

新世纪

住宅与房地产业 发展研究

◎张跃庆 著

XINSHIJI ZHUSHAI YU
FANGDICHANYE
FAZHAN YANJIU



图书在版编目(CIP)数据

新世纪住宅与房地产业发展研究/张跃庆著.北京:首都经济贸易大学出版社,2003.1

ISBN 7-5638-1061-7

I.新... II.张... III.房地产业—研究—中国
IV.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 068908 号

新世纪住宅与房地产业发展研究

张跃庆 著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京怀柔师范学校印刷厂

开 本 880 毫米×1230 毫米 1/32

字 数 467 千字

印 张 17.375

版 次 2003 年 1 月第 1 版 第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5638-1061-7/F·601

定 价 26.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

前 言

我们已经走过了 20 世纪,胜利地跨入了 21 世纪。20 世纪是中国经济社会发展的一个极其重要的历史时期。1911 年孙中山领导的同盟会发动了辛亥革命,推翻了满清封建王朝的统治,建立了中华民国。1949 年中国人民在中国共产党的领导下,推翻了帝国主义、封建主义、官僚资本主义的统治,最终在中国这块神圣的土地上,结束了半殖民地半封建的社会经济形态,建立了人民民主专政的中华人民共和国。中华人民共和国成立以后,在中国共产党的领导下,完成了对生产资料私有制的社会主义改造,建立了以生产资料公有制为基础的伟大的社会主义国家,实现了中国社会发展的历史性飞跃。1978 年召开的中国共产党十一届三中全会,确立了改革开放的总路线和总方针,开创了中国社会主义现代化建设新的发展阶段。

改革开放是在邓小平建设具有中国特色社会主义理论指导下进行的。邓小平关于建设具有中国特色社会主义理论是马克思主义、列宁主义、毛泽东思想在新的历史时期的重大发展,是对马克思主义理论宝库的巨大贡献,把马克思主义推进到了一个新的发展阶段。20 世纪最后 20 年,即 20 世纪 80 年代和 90 年代,按照邓小平设计的“三步走”的战略部署,我国沿着建设社会主义市场经济体制的道路,初步建立了社会主义市场经济体制和小康社会,取得了社会主义现代化建设的重大成就。

进入新世纪,按照中央确定的战略部署,到 2010 年,国民经济在 2000 年的基础上再翻一番;到 2020 年即中国共产党成立(1921 年~2021 年)100 周年时,在 2010 年的基础上再翻一番,进一步提高小康社会的水平;到 2049 年中华人民共和国成立 100 周年之

际,将建成完全的社会主义市场经济体制,实现中国经济社会的现代化。21 世纪肯定是中国经济社会体制和经济社会发生重大变革的一个重要历史时期。

随着改革开放的深入进行,社会主义市场经济体制的逐步确立,国民经济的迅速发展,住宅与房地产业作为独立的产业部门也得到了巨大的发展。在新世纪,住宅与房地产业究竟怎样发展,是产业内外人士十分关心的问题。《新世纪住宅与房地产业发展研究》就是专门论述这个问题的。

根据住宅与房地产业的性质和发展规律,以及我国住宅与房地产业发展的特殊性,全书分为五篇,分别对我国住宅与房地产业在新世纪发展中的一些关键性问题进行了探讨。

第一篇,主要论述了我国当代的住宅与房地产业是改革开放的产物。在传统计划体制下,有住宅与房地产,但是没有住宅与房地产业。因为住宅与房地产不是商品,不能成为企业经营的对象。随着改革开放的深入进行,特别是随着城市土地使用制度改革、住房制度改革等的深入进行,土地使用权和住房变成商品,成为经营对象,住宅与房地产才作为独立的产业部门发展了起来。

住宅与房地产业是第三产业,是建立在第一,特别是第二和其他第三产业部门发展基础上的,即建立在城市经济发展的基础上的。城市化水平越高,城市第二和第三产业发展规模越大,向住宅与房地产业提出的需求就越大,从而为住宅与房地产业发展提供了广阔与深厚的经济基础。

改革开放 20 多年来,我国社会主义现代化建设取得了举世瞩目的成就,国民生产总值和国内生产总值都有了巨大的增长:国民生产总值从 1978 年的 3 624.1 亿元,增长到 1985 年的 8 989.1 亿元,1990 年的 18 598.4 亿元,1995 年的 57 494.9 亿元,2000 年的 88 189.6 亿元,2001 年的 94 346.4 亿元,2001 年是 1978 年的 26 倍;国内生产总值从 1978 年的 3 624.1 亿元,增长到 1985 年的

8 964.4亿元, 1990 年的 18 547.9 亿元, 1995 年的 58 478.1 亿元, 2000 年的 89 403.6 亿元, 2001 年的 95 933.3 亿元, 2001 年是 1978 年的 26.47 倍。

优化了产业结构, 使国民经济运行质量得到了极大的提高。三次产业结构依次变化为: “六五”时期为 31.4:44.2:24.2; “七五”时期为 26.2:43.2:30.6; “八五”时期为 20.9:46.9:32.2; “九五”时期为 18.2:49.9:32.0。国民生产总值 1979~2001 年, 平均年增长为 9.3%; “六五”时期为 10.8%; “七五”时期为 7.9%; “八五”时期为 11.6%; “九五”时期为 8.3%。

城乡居民收入有了明显的增长, 我国已经步入了低水平、不全面、发展不平衡的小康社会。农村居民家庭人均纯收入从 1990 年的 686 元, 增加到 1995 年的 1 578 元, 2000 年的 2 253 元, 2001 年的 2 366 元; 如果农村居民家庭人均纯收入的指数 1978 年为 100, 那么 1990 年为 311.2, 1995 年为 383.7, 2000 年为 483.5, 2001 年为 503.8。城镇居民人均可支配收入从 1990 年的 1 510 元, 增加到 1995 年的 4 283 元, 2000 年的 6 280 元, 2001 年的 6 860 元。如果城镇居民人均可支配收入的指数 1978 年为 100, 那么 1990 年为 198.1, 1995 年为 290.3, 2001 年为 416.3。职工年均工资由 1990 年的 2 140 元, 增加到 1995 年的 5 500 元, 2000 年的 9 371 元, 2001 年的 10 870 元。城镇居民恩格尔系数由 1978 年的 57.5 演变为 1990 年的 54.2, 1995 年的 49.9, 2000 年的 39.2, 2001 年的 37.9。

这就是说, 进入新世纪, 国民经济发展的广度和深度, 或者说发展的数量与质量, 不仅为住宅与房地产业的发展提供了坚实的经济基础、广阔的发展空间, 同时也为住宅与房地产业提出了新任务。

新世纪城市化将加速进行。目前我国城市化水平虽然已经达到了 36%, 但是城市化明显地落后于工业化。尽管城市化水平还

较低,但毕竟进入了城市化的加速发展时期。根据主管部门预测,到2020年,城市化水平将达到50%;到2050年,城市化水平将达到60%~65%。“十五”计划指出,提高城镇化水平,转移农村人口,可以为经济发展提供广阔的市场和持久的动力,是优化城乡经济结构,促进国民经济良性循环和社会协调发展的重大措施。发展小城镇是推进我国城市化的重要途径。建设小城镇,主要应当在政府引导下发挥市场机制的作用。由于我国不同地区经济发展水平和市场发育程度存在着巨大的差别,应当从各地实际情况出发推进城镇化建设,逐步形成合理的城镇体系。所以,在着重发展小城镇的同时,应当积极发展中小城市,完善区域性中心城市的功能,发挥大城市的辐射带动作用,走出一条符合我国国情的、大中小城市和小城镇协调发展的城市化的道路。住宅与房地产是城市化的产物。城镇发展,城市化水平的提高,要求住宅与房地产业为进入城市的居民和第二、第三产业发展提供充足的居住用房和生产与经营用房。

产业结构调整是新世纪经济建设的重要任务。“十五”计划明确提出:“发展是硬道理,是解决中国所有问题的关键”,“要把发展作为主题,把结构调整作为主线,把改革开放和科技进步作为动力,把提高人民生活水平作为根本出发点”。结构调整包括经济结构调整、地区结构调整、城乡结构调整和产业结构调整。经济结构调整的战略性任务主要是:优化产业结构,全面提高工业、农业、服务业的水平和效益;合理调整生产力的布局,促进地区经济协调发展;大力改善基础设施和生态环境,实现经济社会可持续发展。产业结构调整的重要任务,就是优化产业结构,促进产业结构高度化。大力发展第三产业是优化产业结构,促进产业结构高度化的重要内容。住宅与房地产业是第三产业的重要构成部门,发展住宅与房地产业,提高住宅与房地产业的劳动生产率和经营管理水平,不仅对于住宅与房地产业本身的发展有着重要的意义,而且对

于调整国民经济产业结构,促进国民经济产业结构高度化,都有着极其重要的意义。

新世纪经济体制改革和经济社会发展的形势,向住宅与房地产业提出了新的任务。

第一,实现“两个转变”。即实现住宅与房地产业由传统计划经济体制向社会主义市场经济体制转变,最终建立住宅与房地产权市场经济体制;实现住宅与房地产业经济增长方式的转变,不断地提高住宅与房地产业劳动生产力水平,提高住宅与房地产品的科技含量,以及住宅与房地产业的经营管理水平。

第二,把住宅产业培育成为国民经济新的增长点,扩大内需,满足居民对住房的需求。新世纪,在经济发展的基础上,居民收入水平将不断地提高。恩格尔系数变动状况清楚地表明,随着国民经济的发展,居民收入水平的提高,必然引起居民支出结构的变动。从1978~2001年,我国城镇居民恩格尔系数历年变化状况如下:1978年为57.5,1980年为56.9,1985年为53.3,1990年为54.2,1991年为53.8,1992年为52.9,1993年为50.1,1994年为49.9,1995年为49.9,1996年为48.6,1997年为46.4,1998年为44.5,1999年为41.9,2000年为39.2,2001年为37.9。在居民可支配收入中,用于吃的支出部分越来越小,用于其他支出,特别是用于住和行的支出比例越来越大。国际发展经验表明,我国目前正处于解决居民住房的关键时期,而且居民对住房的需求也由单纯量的需求,发展到量与质并重的阶段。大量事实表明,当前汽车与住房在一些大城市已经成为消费的热点,而且汽车与住房两者是相互促进的。满足居民住房消费,是住宅与房地产业义不容辞的任务。

第三,把住宅与房地产业培育成为国民经济的支柱产业,实现住宅与房地产业的可持续发展。房地产经济是国民经济的重要组成部分。随着国民经济的发展,住宅与房地产业在20世纪80~

90年代有了巨大的发展,取得了举世瞩目的成就。2000年全国房地产开发投资实际完成额达到了4 984.1亿元,2001年又增长到6 245.5亿元;房屋建筑施工面积2000年达到了65 896.9万平方米,2001年增长到77 213.5万平方米;竣工面积2000年达到了25 104.9万平方米,2001年增长到27 303.2万平方米;商品房销售面积由2000年的18 637.1万平方米,增长到2001年的20 779.2万平方米;商品房销售额2000年达到3 935.4亿元,2001年增长到4 625.7亿元;城市人均住房使用面积从1990年的9.9平方米,增加到1995年的11.8平方米,2000年的14.9平方米;城市人均居住面积由1990年的6.7平方米,增加到1995年的8.1平方米,2000年的10.3平方米。1998年,房地产业在GDP中所占的比重已经超过5%,对国民经济的贡献率每年约为12%~13%。2002年上半年,全国完成房地产投资2 821亿元,比上年同期增长32.9%,新增部分占GDP的21%,在国民经济7.8%的增长率中贡献率达到1.63个百分点。近年来住宅与房地产业虽然有了巨大的发展,但是距离成为国民经济支柱产业还有一定的差距。只有把住宅与房地产业培育成为国民经济的支柱产业,住宅与房地产业才能担负起新世纪赋予的任务。

要使住宅与房地产业在新世纪充分发挥作用,完成它在新世纪应当承担的任务,就必须进一步提高住宅与房地产业市场化的程度,努力把住宅与房地产业培育成为国民经济的支柱产业。下面几篇就是围绕提高住宅与房地产业市场化的程度和把住宅与房地产业培育成为国民经济支柱产业部门展开论述的。

第二篇,主要论述进一步深化经济体制改革,为住宅与房地产业发展奠定坚实的市场体制基础。

我国当代住宅与房地产业是改革开放的产物。这是我国住宅与房地产业发展的重要特点。住宅与房地产业经营管理的对象,即土地使用权与住房所有权和使用权,在它们的生产、交换和消费

过程中,不仅与其他商品一样会发生经济关系变化,而且伴随着经济运行过程还会发生产权关系的变更。因此,住宅与房地产业的发展速度和规模,不仅决定于国民经济发展的速度和规模,而且决定于城市土地和住宅产权制度完善和发展的程度。住宅与房地产业的产权制度,只有通过深化城市土地使用制度和住房制度改革才能建立起来。

按照所有权和经营权分离的理论,我们虽然在坚持土地公有制的基础上,建立了与社会主义市场经济体制相适应的土地产权制度,使土地使用权成了商品,建立了土地使用权市场,经过近几年国家对土地管理体制的建设,使土地市场运行逐步规范化,但是在土地经济运行中还存在着许多问题需要进一步解决。其中主要是:①土地供给和土地需求的矛盾。我国人地矛盾十分突出,这个问题的解决,不仅关系到房地产业的可持续发展,而且关系到整个国民经济的可持续发展。所以,必须以可持续发展理论为指导,合理配置全国土地资源,解决好人地矛盾,实现国民经济和住宅与房地产业的可持续发展。②国家要加强对土地一级市场的垄断。中央对这个问题十分重视,一再强调,要把土地一级市场垄断起来。但是在实践上,在不同的地区,还不同程度地存在着许多问题需要进一步解决。国家对土地一级市场的垄断,不仅涉及土地市场规范化运行的问题,而且关系到房地产开发建设规模和宏观经济运行的问题。③划拨存量土地进入市场的问题。在传统计划经济体制下,城市土地是无偿、无期限地划拨给各单位使用的。经济体制改革以来,城市新增土地基本上是通过市场方式取得土地使用权的,从而把增量土地纳入了市场经济运行的轨道。但是,大量的存量土地,大多数还是沿袭着传统体制下以划拨方式形成的划拨土地使用权。随着城市经济的发展,特别是城市经济结构的调整,旧城改造的推进,许多用地单位没有办理相应的手续,就把土地投入了市场,不仅扰乱了土地市场,而且增加了土地投机行为,造成了

土地供给失控,抬高了土地价格和房地产价格,危害了国民经济的发展。

经过近 20 年的住房制度改革,特别是 1998 年国务院果断地作出决定,停止住房的福利分配,实行住房分配货币化,实现了住房制度根本性的变革,把住房制度改革推向了一个新的阶段。但是还必须做好以下工作,才能进一步推进住房制度改革的发展。

①尽快落实住房货币化的分配方案,特别是落实住房补贴资金的来源。②采取各种有效措施把存量房,特别是房改房纳入市场运行的轨道。由于住房制度改革不到位,1998 年以前的商品房,经过单位向职工分配也变成了存量房。存量房在我国住房结构中占有很大的比重。所以,使存量房进入市场,对于完善社会主义市场经济体制,深化住房制度改革,优化住房资源配置,解决居民住房问题都有着极其重要的意义。对于居民个人来说,无论是在实物上还是在价值上,以及在居民购买新房的承受能力上,允许存量房进入市场,就成为启动住房市场的关键。③加快住房供应体系的建设。按照国务院住房制度改革文件的规定,我国住房供应体系是由三个部分构成的,即对高收入者供应商品房,商品价格由市场供求关系决定;中低收入者供应经济适用房,实行政府指导价;最低收入者供应廉租房,由政府确定租赁价格。经过几年的实践,经济适用房无论是在建设上还是在供应对象上都存在着一些问题。为了解决这些问题,上海、南京等城市曾经或者已经实行了经济适用房与商品房并轨的尝试。经济适用房到底如何搞,仍然是需要进一步研究的问题。同时,各地应当加快建立廉租房供应制度,认真解决最低收入居民的住房问题。

房地产业如果就其生产和经营的物质商品来说,是由两大系列构成的,即土地使用权商品和房屋商品或房地产商品,以及围绕着房地产形成的各种权利。土地使用权商品是房地产商品的主要构成部分。房屋总是座落在土地上的,住房在房地产商品中约占

70%。因此,在我国,土地使用权及其商品化与市场化的程度,房地产,特别是住房商品化与市场化的程度,决定着房地产业发展的广度和深度。而土地使用权商品化的程度、住房商品化的程度,则是由土地使用制度改革状况和住房制度改革状况决定的。所以,新世纪发展房地产业的首要因素,就是进一步深化房地产经济体制的改革,为住宅与房地产业奠定深厚的产权与市场经济体制的基础。

第三篇,主要论述发展和规范住宅与房地产市场问题。房地产业是一个巨大的产业体系,房地产市场是一个巨大的市场体系。房地产市场是住宅与房地产市场运行的核心。如果从住宅与房地产经济运行过程来看,住宅与房地产市场体系是由住宅与房地产开发建设市场、土地使用权市场、住房交易和房地产中介市场、物业管理市场,以及住宅与房地产金融信贷市场构成的。发展和规范住宅与房地产市场就是要发展和完善住宅与房地产市场体系,规范住宅与房地产市场的运行。

住宅与房地产开发建设市场,主要涉及城市土地的第一次开发和再开发的问题。城市土地第一次开发,主要涉及土地使用方向的变更,即把农业用地变为城市用地;土地使用性质的变更,涉及正确处理农业用地和城市用地的关系。我国人均土地面积少,人地矛盾十分突出。在土地总量不变的条件下,城市化的进行要占用大量的土地,减少农业用地,必然会进一步加剧人地矛盾。所以说,住宅与房地产业和人的关系问题,实际是人地关系的问题。为了缓解人地矛盾,提高城市土地利用水平,推进城市现代化建设步伐,必须加强对土地再开发的力度。但是,旧城改造中的问题也很多,解决旧城改造中出现的问题的关键,只能是按照市场经济方式,规范拆迁改造行为,把旧城改造纳入市场经济运行的轨道。

我国城市土地使用权市场基本建立了起来,对于推动城市经济和房地产业发展发挥了积极的作用,但是还存在着许多问题。

土地使用权市场是住宅与房地产业的源头市场。在新世纪,必须进一步发展和规范土地使用权市场。①应当进一步加强对土地使用权一级市场的管理,规范土地使用权出让的行为,特别是要加强对土地使用权一级市场的垄断。②加强对划拨土地使用权的管理,特别应当重视和规范存量划拨土地进入市场的行为。目前“炒卖”土地和土地投机,大都来自划拨存量土地。③建立健全土地收购和储备制度,提高对土地市场的调控能力。④加强对土地使用权价格管理,完善土地使用权价格评估制度和市场形成机制。

随着住房制度改革的深入进行,住房商品化程度有了很大的提高,住房市场有了很大的发展。由于住房商品化的方式不完全相同,形成了不同的经济关系、产权结构和市场结构。因此,在新世纪,发展和规范住房交易市场,必须做好以下几方面工作:①规范住房交易行为,促进住房交易市场的发展。②大力发展房屋租赁市场,加强对房屋租赁市场的管理。③大力发展存量房市场,促进住房一、二、三级市场联动,通过“卖旧买新”、“以小换大”等方式,实现住房资源优化配置,真正解决居民的住房问题。

住房价格是住房市场的核心问题。住房价格是否合理,不仅关系到住房市场运行规范化的问题,而且关系到各有关方面的利益,特别是居民的承受能力,以及能否更好地解决居民的住房问题。就目前来说,我国大城市普遍存在着住房价格高于居民收入水平的状况,即居民收入与住房价格的比率大部分都在1:10~20之间,远远高于世界银行测算的和公认的1:3~6的比率。根据住房价格存在的问题,在新世纪,规范住房价格主要应做好以下几方面工作:①科学地确定住房价格的构成。②理顺住房资金运行的渠道,把应当由城市政府财政和市政部门支付的费用,坚决从住房价格中剔除出来。③规范政府行为,取缔各种名目的乱收费。④加强土地市场的管理,规范土地使用权价格。⑤规范住房市场行为,引进竞争机制,逐步形成由市场确立住房价格的制度。

住宅与房地产市场中介,是住宅与房地产业的重要组成部分,在住宅与房地产市场运行中起着极其重要的作用。住宅与房地产市场中介发展的水平和运行的状况,在某种程度上标志着住宅与房地产市场的发展和成熟程度。根据国家有关文件规定,我国目前住宅与房地产中介组织,主要是由信息咨询、经纪代理和价格评估等方面的组织与机构组成的。我国住宅与房地产中介机构虽然有了一定程度的发展,但与市场发展的需要相比还存在着很大的差距。在新世纪,除了进一步发展各类住宅与房地产中介组织外,就是要大力加强中介组织和市场的建设,规范各类中介组织的行为。①转变政府职能,规范政府行为。中介组织要与政府部门脱钩,真正成为客观、中立、公开、公正的为住宅与房地产业发展提供各种服务的、独立的市場中介组织。②加强住宅与房地产中介组织机构的资质认证和从业人员的考试与资格认证制度的建设,不断地提高住宅与房地产中介组织的服务水平。③建立和健全住宅与房地产中介组织管理体系,加强住宅与房地产各类学会和协会的建设,提高各类中介组织的自律意识和自律管理水平。

随着住房制度改革的深入进行,住房管理体制的变革,特别是住房产权多元化格局的形成,住房消费水平的不断提高,物业管理市场逐步形成并得到了很大的发展。在新世纪,发展和规范物业管理市场,必须做好以下几方面工作:①进一步改革传统的住房管理体制,特别是把存量住房,即房改房,或直管公房与自管公房纳入物业管理的轨道。②加强业主委员会与物业管理公司的建设,规范物业管理市场。③规范物业服务项目,科学地确定物业收费或物业服务价格,提高物业管理水平。

住宅与房地产业是资金密集型的产业,无论是开发建设,还是市场流通和住房消费,都需要动用大量的资金,但是,住宅与房地产业又具有保值和增值的特性,由此决定了住宅与房地产和银行金融等机构有着极其密切的关系。因此,发展住宅与房地产金融,

是新世纪发展住宅与房地产业的一项重大任务。当前发展和规范住宅与房地产金融的主要任务是：①住宅与房地产金融信贷的重点，应当由支持住宅与房地产开发建设，逐步转向支持居民消费，以便更好地创造市场，扩大内需。②实行住房金融制度创新，住房金融机构应当推出更多的住房金融品种，满足不同人群对住房抵押贷款的需求。③积极推进抵押债券证券化，发展住房证券化二级市场，努力解决短存长贷和银行抵押贷款资金不足的矛盾。同时，应当逐步推出各类房地产基金。④发展和规范住房公积金制度、住房合作社制度，以及住房信托和住房保险制度。

第四篇，主要论述住宅与房地产市场运行的主体，即住宅与房地产经营管理企业。住宅与房地产市场运行中存在着各种主体，其中房地产开发企业是房地产市场的主要供给者，在各类房地产企业中占有重要的地位，特别是在目前我国进行大规模住宅与房地产开发建设的情况下更是如此。随着改革开放的深入进行，房地产投资主体已经逐步多元化了，各种经济成分的房地产企业也得到了迅速的发展。但是，无论是投入住宅与房地产开发建设的资金，还是企业自身的规模，国有房地产企业仍然占有较大的比重和优势。由于国有房地产企业与各级政府部门有着极其密切的关系，无论是在政企还是在政资上仍然处于不清晰的状态。所以，必须进一步深化国有房地产经济改革，尽快建立现代企业制度。对于上市的房地产企业，需要进一步规范它们的行为，提高房地产企业经营管理水平，以及通过重组、兼并等方式建立大型的房地产企业，这是新世纪摆在房地产企业面前的重大和紧迫的任务。这个工作完成的质量与速度，关系到住宅与房地产业能否尽快发展成为国民经济支柱产业的大问题。

第五篇，主要论述国家对住宅与房地产管理和调控的问题。当代市场经济是在国家干预下，以市场为基础配置资源的经济。住宅与房地产有其特殊性，其中主要是土地的有限性，以及由此决

定的土地经营的垄断性;住房是居民最必需的生存资料,当代各国政府都负有保证居民最低居住水平的义务,总之,在住宅与房地产业中存在着市场失灵的问题,决定了国家必须对住宅与房地产进行管理和调控。国家对住宅与房地产调控除了行政手段以外,应当特别重视运用经济手段和法律手段。国家对住宅与房地产业调控的主要任务,除了调节好住宅与房地产业发展的规模、结构,保证与国民经济协调发展以外,就是要加强对房地产业发展周期性的调控,防止出现房地产“泡沫”,实现住宅与房地产业可持续发展的根本目标。

总之,进入新世纪,社会主义市场经济体制的建立,国民经济的迅速发展,为住宅与房地产业的发展建立了深厚的体制和经济基础,提供了广阔的发展空间。但是,要使住宅与房地产业在新世纪完成它的历史使命,必须进一步提高它的市场化程度,并使它发展成为国民经济的支柱产业部门。为此必须做好以下四个方面的工作:①进一步深化体制改革,为住宅与房地产业的发展建立稳固的与社会主义市场经济体制相适应的体制基础和产权结构。②发展和完善住宅与房地产市场经济体系,规范市场运行行为。③发展和完善国家对住宅与房地产调控和管理体系。④充分利用加入WTO之机,加速与国际房地产经济接轨,提高房地产经营管理水平,走出国门,参与国际竞争。

愿我国住宅与房地产业在新世纪迅速成长,成为国民经济强大的支柱产业部门,为国民经济现代化作出更大的贡献。

张跃庆

2002年6月6日

目 录

前言	(1)
----------	-----

第一篇 中国住宅与房地产业发展的状况及其 在新世纪经济社会发展中的地位与作用

第一章 住宅与房地产业发展的状况及其在新世纪 面临的新形势和新问题	(3)
第一节 中国当代住宅与房地产业是改革开放的产物	(4)
第二节 住宅与房地产业发展的状况及取得的巨大成就	(12)
第三节 进入新世纪住宅与房地产业发展面临的新形势	(22)
第四节 当前住宅与房地产业发展中存在的主要问题	(24)
第二章 住宅与房地产业在新世纪发展中的主要任务	(36)
第一节 加快建立健全住宅与房地产市场经济体制	(36)
第二节 不断提高住宅与房地产经营管理水平和住宅 建设的科技含量	(39)
第三节 把住宅与房地产业培育成为国民经济的支柱产业	(41)
第三章 住宅与房地产业在新世纪经济社会发展 中的地位与作用	(56)
第一节 住宅与房地产业是实现城市现代化建设的 主要产业部门	(56)
第二节 住宅与房地产业是产业结构调整的重要内容	(66)
第三节 住宅产业是国民经济新的增长点和扩大 内需的重要因素	(71)
第四节 住宅与房地产业是解决居民住房问题和提高 居民居住水平的根本条件	(78)

第二篇 深化经济体制改革,为住宅与房地产业 发展奠定坚实的体制基础

第四章 进一步深化城市土地使用制度改革。土地 使用权商品化	(85)
第一节 传统体制下城市土地产权结构及其弊端	(85)
第二节 城市土地使用制度改革与土地使用权商品化	(88)
第三节 社会主义市场经济体制中的城市土地产权结构	(92)
第四节 我国城市土地产权制度基本格局	(95)
第五节 城市土地产权结构中几个理论与实践问题	(99)
第五章 进一步深化住房制度改革。住房商品化	(107)
第一节 城市化与住宅问题和住宅经济	(107)
第二节 当代世界住房模式和住房政策	(110)
第三节 我国住房制度改革与住房商品化	(122)
第四节 住房货币化分配的主要内容	(127)
第五节 住房货币化分配的配套改革	(135)
第六章 住宅与房地产开发建设方式和投融资 体制改革	(142)
第一节 进一步改革建设管理体制,完善住宅与房地产 综合开发建设方式	(142)
第二节 深化住宅与房地产投融资体制改革	(152)
第三节 积极推进住宅产业现代化	(163)

第三篇 培育和发展住宅与房地产市场 规范住宅与房地产市场运行

第七章 规范住宅与房地产经济运行过程。构建 住宅与房地产市场体系	(171)
第一节 进一步规范住宅与房地产经济运行阶段或运行过程	(171)