

住宅经济学

张泓铭 等著



THUZHAI JINGJIXUE

上海财经大学出版社

住宅经济学

ZHUZHAI JINGJIXUE

张泓铭 等著

C028160

上海财经大学出版社

住宅经济学

ZHUZHAI JINGJIXUE

张泓铭 等著

责任编辑 黄 勇

封面设计 周卫民

出 版	上海财经大学出版社	(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)
发 行	上海印刷七厂一分厂	
印 刷	上海印刷七厂一分厂	
装 订	上海印刷七厂一分厂	
开 本	850mm×1168mm	1/32
印 张	14.75	
字 数	370 千	
版 次	1998 年 12 月第 1 版	1998 年 12 月第 1 次印刷
印 数	1—4 000	
书 号	ISBN 7-81049-262-4/F·211	
定 价	23.00 元	

序

住宅——一个重大的社会经济问题，从来没有像现在这样受到党和政府的重视、人民群众的普遍关注。住宅问题，可以从社会学、经济学、工程学、美学等角度去研究。住宅经济学是研究住宅在社会发展中的经济活动、经济关系及其自身规律性的科学。

在我国，住宅的经济活动由来已久，但作为研究住宅经济运行规律的住宅经济学的确立，还是80年代以后的事。党的十一届三中全会以后，在80年代初期，经济学理论界就提出“住宅仍是商品吗”的问题，并逐步展开了关于住房属性问题的讨论。这是对计划经济体制下，把住宅作为产品、实行无偿分配和低房租制度的重大突破。此后，从经济体制改革的要求出发，研究土地使用制度改革、住房制度改革和住房商品化的论著日显增多。

1992年以来，是我国以住宅为主的房地产业进入超速发展的时期。至今，这一轮发展高潮的后续效应还没有告一段落。其间，一大批房地产开发和经营公司应运而生，土地供给、商品房开发以及上市量和销售量都创造了历史纪录，住房商品化的进程大大加快，改革住房分配体制的时机日趋成熟。这一发展过程，极大地促进了我国房地产业及住宅建设的发展，也给住宅经济学的研究提供了广阔的空间和丰富的资料。

具有中国特色的住宅经济学，应当从中国的实际情况出发，遵循客观规律，把住宅的经济活动纳入社会主义市场经济的轨道，并体现正在进行的体制改革、机制转换和相关政策的调整。因此，住宅经济学的研究，将在实践中不断发展。

由张泓铭等同志撰写的《住宅经济学》一书，正是反映了上述

社会历史发展的背景。这是作者亲身参与,潜心研究,并在实践中不断进行理论思考和理论总结的结果。全书从建立社会主义市场经济体制的目标出发,对住宅的供求关系,对住宅生产、分配、流通、消费4个环节以及与住宅发展密切相关的金融问题,从理论与实践的结合上,作了系统的论述,并由此剖析经济关系,探索运行规律,因而使本书具有了时代特征和理论新意。

本书的出版适应了当前我国住宅产业可持续发展的需要,是使住宅成为消费热点和国民经济新的增长点的需要,也是不断提高人民群众居住生活水平的需要。我相信,本书的出版不仅能有助于住宅经济学研究的深入,而且能有助于推进我国住宅产业的健康发展。

桑荣林

1998年9月28日

目 录

序 桑荣林

第一篇 概论篇

第一章 住宅经济学概述	(3)
第一节 住宅经济学的产生和发展	(3)
第二节 住宅经济学的研究对象、任务和内容	(11)
第三节 住宅经济学的学科性质以及与其他学科 的联系	(17)
第四节 住宅经济学的研究方法	(20)
第二章 住宅和住宅经济概述	(25)
第一节 住宅和住宅经济的产生、发展	(25)
第二节 住宅的地位和作用	(33)
第三节 住宅的经济属性	(43)
第四节 中国住宅经济运行的双重机制	(56)

第二篇 供求篇

第三章 住宅的需求	(73)
-----------------	------

第一节	住宅需求概述	(73)
第二节	住宅需求的影响因素	(81)
第三节	住宅需求的发展趋势	(92)
第四节	住宅需求的总量确定	(101)
第五节	住宅需求的结构	(114)
第四章	住宅的供给	(126)
第一节	住宅供给的影响因素	(127)
第二节	住宅的供给体系	(136)
第三节	住宅供给的总量、结构和空置	(149)

第三篇 建造篇

第五章	住宅建造的区位	(163)
第一节	影响住宅区位的因素	(163)
第二节	住宅区位的选择和指向性特点	(174)
第三节	居住区布局的原则	(180)
第六章	住宅建造的土地	(185)
第一节	住宅对土地的要求	(185)
第二节	住宅土地的取得方式	(190)
第三节	住宅土地的费用(价格)	(199)
第七章	住宅的主体	(211)
第一节	住宅的分类和主体的内容	(211)
第二节	影响住宅主体发展的因素	(221)
第三节	住宅主体发展中的主要问题和对策	(227)

第八章 住宅的配套	(235)
第一节 住宅配套的内容.....	(235)
第二节 住宅配套投资分析.....	(246)
第三节 住宅配套建设的主要问题和对策.....	(251)

第四篇 分配篇

第九章 住宅的价值分配	(267)
第一节 住宅价值分配概述.....	(267)
第二节 住宅投入占国民收入的比例.....	(271)
第三节 住宅消费占总消费的比例.....	(279)
第十章 住宅的行政性分配	(289)
第一节 传统的住宅行政性分配.....	(289)
第二节 新的住宅行政性分配——保障性分配.....	(299)
第十一章 住宅的市场性分配	(312)
第一节 住宅市场性分配概述.....	(312)
第二节 传统的住宅行政性分配向市场性分配的 转变.....	(322)

第五篇 流通篇

第十二章 住宅的流通体系	(337)
第一节 住宅流通体系的基本问题.....	(337)
第二节 不完全市场调节的住宅流通.....	(346)
第三节 完全市场调节的住宅流通.....	(351)

第十三章	住宅流通中的价格 ·····	(358)
第一节	住宅价格的形成·····	(358)
第二节	住宅租金的形成·····	(368)
第三节	住宅价格与租金的关系·····	(376)

第六篇 资金篇

第十四章	住宅的生产资金 ·····	(383)
第一节	住宅资金的循环·····	(383)
第二节	住宅生产资金概述·····	(387)
第三节	住宅生产资金的运行·····	(393)
第四节	住宅生产资金运行策略·····	(401)
第十五章	住宅的消费资金 ·····	(408)
第一节	住宅消费概述·····	(408)
第二节	住宅消费资金的运行·····	(418)
第十六章	住宅金融 ·····	(430)
第一节	住宅金融概述·····	(430)
第二节	住宅公积金制度·····	(439)
第三节	发展住宅金融的途径·····	(447)
参考文献 ·····		(457)
后记 ·····		(459)

第一篇 概论篇

住宅是人类有意识建造的供经常性生活休息的固定空间。有人类的地方就有住宅，住宅遍于城市和乡村。而本书所论述的住宅，是指城市（集镇）的住宅。因此，本书所论述的住宅经济学是指城市住宅经济学。

本篇讨论本书的一些基础性问题，这些基础性问题制约本书以后各篇各章，也是共同性问题。本篇共分两章：第一章是住宅经济学概述，第二章是住宅经济的概述。住宅经济学和住宅经济是有联系又有区别的。住宅经济是住宅经济学的研究客体，住宅经济学是对住宅经济的总结和提高。住宅经济学概述是对住宅经济作为一门系统学问研究所要解决的基本问题的概括论述。住宅经济概述是对住宅经济中基本问题的概括论述。

第一章 住宅经济学概述

本章主要讨论以下内容：住宅经济学的产生和发展，住宅经济学的研究对象、任务和内容，住宅经济学的学科性质及同其他学科的联系，住宅经济学的研究方法。

第一节 住宅经济学的产生和发展

一、住宅经济学是对住宅经济学的系统总结

有住宅就有住宅经济的学问。居住要求是人类生存和发展的基本前提条件，要居住就要有住宅。住宅不是从天上掉下来的，也不是地下冒出来的，是人类有意识地根据自己的要求建造的。建造住宅的资源不是无偿的也不是无限的。即便是大量无偿的（如在广袤的未开发地区），那么，建造住宅的人力资源还是有限的。因此，人们需要计算资源的节约问题。当住宅的建造纯粹属于个人和家庭的行为时，资源的节约问题是比较简单的。当住宅的建造属于社会性的和商品性的开发行为时，资源的节约问题就变得复杂起来了。就拿社会性建造来说，首先，要解决建造多少的问题，然后要解决建造何种品种的问题，由谁来建造，建造时的人力、物力、财力和土地问题怎样解决，等等。不仅建造是一个复杂问题，而且建成后的供给、分配、流通和消费更是一个复杂的社会经济问题。在这些经济问题中，客观、内在地存在着一系列复杂的学问。问题在于，人

们有没有认识它,是认识得多还是少,认识得深还是浅,认识得系统还是零乱罢了。所以,我们说有住宅就有住宅经济的学问。

有住宅就有住宅经济的学问固然不错,但零零星星的住宅经济学问不等于住宅经济学。关于住宅经济的学问许多人都可能有一些。上至负责和管理住宅经济事务的官员,下至进行住宅建筑安装的工人,谁都知道一点,谁都能讲一点,有的甚至可以讲得不错,讲得很多,但也不能说这就是住宅经济学。要称之为住宅经济学应该有这样一些规定:

第一,它是理性的。住宅经济学是在人们处理住宅经济事务时,经过长期的实践,经过反复地缜密地思考、比较,对住宅经济的各种情况和感性经验,进行理论上的概括、总结和提炼的结晶。它不是对住宅经济事务即兴的、短暂的或临时的一些心得和体会。这里,丝毫不存在轻视实践的意思,理性的东西当然是以实践为基础的。

第二,它是系统的。这种系统性包括两重意思:一是大量性。住宅经济学对住宅经济问题的总结,不仅仅局限于某个问题或者少数问题,而是对大量住宅经济问题的全方位的思考和总结。例如,在住宅的社会化生产中,就要考察它的历史和现状问题、总量和结构问题、生产者的组织问题、资金的筹集和生产的进行问题等。在生产的进行中,要考察住宅建造的区位、土地的获得、动拆迁、设计、配套、施工等问题。二是联系性。住宅经济学在考察大量住宅经济问题时,不仅就其中的个别问题作孤立的思考,而是将大量的问题串联起来、对应起来,研究它们之间相互依赖、相互制约的关系,从而形成一部完整的框架、一套系统的体系、一个总体的思路。

第三,它是超前的。住宅经济学从经济学的角度对住宅问题进行理论总结,当然具有继承性,继承前人的成果,继承实践经验,但是,仅有继承是远远不够的。住宅经济学应该具有超前性。它虽来自于实践、继承于前人,但应该超前于经验、领先于实践、高于前

人,否则,就不用劳此心力。本书的写作注意到超前性的要求。限于水平,可能超前不足、超前不准、超前不充分,但是,必须要有超前的指导思想。在本书的写作中,我们不能容忍如下两种现象:(1)对国内外住宅经济现有理论的简单展示。(2)对国内住宅经济现有政策、法律、规章制度的简单罗列。当然,要超前就要探索。要探索就要针砭时弊,就要商榷,就有失误,也就需要宽容。

二、住宅经济学(理论)在新中国的成长过程

(一)中国古代和近代的住宅经济思想

在我国古代长期的社会经济发展中,随着住宅经济的不断发展,住宅经济思想也有若干发展,但只有零星的观点,缺乏系统的论述,更谈不上住宅经济思想方面的著作。略述如下:

1. 春秋时期伟大的思想家墨子崇尚节俭的住宅消费思想。墨子在《节用中》一书中,对“宫室”(即房屋住宅),要求“其旁可以圉风寒,上可以圉雪霜雨露。其中蠲洁,可以祭祀。宫墙足以为男女之别。则止”^①。

2. 清代王源(1640—1710)在土地和住宅上的商品思想。王源在他的《平书订》十卷中提出:城市土地“不能尽公,不如听任私相买卖、建造,收取房租为便”^②。主张城市土地及住宅的商品性经营。

3. 清代洪吉亮(1764—1804)阐述了人口和住房的关系。洪吉亮在《意言·治平篇》第六中说:举一个家庭为例,高祖父曾祖父时,有住房十间,有田一顷,自身一人,娶妻以后,居住相当宽松。如生子三人并娶媳三人,加上佣人不少于十人,十间房仅够居住。如儿子再娶媳生子,人口达到二十人,十间房就不敷使用。由于财产的兼并,一个人可能占据上百人的住房,难怪遭风霜雨雪摧残而死的人比比皆是。^③他指出,人口的增长会引发住房短缺和财产不均的问题。

1949年以前,尚未发现关于住宅经济思想的系统文献。明末清初中国的商品经济已有一定的发展,并出现了资本主义的萌芽,加上国外资本主义经济影响,从鸦片战争到1949年,旧中国住宅经济上的商品经营思想有所流行。这在沿海沿江城市,尤为如此。

(二)中国当代住宅经济思想及住宅经济学

新中国住宅经济学(理论)的发展,大体上经历三个阶段:

第一阶段是新中国成立以后到改革开放以前。

在一段很长的时间内,住宅经济问题没有得到充分的重视,住宅经济学(理论)是被忽略的。原因有:(1)在理论上和管理体制上,让住宅经济问题退出了商品经济的范畴,仅仅看成是社会福利和计划经济的问题。认为,用行政化的简单手段就能处理住宅问题,作为学问的住宅经济学似乎是多余的。(2)即便是作为社会福利和计划经济问题,由于重生产轻生活思想的影响,片面强调艰苦奋斗和艰苦朴素,对作为人民基本生活必需品的住宅又有所忽略。(3)即便是作为生活方面的住宅问题,由于在轻视经济管理、经济核算思想的影响下,住宅经济问题也没有得到深入系统的研究。只是对住宅建设的生产要素方面的问题和工程技术问题稍微重视一点,但也是极为有限的。(4)即便是对经济管理和经济核算问题有所研究,由于在计划经济理论和体制的严重束缚下,加上国力和财力的限制,至多只能为建设有限数量简易、低廉,仅能提供居民极普通水平的居住服务。即便这样,已经穷于应付,不可能再有其他大的作为。因此,这一阶段基本上是中国住宅经济学的空白阶段。

这一阶段中,有两个方面值得提出:

一是马克思主义住宅经济理论对中国的影响。一百多年前,恩格斯针对资本主义大工业在德国的发展所引起的住宅短缺,并为同蒲鲁东主义者解决住宅问题的观点论战而写的《论住宅问题》,是马克思主义住宅经济理论的代表作。该著作说明了资本主义社会住宅短缺的根本原因,并指出了解决住宅问题的出路。这一著作

对于 1949 年建国以后的中国,解决住宅问题也具有重要的意义。其中,有三个特别重要的观点:大工业和城市化必然带来住宅短缺,住宅租赁是一种普遍的商品交易关系,住宅价格与租金是由商品买卖的经济规律决定的。恩格斯的上述观点,在商品经济社会中是普遍适用的,当然,也符合建国初期中国的实际情况。可惜,在相当长的一段时间中,我们把恩格斯的论述视为资本主义特有的问题,不适用于中国,使我们放弃了对这些正确论述的重视、研究和应用。不仅如此,我们曲解了或者不恰当地吸取了该著作中并不适合中国住宅经济发展的某些观点。例如:(1)恩格斯认为,蒲鲁东提出的“住宅问题的解决办法就是每个承租人都成为自己住宅的所有者”这样的主张是“根本不能触动资本主义的生产方式”的,“在现代大工业和城市发展情况下提议这样做既荒谬又反动的;恢复各个人对自己住宅的私有权,就是后退一步”^④。可以认为,建国初期我国对住宅业主社会主义改造的扩大化,同我们对恩格斯的这一论述错误理解不无关系。(2)恩格斯说:“必须剥夺现在的房主,让没有房子住或现在住得很挤的工人搬到这些住宅里去。只要无产阶级取得了政权,这种有关社会福利的措施就会像现代国家剥夺其他东西和占据住宅那样容易实现了。”^⑤可以认为,由于对这段话明白无误的理解,不仅使建国初期我国对住宅业主社会主义改造扩大化了,而且,使我们找到了推行住宅福利化实物分配的重要理论依据。

二是中国理论界对住宅经济理论也进行过有益的探索。苏星先生就是其中主要的代表之一。1957年,他在《论房租和住宅问题》一文中,提出了一系列正确的观点:在社会主义经济当中,住宅和其他消费品一样,应当采取商品的形式;住宅的分配应纳入按劳分配,纳入工资之中;房租是住宅价格的一部分,在本质上同其他商品的价格没有什么不同;房租定得过低是不合理的。^⑥但是,这些好的想法和其他一些人士正确的理论声音,在中国长期的浓厚

的“左”的政治和理论气氛当中,显得很微弱,没有得到充分重视,更没有贯彻到实际之中。

第二阶段是从 80 年代初改革开放开始到 90 年代初。

这是住宅经济问题得到相当程度的重视,中国住宅经济学破土而出的阶段。邓小平对于中国住宅经济理论的发展具有突出的贡献,70 年代末 80 年代初,他正面提出了住宅可以私有、住宅的买卖、提高房租、提高住宅工资等问题,实际上肯定了住宅商品论。住宅经济的研究开始繁荣起来。1980 年 8 月,国家城建总局房产住宅局首次下达了房地产和住宅经济的研究课题。以后,各种关于住宅问题的研讨不断展开。1983 年 12 月,城乡建设部成立了“中国城市住宅研究会”。随之而来,在全国各地纷纷成立了住宅和房地产研究会。关于住宅经济的学术活动也不断开展,大量的调查报告、工作研究、理论探索文章出现。其中最重要的成果是提出了住宅具有商品属性的观点(本书第二章第三节将详细讨论这一问题),并围绕这一观点,提出了提高公有住宅的房租、出售旧公房、逐步取消住宅的行政性福利性实物分配、提高工资的住房消费含量使居民自住其房、建设完全商品性的住房出售给居民、扩大住房自有化等等一系列观点。

在一系列关于住宅经济错误的思想理论根源得到清理和逐步消除的同时,住宅建设的速度大大加快,住宅经济体制改革迈出了实质性的步伐。可以这样讲,理论和实际的发展相互配合、相互推动,得到了空前的发展。在大量的调查研究、研讨会、理论探索文章的基础上,陆续出现了较为系统的学术著作。以时间为序,理论体系较为完整的较有影响的有以下多种:1984 年武汉市房地产经济研究会编的《城市房地产经济学》、1987 年蔡德容著的《中国城市住宅体制改革研究》、1988 年董寿昆著的《住宅经济比较研究》、1989 年张跃庆著的《城市住宅管理概论》、1990 年张秋舫主编的《住宅经济改革的理论与实践》、1991 年上海住房制度改革办公室