

使用大字体察看本文
阅读次数: 329

国内外住宅合作社的历史和发展

徐益民

一 住宅合作社在国外的的发展

早在1775年全球第一家互助性建筑社团在英国第二大城市伯明翰建立。大约100年后法国、德国分别于1860年、1862年出现了住宅合作社。日本、瑞典、丹麦、奥地利等国都有比例不小的合作住宅。

英国第一个住宅合作社成立后200年,1976年,在温哥华建立了联合国人居中心。我自认为从解决住房来讲,这既是管理组织,又可称为准"全球住宅合作社"。联合国每年设住房日主题,被视为房地产业的世界目标,根本目标:一是为所有人提供适当住所;二是为所有家庭提供最起码的一小块地。

二 住宅合作社在中国的兴起

合作建房出现在世界上已两百多年,盛行已一百多年,在我国悄然兴起,受到城镇居民的青睐,应该说是非常理性的行动。自1978年邓小平同志提出城市可以个人建房以后,个人建房、合作建房、集资建房才逐步发展起来。第一阶段个人建房"民建公助"时期。第二阶段是住宅合作社创建时期。1980年温州市开始出现由工会组织推动的合作建房,但未使用住宅合作社名称。在1980—1988年期间建成四批住宅共12.3万平方米,解决2695户职工住房困难。每平方米造价98.41—229.70元,分别比同期市场价低10%—15%。

1996年9月,全国总工会、建设部联合16家单位,经民政部批准,在北京成立了合作住宅的全国性社会团体--中国合作住宅促进会。

类 型

一 国外的住宅合作社主要有以下几种类型:

1、租房式住宅合作社。2、房产私有的住宅合作社。3、普通型住宅合作社。4、自己动手的住宅合作社。5、房屋共有的住宅合作社。

二 中国住宅合作社类型

1、社会型住宅合作社。这种类型的住宅合作社,有的是由建设部门组织的,如武汉的常码头、复兴村,昆明市的马酒营、云山小区,天津市的蓟县、宝坻、武清县,包头,榆次等住宅合作社。有的是由工会出面组织的,如天津、南京、长春、吉林、淄博等市的职工住宅合作社。还有工会和建设部门共同组织的。

2、行业型住宅合作社。主要分布在建设系统、工会系统、教育系统,如上海市城建系统职工住宅合作社,长春市教育职工住宅合作社。这些合作社都是面向本城镇、本系统内中低收入职工的。

3、单位型住宅合作社。主要是一些企事业单位在内部利用自用土地,在符合城市总体规划的前提下,为解决本单位职工住房困难而组织的住宅合作社。如北京城建集团、东北机器制造总厂、武汉锅炉厂、天津拖拉机厂等职工住宅合作社。

从住宅合作社的出现和发展来看,是在生产力发生新的变化后,城市化进程加快,生产力发展水平又不很高的情况下,职工群众从自发到自愿而组织起来的自己解决住房问题的一种形式。中国目前正处在加速城市化进程中,经济结构正进行战略性调整,下岗再就业始终是处在发展变化的进程中,住房分配制度已由实物分配转变为货币分配,农村3亿左右的劳动力又急需从农业上转移出来,进入城镇从事二、三产业,他们都将会由农民-"都市农民"-城市居民。这些"都市农民"依谋生的方式又可分为业主、个体劳动者、雇工和无正当职业者等。其中大多数处于中低收入的经济水平,已经和正在变成急需住房群体。可见满足中国城镇居民的住房需求,住房供应体系的完善和发展,有许多复杂而浩瀚的工作要研究,要实施。因此住宅合作社这种供应住房的方式要引起充分重视,展望将会有美好前景。

一 明确目标,发挥作用

在住房的目标中,笔者认为"各类收入水平人群住房解决的均衡水平较高"应为全面建设小康社会住房目标的衡量指标之一。真正实现居者有其屋,差距只能是"有其屋"与"优其屋"。从现在起,为"无家可归"者提供住宅不仅仅停留提供一个避风雨的屋檐,而是要提供包括有环境卫生要求、水的供应及交通联系要求的住宅。

二 激活民资,促进创新

"取之于民,用之于民"。住宅合作就是住房制度改革中明确需要发展的新的住房供应体系的内容。早在1991年国务院关于住房制度改革的文件中就明确提出"积极组织集资建房和合作建房"。在随后的1994年和1998年国务院关于深化房改的文件中都明确指出:鼓励集资合作建房,发展住宅合作社,发挥各方面积极性,多渠道加快经济适用住房建设。

三 加快立法,规范发展

住房制度改革的深化和发展,需要通过法律法规引导市场行为,规范市场秩序,保障住房市场的健康发展,是我国住房新体制建设中的一个重大问题。

目前急需对《城镇住宅合作社管理暂行办法》进行修改,在修改中既要强调规范,更要加大对住宅合作社扶持的力度。与此同时,还要制定相关的配套政策。在《住宅法》的起草中,也应充分考虑规范和发展住宅合作的条款要求,为我国城镇住宅合作事业的发展提供有效的规范和严格的法律保障。

随着住房货币分配制度的全面实施,单位从住房建设领域退出,单位型住宅合作社必将逐步萎缩,行业型住宅合作社也是如此。社会型住宅合作社必然加速发展,成为住宅合作社的主流。社会型住宅合作社有利于充分发挥住宅合作组织的优势,规范操作,有利于城市规划的实施和城市土地的利用,应成为新的城镇住房制度下我国住宅合作社的发展方向。

四 多方支持,永葆活力

"衣、食、住、行"是人类生存的基本条件,然而住的问题又是更为突出的特殊问题,面对全社会的住房问题,需要政府、社会、单位、个人共同努力才能解决。世界各国住房问题都是有政府决策层介入的,1987年为无家可归者的国际住宅年宣言就在于促进国际组织和各国政府在没有家可归问题上的努力,解决住宅不足问题。我国新的住房体制也不例外。政府通过立法、规划用地及供地方式、金融支持、政策倾向、公益服务来扶持住宅建设,必要时进行资金投入,直接财政补贴;全社会主要提供信息、中介服务,特殊的困难群众还要进行特殊的赞助和救助;单位直接提供住房工资或直接的某种补贴,都要列入单位工作成本或产品成本。就是要主体参与全方位,资金筹集多渠道,共同解决住房问题,实现"安居乐业"。对不同的群体只是在扶持力度,支持力度方面不同而已。对高收入、中低收入、中低偏下收入、最低收入家庭阶层,政府采取不同的扶持政策,本文所研究的是解决中低收入偏下收入者阶层住房问题,即合作建房。合作建房本身不以盈利为目的,而是只能微利或无利,住宅合作社自身还应开辟多种经营和各种有偿服务,用以反哺合作建房。低收入者是在变化的,家庭或人的变化必然要带来合作社所建房产权的变化,此时是合作社的产权,彼时就会流动成另一个主体的产权。实际上当社员发生各种情况变化时,若需要变动产权关系,应将合作社的产权房通过价格杠杆或某种经济手段变成市场上的商品房,动起来,流通起来,才能真正活起来,永葆活力。更清楚地说,通过合作建房,可为社员提供原始住房的积累。合作社所建住房活起来,住宅合作社本身才能活起来。

中国法律文化 | About law-culture | 关于我们

中国法律史学会 主办 中国社会科学院法学研究所 承办
电话: 64022187 64070352 邮件:law-culture@163.com
地址:北京市东城区沙滩北街15号 邮编:100720