

第一章 国民经济新增长点 及其住宅制度改革

本书之所以把国民经济新增长点及其住宅制度改革作为全书的开始 是因为住宅制度改革和国民经济新增长点产业政策的实施 是我国住宅市场步入正轨的一个重要契机 这两个问题的操作对于我国住宅经济的良性循环和国民经济健康发展有着举足轻重的作用。

一、把住宅作为国民经济新经济增长点的背景

（一 我国国民经济处于市场经济发展的一个特定阶段

市场经济是通过比较竞争配置资源的一种经济循环方式 在市场经济机制运行的过程中 只有那些能够把资源利用得相对比较好的社会个体 才有可能获得继续利用资源进行再生产的资格，拥有权利继续参加经济循环 那些没有能够把资源利用得相对较好的社会个体，一般以产品不能完成从实物向货币的转移为表象，将被市场无情地淘汰出局 失去了继续再利用资源的权利。市场

经济在这种比较竞争的机制中 实现了资源的优化配置、资源的丰裕。

与市场经济机制运行相适应的是 市场客观要求社会个体必须拥有自己相对独立的利益和独立的意志 社会个体通过追求自主利益的驱动力 对市场各种信号能作出应有的能动反应 对于自己的产权和行为真正地负起责任 使市场条件下的资源得以按照经济规律运行配置。

在市场经济机制的运行客观上要求实行市场经济生产方式的社会 必须为社会个体追求自己的利益提供一个前所未有的自由发展空间 使人们在这个空间中得以充分地自由交换。在市场经济机制的运行中 人们彼此之间的交换 不仅仅是一个利益驱动、比较竞争、资源优化配置的过程 而且还是一个开拓人们思维的益智过程 社会个体在逐渐扩大的交换环境中 利益的驱动力和竞争的压力 加上开阔的眼界和开阔的思维 产生了较以往生产方式更巨大的推动社会进步的原动力 先进的观念和先进的技术 在这个环境中相对更容易成长 生产规模逐步扩展 使整个社会经济得以尽可能低的成本和尽可能好的质量进行循环 社会个体为了自己的利益不断地努力满足社会需求 使社会能够在较短的时间内实现资源的优化配置 社会出现资源的丰裕。正因如此 世界上凡是实行市场经济生产方式的国家都是比较发达的国家 或者说市场经济生产方式使人类更加文明 正如马克思所指出的那

样 这种生产方式创造出了比以往总和还要多的生产力。

当我国告别了计划经济的生产方式 实行了以市场经济生产方式为基本取向的改革开放以后 市场经济机制很快就显示出了它的巨大功效 极大地激发了社会个体的劳动积极性 使我国在很短的时间内 社会经济迅猛发展 取得了举世瞩目的经济成就 , 同时也告别了计划经济时期的资源短缺特性。

市场经济所释放出来的巨大能量 使我国只用了不到 20 年的时间 就使市场商品供应充足 进而产品的生产能力普遍地大于有效需求能力 人们的有效需求能力不足、购买动力不足与企业开工不足、失业率过高等市场经济生产方式中特有的问题 逐渐取代了计划经济时期以资源短缺为基本特点的基本社会经济问题 成了影响社会经济发展的最主要矛盾。在我国今后的国民经济发展中 如果我们解决不了这些主要矛盾 我国的经济就不能从市场经济机制中进一步获取益处 社会经济就缺乏在更大的范围 世界市场 内比较竞争的能力 不仅仅是国民经济缺乏驱动力和拉力 而且社会经济发展还会处于一种能量释放受阻的艰难境地 并且有可能受到各种经济危机的威胁。

另外 我国国民经济经过了 20 年来逐渐市场化的运转 进入了一个十分特定的历史时期 在这个时期内 市场经济对于残留的计划经济机制问题和新生的违背市场经济机制的问题 已经很难再容忍了 在经济上的重要具体表象 就是市场有效需求能力

受到了十分严重的约束 国民经济循环异常艰难 我国目前住宅经济循环所遇到的问题 就是一个十分明显的例子。

（二 把住宅作为国民经济新增长点 是解决矛盾的一个有效办法

解决市场经济机制在这个发展阶段上的困境，一般有两条途径：一是通过认识发展自己的相对优势 积极地拓展国际市场 以满足国内经济规模逐渐扩大的客观要求 使国际贸易成为拉动国民经济进一步发展的火车头 实际上当初大英帝国对世界东方的侵略 就含有他们类似于我国今日经济的困难——市场能量释放受阻 二是扩展国内消费市场的空间 放大国内经济循环规模 拉动国民经济发展。

从放量国内有效需求 扩大国内经济循环规模 拉动国民经济走出需求不足这个角度来看 最便捷的操作方式就是积极地寻找一个产业 把这个产业培育成为国民经济的新增长点 通过发展这个产业的生产和现实的消费 创造出系列的有效需求能力和购买动力 有效地拓展国内需求市场空间 激活带动其它产业 最终产生拉动国民经济迈上一个更高台阶的动力。

就我国目前的社会经济条件而言 充当这个新经济增长点的产业必须满足以下几个基本条件：

第一 这个产业在现阶段必须是大部分消费者渴望首先消费的消费品 具备能够成为消费热点的基本条件。

第二 这个产业必须具备较大的产业关联性 使消费者在消费这个产业产品的同时 其产品的生产和消费两个方面都能够派生出较大的联动需求效应 同时创造出较大的对于其它产业产品的需求能力 起到拓展市场空间 拉动整个经济发展的作用。

第三 这个产业所创造出的有效需求能力 其关联产品必须基本为国内厂家所生产 不能大量地消费进口国外厂商生产的产品 为他人做嫁衣裳。

第四 这个产业的发展不能存在现阶段难以解决的技术问题，其产业产品应该比较成熟。

第五 中国最大的国情是人口过多 劳动力过剩 特别是在企业效益不佳 职工下岗现象严重 产品普遍供过于求 城市化发展迅速 农村劳动力大量向城市转移这个特定阶段 我国的劳动力就业压力显得特别地大 今后我国国民经济的发展方向 受中国国情客观制约着 我们可能不得不选择劳动力密集型的产业，作为我国产业发展的一个最基本的产业政策。所以 作为新经济增长点的产业 还应该具备劳动力密集型的特点 能够较多地吸收劳动力就业。

由于住宅产业基本满足了上述新经济增长点的种种客观要求 而且 我国改革开放以后，一般消费品的满足程度已经相当高了 住宅资源又属于人们的基本消费品 住宅经济的非市场化本身就是导致国民经济产生困境的主要原因之一 所以 住宅产

业也就极其自然地历史性地充当了我国这个特定时期的国民经济新增长点 把它培育成为消费热点为我国上下所认可。

二、实施新经济增长点战略所遇到的发展中国家常规问题

与发达国家相比 也许发展中国家最大的发展困难就在于其经济发展过程中的二元结构问题。

由于发达国家在向市场经济生产方式的社会经济自然进程中 历史上同样也是十分艰辛地经过了自我调整的过程 从今天的角度来说 其社会关系已经基本被调整定型了 适应了市场化和工业化的要求 社会关系与市场经济机制运行已经基本不存在矛盾了。所以 就一般而言 发达国家需要执行某一个新的产业政策时 只需要使用一些间接性质的手段 在国家管理调控技术上进行相应的调整变动就可以了 它们的产业政策所面临的问题基本上属于操作性质 使用利率、税收等间接手段 国家作为新产业政策的推动者 任务相对比较简单。

作为发展中国家 推行任何一项有积极意义的新经济政策 除了产业政策本身的管理调控技术问题以外 一般都必须伴随着对于观念的更新、制度的改革、社会各阶层利益的再调整、甚至是对于腐败的铲除等等问题 使问题处于一种十分复杂的程度 如果试图使问题简单化 旧观念、旧体制就会异常顽强地阻碍新经济政策的推行 吞噬人们对于新经济政策的种种努力结果 使设

置产业政策时所设想的目标很难实现 所以 发展中国家在推行新产业政策的时候 改革的任务往往显得更加重要 甚至是推行新经济政策的前提条件。

把住宅作为国民经济新增长点的产业政策 就属于这样一个具有十分典型意义的发展中国家行进时所遇到的常规性问题。如果我们把住宅作为国民经济新增长点的思想制定成为具体的产业政策进行操作 我们当然需要为住宅产业的生产和消费提供一些优惠政策 使其获得一个更宽松的发展环境 这一点对于我们习惯需调控计划经济生产方式的上层建筑来讲 本身就不是那么容易做到的事情 例如 当我国客观现实和中央总的精神都需要鼓励消费 激活市场的时候 就连最常规性的税费政策对于这种大经济形势都没有反映 许多政策基本上还是以限制消费为基本取向的 其改变显得异常地艰难、缓慢。不仅如此 就我国目前社会的政治经济条件而言 更加困难的是我们在实施把住宅作为国民经济新增长点产业政策的时候 还必须肩负起如下的历史使命：改革计划经济时期的福利性住宅制度 深化住宅商品化程度 调整不同利益阶层的利益 突破旧经济循环模式 这个模式的最大特点是消费结构不合理和有效需求能力不足 对于市场经济生产方式的约束 解决住宅市场本身构造不合理等这些对于我国市场纵深发展的束缚。

如此 我们可以看出 对于我国今后发展可能产生重大影响

的新经济增长点的产业政策 实施的难度相当大 对于我们来讲 实在不是一个轻松的话题。可是 面对市场经济这个特定发展阶段带给我们的局面 我们根本没有退路可言 如果我们有意或无意地想避开二元结构问题中改革这个方面的问题 简化把住宅作为国民经济新增长点产业政策的操作 即着重加大住宅投资的力度 使住宅建设对国民经济增长速度产生明显的贡献 而忽视更新观念、改革制度方面的问题 把住宅作为国民经济新增长点产业政策的实施 就极有可能带来新的、更大的问题 如可能会进一步强化我国现阶段经济循环的困境 我国目前的有效性需求不足与我国消费结构不合理 提前实现了一些产品的消费有相当大的关系)扭曲国民经济的各种结构关系 如通过非市场途径配置住宅资源可能会导致住宅建设过渡 牺牲其它产业的发展)今后发展会更加困难 , 这种困难的显现速度可能会十分迅速。

三、实施把住宅作为国民经济新增长点的障碍

实施把住宅作为国民经济新增长点的产业政策 对于我国今后的政治经济都显得十分必要 无论如何都要贯彻这一产业政策。

一般来讲 在市场经济正常发展的背景中 经济增长点都具有一定的水到渠成性 政府只是认知这一国民经济发展形势 适当在某一些产业加入一些鼓励的政策措施 , 引导资源配置而已。

在市场经济生产方式的条件下 人们对于某类商品相对较集

中的消费和国民经济发展、收入水平等经济指标存在着十分明显的相关关系。社会大众会随着国民经济的发展、收入水平的增加，在某一个经济发展时期，客观上会形成相对集中于对某类产品的消费。如我国的彩电、冰箱、洗衣机、服装等等产品，在整个 80 年代和 90 年代中前期，都曾经先后在客观上充当过消费热点和新经济增长点。尽管我国提前消费这些产品所代表的经济背景不近合理，但这些产品所代表的产业确实起到过拉动国民经济增长的重要作用。只不过那个时候我国还没有完全摆脱资源短缺的现实，或者在思想上对于计划经济和市场经济的运行方式认识得还不够清楚。这些产品所代表的产业对国民经济的拉动作用，也没有象今天这样被人们所十分清楚地意识。如今，当我国生产能力普遍过大，市场商品普遍供过于求，社会中一定比例的人在一定程度上应有尽有，需要消费住宅或者消费更好一些住宅的时候，我国的住宅产业却根本不能水到渠成地充当新经济增长点，无法在社会中现实地形成消费热点。旧的住宅制度和某些改革的不成熟性，使社会一方面存在着巨大的潜在需求和十分可观的有效需求，另一方面又存在着大量被积压的住宅商品房和开发住宅商品房的闲置能力。很明显是我们现存的制度，或者说是现存的经济循环模式，阻碍着人们在这个特定时期较大规模地消费住宅商品。

把住宅作为国民经济新增长点这个经济发展战略思路的出现，是我国市场经济发育到一定阶段的矛盾体现和解决矛盾的一

个有效办法 那么 在具体操作新经济增长点这个产业政策的时候 势必应该以市场作为基本取向配置住宅资源 即通过发展住宅产业(住宅市场)创造以住宅商品为龙头的有效性系列需求市场 突破旧生产消费模式对我国市场经济机制运行的束缚 拉动相关产业的发展 最终促进整个国民经济进一步发展 否则 设置这一产业政策的目的会难以实现 其结局只是多盖了一些房子而已。

如果我们从市场经济运行的角度 审视我国实施把住宅作为国民经济新增长点的产业政策 其主要的阻力何在呢？

(一) 住宅商品房的价格过高和住宅市场狭小

价格是市场经济运行的核心问题。改革开放以后 我国的住宅消费之所以不能够象家用电器、服装等商品那样 水到渠成地充当国民经济新增长点和消费热点 还需要政府费相当大的力气创造条件培育 主要是因为住宅商品房的价格过高 大大高于国际社会公认的推行住宅商品化与家庭年收入的比例标准 使我们社会中的绝对多数人在这种不合理的价格机制条件下 失去了消费住宅商品房的经济能力 住宅市场也就在客观上限制在了目前国民经济发展这个水平上 本应该可以消费住宅商品房的消费能力形成 住宅市场相对于国民经济发展水平而言势必是十分狭小的 当社会经济发展使人们在一定水平上应有尽有了以后 人们根本无法正常地把消费能力转向住宅商品房 由于住宅消费的巨

额性 住宅市场的狭小进而也十分明显地影响了我国整体市场的相对狭小。

所以，住宅商品房的价格过高，是实把住宅作为国民经济新增长点产业政策的最大阻力之一。关于我国住宅商品房价格过高的问题 本文有专门的章节论述 阐明我的观点 在此不赘述。

（二）住宅资源的二元结构配置

改革开放以后 我国之所以取得了巨大的经济成就 就是因为 在市场经济机制作用逐步加强的过程中 我国大多数资源已经基本实现了资源的市场一体化配置 大大减少了相关的社会矛盾，使资源实现了优化配置。

但是 住宅是我国改革开放以后 极少数仍然实行二元结构配置的一种资源 城市中的广大工薪阶层面对过高的住宅商品房价格 仍然采取计划经济时期的福利房模式消费住宅资源。

如果单单是住宅商品房价格过高的问题 或许还不足以使新经济增长点产业政策的实施这么困难 或者说住宅商品房价格过高和住宅市场的狭小 在经济规律的作用下 可能会使住宅商品房‘高处不胜寒’、‘寂寞难挨’而‘屈身下凡’与城市中更广大的消费者结合。城市中大部分人 不通过住宅市场消费住宅资源 而是通过非市场经济机制获取住宅资源 强化了与非市场经济机制配置住宅资源的相关因素 客观上也起到了阻碍住宅商品房‘下凡’的作用 所以 住宅资源二元结构配置的问题 既是住宅商

品房价格过高得以产生、发展的客观环境，也是实施把住宅作为国民经济新增长点产业政策难点之一。

（三）彻底改革福利房制度缺乏动力

计划经济时期形成的旧住宅制度不可能在一朝一夕中被彻底革除，人们的观念也需要慢慢地转变。我们面对美好的目标，常常需要时间和耐心的等待。这对于我们这样一个经过自然经济、计划经济向市场经济转化的国家来说，可能是正常和必要的。住宅制度改革确实是不容我们乐观的一个问题。

我们注意到，在我国住宅市场逐步形成的过程中，由于种种原因，过去福利配置住宅资源的机制也随着经济发展而不断地壮大，并且随着我国市场经济机制作用的逐渐加强，释放出来的负作用越来越大。但是，在住宅商品房和福利房二元结构经济这个问题上，在我国城市中，社会客观上已经形成了对于福利房住宅制度的既得利益阶层。在我国住宅商品房价格过高的背景中，福利房的低价格政策使人们明显而直观地受益。通过福利房途径得到住房的人和通过等待将来可以得到福利房的人，占据城市人口的大多数。福利房的将领阶层对于福利房爱恨交加，甚至是爱多于恨，没有较强烈的反感。对于福利房给整个国民经济、单位经济带来的不利局面，社会缺乏负责任的主体，加上改革风险等因素的作用，使我国特别需要实施新经济增长点战略的时候，面对所涉及的面太宽、难度太大的福利房制度，似乎缺乏足够的改革

原动力 使我国住宅市场的正常建立十分困难 把住宅产业作为新时期国民经济增长点的思想 在一段时间内曾经由热变凉就很说明问题。

(四) 难以摆平新旧体制形成的社会关系

目前 我国许多企业效益不佳 失业率较高 人们对于未来的预期风险较大 这都是制约消费和市场疲软的根本原因。

企业效益不佳 既有企业面对市场竞争失败的问题 也有旧体制不合理因素作用力等非企业自身因素的问题 所以 企业职工福利的问题也不是单纯企业效益的问题 住房问题又是福利中的集中体现 存在着较大的政治方面因素。在住房问题上 各级政府怎样对待效益好和效益不好的企业及其职工 更进一步说 怎样对待企业职工住房问题 是一个非常难以解决的问题 而在现阶段 改革旧的住房制度 推行住宅商品化进程 无一不是由党和政府来充当原动力的 摆平新旧体制的住房利益关系是一个十分困难的事情。

但是 摆在我们面前的客观现实 是社会经济发展要求我们必须实施‘发展住宅产业 拉动国民经济进一步发展’的产业政策 否则社会经济就会缺乏向前的动力 陷入停滞不前的艰难局面 所以 把住宅产业作为国民经济新增长点的政策 是我国今后发展十分紧要的一步 改革阻碍这一产业政策实施的福利房分配模式 因此必须摆在我们工作的日程表上。在这种形势下 我

们注意到我国存在着希望在较小程度上触动旧体制的前提条件下 操作新经济增长点产业政策的倾向 这种思路不知是否可以顺利地操作新经济增长点的产业政策 十分值得研究。

（五 社会在住房问题上存在着一些不切实际的幻想

也许是由于改革开放以后 我国住宅制度改革一直是比较滞后的 面对经济市场化进程 过长时间的福利房经济运行模式现实存在 使人们在潜意识中忽略了我国真正的国民经济发展水平、国民的消费水平、计划经济时期的伤疤和市场经济的优势 导致了社会十分普遍地对于住宅经济问题存在着种种不符合实际的想法。

改革开放以后 人们已经完全接受了我国目前社会收入水平和购买能力的差异性 但是 在住宅消费方面 人们在潜意识中, 仍然存在着较严重的计划经济分配模式和平均主义消费倾向 不论企业的效益如何、自己的收入水平如何 谁都要求自己拥有自己的住房 有时甚至是想要挺好的住房 挺好的装修等等 从心理上拒绝建立住宅市场运行的基本条件 国民的这种心态 当然会成为制约我国住宅制度改革的重要因素。

四、实施新经济增长点战略的改革措施

（一 改革开放以前的中国住宅经济

新中国建立以后 由于受自然经济、军事共产主义和苏联模

式因素的影响 对于社会主义的认识 受到了相当大的局限性 所以 解放以后 我们建立起了高度集权型的计划经济模式 认为这种模式就是纯净的社会主义。这种政治经济体制在相当大的程度上是依据人的主观来运行 基本上排斥了市场的作用 使我们也就走上了一个资源短缺的经济运行之路。

与高度集权的计划经济模式相适应 我国解放以后 在住宅经济问题上也走上了一条非商品化的福利房机制。

在社会主义理解的思想指导下 建国伊始 党和政府首先对于城市中属于封建主义、官僚资本主义、反革命战犯的住宅和国民党政府的公有房屋 逐步收归社会主义国家所有 以后 又配合土地改革运动、镇压反革命运动“三反”“五反”运动 接管了一批反动和不法分子的城市房地产 迈出了城市公有房地产的第一步。

国家在对资本主义工商业进行社会主义改造的同时 也开始对于资本主义性质的私人出租房屋实行了社会主义改造。首先是在城市打击房屋买卖和租赁上的中间剥削、非法勒索行为 许多城市成立了国家的房地产交易机构 取消了房地产中介、二房东等经济活动 视这种经济中间行为为投机倒把的非法活动 加强了对私有住宅经营的监管。而后 国家又开始了住宅托管业务，要求房地产业主将房屋委托给国营房地产公司代为经营管理 由国家统一分配使用 也由国家统一负责维修养护 托管房的产权

仍然归属业主 国家按月支付给业主固定的租息。

1956 年我国开始了轰轰烈烈的对资本主义工商业进行社会主义改造 国家通过收租、公私合营等形式 逐步对私有房地产进行社会主义改造,1996 年 9 月 中央政府批转了国务院财办和国家经委的报告“:公私合营企业应当改为国营企业 资本家定息一律取消。”实际上使私有房地产成为国有财产 加上国家历年投资新建的公有形式的住宅 使国有住宅在城市房地产中占据了主要形式。

城市房地产公有为主导的地位被确定以后 国家对于新旧住宅资源 都采取了低租金的福利房分配模式 在以后的经济发展中 又进一步降低和统一了租金标准 城市中除了少数人使用自己的私房以外 广大城市居民都享受了福利房待遇 即使是租用私房 也必须执行国家规定的低租金标准 房地产市场基本被消灭。

至此 如果不考虑文化大革命非常时期 我国城市就基本形成了以公有住房为主体的 以住宅租赁为主要消费形式的 低租金福利性质的住宅经济运行模式 这种住宅经济运行格局 可以说一直流行到 80 年代 基本都没有改变。

以低租金福利性质为代表的我国城市住宅经济 由此也就进入了一种非良性状态的循环。由于国家以低廉的租赁价格包起了城市居民的住房消费 在这种经济循环模式中 国家作为单一的

投资主体 对于有去无回的投入 使投资住房的生产能力受到了极大的限制 而住宅消费能力相对受到了极大的鼓励 使这种经济体制自从建立的那一天起 住宅资源就异常地短缺 居民的住房消费水平十分低下 成为了福利房的表象 城市中居民的住房问题 成为了城市财政的巨大负担 也成为了国家一个日常性的政治经济问题。据统计 我国城市房租支出在全部收入中占据的比例 在建国初期为 8%，70 年代为 5% 左右，80 年代为 1.5% 左右 最终形成了房租只相当于正常维修费用的 33% 左右 全部建造成本的 5% 以下^①的局面。

特别需要指出的是 在这个阶段内 我国合法的房地产市场是不存在的 但是 受利益驱动 隐形房地产市场实际一天也没有停止过。由于在计划经济体制中 企事业单位的自由度相对更小一些 公民的自由度更大一些 所以 在隐形市场中 住宅市场相对更活跃、更普遍一些。

（二 改革开放以后的住宅经济现状

改革开放以后 在市场经济机制作用逐步加强的过程中 国家对于住宅经济的运行机制也进行了相应的改革 其中变化最大的 应该是住宅市场重新以合法的面目出现在社会 以建立市场经济机制角度，审视其它的住宅改革措施，作用相对微乎其微。

由于我们在过去相当长的时间里 对于市场经济和住宅经济