

包宗华住宅与房地产 论文选集

BAOZONGHUA
ZHUSHAI YU FANGDICHAN
LUNWEN XUANJI

中国建筑工业出版社

图在版编目 (CIP) 数据

包宗华住宅与房地产 论文选集

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第103036号

包宗华住宅与房地产论文选集

中国建筑工业出版社

北京市丰台区右安门外大街22号

北京中坤科技股份有限公司

北京中坤科技股份有限公司

开本：820×1100毫米 1/32 印张：10.5 字数：213千字

2009年8月第1版 2009年8月第1次印刷

定价：20.00元

ISBN 978-7-112-11088-9

(18332)

版权所有 翻印必究

中国建筑工业出版社

(邮政编码：100037)

图书在版编目 (CIP) 数据

包宗华住宅与房地产论文选集/包宗华著. —北京: 中国
建筑工业出版社, 2009

ISBN 978-7-112-11088-9

I. 包… II. 包… III. 房地产业—中国—文集 IV.
F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 107026 号

包宗华住宅与房地产论文选集

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京永峥排版公司制版

北京密东印刷有限公司印刷

*

开本: 850 × 1168 毫米 1/32 印张: 10 $\frac{1}{2}$ 字数: 312 千字

2009 年 8 月第一版 2009 年 8 月第一次印刷

定价: 26.00 元

ISBN 978-7-112-11088-9

(18335)

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)

序 言

20 世纪 80 年代，包宗华同志任原建设部政策研究中心主任，研究工作的重点是住宅与房地产。从 1992 年至 2009 年 3 月，包宗华同志任原中国房地产及住宅研究会常务副会长，更把主要精力集中于研究住宅与房地产。20 多年来，包宗华同志主持完成国家科委和建设部下达的住宅和房地产研究课题 12 项，其中有 10 项由包宗华执笔撰写课题总报告；发表有关住宅与房地产的论文 300 多篇，100 多万字。

包宗华同志的论文不仅是“产量高”，更突出的是重在质量。其特点是在开拓创新方面狠下功夫，力求每篇论文都在分析新情况、研究新问题、提出新观点和新建议方面有新的建树。

这次出版的包宗华住宅与房地产论文选集，选入论文 75 篇，并对每篇论文进行了文字精简，共 22 万字。这本选集，对于包宗华同志多年的研究工作，起到了“集大成”的作用。也是对我国住房与房地产研究工作的肯定、鼓励和鞭策，令人十分高兴。

包宗华同志在研究会工作 16 年，他的论文比较充分地体现研究会为主管部门服务、为住宅和房地产业健康发展服务和为基层单位服务的要求。这本选集可以用以下四个“比较全面”来加以高度概括：

1. 比较全面地涵盖了我国住宅与房地产的各个主要领域；
2. 比较全面地反映了住宅与房地产发展历程中出现的新情况和新问题；

3. 比较全面地分析了住宅与房地产改革与发展中的功过，介绍了各种主要的不同论点，提出了有针对性的辨析意见；

4. 比较全面地汇集了包宗华同志研究住宅与房地产问题提出的新论点和新建议。

这本选集的出版，将会产生以下三个方面的重要作用：

1. 新中国的住宅与房地产，已经走过了近 60 年的历程。这一段历史，需要如实地去记述；这一段历史的功过，需要正确地予以评说；这一段历史的经验教训，需要做出认真的总结。这一本选集，将会起到积累资料和总结历史的带头作用。

2. 住宅与房地产的改革与发展，走过了一段曲折而艰辛的路，碰到了大量复杂的问题。问题越多，越能提供广阔的研究空间；困难越大，越要求广大业内人士去研究克服困难的对策。这本选集不仅反映了前人研究解决问题和克服困难取得的成果，而且介绍了尚未得出结论的不同论点、发展预测和带有超前性质的建议。这本选集，将起到协同广大业内人士进一步深化研究的作用。

3. 由于包宗华同志长期在建设部主管部门工作，对于我国住宅与房地产的一些重大决策了解得更多一些，写得更确切一些。这一本选集，对于建立具有中国特色的住宅和房地产学科、撰写教科书以及总结某阶段或某专门问题，将起到添砖加瓦和参考的作用。

刘志峰

2009 年 4 月 13 日

(刘志峰：原建设部副部长，现任全国政协常务委员、全国政协人口资源环境委员会副主任委员、中国房地产研究会会长)

共同总结中国房地产业的30年

(代作者的前言)

报刊上发表了许多总结房地产业30年的文章,从中可以看出,对这一问题有着多种不同的分段研究和功过评说。如能发动更多的同仁参加总结,在百家争鸣的基础上取长补短,兼收并蓄,定能更好、更准确地总结经验教训,为房地产今后的健康发展服务。为此,把我去年底写的文稿予以简化发表,是为“一家之言”。由于住房投资在房地产投资中,占有三分之二的比重。因而在研究房地产问题时,住房问题占有较大的比重。

从1949年至1978年,是我国房地产业发展处于一种特殊状态的29年。在这一阶段里,房地产(或不动产)这一词汇,在报刊和行文中“消失”了。在理论上,不承认住房的商品属性,并实行公房低租金制度。在开发建设上,实行土地由政府无偿无期划拨,并规定建筑安装的法定利润为2.5%。在这一阶段里,虽然房地产的开发建设仍在进行,但没有了“名分”。特别是作为房地产业重要特征的商品经济活动,基本上处于停滞状态。因此,有些专家形象地称之为房地产业的“休眠”阶段。

从1978年末至2008年,是我国改革开放后房地产业逐步走向兴旺发展的30年,可以分为以下几个阶段:

1. 房地产业发展的“复苏”阶段(1978年至1988年)

这一阶段的特点,是从理论到实践,把房地产业逐步纳入商品经济的轨道。其中,带有重大变革意义的“事件”主要有:

(1) 1980年4月邓小平同志提出了我国房改的总设计方案,

明确了住房商品化的发展方向。

(2) 1984年六届人大的《政府工作报告》指出：“城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务”。

(3) 1985年《国务院办公厅转发国家统计局关于建立第三产业统计的报告》中，第一次列入了房地产指标，房地产从此恢复了“名分”。

(4) 1988年初颁布了我国的第一个房改文件，即《国务院关于城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》。

(5) 1988年七届人大通过的宪法修正草案中，明确了土地使用权可以依照法律规定有偿转让。

(6) 改革开放初期建立的房地产企业，数量少，并主要是事业经营。从1986年至1988年的短时期内，房地产企业由400多个迅速发展至3140个，而且开始大批量地转为企业经营。

2. 第一次加快发展和发展“过热”阶段（1989至1993年）

1989年至1991年，我国的房地产业开始了加快发展的进程。不幸的是，1991年出现了增长超过50%的过快增长“苗头”；1992年则进入了“过热”发展。其主要表现是：（1）1992年完成的房地产开发投资比1991年增长117%；（2）1992年出让土地的地块数和土地面积，是1991年以前全国出让地块和土地面积的3倍和11倍；（3）1992年底房地产企业达17000家，是1991年3700家的4.5倍；（4）1992年底与年初相比，房价平均涨幅为51%。

3. 房地产业的第一次宏观调控阶段（1993年至1996年）

面对1992年出现的过热发展，从1993年下半年开始，我国政府对房地产业开展了宏观调控，主要措施有：

（1）加强法制建设。以1994年7月人大常委会通过《中华人民共和国城市房地产管理法》及其配套规章为主要内容。

（2）合理使用经济手段和行政手段进行调控。例如，暂时停止房地产投资贷款，暂时不准房地产企业股票上市等。

（3）狠抓清理工作。包括对多占土地、乱设开发区、盲目成立

房地产企业进行清理，使之大幅度缩减。

(4) 在加强法制建设的同时，大力整顿和加强市场管理。

由于这次宏观调控是 1993 年下半年开始的，因而 1993 年的住宅投资仍比 1992 年增长 87%。而受 1993 年“翘尾巴”的影响，1994 年更比 1993 年增长 170%。所以，这次宏观调控反映在投资规模上，到 1995 年才开始见成效，当年投资比 1994 年增长 21%，1996 年比 1995 年增长 1.5%，1997 年则与 1996 年持平。

4. 房地产业第二次加快发展阶段（1997 年至 2008 年）

1996 年和 1997 年我国房地产和住宅建设投资规模，出现了与上年基本持平的原地踏步状况，引起了国务院的高度重视。1996 年 7 月，时任总理的朱镕基同志在与房改领导小组成员谈话时，初步提出了加快住宅建设，使之成为新的增长点和消费热点的要求。1997 年下半年在与建设部领导谈话时，再次提出这一要求。

1997 年全国各地在讨论这一要求时，一致认为：只有深化房改，才能加快住宅建设。因而许多城市当年就积极主动地推行了许多有创造性的房改措施，掀起了加快房改步伐的新高潮。在全国各地合力的推动下，1998 年颁布了《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（简称 23 号文），决定推行住房商品化和住房社会保障相结合的新制度。主要包括停止住房实物分配、推行住房分类供应、推行住房公积金、发展住房金融、加强住房物业管理等重大改革措施。23 号文推行的全面改革，有力地推动住房“生产力”的大发展。从 1999 年至 2007 年，我国房地产和住房投资，以每年百分之十几至二十几的高速度增长。我国城镇住宅建设面积，1997 年第一次超过 4 亿平方米，1999 年超过 5 亿平方米，2001 年超过 6 亿平方米，截止 2007 年，仍一直保持着高位运行。

这一阶段房地产和住房的迅猛发展，主要成绩有：（1）这些年我国的 GDP 每年增长 8% ~ 11%，其中有 1 ~ 2 个百分点是房地产业作的贡献；（2）这些年来许多城市新建的房地产，比此前城市拥有的房地产总量要高出两三倍甚至更多，实现了城市“旧貌换新

颜”；(3) 这些年许多城市的财政收入，有40%甚至更多一些来自房地产，为增强城市的经济实力做了大贡献；(4) 房地产业发展带动了几十个相关产业的发展，而且比较广泛地增加了就业；(5) 城镇人均住房建筑面积，由1995年的17平方米增至2008年的28平方米，大幅度地提高了居住水平；(6) 住宅建设较好地发挥了新的经济增长点和消费热点作用，成为名副其实的国民经济支柱产业。

5. 对房地产业的第二次宏观调控阶段（2003至2008年）

对房地产业的第二次宏观调控阶段，是与房地产第二次加快发展阶段交叉、同步进行的。

在1997年开始的房地产业的迅猛发展中，陆续地产生了房价上涨过快（含房价过高）、大套型住房比重过大和投资增长过快（亦即建设规模过大）等三大突出问题。国务院及时发现了问题，于2003年发出《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，要求各地大力解决三大突出问题。由于《通知》发出以后问题并未得到解决，国务院于2005年决定进一步对房地产业开展宏观调控，发布了《关于切实稳定住房价格的通知》，再一次要求各地认真解决三大突出问题。令人遗憾的是，在2005年以后实施宏观调控的过程中，这些突出问题仍然继续突出。例如，从2005年至2007年，住房投资仍以每年20%以上的速度猛增。特别是不少城市的房价仍然“顶风”飞涨。到2008年初，有些城市的同质（指同地段同档次）房价，竟比2005年上涨1倍甚至更多。

应该看到，房价过高、大套型住房比重过大和建设规模过大是不符合可持续发展要求的，也是很难长期维持的。因此，2008年有些城市开始出现房市低迷和房价下降的问题，是多年来三大突出问题积累的结果，也是这些城市不认真执行国务院文件结出的“苦果”。有的专家说，2008年出现的问题是一种带有自发性的实现宏观调控要求的现象，是有道理的。

6. 对今后发展的展望（2009年~）

中国房地产业30年的实践，取得了大量经验教训，是解决当

前存在的问题,促进今后健康发展的一笔宝贵财富。其中,可以初步认定的基本经验有 3 条,即:必须摒弃市场“神话”,努力把市场自发调节与政府的调控管理有机地结合起来;必须深化改革,努力建立健全具有中国特色的住房分类供应制度;必须坚持住宅产业现代化,努力提高住房质量和水平。

建议各地在 2009 年里,在全面实施 2008 年提出的各项措施和大幅度地增加保障性住房建设的同时,认真总结历史的经验教训,拿出一整套远近结合的、切合实际的、能够真正保证房地产业健康发展的措施并予以实施。做好以上工作,就有可能从 2009 年开始逐步地发生阶段性转变,促进房地产业进入一个新的发展阶段。

包宗华

2009 年 4 月

目 录

序言

共同总结中国房地产业的 30 年（代作者的前言）

第一部分 房地产及房地产业	1
一、房地产释义的几种不同说法	3
二、房地产分类的探讨	5
三、房地产业释义的发展变化	6
四、开展房地产业经济活动的两个基本条件	9
五、房地产和房地产业的特性	14
第二部分 住宅和住宅产业	17
一、对住宅基本性质的探讨	19
二、对住宅基本性质的几项补充论述	20
三、解决住宅问题的基本理念及其发展变化	22
四、如何看待住宅产业和研讨其能否升级	25
第三部分 住房制度改革	29
一、为什么要进行住房制度改革	31
二、学习邓小平同志房改谈话的几点体会	32
三、房改和两个承受能力不足	34
四、关于住房是不是商品的讨论和历史回顾	35
五、英国三次“房改”的经验教训	39

六、关于建立新住房制度的建议——从简介美国住房制度说起	46
七、房改探索前进的 17 年	49
八、住房问题归根结底是个经济问题	58
九、我国房改的突破性进展	59
十、房改在思想理念上的破旧立新	66
第四部分 深化住房制度改革	69
一、推行住房商品化要考虑的两个问题——从研究房价收入比引出来的问题	71
二、廉租屋的争论及其发展方向的探讨	78
三、为 23 号文的“质疑”意见作答	83
四、房改要求城市控制宅基地——关于制止浪费城市土地的一项建议	94
五、新加坡解决住房问题的基本经验	96
六、再论发展廉租屋的几个问题	100
七、房改中的两大遗憾	104
八、经济适用住房若干问题的回顾与前瞻	105
九、抓住机遇进一步健全住房制度	111
十、经济适用住房卖不动提出的问题	115
第五部分 讨论房地产市场形势	121
一、2002 年不是房地产的冬天——对魏杰教授房地产走势预测的辨析	123
二、房地产宏观调控必须抓住关键	130
三、政府应否公布住房成本	135
四、努力提高中小套型住宅的设计水平	137
五、政府在房价等问题上应该大“有作为”	140
六、房价上涨来自什么样的供不应求	144

七、“负资产”与“断供”	150
八、住房建设规模缩减与“救市”	153
九、房价下降与“救市”	156
十、当前房地产形势的几个问题	159
第六部分 房地产金融	165
一、现代金融业与房地产业	167
二、房地产业发展对金融业发展的影响	170
三、房地产金融机构的主要类型	172
四、房地产业的资金来源	176
五、房地产金融发展中的几个问题研究	182
六、关于住房公积金的几个问题	185
七、从能否取消商品房预售说起	189
第七部分 老年住宅	199
一、需要关注老年住宅问题	201
二、解决老年住宅问题的几条基本原则	203
三、经济发展为老年住宅打下的初步基础	204
四、关于老年人以居家养老为主的研究	206
五、对居家养老的住宅进行适老改造	209
六、国外居家养老的社会、社区服务	211
七、逐步建设发展各种专门的老年住宅	216
第八部分 房地产经济周期	221
一、研究房地产经济周期的目的	223
二、经济周期的释义和周期的分阶段	228
三、经济周期专家命名的误传误导	234

第九部分 房地产泡沫和泡沫经济	241
一、泡沫和泡沫经济的释义	243
二、日本特大的房地产泡沫经济	248
三、“泡沫”成了热门话题和“扩大化”	254
四、两个外国专家对泡沫的预测错在何处	259
五、衡量泡沫和泡沫经济标准的“易”与“难”	264
六、房价收入比能否作为衡量泡沫的标准	266
第十部分 其他一些有争议或需要探讨的问题	273
一、怎样看待房价收入比	275
二、关于建设亲情住宅几个问题的探讨	279
三、关于发展住区（宅）文化的几个问题	283
四、在城市化进程中建设现代城市和住区	287
五、积极推行房地产开发保证担保制度	293
六、70%的居民租房住的论点错在哪里	296
七、住房空置率与住房空房率的区别	300
八、创品牌是房地产企业的永恒追求	304
九、英国的“无家可归”和“流浪汉”政策	308
十、合作集资建房的几起几落	312
十一、房地产业成为支柱产业的异见辨析	316
十二、住房租售比的探讨	323
十三、必须树立以建筑物防震为主的指导思想	327

第一部分

房地产及房地产业

一、房地产释义的几种不同说法

(1991 年)

这些年来，报刊上较多出现的、也是我们通用的房地产释义是：房地产系指通过人类劳动建造的房屋和与房屋相关的土地。也可以说，房地产是房屋（含与房屋相关的其他建筑物、构筑物）财产和房屋相关的土地财产的总称。

对此，还有两种补充解释：其一，地产是用来建设房屋的，这些房屋又是在相关的地产上建起来的，两者形成了一个不可分离的整体。特别是在市场经济活动中，用房地产一词更能表现房产与地产内在的整体性和不可分割性。具体地说，从在土地上建设房屋开始，直至房地产的买卖、租赁、赠与、抵押等各种活动，房地产都是一个不可分割的整体。因此，把它叫做房地产，是比较恰当的。其二，由于房屋及其相关的土地是不能移动的，所以房地产又被称为不动产。在旧中国以及我国的宝岛台湾，就把房地产叫做不动产。日本国也是使用汉字不动产来表达房地产的。其他各国用本国文字表达，也是表示房地产或不动产的意思，其包括的内容基本上是一致的。为了求得用词的统一和规范，在国内行文或发言一律用房地产一词来表示。

最近有人在报刊上提出的一种新的释义，他说：根据城市土地“作为地基，作为场地，作为操作的基地发生作用”（见《马克思恩格斯全集》第25卷第880页）的原则，整个城市的土地都是直接或间接地为人们的生活、学习、工作、生产服务的。换言之，经过开发的城镇土地是发展社会经济与改善人民生活载体，是属于国家所有的财富，是一种广义的地产。更因在整个城市这片广阔的地产上，总是星罗棋布地建设了许多各种用途的房屋。因此，从广