

# 我国城镇住宅制度存在哪些问题

严晨

长期以来,我国城镇住宅主要是由国家投资、统一分配的。1953年至1983年,国家用于住宅建设的投资达1,030多亿元,建成住宅9.74亿平方米。其中1953年至1978年的26年中投资361亿元,建成住宅约5.1亿平方米,约有3,880万人住上了新房;1979年至1983年的5年中投资671亿元,建成住宅4.6亿平方米,约有3,500万人搬进了新居。经过31年的努力,在城镇居民大量增加的情况下,总的来说,住房水平还是有相当的改善,人均住房面积由1952年的4.5平方米,提高到1983年的5.9平方米。

建国以来,我们在城镇住宅方面花了不少钱,新建了大量的住宅,但是,应当说我国城镇居民人均住房面积还是低水平的,不仅低于西方发达国家和苏联东欧国家,而且也低于某些发展中国家。如联邦德国1978年为25平方米,南斯拉夫1979年为13.6平方米,新加坡

1980年为15平方米。我国城镇居民的住房情况,据有关部门统计,1982年底全国城市住户中不同程度的缺房户还有749万户,占城市居民总户数的31.3%,其中无房户199万户;人均居住面积在2平方米以下的有74万户。

造成我国城镇居民住房紧张的原因是多方面的,除了某些时期经济建设指导方针失误和人口增长失控以外,城镇住宅投资、分配和租金制度不合理也是一个重要的原因。

(一)住宅建设资金使用分散,缺乏统一规划。我们的住宅建设投资基本上分散使用的,统建房占的比重很小。分散建住宅,谁都要占好地盘,搞自己的“小而全”。这既不利于按照统一规划进行住房建设,也很难有计划地改造旧城市。同时,公用配套设施往往不能同步建设,有些住宅建成后,不能很快住

人。据北京市城市开发总公司统计,该公司1982年住宅竣工面积107万平方米,其中有26万平方米由于电力、上下水、煤气不通而不能立即交付使用,占全部竣工面积的24.3%。

(二)租金低,国家建房越多,补贴越多。据有关部门计算,砖混结构一等住宅,全国平均每平方米使用面积月租为0.13元,建筑面积月租为0.10元,而每平方米的月维修费就需要0.30元。收回的房租,不仅无法补偿住宅投资,连正常的维修费用也不够。因此,国家财政和全民所有制企事业单位每年要拿出大量资金用于房租补贴。目前,国家财政每年仅支付给房管部门直接管理的住宅维修补贴就达3亿多元。从1953年到1983年,国家财政支付住宅维修补贴约100亿元。另外,企业对职工的房租补贴每年还约有12亿元。

(三)不能以租养房,大量住宅失修失养。尽管国家每年拿出那么多的资金用于房租补贴,但仍不能满足正常维修费用的需要。据调查,目前全国城市失修失养的住宅约占一半以上,危险房屋达3,200万平方米。

(四)职工住房补贴不合理,助长了分房中的不正之风。按照现行职工住房补贴办法,住房越多的,享受国家补贴就越多,无房或缺房户,则享受不到或很少享受补贴。这种多住房、多享受补贴的不合理情况,在一定程度上也助长了分房中的不正之风。

(五)妨碍私人建房买房,不利于实现住宅商品化。我国一部分城市正在进行住宅出售的试点和鼓励私人自建住宅,但进展缓慢。其原因之一是没有与房租改革同步进行,低房租对住宅出售和私人建房起着妨碍作用。私人自建住宅,不仅要负担全部建设资金,而且要个人负担维修费用,同时,享受不到住公房的那一部分补贴,还要交纳房产税。这与出低租住公房相比,显然不合算。至于购买住宅,即使国家和企业补贴其总造价的三分之二,个人只出三分之一,但与低租金相比,也是不合算的。如果居民个人把准备买房的钱存入银行,其利息所得,比租住同等面积公房的租金要多一倍左右。

上述情况表明,职工住房由国家包下来的做法难以为继,已经到了非改不可的时候了。

