

当代中国住宅经济

刘 岐 著

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

当代中国住宅经济

刘 岐 著

•

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

中国建筑工业出版社印刷厂印刷(北京阜外南礼士路)

•

开本: 850×1168毫米 1/32 印张: 7⁵/₁₆ 字数: 195 千字

1992年9月第一版 1992年9月第一次印刷

印数: 1—3,100册 定价: 4.60元

ISBN7—112—01653—3/TU·1238

(6685)



本书是一部直接面向我国当前住房体制改革工作的实用性理论著作。全书立足于我国具体国情，集全国多年的房改经验，结合长远发展战略，利用各种相关学科的知识，着力分析了未来我国房改发展途径，并从中揭示了住宅经济发展中的一系列内在规律，提出了一整套具有实际意义的观点。本书共7章，分别从小康与住房、成就与弊端、目标与模式、造价与工资、售价与租金、资金与金融以及市场与管理等几个方面对我国住宅经济的发展作了系统而全面地阐述。本书用深入浅出的语言介绍了大量的理论知识，同时作到了理论与实践的有机结合，因此对当前的房改工作具有实际的指导意义。

本书适合于作为广大房改工作者的培训用书及工作参考书，也可供大专院校有关师生阅读参考。

* * *

责任编辑 蔡文胜

技术设计 黄 燕

责任校对 廖晓明

序

1988年，在参加全国第一次房改工作会议期间，市政府领导就指令我负责北京市房改的具体组织工作。会后有位亲友对我说：“房改就是向个人腰包掏钱，是件缺德的事”。我当时也自认为不是件好差使。还好，国务院有了文件，烟台、唐山有了经验，可以“照本宣科”，“照方抓药”。当房改进入测算数据、编制方案阶段，我才觉察到问题并非如此简单。随后国务院又提出了“统一政策、因地制宜、分散决策、逐步推进”的工作方针。北京市政府又作出了“先行试点、后定方案”的部署。看来，不仅要了解全国房改的共性，还要掌握北京房改的特性，需要“照实宣科”，“对症下药”。

工作任务迫使我和我的同事们认真学习领会党中央、国务院和市委、市政府确定的一系列房改方针；深入到工厂、商店、学校、街道，听取职工、居民的意见；总结试点单位的经验教训；调查、收集、整理本市及国内外有关住房的历史及现状资料；阅读国内外的有关科研成果及论著。至此，我才又进一步认识到了房改的复杂性、必要性和重要性。说它复杂，是因为住房机制的转变将引起家庭消费结构、企业机制、城市建设机制、宏观经济调控机制、国民收入的积累与消费，以及社会再生产的循环机制等一系列机制的转变。说它必要，是因为不改革，解决人民群众的住房问题就没有出路，房改利在当代，功在千秋，说它重要，小至安居乐业，大至政权巩固。

怎么办？解答众多的房改难题，还是要结合实际，开展理论研究，把握住宅经济发展规律。我们利用首都科研机构云集的优

势，请上百名专家 and 实际工作者分别参加到 10 个课题的研究之中。现已完成几百万字的科研报告，有的还被评为部或市的优秀科研成果。

我把几年来从工作实践和科学研究两条战线获得的收益，又以我过去与别人合作著写的《城市学》、主编的《城市管理学》、《城市基础设施管理》《房改探讨》等著作为基础，整理出一本内部读物，取名为《住房与改革》。它除在《城市问题》杂志摘要发表外，主要用作为我在兼职大学的本科生教材和硕士研究生的指导教材。后来，在与一些外国官员和专家的交往过程中，我又觉得应该以“住宅经济”把“住房”和“改革”两件事贯穿起来，而且要反映中国实际，突出当代特点。于是，就在《住房与改革》的基础上，写出了《当代中国住宅经济》一书，供从事和关心住宅经济的理论工作者和实际工作者参考，也可作为城市经济专业硕士研究生的教材。受本人水平所限，定有诸多错误，敬请批评指正。

目 录

序

绪论	1
第一节 住宅经济	2
一、住宅的总需求与总供给	2
二、核心经济政策的调整	5
三、宏观经济政策的调控	6
第二节 中国住宅经济	8
一、中国的实际	8
二、中国的居住水平	10
第三节 当代中国住宅经济	11
一、当代的改革	11
二、当代的战略态势	12

第一章 小康与住房

第一节 小康生活水平的含义	14
第二节 小康生活水平的具体标准	15
一、以恩格尔定律界定的小康水平	15
二、以人均国民生产总值界定的小康水平	18
三、以生活质量界定的小康水平	22
第三节 住房的小康水平	24
一、住房小康水平的数量标准	24
二、住房小康水平的质量标准	29
三、住房小康水平的环境标准	30
第四节 不同社会制度下的小康住房水平	31

第二章 成就与弊端

第一节 新中国住房建设的成就	35
一、住房建造量大幅度提高	35
二、居住水平明显改善	38
三、社会主义中国的奇迹	40
第二节 现行城镇住房制度的弊端	45
一、所收租金不能养房	46
二、不能实现住宅的简单再生产和扩大再生产	46
三、低租金造成家庭消费结构的不合理	47
四、消费结构影响产业结构的合理化	48
五、住房分配难以公平	48
六、住房不正之风屡禁不止	48
七、观念上形成了主观需求	49

第三章 目标与模式

第一节 房改的目标	51
一、住房机制的转换	51
二、相关机制的转换	53
三、促进国民经济的良性循环	59
四、明显改善人民群众的居住条件	62
第二节 房改的模式	63
一、三种不同类型的房改模式	63
二、三种模式的区别	65
三、衡量房改模式佳劣的原则	69
四、世界各国推行住房自有化的趋势	74
第三节 衡量房改效果的评价	81
一、房改效果的定性评价	81
二、房改效果的定量评价	81

第四章 造价与工资

第一节 住宅的价值和价格	85
--------------------	----

一、城镇住宅的社会属性	85
二、住宅的价值和价值构成	86
三、住宅的价格和价格构成	87
第二节 现行城镇住房综合开发造价分析	92
一、综合开发住房造价成本构成现状	92
二、综合开发的出售价格现状	95
第三节 按合理成本确定住房售价	99
一、合理住房成本因素的确定	99
二、按合理成本因素确定住房造价	106
第四节 我国工资制度的演变及工资增长趋势预测	110
一、我国工资制度的演变	110
二、城镇职工工资增长趋势预测	117

第五章 售价与租金

第一节 住房消费概述	122
一、消费的含义和特性	122
二、住房消费的特性	123
第二节 房价收入比的确定	125
一、美国房价和家庭收入的关系	126
二、澳大利亚悉尼地区的房价和收入的关系	127
三、日本、新加坡、美国（全国平均）和香港地区的 房价收入比	128
四、部分拉丁美洲国家的住房成本与收入比	128
第三节 以居民消费为依据确定售价	129
一、住宅出售的优越性	129
二、以 3 年家庭收入为过渡价格	130
三、居民今后可承受的房价	135
第四节 房租与工资关系的历史演变	136
一、住房租金构成模式	136
二、职工工资中的房租含量	138
三、职工工资中住房消费含量的比例	140
第五节 家庭消费中合理住房支出比的确定	147
第六节 以城镇居民消费为依据确定租金	159

第七节 住房租售比价的确定	161
一、住房租售比价的含义	161
二、确定租售比价的意义	161
三、合理租售比价的确定	162

第六章 资金与金融

第一节 住宅资金的运行现状	167
一、现行资金运行特点及其流程	167
二、现行资金循环模式的弊端	167
第二节 住宅投资主体的演变及趋势	171
一、单一型的国家投资结构	171
二、双重型的国家、企业投资结构	171
三、三重型的国家、企业、个人投资结构	174
四、住宅投资主体的变化趋势	175
第三节 住宅资金的良性循环	178
一、住宅资金良性循环的概念	178
二、住房资金良性循环的理想模式	179
三、住宅资金良性循环的过渡模式	181
第四节 住宅抵押金融	183
一、金融在房改中的地位	183
二、住宅抵押贷款制度的建立	184
第五节 住宅抵押贷款模式	190
一、住宅抵押贷款类型	190
二、抵押贷款偿还方式	190
三、抵押贷款类型和偿还方式选择	195
第六节 住房公积金	195
一、新加坡中央公积金制度简介	195
二、建立适合我国国情的住房公积金制度	196

第七章 市场与管理

第一节 建立和完善住房市场	199
一、建立和完善住房市场的必要性和原则	199
二、住房的买卖市场	202

三、住房的租赁市场	203
四、住房的抵押和典当市场	205
五、住房的土地有偿使用转让市场	207
六、住房交易场所的建立	209
七、建立和完善住房价格评估制度和机构	210
第二节 住房的维修与服务市场	213
一、不同产权住房的维修服务	214
二、居住区的经营管理和社区服务	215
第三节 住房的管理	216
一、住房的经济管理	217
二、住房的行政管理	217
三、住宅的立法管理	220
后记	223

绪 论

住房，作为人类生活的长期耐用消费品，既是生活资料，又是享受资料，还是发展资料。这种一身三兼的功能，将随着生产力水平的不断提高深化，在量和质两个方面，逐层次地、永无止境地发展。因此，住房问题是人类面临的永恒性课题。

在生产资料私有制的奴隶社会、封建社会和资本主义社会，随着生产力的发展，仅仅满足了或优先满足了占有统治地位的少部分人的住房问题。在以生产资料公有制为主的社会主义社会，发展生产力的目的，是为了最大限度地满足人民群众日益增长的物质生活和文化生活的需要。这样就为平等解决社会全体劳动者的住房问题，提供了一个基本条件。

问题并不是到此终结，社会主义制度只是为平等、全面地解决住房问题提供了一个基本条件，还要把这个基本条件具体化为社会主义的住房制度。新中国成立 42 年来，农村和城镇实行了两种截然不同的住房制度。实践证明，农村的住房制度，更符合我国生产力发展水平和社会主义的经济规律，住房问题解决得较好，趋势更好。城镇实行的是低租金、福利制、核心是无偿分配，补贴使用。在特定的历史条件下，城镇的这种住房制度起到了应起的作用，而且取得了资本主义同等生产力水平时期所没有取得的成就。但这种制度把住房消费基本排除于城镇居民家庭消费之外，已经由建国初期的利大于弊，转变为现实的弊大于利。住房制度也与其它制度一样，要在坚持四项基本原则的基础上，不断完善和发展，这就需要改革。无论从现实出发，还是从社会主义与资本主义两种社会制度在解决住房问题的战略较量上考虑，不改革，

没有出路，不改革，社会主义同样解决不了人民群众的住房问题。这一点，已在前苏联和东欧得到了证明。为此，改革现行的城镇住房制度，建立以马列主义为指导的符合社会主义经济规律的新型城镇住房制度，利在当前，功在千秋。

改革开放 12 年来，从事理论研究和实际工作的同志们，对我国住房与改革的研究逐步深化。同时，住宅建设的高速发展和住房制度的改革，也为这方面的研究提供了条件，很多研究成果，是在总结实践经验的基础上完成的。对外开放又使我们开阔了眼界，有可能借鉴世界各国的成功经验，结合中国实际，“洋为中用”，形成新的思路 and 模式。住宅发展与住房制度改革虽是两件事情，但相互间具有紧密的联系。当代中国要同时办好这两件事情，面临的矛盾多，肩负的任务重。因为住房问题不仅仅是经济学研究的范畴，也是社会学和城市环境学以及其它有关学科研究的范畴。就当前实践中提出的诸多问题看，首先要理清住宅的各种经济关系，弄清住宅经济问题，而且要把住宅经济寓于国民经济的整体结构之中；其次要兼顾中国人口数量大、城市化速度快、人均国民收入低、职工居民收入低等现实，弄清具有中国特点的住宅经济；最后还要把住宅经济寓于当代中国对内对外发展战略的态势之中，紧紧抓住改革这一关键环节，把社会主义的住房制度不断自我完善起来。我们要利用生产力与生产关系相协调的这一本质优势，在 20 世纪 90 年代以及即将步入的 21 世纪中，使社会主义制度下的当代中国，继续创造出解决人民群众的住房问题的奇迹。

第一节 住 宅 经 济

一、住宅的总需求与总供给

住宅经济如同工业经济、商业经济一样，也要遵循社会主义有计划商品经济的法则，也要受市场供求关系的制约。住宅市场的总需求与总供给，制约着住宅社会再生产过程中生产、分配、交换、消费的各个环节。为此，研究住宅经济，首先要研究住宅的

总需求与总供给之间的关系。

1. 住宅的总需求

分析确定住宅的总需求，在不同的经济体制下，有不同的需求原则和不同的总量研究方法。在高度集中统一的计划产品经济体制下，住宅不作为个人家庭的生活消费资料进入市场，由国家在国民收入的一次分配和二次分配中统一扣除，在划定积累与消费比例关系的基础上，在积累的社会公共消费资金中，单列住宅固定资产投资计划，竣工投入使用的住宅，便退出社会再生产的循环。在这种情况下，城镇居民的住宅消费需求，一方面，不能发挥个人的主观能动性，只能依靠国家和单位的分配。另一方面，个人的住房消费需求又是一种主观需求，人们申请住宅的数量和标准，是在环顾了周围人员的水平以后，主观上判断需要多少，就申请多少。显然，人们的这种需求是没有客观标准的，社会的住宅总需求也是无限的，只能把社会住宅供应总量，作为社会住宅的需求总量。在社会主义有计划商品经济的体制下，住宅将逐步纳入个人家庭消费领域，进入住宅市场的大循环，人们的住房消费，将逐渐由主观需求变为客观需求。选择个人的住房消费水平，首先要看个人的支付能力，人们也随之有了解决自身住房问题的主观能动性，社会也就形成了新的分析确定住宅需求总量的方法。

本书第一章《小康与住房》，着重论述了有计划商品经济体制下的住房总需求。把全社会的总需求，建立在个人客观需求的基础之上。个人客观需求的根本标志，是 20 世纪末、21 世纪初我国城镇居民生活消费的总水平，或称平均档次。关于这一点，在国务院经过大量测算、论证，全国人大通过的《国民经济八五计划和十年规划》中，已经作出了明确的规定，即在今后 10 年，全国人民的生活水平，包括城镇居民的生活水平，将由温饱型过渡到小康型。小康生活水平决定了个人支付住宅消费的能力，小康水平就是个人住房需求的客观标准。就全社会而言，超过小康水平的住房需求，都是不可支付的，也是不切实际的。因此，本书在第一章对小康生活水平从定性，定量两个方面，详细全面地作了

分析。同时，分析了与小康生活水平相协调的小康住房水平。并借鉴了世界各国界定小康生活水平及小康住房水平的经验。在此基础上，结合人口自然增长趋势和城市化发展进程，提出了社会住宅需求的总量。

2. 住宅的总供给

在社会主义有计划商品经济的体制下，我们要自觉利用价值规律，调节住宅市场的供求关系。在住宅短缺的情况下，以市场的有效需求，拉动市场的有效供给。但要具体分析我国现阶段城镇住宅有效供给的能力和存在的主要矛盾。

本书第二章《成就与弊端》，详细分析了新中国成立 42 年来城镇住宅的建造能力。前 30 年的住宅投资总量，低于国民收入应该用于建造住宅的资金总量；“文革”的 10 年中，生产力遭到严重破坏，国民收入的增长量减少，用于建造住宅的比例更低；改革开放 12 年来，用于建造住宅的投资总量，又大大超过国民收入的合理分配量，带有一定的还欠帐的性质。这一时期住宅建造总量大幅度增长，1988 年住宅建造总量近 2 亿平方米，超过文化大革命 10 年 1.79 亿平方米的总建造量。如此庞大的住宅建造规模，一方面极大地缓解了多年形成的城镇住宅供应不足的矛盾，另一方面又形成了相当规模的建造能力，包括住宅的规划、设计、开发、施工、材料设备供应等多方面的能力。这个能力，完全能够满足小康住房水平的总需求。

住宅总供给面临的主要矛盾，是资金供给的严重不足。维持过去 12 年庞大的住宅建造规模，是以挤占生产发展基金，设备折旧基金为代价的。特别是在国民收入的分配严重向个人倾斜的情况下，没有同步把住房制度由福利性向商品化推进，形成了住宅的双重分配。因此，本书第二章在分析住宅建设成就的同时，具体地分析了新形势下现行住房制度的弊端。为了实现住宅市场的有效供给，满足住宅市场的有效需求，就要对我国的住房制度兴利除弊，由此引出了本书第三章的内容，即《目标与模式》。该章从住宅市场总需求与总供给的角度出发，提出了住房制度改革必

须达到的四大目标，以提高住宅有效总供给。并重点提出，要以提高住宅建造资金总供给为手段，达到满足住宅有效总需求的目的。同时论述了达到四大目标的三种房改模式，并分析了衡量三种房改模式佳劣的标准，核心要看是否把国家、单位、个人三方面的支付能力，合理地、最佳地组合在一起，形成全社会住宅建造投资的最大数量。

二、核心经济政策的调整

平衡住宅的总需求与总供给，是以住宅消费逐步纳入个人家庭消费为前提，寄希望于住宅商品化的进程和效果。住宅商品化有两种形式，一是以商品价格出售，二是以商品租金出租。在租售比价正常的情况下，对于住宅的经营供应者和住宅的消费租买者来说，利益是均等的。这就告诉我们，住宅经济的核心政策就是调整住宅消费者的支付能力。

1. 调节房价收入比

当前，影响住宅商品化进程的第一障碍，是“房价收入比”太高。从世界各国推行住房商品化的经验看，一套中等住宅的造价，相当于一个中等收入的核心家庭3年至6年的总收入。房价收入比进入这个比值范围，就具备了住房商品化的客观条件。而我国城镇的房价收入比，大大超过这个比值，大城市高达一个中等收入的核心家庭的20年收入以上的收入。为此，本书第四章《造价与工资》，详细分析了住宅现实造价的构成因素，重点分析了大城市统一开发居住区的住宅综合造价的构成因素。同时，分析了我国现状工资制度的形成和历史沿革，分析了工资构成以及工资与住房消费之间的历史关系，提出了缩小房价收入比的对策。

2. 调节售价和租金

实现住房商品化是一个长期渐进的过程，演变的主要内容，是国家（包括单位）与个人对住房消费的支付比例。在住房商品化的初期阶段，住宅标准较高（与生产力水平相比），家庭收入较低（与住宅造价相比），对二者又一时难以调整到协调程度的情况下，确定房价和房租，一要以住宅造价为基础，二要以家庭支付能力

来调整。为此，本书第五章《售价与租金》详尽介绍了不同类型国家房价收入比的情况，提出了住房商品化初期的过渡价格。同时，分析了 42 年来租金演变的过程，分析了家庭消费结构和消费序列的变化过程。在对比发达国家处于小康生活水平时期住宅消费占家庭消费的比例，对比了目前一些发展中国家（尤其是人均国民生产总值在 300 美元左右的国家）住宅消费占家庭消费的比例后，提出了我国近期和今后一个时期家庭消费的合理比例及调整对策等。在量的数据测算和国际比较的基础上，提出了我国城镇家庭现阶段及今后几十年住宅消费支付能力。另外，还对商品住宅的租与卖两种交换方式的比价（租售比价）作了定量分析。以租售比价为杠杆，调整住房消费者的消费方式，调整国家的住宅经济政策，其核心是鼓励购房消费。

三、宏观经济政策的调控

在采取各种措施增加住宅建造资金供应总量的同时，还必须加强资金的有效利用。为此，要利用财政、税收、利润、物价、金融等宏观调控手段，使住宅建造资金和维修管理资金进入良性循环状态，加快周转速度。

1. 住宅资金的良性循环

在高度集中统一的计划产品经济体制下，住宅资金的循环模式可概括为四个字。第一个字是“创”：劳动者在社会生产活动中为社会创造新的价值，形成利润，包括为解决自身住房需要的利润；第二个字是“扣”：国家或单位对劳动者应从利润中分得的住宅消费资金，统一作了扣除；第三个字是“建”：国家和单位利用扣除的资金组织建房；第四个字是“分”：国家和单位将建成的住宅以实物形态无偿分配给个人。至此，建房资金退出了循环体系，循环结束。本书第六章《资金与金融》，对上述循环作了解剖以后，紧接着提出了在有计划商品经济体制下的新的住宅资金循环模式。把金融作为循环的中央环节，把政府、职工所在单位和个人的投入资金以及开发、建造、经营的所需资金，有效地融通、利用起来。

2. 发展住宅长期抵押贷款

在新型住宅资金循环模式中,住宅金融与住宅发展的关系,就如同蒸汽机与产业革命的关系,没有住宅金融,就不会有住宅的健康发展。本书第六章中指出:提高住房消费者的购房能力是关键,是要通过金融媒介,将购买一套住房需要耗费一个家庭3至6年的总收入,分解到一个家庭30年左右的长期消费中。在小康型生活水平阶段,使家庭每月还本付息的金额,只占家庭收入的15%左右,随着生活水平由小康型向富裕型转变,以及住宅数量和质量提高,再逐步上调这一比例。我国金融界尚未开展过贷款期为几十年的信贷业务,为此,开展住宅长期抵押贷款属新开拓的业务领域,要借鉴世界各国的经验,核心是确定存贷利率,既使金融部门获取社会平均利润,又要使购房者经济上能够承受。实施住宅长期抵押贷款,将取得一举多得的效果。

3. 建立个人住房公积金及政府、单位住房基金

本书第三章《目标与模式》,详尽论述了“机制转换型”的房改模式,本书第六章《资金与金融》与第三章相衔接,提出了转换住宅资金机制的意见。通过建立个人住房公积金,理顺个人支付住房消费的资金获取渠道,并把住房公积金总量与住宅造价、实施住宅长期抵押贷款的分期付款额相衔接。对于一个正常参加社会劳动的每个成员来说,只要进入住房公积金系列,在有效地工作年限内,就有能力购买一套住宅。与此相适应,建立政府和单位的住房基金,理顺住宅资金渠道。特别要明确企业从成本中提取多少,税后留利中提取多少,在企业的其它资金中提取多少,变住房资金的无序为有序。政府同时对个人和单位的住房资金的提取和运用进行监督。

4. 发展住房市场

合理加大住宅增量是增加住宅总供给、满足住宅总需求的根本措施。同时,也不能忽视对住宅存量的有效利用,也可以说,提高住宅存量的利用效率,也是增加住宅总供给的重要渠道。为此,本书第七章《市场与管理》中,提出了利用市场法则,将住宅一