

房地产经济及其 周期研究

—— 王克忠文选



复 旦 学 人 文 库

关于土地有偿使用的几个理论问题

论社会主义地租

关于农村集体土地入市的几个问题


论加快建立相对独立的房地产金融体系

论房地产经济周期与国民经济周期

中国房地产经济周期和房地产业的健康发展

王克忠 著

Wang Kezhong

 上海财经大学出版社

F293.70-55
2023

房地产经济及其 周期研究

——王克忠文选

王克忠 著
Wang Kezhong

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济及其周期研究——王克忠文选/王克忠著. —上海:上海财经大学出版社,2005.2

ISBN 7-81098-319-9/F·283

I. 房… II. 王… III. 房地产经济学-文集 IV. F293.30-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 013766 号

特约编辑 汪从容
责任编辑 日月
封面设计 周卫民

FANGDICHAN JINGJI JIQI ZHOUQI YANJIU
房地产经济及其周期研究
——王克忠文选

王克忠 著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址:<http://www.sufep.com>

电子邮箱:webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海市印刷七厂一分厂印刷装订

2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月第 1 次印刷

787mm×960mm 1/16 22.5 印张(插页:2) 441 千字
印数:0 001—1 500 定价:39.00 元



献给亲爱的母校复旦大学一百周年校庆



王克忠，上海南汇人，1935年生。复旦大学经济学院教授，曾任经济系常务副主任（主持工作）、杉达大学房地产系主任、浙江万里学院经贸系负责人、上海私营经济研究会会长、中国土地学会理事。现任上海社会科学联合会委员、上海民营经济研究会副会长、中国民（私）营经济研究会、上海土地学会、房地产经济学会、工商学会和农村经济学会等理事。主要研究领域：社会主义经济理论和房地产经济学。出版著作和教材14部，参编书20多部，发表论文280多篇。著作或主编的教材主要有：《政治经济学100题》、《中国现阶段私营经济探索》、《论商品型按劳分配》、《经济理论的轨迹》、《房地产经济学教程》、《私营经济和社会主义市场经济》、《房地产估价理论与方法》、《中国国有亏损企业整治新视角》、《非公有制经济论》等；担任副主编的主要著作有：《土地与市场》和《高级政治经济学——社会主义经济本体论》。著作、教材、论文曾多次获国家和省部级教材和科研优秀成果奖。

上海市房地产经济学会科教分会系列研究成果

【 内 容 提 要 】

本书是王克忠教授的论文选集。书中收录了作者在地租、地价、房价、城市土地制度、住房制度、保护耕地、房地产发展、房地产市场、房地产物业、房地产经济周期和国家宏观调控等方面的研究论文52篇。王克忠教授长期从事房地产经济学教学和科学研究工作，其论文内容丰富、深刻，其中不乏有新意的观点。

本书可供房地产经济实际工作者和高校房地产经济理论教学的师生作参考用书。

前 言

今年是母校复旦大学建校 100 周年大庆,恰逢本人 70 岁诞辰和在母校执教 45 周年。为了纪念这一美好的日子,我特从 280 多篇论文、调查报告和演讲稿中选出近 150 篇(少量从专著中节选),结集出版《王克忠文选》。《文选》分为三卷,即《社会主义市场经济及其体制研究》、《社会主义制度下的非公经济研究》和《房地产经济及其周期研究》,社会主义制度下的非公经济在这里是指社会主义初级阶段条件下的非公经济。每卷按内容分为若干篇。由于受历史条件和个人水平的限制,在一些文章中难免会存在一些不当之处,请读者指正。

王克忠
2005 年 2 月 1 日

在改革开放和建设实践中学习

(代序言)

我很幸运,目睹和经历了新中国成立以来国内和国际的重大事件。中国革命和建设,特别是改革开放的丰富实践以及前苏联解体和东欧剧变的历史教训,从正反两方面教育了我。这是一所大学校。丰富的实践激励我更好地学习,促使我思考许多问题,究其原因,寻其出路,逐渐形成了四个“坚持”和“坚信”的人生哲学。一是坚持马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想,坚信这些理论是正确的;二是坚持中国特色的社会主义,坚信公有制与市场经济是可以结合的,改革开放是可以成功的;三是坚持理论联系实际,一切从实际出发,坚信只要深入实际,一定会有收获、有所发现、有所创新;四是坚持教书育人,坚信社会主义思想是要通过灌输和自觉学习才能生根,并培育出社会主义事业接班人。我深感做一个经济学家不容易,要完成三项任务。一是宣传马克思主义经济理论和党的路线、方针、政策,这是普及的任务;二是回答现实经济生活中的问题并提出解决的办法;三是发展马克思主义经济学,有所发现、有所发展、有所创新。第一项任务我做了,第二、三项任务难度很大,但我在力所能及的范围内,尽力而为,并希望能提出一些有新意的观点,为马克思主义经济学的发展做一点贡献,哪怕是一块“砖”,一片“瓦”也好。下面就这方面的情况作一个简要回顾。

一、积极参与“三农”问题理论的研究

我国改革是从农村开始的,我又出生在农村,深感中国农村的落后,农业发展太慢,农民生活太苦,希望尽快改变这种状况。所以,我非常关注这场改革,并深入农村进行调查研究,写了几十篇文章,提出了一些有新意的观点:一是要完善家庭联产承包责任制。在肯定包干到户积极作用的同时,明确指出它的局限性,强调要双层经营,发展集体统一经营层次(《论包干到户的几个问题》,1982);要改革不稳定的短期土地承包制为长期(30~50年)承包制;要改革农业生产组织制度,建立社会服务体系、农业企业和新合作组织(《中国农村的现代化与经济改革》,1990)。二是要改革农村土地制度。20世纪90年代初,我曾多次撰文指出中国特别是上海土地资源紧缺,要十分珍惜土地,提高土地利用率,要“救教超前接近于临界状态

的上海城郊土地”，并率先提出和论证了必须建立农地有偿使用制度、耕地“绿线”制度和乡镇工业小区制度（《实行土地有偿使用制度，严格控制非农用地》，1990；《从乡镇企业布局看建立工业小区必要性》，1990），接着又提出并论证了农村集体土地进入市场的必然性、重要性以及建立城乡统一地产市场的问题（《浅论农村集体土地入市的管理》，1995），前年又提出开发区“工厂立体化”建议，以提高土地利用效率（《降低商务成本和可持续发展必由之路——兼论开发区“工厂立体化”》，2003）。三是提出并论述了农村城市化不宜走小城镇为主的发展模式，而应走中小城市和中心镇为主的发展模式。1998年、1999年在调查中发现，上海城市化搞了二十多年，发展速度慢、成本高，而且“化”不起来，其主要问题是上海城市体系结构不合理，缺少中间层次，即50万人左右的中等城市和20万人以下的小城市，而当时采取的“三个集中”是对条件和实力完全不同的200多个镇同步推开的均衡发展模式。这些镇的平均人口很少，形不成规模，产生不出城市集聚效应。针对上述情况，在《论城市化和土地集约经营》（1998）、《关于加快上海农村城市化的若干问题》（1999年）等文章中，提出上海应调整政策，走中小城市和中心镇为主的城市化模式，城市化的途径不是向200多个镇及其园区集中，而是向中小城市和中心镇及其工业区集中；城市化的发展战略不能采取均衡发展战略，而应采取非均衡的重点发展战略等。《关于加快上海农村城市化课题总报告》的对策部分即七条建议后来以《调整政策配套改革，加快上海农村城市化》为题，发表于1999年5月26日上海市人民政府发展中心《专家反映》第8期，获得了领导同志的肯定。现在上海城市化战略已作调整，正以中小城市和中心镇为主的非均衡的模式展开。

二、积极参与非公经济理论的研究

随着非公经济的发展，迅速提高了社会生产力，非公经济在国民经济中发挥了巨大的积极作用，这些强烈地吸引了我。我决定跟踪研究，写了几十篇文章，出了三本专著。在这些研究成果中提出了一些有新意的观点：一是论证了私营经济产生的原因、特点及其性质。在文章中较早指出私营经济“是受国家领导并为国家服务的资本主义”（《试论我国现阶段的私人资本主义所有制经济》，1984），是“由社会主义国家调控的带有不同程度社会主义因素的新型资本主义经济”（《我国现阶段私营经济的几个问题》，1989）。二是论述了私营经济与公有制经济之间新型的经济关系。在《中国现阶段私营经济探索》一书中，用四章篇幅研究这个问题，指出这是正在形成的互补、竞争、联合、协作的新型经济关系。三是论述了私营企业主是建设社会主义的重要力量。指出他们“既是剥削者又是劳动者”，将成为“建设中国特色社会主义的一支重要力量”，是社会生产力的“推动者”，私营企业主“是人民的一部分”，他们与工农一起建设社会主义，是建设社会主义的“帮手”和“同盟者”（《中国现阶段私营经济探索》，1990）。这个结论与党中央后来关于私营企业主等

新阶层是社会主义建设者的结论相吻合的。四是论证了某些局部地区会出现主体经济“易位”现象,即非公经济成为局部地区的主体经济,但不会改变我国社会性质(《中国现阶段及私营经济探索》,1990)。五是提出并论证允许民间金融合法存在并成为社会主义金融补充形式(《论社会主义初级阶段的民间金融》,1988),后又提出“非公经济融资难的实质是大银行与中小企业之间体制性矛盾”,解决此矛盾的途径是发展非国有的中小金融机构,包括民营银行(《论社会主义初级阶段的民间金融》,1988;《非公有制经济论》,2003)。六是提出了“富民模式”。这一模式为解决大城市发展私营经济缺乏土地、厂房等困难,找到了一条可行的现实的途径,为促进上海私营经济的迅速发展提出了一个好建议(《私营经济与社会主义市场经济》,1996)。七是明确提出了绝大多数私营企业仍然适于采取家族制形式,只有少数大私营企业有必要引导其向现代企业制度方向发展,反对那种笼统地将家族企业“宣判为低效益的、没有前途的”,甚至鼓吹“走出家族制”的错误观点。这里有两件事提一下:一是《中国现阶段私营经济探索》一书出版引起了很大的社会反响。许多报刊发了消息、报道和评论。由蒋学模、卫兴华、赵振英、晓亮等学者在评审中指出,这是已出版的同类著作中“最优著作”,是全国第一本从理论上“最系统、最全面的”论述私营经济的“具有理论开拓性的”专著。《新闻报》就该书内容连续两个多月发了10多篇介绍性的报道,1995年该书获全国高校首家人文社会科学优秀组织二等奖。二是“富民模式”巨大的示范作用。许多区县领导和私营经济园区的老总们,至今仍然念念不忘“富民模式”经验的总结及其推广对促进上海私营经济的迅速发展和给他们带来的好处。

三、积极投入按劳分配和工资制度改革理论的研究

20世纪70年代末80年代初,开展了几次全国性的按劳分配理论大讨论。这实际上是为经济体制改革作舆论准备的。我参加了这几次大讨论并直接参加了上海工资改革办公室的调查和制订改革方案的工作。期间发表了几十篇文章,出版了两本专著。在研究中提出了一些有新意的观点:一是第一个提出并论证了商品型按劳分配。1982年在《坚持和发展马克思主义的按劳分配理论》一文中,提出了“存在商品货币关系条件下的按劳分配”命题。次年,在全国第五次按劳分配讨论会上提交了《论存在商品货币关系条件下的按劳分配》一文(收入人民出版社《关于按劳分配问题》一书),并在《商品经济与按劳分配》的发言中进一步论述了这个命题。二是论述了商品型按劳分配是一种不纯粹、不完全、不充分的渗进了种种非劳动因素的按劳分配。明确提出了某些非劳动因素可以参与分配(《试论商品型按劳分配》,1987),后写成《商品型按劳分配与价值规律》一文,发表于《中国社会科学》1988年第二期。三是在党的十四大明确提出社会主义市场经济前,论证了公有制企业劳动力取得商品形式和工资取得劳动力价格形式的观点,这是理论上的一个

重要突破(《论商品型按劳分配》,1992)。后来从理论上进一步论证了这个观点,而且论述的方法论也与马克思主义的方法论相一致,增强了说服力(《论社会主义市场经济与按劳分配》,1995)。四是在工资等级、级差设计上提出并论证根据劳动力再生产成长、成熟和衰退的规律,建立抛物型曲线工资制度的思路(《论商品型按劳分配》,1992)。五是在平等和效率关系上,提出了“区间”概念,强调两者兼顾,又以效率为侧重点的观点(《论商品型按劳分配》,1992)。六是论述了集体企业可以实行的按劳分配为基础又带有某些非按劳分配因素的分配制度(《论存在商品货币关系条件下的按劳分配》,1983),后来更进一步提出“实行部分‘按资’分配,部分积累可以记入个人名下”的改革思路(《社会主义初级阶段的劳动工资和社会保障》,1994)。

四、积极投入国企国资改革理论的研究

按劳分配和工资制度改革主要是针对国企的,但是就工资改革讲,改革是解决不了国企改革中的问题的。这样就必然由分配改革发展为产权制度改革并建立现代企业制度。在这里有三个问题:一是要不要保持国有经济的主体地位;二是国企要不要改革为现代企业制度;三是作为出资人的国家对作为经营者的企业家能否管住管好?这些在文章和专著中都作出了肯定回答。对第一个问题,我始终强调“私有化并不能解决国有企业出现的……问题”(《中国国有亏损企业整治新视角》,1999),并指出国有经济是决定社会主义性质的主要经济基础,所以一定要保持其主体经济的地位。资本主义国有经济只是资产阶级“集体”的私有制,其比重可大可小,取决于怎样更有利于资产阶级的整体的长远的利益;“在中国则不同,国有经济作为公有制的主要形式是决定社会主义社会性质的最重要的经济基础,不是可大可小、可有可无的”。正是这样,我不赞成笼统地提“国退民进”的口号和国企从“一切竞争性领域退出来”的口号,也不赞成只提“毫不动摇”地发展非公经济,而认为应与“毫不动摇”地发展公有制经济并提(《非公有制经济论》,2003)。对第三个问题,特别强调国企是可以改革好的;指出有些人对国企改革丧失信心、甚至认为只有私有化才有出路是完全错误的。从理论上讲,西方国家的厂长、经理主要是经营别人的资产,国企的厂长、经理如果不说他们仍然是组成国有生产资料所有者的成员,他们也是在经营别人,即国家的资产。西方的投资者能够管好这些厂长、经理,我们就更能管好这些厂长、经理。现在已有一批改革、改制、经营得比较好的国有企业,他们有许多成功的经验(《十家国企和十家民营成长率的比较研究》,1998)。

五、积极投入社会主义初级阶段和市场经济理论的研究

上述研究都是一项项展开的,对有些问题,如为什么要发展私营经济,为什么要建立商品型按劳分配等,未完全从理论高度来解决,也就是说,还没有形成一个

系统的经济改革的理论。邓小平的“初级阶段理论”和“社会主义市场经济”的讲话,则使我豁然贯通,把初级阶段理论作为历史大背景,以市场经济为经济体制改革的目标模式,把各项改革串联起来,形成了一个有机的整体,即中国这样一个落后的国家怎样建设社会主义的大问题。在这里要回答三个问题:一是公有制与市场经济可否相容、结合?二是在全社会公有制和私有制可否并存并建立新型经济关系?三是计划机制与市场机制可否结合?第一个问题在《中国国有亏损企业整治新视角》一书作了分析,第二个问题在《中国现阶段私营经济探索》一书中用四章篇幅作了论述。对第三个问题,当时我强调了市场机制和计划机制是可以结合的,社会主义经济是建立在公有制基础上的一种商品经济,这种经济必然产生市场机制和计划机制,进而指出两者具有不同的功能及其结合的可能性。这里还指出有些人在强调市场机制基础性调节作用时否定了计划机制的调节作用,这是错误的(《关于计划与市场相结合的几个理论问题》,1993)。

六、积极投入土地和住房制度改革理论的研究

随着经济体制改革的深入,特别是市场经济体制的建立,土地制度和住房制度改革被提上日程,房地产业也逐渐发展为国民经济一个重要产业。我受命创办房地产经济专业,并把相当大的精力转移到这方面的研究,发表了几十篇论文,出版了多部著作。在这些著作中,提出了一些创新性观点:一是论述了房地产业是一个“特殊”的产业部门,带有基础性产业、支柱产业、先导产业和某种程度上环保性产业的特征(《房地产经济学教程》,1994)。二是论述了必须消除土地有偿使用和无偿使用并存的制度,实行全方位土地有偿使用制度(《房地产经济学教程》,1994)。三是论述了实行土地批租制和年租制相结合的有偿使用形式(《房地产经济学教程》,1994)。四是论述了中国房地产经济周期,目前正处于第三个周期的上升扩张阶段,并有可能延长这个阶段(《中国房地产周期和房地产业的健康发展》,2003)。五是首次提出并论述了城市级差地租Ⅲ及其政策意义(《试论城市级差地租Ⅲ》,2004)。六是建立了一个新的房地产经济学结构框架体系。许多学者对此作了肯定评价,许多高校采用了此书(《房地产经济学教程》,1994)。

七、积极参与劳动价值论的研究

上述研究最终将涉及经济学的基本理论,劳动价值论就是最重要的一个基本理论问题。在这里也提出了一些有新意的观点。例如,一是论证了经济管理部门公务员的经济管理劳动属于“工人的总体劳动”,扩大了创造价值的领域(《试论商品经济条件下的公务员工资制度的几个问题(1990)》),指出在社会主义制度下,公务员的经济管理劳动“直接属于社会生产过程”,“与直接生产过程中管理劳动是一样的”,“尽管目前不把这种管理劳动列入总体工人的劳动”;二是论证了私营企业主的管理劳动“是创造价值的”(《中国现阶段私营经济探索》,1990);三是提出并论

证了科学劳动和经营劳动会创造更多的价值。在多篇论文中提出按劳动复杂性及其价值形成特点,将劳动分为四类,即简单劳动、一般复杂劳动、创新劳动和天赋劳动,其中创新劳动主要指科学劳动和经营劳动,进而指出在市场经济条件下,在科学技术突飞猛进的今天,确立这两种劳动,特别是将其从一般复杂劳动中分离出来,对于调动科学家和企业家的积极性、创造性,发挥他们的聪明才智具有十分深远的意义(《论科学劳动和经营劳动》,2004)。

综上所述,研究中国经济问题,必须把其放在社会主义市场经济大背景下,遵循市场经济规律,与此相适应,也要求经济理论的创新,进而指导改革和建设实践的发展。我和许多同行一样,在这个过程中做了一些工作,提出了一些有新意的观点。我们的经济学就是在许多经济学家“有新意的观点”的累积推动下发展的。科学是不断发展的,经济科学也是如此。我将在有生之年,遵循科学发展观,继续关注我国改革开放和建设事业的发展,继续深入实际,调查研究,实践四个“坚持”和“坚信”的人生哲学,为建设中国特色社会主义,为重建、创新、繁荣政治经济学尽一点微薄的力量!

王克忠

2005年2月1日于复旦

目 录

前言	1
在改革开放和建设实践中学习(代序言)	1

第一编 社会主义制度下的城市地租

关于土地有偿使用的几个理论问题	3
论社会主义地租	10
论租税分离和开征物业税	29
试论城市级差地租Ⅲ	32

第二编 城市地价与房价

城市地价与地价体系	39
基准地价测评方法的选择	50
论房地产估价的若干问题	57
关于房价走势的几个问题	65

第三编 城市土地使用制度和住房制度

实行土地有偿使用 严格控制非农用地	71
住房制度改革要考虑地租因素	
——对《上海市住房制度改革实施方案》的修改意见	73
浦东新区土地制度若干问题的探讨	76
论建立城市土地有偿使用制度	86
改革城市住房制度的几个问题	92

论城市土地全方位有偿有期使用制度·····	105
论股份制企业国有土地资产的入股·····	113

第四编 房地产业发展与保护耕地

论房地产业在国民经济中的地位和作用·····	117
救救超前接近于临界状态的上海城郊土地·····	124
从乡镇企业布局看建立工业小区的必要性·····	139
土地“赤字”:值得预警的隐患·····	141
采取果断措施提高上海郊区土地利用率·····	143
论房地产投资策略的选择·····	146
推行“三个集中”是保护耕地的有效举措·····	154
浅论城市化发展与保护耕地	
——兼论加快土地利用方式的转换·····	157
论城市化与土地的集约经营·····	162
降低商务成本和可持续发展的必由之路	
——兼论开发区的“工厂立体化”·····	166
规范市场 集约利用 珍惜每一寸土地·····	169

第五编 为人民生产更多的精品楼盘

21 世纪住宅消费趋势分析·····	175
为人民提供更多的品位楼盘·····	182
打造更多的新文化品位楼盘·····	185
论品牌楼市	
——兼评望源现象·····	188
论大华模式·····	190
上海房地产业进入“品质时代”	
——在 2003 年度品位楼盘颁奖大会上的讲话·····	192
别墅要少而精·····	195
太阳系列房地产品牌探密	
——记锦发房地产公司十年磨一“剑”·····	197

第六编 房地产市场

关于农村集体土地入市几个问题	
——兼论建立城乡统一的地产市场·····	207
论规范地产市场·····	218
上海房地产市场仍然处于艰难的调整时期·····	224
关于复兴东路房地产开发营销策略的建议·····	229
从复旦大学博士后公寓看空置商品房消化·····	234
二论农村集体土地进入市场的几个问题·····	238
讲诚信房地产业才能兴旺发达·····	243

第七编 房地产金融

从 5 118 亿元住房贷款余额看房地产业发展的“春天”·····	249
房贷新政策解读·····	252
论加快建立相对独立的房地产金融体系·····	256

第八编 房地产物业管理

论住宅小区物业的企业化经营和社会化管理·····	275
论房地产物业管理的几个问题·····	281

第九编 房地产经济周期和国家宏观调控

论加强国家对房地产业宏观调控的几个问题·····	297
关于加强土地供应总量调控的理论探讨·····	304
论房地产经济周期与国民经济周期·····	309
中国房地产经济周期和房地产业的健康发展·····	320
中国房市不存在泡沫经济·····	335
当前上海房地产市场形势的几个问题	
——兼论房地产周期上升扩张阶段的延长·····	339
后 记·····	346

第一编

社会主义制度下的城市地租