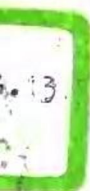


10年探索与改革

——大连市房地产经济研究论文文选

大连出版社



(辽)新登字 15 号

十年探索与改革

——大连市房地产经济研究论文选

大连市房地产经济学学会 编

大连出版社出版发行

大连市中山区大公街 23 号 旅顺包装装潢印刷厂印刷

字数:400 千字 开本:787×1092 1/32 印张:9 $\frac{1}{4}$

印数 1—2000

1992 年 10 月第 1 版

1992 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑:李新民

版式设计:傅传友

封面设计:李宝莲

责任校对:冷本华

ISBN 7-80555-686-5/F·72

定价:7.00 元

编 委 会

顾 问:李振荣 周广作

主 编:崔宝桐

副主编:沈海生 葛秀梅

编 委(按姓氏笔划为序)

丁长美	马 杰	王云堂	王承武	邓云恒
艾文义	申世伦	刘长运	刘成友	孙治荣
孙保顺	初立柱	吕德丰	时德发	沈海生
吴耀乐	张玉纲	张化然	张来国	张辅民
陈学安	邹德连	郑锦良	姚先林	赵玉瑚
赵清源	高成永	高 福	徐崇仁	崔宝桐
崔瑞雪	郭 涛	盛德伟	葛秀梅	彭智斌

序

80年代初诞生的大连市房地产经济学学会,为探索房地产经济和住房制度改革理论与实践,组织广大会员,对社会主义社会城市住宅生产、流通、分配、消费中的各个环节的经济问题;对房地产经济体制改革,搞活房地产业;对我国城镇住宅制度改革的目标模式和转换途径;对建立住房合作社,发展合作建房事业;对社会主义社会城市土地有偿使用,培育和发展房地产市场;对2000年大连市居民实现“小康居住水平”的双重目标等课题,从基础理论到应用科学,进行了综合性的研究。10年来,初有创见,形成了特色,获得诸多研究成果。荣获中国城市住宅问题研究会优秀论文一等奖1项;获得大连市社科联优秀论文奖26项(其中一等奖2项、二等奖5项、三等奖15项、表扬奖4项),为丰富和发展我国的房地产经济理论,推动城市住房制度改革和住房问题的解决做出了一定的贡献。

本书从会员日常发表的500多篇论文、调查报告和课题研究成果中选出来,并按照专题和时间顺序编

撰而成。这既是向大连市房地产经济学学会成立 10 周年献上的一份厚礼,也是我市房地产经济理论的一次集中学术交流。从中我们还可以看到,持续发展城市住宅和房地产经济是关系到国计民生的一件大事,我们对其中许多理论与实践及其相关政策问题研究得还不深透,甚至未涉及到,这些都期待着我市的专业和理论工作者及社会各界与我们共同努力去探索、去研究、去开拓、去实践。为实现 2000 年“小康居住水平”的目标,把房地产经济推向市场,使房地产业真正成为国民经济的支柱产业,加快解决我市住房问题,做出新的贡献。

李振荣

目 录

建设一个具有中国特色的城镇住宅制度

模式的初步探论 崔宝桐(1)

实现 2000 年大连城市居民“小康居住水平”

的研究 课题组(13)

大连市关于城市住房制度的

改革方案(讨论稿) 课题组(25)

住房商品化与住房制度改革 聂 鑫(35)

大连市城市居民实现“小康居住水平”及

住房制度改革的思考 崔宝桐(40)

合理的租价比例是住房制度改革的关键 汪祥春(48)

住房制度改革中的问题分析与改进意见 饶会林(58)

浅谈住房制度改革与金融配套改革 李贤民(71)

住房制度改革受阻的深思 郭铁宣 林松梅(76)

浅谈小城市住房制度改革 宋国谦 尹德华(82)

大中型企业住房制度改革

模式初探 王如松 诸 珠 栾进兴(88)

优惠售房问题新论 汪祥春(93)

关于出售住宅定期使用权的探讨 苗路夫(103)

关于租金改革问题的探讨 张化然 董文运(109)

城市公有住宅补贴出售浅议 孙文先 曹汇江(115)

城市公有住宅出售定期使用权是推行住宅

商品化的又一途径 杨 青 张化然(124)

论公有住房私有化 汪祥春 周天勇 高 巍(131)

关于住宅经济体制改革的探讨 课题组(141)

中国城镇住宅管理模式初探 杨 青 周昱今(145)

关于大连自由港区房地产模式

的探讨 隽宗平 周天勇(153)

积极探索适合国情 体现特色的城市房地产

综合开发经营管理模式 郭 涛(159)

住宅建设应坚持在统一组织下的多级多家

综合开发的原则 王孟臣 吕德丰(170)

关于房地产管理体制改革的刍议 刘仲学(177)

改革资金管理体制 增强房地产业活力 孙健敏(182)

试论综合开发行业的体制改革 吕德丰 盖志平(187)

房地产管修业企业管理职能初探 李 健(192)

对我市房地产管理体制的思考 石俊宽 申嘉乐(195)

大力发展合作住宅事业 杨 青 崔宝桐 周天勇(199)

合作住宅是推动我国城镇住房制度

深入改革的重要形式 杨 青 崔宝桐(206)

建立住宅合作社势在必行 孙永江(217)

发展住宅合作社是深化住房制度

改革的突破口 卢洪升 王永双(222)

对组建住宅合作社可行性的探讨 王忠实 闫质鹏(229)

浅谈住宅合作社的性质及组建原则

和应注意的问题 滕 达 蔡 君(233)

论经济发展中的住宅合作消费 周天勇(239)

试论住宅合作的资金运行机制	那相良 隽宗平 周天勇(246)
浅议对外进行房地产开发	刘洪福(257)
大连经济技术开发区房地产业	
发展之管见	孙保顺 盛德伟 王声伟(262)
关于增强住宅开发企业经营活力的探索	王新有(267)
积极探索降低工程成本的有效途径	
.....	孙绪谓 盖志平(274)
谈综合开发建设工程款的使用和管理	包庆福(279)
关于当前住宅建设的几个问题及解决意见 ...	课题组(283)
谈城市住宅建设合理负担动迁费	孙文先 曹汇江(291)
关于准确地计算城市住宅价格	
问题的探讨	崔宝桐 孙文先 葛秀梅(294)
关于按楼层朝向定价出售	
商品房刍议	吴隆盛 高 羽 张 滨(304)
大连市危陋房区综合改造开发的对策问题 ...	张长江(308)
对加速城市旧区房屋改造问题的探讨	蔡忠廷(316)
调动社会力量 广开资金门路 突出险房重点	
进行旧区改造.....	刘彩兰(322)
集资合建是解决城镇住宅问题的	
重要途径	崔宝桐 安 旗(325)
我国城市土地所有制内部结构与	
管理模式初探	杨 青 周天勇(334)

关于大连市土地管理的回顾与管理

体制的思考 司宏生 赵 敏(344)

浅议我国城市土地的地租 地价和有偿使用
..... 刘孟筠(351)

试论社会主义社会绝对地租存在原因 刘万胜(362)

谈城市土地的有偿使用 李恒栋(370)

城市土地有偿使用的几个问题 饶会林(375)

土地出让 成片开发 振兴大连经济 饶会林(390)

城市旧区土地使用权转让初探 方恒联 宫国昌(400)

关于初步形成大连土地

市场的建议 周天勇 杨 青(406)

开放房地产市场势在必行 王青芬(414)

放开私房价格 加强交易管理 尚 亮(418)

大连市房屋交易市场回归

分析预测 司宏生 赵洪滨(422)

对房地产经济仲裁及其法律问题的探讨 李明良(431)

城市私房租赁纠纷管窥 支福建(440)

开展房地产仲裁工作 及时处理私房纠纷 鞠玉朴(450)

论土地市场的法制管理 隽宗平(455)

浅析城市房地产综合开发行业法制建设

工作的地位和作用 刘洪福 刘作坤 蔡 津(461)

开展房地产经营业务的刍议与实践 崔宝桐(465)

加强对铺面房屋的管理和开发 尽快搞活

房地产业 沈海生(474)

大力开展多种经营 搞活房地产业是提高

- 经济效益的一条重要途径 杨传兴 高 福(481)
开发铺面房屋 促进经济发展 周广鹏(488)
摆脱多种经营资金困境之我见 周秀霞(492)
坚持一业为主 开展多种经营 张玉刚 李瀛洲(497)

- 试论房产部门换房工作效益 钱从龙(501)
加强单位自管公房管理工作的探讨 王恩圣(505)
运用行政法律手段加强公房管理 高成永 陈家财(510)
掌握政策 统一标准 搞好跨类区移地
安置工作 陈学安 王青芬(514)

- 浅谈房产部门直管房屋维修的性质
..... 杨 青 王云堂(519)
浅谈房屋修缮管理中的勘查工作 方宗林(524)
小修计件 效益大增 宋广仁 马 杰(528)
谈房屋残值的再利用 刘长运(535)

关于加强城市住宅集中供热管理

- 问题的探讨 徐振琴(539)
对住宅小区集中供暖几个问题的
初步探讨 马江波 陈连生 李守本(543)

- 新加坡解决住房问题的情况 崔宝桐(550)
国外住宅建设及其管理对我国的几点启示 郭铁宣(564)
国外住房合作社的启迪 林松梅(574)

建设一个具有中国特色的 城镇住宅制度模式的初步探讨

崔宝桐

(一)

我国城镇住宅制度改革已进入实质性阶段,现行的城镇住宅制度模式,由于其弊端很多和缺乏生机与活力,而成为改革的对象,将不得不退出历史舞台。然而用什么样模式来代替旧模式,实现新旧模式的转换、交替,这都要求有一个明确的目标模式,这是当前改革实践提出的重要课题。城镇住宅制度目标模式,是城镇住宅政策、制度、城镇住宅的生产和分配方式的体现,是城镇住宅制度改革的目标、方向和依据,是城镇住宅制度改革的总体设计。没有明确的目标模式,改革就会带有一定的盲目性,改革就难于设计出远期目标与近期目标相联接,合理性与可行性相结合的理想方案,改革就难于起步,就难于有突破性的进展。

(二)

我国城镇住宅制度应该采用什么模式,没有现成的答案,外国的模式不能照搬,国内又没有可以借鉴的经验,还得从中国的实际情况出发,从实际存在的问题出发,从分析现行的城

镇住宅制度模式中进行探索,总结经验,综合研究,寻求答案。

我国现行的城镇住宅制度模式,是国家包、福利制、低租金、实物分配。这个模式的由来和发展,有它的历史原因,也有理论和政策上的问题。我国城市从帝国主义、封建主义、官僚资本主义统治下解放之后,人民民主政府把帝国主义、封建主义、官僚资本主义的财产全部没收接管,归全民所有。其中的住宅,即作为公有财产,由政府 and 国营企业分别进行管理,采取租赁的形式,分给城市劳动人民居住,改善城市劳动人民的居住条件。这样开始形成了城市住宅公有,以租赁形式分给城市人民居住的制度。大连市在 1945 年解放后建立了人民民主政权,即采取没收的办法,把日本帝国主义侵略者的房屋和日本人遣返回国腾出来的住宅,全部接管为公有财产,由政府 and 国营企业分别进行管理,采取租赁形式分给城市人民居住。住宅租金按居住面积平均为 0.375 元 1 平方米,约占当时职工家庭收入 10%。当时城市住宅的流通和分配,还属于商品性质,也基本上符合等价交换和按劳分配的原则。但随着社会主义经济建设的发展和社会主义革命的深入,却在理论上否认了住宅的商品性质,实践上把住宅作为社会福利设施,住宅租金一降再降,实质上租金已不是住宅交换的价格形式,而形成一种社会服务的费用。城镇住宅则由国家拨款或企事业单位投资,作为基本建设进行建设,作为固定资产进行管理,作为职工福利事业兴办,以供给制的实物分配形式分配给职工居住。这样城镇住宅逐渐形成了单位包职工,系统包单位,国家包系统的国家包、福利制、低租金、实物分配的城镇住宅制度模式。这样的制度模式,其主要弊端:

第一,住宅由国家全包下来,完全排除了职工和城镇居民

解决住宅问题的积极性和主动性,职工和城镇居民消极地等、靠、要国家供给,使住宅发展失去了内在动力。

第二,住宅作为福利事业来办,以非生产性的基本建设进行建设,不是作为生活消费品安排生产,没有纳入国民经济计划,进行综合平衡,不能与国民经济计划按比例地同轨运行,不能随着国民经济的发展,得到相应的有计划的稳步发展。

第三,住宅作为福利品,实行直接实物分配,没有纳入商品流通轨道,不能实现等价交换,住宅资金有去无回,不能实现资金循环运动,不能实现再生产,住宅经济丧失了生机与活力。

第四,住宅实行直接实物分配,脱离了按劳分配。居民不能自主安排居住生活,不能自行调节消费结构,造成消费结构不合理,不协调,发生消费畸型,同时住宅分配没有合理的标准,造成分配上的不合理和产生不正之风。

实践结果证明,现行的城镇住宅制度模式:一、不符合我国的实际情况;二、违背客观规律;三、没有内在动力;四、缺乏生机与活力。按照这样的模式,只靠国家和企业从积累资金中拿钱建住宅供给职工和城镇居民居住,不仅难于实现城市居民必要的住宅消费,而且还由于低租金,以租不能养房,原有住宅得不到价值补偿和物质补偿,失修失养严重,住宅寿命缩短,淘汰率增高,加剧了城市住宅的缺乏情况。十一届三中全会以来,从中央到地方,调动各方面积极性,大抓了城镇住宅建设,7年全国总投资1213亿,住宅投资占基本建设投资20%以上,新建住宅8.25亿平方米,使城镇居民的居住条件得到了改善,但城镇住宅的紧张状况,仍没有明显的缓和。由于住宅价值很大,解决城镇住宅问题需要大量投资,仅据大连

市的初步测算,“六五”期间城市居民人均居住面积由 3.91 平方米提高到 4.96 平方米,平均每人只提高 1.05 平方米,就投资 10.5 亿多元,每年平均投资 2.1 亿多元。“七五”期间规划人均居住面积由现在的 5 平方米,增加到人均 6 平方米,加上城镇人口增长和住宅维修补贴,“七五”期间每年用于住宅资金将需要 4.1 亿元。比“六五”期间平均每年新增加 1.3 亿多元,平均每年增长 30%。随着城市人民生活水平的提高,对住宅的需求将进一步提高。这种不断增长的新的需要,只靠国家来承担,不仅承担不起,而且从积累中拿出大量资金建设住宅,还会影响四化建设的进程和经济发展速度。所以按照现行的城镇住宅制度模式走下去,路子越走越窄,解决城镇住宅问题的难度越来越大。城镇住宅制度模式的改革势在必行,势在必早行。

(三)

根据我国的实际情况和现行的城镇住宅制度模式存在的问题,按照城镇住宅的本质属性和客观经济规律的要求,建立一个符合中国实际情况,符合客观规律,具有中国特色的、充满生机和活力的城镇住宅制度模式,必须实现五个转换。

第一,由国家包办转换为居者自理,充分调动居者个人的积极性,把解决城镇住宅问题建立在依靠个人积极性的基础上,使城镇住宅的发展具有内在的动力。这是解决城镇住宅问题的根本出路,是城镇住宅制度改革的核心。确立城镇住宅制度,制定城镇住宅政策,选用解决城镇住宅问题的方式,都应以是否有利于充分调动城市职工和城镇居民个人积极性为根本出发点。城镇住宅是价值很大的劳动产品,又是具有生存资

料、发展资料、享受资料特点的消费品,单靠国家包办来满足人们对住宅消费不断增长的需要是根本办不到的。只有依靠居者个人的积极性、依靠个人长期积累和连续积累,才能实现发展资料和享受资料的需要。由国家包办转换为居者自理,不是为了转嫁负担,而是为了引导消费,获得动力,开辟新路,是转换方式,把现在国家拿钱盖住宅分给职工,变为把用于住宅的投资转换为货币,加到职工工资中去,直接发给职工个人,帮助职工具有自理住宅的能力,充分调动职工自理住宅的积极性,在职工生活消费构成中,确定住宅消费的合理比例,由职工个人自理住宅,自主安排居住生活,自行调节消费结构。这样把国家(包括单位)的积极性和职工个人的积极性溶汇一起,共同担起住宅消费。随着职工工资的增长和生活水平的提高,将相应提高居住生活水平。这样在国家不再增加负担的情况下,就可以解决职工的住宅问题。随着经济的发展和职工工资的提高,职工个人承担的住宅消费将占主要部分,国家负担将逐渐减轻。

第二,由积累基金转换为消费基金,把国家、地方、企事业单位,现在用于住宅的积累基金,转换为住宅消费基金,由二次分配转换为一次分配,这是实现个人自理住宅的前提条件。在宏观上调整积累与消费的比例,调整社会消费与个人消费的比例,不仅有利住宅经济的发展,而且有利于积累基金的合理安排。由供给职工住宅,转换为发给职工货币,职工再用个人所得的货币交换住宅,实现和满足住宅消费,这样转换,使职工个人获得自理住宅的能力,使住宅发展获得了动力;同时把过去投资建设住宅的有去无回的资金,变为可以流通、运动、转换、循环的资金,使住宅经济获得生机和活力。由于职工

自理住宅,还会把职工用于其他方面的消费费用引导到住宅消费方面,从而增加住宅资金,使城镇住宅能实现扩大再生产。不实现这个转换,城镇住宅制度的任何改革,都必然增加新的负担,不是增加国家负担,就是增加职工个人的负担,这样都难于行得通,难于起步。

把用于住宅建设的积累基金,转换为住宅消费基金,还原为货币工资,发给职工。住宅建设,国家和单位将不再按基本建设进行投资。住宅将作为商品,由专业经营企业和自有住宅的企事业单位按多种经营项目投资,进行独立经营。其资金来源:一、收回租金中的折旧;二、消费者购买住宅予付款;三、可以从银行在专项住宅消费基金中贷款;四、国家拨给一部分流动资金;五、企事业单位按多种经营项目,经营住宅,自行筹集。

第三,由供给制的实物分配转换为按劳分配,这是实现住宅个人自理的基本内容。住宅是个人生活必需消费品,在社会主义条件下,也是劳动力再生产的必要条件。住宅应该与其他生活消费品一样,实现按劳分配,这是社会主义的分配原则,也是分配生活消费品的唯一合理的标准。住宅作为消费品脱离按劳分配,而采取另外的分配形式,例如供给制形式等。这既不符合中国的实际情况,又不符合社会主义原则,还造成分配方面的紊乱。工资和货币是体现按劳分配的基本形式。住宅消费纳入按劳分配,就是要求把住宅费用加进工资中去,在工资中包含适量的住宅消费,而现行的工资中住宅消费的含量很小,与实际消费差额很大,据初步测算,目前实际住宅消费约为职工平均工资 25%,其中由职工个人从工资中支付的只占 2%左右,其余 23%是由国家从社会扣除中提供住宅直

接分配给职工,实质上是以实物工资的形式补偿职工住宅消费。把住宅消费纳入按劳分配,就是要把国家现在承担的住宅消费,从实物工资转换和还原为货币工资,增加到职工工资中去,由职工用货币工资去换取住宅消费,由职工个人自主安排居住生活,自行调节消费结构,使个人住宅消费与其它消费相互协调,避免消费畸型。为了避免住宅费用加进工资,用于其他消费,冲击消费市场,转换办法可把现在国家承担的占平均工资 23% 的住宅消费,以其中 13% 作为个人必要消费增加到现行职工工资中,加上职工工资已含的 2%,共为工资的 15%,作为职工家庭消费构成中固定的住宅消费比例。以专项费用,存入银行专户,实行专项使用于住宅,不准挪作他用。现在已租用住宅的可用于交纳租金,自有住宅的可用于维修改造住宅,没有住宅的积攒起来购买或建造住宅,不用的或余下的可以继承、转让,但不论转到谁的名下,都只能用于住宅,也不能挪作他用。另外占工资的 10%,由职工所在单位在自有资金中提取,也作为职工住宅消费基金,但不增到职工工资中,按月存入银行,作为职工购买和建造住宅使用。

由于经济发展的不平衡和各种因素的影响,有的事业单位利少或亏损,过去没有承担职工住宅,没有可以转换的资金,没有增加工资和交纳住宅消费基金的能力。这样的单位既没有把属于劳动力再生产必要条件的住宅消费,包含在职工工资中,又没有采取提供住宅予以补偿。这样的企事业单位不论是盈利或亏损,也要把应该包含在职工工资中的住宅消费增加到工资中去,这不仅会使这些企事业单位职工住房问题有了出路而且还会减轻这些企事业单位本身的社会负担和压力。