

房产住宅经济研究资料选编

第一辑

房产通讯 增刊

房产住宅经济研究资料选编

第一辑

目 录

重视城市规划 加强城市建设·····	谷 牧 (3)
再接再厉, 加快城市住宅建设, 搞好房产管理·····	秦仲方 (5)
谈谈城市住宅问题·····	于光远 (11)
怎样使住宅问题解决得快些? ·····	苏 星 (15)
解决城市住宅问题要综合治理·····	王长升 (19)
住宅房产若干理论问题的探讨·····	钟成勋 丁 华 (21)
住宅属性的探讨·····	常奇泳 (25)
住房还是商品·····	陈敏之 (27)
住宅的性质和投资收回问题·····	顾志明 (33)
对住宅问题的几点看法·····	余鑫炎 (37)
住宅商品化的两个问题·····	张旭初 (42)
恩格斯反对工人自有住宅吗? ·····	高柳根 (45)
从市区人口发展的特点看住宅问题·····	桂世勋 (47)
总结历史经验 搞好房产工作·····	王长升 (50)
城市房产的经营管理必须改革·····	田 谨 (54)
城市住宅的低租金制必须改革·····	方 政 潘 清 (56)
房租是房屋价格的表现形式·····	何功建 (60)
住宅出售与住宅租金·····	廖康玉 (64)

从两笔帐看住宅的价格·····	余炳群 (67)
关于住宅房租性质问题的探讨·····	张之一 (69)
为使住宅成为商品必须改革房租政策·····	李镜泽 (70)
改革房管部门的财政体制·····	知 宜 (72)
谈新建住宅区的管理问题·····	匡 平 (74)
应该用经济手段管理土地·····	陆秀英 储继明 (76)
社会主义社会有无绝对地租初探·····	刘守定 (78)
对中外合资企业场地使用费计价问题的探讨·····	上海市房管局调研室 (81)
私房的性质、地位和作用·····	杨幼如 (82)
加快城市住宅建设·····	《人民日报》评论员 (83)
继续抓紧城市住宅建设·····	《人民日报》评论员 (85)
关于城市住宅建设的意见·····	国家城建总局房产住宅局 (86)
国家城市建设总局房产住宅局负责人就城市住房的有关问题答 《城市建设》记者问·····	(89)
解决城市住宅问题的探讨·····	鲍光前 (91)
一、城市住宅国家包不下来	
二、国家建房出售是个好办法	
三、充分利用私人投资建设住宅	
四、降低造价 鼓励私人购房	
解决城市职工住宅问题几点意见·····	刘士杰 (94)
“公建民助”、“民建公助”是解决住房问题的办法·····	群 益 解 尤 (95)
辽宁、上海是怎样抓住宅配套建设的·····	何志禹 (96)
共同努力,降低房屋造价·····	金敏求 (98)
结合房屋维修 合理改造旧城区·····	兰毓柱 (105)
首都住宅建设情况如何? ——北京市城建主管部门有关同志答《新时期》记者问·····	(108)
如何合理地解决上海住房问题? ·····	邵纪泉 高柳根 薛国屏 (110)
每人三平方米 ——谈重庆住房·····	裴昌会 (115)
浅谈旧居住区改造与新居住区建设问题·····	赵宪尧 范垂尧 王永年 (100)
广州市住宅建设怎样才能加快? ·····	蔡炳枢 左启贤 冯炳仲 刘 军 (117)
房产住宅经济研究资料索引·····	(119)

房产住宅经济研究资料选编

第一辑

目 录

重视城市规划 加强城市建设·····	谷 牧 (3)
再接再厉, 加快城市住宅建设, 搞好房产管理·····	秦仲方 (5)
谈谈城市住宅问题·····	于光远 (11)
怎样使住宅问题解决得快些? ·····	苏 星 (15)
解决城市住宅问题要综合治理·····	王长升 (19)
住宅房产若干理论问题的探讨·····	钟成勋 丁 华 (21)
住宅属性的探讨·····	常奇泳 (25)
住房还是商品·····	陈敏之 (27)
住宅的性质和投资收回问题·····	顾志明 (33)
对住宅问题的几点看法·····	余鑫炎 (37)
住宅商品化的两个问题·····	张旭初 (42)
恩格斯反对工人自有住宅吗? ·····	高柳根 (45)
从市区人口发展的特点看住宅问题·····	桂世勋 (47)
总结历史经验 搞好房产工作·····	王长升 (50)
城市房产的经营管理必须改革·····	田 谨 (54)
城市住宅的低租金制必须改革·····	方 政 潘 清 (56)
房租是房屋价格的表现形式·····	何功建 (60)
住宅出售与住宅租金·····	廖康玉 (64)

从两笔帐看住宅的价格·····	余炳群 (67)
关于住宅房租性质问题的探讨·····	张之一 (69)
为使住宅成为商品必须改革房租政策·····	李镜泽 (70)
改革房管部门的财政体制·····	知 宜 (72)
谈新建住宅区的管理问题·····	匡 平 (74)
应该用经济手段管理土地·····	陆秀英 储继明 (76)
社会主义社会有无绝对地租初探·····	刘守定 (78)
对中外合资企业场地使用费计价问题的探讨·····	上海市房管局调研室 (81)
私房的性质、地位和作用·····	杨幼如 (82)
加快城市住宅建设·····	《人民日报》评论员 (83)
继续抓紧城市住宅建设·····	《人民日报》评论员 (85)
关于城市住宅建设的意见·····	国家城建总局房产住宅局 (86)
国家城市建设总局房产住宅局负责人就城市住房的有关问题答 《城市建设》记者问·····	(89)
解决城市住宅问题的探讨·····	鲍光前 (91)
一、城市住宅国家包不下来	
二、国家建房出售是个好办法	
三、充分利用私人投资建设住宅	
四、降低造价 鼓励私人购房	
解决城市职工住宅问题几点意见·····	刘士杰 (94)
“公建民助”、“民建公助”是解决住房问题的办法·····	群 益 解 尤 (95)
辽宁、上海是怎样抓住宅配套建设的·····	何志禹 (96)
共同努力,降低房屋造价·····	金敏求 (98)
结合房屋维修 合理改造旧城区·····	兰毓柱 (105)
首都住宅建设情况如何? ——北京市城建主管部门有关同志答《新时期》记者问·····	(108)
如何合理地解决上海住房问题? ·····	邵纪泉 高柳根 薛国屏 (110)
每人三平方米 ——谈重庆住房·····	裴昌会 (115)
浅谈旧居住区改造与新居住区建设问题·····	赵宪尧 范垂尧 王永年 (100)
广州市住宅建设怎样才能加快? ·····	蔡炳枢 左启贤 冯炳仲 刘 军 (117)
房产住宅经济研究资料索引·····	(119)

重视城市规划 加强城市建设

《工人日报》编者按：这是国务院副总理谷牧同志最近在全国城市规划工作会议上的讲话。我们征得他的同意，摘要发表。

(一)

建设四个现代化的国家，不能没有现代化的城市。而要建设现代化的城市，必须有科学的城市规划。城市规划工作，对于加强城市建设，发展经济，改善人民生活都具有重要的意义。但是，这项工作的重要性，还远没有引起各地政府和国务院有关部门的重视，许多工作未能很好地开展。多年来，由于左的思想的干扰，特别是林彪、“四人帮”横行的十年，极左思潮泛滥，使城市规划工作受到了严重摧残。尽管广大规划工作人员坚持工作，作出了不少努力，但是我们的城市却基本没有按照规划进行建设，有些城市甚至根本没有作规划。这种状况是同我们要建设社会主义现代化强国的宏伟目标不相适应的。随着四化建设的发展，这项工作已经到了非抓不可的时候了。现在不抓，势必要拖四个现代化的后腿，甚至贻误子孙后代。

城市规划涉及城市的全局和长远发展，对城市建设具有综合指导作用。只有各级领导高度重视，认真去抓，才能把城市规划工作搞好。我们要提倡城市政府的主要负责人亲自抓规划。有关城市的性质、规模、发展方向等大政方针问题，党委一定要抓。市政府更是责无旁贷。国务院各部门，特别是工交各部，在城市选址建厂时，一定要尊重城市规划的要求。城市规划部门，要采取积极态度，对工业建设，以及旅游旅馆、商业网点和农贸市场的分布，工农联营企业和农工商联合企业的用地等等，作出合理安排。主管部门和有关单位要服从城市规划，以免造成混乱。

过去，我们有些城市虽有规划，但未能实施，群众批评说：“规划规划，纸上画画，墙上挂挂，不如首长一句话”。这种一个将军一个令，只讲人治，不讲法制的局面应当结束。今后城市规划的制定和实施，一要有法律保障，二要有群众监督。

(二)

我国城市的发展究竟采取什么样的方针？多年来不够明确。毛泽东同志早就提出过多搞小城市的方针，但由于种种原因，一直没有得到很好贯彻。1978年第三次全国城市工作会议重申了这个方针，并且提出要严格控制大城市的规模。经过两年来的调查研究和工作实践，证明“控制大城市规模，合理发展中等城市，积极发展小城市”的方针，是符合我国的情况的，应当肯定。当前，我国的大城市虽然经济发展水平不如外国，但矛盾已很突出。工业过分集中的结果，产、运、销很难平衡，住房、交通、能源、供水、用地、物资供应都很紧张，环境污染严重，不利于战备，不利于抵御自然灾害，也不利于生产的发展。如果听任大城市继续膨胀，这些问题就更加难以解决，甚至会引起更严重的后果。对这一点，我们应当

有一个清醒的认识。

中央书记处关于北京市建设方针的四条建议，其意义不仅在于明确了北京的城市性质和发展方向，而且在于它强调从实际出发，提倡根据城市的特点，确定城市的性质。这个精神对于全国城市的规划和建设，具有普遍指导意义。每个城市都应该根据各自的地理、资源条件，以及发展历史和现实基础，确定城市的性质和发展方向，分别建成各种类型的工业城市、港口城市、风景旅游城市，政治科学文化中心和经济中心。过去那种不顾具体条件，统统要建设以重工业为中心的综合性的城市的错误作法，再也不能重复了。

每个城市的建筑也要有自己的风格。把使用功能、材料结构、艺术造型、空间环境和经济效果有机地结合起来，创造出具有民族特点和现代水平、形式多样的、新的建筑风格。现在有的城市，成片的楼房，摆得象仪仗队，每幢楼甚至连阳台栏杆都是一个模式。作诗还要讲个平平仄仄平，建筑物都搞成平平平平平怎么行！这些问题只要注意了，是可以搞得再好一些的。

城市的规划设计，在强调经济效果的同时，要注意提高艺术效果，注意搞好环境保护，努力为城市人民的居住、劳动、学习、交通、休息以及各种社会活动创造良好的条件和优美的环境。要重视建筑与环境的融合。近年来，西方一些发达国家提出了“人——建筑——环境”的学说，使建筑学、心理学、环境学和生态学互相渗透，形成了一门新的学科，推动了城市环境的改善。我们应当把这门科学引入我们的规划学，把城市规划做得更好。我国各地都有许多名胜古迹和丰富的自然风景资源。在规划和建设中，要很好地加以保护。要从整体环境着眼，使周围的新、老建筑，在疏密分布、风格体量等方面，同自然环境、名胜古迹协调起来，相得益彰，以增加其观赏价值。

(三)

党中央和国务院非常重视城市人民住房的问题。多年来，在左的思想的影响下，只抓生产，不抓生活，只重视工业建设，不重视城市建设，非生产性建设欠帐太多，是造成住房紧张的根本原因。两年前，中央领导同志提出加快住宅建设，经过大家的努力，城市住宅建设工作取得了较好的成绩。去年一年，城市住宅竣工面积达6,000多万平方米，有几百万户居民搬进了新房。广大群众对此比较满意。但是，由于人口等因素增加，城市人民住房紧张的状况并没有完全缓和下来。

解决城市住宅不足的问题，从我们目前的财力物力情况看，还有不少困难。随着国民经济的调整，情况会越来越越好。但是，解决住宅问题不能光靠国家投资，要多种渠道筹集资金，把各方面的积极性都调动起来。比如，现在实行两级财政体制，地方财力相对增多。近几年内，各地应尽量少搞一些原料、燃料消耗高的工业，集中力量多建一些住宅。各企业逐步增多的自有资金，近几年内，也可以多建一些职工住宅。还要多想一些办法，比如国家建房向私人出售、私建公助或吸收私人投资和侨汇建房等等。总之，解决这个问题，要采取正确的政策，充分发挥各方面的积极性。

住宅建设还要注意解决经济合理和造型美观问题。象层高、户型和平面利用等等，怎样才能经济合理，都需要很好研究。过去，我们许多地方都喜欢搞高屋大厦，实际是个浪费。可以考虑把房屋层高适当降低一点，节约的投资用于增加面积。同时也要研究在同样建筑面积情况下，如何扩大居住面积。住宅要搞得多样些美观些。现在我们盖的住宅，从南到北一个

再接再厉，加快城市住宅建设， 搞好房产管理

——国家城建总局副局长秦仲方同志

一九八〇年三月二日在全国城市房产住宅工作会议上的报告

(摘要)

两年来城市住宅建设的进展情况和当前面临的主要问题

自从中央〔1978〕13号和国务院〔1978〕222号文件颁发以来，城市住宅建设发展较快。一九七八年，全国城镇和工矿区的住宅建设，完成投资三十七亿五千万万元，比一九七七年增长百分之五十；开工面积七千三百一十七万平方米，竣工面积三千七百五十二万平方米，比一九七七年增长百分之三十三，其中建在设市城市的二千二百八十五万平方米。

一九七九年，全国城镇和工矿区住宅建筑开工面积一亿零九百万平方米，竣工面积六千二百五十六万平方米，比一九七八年增长百分之六十六点七〔注〕，是历史上建得最多的一年。其中建在设市城市的大约三千多万平方米。

在各省、市、自治区中，一九七九年住宅竣工面积达到二百万平方米以上的有：辽宁、河北、四川、湖北、江苏、山东、广东、黑龙江、湖南、北京、河南。其中，最高的辽宁省，达到五百万平方米。

这两年的成就表明，调整“骨头”与“肉”的比例关系，在住宅建设方面有了一个良好的开端。

许多城市，结合房屋维修，改建、扩建、翻建了一批住宅，增加了住房面积，改善了居住条件。西安、南宁、柳州、桂林、梧州等市，试行国家投资建设住宅出售给居民；温州、福州、杭州、无锡等市和黑龙江省一部分城镇，分别试行了私人集资建房或“私建公助”、“公建民助”等办法。

目前，有十六个省、市和很多城市编制了七年规划。一百多个城市组建了住宅建设公

样，色彩单调，造型呆板，人们很不满意。要鼓励我们的设计人员，大胆创新，巧于构思，设计出又好、又省、又美观的住宅。各级领导干部，要尊重设计人员的劳动，给他们以建筑创作的自由，不要乱干涉、瞎指挥。

加快住宅建设，还必须认真解决配套建设问题。这几年住宅建设速度正在逐步加快。但是，市政、公用和生活服务设施建设跟不上，不配套。楼房建成了，人家还是住不进去。我们要下决心把住宅的配套设施建设搞上去，使住宅建成后能立即投入使用。要坚持生产、生活同时抓，在调整时期更要下功夫解决“骨头”和“肉”比例失调的问题，使生产生活协调发展。

(原载《工人日报》1980年11月5日)

司。房产部门开始了一手抓房屋管理维修，一手抓住宅建设，并积累了一些经验。

两年来住宅建设所以能够取得这样的进展，主要由于：

一、党中央、国务院的关怀

粉碎“四人帮”以来，党中央、国务院十分关心群众住房问题。中央领导同志就加快住宅建设问题作过多次重要指示，并提出了到一九八五年城市每人平均居住面积要达到五平方米的要求。一九七八年三月，党中央发了〔1978〕13号文件，强调要正确处理“骨头”与“肉”的比例关系，加快城市住宅建设。一九七八年十月，国务院又发了〔1978〕222号文件。华国锋同志在五届人大二次会议所作的政府工作报告中，对住宅建设提出了具体要求。这些，都给全国人民以极大鼓舞，有力地推动了城市住宅建设工作的开展。

二、地方各级党委和政府的重视

各地认真贯彻党中央、国务院的指示，把加快住宅建设作为调整国民经济“骨头”与“肉”的比例关系的一项重要内容；把解决职工住房问题，作为巩固安定团结、调动广大职工建设四化积极性的一项重要工作。许多省、市、自治区和城市的党委和政府，都加强了领导，建立了专管机构，主要负责同志亲自抓。据不完全统计，一九七九年，用于住宅建设的地方自筹资金，达九亿二千万元，占设市城市住宅建设投资总额的百分之十八。许多省、市、自治区和城市，把住宅建设纳入年度基本建设计划，列为重点工程，优先供应三大材料。各地建委、计委的负责同志也十分重视住宅建设。重大问题亲自解决，或率领巡回检查组深入工地。

三、有关部门大力支持，通力协作

各级计划、基建、财政、物资、供电等部门，都大力支持城市住宅建设。湖北省计委首先把住宅建设列入一九七九年基建计划，落实资金、材料，并及时下达，为全年住宅建设争取了主动。四川省计委把企业自筹建房资金列入基建计划，使全省一九七九年住宅建设由原计划三百万平方米增至四百万平方米；自筹资金所需的三材，按不同情况给予补助。辽宁省、秦皇岛市、焦作市、长沙市一九七九年地方、企业自筹资金建设住宅所需材料，有关部门主动帮助安排，优先供应。

各城市的规划、设计、市政工程、公用事业等单位都密切配合，各尽其责，积极为加快住宅建设创造了条件。

四、调动了企业积极性，大力组织集资建房

许多城市，大力组织企业集资建设住宅。据不完全统计，一九七九年全国城市企业集资十五亿四千多万元，占全国设市城市住宅建设计划投资的百分之三十。企业集资在亿元以上的有黑龙江、江苏、四川、上海，辽宁省达三亿八千多万元，占全省住宅总投资的百分之五十一。组织企业集资建设住宅，做法很多：一是组织中小企业集资统建；二是统建与自建并举，支持大系统、大单位自建，组织小系统、小单位集资统建；三是大企业带小企业。有的地区还自行筹集了一批建筑材料。

五、切实抓了住宅建设前期工作

抓住宅规划布局 and 小区规划。天津市一九七九年住宅建设布局规划，上年度就定了下来。北京、湖南、辽宁和其他地区，动手也比较早，基本上满足了住宅建设的需要。安徽省规定，凡是不搞小区规划，不按规划建设，就不拨款，不给材料。

抓征地、拆迁。多年来，落实建设用地是个老大难问题。近年来，由于领导重视，政策

兑现和群众支持，许多城市都解决得比较好。辽宁省征地，往年一般需要三、四个月，现在十几天就解决了。重庆、西安、成都、哈尔滨、青岛等市一般只需要个把月。主要做法是动员拆迁户投亲靠友、靠单位，自行过渡，基本上不要周转房，加快了拆迁进度。

住宅设计的质量也有所提高。许多地区开展了住宅设计方案评选活动，使设计有了改进。加以施工力量的落实，就保证了住宅建设任务的顺利完成。

六、实行住宅统一建设

近两年，实行住宅统一建设的城市越来越多，统建面积一般占百分之三十以上。有的把国家、地方、企业投资组织起来统一进行建设，有的把国家和地方投资捏在一起统一建设。征地、拆迁统一解决，便于集中力量打歼灭战，加快了速度。

住宅统一建设，相应的生活配套设施也统一安排，同时建成。一九七九年，辽宁省各城市组织住宅统建，全年住宅竣工面积五百万平方米，其中水通、灯亮、暖气热，可以交付使用的，达四百一十三万平方米，充分体现了统建的优越性。

但由于“欠帐”过多，城市人口急剧增长，住房仍然紧张。当前面临的主要问题是：

一、城市住宅建设的增长速度赶不上实际需要。一九七八年城市住宅虽然建得不少，但据一百九十二个城市统计，缺房户由一九七七年的六百二十六万户发展到六百八十九万户，增加了六十三万户。

按照邓副主席提出一九八五年城市每人平均居住面积达到五平方米的要求，七年规划中，一九七九年仅设市城市就需要竣工面积四千三百万平方米，而实际竣工只有三千多万平方米，第一年就没有达到规划的要求。

二、城市住宅建设七年规划和列入国家基本建设年度计划问题还没有落实。住宅建设投资在全国基本建设投资总额中应占多大比例，还没有解决。

三、建筑材料缺口大，特别是钢材、木材、水泥缺得更多，影响了住宅建设速度。一九七九年，虽然各地做了很大努力，补上了一部分材料，但有的城市，仍然因缺材料而未能完成投资计划。

四、组织企业自筹资金建设住宅工作的发展很不平衡。相当一部分企业的潜力还没有挖掘出来，不少城市甚至还没有开展这项工作。有的城市因建设周期长，在分配、管理等方面掌握得不够好，影响了企业集资统建的积极性。还有些城市，有关部门对企业建设住宅，在征地、拆迁、设计、施工等方面，支持得还不够。

五、竣工率低，配套工程跟不上，不能及时交付使用。一九七八年住宅建设竣工率只达到百分之五十一，一九七九年只有百分之五十一·七，远远没有达到一九六五年竣工率百分之七十五·四的最好水平。竣工率低的原因，除建筑材料供应不上以外，与计划下达晚、前期工作准备不充分、施工计划安排欠周到等因素有关；同时，各家分散建设，战线拉得过长，资金和材料的效益没有能够及时发挥出来。

有的城市，没有按城市规划进行建设，有关部门互相配合不够好，对配套工程抓得不紧，致使一些住宅建成以后不能及时交付使用。

六、造价偏高。据国家统计局统计，近几年来，全国住宅建设造价，平均每年以百分之十的幅度上涨。造价升高的原因，一方面是，由于材料提价，设计标准和施工管理费提高，抗震设防，增加了配套设施和人防地下室；另一方面是，由于设计不尽合理，施工管理不善，浪费严重，材料消耗量大，劳动生产率低，不适当地提高住宅建筑层数等。

一九八〇年城市住宅建设的要求和措施

一月十六日，小平同志在《目前的形势和任务》的报告中指出：“我们过去长期搞计划，有一个很大的缺点，就是没有安排好各种比例关系”。“‘骨头’和‘肉’（就是工业和住宅建设、交通市政建设、商业服务业建设等）比例失调，积累和消耗比例失调。今年的计划好了一些，但要根本扭转这种状况，还要经过很大努力”。二月十日，先念同志在关于当前经济问题的讲话中指出，“骨头”和“肉”的关系要有进一步的改善。科学、文教、财贸、城市建设和住宅建设的投资比重，要有较多的提高。一九七九年全国城镇和工矿区职工住宅的竣工面积达到五千六百多万平方米，今明两年大体上将保持这个规模，使城市人民的住房情况逐渐得到改善。还说，工作做好了，可以超过。我们要认真贯彻落实小平、先念同志的指示，努力做好工作，加快住宅建设。

全国房产住宅部门，都要积极响应五中全会的号召，继续贯彻国民经济调整、改革、整顿、提高的方针和中央〔1978〕13号、国务院〔1978〕222号文件的规定，力争做到新帐不再欠，老帐积极还，以改善城市人民的住房条件，为四化建设做出贡献。

一、落实住宅建设计划

各省、市、自治区和城市，都要下大气力把住宅建设工作抓好。要层层抓落实。随着调整方针的深入贯彻和财政体制的改革，各省、市、自治区人民政府对城市住宅建设的重视，各地自筹资金以八分之一左右建住宅，加上，大力组织企业自筹资金建住宅，那么，超过一九七九年规模，是完全可能的。各地要象去年那样，继续把住宅建设列为重点工程项目，所需材料保证供应。

要大力组织各工业部门、各厂矿企业自筹资金建设住宅。这是加快住宅建设的一个重要途径。各省、市、自治区和各城市房产住宅部门，都要把组织企业建设住宅作为一项重要工作来抓。首先要将自建住宅困难较多的中小企业组织起来，进行统一建设。要从有利于调动企业的积极性多建住宅出发，制订统建的具体办法，手续要简化，分配要兑现。对于有条件自建住宅的单位，要给予支持。要把国家补助的钢材，主要用于企业集资统建上，充分发挥效益。鉴于在调整时期，要还欠帐，企业自筹资金建设住宅，在地方基本建设计划自筹资金指标内作了安排以后，只要是资金来源正当，材料有保证的，可以不受自筹资金计划指标的限制。

要积极组织私人建房。目前全国城镇银行个人储蓄近二百亿元，这是私人建房的潜在力量。可以采取多种形式：①国家建成住宅出售给个人。可以一次或分期付款。②个人集资统一建设。征地、拆迁和住宅区生活配套设施，由地方统筹安排解决。③有条件的一些小城镇和城市郊区，根据城市规划指定地点，经过审批，由个人自己去建。④试行“自建公助”，厂矿企业可以给本单位职工建房补助或贷款。私人建房所需材料，除钢材可以从国家补助的钢材中给予安排外，其他材料由地方统筹安排解决。从一九八〇年开始，请各省、市、自治区进行试点或扩大试点。有条件的城市，还要积极推动侨汇建房工作。

试行住宅出售。一九八〇年要进行试点或扩大试点。目前可优先出售给自建住宅困难较多的中小企业，也可出售给个人。出售给单位的，要争取收回基本建设计划指标和主要材料。所需资金，可用国家补助和地方自筹投资进行安排。

二、编制和修订城市住宅建设规划

现在，根据国务院的部署，正在着手编制国民经济发展的长远规划。因此，各地要根据一九八五年城市每人平均居住面积达到五平方米的要求，结合地方的实际情况，编制好住宅建设一九八一至一九八五年的规划，作为本地区国民经济长远规划的一项重要内容。凡是作了规划的，根据近两年来的发展情况，应作些必要的补充和修订。按照中央〔1978〕13号文件的规定，争取尽快把住宅建设纳入国民经济计划，有个适当的比例。长远规划要有分年实施计划，经地方政府批准后，列入年度基建计划，付诸实施。要早些编好一九八一年住宅建设计划。

三、要抓住宅建设短线材料的生产和供应

随着城市住宅建设规模的逐年扩大，建筑材料的供应，各地要作为一项重要的工作来抓。国家预算内安排的住宅建设，所需材料由国家供应。各种自筹资金建设住宅所需材料，由地方统筹安排。要清仓查库，充分利用积压物资；加工改制并推广一些行之有效的其它代用材料。要因地制宜，就地取材。在目前“三材”缺乏的情况下，要少建一些高层和大板住宅。要加强施工现场管理，降低材料消耗。对木材要实行综合利用，减少损失，提高木材利用率。

四、加快住宅建设进度，提高竣工率

现在住宅建设周期长。今后，不仅要多建，而且要快建。要抓住加快进度的几个关键环节，做好工作。

认真做好建设前期工作。住宅建设要有周密的、远近期相结合的布局规划，并尽早定下来。成街成片建设的住宅都要有小区规划。小区布局要力求适用、经济，为居民创造良好的生活环境。

要把征地、拆迁作为前期工作的重点来抓，抓早抓好。

设计要走在施工之前。要着重提高设计质量，切实贯彻“适用、经济，在可能条件下注意美观”的原则。设计既要标准化，又要多样化，还要讲艺术性。

要把资金、材料和施工力量组织好，调度好，集中力量打歼灭战。在确保质量的前提下，一九八〇年争取把竣工率提高到百分之六十以上。

今后，住宅设计和施工，都要逐步建立合同制，有关各方要严格履行合同，负起经济责任。

要抓好工程质量，坚持“百年大计，质量第一”。进一步建立、健全质量检查制度，严格把关。要加强施工管理和队伍培训，不断提高技术水平。

五、狠抓配套工程建设，提高交付使用率

不能单纯追求住宅建筑面积完成的数量，一定要搞好配套工程建设。对已建成而不能交付使用的住宅，要认真进行一次检查，尽快补上缺口，迅速交付使用。今后的住宅建设，从计划一开始，就要十分注意配套工程建设，使住宅建成后即能交付使用。在安排住宅布局规划时，就要考虑生活配套设施的能力。

住宅小区内的商业、服务行业基层网点、托儿所、幼儿园、卫生站和道路、给水、排水、供暖、供电设施的建设，要会同有关单位统筹安排。住宅小区同街道相衔接的临街商业等公共建筑，以及住宅小区以外的文教卫生、商业、服务行业和道路、给水、排水、供暖、供电等工程建设，应由各主管部门负责。人防地下室建设，要按照中央有关文件的规定安排。

六、大力开展增产节约运动

我们要坚决响应国家开展增产节约运动的号召，把高消耗降下来，力争用较少的资金、

材料和人力，建设较多较好的住宅。降低住宅造价，只要精心设计，精心施工，加强管理，降低消耗，避免浪费，是完全可能的。凡是降低造价达到要求的，应给予适当奖励。

城市住宅建设要积极推行“六统一”。一九八〇年，各城市要做得更深入、更细致一些，因地制宜，创造更多更好的统建办法和经验，不断扩大统建面。

七、住宅建设要服从城市规划，与旧城改造相结合

必须严格按照城市规划进行建设，不要搞见缝插针。特别是对各单位自建住宅要把好关，不要把城市建乱了，不论新老城市，都有建设和改造的问题。要通过住宅建设，逐步改善城市面貌。首先要搞好棚户和危房的改造。有条件的城市，可以成街成片进行改造和建设。新建住宅用地，究竟以征地为主，还是以拆除旧房、危房为主，要因地制宜。

八、加强领导，健全机构

当前城市住房严重缺乏，已是国民经济中一个突出的薄弱环节，成为一个爆炸性的社会问题，必须认真对待。

国务院明确规定，国家城市建设总局应负责住宅建设和房屋管理（包括私有房屋）工作。各级房产住宅部门，都应把这方面工作担当起来，建立健全必要的管理机构，努力作好工作。我们要争取地方党政进一步加强领导，在计委、建委和有关部门的大力支持下，调动各方面的积极性，千方百计，广开门路，多筹资金和材料，多建房，建好房，力争一九八〇年建成交付使用的住宅超过一九七九年的规模。

房产管理工作问题

建国以来，城市房产管理工作取得了一定成绩，积累了一些工作经验。

但是，房产管理工作也存在很多问题：住房十分紧张，平均居住水平很低，房屋破旧，失修失养严重，管理工作尚未走上正轨，私房政策还不落实。解决这些问题，看来，要分两步走。

第一步，凡是必须解决而目前又能够解决的问题，先着手解决。这几年，我们搞了一些调查研究，草拟了《关于加强城市公房管理工作的意见（讨论稿）》，讨论修改后，上报审批；落实私房政策问题，也已写了一个文件，正在上报审批。

第二步，需要解决而目前条件还不完全具备的，主要是房屋租金标准过低不能以租养房的问题。我们将会同地方调查研究。目前，首先要制止降低房租标准的做法。

城市房屋统一管理，是国家的既定方针。对目前分散管理的做法，要搞好调查研究，拿出办法逐步解决。

职工住房标准问题。最近国家已就高级领导干部住房标准作了原则规定，对其他职工住房标准，正在调查研究，准备草拟一个文件。但各地不要等待，可根据各地的具体情况，按人口、性别、年龄、辈份构成、职务和鼓励计划生育等因素，制定本省、市的住房分配暂行标准或办法。

各市房产住宅局要切实抓好新建住宅的分配工作。要首先解决无房户、拥挤户、居住不方便户以及居住环境恶劣的群众的住房问题。在分配上，必须坚决反对不正之风。把住房分配方案交给群众讨论的方法，值得提倡。

今后，检查住宅建设的业绩，要把解决了多少无房户、缺房户的住房问题，作为一条重要标准。各市房产住宅部门要把住房分配情况，实事求是地进行总结，逐级向上报告。这项

谈谈城市住宅问题

于光远

解决住宅问题是在我国实现社会主义目的最大的问题之一，也是最困难的问题之一。

社会主义制度下的住宅问题，同资本主义制度下的住宅问题在性质上是不相同的。恩格斯在《论住宅问题》这部著作中指出，资本主义制度下的根本问题是资本家剥削工人创造剩余价值的问题。住宅问题只因为它涉及劳动力的价格（或者因为工人住宅区成为流行病的发源地、把病菌“传播到资本家先生们居住的空气较好的比较卫生的城区去”威胁到资产阶级的安全时）才为资本家们关心。而在社会主义制度下，劳动人民当家作主的新社会就必然会在可能的范围内使人民群众能够有尽可能好的居住条件，改善人民的生活。在社会主义社会中住宅问题的解决从原则上说不受其他的限制，在解决住宅问题上遇到的仅仅是一个国家经济水平与人民群众需求的矛盾。“住”是人的生活中一个极其重要的因素。住宅也是一种个人消费品，而且在今天还是一种价值较大、使用时间较长的一种消费品。在人民群众对消费品的需要中，住宅这一种消费品应该得到高度的重视，同时住宅的问题解决得好坏，同人民群众对其它消费品的满足也是有关系的。因为如果能够以较低的代价获得同样居住条件，那么人们就能够取得较多的其他个人消费品。尽管我们今天的物质条件比较差，摆在国家面前还有不小的经济困难，我们对住宅问题的解决，不能有过高过急的要求，但是社会主义制度决定了生产的目的性，也就决定了解决住宅问题的基本方向。

关于社会主义制度下，住宅问题的上述基本特点，不论对于农村或是城市居民来说都是相同的。但是两者之间又有很大的差别。在今天我国农村居住问题的基本情况是：住房是农户所有的。因此住宅的建造和修缮全由农户自己承担。除了继承上辈的财产外，农户子女在成家时就要新建住宅。在我国农村建造和修缮房屋，有互相帮助的传统，因此用工需要支出的费用远较专请建筑工人来施工为小。同时许多建筑材料，因陋就简，就地取材，自行制作，

工作，请各省、市、自治区城市建设局、建委房产住宅（城建）处认真抓起来，并每年第一季度向总局报告一次。

房屋管理维修工作很重要，重要的原则性问题，在《关于加强城市公房管理工作的意见（讨论稿）》中都讲了，我在这里就不再重复了。

同志们！在党的十一届三中、四中、五中全会和五届人大二次会议精神指引下，在党中央、国务院和各级党委、人民政府的领导下，房产住宅部门要一手抓管理维修，一手抓住宅建设，同心同德，鼓足干劲，力争上游，为出色地完成一九八〇年的住宅建设任务和房产管理工作做出应有的贡献。

注：一九七九年全国城镇和工矿区住宅建筑竣工面积见1980年《中国百科年鉴》。

（原载《房产通讯》1980年第1期）

因此也比较节省。但是建设一所农村住宅对于农民来说还是一件大事。一则从农民财力来说建房还是较大的负担。因为即使只是三、五间平房，造价还是相当高的。从材料和其他费用一项一项来看，花钱似乎都不算多，但是加在一起就很可观了。有的材料，如梁（北方叫做柁）就比较贵，一根就要不少钱。许多农民辛辛苦苦积蓄了许多年的钱，盖一所住宅就把钱花掉了。我手边没有这种统计数字（也许我国就没有这种统计数字）说不准确我国农村住宅总计值多少钱。但是我认为还是可以作出这样的判断：在今天我国居民所拥有的个人财产中，钱数最多的应该是农村住宅。八亿农民就会有二亿所住宅。每所住宅如平均以价值一千元计算，共值二千亿元。别的某一种作为个人财产的消费品，它的总和，我想是不会超过它的。二则现在修建农村住宅所需的某些建筑材料如木材、水泥等还比较缺乏，有时农民有钱也不容易把各种建筑材料凑齐。在三中全会后，农民收入增加的情况下，农民建房的要求更为迫切。于是今天建材供应问题也就更加突出了。

总之，解决农村住宅问题的关键是降低建筑材料的成本以减轻农民的负担以及增加建筑材料的供应。此外改善农村住宅的设计和对农村居民住宅进行合理规划也是应该重视的问题。

虽然农村住宅问题值得我们重视，但是在这里我不想对它再进行讨论，而想多谈一些我国城市住宅问题。今天我国城市居民住的问题比较尖锐，各个城市情况虽然有些差别，但是城市居民每人平均占有的住房面积偏小则是一个普遍的现象。有人根据典型材料对全国一百八十二个城市居民居住面积进行估算，他们得出的结论是大体上都在每人三平方米到五平方米之间，无房户、不方便户、拥挤户可能达城市住户的百分之三十。建国以来我国城市住宅建造跟不上城市居民的增加。如果说城镇人口1949年到1978年从不到六千万增加到一亿二千万，即增加一倍多的话，城市住宅面积的增加就没有达到这个倍数。我虽然知道从1952到1978年修建了五亿平方米的住宅，但是我不知道在1949年原有城市住宅面积有多少，不知道这二十多年修建的住宅面积中有多少平方米座落在城市，也不知道旧房损坏了多少，不知道因为地皮另有他用而被拆除的房屋共有多少，因此不能计算出城市住房面积从1949到1978年的增加数字。但是从典型材料来看，每个城市居民平均居住面积没有什么增加，这个判断是不会错误的。

这种情况究竟是怎么引起的呢？最根本的原因，当然是城市住宅紧张是在一个比较落后的国家实现工业化过程中必然会产生现象。我国社会主义经济和文化的需要城市的发展，因为只有城市能够给发展工业和文化教育事业提供方便的交通、通讯、电能热能、供水排水的方便。而一个原来是落后的国家中又不可能有足够的力量同时建造比较充足的城市住宅。但这只是一般的情况，而在我们的国家又有特殊的历史上的原因，即在一个相当长时期中还有一些指导思想上的问题，不利于城市住宅问题的解决。一是有的时候对社会主义生产目的认识不明确，有不顾人民消费需要，追求产值的现象，同时在经济发展方针上，又有重基建轻生产、重新建轻挖改的错误方针。建国三十年来，我国在房屋建设上，建成的住宅面积只占三分之一。在其余三分之二中，学校用房只占百分之十六，医院也不多，主要是生产用房。这种情况近年来才有了转变。全国城镇和工矿区的住宅1978年开工面积7314万平方米，竣工面积3752万平方米，比1977年都约增长三分之一，1979年开工面积为11998万平方米，竣工面积为6256万平方米，又都约增加到二分之一（国家城建总局房产住宅局统计材料）。特别现在贯彻调整方针之后，住宅建设的竣工期限又会缩短些。但是欠帐既多，国家财政又有困难，一下子是不能增加很多的城市住宅，也就不能从根本上改变住房紧张状况的。

从建国开始，我们就对城市职工采取低工资低房租的政策。这个低房租的政策是应该在这里说一说的。

让我们先讲一些关于房租的政治经济学原理。在讨论资本主义制度下住宅问题时，恩格斯写道：“在住宅问题上有互相对立的两个方面：承租人和出租人或房主。前者想从后者那里买得住宅的暂时使用权；他有现金或信用，尽管他还必须按高利贷价格，即以额外房租形式向这个房主买到这种信用。这是一种单纯的商品买卖”。（恩格斯：《论住宅问题》，马克思选集第二卷P.473）这就是说房租中既包括房屋的价格，又包括对房主垫支的资金的利息。恩格斯还具体地指出房屋的“租金的构成部分是：（1）地租；（2）建筑资本的利息，包括承造人的利润在内；（3）修缮费和保险费；（4）随着房屋逐渐破旧无用的程度以每年分期付款方式支付的建筑资本补偿费（折旧费），包括利润在内。”（同上P.488）恩格斯在这本书中还提到在房租中还要补偿“滥帐和欠租的平均额，以及由于住宅偶然闲置而受的损失”和“地皮价值增长额的利息”（同上P.474）。这些可以同上面说的第（3）项中的保险费合在一起作为房主的“其他损失”要求补偿。按照这样的租金交纳给房主，同购买或租用其他物品，是一种等价交换和支付利息的经济行为。

在我国实行的是社会主义的制度。在这种制度下情况当然与资本主义制度下根本不同。但是在住宅问题上仍旧存在承租人与出租人之间的一种商品买卖关系与信贷关系。如果在这里把补贴这一点舍弃掉，那么承租人为了从出租人（在这里是国家或企业）买到住宅的暂时使用权，就要按时向出租人偿还在折旧费的项目下的建房时出租人付出的造价（其中包括建筑单位的利润），并且还要偿还出租人在修缮费项目下的支出。除此以外，承租者还要偿还类似恩格斯在讨论资本主义制度下住宅问题时出租人可能受到的种种损失。这些都应包括在商品交换的范畴之内的。此外，因为出租人，房屋的建造者，在出租房屋以前要垫付一笔资金，而承租人并没有一下子偿还，所以就要付息。这笔资金包括（1）土地价格在我们国家中虽然实际上不再存在土地私有制，但是为了扩大建造城市住宅的需要，国家向郊区生产队那里取得土地是要付出征用土地的补偿费，即实际上要付出地价的。而且因为国家至今没有制定土地征用的正式法律，因此有时为了使用土地建造房屋，付出的代价是相当高的。使用土地既要付出代价，如果从有偿占用资金的观点来看，既在房租中也可以说包括“地租”这个构成部分，虽然在我国“地租”的性质有了变化。（2）建筑住宅时所投入的资金，其中包括建筑公司向出租人承建房屋中取得的利润和出租人向银行付出的利息。从有偿占用资金的观点来看，在房租中也应该包括这笔资金的利息。上面所说“有偿占用资金”观点的理论基础，就是如果这些资金不用在修建住宅上而用在其它生产事业上，可以得到一定的利益，而现在丧失掉了，因此应该向承租人那里取得补偿，而出租人就可以向承租人要求在房租中取得补偿。在这里当然不带任何高利贷的性质，这是同上引恩格斯著作完全不同的。这些是都应该包括在信贷关系范围之内的。在这种简单的商品交换和信贷关系中按照等价交换和计算利息率的原理计算出来的房租，要比现在按照低房租政策向住户收的要多得多。所以在低房租的情况下，住户住房交房租不是完全按照这种原理来办事的。在实行低房租的政策下，房租与出租人在建房、修缮，遭受各种损失，支付利息等方面付出的钱在价值上是不相等的。在这种不等价交换中，两者之间的差额就只能由国家来补贴。这个补贴的数字是很大的，大到每年在这方面补贴的数字可能大于全国消费品零售总额的十分之一，甚至更多。这对于国家财政或企业财政来说都是一个相当沉重的负担。

我们现在不打算去议论当初采取这样的政策的利害得失。因为如果这样做要涉及许多复杂的问题，讨论这个问题要回溯和分析当时的历史情况。在这里我们只想指出采取这种政策后在今天我们面临的问题。

首先我想指出：由于城市与农村条件有很大不同，解决城市住宅问题和解决农村住宅问题不能采取同样的政策。在城市中要居民自己建造房屋是很困难的，地皮、建筑材料、施工力量都不好解决，基本上只能由国家或集体(企业)建造，租给或卖给个人。但是由于城市住宅造价比农村住宅高得多，按照造价购买房屋，对于一般的居民来说负担是太重了，在现有的工资水平情况下几乎是不可能的。当然还是会有少数居民有这种可能。这样的人究竟有多大比例是应该作调查的。现在有些地方正在进行鼓励个人买房和建房的试点，对于了解究竟有多少人愿意买房建房是有好处的。但是在房租比较低的情况下，凡是有可能分到低租的房子的人是不会很愿意基本上按照房屋造价来买房这一点是可以断定的。可能有一些人因为某些原因愿意这么做，比方说有的人对住宅有特殊迫切的需要，而又有一定的财力，如果我们再采取分期付款等办法，他们会在现有低房租条件下接受买房的办法，不过这对他来说只是一种不得已的办法。

如果我们要在相当大的规模上改变现在完全靠向国家或企业租房的办法来解决城市住宅问题，使工人本身成为住宅的所有者，那么就一定要有一个前提条件——提高住户向国家或企业交纳的房屋租金，使它基本等于上面所说的房租的那些构成部分加在一起的数额，基本上做到等价交换。只有这样才能使买房者不感到吃亏，才能使人们乐于买房。而要做到这一点，一方面就要相当大幅度地增加工人的工资，才不致大大降低他们的消费水平。实行这种提高房租同时又提高工资的办法，实际上就是把原来由国家补贴的钱，转到企业的成本中去。这时候如果不提高产品价格，企业利润就要减少，甚至发生亏损。如果产品价格也提高，一方面使工人在房租上虽然不吃亏但在别的消费品的物价上又会受到损失。为了不使工人受到这种损失还需要增加一定数量的工资。在做到工人实际工资不因房租和物价提高价格而受到影响，必须要很精确的计算才能保证。同时，这样提高工资、提高物价的结果就会发生社会财富在农民和工人中间、在劳动力多的居民和消费人口多的居民中间的重新分配问题。这种重新分配的结果究竟如何，要进行精确的计算才能知道。但是不论预测的结果如何，有一点是可以肯定的，那就是这样一定会引起比较大的变动，这种变动要使社会上各种人不减少实际收入是很难做到的。因此改变低房租的政策是必须经过仔细研究、慎重行事的。

当然还有一种办法不是大幅度地提高工资，而是国家把原来补贴给出租者即房产管理部门的钱，按照一定标准补贴给承租房屋的城市居民。这个办法是《房产通讯》一九八〇年第三期李镜泽同志的文章里讲到的。这样做物价的变动就会少一点，因为只改变了补贴的办法，其余没有发生变化。实行这样的办法可能改变一些人想尽量多住些房子的想法，但也可能使一些人把房租补贴用来购买其他消费品引起市场物价的某些变动。这些都是可以考虑到需要研究的问题。

实行低工资、低房租是不是没有问题呢？当然不是。一九八〇年三期《房产通讯》的几位作者指出的问题都是存在着的。这就是(1)从建房来看，城市住宅全要由国家来建，国家没有这么多的钱，影响建房数量；(2)从修缮来看，国家收入少，以租养不了房；(3)从使用来看，住房多对个人生活水平影响很小，促使一些人想办法多占一些房子以及对房屋不很爱惜。总的说来对实现社会主义生产目的的确也有不利影响。尤其是为了实现社会主义目的