

城镇住宅商品化的 理论与实践

杨继瑞 吴 文 著

科学技术文献出版社重庆分社

城镇住宅商品化的理论与实践

杨继瑞 吴文 著

科学技术文献出版社重庆分社

重庆市市中区胜利路132号

全国各地新华书店

四川省威远县印刷厂

出版
发行

经销

印刷

开本:787×1092毫米1/32 印张:6.625 字数:14.8万

1990年8月第1版

1990年8月第1次印刷

科技新书目:223-365

印数:1—1000

ISBN7-5023-1142-4/Z·94

定价:2.30元

序 言

随着经济体制改革的纵深推进，中国城镇住宅制度开始从福利化的死胡同中走出来，踏上了住宅商品化的艰难历程。这是具有时代意义的战略抉择。

长期以来，我国城镇住宅制度是以“国家包，实物分配，低租金，福利制”为特征的。由此导致的是，国家包不下，城镇住宅短缺现象十分严重；以租不能养房，住宅失修失养严重；低租制刺激住宅消费在短缺中膨胀，助长了不正之风，并造成消费结构畸形；低房租挫伤了群众买房的积极性，进而使住宅资金不能实现投入产出的良性循环。总之，旧的城镇住宅制度势在必改。否则，不仅不利于解决城镇住宅问题，而且影响国民经济有计划按比例发展，影响人民生活的稳步增长，还在意识形态上造成住房靠国家，住房分等级，住房是福利等一些错误观念。近几年来，城镇住宅制度改革已有了一些突破性进展，住宅商品化已经起步。在这种情况下，由我院中青年教师杨继瑞、吴文合著的《城镇住宅商品化的理论与实践》一书与读者见面，无疑是很有意义的。

本书从理论与实践的结合上对我国城镇住宅制度改革所涉及的住宅商品化，房地产的商品化经营等若干系列相关问题，进行了多角度、多方位、多学科、多层次的研究，形成了一个较完整的体系。其中有的篇幅和论点使人感到思路开

阔，颇具新意，富有启发，希望该书的出版能够引起理论界和广大读者的兴趣和关注。然而，我国城镇住宅制度改革尚处于探索和起步阶段，其理论研究有待进一步深化，其实践需要进一步发展。因此，这本书中有些问题尚需进一步展开，有的论点还值得商榷和再推敲，有的设想要由改革的实践来检验，诚挚地希望广大读者和同行们对它的不足之处，提出批评意见，使之不断完善。

四川大学经济管理学院院长 石柱成教授

目 录

序言

第一章 有计划商品经济条件下的住宅生产	(1)
一、住宅有计划生产的客观必然性.....	(1)
二、生产资料的公有制是住宅有计划生产 的经济基础.....	(8)
三、社会主义住宅生产是计划性和商品性 的有机统一.....	(13)
四、住宅生产的均衡性.....	(15)
五、城市住宅建设的宏观调控与管理.....	(28)
第二章 住宅商品化及目标模式的构造	(40)
一、住宅商品化理论思考.....	(40)
二、住宅商品化的产权目标模式: 产权的多元化.....	(48)
三、住宅商品化的交换目标模式: 交换形式的多元化.....	(53)
四、住宅商品化的具体推进目标模式: 配套措施的多元化.....	(57)
第三章 房产市场的产生和发展	(63)
一、房产市场产生和发展的客观必然性.....	(63)
二、我国房产市场溯源.....	(65)
三、房产市场的性质和特征.....	(71)

四、房产市场的作用.....	(73)
五、现阶段房产市场中存在的问题.....	(77)
六、完善房产市场的基本对策和措施.....	(79)
第四章 商品住宅价格的制定和调控.....	(82)
一、商品住宅理论价格构成客体的多元性.....	(82)
二、商品住宅差价序列的多层性.....	(88)
三、商品住宅价格管理体系的多类性.....	(90)
四、商品住宅价格标准的地区统一性.....	(95)
第五章 住宅的个人所有化及其实现途径.....	(98)
一、住宅个人所有化的意义.....	(98)
二、住宅个人所有化的实现途径和配套措施.....	(104)
第六章 城市房租改革模式的比较研究.....	(113)
一、城市房租改革的若干模式.....	(113)
二、城市房租改革模式的共性和个性.....	(124)
三、城市房租改革要注意的若干问题.....	(131)
第七章 住宅交换的辅助形式:	
住宅互换和住宅典卖.....	(135)
一、住宅互换及其管理.....	(135)
二、住宅典卖及其管理.....	(144)
第八章 住宅消费的合作实体: 住宅合作社.....	(154)
一、住宅合作社的概念和性质.....	(154)
二、住宅合作社的作用和意义.....	(158)
三、组建住宅合作社的对策和措施.....	(162)
第九章 城市地产的商品化经营.....	(166)
一、城市土地使用的现状及其弊端.....	(166)
二、城市土地有偿使用的客观必然性.....	(170)

三、社会主义地产市场模式的构造	(181)
四、税费并收综合配套	(187)
第十章 房地产纠纷的解决途径	(191)
一、完善房地产法是正确解决	
房地产纠纷的前提条件	(191)
二、建立和健全房地产纠纷的仲裁制度	(195)
三、强化房地产司法工作是有效解决	
房地产纠纷的关键	(200)

第一章 有计划商品经济条件下的住宅生产

本章从社会主义有计划商品经济的本质特征入手，揭示出住宅生产的运行机制，以及住宅生产与社会其他生产之间的比例关系，从而为住宅生产的目标模式的构造以及模式转换的对策提供理论依据。

一、住宅有计划生产的客观必然性

（一）生产的社会化是住宅有计划生产的前提条件

住宅是人类的基本需要，也是人类文明的重要标志。在现实生活中，人们对住房条件的要求最迫切，因为人的一生大部分时间是在住房中度过的，住宅同人类生存衍续和国家的繁荣富强的关系最密切。住宅，代表文明程度和生产水平。早在春秋战国时代，《孟子》中载道：“德润富，德润身”，《家语》中曰：“相马以舆，相士以居”。有史以来，人类住宅从天然的岩洞树穴，到现代化的高楼大厦，浸透了人们辛勤劳动的血汗，闪烁着人类科技进步的光芒，标志着人类物质文明和精神文明所达到的境界。当今，全球性的住宅问题对人类是一个巨大的挑战，引起了世界各国政府和人民的高度重视。1982年，第三十七届联合国大会根据斯

里兰卡民主社会主义共和国普雷马达萨总理倡议，通过决议确定了1987年为“收容安置无家可归者国际年”。1985年12月17日，联合国第四十届大会一致确定，每年十月份第一个星期一为“世界住房日”。拟通过每年一度的纪念活动，提醒各国政府和人民增加住宅的生产，尽快解决各自所面临的住宅缺乏的问题。

住宅的生产作为人类最基本的物质资料的生产，可以溯源到人类的始端，经历了一个由低级到高级发展的历史进程。其历史过程大致经历了以下几个阶段。

第一阶段：区域性的自给自足的住宅生产。

在前资本主义社会，生产力水平比较低，社会分工不太发达，自然经济占据统治地位，那时，各个分散的小规模的生产单位与外部的经济联系极其有限，商品生产和商品交换也很不发达，狭小的市场在那种自然经济的社会中处于从属的次要地位，正如恩格斯对封建社会的经济制度所描述的那样：“生产基本上是为了供自己消费，它主要只是满足生产者及其家属的需要”，“农民家庭差不多生产了自己所需要的一切：食物、用具和衣服”，“城市手工业者也自己生产自己所需要的大部分东西”。^①也就是说，当时农民和手工业者还拥有自己建造的、供自己或家庭使用的自有住宅。

在奴隶社会，由于生产力的进步，木材和砖也成为建造房屋的主要建筑材料，住宅的建造逐渐完美。那时的帝王、奴隶主住的是宏大的宫室，士大夫之家则是“前堂（厅堂）后内（寝室）”的舒适住宅，而奴隶仍住在半地穴家屋、草棚和土屋里，而且在房屋颜色上也有所区别，以显示等级高低。自由民则以其拥有财产多少，居住在从事生产劳动

^①参见《马克思恩格斯选集》第3卷 第312页。

地区的周围，因地制宜。在窑洞、茅棚，或砖木简单房屋里安家，与华丽的贵族住宅形成鲜明的对比。到了封建社会，劳动人民的住宅条件仍未得到实质性的改善。其居室仍是低矮暗潮，建房材料和质量具有较为明显的区域性，依当地的条件而定，或用笨重的石头，叠成墙，或用树条编成骨架，抹以泥土，其屋顶大都是草茸的，或盖以板条，瓦房的比例甚少。半洞穴式的住宅在某些地区保持很久，居室三面的壁墙都深入在山坡里，只是门前向外突出，或在半坡上装上门窗，我国西北解放前的黄泛区窑洞便属此类。

在前资本主义社会中，就剥削阶级所拥有的住宅而言，主要是为了满足个人的生活消费和显示富贵。即便偶尔出租或买卖，也带有超经济的剥削性质和区域性，还尚未发展到把房屋作为谋取剩余价值的商品性生产。就劳动群众所拥有的住宅而言，由于质量差，条件简陋，生产极为容易。所以，需要多少建筑材料，区域范围内的拥有量是多少，通过何种途径来得到，有多少人需要买房或租房，住宅的建造者都大致清楚。他们只需根据自己建房的需要，根据他们对规模有限而又相对稳定的当地生产和交换情况进行直接观察而取得的经验，就可作出基本上符合社会所提供条件相适应的住宅生产安排。因此，在这个阶段，历史的进程还没有提出或不可能产生对整个社会的住宅生产进行有计划地组织和调节的客观要求。

（二）初步社会化的商品性生产

随着资本主义生产关系的形成和资本主义生产的发展，机器生产代替了手工劳动，生产力迅速提高，整个社会经济的组织结构也发生了深刻的变化。房地产业随社会分工的细化，生产规模的拓展，日益发展并逐渐从其他生产部门中独

立为专业性的新兴产业，房产资本家、房地产商、房主利用大量农民流向城市，广大劳动人民缺少住所，纷纷建造住宅出租出售，以此作为参与剩余价值的生产和分配的手段。

住宅生产的不断发展，使其内部的有关生产环节，比如住宅地基的平整，建筑材料的生产，住宅装饰、环境美化、管道设施、通讯设施等也都逐渐专业化。一幢住宅的落成并投入流通，需要由许多部门的许多企业同时或依次参与其生产过程，才能最后被生产出来。也就是说，住宅的生产不仅越来越表现为一个房产生产企业的内部过程，而且表现为一系列的社会过程。这是住宅生产进入了初步社会化的商品性生产阶段的基本标志。住宅生产的初步社会化，要求有一种强有力的手段和制度形式来对住宅的生产和流通过程进行社会性的控制和调节，从而使住宅生产与整个社会经济的各部门、住宅生产的内部按照客观存在的比例得到协调和平衡。

不得不指出，在自由竞争的资本主义时期，住宅商品的生产尚处于初步社会化的阶段。这是由住宅商品的某些固有特征所决定的。^①住宅商品具有不可移动性，因而它生产和流通的市场面较为狭窄，社会化的程度也相对低于其他的商品生产。^②住宅商品的消费使用期限长，甚至可以世代相传，从而使住宅的再生产成为长周期，社会化的程度也由此受限。^③住宅商品的生产受到土地有限性和不可再生性的制约，规模性生产只能着重于立体空间，而不能大幅度地拓向平面。因而社会化的程度受到了影响。^④住宅生产的资本投资量大，单个资本家，特别是许多中小资本家往往无力从事住宅商品的生产。这样，也就不能不拖住住宅商品生产的社会化进程。^⑤住宅建筑在土地上，而资本主义土地私有制限制了住宅的扩大再生产和住宅投资规模。^⑥住宅商品的价值量

大，加上资本主义积累的加速，又导致了工人阶级的贫困化，从而使其有支付能力的租房和买房购买力相对低下。这样，由于住宅商品价值和使用价值不能预期顺利实现，反过来就会减缓住宅生产的进程，影响其规模的进一步扩大和社会化程度的提高。这说明资本主义制度本身在促进住宅生产不断社会化的同时，另一方又在弱化这种促进机制。广大工人劳动群众负担不起高昂房租，不得不挤在城市边缘地区的贫民窑洞里，或住在陈旧的楼房里。他们为了取得一席之地，一斗之室，支付着相当于实际工资比重很高的房租，或者忍受分期付款、高利率的负债和剥削。正如马克思所说：“资本主义的积累越迅速，工人的居住状况就越悲惨。”^①恩格斯也在《英国工人阶级的状况》一书中指出：“在每个大城市里有一个或几个‘最坏的区域’，工人阶级栖身在那里。虽然往往赤贫的人们所住的狭窄陋巷，有的直接毗连着阔人们的富殿”。资本主义积累不仅造成了一支庞大的产业后备军，造成了城市住宅紧张，而且也削弱了广大劳动群众对住宅的购买力和承租力，从而压迫了住宅商品生产的社会化。因此，在自由竞争的资本主义时期，住宅生产要求社会性的控制和调节的迫切性还不十分强烈。

（三）高度社会化的商品性生产

随着自由竞争的资本主义阶段向垄断的资本主义阶段的过渡，住宅生产不断冲击着资本主义制度的束缚，社会化的程度不断提高，因为，首先生产力是住宅生产中最活跃的因素，决不可能长期地停滞不前。其次，工人阶级住所短缺，无家可归的房荒现象必将导致劳动力再生产的萎缩，加之工人阶级的反抗和斗争，从而使资本家不得不注意有限地改善

^①《马克思恩格斯全集》第23卷第721页。

工人劳动群众的住宅条件。住宅作为工人个人基本的消费资料，总是“资本主义再生产的一个要素”，“从社会角度看，工人阶级，即使在直接劳动过程以外，也同死的劳动工具一样是资本的附属物”。^①为了保证最大限度地攫取剩余价值，资本家就不得不在住宅上满足再生产劳动力所绝对必须的最低限度。最后，投资于房地产经营的资本家。不仅从房租中取得利润，而且还能从由于交通发达，工商业高度集中，公共设施日益完备等因素造成的城市土地增值中获得暴利，同时通过金融信贷，以房地产抵押贷款作为周转，为其提供成倍资金，一本万利安全可靠。加上随着资本的集中，垄断资本的形成，使更多的资本家进入房地产经营的行业，现代化机器的运用，使高层建筑拔地而起，住宅商品的生产规模日益扩大，社会化程度进一步提高。因此，按照住宅生产和社会生产的客观比例性来进行住宅生产的要求愈益强烈。因为，“大机器工业和以前各个阶段不同，它坚决要求有计划地调节和对生产实行社会监督。”^②“对劳动过程实行社会调节，……是大规模协作和使用共同的劳动资料，特别是使用机器所必需的”^③高度的社会化的住宅生产，技术复杂，专业化程度高，建设投资多，周期长，转移投资涉及面广，可供住宅之用的土地有限，住宅建设与城市规划、生态环境影响大等等，都需要从整个社会的角度，来进行统筹规划合理安排，使住宅的生产与住宅的需求与社会其他产业和经济活动之间保持恰当的比例，实现住宅再生产活动的良性循环。可见，无论社会经济制度如何，只要存在住宅的社会化生产，就必然产生住宅生产按社会经济条件所界

①《马克思恩格斯全集》第23卷第629页。②《列宁全集》第3卷，第497页。

③《马克思恩格斯全集》第23卷第465页。

定的比例进行的客观要求。住宅高度社会化的商品性生产所要求的“按一定比例分配社会劳动的必要性，决不可能被社会生产的一定形式所取消，而可能改变的只是它的表现形式，这是不言而喻的”。①

在资本主义制度下，由于生产资料的资本家私有制，使之与住宅生产的社会化发生着尖锐的冲突。房地产资本家在从事住宅的生产和经营活动中为追逐最大限度的利润而彼此进行激烈的竞争。生产什么类型、规模、档次的住宅，生产多少，完全取决于市场价格的高低和利润大小。例如解放前上海、天津、武汉、广州等地，里弄房屋之所以众多，几乎全属一种类型，而且又都是在1910—1940年陆续建造的，就是因为房屋的租金比银行存款的利息要高得多，只需出租几年，就可收回成本的缘故。目前国外出租公寓大楼之所以向多层发展，也无非是因为地价高昂，只有增加房屋的面积才能有更多的利润。因此，每个从事房地产经营的资本家都不愿意也不会受别人的支配或接受社会在住宅生产方面的统一计划。诚如马克思所说：“资产阶级社会的症结正是在于对生产自始就不存在有意识的社会调节”。②而只能在盲目竞争和无政府状态中，由剩余价值规律、价值规律以及平均利润率规律自发调节，通过周期性的经济危机，使社会生产力遭到巨大破坏而暂时地强制地实现。虽然，有些资本主义国家也进行住宅建设的规划，推行“居者有其室”，采取财政、金融和立法的干预措施来调节住宅的生产，但它并没有解决住宅生产社会化和生产资料资本主义私人占有之间的矛盾，不能消除房地产之中的生产无政府状态，从而不能在全

①《马克思恩格斯选集》第4卷，第368页。②《马克思恩格斯选集》第4卷，第369页

社会范围内实现住宅有计划的生产，在资本主义社会中，由于住宅生产进一步加剧了资本主义下的盲目性和投机性，一系列“城市病”和私人占有垄断，使道路无法开拓，交通拥挤，房屋建筑受到地形限制，影响住宅外形位置、结构朝向、面积和内部结构，从而使住宅难以发挥其基本功能，进而使整个城市无法进行合理规划，住宅的短缺问题仍没有得到根本性的解决。

二、生产资料的公有制是住宅 有计划生产的基础

社会主义生产资料公有制的建立，消除了住宅生产社会化与资本家私人占有之间的矛盾，为住宅有计划的生产提供了客观经济基础。

第一，在公有制条件下，消除了住宅社会化生产与资本主义私人占有之间的矛盾，从而消灭了房地产中这种矛盾所表现的“个别工厂中的生产的组织性和整个社会生产的无政府状态之间的对立”。^①房地产业中住宅的生产与整个国民经济结构合成为一个有机的整体，可以按照一个符合其内在联系的总的计划蓝图来发展住宅生产。

第二，公有制的建立，实际上为住宅的社会化生产提供了一种保证，这就是使作为社会中心的国家，有权对住宅的社会化生产加以直接或间接的调控，从而可以使社会劳动在住宅生产上的分配符合社会化生产的客观比例要求。

^①《马克思恩格斯选集》第3卷，第313页

第三、生产资料公有制的性质，决定了社会主义国家中国家、集体和劳动者个人之间根本利益是一致的。公有制经济的发展是以满足全体劳动人民的需要为目的，包括满足人民对住宅的需要，同时，“不仅满足社会成员的需要，而且充分保证社会全体成员的福利和自由的全面发展”。^①正是这种根本利益的一致性和生产目的的共同性，使住宅的社会化生产有可能在统一计划指导下，为实现共同的目标，协调一致地向前发展。

公有制基础上的住宅有计划生产，为根本上摆脱资本主义条件下的“住宅病”奠定了经济基础和提供了客观可能性。资本主义的“住宅缺乏现象”是与资本主义的经济危机连在一起的。在那里，一极是工人找不到住所，另一极是“住宅过剩”，房主找不到有支付能力的房客。因此，“只要无产阶级取得了政权，这种有关社会福利的措施就会象现代国家剥夺其他东西和占据住宅那样容易了”。^②恩格斯科学地预见道，在资本主义社会中，“住宅缺乏并不是偶然事件，它是一个必然的现象；只有在产生这些后果的整个社会制度都已经根本改革的时候，才能消除”。^③在社会主义制度下，人口可能均衡地分布全国，并使工业生产和农业生产密切联系起来，交通工具也随着由此而拉动的需要而扩充起来。同时，人们可能自觉地利用客观规律，预先制定计划，在全国范围内合理地配置生产力，改善城市布局，控制城市规模和发展速度，合理地投放住宅建设资金，有计划地新建和改建大批合乎人们健康需要、发展需要、条件舒适的住宅，从而逐步地、彻底地解决住宅缺乏现象。这是社会主义公有制基础

^①《列宁全集》第6卷，第37页。 ^②《马克思恩格斯选集》第2卷，第485页

^③《马克思恩格斯选集》第2卷，第495页

上的国民经济有计划按比例发展规律和社会主义基本经济规律在住宅生产过程中合力运行作用的必然趋势和客观结果。

建国之初，百废待兴，百业待举，党和人民政府对劳动人民的居住条件十分关注。除接管敌伪产业，处理外侨产业和代管无主房地产外，对私有房屋采取了保护合法权益的政策，先后颁布了《公共房屋租赁管理办法》等一系列规章，加强了对公有房屋的管理，及时处理和取缔了旧社会遗留下来的房屋转租、转让和二房东制度，从而开始确立了正常的公房租赁关系。同时，还对私有出租房屋进行了社会主义改造，使公房的数量大幅度增加。另外，国家还拨出专款，首先改造棚户简屋区，抢修危及人民生命财产安全的危房和破旧房；并在维修时尽可能适当改变结构，调整平面布置，扩大居住面积，以及通过改进房屋内部的设施和小环境配套，改善和优化居住条件。据全国210个城市不完全统计，仅1978年—1980年期间，房地产管理部门直管房屋维修面积达5580万平方米。为了彻底改变人民群众的居住条件，国家投入大量资金，兴建了大批住宅，开辟了众多的新住宅区。据统计，解放前全国城镇居住面积只有27000万平方米，解放后33年间所兴建的住宅就达84581.6万平方米。特别是党的十一届三中全会以来，由于摆正了生产建设与人民生活之间的关系，充分调动和发挥了各方面的积极性，适当增加了住宅建设时投资比例，加快了住宅的建设速度。仅1979—1982年间，就建造住宅31400万平方米，如果再加上私人建房面积，数字就更大。这三年间所建住宅的面积，就相当于过去29年所建造住宅总面积的60%，使2500万居民搬入新居。

表1-1和表1-2是建国以来到1986年的城镇住宅竣工情况及投资完成情况的一览表。