

林

志

輝

文

宣



乙

TU-53
34

林志群文集

林志群 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

林志群文集/林志群著. —北京: 中国建筑工程工业出版社, 2005

ISBN 7-112-07387-1

I. 林… II. 林… III. 建筑学—文集 IV. TU-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 041612 号

责任编辑: 王莉慧 易 娜

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 李志瑛 王金珠

林志群文集

林志群 著

中国建筑工程出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 21 1/2 字数: 537 千字

2005 年 12 月第一版 2005 年 12 月第一次印刷

印数: 1—500 册 定价: 45.00 元

ISBN 7-112-07387-1
(13341)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>



林志群同志, 1929年8月15日生于广东省汕头市, 1952年夏毕业于清华大学建筑系。历任中国科学院土木建筑研究所助理研究员、建工部建筑科学研究院工程师、建筑工程总局副处长、城乡建设环境保护部科学技术局副局长、住宅局(后改为房地产管理局)局长、政策研究中心副主任等职, 同时兼任建设部科学技术委员会委员、全国软科学研究工作指导委员会委员、国家科委科学技术促进发展研究中心研究员、中国城市规划设计研究院高级技术顾问、中房集团企业发展研究所名誉所长、清华大学建筑学院和建设部干部管理学院兼职教授, 并任中国房地产及住宅研究会理事以及连任两届中国城市科学研究会常务理事。1992年被建设部评为有突出贡献的科技工作者。

往事追忆怀志群

——林志群文集序

林志群文集即将付梓，在写序文之际，引起了不少对往事的回忆。1950 年底，我从美国回国，1951 年初，第一次参加当时的教学活动，评阅清华建筑系学生的设计图，题目是“位于荒岛的清华建筑系馆的设计方案”。其中，林志群的作业以其简洁、理性、严谨，显得很突出，引起了我的注意，这方案的布局至今还大致记得，这是他给我的第一个印象。不久后，他到我所住的工字厅宿舍来，希望我能指导他的毕业论文，我欣然同意，可惜由于抗美援朝运动日繁，未能开展起来。在他毕业之时，中国科学院正在酝酿成立之中，大家对这个科学机构寄予了很大的期待，系里的毕业分配组织就推荐他赴该院，也就决定了他以后的工作和成长，包括学术发展的道路。他也不负众望，做了很多的事情，例如筹建中国科学院的基建，参与中科院哈尔滨力学所的建设等，以从事科学技术组织、科技政策研究方面的工作为主。改革开放之后，他回到建设部科技司工作，经常出访，出于工作任务的需要，长期以来，一直在探索中国建筑特别是住房的发展方向问题，也就是今天以软科学为主的研究。

此后，我和他有两次在科学上的合作，很值得一提。1980 年，我被选为中国科学院学部委员（院士），当时的技术科学部，要开展建筑方面的活动，成立了建筑组，刘恢先院士任组长，我任副组长（因为杨廷宝先生年事已高，并在南京，院方未请他出任）。刘先生建议林志群为秘书，亦有选拔有才能之年轻科学家尽早培养之愿，当时按原定的计划，1983 年要在长春召开技术科学部的第一次学术报告会，当然须要有建筑方面的内容，我与志群后来并约周干峙同志参加，研究起草当时建筑类的学术报告。经过相当一段时间的准备，最后形成了“住房、环境和城乡规划”一文，这是文革后第一次面对中国城市建设的关键问题进行的探索，并对国际学术动态所作的一次巡礼。报告反应是很好的，可惜由于引用了一些内部材料，按当时的规定不能公开发表，但缩写本还是在《中国科学》刊载了。我为什么强调这一项科研成果，因为这是文革后第一次直面这些问题——住房、环境、城乡规划而进行的战略性思考。这个对我、志群、干峙本人学术思想的发展，都起到了一定的积极意义。第二件值得一提的事情是，10 年以后即 1993 年中科院技术部主任师昌绪院士约我要在技术学部作一次学术报告，我想起了我们在 10 年前的这次活动，所以决定仍请志群、干峙共同来形成这次报告。这个时候，林志群同志因病住院，但当时他的健康情况还是好的，他非常兴奋地接受了第二次的合作任务，大家就不定期在医院碰头。当时是里约热内卢召开世界环发大会的第二年，世界环发大会提出了一个重要的白皮书，即关于环境和发展的“21 世纪议程”，这里头涉及了对建筑业未来发展方向的七项要点建议，促使我们在了解世界建筑发展方向的前提下，对中国问题有了一些深入的思考，形成

了题为“建筑业的今天和明天”的学术报告，这是继 1983 年之后，对中国建筑业存在的问题与战略进行的探索，我们感觉对“建筑与环境”的发展探讨，时机已经成熟，就在这样的背景下，提出了发展“人居环境科学”的理念。

在科学院的这次报告中，林志群先生还欣然从医院出来坐在主席台上出席这次学术报告会。人居环境科学的提出，得到了社会上广泛的重视，《科技报》以头版头条报道。此后，1995 年在清华大学成立了人居环境中心，嗣后我完成了《人居环境科学导论》一书，还有很多的工作都在不断的开展中。今天，“人居环境”这一术语已为社会所接受，在中央文件中加以运用推广。可是不幸的是，在这一次报告之后不久，志群却因病毒感染不幸逝世，至今每想及此，思念不已，令人心折。

志群著述甚多，整理他的文集一直是我们共同的愿望。干峙同志花费了很多时间从事整理工作，着实令人欣慰。阅读这本文集，我们从中可以看到这位诚挚的学者多年的追求，当然也可能由于时代发展太快，有些情况今略有变化，但文集仍然具备了相当的史料和文献基础，有其积极的学术价值，对后来者研究学科发展及思考今天的发展问题，都很有启发，是为序。

吴良镛

序二

林志群同志是新中国培养的第一代建筑科学工作者，他是探索我国建筑业现代化、研究中国住宅问题和城市化问题的先行者；20世纪80年代后期和90年代中期是我国房地产开发的重要决策参谋。他卓有成效的工作，留下了一大批研究报告和论文。《林志群文集》择其要者出版传世，我认为这不仅是对林志群同志的纪念，重要的还有两方面的意义。

一、认识建设发展历史的意义。《林志群文集》从科学研究的角度反映了20世纪50年代至90年代的城市发展历史。很明显，我们今天的不少成就就是在过去贫困落后的基础上发展起来的，而这一段发展的经验教训都是我国自己亲身体验到的，有重要的借鉴意义。其中，有些已经众所周知了，有些则渐渐淡漠了。例如，可能现在很少有人知道有很长一段时间我国平均居住面积低于4平方米/人（最低时只有3.6平方米/人）；也不一定知道曾有很长一段时间年均住宅建设总投资仅有十几个亿（相当现在的几分之一）；也不一定知道我国当初建立房地产业的初衷和现实目的是为解决严重的住房紧缺问题；也有不少问题，如城市化的一些规律，也早就有所预见。古人讲“以史为鉴”，真是不知过去，就不会真知现在；不知过去和现在，也不大可能知道未来。为了未来，一定得懂得历史，历史总是有用的，对建设事业也是一样。

二、认识严谨学风的意义。从第一个五年计划以来是我国建设事业打基础的阶段，也是学术发展的初创阶段，可供参照的文献资料不多，要弄清现状，正确判断，研究对策，必须从认真调查研究开始。这一段时间，林志群在刚成立不久的建筑工程部建筑科学研究所，参加了第一、二次国家科学发展长远规划工作，做了大量调查研究工作，逐渐理清了当时重点的问题是要解决建筑业的工业化和居民的住房问题，有了相当长时间的调查研究，加上不断地报告、呼吁，形成了一定的共识，才“水到渠成”，推动了后来比较顺利的发展。现在能找到的当时的文章资料不多了，从《林志群文集》中的几个报告可以看出，作者对国内问题的研究并不只局限于国内，而是十分注意国际情况，从当时不可多得的联合国报告中参阅了几十个国家的相关资料，旁征博引，深化了我们的认识。还比如，为了研究制定我国恰当的居住面积标准，也参考了几十个国家的情况，深入分析比较，得出令人较为信服的结论。这些通过严谨研究的成果赢得了本部门和国家科学主管部门的重视。所以后来在20世纪80年代国家制定若干重大技术政策的工作中，林志群是专题负责人。

一个科学研究工作者的严谨的学风不仅体现在成果本身，还体现在工作全过程中。20世纪80年代末为制定开放房地产市场的政策，建设部和有关经济学家多次共同研究，当时就认识到这是改革开放的最后一项攻坚战，讨论了可能想到的种种问题，引证了许多国家的不同对策（如是否限制外资进入，利润率是否封顶等等）。《林志群文集》中“我国房地产开发的基本构想”一文已深入到了价格管理、税收制度、金融信贷、法制建设和行政管理方面。林志群的严谨的学风和他的刻苦学习精神分不开。他从学生时代开始，同班同学都知道他之所以成绩特别优良，是由于他特别用功。他能长时间地坚持看书、画图。有

了电视机以后，很长一段时间是不看电视的。为了查阅外文资料和对外交往，提高英语水平，在中年之后还不断阅读原版第一手文献，听英语广播，后来主编中英建筑技术词汇，接触过他的外国人都以为他曾是留学生。

林志群为人和做事还有两点很突出。

一是他很懂得继承和发展。自从师从梁思成先生以后，受梁先生古今交融、中西交融思想的影响，尊重历史传统，他对古建筑、古典园林都有过相当深的钻研。平时尊重师长前辈（即使是外校、外业的），学术上做到承前启后，有所承受，有所开拓，中外并蓄，不断提高。

二是为人真诚谦和。林志群学业优秀，事业有成，但他从不骄傲，大家都感觉到他是一个充满激情而且自己并非缺乏主见的人，但他与人合作总是倾听各种不同意见，能知无不言，言无不尽，与合作者愉快相处，相处后还念念不忘。为人处事之道也是他获得多方面成就的重要原因。

林志群一生中，也受过不少挫折，在文革中也曾受到不公正待遇。但他没有虚度年华，在下放劳动锻炼中他还自我锻炼，学习木工工艺，能做一手好木工活。

总之，林志群为我们做到了一个科学工作者的榜样。他的《林志群文集》，看来有内容，有价值，特别可为建筑科学工作者参阅。

最后，还必须讲一下，这本集子早该出版了，主要是被我拖下来了。因为总想把文集搞全一些，好一些；虽然也请过鲍世行等同志帮助收集整理，但集中起来后，篇幅不少，几次重读，几次中断，没有时间一气呵成，一拖就拖了几年。

最近，经出版社编辑整理，重新读来，联系今天的实际，把资料弄得更精炼一些。看来，有可能像某些艺术作品一样，经过时间的洗练，看起来会感到更有价值。

感言难尽，暂以为序。

周干峙

2005年4月11日

目 录

一、住宅问题	1
应把人民居住水平的提高作为“小康社会”的战略目标	3
从国外情况谈我国住宅建设	8
把人口普查与住房普查结合起来	16
中国住宅建设存在的主要问题及改革建议	18
全面、系统地研究住宅建设问题	23
从国民收入看中国的住宅建筑标准	51
住宅的建设、使用及住房消费	54
几个国家住宅建设规模标准与技术途径	83
住宅建设 40 年	113
住宅消费的发展战略	118
展望 20 世纪 90 年代的住宅问题	122
现代中国的大众住宅——传统的继承与创新的努力	124
建立监控世界各国住房活动的综合指标体系——联合国《住房指标调研项目》 成果简介	129
二、房地产业	165
发展中国房地产业的基本构想	167
发展中国房地产业的若干问题	176
修改首都总体规划中应重视用地结构调整	179
中国房地产业的立法问题	184
强化上海房地产经营和思考	186
三、城市化问题	191
对城镇化历史进程的几点认识	193
从城镇化的进程看《星火计划》的重大意义	202
我国城镇化发展战略的思考	214
城市化	217
城市建设的综合开发工作	248
四、建筑业	263
加速实现建筑工业化	265
20 世纪 80 年代世界建筑科学研究的动向	270

认真贯彻建筑技术政策	272
建筑工业的适用技术	273
建筑业科技发展的方向	280
技术政策应当适应全行业改革	284
社会发展科技事业的意义与作用	288
 五、其他	 291
产业革命和建筑业	293
科学技术推动城市发展的国际情况	298
软科学研究的重要意义与作用	314
国家发展战略的重大转变	319
软科学与产业革命	323
“大北海”建设发展的战略构想	330
林志群同志生平	335

一、住宅问题

应把人民居住水平的提高作为“小康社会”的战略目标

(1983年5月)

一、基本情况

粉碎“四人帮”以后，特别是十一届三中全会以来，党中央从指导思想上大力进行拨乱反正，清除“左”的影响，对于解决人民基本需要的住宅问题极为重视。近几年，城市住宅建设投资逐年增多，规模逐步增大，1979~1981年三年国家投资建成城镇住宅2.53亿平方米，约等于前27年的1/2，平均每人每年约0.65平方米，可以说已经达到国际的一般水平。如果能够保持这个势头，长时期地持续地努力下去，较好地解决住宅问题是有希望的。但是，现在的建造规模还不够大，缺房户基本未减，而新婚户却大量增加。即旧账基本未还，新账不能不欠。这是因为，近年来城镇住宅建筑的标准越来越高，单位造价越来越贵，投资效果越来越差^[1]，而人们对于无偿分配城市住宅的欲望也越来越大。有位在综合部门工作的负责同志就跟我们不止一次地说，住宅标准太低、眼光太浅了。而许多地方也的确按照现行的标准，扩大了进行设计、建造，有些地方，甚至达到每户100平方米以上的高标准。在目前这种城市住宅建设、分配、管理的体制下，国家对于建造如此规模与标准的城市住宅，存在一个“基建投资拿不起，建成后维修保养的包袱背不起^[2]”的问题。这就是说，城市住宅的需要量还很大，但如何解决，有个投资与体制问题。

农村住宅的形势又如何呢？如果农村经济的形势用中央指出的“方兴未艾”的话来形容，那么对农房建设的形势，也完全可以这么评价。1979年，农房建设约为2.5亿平方米，农房投资25亿元，到1981年，即达到6亿平方米，150亿元。值得注意的是，不仅农房数量增加一倍多，而且单位面积的造价，增加得也很快（从每平方米10元增到每平方米25元），这是农民对农房质量要求提高的结果。这个需求的趋势，将会随着农村经济的蓬勃发展，而继续保持和发展下去。估计今后每年约有5%的农户，即约为800万户（每户平均80平方米）新建、翻建住房，每年至少建房6~7亿平方米。千百年来，中国农民有一个建房传给子孙的根深蒂固的习惯传统，他们对于建房是舍得花钱的。问题是严重缺乏建筑材料。

农房建设同城镇住宅的建设，从投资来源方面讲是大不一样的，前者是农民一切都包了，自建、自用、自理，自己花钱，自己受益。而城镇却基本上是公建、自用、公理，国家（集体）花钱，住户受益。农民富起来，他们有钱，就需要而且愿意投资建房；而城里人的建房，却因为投资主要来自国家而受到很大限制（因为要贯彻“一要吃饭，二要建设”的方针，特别要集中投资搞能源、交通等重点）。

二、解决我国住宅问题的可能性——建房需求与经济能力的预测

1. 如上所述，城乡广大人民对住房有迫切而又持久的需求，那么，到2000年，居住

水平提高的战略目标应当如何制订呢？这就需要对城乡人民住房的总需求与整个社会的建房（特别是投资）能力作一点儿预测。

2000 年我国居住水平的目标是什么？国际上通用的居住水平大体上有三级目标：（1）每人一个床位；（2）每户一套住宅；（3）每人一个房间。一般以（1）为最低标准，（2）为文明（合理）标准，（3）为舒适标准。“小康社会”当以选择第（2）级，即合理、文明标准为宜。太低解决不了问题，太高了达不到。

2. 如果以（2）为目标，那么，“小康社会的居住水平”即可以表达为：到 2000 年，争取达到每户人家住上一套适合我国国情，特别是经济条件的住宅。按照现有人口与发展，家庭人口结构变化，现有缺房户等三个因素的分析，预计 20 年中，全国城乡约需建 1.9 亿套住宅^[3]。

3. 如果保持每年 5%~6% 的国民收入作为社会兴建住宅的投资，则按不同经济发展速度和不同国民收入增加速度，20 年中全国可能用于新建住宅投资大体上在 6000~9000 亿元之间^[4]。

4. 由此可见，20 年中，从宏观上看，每套住宅（城乡平均）只能分摊到 3000~4500 元；每套住宅的投资花多了，社会将负担不起；少了，达不到奋斗目标^[5]。

5. 农民要花更多的钱建房，国家是控制不住的，积极的办法是大批提供建材、制品，获得利税，收回资金。如果撒手不管，就会导致破坏资源（砍树、挖土烧砖、抢占耕地）、冲击市场（高价买三大材料）的恶果。

6. 由于城镇居民约占全国人口的 20%，所以从合理负担的角度看来，6% 的国民收入中，国家及城镇居民支出住宅投资的合理比例应约为 1.2%，另外 4.8% 为农民支出，两者的比例为 1:4。这个比例，目前还做不到，但可以通过发展城镇商品住宅的途径，使城镇居民逐渐负担其住房投资的一部分，使农民、城镇居民和国家城镇住宅投资三者的比，逐渐做到 3:1.5:1.5。这是可能的^[6]。

三、要有一条正确的方针——用发展农房这一头来带动全国住宅建设

1. 综上所述，到 2000 年，用 6% 的国民收入（即与目前水平持平）的社会力量（其中农民为 3.0%~4.8%，国家与城镇居民为 3.0%~1.2%）来兴建约 2 亿套住宅，实现“小康居住水平”是有可能的。因为住房的需求大部分来自农村，且有一半以上的投资出自农民。他们有这个积极性，也有这个能力，而且反过来，不对此进行积极扶植引导，就会造成很大的破坏力量。

2. 所以，关键是要有一条正确的指导方针。这条方针是否可以如此表达：

（1）国家用大力发展水泥、玻璃、陶瓷、建筑钢材和砖、瓦、灰、砂石以及建筑制品、构件、配件的办法，支持农民建房，提高质量，提高层数，节约用地；用收回的投资，进一步扩大建材供应和支援城市建设。

（2）国家在城镇建造商品住宅，一视同仁地出售给全民及集体所有制职工与城市居民，逐渐缩小给全民所有制职工无偿分配住宅的比例^[7]；同时逐步改革房租制度，采取规定限额租房，对超限额住房的面积收取累进租金的办法，逐渐使城镇居民的住宅支出占总支出的比例趋于合理；逐渐减轻国家对城市住宅建设的过重负担；把节约下来（或回收）的资金，用于建造更多的城镇住宅，同时较好地建设与住宅配套的各种城市基础设施。

3. 实施这种方针,以实现“小康社会的居住水平”,具有巨大的政治、经济意义。

(1) 要在 20 年内完成人类历史上“空前”(也可能是“绝后”)的建房任务(规模、数量)。

(2) 可以把城乡经济进一步搞活。特别是对于贯彻中央关于重视建筑业和关于搞活建筑业的指示,具有重大的推动作用。

四、小结

最后,我就上述的内容,扼要地重复和强调一下:

1. 近几十年,各国的实践证明,住宅问题的发生与发展既是一个重大的社会问题,又是一种重要的经济活力,必须提高到国家发展战略的高度来研究,并作长期的、稳步的努力才能解决。这个经验值得我们借鉴。

2. 我国住宅建设欠账很大,又面临解放后人口出生高峰已转为结婚要房的高潮的巨大压力,任务艰巨。最近 10 年的困难最大,20 年内需要新建的住宅约 2 亿套,以还清欠账并解决相当于苏联加上美国的人口总和的 5 亿青年的结婚用房。

3. 近几年城乡住宅发展很快,农房建设的势头特别值得重视。农村住宅是一个稳定的巨大的市场,预计 20 年中,农民用于住房建设的投资有数千亿元,主要用于购买建材与建筑制品。只要国家能够拿出足够的商品(建材与制品,这是能否实现这个战略目标的关键)与必要的服务(技术),就可以在满足农民需要的同时,拿到一笔巨大的资金。从科学技术角度上看,建造生产这些商品的工厂和提供相应的建房技术服务是毫无问题的。我国的建筑与建材部门应当为此贡献力量。

4. 国家应当为农民建房大力创造条件,这是积累建设资金的一条重要渠道。与此同时,要从总规模上、住宅标准上与单位面积建筑造价上,严格控制城市住宅无偿分配的那一部分,积极发展能够回收部分投资的商品住宅;通过这种办法,把我国城乡住宅建设的资金流动搞活,从而保证到 2000 年,实现每户人家有一套住宅的“小康居住水平”。

5. 实现这个战略目标,无论对国内国外,也无论在政治上和经济上,都具有巨大的意义。

(1) 在“小康社会”奋斗目标中列入改善居住水平,使人民实现“安居乐业”的理想的具体内容,可以把亿万人民的切身利益同整个国家的四化建设大业紧密结合起来,因而必定会博得人民的衷心拥护而起到动员群众的巨大作用。

现在,国际上有一种看法,就是反映一个国家的经济发展,采用单一的人均国民生产总值(GNP)、工农业总产值、或国民收入的指标,并不完善,而赞成增加一些更加具体、直观的指标,如居住水平、教育程度等等,这个看法是有道理的。如果我们能够到人均工农业总产值接近 1000 美元的时候实现一户人家住上一套住宅,那么对应于世界各国来讲,这个水平就很高了。例如,苏联要到 1990 年才能实现这个目标,据西方的统计,1976 年苏联的人均国民收入为 1974 美元;在此以前 10 年中平均每年递增 6.84%,若此后按每年平均递增 5% 计算。到 1990 年,苏联的人均国民收入为 3900 美元,而人均工农业总产值将要比这还高得多。这就是说,我国的“小康社会”从人均工农业总产值的绝对数字来看不高,但人民享受的利益,例如居住条件却要实惠得多,优厚得多。

(2) 用农房建设来推动并解决我国的住宅问题,可能是走中国式的社会主义道路的一

个重要的内容。

若干年来,世界各国,尤其是经济发达国家解决其住宅问题,都是把侧重点放在城市住宅上。这是因为,城市住宅问题最为紧迫,而城市又是财富的集中之地。加上随着经济发展,城市化的进程加快了,城市人口占全国的比重越来越大,反过来农村人口比重逐渐减少,甚至只占到很少的比重。在这种情况下,它们侧重于解决城市住宅问题是有道理的。

但在我国却不能如此。在未来的一二十年中,农村经济的活力对于我国的发展,作用巨大;农村人口远比城市为多;而且还有一条重要道理就是,农村住房建设是受价值法则支配的,这里的投资,有去有回;在城镇则不然,城镇住宅建设至今仍带着浓厚的社会福利性质,并由此带来许多难于很快解决的弊端。所以,把住宅问题的解决首先侧重于农村,是由我国国情所决定的。正如胡耀邦同志最近所指出的:“农业上的大胆改革,打开了一条使八亿农民放开手脚,充分发挥巨大劳动潜力,发展多种经营,向生产深度和广度进军,不断提高对生产资料 and 消费资料的购买力,开拓广阔的社会主义市场的正确道路。这对我国社会主义建设的全局,已经并将继续起巨大的推动作用”。(《马克思主义伟大真理的光芒照耀我们前进》)在我国,农村住宅一向既是住房,又是搞副业生产的场所。今后专业户、科技户更为增多,这种农房既是消费资料、又是生产资料的趋势将会继续保持与加强起来。因此,我们一定要看到农房建设在农民的巨大购买力中、在农村这个广阔的市场中,所必将起到的长期的、稳定的重要作用。

(根据1983年3月18日在“第13次社会经济发展战略座谈会”上的发言整理)

[注释]

- [1] 1972年,国家规定城镇住宅每套34平方米的建筑面积,当年的住宅建筑造价为每平方米65.8元,合每套造价2237元。以每户4.4人计算,每人需住宅投资508.5元。1981年,国家规定城镇住宅分为四级:Ⅰ级(厂矿企业)每套42~45平方米,当年住宅建筑造价每平方米139.4元,合每套5854~6272.6元,以每户4.0人计,每人需投资1463.6~1568.2元;Ⅱ(一般干部)每套45~50平方米,合每套6272.6~6969.5元,即每人需投资1562.2~1742.4元;Ⅲ(工程师,县处级)每套60~70平方米,合每套8363.4~9757.3元,即每人需要投资2116.0~2439.6元;Ⅳ(副研、副教授、高工、厅局级)每套80~90平方米,合每套11151.2~12545.1元,即每人需投资2787.8~3136.8元。如以1972年每人所需住宅投资为1,则十年以后的1981年对于Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级的住房,分别增加到2.88~3.08,3.08~3.43,4.16~4.80,5.48~6.17。即十年中每人的住宅投资需要增长3~6倍。
- [2] 现行的城镇住宅房租,全国平均为每平方米建筑面积一年收1.2元。而仅修缮、管理两项费用就需2.6元,即每年每平方米国家还要补贴1.4元。因此,房子盖得越多,国家对投资不仅不能回收,相反地负担却越来越重。
- [3] 到2000年,我国人口约12亿,每户平均3.4人(据联合国预测),约需住房3.5294亿套;1980年人口约10亿,每户平均4.2人(联合国估计),应当有房2.3809亿套,但估计城乡缺房均为1/3,则实有住房的约1.5873亿套;因此,从1980年到2000年,大体上需建新住宅为3.5294减去1.5873即1.9421亿套。
- [4] 国民收入增长按三种不同速度预测:Ⅰ:前十年每年递增4%,后十年递增5%;Ⅱ:前十年递增5%,后十年递增6%;Ⅲ:前十年递增6%,后十年递增7%。以Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ三种方案的5%~6%作为城乡住宅投资,则Ⅰ方案为6133.4~7360.1亿元;Ⅱ方案为6950.6~8340.7亿元;Ⅲ方案为7401.8~8882.1亿元。简言之,20年中可能用于城乡住宅的社会投资估计大约为6000~9000亿元之间。
- [5] 目前的情况是:农村每套住宅造价约2000元,城镇住宅以每套50平方米、每平方米140元计算约7000元。农房与城镇住宅的建设量以4:1计算,城乡平均每套住宅约为3000元。

- [6] 现在的情况是城乡建房投资，接近于3:1；这是不合理的。而且是对城里人过分优待的，改变的办法是发展城镇商品住宅。“住房拥挤是城市居民生活中最大的困难，住宅商品化是大有前途的一项消费。但是，目前的住宅分配政策不利于住宅商品化，群众即使有钱也不愿购买商品住宅，宁可等待分配。”“应该全面调整现行住宅政策，提高房租，控制公房分配，为私人购房提供优惠条件。”（《城市居民存款有一半储而不用，迫切需要开辟新的消费途径》，《经济参考》1983年3月16日）使住宅的投资逐渐由住户负担一个合理部分，以减轻国家负担。
- [7] 根据有关贴补出售城镇住宅的指示实行的商品住宅试点的前景很好。1982年确定作为试点的郑州、常州、沙市、四平四个城市一致反映商品住房房源不足，供不应求。常州首批出售住宅158套，消息传开，当天就有450户购买；郑州、沙市补贴出售120套和44套，也供不应求。因此，今年将加快步伐，扩大出售面：四平市拟将全市新建住宅的70%补贴出售；郑州也提出今年新建住宅大部分补贴出售给职工；常州表示，各单位新建的住宅原则上全部补贴出售给职工。