

房地产经济论丛

高映轸 著



广东经济出版社

自序

(一)

这里收集的是1980年以来,曾在刊物上发表过的一些论文,其中主要是关于房地产经济的。现在之所以又集中重刊一次,除了下面将要提到的外力鼓励外,从我自己讲,就是觉得这些论文所研究的问题,现在仍然存在,尚有待于大家作进一步的继续研究。比如:

1. 本文集内,在我为《我国经济体制改革的理论探讨》一书(1983年出版)所写的前言中,曾分析过所有制与所有制的表现形式这二者间的联系与区分,这是推行经济体制改革的一种思路。最近在党的十五大报告中,就曾以股份制为例,提到所有制的表现形式这一看法,从而主张“公有制实现形式可以而且应当多样化。一切反映社会化生产规律的经营方式和组织形式都可以大胆利用。”并且“要努力寻找能够极大促进生产力发展的公有制实现形式。”这清楚地表明了所有制的表现(或实现)形式这一提法,是很值得研究的。如果我们能从量变与质变、形式与内容等角度,联系中外实践,去考察所有制实现形式的演变后果,那将会得出何样的结论呢?这关系到一个社会的性质问题,现在似乎还不能说所有制的表现(或实现)形式这个问题就无可讨论了。对这个问题,本文集中1993年发表的《计划、市场与所有制》一文中有所论述,似可参考。

2. 从经济基础考察上层建筑。这本是马克思主义的基本观点。因此,经济体制改革必会导致政治体制改革,这本是顺理成章、不言而喻的事。本文集内1982年发表的《商品经济与民主》这篇论

文,较早地从经济问题触及政治问题。虽然它所论的是很远很远的历史经验,但也值得以史为鉴,并从而生发。

3. 1987年发表的《论城市土地的有偿使用》,这本是国家科委的一项研究课题,它由建设部的经济研究所承接,组织津、沪、汉三地的房地产部门,约请当地大专院校及科研单位共同研究。津、沪负责测算,武汉负责理论部分。在《中国社会科学》上发表的这篇论文,就是从我所撰写的理论部分中选取出一小部分改写而成的。此文的重点是针对当时的土地无偿划拨使用,主张改为有偿使用。现在我国城市土地倒是开始有偿使用了,但其中存在的问题可真是不少也不小,这都亟待继续研究改进。

4. 我国是共产党执政的社会主义国家,无论在党章中或宪法中,都明确规定以马克思主义为指导思想。所以,无论干部或学生,都要学习马克思主义的基本理论观点。不过从实际情况看来,我们似乎还应当更深入一些地去学习才好。本文集内,在1997年发表的《土地经济学猜想》一文中,对马克思的地租理论提了7个问题。现在当然还不能说,这7个问题都不容置疑的存立。但这至少表明,对马克思主义最基本的理论,还应当更深入地作些研究讨论。

5. 1988年发表的《住宅合作社的性质及其存在的外部条件》,是我国改革开放后,最早论述住宅合作社的。当时只有上海、武汉两家自发的住宅合作社,这也可说是城镇住房制度改革中的一项新生事物。但,住宅合作社究竟是什么性质?在政策上究应如何对待它?当时大家都是不大明白的。后来经过一些理论探讨和实践,住宅合作社有了很大的发展,对解决城镇居民的住房问题也有一定的贡献。不过时至今日,它应当怎样生存和发展?这也是需要继续研究的。

6. 1986年发表的《住宅发展战略目标初探》,对今后住宅发展数量,提出了一种较为合理的测算方法。现在虽然已不再是计划经济时代,但作产业规划,它仍然是有用的。同时,由此似也可能引发

出其他的测算方法。

从1980~1997年,此文集的时间跨度为17年。在这么长的时间内,理论和实践的发展都是很大的。因此,写于不同时间的这些论文,在某些方面的见解若有前后不尽一致之处,也是很可能的。这些论文按发表时间的先后排列,就是为了照顾到这一点。

另外,我从1980年起就介入房地产经济问题的讨论,算是比较早的吧。所以从我这些论文中,也可大致看出我国房地产经济从无到有的发展中,所曾遇到过的一些问题。这是按发表时间的先后排列论文的另一原因。

“文革”前也曾在报刊上发表过一些论文(都用“何安”这个笔名),但经过十年动乱,现在已难查找,也不想费力去找了。手头仅存的二篇(即本文集的最后二篇),附在一起刊出,也可稍见当时的学风。

(二)

把一些论文集中刊印,想这么办是一回事,但实际上能否办成,就是另一回事了。在商品经济条件下,你能写一本书,这是一回事,但写成了一本书后,你有没有钱去出版它,这就是另一回事了。这就跟你饿了想吃馒头,但你不一定就有钱去买馒头,是一样的道理。既然拥护商品经济,我想,这就会想不通了。我很有幸,去年有位向未谋面的夏万年先生,出资在南京出版社为我(与他人合写)出了一本名为《土地经济问题再认识》的书。今年更上一层楼,深圳新兰德证券投资咨询有限公司又资助了这本文集。至于我这个集子,那倒正如魏文帝所说的那样:“家有敝帚,享之千金,斯不自见之患也。”呜呼,哀哉!

高映轸

1997年9月

目 录

自 序	(1)
-----------	-----

(一)住宅商品化

解决住宅问题的经营关键	(3)
评住宅福利属性论	(8)
住宅不是固定资产	(18)
怎样认识非住宅用房的商品性	(24)
财政补贴也是价值实现的一种形式	(28)
住宅发展战略目标初探	(31)
警惕住宅商品化中的一种危机	(48)
住宅合作社的性质及其存在的外部条件	(51)
房租改革不一定放在价格改革的最后	(59)
住宅私有化与住宅商品化	(62)
我国房地产业中的集体经济问题	(67)
房地产经济学中的几个问题	(75)
对住宅商品化的再认识	(86)
提租是房改的核心问题	(102)
从消费者入手推进住宅商品化	(107)
住宅合作社的性质问题	(117)
非生产性固定资产的价值补偿问题	(121)
住宅经营、住宅消费与住宅投资	(129)
住宅及房地产理论与经济学	(136)
房地产热浅析	(138)
住宅商品化的外延	(142)
房租——住房制度改革中的死结	(154)

(二)土地经济问题

论城市土地的有偿使用·····	(163)
论城市土地使用费·····	(184)
商品的定义问题及用政治解释经济 ——由土地问题的讨论所反映的·····	(196)
谈土地管理学·····	(202)
土地批租中的地价问题·····	(205)
土地商品化的理论出路·····	(211)
为地租正名·····	(219)
谈谈经济学中的土地二元论·····	(225)
土地经济学猜想·····	(236)
绝对地租的产生和消失·····	(249)

(三)商品经济初探

生产价格质疑·····	(265)
需要与价值的关系·····	(274)
价值规律的积极作用及其机制·····	(282)
商品经济与民主·····	(289)
关于计划调节与市场调节的几个问题·····	(299)
有关经济调节的几个问题·····	(304)
《我国经济体制改革的理论探讨》前言·····	(313)
怎样认识有计划的商品经济·····	(318)
经济学的实用性·····	(328)
计划、市场与所有制·····	(331)
社会必要劳动与价值决定·····	(335)
生产率较高的劳动能否创造较多的价值·····	(350)

(一)住宅商品化

解决住宅问题的经营关键

—

大力兴建住宅,这是三中全会后的一大善政,人民群众是十分拥护的。1979~1981年,三年内共建成城镇居民住宅2.2亿平方米,年平均量约为过去30年(1949~1978年)新建住宅年平均量的5倍。三年内住宅投资额为5.74亿元,约为过去30年投资总额12.77亿元的45%。无论就建成面积讲或就投资额讲,增长都是很突出的,城镇住宅紧张状况在很大程度上因而有所缓和,但也存在一些值得研究的问题。

其一是新建住宅大量增加,但各单位、各住户间住宅分配不合理的情况并未矫正,有的甚至显得更加突出。有的单位住宅建得多,就住得宽;无力新建住宅或少建住宅的,就住得差。尤其是1979~1981年三年内住宅投资总额中,国家财政拨款只占三分之一,大量的是自筹资金,所以这个问题就更需要考虑了。就个人而言,新住宅多了,有“条件”的、有门路的、本来已住得宽敞的,有可能住得更宽了;但是,那些住得本来就很紧张的,有的可能仍然拥挤不堪。差距甚至更大。

其二是住宅建得越多,建成后的财政负担越大。仅以住宅维修费而言,如以每平米年需维修费2.10元计,1978年止共新建住宅约5亿平方米,年需维修费约10亿元;1981年止共新建住宅增为7亿多平方米,年需维修费即猛增为14亿多元。由于住宅大增,三

年内维修费将增加约 40%，这是财政上一个不容忽视的问题。现行房租即令全部用于维修，也只占所需维修费的 41%。^①何况房租中只能有约三分之一用于维修。因此，绝大部分的维修费又要由财政负担。如果要维持住宅的简单再生产，若干年后陆续重建现有 7 亿平米的住宅，以每平方造价 120 元计，将需财政拨款 840 亿元，财政负担就更大了。^②

而财政支出是有限的。住宅支出多了，或则在国民经济计划中降低整个积累率，或则压缩基建中的生产性投资。^③如果不论积累率是否合适，以及生产性投资中许多不合理和浪费之处的话，那么压积累、压生产性投资，都是牺牲长远利益以补救目前利益，长期如此就值得考虑了。

造成这些问题的原因何在？如何才能纠正？关键就在我们现在实行的低房租制。改革现行低房租制，这是从经营经济上解决住宅问题的关键。绝不可认为只要国家多拿出钱来建住宅，住宅问题就解决了。上述问题正是从近几年国家投资大量新建住宅中提出来的。

二

可不可以这样考虑：根据住宅的折旧费、地租、修缮费、管理费、保险费、利息利润税金等，制定房租。这样的商品性房租，可以称为“完全房租”、“价格房租”或“商品房租”。比之现行房租，它当然是很高的，但也并非不可想象的。据有的同志测算，商品房租约占当前职工家庭支出的 22%。比之现行低房租只占家庭支出的

① 此据 1979 年各城市房租收入 4.5 亿元，支出维修费 11 亿元计算。实则由于经费不足，应支维修费高于实支维修费，房租占应支维修费的比例更小。

② 现行低房租对此毫无作用。据某大城市测算，房租只及住宅成本的 13.13%，而且连用于维修尚嫌不足，根本不能用于建房。

③ 1980 年，住宅投资已占基建总投资的 20%。这个比重就是在经济发达的国家也算不低的了。

3%，这当然高多了。但从别的一些国家的房租占家庭支出的比重看，高于22%的比例也是有的。而且，在我国工资逐步调整，人民生活水平逐步提高，因而消费构成发生变化后，这也不是根本不可能的。

而从效果看，商品房租确能解决上述问题。这样高的房租，住户绝不会再和现在一样，无所顾忌地去尽量住大面积。这就从经济上对住宅分配起到了有效的制约作用，使分配趋向合理。同时，既然房租相当于房屋的价格，住宅的维修和再建也就有了经济上的保证。这就不但可以“以租养房”，并且可以“以租建房”。而且不但可以实现住宅的简单再生产，并且可以部分实现住宅的扩大再生产（住宅未自然报废前，其租金可用于新建更多的住宅）。其实这也不过就是置住宅于一般商品所必有的地位。

如此，对住户的全部住宅面积都应按商品房租收费。但作为过渡措施，各地可以根据本市实有的人均平方米数，按每户人口的多少，分级递减地规定各户居住面积基数。对基数面积，住户只负担现行房租（这可以称为“不完全房租”或“基数房租”）。基数面积内商品房租与基数房租的差额，由国家补贴给个人。我国已实行粮食补贴和副食品补贴，为什么不能实行房租补贴呢？这些补贴都可以在适当时机改革工资时纳入工资。

基数房租补贴并不增加国家支出，相对于国家支出的建房经费和维修经费而言，这种房租补贴是小得多的。至于以后纳入工资时对物价的影响及其对策，可与其他补贴一起考虑，在经济管理体制的全面改革中配套解决。

三

在理论上，现在反对住宅是商品的观点可能不那么多了，但在实践上，却仍然不把住宅当作商品对待。远低于住宅价格的低房租制不作改变，就是一个明证。商品与价值规律是密切联系的，价值

规律本来就是商品经济的规律。而价值规律起作用的机制,关键就是价格。只有体现住宅价格的房租,才能调节住宅的供需,使住宅经济能在建房、修房与房租间作良性循环:建房修房→房租→建房修房。有计划地制定住宅的商品性房租,符合价值规律的要求,在住宅价格上具体体现了计划经济与价值规律的关系,这样的价格才是计划价格。低房租带有一定的主观任意性,并没有多少客观经济依据,不能视为计划价格。它堵死了价值规律起作用的机制,自然不能调节住宅的供需,也无法使住宅经济作自我的良性循环,势必长久地需要国家的不断干预。这种干预(比如投资)一旦因某种原因而减弱,住宅紧张马上就会成为大问题。

应当看到,当前住宅第一位的突出问题是有无和多少的问题;其次才是房租高低的问题。只要有房子住,住宽点,那么房租高点尚可勉力承受,或由其他办法解决(如房租补贴);房租虽低但无房住,结果更坏。当前住宅需求大而供给不足,提高房租是完全有客观经济依据的。实际上房租定得过低,使住宅经济不能有良性循环,必然导致在某个时期呈萎缩趋势。如果只看到近几年国家对住宅投资大,新建住宅多,而忽略了未来可能发生的问题,到时候难免又会陷于被动。

在住宅经济的讨论中,有些同志不赞成改革房租制,认为低房租是一项社会福利,而且把它说成是社会主义制度的优越性之一。这种“低房租福利说”,其实是站不住脚的。社会福利既非按劳分配,它与社会主义的分配制度就没什么本质联系。一个反证是:资本主义国家也可以施行某些社会福利,有的干脆自诩为“福利国家”或“福利社会”。住宅可以作为福利,粮食、衣着等基本生活需要什么又不作为福利呢?

四

从完全靠国家拿钱建房、修房,改为由国家拿钱提高职工工

资,由职工交较高的房租,再由国家房管部门收回。二者都是要国家拿钱,很多人就觉得这似乎是一回事,甚至是多此一举。不只对房租,过去对价格、税收、利润等等也都有过类似看法。好多人觉得反正是国家“左手进右手出”,“肉烂在锅里”,何必国家一手投资,一手收税收,一手提售价,又一手给补贴呢?这种看法,无非是自给经济的经济思想,把自给单位由小农扩大为国家而已。正因为它不是商品生产条件下的经济思想,必然涉及对货币(钱)职能的理解。由于过去吃大锅饭,真正的商品生产和商品交换很不发达,人们对货币作为流通手段的职能就不那么重视。其实从经济发展看,货币作为流通手段这一职能的发挥,是随商品经济的发展而扩大的;而货币流通的扩大,又反过来能促进商品经济的发展。重视货币作为流通手段的作用,对搞活经济是很重要的。

国家拿钱(货币)建房修房而收不回任何东西,如果不讲满足社会需要而只讲经营思想的话,简直就跟把钱丢进水里一样。就是讲满足社会需要,也要考虑如何经营才能更好地、长久地满足社会需要。单纯由国家投资建房修房,送给住户住;与国家把钱给职工,职工再交给房产经营单位,其效果是大为不同的。一元钱支付给劳动者,被他丢进水里或藏在箱子里;与一元钱支付给劳动者,用以买消费品,消费品生产者又拿这钱去买进生产资料,生产更多的消费品;这两种情况对社会经济的作用是大不相同的。西方经济学说中有一种倍数(或乘数)论的理论,认为一笔支出,会连锁地引出更多的购买力,从而搞活经济,增加就业,避免不景气。这种理论在政治含意、科学性及其运用效果上,都可分析批判。但其从支出搞活经济的实效,却可借以打开我们的思路。住宅经济现在就面临着以什么经营思想去指导这方面工作的问题。

(《经济研究参考资料》1982年163期)

评住宅福利属性论

对住宅的社会经济属性,经过近几年的研究讨论,多数人较为一致的认识是:在社会主义现阶段,在商品生产、商品交换条件下,住宅仍然是商品。即,住宅具有商品属性。可是,当前在有的地方和某些场合,住宅具有福利属性的观点又露了出来。可见过去几十年中形成的“住宅是福利”的看法是根深蒂固的,因此,有必要继续讨论,以求得较为一致的认识。

住宅是商品,它本身并不具有福利属性。商品与福利不是同一层次的问题,并不相互矛盾。生产出来的商品,在分配中可以作福利措施,也可以不作为福利措施。所以“商品属性,福利措施”的提法是可以成立的。虽然从过去几十年的经验看,把住宅当作福利,这样的措施对整个房产经济危害甚大,也是应当彻底改革的。但若认为住宅本身就具有福利属性,或说住宅兼有商品性和福利性这二重属性,那就非当作福利或半福利不可了。

我认为,住宅福利属性论的概念不明确,规律不清楚,方法不科学,对福利措施和住宅商品化两方面的得失利弊,缺乏从根本上、整体上的衡量。这种认识和主张对开创房产经济工作新局面是不利的,须要加以澄清。

—

有些同志论证住宅具有福利属性,可是福利属性的内涵并不明确。福利品的运动规律同样也不清楚。

什么是属性?事物的基本属性应即事物的本质特征。由事物

的本质特征不但可以区别一事物之不同于其他事物。而且与本质特征相应,由本质特征所决定,事物必有一定的运动规律。这就是不依人们意识为转移的客观规律,不可违反,违反则必受惩罚。

例如,商品性这一属性,就有很确切的内涵。如:为交换而生产的劳动产品,有使用价值与价值的二重性,等等。此等本质特征,使商品与同是劳动产品的非商品(如自给经济的产品),是易于区别的。与此本质特征相应,商品运动的主要规律即价值规律。在商品经济中违反价值规律,是要受损失的。比如过去不实地承认住宅的商品属性,不把住宅当作商品经营,不按价值规律办事,结果就房屋失修失养,完好率下降,自然报废期缩短,住宅投资短缺,新建住宅少,住宅供需矛盾极为紧张,大家都身受其苦。

而劳动产品的所谓福利属性,目前就还说不清楚。认为住宅有福利属性的同志,至今也未给人以较为明确的概念。从减价、免费、补贴等方面来看,都很难把被认为是福利的产品与被认为不是福利的产品区别开来。而如果连福利属性都还不清楚,不能从本质特征上区分福利品与非福利品,那么,何以判断哪些产品具福利属性,因而该按福利处理;哪些产品不具福利属性,因而不能按福利处理呢?更为重要的是,作为福利的劳动产品,在生产、分配、交换、消费这整个再生产过程中,有什么相应的运动规律可循?如果没有规律,我们的福利工作岂不带有很大的主观任意性或盲目性?这些问题,恐怕是住宅福利属性论者首先需要解决的。

二

认为住宅具有福利属性的同志也曾作过一些论证,但他们的论证方法是不科学的,所以,并不能证明住宅具有福利属性。

(一)违反生产决定分配的原则。一般人感受到住宅是福利,无非就是房租低。房租补贴是再分配范畴。用低房租说明、而不能从生产上说明住宅的福利属性,方法上就是不科学的。正确的分析方

法,应该坚持生产决定分配的原则。马克思明确指出:“分配的结构完全取决于生产的结构,分配本身就是生产的产物,不仅就对象说是如此,而且就形式说也是如此。就对象说,能分配的只是生产的成果,就形式说,参与生产的一定形式决定分配的特定形式,决定参与分配的形式。”^① 还可以参见马克思对工资、利润、利息、地租等分配范畴的分析,及其对前人的批判。大家都知道,由既有生产关系所决定,劳动产品的社会经济属性是在生产领域就已决定了的,并非在分配领域外加的。如果没有这种属性,从分配、交换、消费中是变不出来的,因而用分配、交换、消费中的一些表面现象也是说明不了的。例如,劳动产品具有商品属性,是在生产时就已决定了的,并非在分配中才变成商品的。通常说“商品生产”,也就有这个意思。那么,是什么样的生产条件决定了劳动产品在生产时就已注定了其福利属性呢?福利论的大量证明,可以说都是从分配、消费领域内找依据,比如工资、补贴、生活需要等等。只有以下两点是从生产上证明,但其论证方法是用一般说明特殊,也是不科学的。

(二)用一般说明特殊。两点之一是说,住宅的福利属性是由社会主义基本经济规律所决定的。社会主义生产的目的是为了的需要,而住宅正是人民必不可少的需要。社会满足其成员的需要,是福利。两点之二是说,在社会主义时期,劳动具有二重性,既是直接的社会劳动,又是个人谋生的手段。谋生手段的劳动,由按劳分配取得个人消费品;直接的社会劳动,由“社会扣除”取得个人消费品。后者即福利。

很显然,这两点都成立,也只能说明社会主义时期的一切劳动产品都具有福利属性(福利论者并不如是主张),而不能证明何以只有住宅才具福利属性。附带说明,马克思在《哥达纲领批判》中提

^① 《马克思恩格斯选集》第2卷,第98页。

到消费资料的社会扣除,是“用来满足共同需要的部分”,并非如福利论者所说的那样,是个人取得消费品。马克思在此并举了“如学校、保健设施等”为例,而学校、保健设施等并非供一家一户使用,这和福利论者想说明的住宅是并不一样的。

福利论者也曾论述了住宅的“特殊性”,与上述一般原则结合起来说明住宅的福利属性。但这些“特殊性”的论证也是不科学的。

(三)从使用价值说明生产关系。所谓住宅的“特殊性”是什么呢?论者列举的都是住宅使用价值方面的一些特性(其实有些还并不是住宅所独有的特性)。比如:一幢住宅大楼只能由许多户共同消费;住宅是不动产,不能随所有主的搬迁而移动,即不能流通;住宅使用的长期性;建造住宅的投资大;住宅是必不可少的生存资料;等等。以此证明:住宅不是完全意义的商品,不可能或不应该完全归个人所有,从而证明其有一定(或说部分)的福利属性。

从原则讲,劳动产品的社会经济属性是一种生产关系。无论住宅的商品属性或福利属性,应该说都是生产关系的体现。政治经济学是联系生产力研究生产关系的。使用价值虽是价值的负担物,但政治经济学所研究的并非使用价值,因为使用价值本身并不体现生产关系。如果从千差万别的使用价值特性去规定劳动产品的社会经济属性,那么“属性”就可能多不胜数。至于建立房产经济学,须要联系住宅的使用价值,自然又当别论。因为各部门经济学的研究对象不同,其经营管理因而有别,所以不能不联系其研究对象的使用价值。虽然如此,各个部门经济学也并未因其研究对象的使用价值有何特性,从而证明其研究对象有什么特殊的社会经济属性,像用住宅使用价值的特性说明住宅的福利属性那样。

具体说来,住宅大楼因共同消费而具福利属性;药品可以由个人消费,何以也被认为是福利呢?可见共同消费与否并非福利属性的根据。此其一。其二,住宅是不动产,无法搬迁即不能流通,因而非完全商品,而是兼有福利属性。事实却是,城镇、农村都早已存在