

四川师范大学学术著作出版基金资助 ■

中国房地产市场繁荣 对实体经济的影响研究

THE EFFECT OF THE RAPIDLY DEVELOPING HOUSING INDUSTRY
ON THE REAL ECONOMY IN CHINA

蒲 艳 汤 晖 王官诚 / 著
李康荣 周 勇

 人 民 大 学 出 版 社

四川师范大学学术著作出版基金资助 ■

中国房地产市场繁荣 对实体经济的影响研究

THE EFFECT OF THE REAL ESTATE BOOM ON THE EMERGING INDUSTRY
AND THE REAL ECONOMY IN CHINA

蒲 艳 汤 晖 王官诚 / 著
李康荣 周 勇



 人民出版社

责任编辑：高晓璐 周文婷

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场繁荣对实体经济的影响研究/蒲艳 等著. —北京:

人民出版社, 2018.1

ISBN 978-7-01-018743-3

I. ①中… II. ①蒲… III. ①房地产市场—影响—中国经济—经济发展—研究 IV. ①F124

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 324231 号

中国房地产市场繁荣对实体经济的影响研究

ZHONGGUO FANGDICHAN SHICHANG FANRONG DUI SHITI JINGJI DE YINGXIANG YANJIU

蒲艳 汤晖 王官诚 李康荣 周勇 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街 99 号)

北京龙之冉印务有限公司印刷 新华书店经销

2018 年 1 月第 1 版 2018 年 1 月北京第 1 次印刷

开本: 710 毫米×1000 毫米 1/16 印张: 15.75

字数: 305 千字

ISBN 978-7-01-018743-3 定价: 49.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书, 如有印制质量问题, 我社负责调换。

服务电话: (010)65250042

序

中国住房市场化改革以来，房地产业经历了一个蓬勃发展的过程，成为国民经济的支柱产业，为社会进步和经济发展作出了巨大的贡献。从居民居住条件来看，住房市场化改革使中国城镇居民的住房面积大幅度增长、住房质量大幅度提高，城镇人均建筑面积从 1978 年的 6.7 平方米提高到 2016 年的 40 平方米左右，住房的样式、卫生设备、取暖设备均有了较大改善。从对经济的带动作用来看，房地产投资约占中国城镇固定资产投资的 20%，对 GDP 的直接贡献率近年来一直保持在 12% 以上。更为重要的是，房地产业的关联产业众多，例如建筑业、相关制造业、电力煤气自来水供应业、金融保险业、社会服务业等。国家统计局综合司课题组曾根据 2000 年投入产出表，综合房地产对所有行业的影响，估算出每 100 元的房地产需求，大约会影响其他行业 215 元的需求，如果再加上房地产自身的需求，会影响 315 元的总产出。房地产业的蓬勃发展，带动该行业本身及相关行业就业人数的增长。从中国房地产开发企业的从业人数来看，2000 年为 97.19 万人，2016 年为 273.85 万人，增长了接近 2 倍，房地产行业直接或间接就业人员接近 1 亿人。

市场机制在房地产市场发挥重要资源配置作用的同时，其负面效应也在凸显，这就是房地产的投资属性逐渐超越消费属性，房地产市场日益偏离基本居住功能，成为金融投资场所。房价不断上涨，住房平均空置率却不断上升，拥有二套及以上住房的居民日益增多，低收入人群以及后进入房地产市场的人群购房却越来越困难，对宏观经济发展和人民福利带来巨大的不利后果。因此，客观分析和评价房地产行业对实体经济的影响，并提出房地产健康可持续发展的政策建议，是必要的且有意义的。截至目前，学者们对中国房地产行业的研究主要集中在房地产泡沫的形成机制、

房地产对消费与投资的挤出效应、房地产投资性需求的测度、房地产行业的调控措施等。学者们对房地产泡沫的认识和界定，主要参照发达国家的惯例和标准，未结合中国的实际情况，因此很难达成共识。房地产对消费的挤出效应分析较为深入，主要研究房价波动对不同收入人群的消费的影响；房地产对投资的挤出效应分析则侧重房地产对制造业的负面影响。近年来房地产行业对经济的影响研究出现深入与细化趋势，如研究房价波动与贫富差距之间的联系，研究地区性房地产发展趋势及影响。学者们对房地产行业健康可持续发展的研究主要着眼于房地产税，其次是土地供给政策，力求探讨现行调控政策存在的问题和完善措施。

本书站在中立的立场，运用跨学科研究方法、比较分析法、博弈分析法、实证分析法等，从需求侧与供给侧两端对住房市场化改革以来房地产市场（非理性）繁荣的成因进行剖析，研究房地产市场（非理性）繁荣对居民消费和产业投资的积极作用和负面影响，并对有关挤入挤出效应进行大致估算，为房地产行业健康可持续发展提供一定的借鉴和参考。

本书的出版具有一定的理论意义和实践意义。在理论上，它进一步丰富和完善了房地产对实体经济影响的研究。住房市场化改革之初，学者们主要是研究房地产行业对经济的带动作用，所提的政策建议主要针对如何更好更快发展房地产。金融危机以后，学者们的研究主要集中于房地产行业的负面作用。本书则站在中立立场，全面客观分析房地产对实体经济的带动作用 and 负面影响。在获取数据极其困难的情况下，本书还估算了房地产非理性繁荣对消费和投资的挤出效应，以及高房价对国有房地产企业资源配置、主营业务竞争能力和社会福利的影响，这些分析和考察可拓展现有房地产经济学的研究视野。在实践上，本书就中国房地产的功能定位、中国土地供给政策改革完善、中国房地产税立法与相关制度建设、房地产金融市场建设、多层次住房供给体系建设等提出政策建议，这些建议对立法机关和其他相关行政职能部门制定和实施房地产调控措施具有一定的参考价值。

当然，房地产行业对实体经济的影响是一个非常复杂的问题，涉及公共事业管理、政治经济学、制度经济学、行政管理、金融理论与政策等诸多领域。要对这一问题进行全面、深刻的论述，并不是一件容易的事情。

因此，本书不可避免地存在一些不足之处。例如，对现阶段中国土地财政政策的必然性、被替代性，以及与房价之间的相关性，本书论述得还不够充分。关于房地产市场相关利益者的边际消费倾向的估算、房地产行业对消费和投资的挤入挤出效应估算，研究方法还有待优化。关于国有房地产企业占据市场主导地位对资源配置和社会福利的影响，论证还不够深入。对于这些问题，希望作者做进一步的思考和完善。

四川师范大学 杜伟

2017年8月15日

目 录

第一章 新中国成立以来中国房地产政策及房地产供需状况	1
第一节 计划经济时期（1949—1977 年）中国的住房政策及 房地产供需状况	1
一、计划经济时期中国的住房政策	1
二、计划经济时期中国的住房需求与供给	3
三、计划经济时期中国住房政策的主要问题	5
第二节 改革开放到住房市场化改革前（1978—1997 年）中国的 住房政策及房地产供需状况	7
一、改革开放到住房市场化改革前中国的住房政策	7
二、改革开放到住房市场化改革前中国住房的供求情况	10
三、改革开放到住房市场化改革前中国住房政策的主要问题与 效果	13
第三节 住房市场化改革以来（1998 年至今）中国的房地产 政策及效果	14
一、住房市场化改革之初（1998—2003 年）的住房政策及 效果	15
二、住房市场化深化阶段（2004—2009 年）住房政策及效果	17
三、金融危机后（2010 年以来）的主要房地产政策及效果	18

第二章 中国住房市场化改革以来房地产市场繁荣发展的成因	22
第一节 基于需求因素的视角分析	22
一、房地产消费性需求分析	23
二、中国人住房消费性需求的满足手段——基于中国文化的视角	27
三、房地产投资需求分析	30
第二节 基于供给因素的视角分析	40
一、土地政策	42
二、货币政策	49
三、生产要素市场的供需力量变化	53
第三章 房地产市场繁荣对消费的带动效应	56
第一节 关键概念界定与理论基础	56
一、房地产与消费的概念界定	56
二、与房地产市场相关的消费理论	58
第二节 房地产市场繁荣对互补品的带动效应	59
一、房地产商品与房地产互补品理论	59
二、房地产市场繁荣对耐用消费品消费的现实考察	60
第三节 房地产繁荣通过收入效应带动消费	62
一、房地产繁荣对房地产从业人员收入的积极影响	62
二、房地产繁荣对建筑业从业人员收入的积极影响	66
三、房地产繁荣对投资型购房者收入的积极影响	70
四、房地产繁荣对拆迁家庭收入的积极影响	72
第四节 房地产繁荣通过财富效应带动消费	73
一、房地产繁荣对房地产拥有者财富的积极影响	73
二、房地产繁荣对房地产上市企业投资者财富的积极影响	74
三、房地产繁荣对房地产受赠者财富的积极影响	77

第四章 房地产市场繁荣对消费的负面影响	79
第一节 住房市场化改革以来中国居民消费增长情况	79
第二节 关键概念界定与理论基础	84
一、挤出效应的概念界定	84
二、房地产消费的挤出效应的理论分析	85
第三节 高房价对不同人群的消费的挤出效应	87
一、高房价对消费性购房者的消费的挤出效应	87
二、高房价通过投资型购房者对消费的负面影响	90
三、高房价对拆迁型购房者的影响	93
四、高房价对租房者消费的挤出效应	94
五、房价波动对房地产上市企业投资者的挤出效应	96
第五章 房地产市场繁荣对投资的带动效应	98
第一节 房地产繁荣对私人投资的直接带动效应	98
一、房地产繁荣对上游产业投资的直接带动效应	98
二、房地产繁荣对下游产业投资的直接带动效应	107
三、房地产繁荣对环向关联产业投资的直接带动效应	115
第二节 房地产市场繁荣对政府投资的带动效应	120
一、政府投资的概念与职能	120
二、政府投资的乘数效应	122
三、房地产市场繁荣增加政府投资能力	129
第三节 房地产市场繁荣对外商直接投资的带动效应	137
一、外商直接投资理论概述	137
二、房地产繁荣吸引境外资本直接投资于房地产业	140
三、房地产繁荣吸引外商直接投资房地产关联产业	149
第六章 中国房地产市场繁荣对实体投资的负面影响	151
第一节 房地产非理性繁荣对其他产业投资的负面影响	151
一、房地产非理性繁荣对非房地产投资形成挤出效应	151

二、房地产非理性繁荣对技术进步投资的负面影响	154
第二节 高房价导致部分国有企业投资错位	157
一、中国国有企业的定位及其资源优势	157
二、国有房地产开发企业投资现状	162
三、国有企业投资房地产的影响	165
 第七章 中国房地产健康发展的政策建议	175
第一节 美国房地产发展借鉴	175
一、美国的房地产发展历程	175
二、美国的住房保障政策	179
三、美国的房地产调控政策	184
第二节 日本的房地产发展借鉴	188
一、第二次世界大战后日本房地产发展历程	188
二、日本房地产泡沫的成因与危害	191
三、日本政府的房地产调控政策	193
四、日本房地产调控的经验教训	193
第三节 中国房地产健康发展的政策建议	194
一、中国房地产的功能定位	194
二、加快房地产税立法与相关制度建设	196
三、完善房地产市场的土地调控政策	199
四、发展房地产金融,完善社会信用体系建设	203
五、完善多层次住房供应体系	205
六、适时开征遗产税	206
 附录 住房市场化改革以来中国主要房地产政策	210
 参考文献	225
 后 记	242

第一章 新中国成立以来中国房地产政策及房地产供需状况

由于房地产业^{①②}在国民经济中拥有重要地位，世界各国均对房地产业进行比较强烈的干预，人口众多的中国也不例外。新中国成立以来中国的房地产政策演变经历了三个主要阶段：第一阶段是1949—1977年计划经济时期的实物分配阶段，第二阶段是1978—1998年住房制度改革阶段，第三阶段是1998年以来的住房市场化阶段。

第一节 计划经济时期（1949—1977年）中国的住房政策及房地产供需状况

一、计划经济时期中国的住房政策

1949年新中国成立之时，百业凋零，百废待兴。从供给角度来看，已有城镇住房不仅数量少，且年久失修，新建住房面临资金紧缺的困难。从需求层面来看，大批国家机关人员及军队人员进城需要解决住房问题，大量无家可归的老百姓也需要解决住房问题。政府面临着巨大的住房压力。

为尽量满足老百姓的住房需求，及满足老百姓对建立公平的、解除租金重压的住房制度的愿望，中国实行福利性住房分配制度。在这个特殊时

① 房地产指房产和地产的总称，是土地、建筑物及附着在这二者上面的不可分离的部分及附带的各种权益。因此房地产既是一种客观存在的物质形态，又是一项法律上的财产权利。房地产所有者对自己拥有的房地产有使用权、租赁权和抵押权，这种权利衍生于房地产自身的特点，又赋予房地产金融资产的特征，即房地产和其他金融资产，如证券、股票一样，其价格不是固定不变的，而受到人们心理预期、市场上供求关系等多种因素的影响。除具有金融属性外，房地产还具有耐用性、异质性、位置的固定性等特征。

② 本书所指房地产，主要指居民住宅，不包括商业地产。

刻，该制度能够缓解城市住房问题，安定人心，稳定社会秩序，巩固新生政权，对经济起到积极作用。该制度也是单一的生产资料公有制和高度集中的计划经济的产物，是新中国成立以后计划经济时期特有的一种住房分配形式。其基本模式是：政府出资搞住房建设，然后以实物形式分配或出租给个人。如采取出租形式，考虑到老百姓的经济承受能力，租金都比较低。该制度对老百姓的住房需求具有一定的保障作用，具有较高的福利性，更体现了社会主义制度的优越性。

福利性住房分配制度具有以下四个特点：第一，住房产权公有制。新中国成立后，中央人民政府依据临时宪法，对那些属于没收范围内的财产^①进行接管、征收和征用。在此基础上，积累了国家最初的公有产权住房。与此同时，国家不断兴建公有住房，并限制私人建房行为，对出租私房进行社会主义改造，从住房来源上保证公有住房的不断积累，并进一步降低私有产权住房的比重，城镇住房产权公有制通过国家公有力得到确立。第二，实物分配制度。住房实物分配是指计划经济体制下，国家或单位投资、建设、购买住房并无偿分配给职工，由职工支付一定租金的住房分配体制。城镇居民住房普遍靠一个来源，即由单位建房后无偿分配。职工要根据参加工作时间长短、职务高低、年龄、居住人口辈数与人数、有无住房等一系列条件由单位分房。由于企事业单位建房少，一些职工几代人居于一小间，一旦分房，基本就不再有搬家的机会。第三，低租金使用制度。在住房产权公有和实物分配体制下，居住的人实际支付的房租远远低于建筑和维修成本。这种低租金使用制度充分体现社会主义制度的优越性以及该制度的福利性^②，在建国初期的特定历史条件下较好地满足了当时城镇居民的基本住房需求，保障了他们的基本生活。第四，政府和企事业单位承担全部责任。职工或居民只需要为住房缴纳低廉的租金，其他的管理费、维修费和养护费等所有费用，都由政府和职工单位承担。因此房

① 主要是反革命、汉奸、官僚资本家、国民党政府的财产。

② 第一个五年计划期间，国家对职工住宅基建投资44亿元，建设职工住宅共约8000万平方米。而根据国家统计局1956年职工家庭收支调查，住公房的职工平均每户每月负担房租2.1元，占家庭收入的2.4%，占本人工资的3.2%。国家收回的租金，一般只达应收租金的三分之一到二分之一左右。

屋的分配实际上是一种福利待遇。

在实行福利性分配制度的住房政策下，政府成为公有住房建设主体，其住房建设资金来自国家的固定资产投资基金，其建设的公有住房按照居住者的职级和家庭人口等情况进行统一分配，并由地方主管部门和企事业单位组织管理。与福利性住房分配制度对应的土地使用政策是：土地属国家所有，通过政府行政划拨，无偿、无限期地提供给使用者，不允许流转。

福利性住房分配制度和政策在当时的历史条件下是比较合理的，既体现了社会主义制度的优越性，得到了人民群众的大力拥护，又兼顾了市场因素。但由于过低的房租根本无法维持建设与维修资金的消耗，政府构建的住房建设良性循环遭到破坏。该制度还存在另一个局限性，即福利性制度在中国的受益群体主要是担任公职的精英群体，生活在社会底层、迫切需要获得福利的弱势群体往往被忽略。随着社会的发展和人口的激增，住房分配制度的矛盾日益凸显。

二、计划经济时期中国的住房需求与供给

在福利性分配制度下，城镇居民住房状况总体较差，住房短缺成为常态，而住房需求则无限扩大，住房供求存在着比较尖锐的矛盾，形成这种局面既有福利性住房分配制度本身的原因，也有制度以外的客观原因。

首先，城市化和城镇人口增加。中国城镇非农业人口在1949年约为5765万人，到1977年激增到17245万人^①，人口快速增长引起了住房需求量大幅增加。住房投资严重不足，全国主要城市面临住房严重短缺的困境。全国城镇人均居住面积甚至从1949年的4.5平方米降低到1978年的3.6平方米，缺房户869万户，占当时城镇总户数的47.5%^②。其次，家庭小型化。由于家庭分立，家庭总户数增加，而原有无房户和居住困难户本就较多。中国第一次全国性住房调查表明，大约有1054万户家庭面临住房困难，占城市居民总数的25.26%。除此之外，随着时间的推移，危旧房改造或者住房淘汰使得住房存量越来越少，而住房需求越来越高。最后，

^① 刘维奇：《城市非农就业结构、人口转移方式与城镇化水平》，博士后研究工作报告，2016年5月，第16—17页。

^② 黄小凡：《从分房到买房：新中国的居住革命》，《安徽日报·农村版》2017年4月7日。

居民生活水平的提高,也会造成需求的增加。1985 年房屋普查数据显示,城镇居民的居住条件十分糟糕,没有厨房的房屋占 31%,没有独立卫生间的占 65.9%,没有独立的家庭空间,必须与其他家庭合租的占 76%^{①②}。可见,中国人在计划经济时期,住房短缺有多么严重。

住房供给跟不上住房需求的增长幅度,是造成住房短缺的关键原因。新中国刚刚成立之时,住房相关的各种资源都十分贫瘠,有限的住房建设资金为大型国有企业优先使用,中小企业难以获得。一方面是政府和单位每年承担着高达几十亿元的高额建造和维修费,另一方面为体现配给制的福利性和优越性,又只能收取非常低廉的租金。国家不能收回成本,但又需要大量的资金投入,压力越来越大,陷入总需求大于总供给的矛盾。当时的年代,强调“先生产后生活”,在国家的基础建设资金中,没有专门针对住房设立的专项资金,住房建设资金不断被挤压,在基本建设资金中所占比例呈下降趋势(见表 1-1)。据统计,19 世纪 50 年代国家基本建设投资总额为 1239.39 亿元,住房投资总额为 85.43 亿元,住房投资所占比例为 6.89%;60 年代国家基本建设投资总额为 1584.49 亿元,住房投资总额为 82.68 亿元,住房投资所占比例为 5.22%;70 年代国家基本建设投资总额为 3678.65 亿元,住房投资总额为 268.19 亿元,住房投资所占比例为 7.29%。尤其在 1970 年时,住房投资比例仅占 2.6%(见表 1-1)。因此,实行计划经济的 30 多年里,国家没有显著增加住房建设投资,而需求却不断扩大,供求缺口越来越大,传统的住房分配福利制度体系逐渐崩溃。

表 1-1 1950—1977 年中国住房投资情况

单位:亿元,%

年份	基本建设投资	住房投资	住房投资所占比例	年份	基本建设投资	住房投资	住房投资所占比例
1950	11.34	1.25	11.0	1965	170.89	9.43	5.5

① 朱亚鹏:《住房制度改革——政策创新与住房公平》,中山大学出版社 2007 年版,第 4 页。

② 中国在 1984 年首次进行全国住房情况普查,上述数据可在一定程度说明计划经济时期中国人的住房条件。

续表

年份	基本建设投资	住房投资	住房投资所占比例	年份	基本建设投资	住房投资	住房投资所占比例
1951	23.46	8.21	11.0	1966	199.42	8.77	4.4
1952	43.56	4.48	10.3	1967	130.52	4.96	3.8
1953	80.01	9.47	12.5	1968	104.13	5.21	5.0
1954	90.62	8.44	9.3	1969	185.65	10.21	5.5
1955	93.02	6.16	6.6	1970	294.99	7.62	2.6
1956	148.02	12.74	8.6	1971	321.26	13.71	4.5
1957	138.29	12.84	9.3	1972	312.79	17.97	5.7
1958	266.96	8.10	3.0	1973	321.26	19.85	6.2
1959	344.65	13.74	3.9	1974	333.01	21.55	6.5
1960	384.07	15.07	4.1	1975	391.86	22.94	5.9
1961	123.34	7.43	6.0	1976	359.52	28.16	6.1
1962	53.62	3.16	5.9	1977	364.41	25.06	6.9
1963	94.16	7.28	7.7	—	—	—	—
1964	138.69	11.16	8.0	—	—	—	—

资料来源：成思危：《中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点》，民主与建设出版社1999年版，第104—105页。

三、计划经济时期中国住房政策的主要问题

在计划经济时期，住房分配崇尚平均主义原则。国家的初衷是按需分配住房，保证每个城镇居民住房平等，但事实上供求矛盾却越来越大。供不应求导致对稀缺住房的激烈竞争，住房不平等较为严重。除此之外，该时期中国住房政策还存在以下问题。

（一）住房建设资金的不均等分配

计划经济时期，单位住房建设资金大部分来自于政府拨款，有小部分来自于单位自筹资金。因此，强势的部门和企业会利用自己的优势地位，占有更多资源，如土地、住房建设资金等。那些弱势的部门和企业，则只能获得较少的资金，造成住房建设资金分配不平等，并由此产生不同类

型、不同规模的企事业、机关单位职工住房条件明显的差异。

（二）劳动力浪费，劳动力失真

福利性住房制度，把住房分配与职工的工龄、职务、家庭等挂起钩来，相当于把职工和职工家庭固定在一个地方，使大量的劳动力不能转移，造成劳动力的浪费。福利性分房制度并未考虑职工的业绩贡献（或者说并不以职工的业绩贡献为主要依据），造成职工人浮于事，整日虚度，效率低下。

（三）福利性分房容易滋生腐败

政府官员掌控住房建设资金的分配，需要建房的单位为获取更多建设资金，充分利用各种资源向其展开游说。因为住房被视为一种福利，以实物方式近似无偿地分配给员工使用，员工送礼行贿，找关系等腐败现象屡屡出现。单位领导由于控制本单位职工的住房分配容易成为本单位职工行贿的对象。有的干部一人名下有几套住宅，有的职工老少几代同居一室。

（四）单位内职工住房分配等级分明

计划经济时期，单位内职工住房分配标准较多采用记分制，即由单位房管局对需要住房的职工按一定标准进行评分，以分数多少来分配住房。职工工龄和职位高低是打分的重要标准，由此在职工心目中造成等级差距感，影响职工士气。

（五）房地产市场受到抑制

国有土地的使用采取划拨制度，未考虑市场价值。公有住房的建设和维修等高昂的成本难以通过租金得到补偿，单一的政府投资渠道和有限的投资规模无法刺激房地产业的发展。由于住房的需求者和供给者不存在交换关系，房地产市场发展受到抑制。

（六）单位分配与实际需求不匹配

在计划经济时代，住房建设资金由政府统一管理，住房分配按照职工工龄、职位高低等标准来分配给职工。由于分配标准中较少考虑家庭结构和规模，因此并不能真正反映居民的实际需求。单位分配也无法发挥市场在住房的投资、分配、流通和消费领域的调节功能，因而效率较低。

第二节 改革开放到住房市场化改革前 (1978—1997年) 中国的住房政策及 房地产供需状况

一、改革开放到住房市场化改革前中国的住房政策

计划经济时期,国家对城镇居民实行实物分配、低租金使用的福利性住房政策,即“产权公有、实物调配、低租金使用”为中心的住房行政化分配政策。这一住房制度带来住房严重短缺、住房质量较差、看似公正实际不平等等严重问题。为顺应20世纪70年代以来中国经济的快速发展,改革开放伊始中央政府就积极探索中国住房的改革道路,并出台大量政策来解决住房困难问题。

为避免政策过于激进带来较大冲击,从改革开放到1998年间,中国城镇住房政策采取实物分配制和商品化住房市场并存,以实物福利分配制为主的双轨制住房制度。在计划领域,由国家及单位分配福利性住房;在市场领域,由房地产开发商负责建房及开展市场交易。

这一时期中国城镇住房先后实施以建造成本价出售公房、“三三制”补贴出售公房、鼓励私人建房、租售并举、提租补贴、住房公积金等政策,为中国住房实行全面市场化、商品化打下了基础。

(一) 1978—1981年,住房出售试点改革

随着十一届三中全会的胜利召开,改革开放拉开序幕。中国计划经济时期传统住房制度的弊端在经济建设发展中日益彰显出来。中央为缓解城镇居民住房压力,同时减轻政府的财政负担,召开一次次住房改革会议,最后决定打破传统分房制度,向商品化方向发展。1978年9月,国务院副总理谷牧在城市住宅建设会议谈话中讲到,要将住房问题提出来并且进行解决。于是1978年就被视作住房改革的起点年份。

1979年国家出台以建造成本价销售住房的政策,即全价售房政策,在通过一系列考察后,决定在西安、柳州、梧州、南宁四个城市开始试