

我国城镇房改徘徊不前成因浅析

An Analysis of the Lack of Progress in the Housing Reform in China's Towns

贾大明

(农业部中国农垦经济研究与技术开发中心, 副研究员 北京 100810)

我国城镇住房改革推进 10 多年了, 初步改善了城镇居民的住房条件, 并在社会转轨条件下逐步建立住房商品化机制方面进行了有益的尝试。但是, 随着改革的不断深化, 房改所面临的体制、社会、经济诸方面的种种矛盾日益突出, 造成房改举步维艰、徘徊不前, 若不进行根本性的修正, 很难获得良好的预期。我们面临的现状是: 一方面城镇人口增长、收入有所增加, 对改善住房条件的需求不断扩大, 另一方面却有 6 600 万平方米的商品住房长期闲置, 无人问津, 沉淀上千亿的资金; 一方面国家用于城镇居民住房、修房、管房的支出每年需要 2 000 亿元, 居高不下, 而另一方面, 全国城镇仍有 400 万户人均住房不足 4 平米的困难户, 处于解困无望的尴尬境地。究其深层次的原因, 不难发现有许多值得我们深思的问题。

一、当前房改存在的主要问题

1. 房改目标多变, 政策不明

都储集在水库里, 那么 3~6 月份至少可以为下游多提供 100 亿 m^3 以上的水。由于西线南水北调一时还提不到议事日程上, 东线与中线南水北调工程即使很快完成, 也解决不了下游每年 100 亿 m^3 以上的农业用水。因此必须改变流域大型水库的功能, 即由发电为主改为以调蓄流域径流量为主。这样做虽然付出了大大减少发电量的代价, 但电量减少的部分可以由火电来替代, 且 100 亿 m^3 水量所创造的价值远大于投资火力发电的价值。

三、加强水资源的科学调度

黄河流域 80% 的土地位于半干旱地区, 该区域的径流量主要是来自天然降水。流域降水的时空特性决定了河流天然径流量的变化规律。黄河最大年天然径流量可以达到 1 100 亿 m^3 , 最小时只有 433 亿 m^3 (1954~1980 年), 最大与最小相差 2.5 倍。不仅如此, 黄河上中下游河段的产水量差异也极大,

我国的住房改革既是涉及分配制度、市场机制、金融改革、土地使用等方方面面极为复杂的系统工程, 又是涉及亿万职工和居民的切身利益, 保障其尽早实现“居者有其屋”的大事。但综观 10 多年来的房改, 都将此问题简单化、理想化了, 把经济问题、社会问题和执政党党风建设问题等本该严格界定清楚的问题混为一谈, 造成房改目标多变、政策不明。这已成为房改徘徊不前的主要原因之一。80 年代初, 房改主要以反对住房分配不公为主要目标, 制定了党内外许多规定和政策, 再次重申按行政级别、职务或享受政治待遇分配住房, 规定不得超标分房和为子女亲属多占住房等等。尽管历经 10 多年的努力, 党政机关住房分配中的腐败虽有所收敛, 但还是发生了像王宝森能私分百套商品住房的这等事例。而国有企业由于掌握了经营自主权, 在对权力监督失衡的情况下, 其“副产品”则是住房分配不公和腐败问题有所“进展”。一方面不少企业负债累累, 债台高筑, 职工的工资都不能按时发放; 另一方面, 企业的当家人却斥巨资购买豪华住房、超

在用水大户的下游河段内, 天然径流量不到全部天然径流量的 7%, 而其用水量却占 70%。由于流域用水量与供水地区不协调, 因此对水资源的流域调控成为重要问题。1986 年国务院曾经制定过流域分水方案。但该分水方案存在严重缺陷, 对流域用水量没有产生多少约束力; 因此制定新的科学分水方案是当务之急。所谓科学分配方案就是结合流域水资源变化规律的动态方案。根据黄河水资源的时空变化特点, 至少要制定丰水年、平水年和枯水年三个分水方案。每个方案还必须明确规定不同河段 3~6 月份的耗水量, 而且要在当年的第四季度制定出下年度第二季度不同河段的最大允许用水量计划。有了这样的流域分水方案, 有关部门就可以进行科学调度, 做到以产定销。

解决黄河下游断流和水资源供需矛盾问题, 不仅需要资金, 还要解决许多科学技术问题, 建议有关部门早日着手研究。 (责任编辑 刘先曙)

标住房。80年代末,又提出在本世纪末基本实现住房商品化,提出住房优惠出售,试图尽快推进住房私有化进程等等,要求在出售公有住房的同时,大幅度提高房租。并明确规定,出售公有住房收入上缴财政,各单位一律不准截流。但上有政策,下有对策。不少国有单位,先将公有住房修缮一新,随即以极低的价格卖给职工,许多公有住房的售价每平方米仅有100~200元。个别房管部门趁机将产权属国家机关,仅委其管理的公房也低价售出。1995年底,国务院又发出紧急通知,严令停止低价出售公房,并规定低价获售公房所有者,只享受部分产权和5年内不得上市、出租。这样一来,不少购房者不满地说,花了几万元买回来原本就有的住房权,真冤!后来,国家又陆续出台了出售公房实行成本价和标准价的政策;实行住房公积金政策;出售公房收入归产权单位政策,以及实行居民安居工程建设,实行“个人住房担保抵押贷款试行办法”等等。所有这些政策都是把发展房地产和推行房改提到培育未来国民经济发展新的经济增长点的高度,提到尽快实现住房商品化的高度。**房改目标多变、政策不明且前后矛盾,又缺少整体配套方案等等,造成红火一时的房地产业至今仍在低谷徘徊,房改也没有明显的进展。**

2. 住房分配、管理体制依旧

房改推行10多年了,但国有部门单位“统包统管”、“低租金”、“福利性”的住房分配、管理制度未有根本性的改变。商品房市场主要依靠国有部门和单位购房,方得以维持的状况也未能有较大的改变。据统计,1996年,可进入流通的商品住房仅占建成房的28%左右。大部分商品房的消费依旧要通过行政性分配或带有行政色彩的分配方式来完成。庞大的国有部门之集团购房,一方面支撑着居高不下的房价,搅起房价市场的一阵阵泡沫;另一方面,又起着维系国有职工解决住房继续靠福利性分配的“等、靠、要”思想。低廉的房租和高昂的房价,大大消弱了职工购房的冲动和愿望。另外,国有部门和单位几乎仍全部承担着住房后期连带费用,如取暖费、大小维修费、小区管理费(包括治安、环保、绿化)等等。目前,住房资源的启动、配置、分配、管理体制依旧延续计划经济下依靠行政指令的形式和做法。建房的数量、规格、房价,不是按市场需求,而是主要由政府决定。大多数住房的分配仍然按行政级别、职务、职称,而不是按个人购买力通过市场交换得以实现。10多年前提出的房改原则,即住房由政府提供改为市场提供、住房分配由行政分配改为市场分配的原则,未能得到贯彻。住房提供、分配、管理的行政格局不仅未有根本性的改动,甚至在某种程度上有强化行政性、福利性的倾向。

3. 商品住房价格节节高涨,工薪阶层难以承受

1997年,我国某些城市的普通商品住房每平米高达8000~11000元。如北京市二环路以内商住房每平米8000~11000元;三环路以内商住房每平米6000~8000元;四环路以内商住房每平米4500~6000元。同年,北京市商住房的均价每平方米4400元,比上年攀升30~40%。上海市商住房均价每平米也达4000元。部分省会城市的房价也迅速增长,使城镇居民,尤其是工薪层面对如此高昂的房价,只能“望洋兴叹”,无力问津。在北京购买一套60平米的两居室普通住房起码需26.4万元。按1996年北京职工年均收入6880元,双职工负担3.5口人,扣除基本消费后,每户全年仅余1400元。如全部用于购房需存188年!按上海市同期职工年均收入9980元,每平米商住房4000元和同样的计算方法,一户双职工购买两居室亦需40年!1996年,全国商住房均价每平米为1860元,若购买60平米的两居室也需11.6万元。按同年城镇居民年均收入4377元和人均消费2677元,每户负担3.5人口计,购买这样的两居室,单职工需70~80年,双职工需35~40年。近年来,城镇的贫困居民和失业下岗职工,年收入不足3000元,扣除生存消费外,几无节余。他们连交房租都有困难,何谈购房!1997年1月,北京市将公房月租每平米由1.3元调至1.8元,仅执行1个月就明令取消,便证明城市贫困户和下岗职工承受力的有限。按上述测算,我国目前城镇商住房价与家庭收入的比高达20:1或30:1,已远远高于世界银行测算的住房市场形成时,房价与家庭收入3:1或6:1的比例关系。近年出台的住房公积金制度,在高昂的房价面前几乎很难发挥资助职工购房的功能。按1996年职工年均工资6210元和国家补贴合计的住房公积金,1年仅有住房公积金869元。这样的公积金水平在北京仅可以购0.2平米住房,按全国商住房均价也不够买0.5平米住房。那么依靠银行贷款来购房呢?一是央行全年仅拿出100亿额度用于个人购房贷款,试点的232个城市平均分不到4500万,可谓杯水车薪;二是手续繁杂、贷款占购房价比重过低等也引不起居民的兴趣。高昂的房价不仅将城镇居民拒于房地产市场之外,造成几千万平米商住房的闲置;就连有政府财政支持,给予多种优惠的安居工程也同样陷入困境。据报道,全国232个城镇启动的安居工程已竣工502.26万平方米,而闲置面积为339.33万平米,闲置率达66%。尽管安居工程每平米仅售1000元,但这些住房大多位于城乡结合部,市政不配套,加上职工购买力差等诸多因素,问津者寥寥。很显然,节节攀升的房价已经成为当前房改难以推进,房地产业难以越出低谷的刚性因素之一。

二、房改难题成因浅析

1. 把住房问题和房改简单化、理想化,违背了住房市场发展的客观规律

住房问题本是一项世界性“世界级”的极为复杂的难题。在经济基础薄弱、资源相对短缺、居民收入有限的中国,为解决住房问题而推行的房改,实际上不仅仅是经济问题、社会问题而且还涉及政治稳定问题。因此,解决住房问题便显得更加复杂、更加困难。解决“居者有其屋”,改善人民住房条件是政府追求经济发展、社会稳定的主要目标之一。无论经济发达国家还是发展中国家,都在积极采取各种措施为实现上述目标而奋斗。在我国,住房如同吃饭问题一样,是历朝历代政府未能解决的顽症。解放后,我国政府实行的是只承担城镇国有单位职工住房的责任,农民住房主要依靠农民自行解决的方针。尽管国家为之付出巨大的努力,但距解决城镇居民住房这个目标差距尚远。因为,一是国家经济基础薄弱,二是城镇人口基数过大。我国目前城镇人口几乎是美国人口的两倍。要在较短的历史时期内解决如此庞大人口的住房问题,显然是不现实的。我国房改难以推进的原因就是,试图将世界性的难题简单化、理想化,把需要有强大物质基础作后盾,且需相当长历史阶段逐步加以解决的问题,不切实际地试图在较短的时期内加以解决;在房地产市场尚未形成、各种配套政策尚未出台、职工购买力低下的状况下,过早提出实现住房商品化、市场化的目标,结果,必然人为地制造泡沫,造成房地产市场的虚假繁荣。此外,国家对房地产的投入也大大超出了国民经济建设的承受力。按国际一般规律,住房投资与国内生产总值(GDP)的比例关系为:人均GDP500美元时,住房投资占GDP的2%;人均GDP1000美元时,投资占GDP的5%;人均GDP1500美元以上时,住房投资才占GDP的6~7%。此后,住房投资随GDP的绝对增长值增加,但住房投资占GDP的比重却逐渐减少。而据统计,我国1983~1992年住房基建投资占全社会固定资产投资的比例约为24~25%;占GDP的6~7%。这种超国力的住房基建投入,一方面反映了急于将房地产变成国民经济支柱产业的主观愿望,另一方面也为房地产市场的熊市埋下伏笔。我国人口众多,经济基础薄弱,人均GDP不过几百美元。农村尚有5000万人口连温饱尚未解决,城镇有近2000万的失业、下岗、生活贫困人群,加上各地地理、气候条件千差万别和城镇居民收入差距不断扩大,住房的前期与后期费用各自不同等经济的、政治的、社会的诸多不确定因素,致使我国房改过程中一时偏重政治问题,一时偏重经济问题,一时又偏重社会问

题。这样一来,房改方案既偏离国情,又得不到老百姓的响应,难以推进下去也就不足为怪了。

2. 过高地估计城镇职工收入水平和对房改的承受能力

改革开放近20年来,随着生产力的解放,城镇职工的收入连续提高,对住房、医疗、劳动就业等一系列改革确实具有了一定的承受能力。1978年到1996年,全国职工年均工资收入由615元,增长到6210元,增长9.1倍;城乡居民存款余额也由210亿元,增长到38521亿元,增长180多倍。尽管如此,城镇职工的收入与当前房价不成比例也是不争之事实。我国长期实行的低工资、低物价的计划经济体制,使城镇职工创造的价值大部分由国家积累起来。正如马克思在《哥达纲领批判》一文中指出的那样,工人创造的大部分价值已被国家提前扣除,用于教育、住房、养老等其他方面。无论用马克思主义的经典,还是资本主义现代经济理论的概念来判断,我国计划经济体制下发放给职工的工资,根本不包含工资实质上所应该包含的内容,仅仅属于生活费而已。那样低廉的工资水平除了维持职工简单的温饱和再生产之外,几乎不可能有什么节余。1978年全国城乡人均存款仅有21元,就是最好的例证。最近一位学者讲了一件事,令人感慨万千。北京某大学准备以3万元的低价,将一套三居室住房优惠卖给一位50年代初参加工作,70年代末退休的老校工。但这位老校工非常不满意,他将参加工作30年所有的工资单相加了一下,总计不足2万元!他说:干了一辈子才挣了不到2万元,现在让我拿3万元买房,我买不起。这个事例至少可以证明我国计划经济体制下职工工资中,几乎不含住房消费的成分。笔者认为,目前我国国有单位职工年均收入6000多元,仍基本上属于计划经济体制下工资的构成,除了维系职工的日常生活、供养老幼等生存最基本需求外,所剩有限,也很难适应按“市场经济”所定的商住房房价。改革多年来,一方面职工收入在增长,另一方面物价也逐年攀升,需要职工负担的医疗、子女教育等费用不时左加一点、右加一点,使得职工自购房的能力更加有限。加上企业改革的深化和产业结构调整,上千万职工已经面临或正在面临失业、下岗,仅靠生活费勉强维系。这部分人员的总量在相当一段时期内将呈刚性增长的态势。这部分人不仅同商住房无缘,也不可能购买安居工程,有的连承担房租都感困难。全国已达几千万的离退休人员,由于处于生活费用高、收入有限的状况,也不大可能将其终生积蓄去购买已拥有的住房使用权,或去购买有生之年根本不可能进入流通的产权住房。另外,对几万亿城乡存款余额,也要作具体分析。已有不少资料表明,不少城镇是多数人拥有少数存款,而少数率先致富的人员,拥有

多数的存款。再加上公款私存等非正常因素,以全国人均 3 000 多元的存款额,来判断职工和居民的富裕程度,势将大大失真;以此来制定商住房的房价,也将必然脱离职工和居民的实际购买力。

3. 房价过高是各地政府趋利行为的结果

我国商住房价格背离市场、背离消费的另一个关键因素是,各地政府对房地产过高的回报期望。一方面各地政府为了显示政绩,追求产值,盲目投资房地产;而另一方面,房地产的土地收入和税费收入,又是政府的主要财源。各地政府当然期望地价和房价节节攀升,以期获得更多的财政收入。北京市的土地和房价 10 多年间几乎翻了几番。笔者单位 1992 年购买的三环路以内的商住房期房价每平方米为 2 500 元,到 1994 年交房时,开发公司已将价格涨为每平方米 5 600 元,上涨 125%。而这些房屋的实际建筑安装成本每平方米仅 800 元!仅占房价的 14.5%。土地价每亩也由几万元,上涨到每亩 25 万元,有的每亩达百万元。各地政府对房地产的税费多达 100 多项,什么水、电、气、路、桥、洞、邮政、文教、环卫等等,几乎覆盖大小市政建设所有项目的费用,都要叠加在房价上。据了解,在全国商住房价格构成中,建筑安装费一般不超过 40%,而 60% 以上均为各种税费及利润。各房地产开发公司的成本开支也极不规范,且获得的经营利润过高,也是构成房价过高的原因之一。国际上房地产开发的平均利润率在 6~8%,而我国房地产开发商平均获利润不低于 30%,房地产热时,利润可高达 50~100%。

4. 房改疏忽了住房后期费用的测算和最终承担者,也是职工不敢购房的原因之一

在历次房改方案中,对住房后期费用的测算,特别是对这些费用由谁承担都不很确切。一般说修理费可由职工和单位共同出资建立住房修缮基金加以解决;取暖费和后期管理费仍由职工所在单位负担。在福利性分房的情况下,住房不是商品,其基建、后期管理费用,自然由住房产权人及有关单位来负担,这是很正常的。如果实行住房商品化,把住房视作商品推向市场,特别是被消费者购买之后,住房后期的修理、取暖、管理等费用自然由住房产权人来承担,这本是经济中常理性的事。但是,住房后期费用发生量有多大?职工能负担得起吗?却成了一个被忽视的问题。根据北京物价局、北京市房屋土地管理局下发的《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》规定,需住户和住房产权单位交纳的各种费用,按月计收的有:治安费每月(下同)3~5 元,代查水电表费 1 元,保洁费 4~6 元;按建筑面积计收的有:中修费每平方米 5.42 元,小区公共设施费每平方米 1 元;按年计收的有:绿化费每平方米 0.55 元,管理费每平方米 2.40 元,小修费每平方米 2.34 元,取暖费每平方米 21.5 元,垃圾清理费每

21 元。仅粗略计算一下,一套 60 平米两居室住房的后期管理费,每年至少需 2 163.6 元,尚不包括电梯费、公共天线费、自行车保管费、治安费等等。北京市还规定在优秀物业管理小区,上述管理费每两年还可以上调 10~25%。据了解,住房后期管理费几乎年年都在上涨,只不过均由各单位勉强承担,职工感觉不甚明显罢了。但是,在我国北方许多停产、破产企业较集中的城镇,取暖费收取困难,供暖公司无钱买煤被迫降温或停止供暖,已不是新闻。从 1997 年起,哈尔滨市规定,冬季取暖费由住户负担 10%,住户单位负担 90%。这反映了住房后期费用,继续依靠住房的产权单位全额负担是很难长久维持下去了。但是,如同面对高昂的商住房价格一样,在已完全市场化了的住房后期管理费面前,我国城镇居民的收入也同样显得捉襟见肘,难堪重负。即使倾其所有购买了成本价住房或优惠价的安居工程住房后,又如何面对如此高昂,又年年攀升的住房后期管理费呢?

三、结束语

解决我国住房的问题,逐步实现“居者有其屋”是社会稳定、经济发展、人民安居乐业的一桩荦荦大事,也是作为社会组织和管理者的政府的主要职责之一。但是,我们必须认识到:解决我国居民尤其是城镇居民住房问题是个艰巨、复杂的任务,需要有较坚实的物质基础和需要相当长的历史阶段。任何超越现阶段国情国力和职工、居民承受能力的设想与房改方案都很难顺利推进。从我国整体经济发展的趋势和城镇职工收入的状况来分析,在未来相当长的历史阶段内,由于经济发展速度与效益的局限,由于巨大的人口压力,以及包括土地在内的各种资源相对短缺,将制约着城镇职工收入的增长幅度。这些都必将是在未来相当长的历史阶段,影响、制约我国城镇住房问题解决和房改向住房商品化、市场化推进的关键因素。我们必须面对这样的事实,即在很长时期内,处于中低收入居民仍将占城镇居民的多数;我国城镇居民对住房需求的刚性增长与收入较低的矛盾将长期存在;房价与收入比价在短时期内也很难达到或接近发达国家的比价水平。另外,由于我国正处于加快产业结构调整,加快经济发展的进程中,人口的城市化速度必然加快,使我国城镇住房将面临更大的压力。笔者以为,在相当长的历史阶段,如果仅靠尚不具备基本必要条件的住房商品化、市场化,似乎是很难真正解决我国城镇居民住房问题的。因为商品化、市场化是要有条件的,也不是万能的。萨缪尔森说过:“市场可以是我们驾驭下的一匹好马,但是无论怎么好,

(下转第 7 页)

国际上已有支持中国进行这项工作的意向,例如日本北九州市的有关组织愿意帮助中国把大连市建成“环境特区”。因此,若建立可持续发展试验区,有可能获得国际支持。

2. 怎样建立可持续发展试验区?

关于怎样建立可持续发展试验区,这本身又是一个庞大的课题,需要另外独立研究,这里可以提出几项可供考虑的原则和步骤。这些原则是:

第一,应始终把握“可持续发展”的本意。实施可持续发展并非简单等同于“加强环境保护”,而是要紧紧抓住发展模式本身,它包括环境保护,同时又超越环境保护。如果仅仅增加较多的环境保护投资,建设一些环境治理工程项目,那不能认为是可持续发展。

第二,选择试验区地点时,宜考虑以下两个因素:一是该地区要与全国同构,这样才能使最终取得的经验适用于全国。为此,该试验区要具备相对完整的经济体系,至少既有工业,又有农业;在地域上要有较大规模,既有城市又有农村。根据这一要求,选择完整的省(或自治区)较宜。二是应使试验区有代表性,一般可考虑两类,一类是经济和社会发展居于中等以上水平,环境问题又比较突出的地区,它的经验能兼顾发达地区和欠发达地区,产生较好的适用性和示范性;另一类是正在起步发展的新兴地区,如同在白纸上描绘新图画一样,进行试点的困难相对较轻,其经验对更多的未来新兴地区,甚至对广大发展中国家,有较好的借鉴作用。

第三,在试点中不宜从外部投入过多的资金。理由很简单,用钱“堆”成的经验对全国不适用,而且可持续发展本身是有其内在的发展动力的,试点的目的之一就是要把这种内在动力发挥出来,适当的外部投入有助于启动其发挥,但过多的外部投入反而可能抑制其发挥。

第四,国家应对被选择地区提供一定的“保险”措施。这是为了使该地区增强进行试验的积极性,这些措施可以是资金补偿,也可以是政策优惠。

在当前国家主要致力于通过经济体制改革而解放生产力的形势下,欲使有关通过转变发展战略而使生产力长期发展的思路(哪怕仅仅是试点的建议)成为国家意志,也是有一定难度的,为此,必须作出比较大的努力。

3. 初步的调查研究及相应的信息

笔者关于建立可持续发展试验区的想法产生

于1991年进行的一次对山西省环境保护工作的综合性调查研究之后。在那次调研中看到,山西省作为能源重化工基地,制定了宏伟的发展规划,令人鼓舞,但这些规划基本上是以传统的发展模式为指南而制定的,并没有把减轻环境压力纳入指导思想之中。如果经济发展按照这种模式去干,即使环境保护部门加强管理,效果会很理想吗?关键是要改变经济发展战略本身,这是最根本的,也是唯一的出路,特别是对山西这样的能源重化工基地,必然如此。为此,产生了在山西进行可持续发展试点的想法。1992年初,笔者写信给山西省环保局负责同志,详细谈了这一想法,获得了他的重视和鼓励,他建议先在城市一级进行试点。笔者认为选择山西省作为试验区较宜,是因为:(1)山西发展水平中偏上,有代表性;(2)环境问题较严重,有内在需要;(3)省领导环境意识高,易理解和接受这一设想。

随后,笔者利用赴联合国环境规划署执行公务之际,专门同环境署产业与环境办公室负责人交谈了这一设想,她很有兴趣,并介绍了产业与环境办公室(设在巴黎)的作用。她说,该办公室的任务之一就是向各国推荐和推广清洁工艺,为此设了一个“技术咨询介绍站(clearinghouse)”,专门为需要技术和资金的一国与可能提供技术和资金的一国牵线搭桥,促成双边合作,这对发展中国家是有所帮助的。如果中国想进行可持续发展试点,该办公室将尽力提供帮助。

1992年年中,笔者在可持续发展青年研讨会上提出了建立可持续发展试验区的建议,受到与会代表的支持,认为这是关于可持续发展实施途径的一个有益思路,有必要继续深入探讨,大家还补充了有益的意见。

1994年5月,笔者在“二十一世纪中国的环境与发展研讨会”上以此为题作了大会发言,受到代表们的支持。研讨会结束时给中国政府的建议中,第一条是:“建议在环勃海地区、珠江三角洲地区、长江三角洲地区、西北地区等,各选择一个地区,建立可持续发展典型示范区”。

这些调查研究尽管是初步的,很不充分的,但也提供了若干有用的信息,有助于避免无的放矢,而且为进一步深入探讨提供了基础。无论如何,积极探索可持续发展的实施途径,是现实世界不断发出的呼唤,也是可持续发展理论发展到一定阶段后必然提出的要求。

(责任编辑 蔡德诚)

(上接第32页)

其能量总有个极限……如果越过这个极限,市场机制的作用必然蹒跚不前”。基于此,要较好地解决我国城镇居民住房问题,必须在加快发展经济的基础上,继续加大各项改革的力度,制定科学、合理的房

改方案,以尽快建立和完善具有中国特色的、覆盖城乡全体居民的住房保障制度,以逐步改善和解决我国居民的住房问题。当然,对这方面问题的探索,已超出本文命题的范围。

(责任编辑 蔡德诚)