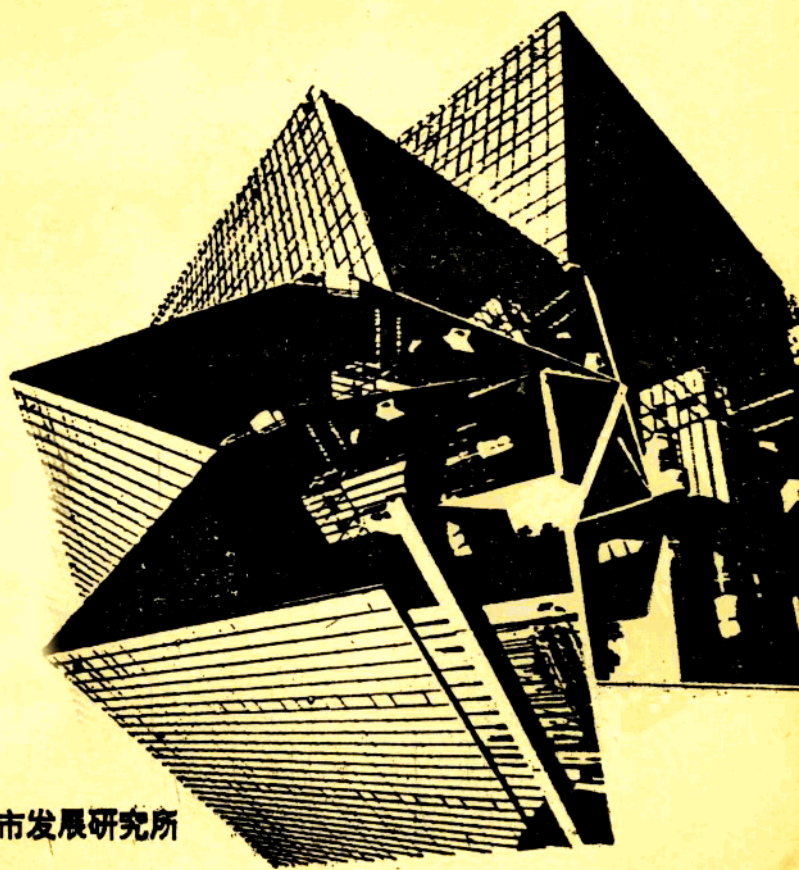


刘 岐 编著

住房与改革



北京城市发展研究所

内 容 简 介

本书系统地阐述了住房与改革，内容包括：四十年住房建设的成就；现行住房制度的弊端；小康住房水平；房改的目标及可供选择的模式；联系工资确定房租；联系造价和工资确定住宅售价；住房资金的良性循环；住房金融的配套改革；房改效果的评价。

本书可供住房改革和住房管理各级领导和一般管理人员参考，亦可作为有关干部培训用教材。

《房地产经营管理》丛书

- 《住房与改革》 刘 岐
《房地产经营管理》 杨燕敏、顾云昌、匡平、高千里等
《房地产法律与应用》 张景伊
《房产价格与管理》 何绍干、杨燕敏等。
《美国房地产》 李丽娅、李群

丛书主编： 金良浚

封面设计：蒋代明

前 言

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，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，包括平等解决社会全体劳动者的住房问题。

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43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，更符合我国生产力的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，并逐步走向死胡同。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，是一件利在当前，功在千秋的大事。

刘 岐

1992年1月于北京

目 录

第一章 四十年的成就与现行制度的弊端	(1)
第一节 新中国住房建设的成就	(1)
第二节 现行城镇住房制度的弊端	(15)
第二章 小康住房水平	(22)
第一节 小康生活水平的标准	(22)
第二节 住房的小康水平	(36)
第三节 不同社会制度下的小康住房水平	(46)
第三章 房改的目标及可供选择的模式	(51)
第一节 房改的目标	(51)
第二节 房改的模式	(66)
第四章 联系工资确定房租	(74)
第一节 我国工资制度的演变及工资增长趋势 预测	(74)
第二节 房租与工资关系的历史演变	(89)
第三节 家庭消费中合理住房支出比的确定	(104)
第四节 以城镇居民消费为依据确定租金	(120)
第五章 联系造价和工资确定售价	(123)
第一节 住宅的价值和价格	(123)
第二节 现行城镇住房综合开发造价分析	(131)
第三节 按合理成本确定住房售价	(140)
第四节 房价收入比的确定	(153)
第五节 以居民消费为依据确定售价	(158)

第六节	调整租买比价	(167)
第六章	住房资金的良性循环	(173)
第一节	住房资金的运行现状	(173)
第二节	住房投资主体的演变及趋势	(177)
第三节	住房资金的良性循环	(187)
第七章	住房金融的配套改革	(194)
第一节	住房抵押金融	(194)
第二节	住房抵押贷款模式	(202)
第三节	住房公积金	(209)
第八章	房改效果的评价	(214)
第一节	衡量房改效果的原则	(214)
第二节	世界各国推行住房自有化的趋势	(221)
第三节	房改效果定性定量评价	(230)

第一章 四十年的成就与现行制度的弊端

第一节 新中国住房建设的成就

随着我国 43 年社会主义各项事业的发展，城镇住宅建设也取得了令人瞩目的成就。与新中国成立之前相比，城镇居民居住质量明显提高，与发达的资本主义国家相似生产力发展阶段比较，与实行市场经济的发展中国家现状比较，在解决住房问题上，我们可以自豪地说：社会主义中国创造了一个奇迹。

一、住房建造量大幅度提高

我国的住宅建设，40 多年来走过了一条曲折的路程，有低谷，也有高峰。解放初，大批干部职工进城，城镇人口的自然增长率和机械增长率较高，党和政府也比较关心城镇居民的住房问题，住宅投资和建成面积增加很快，从 1953 年到 1962 年，虽然国家很穷，处于百废待兴阶段，仍然建成住宅 2.5 亿平方米。以后，由于自然灾害、政策失误，特别是“文化大革命”的影响，住宅投资和建成面积均大幅度减少，形成了低谷。

党的十一届三中全会以后，党的工作重心转移到以经济建设为中心的轨道，在理论上拨乱反正，明确社会主义的特征就是不断满足人民群众日益增长的物质和文化生活的需要，改变了片面强调“先生产、后生活，先治坡、后治窝”的观

点，住宅投资额和建成面积大幅度上升。从1980年开始，每年城镇住房投资超过100亿元，1988年达443亿元，建成面积每年超过1亿平方米，1988年达1.96亿平方米，形成了住宅建设史上的高峰期。截止1990年底，全国城镇累计投资额达3,385.76亿元，总建成面积达23亿平方米（详见表1～1和表1～2）。

表1—1 新中国成立以来全国城镇住宅面积

单位：万平方米

年 份	合 计	基本建 设投资	更新改 造投资	集 体 集 资	个人 投资
1950～1952	1,462.0	1,462.0			
1953～1957	9,454.0	9,454.0			
1958～1962	11,012.0	11,012.0			
1963～1965	4,271.0	4,271.0			
1966～1970	5,400.0	5,400.0			
1971～1975	12,573.0	12,573.0			
1976～1980	26,688.0	23,486.0	1,850.0	452.0	900
其中：1979	7,472.6	6,255.0	800.0	171.6	250
1980	10,210.9	8,230.5	1,050.0	280.4	650
1981～1985	73,071.6	42,316.1	10,429.6	3,545.9	16,780

续表

年 份	合 计	基本建 设投资	更新改 造投资	集 体 集 资	个人 投资
其中：1981	11,643.7	7,904	1,439.5	425.2	1,875
1982	13,830.5	9,019.6	2,108.5	661.4	2,041
1983	14,089.9	8,124.5	2,654.0	790.4	2,521
1984	14,718.3	7,703.0	2,207.0	772.3	4,036
1985	18,789.2	9,565.0	2,020.6	896.6	6,307
1986	19,302.3	8,915.5	2,178.1	973.7	7,235
1987	18,029.1	6,452.8	2,398.0	883.6	8,294
1988	19,622.4	6,578.6	2,598.6	1,002.2	9,443
1989	15,584.6	5,064.2	1,995.6	701.8	7,823
1990	13,725.6	4,824.8	1,771.7	636.1	6,493
合 计	230,195.6	141,810.0	23,222.3	8,195.3	56,968

资料来源：根据《奋进的四十年》和《中国统计年鉴》

（国家统计局编）汇总整理

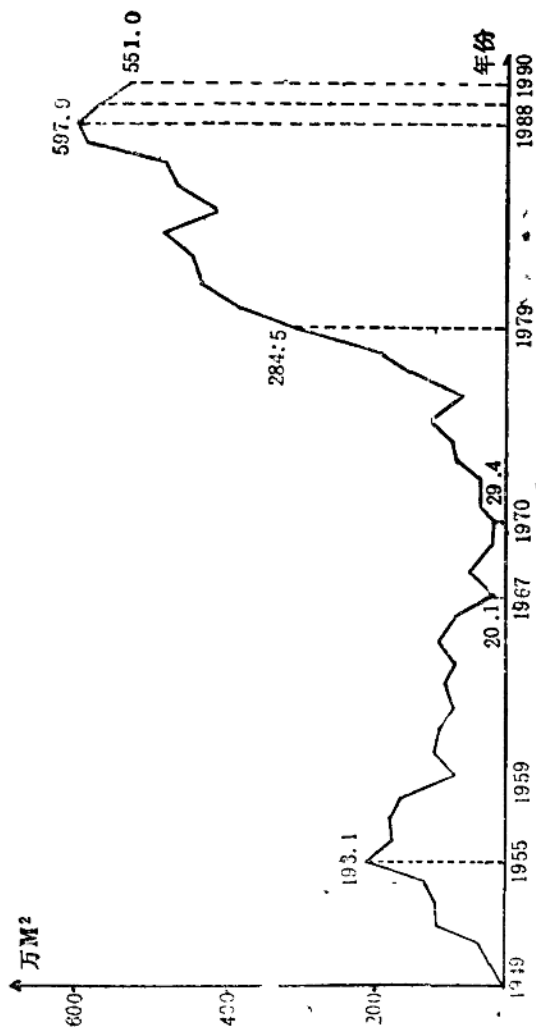
表 1—2 新中国成立以来全国城镇住宅建设投资额

单位：亿元

年 份	合 计	基本建 设投资	更新改 造投资	集 体 集 资	个 人 投资
1950~1952	8.30	8.30			
1953~1957	53.79	53.79			
1958~1962	49.56	49.56			
1963~1965	29.09	29.09			
1966~1970	39.32	39.32			
1971~1975	100.74	100.74			
1976~1980	294.49	277.29	8.40	3.30	5.50
其中：1979	78.33	77.28			1.05
1980	127.36	111.66	8.40	3.30	4.00
1981~1985	1,007.50	728.34	158.70	55.30	65.20
其中：1981	145.70	111.19	20.40	6.00	7.50
1982	187.65	141.05	28.80	9.20	8.60
1983	188.00	125.10	41.90	11.00	10.00
1984	195.90	135.80	34.30	12.20	13.60
1985	290.90	215.20	33.30	16.90	25.50
1986	291.09	189.40	53.45	18.64	29.40
1987	311.16	181.26	66.43	21.28	42.19
1988	443.12	198.07	78.71	26.22	140.12
1989	399.21	189.39	62.75	21.05	126.02
1990	358.38	170.32	59.92	17.81	110.33
合 计	3,385.76	2,214.84	488.36	163.80	518.76

资料来源：同表 1—1

图 1—1 北京市四十多年来住宅建成面积情况



北京城镇住宅的建设情况与全国相似，1980年以后每年的住宅建成面积，一般都接近“文化大革命”十年的总量（详见图1—1）。

从全国和北京的情况看，只有全国上下保持安定团结的政治局面，坚定不移地执行“一个中心、两个基本点”的基本路线，积极发展经济，才能逐步提高人民的居住水平。

40多年来的住宅建设，除了量的起伏以外还有两大特点

第一，从1980年开始，城镇住宅投资渠道由一个增加到三个，即由1980年以前的只由国家预算投资（包括基本建设投资和更新改造投资），转为既有国家投资，又有企业投资和个人投资，（见表1—2）。出现后两种投资，是我国城镇经济体制改革的结果。后两种投资，在近10年来呈现逐步上升的趋势，特别是个人投资，更以年均46.7%的速度增长。

第二，住宅建设中属于国家的投资部分，从1980年以后比例呈现下降的趋势。有的同志认为，在全国城镇中尚有众多居住困难户的情况下，压缩国家住宅投资是不适宜的。作者认为，住宅投资的总量应保持一定增长速度，但国家投资所占比例逐渐下降是十分正常的，原因是个人投资的比例还有再加大的余地。不仅如此，企业的投资，也会在保持总量的前提下，逐年减小比例。因为近十年来很多企业的住宅投资中，动用了生产发展基金和厂房、设备的大修理基金、折旧基金，不能允许这种“杀鸡取蛋”的做法再发展下去，应结合建立国家、企业、个人建房基金，逐步调整国家、企业、个人三者的投资比例。

二、居住水平明显改善

解放初期我国城镇人均居住面积不足4.5平方米。第一次

全国城镇房屋普查时，城镇人口总数为解放初期的两倍，而人均居住面积达到6.36平方米，到1990年，达7.1平方米①。

一般来说，大城市人均居住面积起点低，而人口增长速度快，人均居住面积提高幅度慢。就北京的情况看，在人口增长2.6倍的情况下，人均居住面积由1949年的4.75平方米上升到1990年的7.7平方米（见表1—3）

表1—3 北京市历年人均居住面积状况

单位：平方米/人

年 份	1949	1957	1958	1962	1965	1970	1976
人均居住面积	4.75	4.79	3.70	3.67	3.68	4.36	4.45

续表

年 份	1979	1981	1982	1983	1984	1985	1989	1990
人均居住面积	4.57	5.08	5.38	5.68	5.92	6.17	7.45	7.70

资料来源：北京市统计局《北京社会经济统计年鉴》

还必须指出，城镇住房在近十年来不仅数量增加，而且住房的质量也有很大的提高。相比，建国初期，我国城镇除了少数大资本家或大官僚拥有现代化设施比较齐全的成套住房以外，其他绝大部分居民住在低矮、破旧、无卫生设施的平房

注①：《中外房地产导报》1991年第5期。

内。新中国成立后，住宅建设标准逐步提高。五十年代建造了一批环境较好的成排平房，六十、七十年代楼房比例逐渐加大。特别是近十年来，随着城市基础设施的现代化，具有现代化设备的单元成套楼房的比重增大了。到八十年代末，全国城镇住宅成套率达30%，北京超过60%，有些新兴的中等城市高达90%。新建的单元楼房，几乎每户都有独用厨房和厕所，有的还把厕所扩大为卫生间，做到了上水、下水、供电三通，北方地区室内有暖气设施，部分住宅区通了管道煤气，安装了共用电视天线，还有的留有电话插孔。最近几年，全国各大中城市普遍推行“统一规划、合理布局，综合开发，配套建设”的十六字住宅建设方针，各类房地产开发公司达3200余家，建成了一批市政设施、生活设施配套齐全，具有时代特色，居住环境优美，生活舒适、方便、安全的住宅小区。如广州的五羊新村，北京的方庄小区，深圳的滨河小区，常州的红梅小区，无锡的沁园小区，上海的上南新村，天津的川府里小区，济南的燕子山小区等。统一开发建设的住宅比例逐年提高，北京近年来已接近50%。同时，北京等一些古老城市还通过房地产开发和住房制度改革相结合，在改造旧城的危房中，摸索出了一套保护古城风貌和传统建筑风格的成功经验，北京市东城区菊儿胡同和西城区小后仓的改造建设，得到了国内外专家的好评。因而，八十年代与五十年代相比，同是一平方米住宅，已经发生了质的变化，广大城镇居民的居住条件得到了大大改善。

三、社会主义中国的奇迹

有的同志讲，纵向比较，中国的城镇住宅建设确实取得了巨大成就。但是，如果横向比较，无论是建设速度还是居

住水平，恐怕是落后了。应该承认，与西方发达国家的现阶段比较，无论是人均居住数量，还是住宅质量，我国城镇居民的居住情况都存在着很大差距。承认这一点，对于增加我们紧迫感并迎头赶上，具有极为重要的积极意义。但绝不能由此得出错误的结论。因为横向比较还有个比较标准和比较口径的问题。

世界银行对我国的住房问题进行了三年的深入考察，在其提出的《中国城镇住房改革：问题与可供选择的方案》（报告号：9222—CHA, 1991年2月20日）中指出：中国“住房投资在国民生产总值（GNP）中的比例，在1949年至

表 1—4 住房投资占GNP和GFAF的比例（%）

	GNP	GFAF
1949—1978年平均	1.5	
1978	2.01	7.44
1979	3.70	14.80
1980	5.07	21.14
1981	6.39	31.95
1982	7.09	29.57
1983	7.39	29.56
1984	6.89	26.53
1985	7.70	25.64
1986	7.71	24.90
1987	7.89	24.70
1988	7.61	23.82
1989	6.73	25.71

资料来源：建设部政策研究中心

1978年间平均只有1.5%。1978年以后，同一比例急剧提高。在1981年~1988年间，住房投资在GNP中和社会固定资产投资（GFAF）中所占份额，几乎每年都超过7%和24%（见表1—4）。从物质形态上来看，每年竣工住房套数，1978年以前为167万套，而1986年一年就竣工1600万套，1982年以后每年都竣工1000多万套（见表1—5）。 ”

表 1—5 年竣工住宅套数 单位：百万套

1949—1978年平均	1.67
1978	2.12
1979	6.61
1980	7.98
1981	9.26
1982	9.53
1983	11.54
1984	10.11
1985	10.13
1986	15.69
1987	14.36
1988	13.97
1989	11.60

资料来源：同表1—4。

该报告还说：“中国住房建设的成就，以国际标准而论也是创记录的。图1—2和图1—3显示了50个国家过去20年间住房投资占国内生产总值（GDP）和固定资产投资总额的比例。可以看到，中国80年代的成就超过一般发展中国家所能达到的水平，而近似于人均国内生产总值7500美元国家的水平（1981）。”

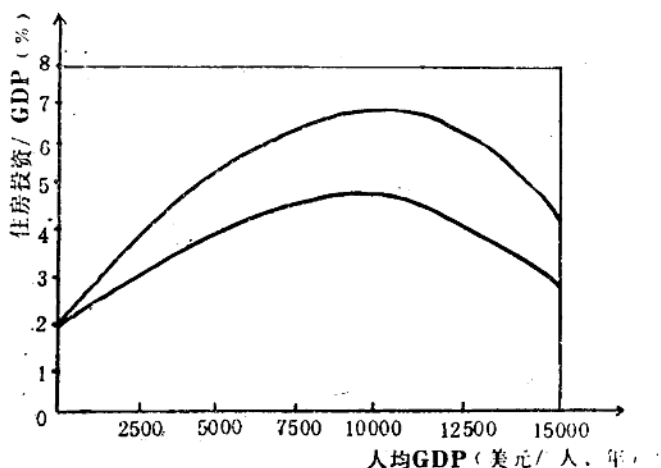


图1—2

人均GDP (美元 / 人·年)