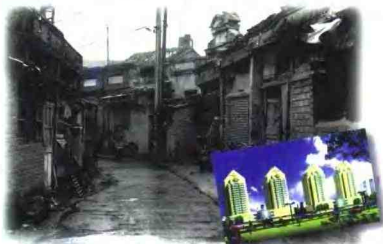


中国房改与住宅建设问题报告

侯诗云 石展鹏 编著

“基”危楼宏 CHINA

中国问题丛书



我要住房——百姓不再忍受贫困
“地雷布阵”——房改所面临的问题透视
钱从何处来——住房公积金问题探讨

新制度，新措施
弃人治，立法制
从安居走向安康
住宅管理：旧式翻新招

沈阳出版社

中国房改与住宅建设问题报告

[.....中国问题丛书.....]

宏楼危“基”



沈阳出版社

图书在版编目(CIP)数据

宏楼危“基”:中国房改及住宅建设问题报告/侯诗云,石展鹏
著. —沈阳:沈阳出版社,1998.9

(中国问题丛书)

ISBN 7-5441-1112-1

I. 宏… I. ①侯… ②石… III. ①住宅经济—经济体制改革—中国—研究报告②房地产业—经济管理—中国—研究报告
N. F299.23

中国版本图书馆CIP数据核字(98)第27253号

沈阳出版社出版

(沈阳市沈河区南翰林路10号 邮政编码110011)

北京牛山世兴印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

开本: 850×1168 毫米 1/32 字数: 278 千字 印张: 11.5

印数: 1-5100 册

1998年9月第1版

1998年9月第1次印刷

责任编辑: 潘晓翊

责任校对: 沈笑

封面设计: 杨群 李栋

版式设计: 姚德军

定价: 17.40 元

宏楼危“基”

——中国房改与住宅建设问题报告

侯诗云 石展鹏 主编

沈阳出版社

主 编 致 辞

我们正走向充满希望的明天

走向明天的道路充满曲折

我们能够走出曲折，抓住明天。

目 录

上篇 富裕中的贫困

——中国住宅问题透视

第一章 百姓不再忍受贫困

——住房制度改革是民心所向

第一节 “我要住房”：摆脱贫困的呼声 (3)

1.1 福利住房面面观 (4)

1.2 “福利”究竟给了谁 (6)

第二节 大势所趋：市场经济呼唤着房改 (13)

2.1 改革设计师情系房改 (13)

2.2 顺应市场经济的回声 (15)

第三节 利益的冲击：房改的艰难历程 (18)

第二章 “地雷布阵”

——房改所面临的问题透视

第一节 房改：一项庞大的系统工程 (22)

1.1 房改工程的系统性 (23)

1.2 房改工程的复杂性与特殊性 (23)

1.3 房改工程的决策设计与管理 (25)

第二节 荆棘丛生：房改中的重重问题	(26)
2.1 现阶段房改所面临制约因素和突出问题	(26)
2.2 疑难问题还在操作中	(30)
2.3 现阶段房改难点、阻力与出路	(34)
第三节 房改的成败在于操作	(38)
3.1 政府集中指挥，健全配套机构	(39)
3.2 重视基础工作：新方“法，新思维”	(40)
3.3 选择突破口，不断完善方案	(42)
3.4 多方造势，形成合力	(44)
第三章 催人奋进的动力	
——房改目标、模式问题透视	
第一节 目标：“从解困”到“商品化”	(46)
1.1 房改的目标和原则	(46)
1.2 房改的几种模式	(48)
1.3 几种模式的比较	(55)
第二节 加大力度：深化房改的思路及对策	(57)
2.1 “九五”期间的房改思路	(57)
2.2 进行财政、金融等综合配套改革	(61)
2.3 建立完善房地产市场	(63)
第三节 房改补贴：有利也有弊	(64)
3.1 “定比补贴”办法的利弊得失	(65)
3.2 “定额补贴”的利弊得失	(68)
3.3 所谓“人劳匹配”办法的优点	(69)
3.4 “人劳匹配”办法的优点	(71)
第四章 利国利民的举措	
——房改中公房出售问题透视	
第一节 公房出售：利国益民	(75)

第二节 出售办法：百姓需要留点神	(80)
2.1 以职工家庭收入确定相应的售房价格	(80)
2.2 售房价格的确定	(83)
第三节 住房产权：市场欢迎你	(86)
3.1 住房进入市场的必要性	(86)
3.2 住房进入市场的可行性	(88)
3.3 产权住房进入市场的设想	(89)
3.4 住房产权改革中不可忽视的问题	(91)
第四节 百姓认可：公房出售分阶段进行	(94)
4.1 城市个人购房只能分阶段逐步发展	(94)
4.2 正确估计和大力培育个人的住房消费能力	(97)
4.3 如何培育个人的购房能力	(99)
第五节 “差别价格”：公房出售中的价格问题	(102)
5.1 “差别价格”的依据	(102)
5.2 “差别价格”的合理性	(103)
5.3 “差别价格”的目标	(104)
5.4 “差别价格”的管理	(105)
第五章 新制度、新措施	
——房改中新房新制度问题透视	
第一节 新房新制度：新在何处	(107)
1.1 新房新制度的范围	(107)
1.2 新房新制度的基本内容	(108)
1.3 有关新制度的若干问题	(113)
第二节 大幅度提租有可能吗	(116)
2.1 迫切的需要	(116)
2.2 现实的可能	(118)
2.3 合理的操作	(120)

第三节 住房有补贴：新制度照顾低收入百姓的利益·····	(122)
3.1 实施住房补贴的必要性·····	(122)
3.2 规范和理顺住房补贴·····	(123)
第六章 重点的突破	
——房改中住房分配货币化问题透视	
第一节 住房分配货币化：房改的最后冲刺·····	(128)
1.1 对住房分配货币化的思考·····	(128)
1.2 住房分配货币化：三种做法·····	(130)
第二节 职工：住房分配货币化的主体·····	(132)
2.1 如何推行职工住房分配货币化·····	(136)
2.2 敢碰“职工住房分配货币化”？·····	(136)
第三节 公积金：实现住房分配货币化的催化剂·····	(138)
3.1 住房公积金制度的推行为住房分配货币化改革 奠定了一定的基础·····	(139)
3.2 对住房分配货币化的可行性认识·····	(140)
3.3 住房公积金制度和住房分配货币化的推行将大 大丰富房地产市场·····	(142)
第四节 房改：在住房分配货币化中的突破·····	(143)
第七章 钱从何来	
——住房公积金问题探讨	
第一节 住房公积金：房改的护花使者·····	(147)
1.1 公积金制度在房改进程中的地位·····	(148)
1.2 公积金制度在房改进程中的作用·····	(150)
第二节 理性的选择：确立合理的公积金规模·····	(151)
2.1 确定住房公积金合理规模的意义·····	(151)
2.2 影响住房公积金合理规模的因素·····	(153)

2.3	目前我国确定住房公积金合理规模的难点	(155)
2.4	对我国住房公积金集规模及运作的看法和 建议	(156)
第三节	公积金归集：难点与对策	(157)
第四节	倍受欢迎的“宠儿”：企业住房公积全	(161)
4.1	企业住房公积金的属性及运作规律	(161)
4.2	企业住房公积金的作用	(163)
4.3	企业住房公积金管理机构的建立	(164)
4.4	企业住房公积金的使用投入	(166)
4.5	应界定的关系及应明确的问题	(166)
第八章	弃人治，立法制 ——房改法律法规问题透视	
第一节	以法治房：房改与法律规范的关系	(168)
1.1	法律、法规保证房改的公正性，推动房改的 进程	(169)
1.2	发挥法律法规的权威性	(171)
1.3	房改法律规范的制定和实施	(174)
1.4	房改需要完善其法规体系	(179)
第二节	以法治房产：房地产的法律规范	(187)
2.1	房地产所有权的概念	(187)
2.2	房地产所有权的本质特征和法律关系	(188)
2.3	房地产分类及其产权特点	(190)
2.4	房改后房地产法规发展趋势	(197)
附录：	最新地方房改政策	

下篇 希望的家园

——中国住宅问题透视

第九章 希望之光：百姓对住宅的期盼

——中国住宅现状及发展问题透视

- 第一节 住宅业：一个新兴的产业…………… (217)
- 1.1 住宅业的概念与现有住宅水平…………… (217)
- 1.2 住宅业和住宅消费的国际比较…………… (219)
- 1.3 限制我国住宅业发展的主要因素…………… (225)
- 1.4 发展住宅业的有利条件…………… (227)
- 第二节 住宅业：一个新的经济增长点…………… (228)
- 2.1 住宅业大发展的总体趋向…………… (228)
- 2.2 住宅业成为新的经济增长点的有利条件…………… (230)
- 第三节 抓住机遇，迎接挑战…………… (232)
- 3.1 需要跨越体制障碍…………… (232)
- 3.2 需要大幅度降低房价…………… (234)
- 3.3 将住房渴求转变为有支付能力的需求…………… (234)

第十章 亦喜亦忧话市场

——中国房地产市场问题透视

- 第一节 总体形势：趋于理性，趋于好转…………… (236)
- 1.1 房地产市场总体形势…………… (236)
- 1.2 住宅市场…………… (239)
- 1.3 写字楼市场…………… (240)
- 1.4 商业用房市场…………… (240)
- 第二节 住宅价格：摆不脱的阴影…………… (242)

2.1	形成住房消费热点, 仍有阻力	(242)
2.2	房价过高的原因与对策	(243)
第三节	环环相扣: 市场及其它问题	(253)
3.1	商品房空置量居高原因与对策	(253)
3.2	房改房进入市场问题	(258)
3.3	住宅房抵押贷款市场问题透视	(262)
3.4	评估市场: 让人欢喜让人忧	(268)
第四节	迎接“火爆”的市场	(274)
4.1	培育住宅市场的对策	(274)
4.2	消费热潮即将来临	(277)
第十一章	从“安居”走向“小康” ——中国安居小康住宅问题透视	
第一节	解危解困: 依靠“安居工程”	(280)
1.1	何为“安居工程”	(280)
1.2	安居工程建设中应注意的问题	(283)
第二节	努力目标: 走向“小康”	(284)
2.1	“九五”规划和2010年远景目标	(284)
2.2	“小康”具体目标	(286)
2.3	关于“2000年小康型城乡住宅科技产业工程 项目”	(288)
2.4	“小康型城乡住宅科技产业工程”特点	(289)
2.5	小康住宅工程的主要内容	(292)
第三节	小康工程的前提: 住宅工业化	(296)
3.1	住宅产业现代化的前提是工业化	(296)
3.2	模数协调是住宅产业的技术基础	(297)
3.3	建立认证制度是住宅工业化的保证	(299)
3.4	注意住宅性能评价工作的建设	(301)

第十二章 房地产业与建筑业：理顺关系

——建筑企业问题透视

第一节 建筑企业：呆不住了·····	(303)
1.1 改革开放，促进建筑业大发展·····	(303)
1.2 房地产开发和建筑企业的关系·····	(306)
第二节 质量：性命悠关的话题·····	(312)
2.1 关于房屋质量概念的思考·····	(312)
2.2 房屋也应有使用说明书·····	(315)
2.3 优质房型应具备什么条件·····	(316)
2.4 实行综合管理，保证工程质量·····	(317)
2.5 如何抓好建筑工程·····	(321)
第三节 重负：不堪忍受·····	(323)
3.1 建筑企业头上有三座“火山”？·····	(323)
第四节 住宅建筑增长方式的思路·····	(326)
4.1 成就与问题·····	(326)
4.2 思路与对策·····	(330)

第十三章 住宅管理：旧式翻新招

——住宅物业管理问题透视

第一节 物业：一张并不简单的试卷·····	(335)
1.1 物业管理的概念、目的和意义·····	(335)
1.2 物业管理的作用·····	(337)
1.3 物业管理的宗旨·····	(338)
1.4 物业管理公司的机构·····	(338)
1.5 从业人员培训及职业道德教育·····	(339)
1.6 物业管理策略及原则·····	(340)
第二节 小区管理：物业管理的重头戏·····	(341)
2.1 实现住宅小区管理现代化·····	(341)

2.2	住宅小区管理现代化的内容	(342)
2.3	建立住宅小区管理系统的步骤	(344)
2.4	建立计算机管理系统的重要环节	(345)
第三节	深化房改, 推进住房专业化管理	(347)
3.1	改革住房投资体制, 建立住房市场, 推进住房建设, 分配专业化	(347)
3.2	发展物业管理, 推进住房维修管理专业化	(349)

上 篇

富裕中的贫困

——中国房改问题透视

第一章

百姓不再忍受贫困

——住房制度改革是民心所向

几十年来，我国城乡住房制度已形成了“低租金，高补贴，福利性，配给式”的福利分房的基本格局。这种福利分房造成了一系列弊端，它使国家背了沉重的包袱，滋长了分房中的不正之风。相当一部分职工住房十分拥挤，困难长期得不到解决。因此住房制度的改革是大势所趋，民心所向。

第一节 “我要住房”：摆脱贫困的呼声

随着改革开放的不断深入，城镇居民对现有住房状况越来越不满意。人们喊出了：“我要住房”的呼声。伴随着呼声而至的是席卷大江南北，涉及千家万户的中国住房制度改革的大潮。十几年的改革，十几年的风风雨雨，住房制度的改革从摸索、试点到起步、进程，其中滋味只有那些身临其境的人，才能品尝得出来。那么为什么要改呢？“福利房”有什么特征呢？改革中的历程又是如何？