

摘 要

我国实施住房制度改革以来，房地产市场得到快速发展，不仅启动了居民个人住房消费，而且建立了住房新体制，带动了住房建设的加速发展。不过，随着房地产市场的进一步发展，商品房的价格一路上扬，已大大超出了普通购房者的消费能力。为了改变这种现状，全国开展了轰轰烈烈的个人集资建房活动，而这种建房活动所遵循的市场交易模式，从实际操作上不能达到最初的目的。为了利用社会力量解决城市居民尤其是中低收入阶层的居民住宅保障问题，从根本上缓解城市住房价格居高不下而带来的诸多社会问题，同时也解决我国当前城市经济适用房建设中存在的种种不合理因素，探索土地新政下合作建房的新模式势在必行。

本文为了寻求一条解决广大中低收入居民的住房问题的途径，首先对我国房地产的发展现状进行了分析，指出了房地产发展中的突出矛盾，阐述了探索解决中低收入居民的住房问题的途径的必要性；其次，对比了中外住宅合作社的发展模式，提出了解决房价过高而导致居民买不起房的建房模式的设想；最后，通过对房屋开发流程的定性分析，对新模式在理论上的可行性进行论证，同时为了证实设想模式在实践中的可行性，选取了多例实际案例进行了实证研究。

经过上述论证过程，住宅合作社通过公开市场获得土地仍可以大幅降低房价的运作模式得到证实，从而初步探索出我国土地新政下住宅合作社的一个发展模式，即住宅合作社通过公开市场获得土地开发低价格房屋来满足城市居民的住房需求。在理论上，全面揭示将合作经济运用到房地产开发而迸发的活力及存在的必要性；在现实上，揭示住宅合作社发展现状，并对建立在土地新政下住宅合作社的运作模式提出建议和设想。

关键词：房地产 住宅合作社 集资建房

Abstract

Since our country has implemented the housing system reform, the real estate market obtains the fast development, not only starts the inhabitant individual housing to expend, moreover has established the housing new system, leads the housing construction to accelerate to develop. Along with the real estate market further development, the commodity apartment price rises, has greatly surpassed the ordinary home-buyer's expense ability. In order to change this kind of present situation, the nation developed imposing has gathered capital to construct housing personally the activity, but this kind the market transaction pattern which constructed housing the activity to follow, could not achieve the initial goal from the actual operation. In order to use the social strength to solve the city people in particular mid and low earning social stratum inhabitant housing safeguard problem, fundamentally alleviates many social questions which the town house price stays at a high level brings, simultaneously also solves our country current urban economy to be suitable all sorts unreasonable factor which in the room construction exists, under the exploration land new deal cooperates the new pattern which constructs housing imperative.

In this paper, an attempt to find a way to solve the problem of housing for low - and middle-income residents channels, First the status of the development of China's real estate analysis, pointing out the obvious contradictions in the real estate development, explained to explore solutions to the problem of housing for low - and middle-income residents in need of ways; Secondly, Comparison of domestic and foreign model for the development of cooperatives, proposed solutions to high prices and the residents can not afford to buy a house led to the idea of building model; Finally, Qualitative analysis of the housing development process to verify the feasibility of the new model in theory, In order to confirm the feasibility of ideas in practice mode selected cases of a real case study.

After this verification process, housing cooperatives through open market access to land is still the mode of operation can be greatly reduced prices confirmed which initially explored a new land under the housing co-operative model of development access to land and housing cooperatives to develop low prices through open market housing to meet the

housing needs of urban residents. In theory, a comprehensive exposition will be applied to real estate development and economic cooperation in the energy and burst out of necessity; In reality, Residential development of cooperatives reveals, also built on the land under the housing co-operative mode of operation of the new proposals and ideas.

Keywords: Real estate Housing cooperatives Collect money

独创性声明

本人声明所呈交的学位论文是我个人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。尽我所知，除文中已经标明引用的内容外，本论文不包含任何其他个人或集体已经发表或撰写过的研究成果。对本文的研究做出贡献的个人和集体，均已在文中以明确方式标明。本人完全意识到，本声明的法律结果由本人承担。

学位论文作者签名：

日期： 年 月 日

学位论文版权使用授权书

本学位论文作者完全了解学校有关保留、使用学位论文的规定，即：学校有权保留并向国家有关部门或机构送交论文的复印件和电子版，允许论文被查阅和借阅。本人授权华中科技大学可以将本学位论文的全部或部分内容编入有关数据库进行检索，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存和汇编本学位论文。

本论文属于 保密，在_____年解密后适用本授权书。
 不保密。

(请在以上方框内打“ ”)

学位论文作者签名：

指导教师签名：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

1 绪 言

合作经济普遍存在于国内外，无论在资本主义制度下还是在社会主义条件下，无论在发达的西方国家还是广大发展中国家，合作经济都得到了一定程度的发展，经受了近两百年的实践考验，显示了合作经济在不同经济制度中的生命力及其存在的必要性。

住宅合作社作为合作经济的一种重要的组织形式之一，在世界 40 多个国家广泛存在，对解决广大中低收入居民的住房问题起到了积极作用。本课题的研究目的在于通过分析合作经济运行的方式和规律来探索我国土地新政下住宅合作社的发展与运行模式，寻求一条解决广大中低收入居民的住房问题的途径。在理论上，全面揭示将合作经济运用到房地产开发而迸发的活力及存在的合理性；在现实上，揭示住宅合作社发展现状，并对建立在土地新政下住宅合作社的运作模式提出建议和设想。

1.1 本研究的理论意义

早在中世纪，农民和手工业者就把自己美好未来的愿望同人类社会的理想组织联系起来，他们所希望的理想组织是一种平等、公正、协作、互相帮助的组织。由农民群众设想的未来的乌托邦模式对 16 至 18 世纪的博爱主义者和启蒙运动者的世界观起了推动作用，提出并开始宣传人的社会平等和财产平等，否认私有制、共同劳动以及全社会成员都平等地参加物质与精神财富的生产和消费的思想。这些思想成为乌托邦社会主义的基础，这一时期出现的乌托邦社会主义者，已开始提出农村或城市的共产主义公社作为未来社会基本的经济单位。19 世纪初，出现了三个伟大的空想社会主义者，即法国的昂利·圣西门（1760-1825）、傅立叶（1772-1837）和英国的罗伯特·欧文（1771-1858）。除圣西门外，欧文和傅立叶的理想模式，都是以合作组织作为理想社会的基层细胞之一。傅立叶所设计的基层组织叫“法郎吉”，是一个有组织的生产—消费合作社，是共同生产、共同消费的集团。欧文是一个著名慈善家、政治家和富有的工厂主，他的理想模式是平行四边形的合作新村。世界上第一个现代合作社是 1844 年产生于英国的罗奇代尔公平先锋社。在合作运动史上

公平先锋社的成立具有划时代的意义。从此合作运动以消费合作社为主流，以罗奇代尔原则为指导，很快扩展到西欧和北美各国，走上了大力发展的轨道^[1]。

住宅合作社作为合作经济的一种重要的组织形式之一，逐渐形成了各国经济中重要的组成部分。中国的住宅合作社起步较晚，但作为全世界最活跃的经济体，合作经济的发展将是对中国经济体系的完善，同时也将对世界经济发展造成巨大的影响。本课题的理论研究将丰富和发展我国合作经济的理论思想。

1.2 本研究的现实意义

目前我国商品房价格一路上扬，已大大超出了普通购房者的消费能力，为了改变这种现状,国内的一些城市出现了“自己动手、丰衣足食”的个人集资建房活动。但其活动存在着一些问题：首先，土地的供应缺乏稳定的渠道。现在的个人集资建房大多是在单位土地的基础上，经过审批进行住宅建设。政府有关部门既没有为个人集资建房开辟特别的土地供应渠道，也没有免除个人集资建房的各种税费，个人集资建房在土地来源上和税收负担上仍然面临着诸多困难。其次，商品房建设需要比较大的资金投入，而目前金融机构尚未对个人融资商品房建设打开方便之门。从规避商业风险的角度来说,金融机构不愿意为个人集资建房发放贷款。第三，个人集资建房需要专业的工程技术人员和资金管理队伍，而个人集资建房往往缺乏有关的资质证书，所以其建设工程往往得不到政府管理部门的审批。但是，尽管存在着上述种种难题,个人集资建房仍然是遏制大中型城市房价的最主要的手段。从表面来看，个人集资建房确实存在着政府审批、商业融资、土地供应紧张等问题。但这些问题都是在传统的房地产行业监管模式下出现的，只要政府有关部门改变监管思路，从遏制房价上涨，真正满足消费者的需求出发，重新设计或者修改有关制度，这些问题并不难解决^[2]。

针对个人集资建房所面临的组织管理问题和资质等级问题，其实可以在全国范围内大规模地推行住宅合作社，可以通过合作社组织形式,将个人集资活动变为合作社的组织活动。实行住宅合作社制度，可以有效地利用社会力量解决城市居民尤其是中低收入阶层的居民住宅保障问题,可以从根本上缓解城市住房价格居高不下而带来的诸多社会问题，同时也可以解决我国当前城市经济适用房建设中存在的种种不合理因素。

2 我国住宅建设体系综述

1980 年以来，中国政府针对旧的住房体制的弊端，致力于推进住房制度改革。1998 年，在全国范围停止了住房实物分配，大力启动居民个人住房消费，推动了住房新体制的建立，带动了住房建设的加速发展。

2.1 基本形成与市场经济体制相适应的住房发展机制

2.1.1 住房分配

1998 年底，在全国范围内停止了由国家和单位向职工无偿分配住房，并收取低房租的做法，实行住房分配货币化。允许符合条件的地区建立住房补贴制度，向职工发放住房补贴，支持职工到市场上买房。目前，居民个人购买商品住宅的比重达到 94.8%，成为住房消费的主体。与此同时，80% 以上的公房按照优惠价格出售给职工，公房租金也有大幅度提高。

2.1.2 住房投资和供应

改变由国家和单位投入资金建设住房的做法，推进统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的房地产开发模式，初步建立了多层次的住房供应体系；高收入家庭购买或租赁市场价商品房；中低收入家庭购买经济适用住房；最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。政府通过土地划拨供应等措施，降低建造成本，大力发展经济适用住房，满足中低收入家庭买房需求；通过土地、税费等方面的优惠政策，鼓励房地产开发企业对危旧住房实施成片改造。

2.1.3 住房市场

开放住房二级市场，多次下调住房交易和租赁税率，鼓励居民卖旧房买新房，初步形成了新旧住房交易活跃、买卖与租赁并举的局面。同时，大力发展并规范房地产中介服务业，加速市场的流通。

2.1.4 住房金融

通过降低贷款利率，延长还款期限，鼓励居民贷款买房；发挥住房公积金制度的互助作用，支持职工购房。

2.1.5 住房管理

改变由单位自建自管的旧体制，大力发展社会化、专业化、企业经营型的物业管理新体制，由物业管理公司对住宅区实施专业化管理。对改善居民居住质量、维护社区安定起到了积极作用。

总体上，通过深化住房分配、投资、供应、管理体制改革和发育房地产市场体系、发展住房金融，旧的住房体制已经打破，新体制的框架已经形成，市场配置资源的新机制正在建立。

2.2 城镇住宅建设保持持续增长

1990年，中国城镇住宅竣工面积为1.73亿平方米；到2002年达到6亿平方米（含全部建制镇为7.25亿平方米），是90年代初期的3.3倍。1990--2005年，新建住宅68.3亿平方米，年均住宅竣工面积4.27亿平方米。城镇住宅建设完成投资由1990年的498亿元增长到2005年的15759亿元，增长约31.6倍，年均完成投资5173亿元。

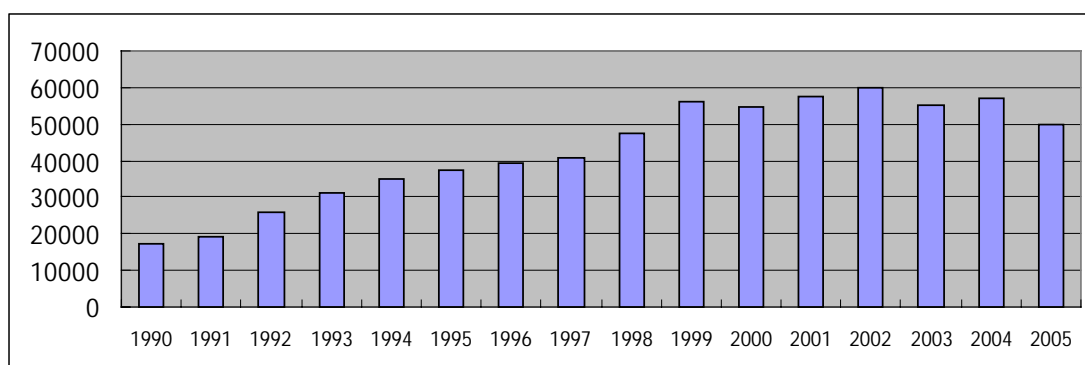


图 2.1 1990-2005 年中国城镇住宅竣工情况(平方米)

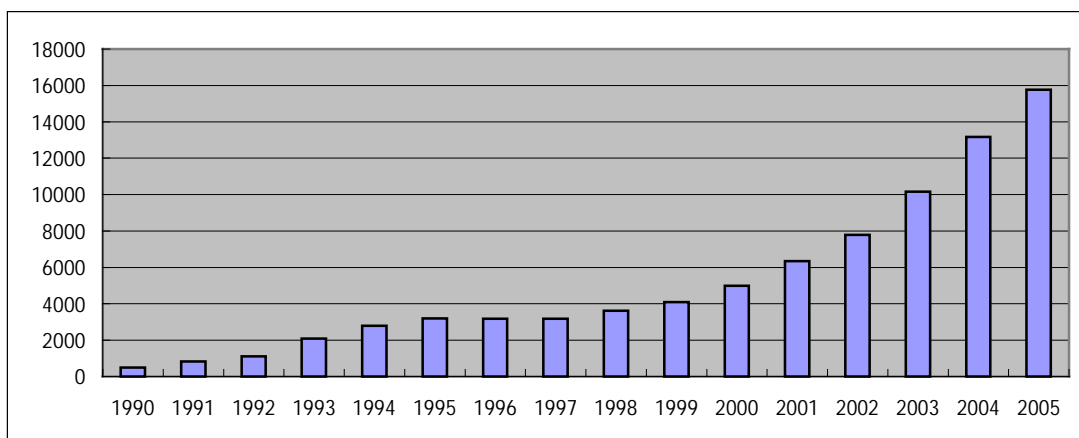


图 2.2 1990-2005 年中国城镇住宅投资情况(亿元)

随着住宅建设和房地产业的高速发展，住宅与房地产业在国民经济中的地位日益突出，已经成为国民经济的支柱产业。住宅建设投资占 GDP 比重由 1990 年的 3% 增长到 2004 年的 9.84%，增长了 7 个百分点；占固定资产投资的比重由 11% 增长到 26.6%，增长了 15.6 个百分点（见下图 2.3）。特别是近四年，房地产开发投资年增长额保持在固定资产投资增长额的 30% 以上，每年带动 GDP 增长 1 个百分点以上，对启动内需，拉动经济增长作出了重要贡献。

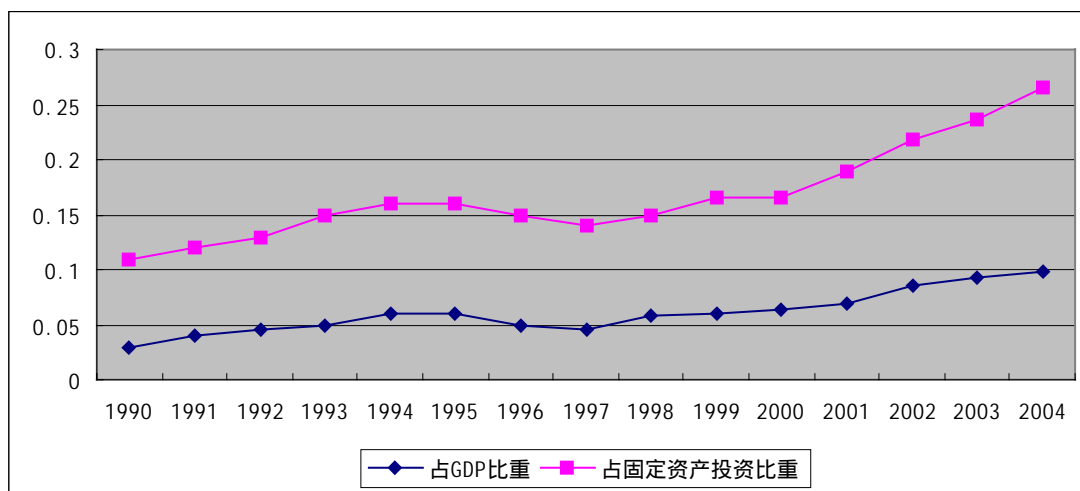


图 2.3 住宅建设投资占 GDP、固定资产投资比重情况

2.3 城镇居民居住状况得到较大改善

2.3.1 住房面积较快增长

全国城市人均住房建筑面积由 1990 年的 13.4 平方米提高到 2005 年底的 26.11 平方米，净增 12.71 平方米，年均增长 0.85 平方米。户均建筑面积达到 65 平方，户均住房 2.27 间，60% 以上的家庭拥有 2-3 间住房，可以满足基本住房需要。

2.3.2 新建住房功能较大程度提升

90 年代以来，特别是近几年来，新建住宅的工程质量、功能质量、环境质量和综合配套水平都有较大提高。总体看，随着新建住房在整体住房中的比重越来越大，以及危旧住房的改造，城镇住宅功能有较大程度的提升。

2.3.3 个人住房自有率大幅度提高

城镇家庭户中 80% 拥有了自有住房，常驻城市的所有家庭中 70% 以上的居民家庭拥有了自己的住房。据国家统计局调查，城市家庭户均住房资产 10.94 万元，占家庭资产总额的 47.9%，居第一位，成为城镇居民家庭财产的主要部分。

2.4 城镇住房发展中的主要问题

2.4.1 居住水平有待提高，住房居住不均问题仍较突出

与发达国家相比，与全面建设小康社会新阶段的要求相比，城镇住房水平还较低，住宅功能还不够完善。当前城市人均住房建筑面积相当于上世纪 80 年代美国的 1/3，德国、法国的 1/2；户均建筑面积不到美国的 1/2，相当于英国、日本的 2/3；人均住房间数 0.75 间，不到美国的 1/3，只有法国、日本的 1/2。此外，城市家庭户中，还有近 15% 的家庭无独立厨房或与其他户合用，近 30% 的家庭无厕所或其他户合用，近 13% 的家庭没有饮用自来水。住房居住不均问题仍较突出。目前城市家庭户中，12% 的家庭人均住房建筑面积在 8 平方米以下，27% 的家庭人均住房面积在 8-16 平方米。户均住房间数 2.27 间，人均不到 1 间住房。其中，无房户占 0.1%，只有 1 间住房的家庭占 25%。

表 2.1 上世纪 80 年代末部分国家居住状况

地区	年份	套均建筑面积(平方米)	人均建筑面积(平方米)	人均住房间数(间)	带马桶的住宅(%)	带浴室的住宅(%)	带冷热水住宅(%)
美国	1989	162.0	55.8	2.5	97.6	97.6	98.4
英国	1989	94.7	35.2	2.0	98.9	99.0	
德国	1989	86.8	47.5	1.7	97.1	96.0	99.2
法国	1989	85.4	40.6	1.4	93.3	97.4	99.2
日本	1989	98.6	26.1	1.4	75.6	93.5	94.0

2.4.2 危旧房改造任务还很艰巨

据 2005 年统计，目前城镇尚有各类危旧房屋 1.5 亿平方米，尚有 300 多万户家庭居住在危旧房中。

2.4.3 住宅生产方式仍较为落后

目前中国住宅的生产方式还比较落后，仍处于粗放型发展阶段。科技进步对住宅产业的贡献率为 31.8%，远远低于发达国家 60-80% 的水平。住宅生产方式落后，据统计，建筑工人的劳动生产率约为 30 平方米/人年，相当于发达国家的 1/5-1/6；建筑能耗占总能耗的 25%，但单位能耗却相当于发达国家的 3-4 倍。

2.4.4 住房法律法规建设落后，住房市场有待规范

城镇居民中 80% 以上拥有住房，急需从法律上对住房的产权权益予以保护。住房市场的规范、监管、居民基本住房权益的保障等问题，也需要从法律上加以明确。

2.4.5 社会住房保障体系不完善

据有关专家测算，中国内地高等收入者比重很小，而中低收入者要占总户数的 85% 以上。我国这些年的住房建设，只对经济适用住房提出过户型控制（实际上许多经济适用住房也建成了大户型），而且，经济适用房的投资只占住房总投资的 6%，而商品房所占比重却高达 94%。到 2004 年，内地部分城市的房价收入比超过了 15 倍，远远超过 1997 年的香港，严重抑制了有效需求的持续增长。在这些城市的住

房市场，已经形成了一个典型的二元结构：一边是收入水平极低的普通市民，他们已经失去购买住房的能力；一边是高收入群体，他们当中没有购房的已经很少，这些群体只有投资购房甚至投机炒房的需求。这样的二元结构市场是极度危险的，非常容易导致社会不稳定，因此社会住房保障体系急待完善^[3]。

表 2.2 全国当年住宅新开工面积情况

年份	住宅施工面积（平方米）	经济适用房施工面积（平方米）	经济房占住宅的比例（%）
2003	16204196	1440972	8.89
2004	20124924	1081380	5.37
2005	22979561	669909	2.92

2.5 当前住宅体系分析

2.5.1 当前住宅类别

(1) 商品房

商品房是指房地产开发经营企业经批准用于市场出售而建造的房屋。商品房的建设用地由国家以出让方式供应，依法交纳各项税费。其房价随行就市，由开发商根据房屋建造成本结合供需关系确定，购买者也没有限制。

(2) 经济适用房

经济适用房是我国在房改过程中为适应新的经济形势、由政府推出的新型房产种类，是一种政策性的商品房，是适合中低收入家庭承受能力、具有社会保障性质的商品房它不是一种单纯的福利，但也不是完全放开市场的商品房。早在 1991 年 6 月份，国务院就在《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》中提出：“大力发展经济适用的商品房，优先解决无房户和住房困难户的住房问题”。1998 年房改的关键时期，当时的商品房价格同以工薪阶层为主的中低收入者的经济承受能力差距甚大。为解决中低收入家庭住房困难和启动市场消费，于是经济适用房适时推出了。

经济适用房的建设用地由国家以行政划拨方式供应，免收土地出让金，并享受减免各种行政事业性收费的优惠政策，价格上执行政府指导价，即建设成本加 3%

以内的利润。可见，经济适用房销售价格应比同地段的商品房价格低。但实际上，经济适用房的价格远不是这种水平，尤其在一些中小城市，经济适用房的价格仅比商品房价格低几百元。建设部政策规定，具体中低收入标准与最高限价由各地按本地实际情况自行确定，对此，一些地方政府却以种种理由迟迟不作反应，一些开发商更是乘机而入，自行核定房价，赚取高于政府限定 3% 的利润，使得经济适用房难以体现“经济”本质。

另据调查显示，目前的经济适用房市场仅有少量 70 平方米的二室一厅，大量的 90 平方米以上的二室二厅，还有 150 平方米以上的四室二厅和 200 平方米 - 300 平方米的复式结构，仅客厅就达 70 平方米，而且外带车库。这一切足以证明，经济适用房建筑标准不仅正向商品房看齐，有些甚至超标越轨，令住房困难的中低收入家庭购房时十分尴尬^[4]。

经济适用房政策其本意是鼓励中低收入家庭买房，但现实状况即是中低收入家庭根本买不起房。经济适用房政策最终“经济”的并不是中低收入者，而是高收入者甚至是老板、富商们。现行政策的无效与扭曲由此可见一斑。

(3) 廉租房

根据中国建设部于 1999 年颁布实施的《城镇廉租住房管理办法》的规定，由各级政府和单位通过自建住宅、改造公房、接受社会捐赠等途径安排房源，向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供租金相对低廉的普通住宅，该项措施一般被称为“廉租住房制度”。

(4) 住宅合作社合作建房

住宅合作社是城镇居民、职工组建的，并经房地产行政管理部门批准的，按规定从事合作建房的，具有法人资格的公益性组织。合作建房，是指城镇居民、职工为改善自身住房条件，在政府扶持下，通过组建住宅合作社，采取以个人出资为主，单位资助为辅的办法进行的住房建设及其管理。住宅合作社的产权归类于经济适用房的管理，由于土地新政的实施，集资建房的土地划拨日益减少，占总开发量的比例非常小。虽然无法收集到相关数据而无法量化分析，但从经济适用房占总开发量的比例来看，现在集资建房项目非常少。例如，武汉市在 90 年代开发了一个集资

建房项目（复兴村项目）后几乎就没有开发过集资建房项目，近几年也就有一些大型企业零星的实施过集资建房项目。

2.5.2 商品房、经济适用房和住宅合作社的异同

住宅合作社不是为了盈利而生产。由于人们无法承受商品住宅的高昂价格，才组织起住宅合作社，而合作住宅也要求社员有足够的支付能力，以满足自己的住房需求。商品房与经济适用房、住宅合作社相比较，其主要区别在于：

（1）投资主体不同。住宅合作社的投资主体是个人；商品房和经济适用房的投资主体是企业，其中经济适用房一般是国有企业。

（2）经营目的不同。住宅合作社不以盈利为目的，只是在成本基础上加上 3% 的管理费；经济适用房允许有微薄的利润，即 3% 的利润；商品房开发则是为了追求利润，利润是根据市场的情况变化而变化。

（3）筹资渠道不同。住宅合作社由社员先入股集资，后合作建房；商品房和经济适用房开发则是由房地产开发公司注册资本垫付，并通过银行贷款筹资。

（4）服务对象不同。住宅合作社是为中低收入缺房家庭服务。经济适用房也是为解决中低收入家庭的住房问题，但是购房对象限制更严。商品房开发则是为高收入家庭服务，不限于户口。

（5）集资和销售批准单位不同。合作住宅与商品房的报批程序基本一致，但是它只需要经过管理部门所发的集资批复即可以集资建房；而商品房和经济适用房则要经过管理部门发放销售许可证才可销售。住宅合作社的集资与商品房的销售不是一个概念，这是一个观念的改变。

（6）交税不同。住宅合作社社员第一次集资建房免缴契税和交易手续费，入住后自住期间免缴房产税和土地使用税，如果二手房交易，买方要交各种税收，还要交 3% 的土地出让金。商品房和经济适用房相应的要交各种税收，只是经济适用房不要交土地出让金。如果经济适用房要二手房交易，要交 3% 的土地出让金。

（7）产权证不同。经济适用房和住宅合作社建房取得的是经济适用房的产权，商品房取得完全产权^[5]。

2.5.3 当前各类住宅建设概况

(1) 商品房价格增长过快

从商品住宅价格涨幅来看(见图 2.4), 1998 年前房价波幅很大, 1998 年以后房价波幅明显减小。不过从 2003 年以后, 在较高的房价基数上房价涨幅上升, 特别是 2004 年以后房价涨幅过猛, 普遍超出了工薪阶层的承受能力, 购房者怨声载道, 由此引发了全国对房地产业过热的讨论。稳定房价, 解决买房难、买房贵的问题, 是广大群众的强烈呼声, 也是让全体人民共享改革发展成果、促进社会和谐的迫切需要。

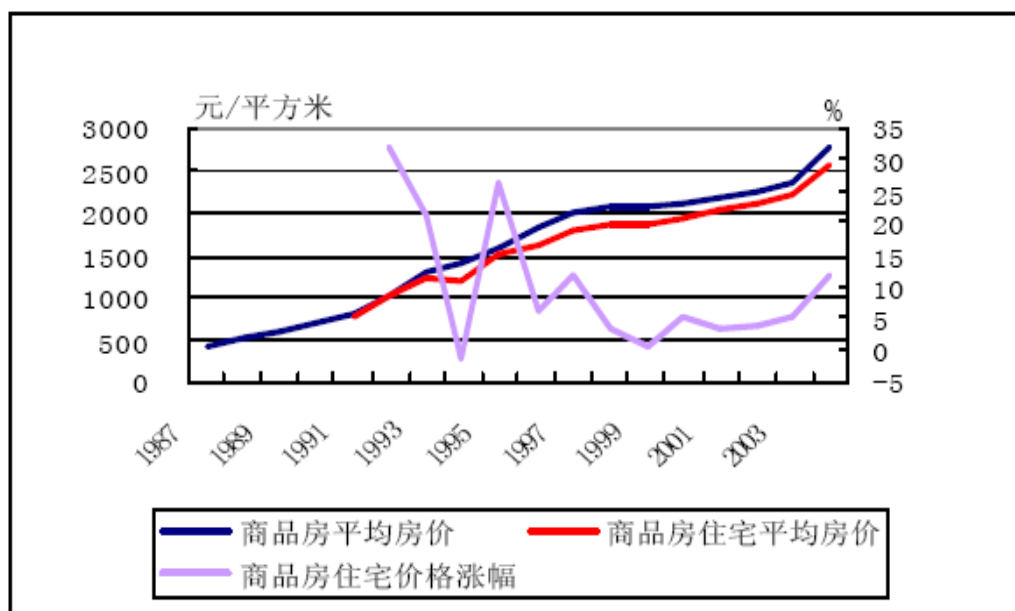


图 2.4 国内房价走势图

(2) 商品住宅供给结构不合理

由于地方政府的利益和开发商的利润等因素的引导, 商品住宅投资偏向于商业营业用房、办公楼及中高档住宅, 而经济适用房虽然受到国家政策的支持, 但是 2004 年增速明显放缓。而符合大部分老百姓需要的中低档住宅开发量明显不足, 导致这一类住宅的供需矛盾非常突出。

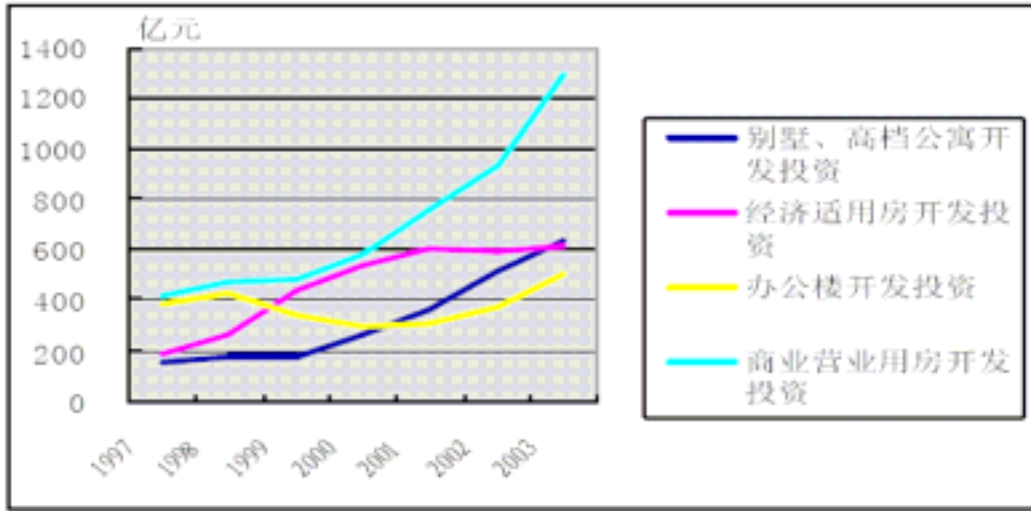


图 2.5 各类商品房投资情况

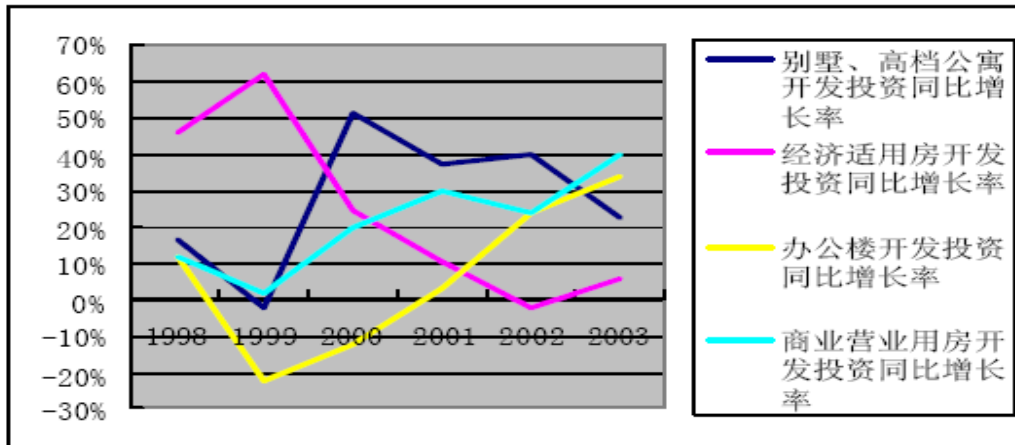


图 2.6 各类商品房投资增速

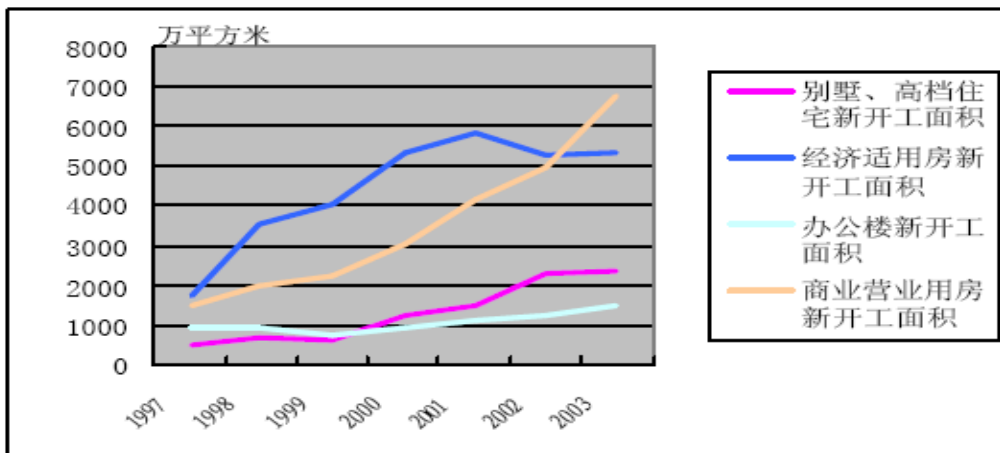


图 2.7 各类商品房新开工面积

(3) 针对当前商品住宅发展中的突出矛盾，国家采取了对房地产业的调控。虽难取得了部分成效，但没有解决根本问题。为了解决矛盾应大力发展住宅保障体系，让百姓居者有其屋。作为住宅保障体系的住宅合作社已经过了多年的发展，但在土地新政下很难发挥其应有的作用，如何在新形势下充分发挥住宅合作社的作用值得深入探索！

3 国外住宅合作社的情况综述

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。1976 年，在温哥华建立了联合国人居中心，被称为准“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，其根本目标：为所有人提供适当住所；为所有家庭提供最起码的一小块地。

国外住宅合作社的理论基础是合作经济思想，即劳动者自愿入股联合，实行民主管理，以集体占有为主导、集体占有与个人占有相结合的经济形式。国外的住宅合作社主要有以下几种类型：租房式住宅合作社、房产私有的住宅合作社、普通型住宅合作社、自己动手的住宅合作社、房屋共有的住宅合作社。

国外各国住宅合作社的发展模式各不相同，比如美国模式、德国模式、爱沙尼亚模式及日本模式等均结合各国的情况而各自不同的发展模式。由于国外各国住宅合作社已发展得比较成熟，其发展模式值得我国学习和借鉴。

3.1 颇具代表性的德国住宅合作社

住宅合作社是德国住宅建房的主要组织形式。据资料显示，合作社建造的住宅占全国新建住宅总数的 30.9%。政府对合作社建房给予多方面的政策帮助：一是提供长期低息贷款；二是给予借款保证；三是提供合理价格的土地；四是减少税收，对所得税、财产税、土地转移税和交易税等，均以较低税率向合作社征收；五是补贴租金，合作社住宅如用于向社员出租，政府在必要时可补贴部分租金，使房租降低到社员能够负担的水平。

3.1.1 起源

Victor Aime Huber (1800-1869) 在游览英国和法国时感受到了无产者的不幸，开始创立早期合作社。他写了一篇名为《工人阶级通过经济联合及内部聚居实现自助》的论文，并和其他一批杰出的人物开创了德国合作社运动。1862 年“汉堡住宅

合作社”成立，大大的推动了合作社住房理念的发展。该合作社旨在为其社员提供一个“可以遗传的家”。一旦建筑成本的一半费用能够由房租和会费盈余支付时，就要通过抽签来决定谁有权拥有住房。合作社鼓励节约，自筹资金，这样就能够提供低息的临时建筑贷款。另一个早期合作社于 1885 年在汉诺威成立，被称为“储蓄及建筑协会”。该组织也强调节约，事实上这才是最早的住宅合作社。但是该合作社主要致力于租赁住房的建设。其社员只要履行职责，遵守住房规定，就享有永久居住权。如要提高房租，须经社员大会同意。因此产生了产权租赁条约，成为合作社住房的范本，至今仍旧使用。可以看出，早期的合作社目的各异，有的是为了产权所有，有的是为了租赁产权，这导致了合作社原则的冲突。两种类型的合作社后来成功地结合起来，经常在同一个合作社中同时实施。

3.1.2 法律地位

德国的合作社与政府没有直接的行政关系，也不依赖政府，表现出更多的独立性。但政府通过立法和提供一些优惠政策，保障合作社的合法权益，促进合作社的健康发展。在德国的基本法中明确规定：“促进合作制”、“支持合作自助”，并把这种“促进和支持”作为“优先目标”。

早在 1889 年德国就颁布了合作社法，以后在 1926 年、1934 年和 1973 年等做了多次的修改、补充和完善，最近一次修改是 1992 年。德国合作社法作为与公司法同等重要的主体法，是法律体系中一项不可缺少的基本法。合作社法在内容上突出三点：一是合作社对发展社员没有限制，多少人参加均可；二是成立合作社的目的在于提高社员的经济生活水平，对社员不以营利为主要目的；三是社员共同拥有一个企业，它是实现上述目的的手段。德国的合作社法是综合性的，不分行业，规范、调整各种不同类型合作社组织的经济行为。

关于合作社的法律地位，德国将其定位为企业类型的一种，成立时注册机关是地方基层法院。关于股金分红问题，由社员大会决定。公共积累理论上是社员的，但合作社终止时不能分掉。德国合作社法规定，“合作社解散过程中留下不能分配的财产可移交合作社所在地的乡镇，该笔基金的利息可用作公共事业。”关于组织

机构的设置，则充分体现了三权分立、相互制约的思想。过去规定最高权力机构是社员大会，1973年合作社法作了修订，现在社员大会、理事会、监事会权力差不多。出于竞争的需要，为灵活地适应市场变化，执行机构握有相当的经营管理决策权，以致经常直接决定关键问题，使近年来理事会的权力越来越大。为使其认真履行职责，加强监督十分必要。为此，德国合作社法规定，每个合作社都要参加一个协会，协会检查合作社的经济状况，审查理事会的活动是否合法、对合作社进行审计，同时负有帮助合作社搞好经营的责任，这成为德国合作社的一个特色。协会除本身不从事经营外，在机构设置上同合作社差不多，也选举理事会、监事会、聘用经理。它的工作人员是税务、审计、法律咨询等各方面的专家。虽然合作社接受协会的服务要支付一定费用，但从实际结果看，这一做法还是成功的。另外，德国合作社法还规定各个合作社还必须联合组成审计协会，保持一个有效的审计体系，这个审计协会，由政府授予审计权，并对每个合作社采取“强制成员资格”的形式，将加入合作社审计协会作为合作社注册和真正存在的前提，这也是维护合作社社员及其企业的合法权益的有效措施之一。

3.1.3 理念原则

在经历了资本主义一百多年的发展后，尽管德国合作社的价值原则、组织形式和经营内容在不断地发展和丰富，但仍保持了合作社的基本特征，坚持自愿、自助、自治、不以盈利为目的和民主管理等合作社原则。

自愿的社员制度是指入社或退社自由，它是使合作社长期保持利益同质性的调节器；自助互助就是“我为人人，人人为我”，通过联合弥补各自的缺陷，达到社员独自所不能达到的目标，并且这一能力不是来自组织外部，而是来自组织自身，来自全体成员的同心协力；自治即自我负责和自我管理，合作社的一切活动应由成员自己管理、监督和决定，保持相对的独立性和自主性；不以盈利为目的说明合作社的根本任务是为社员服务；民主管理则是合作社最重要的原则，没有民主管理作为保障，合作社就无法反映社员的意愿，也就不成其为合作社了。此外，德国合作社还具有一个特色性的原则，就是管理人员名誉化原则，即合作社的领导首先是社

员，通过经营自己的业务获得经济收入，作为合作社的领导只是荣誉职务，并不计付报酬，这也是合作社自我负责、自我管理原则的具体体现。

德国合作社是非盈利性的，代表社员利益，但在公众看来更多地具有公司的性质。比如，合作社注重资金的积累，使社员股金在合作社资金中的比例降低，内部留存比率升高。从经营管理的角度讲，经营管理者与社员是分离的，由具有专业知识及有才干的经营者组成理事会。理事会不仅决策日常业务，还掌握本社的重大决策。社员组成的监督管理委员会进行间接的管理。

3.1.4 产权管理

社员只享有使用权，可以自己居住，也可以继承，但是不得转让。如果社员迁出住房，合作社将原来缴纳的股金退还给本人。

3.1.5 管理机构

合作社自下而上为三级组织结构：基层专业合作社；地区性联合社，地区专业协会；全国合作社组织，全国性行业协会。一般情况是，社员在自愿的基础上组织基层合作社，各基层合作社按区域成立地区性联合社，各地区性联合社再成立全国性的合作社组织。在地区联合社一级，还有各专业的合作社组织，它们也是由基层合作社组成的，既是同级联合社的成员，也是全国性专业合作社组织的成员。德国的基层合作社基本上都是专业性的，一个基层社常常就是一个企业。社员可同时加入几个合作社，同时各个合作社之间也有竞争，从而保证为社员提供更多的服务。

3.2 爱沙尼亚的合作建房行动

该国的住宅合作社运动得到国际合作组织的帮助。合作建房项目的实施，对过渡国家的公寓房如何进行所有权改革及私有化，初建房地产市场，推广两层结构房屋的开发，包括合作、培训、革新，特别设计了房屋贷款，改进了房屋合作的形象。

3.2.1 背景

二次大战结束后，爱沙尼亚并入苏联版图。根据共产主义理论，人们建起了大量国有化住宅。在接下来的 50 年间，在这片土地上根本没有一个人拥有自己的房

地产，一切土地都属于国家。在六十年代，人们建成了许多大型平板楼，新兴城市开始形成。兴建住宅楼最活跃的阶段是从六十年代起一直到八十年代末，一共建成了 400,000 幢新平板楼。公寓房，尤其是在六十年代及七十年代建成的公寓房都需要刷新及修缮。

所有权改革及住宅私有化开始于九十年代初期，它极大地改变了房产主的类型。在 1994 年 1 月 1 日，71% 的住宅股份都属于国家或市级政府。在实施私有化后，到 1998 年 1 月 1 日，国家及市级政府拥有的住宅股份降至 10%。住宅私有化进程将爱沙尼亚变成了一个房产主的社会。从九十年代初期开始的这次所有权改革及住宅的私有化产生了大量房产所有者，为人们提供了购买和销售住宅的机会与可能性。房地产市场开始形成，住宅交易的数量每年都在递增。到 1997 年，各商业银行形成一个相对固定的较低房屋贷款利率，一半以上的住宅都通过贷款形式进行购买或出售。

爱沙尼亚仅有一百五十万人口，但合作人口的数量却相当高，今天这个数字已然超过总人口的 30%，而且这一比例完全可以超过 70%。

3.2.2 运作

现在有大量的人需要信息以便根据住宅改革形成自己的生活环境。在过去的 50 年中，国家一直是所有者，私人根本没有机会管理自己的财产。

在过去的 50 年中，合作是从上层开始的，而且人们根本不信任任何形式的合作。到今天依然存在这种需求，需要向人们解释合作管理并非是将私人财产拿来冒险，人们通过合作可以获得最佳的生活质量。因此，首先也是最为重要的任务就是要改变人们的观念。我们有必要首先向住宅主解释住宅合作的本质，它是：公寓成为私人财产，建筑物成为公共财产。其次是房屋修缮。目前住宅状况中存在的问题主要是苏联住房政策留下的后遗症。一个可行的办法就是逐年降低建筑成本，尽管维修费用实际上是逐年递增。但实际上根本没有额外的资金来支持这项计划。绝大多数住宅都需要维修，尤其是那些隔热情况差、技术基础设施条件差的住宅，它们根本就不能满足目前人们的需要。公寓楼，尤其是建筑时间在六十年代和七十年

代的公寓楼，都迫切需要修缮。

作为住宅私有化的结果，大量平板楼房主都不想为自己的房屋再继续投资，原因很简单，花再多的钱也只能维持目前的技术质量。

3.2.3 管理机构

爱沙尼亚住宅合作协会联盟（EKL）于 1996 年 4 月 17 日成立，在爱沙尼亚境内有九个地区办事处。EKL 是一个功能组织，拥有 500 名社员，而且社员数量正在迅速增加。政府及当地政府都承认住宅合作组织的地位。EKL 的工作人员来自 5 个政府机关及工作团体。各地政府都有兴趣与 EKL 进行项目合作。EKL 是一个自负盈亏的组织。EKL 拥有自己的服务项目，包括培训、咨询、大批采购、银行贷款等，而且其社员数量与日俱增，越来越多的人都在享受这些服务。

该联盟的主要目标是：为形成一个新住宅合作组提供帮助并负责管理，为住宅合作组的管理者提供培训，考虑社员的活动及工作，法律、会计记账及技术咨询，为社员提供服务。

EKL 是国际合作联盟（ICA 住宅）的社员。在 1998 年，EKL 成为欧洲社会住宅委员会合作部的社员。在 2000 年，EKL 成为 BUCHA 波罗的海住宅合作协会联盟的社员。

3.3 美国的住宅合作社

3.3.1 背景

美国第一个住宅合作社于 19 世纪晚期在纽约成立。如今，在美国住宅合作社由超过 150 万个单元组成，包括许多坐落在主要城市的地区如纽约、华盛顿、芝加哥、迈阿密、明尼阿波利斯、底特律、亚特兰大。在美国，超过 1500 万的家庭（包括所有收入水平）生活在由住宅协会拥有和管理的房屋中。有不同需求和渴望的人们已经发现了许多通过应用合作社的概念来满足他们的住宅需求的方法。

3.3.2 运作

在任何一个合作社中至关重要的一点就是民主管理。民主管理通常是由从成员

中选出的理事会代表来完成的。除了理事会，合作社还有许多委员会，如会员委员会、生活委员会、活动委员会以及时事分析委员会。大部分合作社雇用一名经理人或管理公司来完成管理职能；较小的合作社通常不会为配备的人员或管理付费，但是会有成员来承担管理职能。

住宅合作社有许多规模和样式：合作社包括镇公所、别墅、中/高层公寓、学生公寓、高级公寓以及移动房屋。为了让大家都买得起，合作社的成员对房屋的购买价低于市场价。所有的合作社都要遵循 ICA 采用的一系列规则。

在美国有许多种不同的住宅合作社：

(1) 场等级合作社。在这种合作社中，股东们完全以市场价格买卖他们的股份。

(2) 有限权益合作社。它限制股份的转让价格。最高价格被合作社的规章所限定。通常来讲，对于中低收入成员，这种合作社的目的是避免投机、鼓励长期居住以及为大量潜在居民保留合作社的“承担得起”这个特征。许多有限权益合作社由非盈利组织在政府的协助下成立的。

(3) 租赁合作社。合作社不拥有建筑或财产。相反，合作社从所有者那里租用这些财产。通常合作社有一个长期租赁，有时会有购买的可能。居民管理和操作住宅在合作的基础上。

(4) 高级住宅合作社。它服务于高级市民。有许多不同的高级住宅合作社存在。合作社服务有限公司是一个高级互动住宅协会，它在 4 个州拥有超过 40 处建筑，超过 5000 户的住宅。高级合作网络帮助在农村地区发展高级住宅合作社。此外，运用所有权的合作的形式隐居导向性的社区被发展，大部分坐落在繁华地带。

(5) 制造型住宅社区（又称移动住宅）。日益增长的制造型住宅社区拥有包括合作社社区的土地。合作社所有权使居民可以控制停车场的管理和运营费用，同时拥有他们拥有的制造型住宅。

(6) 满足人们特殊需要的住宅合作社。除了高级合作社外，一些为方便社体残的会员的合作社成立了。例如，伊利诺伊斯的静音合作社，为听力受损的人设计的。另一个例子就是自发合作社，位于康奈狄格州的一个非盈利组织。它成立住宅

合作社，其中有些单元是专门为残疾人准备的。它的宗旨是为所有残疾人提供一个自由的生活机会。

(7) 学生住宅合作社。在美国这种合作社存在许多大学校园。他们为学生提供便宜的宿舍、住宅和公寓。北美学生合作社 (NASCO)，一个美国和加拿大学生合作社协会，维持了学生合作社的一个广泛的兴趣。

(8) 艺术家合作社。通常，租赁以及有限权益合作社是为艺术家和艺术工作室准备的，艺术家合作社是一种能确保艺术家工作和生活都能承担得起的一种方法。在明尼阿波利斯的 Artspace 已经成为参与形成艺术家合作社的主要群体之一。

(9) 互助住房协会。互助住宅协会是一个非盈利的机构，它发展、拥有并管理住宅。互助住房协会总是让相当多的居民参与其中，并被制造房屋的居民拥有和控制。在租赁合作社，成员没有权益的积累，或者说是没有偿还抵押资金信誉的积累。

3.3.3 房屋产权管理

合作社中的成员在他们居住的住宅或财产中拥有一个份额，每一个股东被赋予权利占据一个特定的单元并在合作社运作中有投票权。每个月，股东会支付一定数量的钱，这些经费用于补偿他们成比例的操作整个合作社的花费的份额，尤其包括抵押支付、财产税、管理、生活费、保险、公共设施以及用于储备资金。对于合作社的所有者来讲有许多好处，包括个人收入税的减除、较低的营业额税，较低的固定资产评估税，减少的生活费，居民的参与和控制，并且能够避免缺席者和投资者的所有权。

3.3.4 管理机构

住宅合作社国家协会是一个由住宅合作社、互助住宅协会、会员协会、居民拥有或控制的住房、内行、各种组织以及有兴趣推动社区住宅合作社的个人组成的非盈利的国家联盟。它成立于 1960 年，并且是唯一的国家住宅合作住宅组织。住宅合作社国家协会中的所有成员均享有许多好处。

住宅合作社国家协会由其会员支持和管理。会员代表通过理事会来参与管理。

理事会指导组织的政策。在年会上，会员选举理事会的成员并对规章制度的改变和其他条款进行投票表决^[6]。

3.4 日本住宅合作社的发展和特点

二战以后，随着日本工业的逐步恢复和经济的迅速发展，日本的城市人口也随之大量增加。由于战争使日本的城市建设受到了毁灭性的破坏，以城市为中心的住房困难成为了日本政府亟待解决的问题之一。为了支持鼓励个人及民间的住宅建设，日本政府于 1949 年设立了日本住宅金融银行，并在税收方面给予一定的优惠，使住房的供给得到了一定的改善。进入 60 年代后，日本的经济也随之进入了快速复兴与高速发展的阶段，城市人口又一次的迅速增长。在这种形势下，1966 年 7 月，日本制定了《日本勤劳者住宅协会法》，并依据该法于 1967 年 3 月成立了勤劳者住宅协会(日本住宅合作社)。

3.4.1 法律地位与资金来源

日本住宅合作社是日本政府以国家的法律形式确定的非盈利的特殊法人。政府通过法律形式保障住宅合作社的资金来源并给予税收优惠。

首先，日本政府在法律上明确了劳动金库(工人银行)与住宅金融公库(住宅银行)对日本住宅合作社的融资义务。由这两家金融机构提供资金作为日本住宅合作社事业发展基金的来源，政府给予一定的优惠条件，降低贷款利息，并实行专款专用。其次，引进财团基金与退休资金，扩大资金来源。财团基金是以职工财产形成存款为财源，由雇佣事业团进行的融资。退休资金是以保险基金为财源，由退休福利事业团进行的融资。对于个人建房资金，日本政府规定 20%为个人储蓄存款，80%从住宅银行和工人银行贷款，但是利息非常低，年息为 3%，还款期限为 35 年。据日本勤住协测算，一个日本职工年收入在 300 万日元左右都能买得起住宅合作社的住宅。根据世界银行对一些国家的考察结果显示：普通住房价格和家庭收入的比例要保持在 3~6 倍之间，居民才有足够的购房支付能力。因此，住宅合作社的房屋购价基本上是控制在普通职工年收入的 5~6 倍的界限范围内的。

由于勤住协的非盈利性，日本政府除了提供资金支持外，还在税收方面给予各

种优惠政策。这就使得勤住协能够提供价格更低廉的住房成为可能。在税收方面给予的优惠政策如：原则上免除法人税；免除注册税；免除印花税；对于向勤住协出售土地者消减让渡税。同时，勤住协在获得土地后是不纳土地税的，日本政府还规定其不受国土利用法、宅地建筑交易业法及其他土地使用政策的限制。勤住协建设房屋的土地 60%来源于国有土地，目前日本政府正在积极实现对国家、地方公共团体等机关团体的土地有优先购入权的目标。

3.4.2 运作模式

日本住宅合作社的事业机构日本住宅合作社事业机构关系及资金运作如图 3.1。

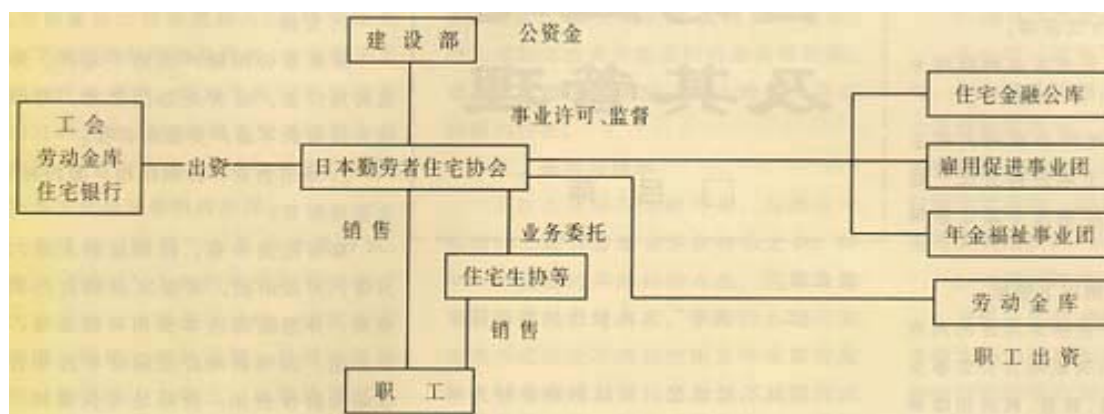


图 3.1 日本住宅合作社机构关系及资金运作

3.4.3 存在的功能

日本住宅合作社作为特殊的法人组织具有相对的独立性，合作住宅事业是围绕着社会保障体系和社会综合服务体系而建立的。它是职工自己组织起来，通过共同所有和民主管理的事业，来满足共同的经济和社会需求的群众性合作经济形式。作为职工的自主组织，日本住宅合作社是唯一没有接受国家出资和补助金的特殊法人，这样一方面减少了国家的财政负担，另一方面也保证了日本住宅合作社的自主性，避免了政府对其进行行政干预与控制，保证其充分的独立性。到 1996 年 3 月止，向勤住协出资的单位共 104 个团体，如日本工会总联合会等劳动团体、劳动金库、住宅消费合作社等。

3.4.4 房屋产权管理

日本住宅合作社房屋产权分为私人拥有权和房屋租用权两种形式。私人拥有权是居民拥有房屋的所有权，但五年内不得出售、转让(死亡、调离工作可以出售、转让)，也不能在有所有权后立即进入房地产市场。对于违反这一年限转卖的房屋要收回，并收取相关的维修费用。住房租用权是居民对房屋只有使用权，没有所有权，以租赁的形式确定，是租客与房东的关系。

3.4.5 管理机构

住宅合作社的发展在国外已有一百多年的历史，从众多国家的经验看，组织住宅合作社特别是吸收个人资金，解决住房是很成功的。日本在二战后，经济、工业、社会基础设施都受到了很大破坏，面对大量中低收入者家庭住房极度困难，政府通过发展住宅合作社，提供住房，缓解了供求矛盾。日本的勤住协与日本的各个社会团体及金融机构建立了良好的业务关系，并科学合理地运作资金，起到了领导规划的核心作用^[7]。

3.5 在国外建立一个住宅合作社的程序

3.5.1 建立一个住宅合作社的理念

多数人错误的认为合作社应自上而下地建立起来，就像政府决议要建立一个合作社。其实在国外这是不可能的，合作社是与人的需求相关联的，在建立之前必须要知道住宅合作社的基本知识，需要有一个理论氛围，并要详细的向加入者介绍。合作社只是一种组织的形式，其要达到什么目的、理念是什么、如何决策等都需筹建者确立，不过在全球都适用合作社的基本理念就是——我们自己为自己。

3.5.2 要建立住宅合作社的类型

(1) 专供私有住宅的合作社。按德国观点：私人财产是促进人的创造力的根本源泉。合作社财产应是一个团体的共有财产，而不同于国有财产。

(2) 建造住房再出租给别人。

(3) 从国家获得地产，分成小的再分给个人建房屋。

3.5.3 建立合作社的群体

最好是确实需要房子的人，有团体合作精神、了解情况的人。如果不是这样，就很难构成一个合作社。这些人首先要讨论：有什么需求，要通过合作社完成的目标，手中可动用的资源，成员能支付什么。构建一个住宅合作社，首先要有地块、建筑许可、费用计划、生活用水、电力、交通等基础设施，还要符合环保等相关规定，考虑建起的房子别人能否接受，大小、功能等实际问题。

3.5.4 章程。

每个合作社都要有自己的章程，是成员的法律。可以找非政府组织帮助制定章程，也可以模仿范本，其中很重要的一点，要明确成员应具备什么样的资格。通常认为，义务比权利更为重要。要重新建立一个合作社很困难，最好是利用现成的团体，比如教师、宗教团体成员。因彼此了解，这对建立合作社是个便利，是共同的纽带。

3.5.5 建立一个组建委员会。

建立组建委员会，在专业咨询组织的帮助下，制定相应的经济计划，分析投入产出，精心的准备实施细则，做好成立大会的准备。

3.5.6 成立大会并成立董事会和监事会成员。

事先要考虑哪些人胜任且愿意承担责任，寻找一个合适的干事长。然后制定第一年工作计划，租一间办公室，争取吸引更多成员。此后的步骤是：协商章程；选出自己的管理人员；加入协会；登记成员；注册；最后审查前期所做工作的合法性，如合作社领导是否有前科等，审查工作由协会和独立审计师、注册部门进行。完成了登记手续之后就可以工作了。

3.6 国外住宅合作社对发展我国住宅合作事业的借鉴意义

3.6.1 明确法律地位

合作住宅是一种具有社会保障性的合作经济形式。世界上许多国家都予以立法保护，以法律形式明确其特殊属性，政府又给予了充分的独立性。我国的住宅合作社应既具有世界各国住宅合作社的普遍性，又有自己的特殊性，是一种带有社会保障又不同于纯粹的社会救济的建房形式。随着我国合作住宅事业的迅速发展，应根据我国合作住宅的自身特点，尽快予以法律定位，明确责、权、利，以使我国合作住宅的发展有法律保障。

3.6.2 加强金融支持

从我国住房金融业务的结构看，目前还存在着较为严重的比例失衡。前几年，我国住房金融的重点放在了住房开发上，金融机构把大量资金投向开发商，开发商把这些资金投向高回报率的高级公寓和别墅。由于这些高级建筑不能及时销售出去，使资金长期积压，直接影响了资金的再投入。从我国居民结构看，绝大部分居民都属于中低收入职工，因此合理地发展合作住宅，更符合广大群众的利益，而住房金融的支持是必不可少的，可见住房金融的重点也应有所转移。实际上，发展住房金融，应该把发展个人购房抵押贷款的工作摆到重要位置，放长贷款期限，降低贷款利率，减少贷款手续，以吸引潜在消费。同时可以与大城市的公积金制度联系起来，以其作为启动基金，提供个人住房贷款，为合作住宅发展提供资金来源。另一方面还可以考虑建立住房储蓄合作银行。

3.6.3 实施税收优惠

鉴于住宅合作社的非盈利性，不同于一般的房地产开发商的经营行为，政府应适当给予税收优惠政策。如：适当减征或免征营业税、契税、固定资产投资方向调节税、企业所得税等税种；适当减免土地增值税；个人购房贷款的利息可以在个人所得税前扣除。从静态上看，采取以上税收政策会减少一些税收收入，但是从动态上看，它将带动建筑、冶金、机械等诸多部门和家具、家电等生活用品的生产以及第三产业的发展，由此而增加的产值、利润和税收的潜力是巨大的。

3.6.4 划分产权归属

目前，各地住宅合作社所建住宅实行的产权主要有三类：由个人承担全部房款费用的，为社员全部产权；由单位资助 30% 以内的，为社员有限产权；单位个人对等出资的，产权以及共有设施和配套为共有，由单位或合作社保管产权。随着住房商品化的进程，合作住宅的产权问题成为了合作住宅进入市场的一个前提。住宅合作社虽然是集体经济组织，但所建住宅产权应归个人所有，根据出资额的标准，界定不同的产权，并适当控制住宅进入房地产市场的节奏，温和地刺激房地产市场，并调动建房的积极性。

4 我国住宅合作社的现状研究

合作建房出现在世界上已两百多年，盛行已一百多年，而在我国悄然兴起没有多长时间，但受到城镇居民的青睐。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。1986 年，上海成立了全国第一家住宅合作社——“新欣住宅合作社”。短短十几年来，住宅合作社如雨后春笋般在全国发展起来，据不完全统计，全国有各类住宅合作社 5000 多家，遍及全国 20 多个省市，大约 150 万个中低收入职工家庭通过合作建房的方式，实现了安居乐业。据初步了解，发展比较好的有北京、南京等城市。仅北京市就有住宅合作社 42 家，共筹集资金 10 亿元，已建合作住宅 200 多万平方米，为 3 万户居民解决了住房难问题。实践证明，城镇住宅合作社在解决城镇居民住房问题中发挥了积极作用，受到了广大职工家庭的欢迎，是解决我国城镇特定人群住房问题的有效方式。1996 年 9 月，在建设部和中华全国总工会的支持下，成立了中国合作住宅促进会，并于去年在南京召开了“合作住宅发展理论政策研讨会”。

4.1 国家政策背景

国务院住房制度改革领导小组、建设部、国家税务局 1992 年颁布了《城镇住宅合作社管理暂行办法》，加强了对城镇住宅合作社的组织与管理，明确了住宅合作社的地位。建设部、财政部、国家经济贸易委员会、全国总工会 2000 年下发的《关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知》中规定：“鼓励成立城市社会型住宅合作社，进行合作住房建设，按照住房建设成本向职工收取建房费用，解决城市低收入职工家庭中住房困难户的住房问题。对合作建房和单位自建住房给予政策扶持。住宅合作社进行的合作建房和企业利用自用土地建房，执行当地人民政府关于经济适用住房建设的有关政策。”

根据现有的政策，住宅合作社兴建住房可以获得比较优厚的待遇。

(1)合作住宅土地实行国家划拨，免交土地出让金。虽然该项政策依然实施，但由于土地新政的实施，用于划拨的土地几乎没有，优惠政策成为空谈。

(2)住宅合作社向社员出售的住宅，投资方向调节税实行零税率，营业税也免交。

(3)社员第一次购买合作住宅，免交契税，购房后自住期间免交房产税、土地出让税等。

(4)合作社建房资金有保障，国家安居工程贷款指标一般由住宅合作社预先使用，还可以用一部分住房公积金贷款。住宅合作社可以向住房资金管理机构申请住房建设委托贷款，并将获得优先安排。

住宅合作社可以实行先集资后建房方式，是自建自住，没有中间销售环节，没有滞销房，建房成本低。合作社建房以个人集资为主，少用银行贷款或者使用低息贷款，利息负担轻。此外，还可以由住宅合作社组织社员从事辅助性劳动，减少工程造价。住宅合作社兴建住房实行的是成本销售，没有利润，只在成本中有3%的管理费。正是由于有这些优惠政策，住宅合作社兴建的住房实际售价低于商品房和微利房售价，与中低收入家庭的消费相适应^[8]。

4.2 我国住宅合作社的类型

目前我国的住宅合作社主要有社会性住宅合作社、行业性住宅合作社和单位性住宅合作社等类型。

(1) 社会型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^[9]。

4.3 国内住宅合作社典型案例

(1) 北京市国土资源和房屋管理局住宅合作社是隶属于北京市国土资源和房屋管理局（现与市房改办、市地矿局合并为北京市国土资源和房屋管理局），在北京市范围内为解决城镇居民的住房困难，改善住宅条件，发挥国家、集体、个人三方面的积极性而建立的公益性合作经济组织，是仅有的两家具备在全市范围内合作开发住宅的住宅合作社之一。该社的上级主管单位为北京市国土资源和房屋管理局，因此在项目立项、规划要点报批、市政方案的确定等相关报批手续上有其他开发公司不可比拟的协调关系的优势。该社新建的汇丰家园位于丰台区南三环万柳桥西 500 米，总建筑面积 4.5 万平方米，房型以 80 到 120 平方米的二居和三居为主，2001 年底入住。

(2) 南京市职工住房合作社创建于 1993 年，在市委、市政府及各有关方面的大力支持下、在南京市总工会的直接领导下，面对全市无力购建住房的中小型企业事业单位和中低收入的职工，通过政府减免建房剩的扶持政策，降低成本，以集资合作建房形式建造开发了三个经济适用房（安居工程）小区，为解决南京市住房困难职工的安居做出了巨大努力，产生了很好的社会效益。几年来，合作社建成住宅面积 15.5 万平方米，可以解决近 2700 户职工住房问题。

4.4 国内合作建房的发展现状

自从我国加强土地管理，2002 年 7 月 1 日实行土地招标拍卖挂牌制度后，住宅合作社逐渐消亡，其功能和作用没有发挥出来，而原因在于住宅合作社的制度体系不完善，缺乏操作性和可行性。例如，住宅合作社如何取得划拨土地使用权，没有相关的法律规定；合作住宅的规模、标准、区域在城市规划中没有规定；合作建房的用地审批程序没有相应规定；金融部门没有专门针对住宅合作社的贷款办法；企业登记中没有关于住宅合作社的登记办法；成为住宅合作社社员的条件和程序没有具体的实施规定，等等。

2003 年 12 月 1 日联想集团的员工于凌罡通过网络公布了合作建房的倡议书后，得到了全国人民的关注、响应和支持。其操作方案：以房地产开发公司的名义，参

加政府的土地竞拍。具体而言，在正式报名参加合作建房结束后，报名的人将作为股东，共同注册一个房地产开发公司。房地产公司的注册资金要求不低于 1000 万元，这部分钱将由报名者共同筹集——如果有 300 人报名，每人需要一个 3 万多元的存折，并被冻结。当然，这部分钱在公司注册成功后将物归原主。

其后，全国各地如雨后春笋般出现了各种合作建房组织，探讨着不同的操作模式，除了上述北京模式外，可以简单归纳如下：

(1)上海模式。发起者朱剑的“上海家圆”计划，分两步走：第一步是成立家圆投资信息咨询有限公司，由核心人员出资，打通“上海家圆”项目筹备及开发过程中的资金链条，提出切实可行的土地获取方案，为“家”项目开发实体培养稳定高效的工作团队，并完成“家圆”项目相关法律文件。下一步是成立家圆房产投资有限公司，就是一个房地产开发商，作为前一个公司的子公司实施土地招投标、工程建设等具体工作。该项目发起人朱剑等人先成立了一个 10 人左右的核心成员组，年龄在 28 岁 - 32 岁，负责前期策划活动。

(2)成都模式。组织者成都律师王劲夫的操作步骤：组织约 100 户左右自愿者；在自愿者中推选 10 名左右的代表，成立一个类似合伙的经济组织；制定集资建房的制度、方案和具体实施计划；参与土地使用权的竞买，取得土地使用权；根据自愿者对户型的要求，委托有资质的设计单位进行楼盘设计；委托一家有建筑施工资质的企业建房；办理建房的相关手续；根据各个自愿者（投资人）认购的房屋面积的大小进行房屋分配；办理房屋产权手续和分户手；清算整个建房过程中的债权债务。

(3)武汉模式。成立合作建房俱乐部，集众多会员力量通过拍卖方式收购烂尾楼，然后经改造优惠价卖给会员，其特点主要通过烂尾楼再造的途径来集资建房。

不难看出，各地的合作建房基本遵循市场交易模式。在这种模式之下，合作者也是房地产市场的参与者，需要承担风险。该模式真正进入到实际操作层面，面临重重困难。

首先，组成人员注册商业性的公司，并在公司章程中约定其非营利性。由此导致了主体结构缺陷，既然是企业，就不排除其在运作中追求营利的可能，从逻辑上

讲，所有集资人最大程度上降低购房成本的方式就是使企业盈利，从而转嫁购房成本，但企业只要追求营利，就存在风险，一个由数百人集资组成的企业，可能出现的风险和问题也随之会产生，如股东权益纠纷、内部治理机制等等。

其次，既然是企业，税务部门并不会因为你在章程中约定非营利性，就不征你的税，包括营业税、交易契税等等，而房地产的税收又是不小的一项成本。

第三，关于公司注册资本，其计划是先冻结个人集资、在公司注册成功后，再物归原主。从《公司法》角度看，这是典型的抽逃注册资金。

第四，房地产开发中涉及的行政审批、核准和备案事项以及垄断部门的干预事项诸多，尽管政府正在逐步简化行政审批程序，但一个项目下来总要盖上几十个章，如此繁琐的工作必须要内行的团队来操作。

最后，商业性的公司不具备房地产开发的资质，只能寻求具备资质的房地产商提供服务，以解决土地使用权的取得和建设过程中的融资问题。

作为市场交易模式的合作建房只是房地产建设的一种选择。在这种模式中，土地使用权要以市场价格获得，各个交易环节还需要交纳相关税费，融资方面也无法获得低息贷款，其成本不会低于由专业开发商提供的商品房开发成本。将市场模式的合作建房与商品房开发比较，不难发现其优点在于：解决了房地产开发初期的融资问题和开发后期的销售问题，同时更能满足合作建房者的个性化要求。但是其实际操作非常难，至今还没有成功的案例。

4.5 探索土地新政下合作建房的新模式

我国的集资建房已有了一套管理办法，虽然不尽完善，但毕竟有章可循。不过在新的土地政策下，现有的住宅合作社的运行模式已不适应新形势的要求。而目前在全国开展的轰轰烈烈的合作建房所遵循的市场交易模式，从实际操作上也不能达到最初的目的。为了利用社会力量解决城市居民尤其是中低收入阶层的居民住宅保障问题，从根本上缓解城市住房价格居高不下而带来的诸多社会问题，同时也解决我国当前城市经济适用房建设中存在的种种不合理因素，探索土地新政下合作建房的新模式势在必行。

从现有的住宅合作社模式来看，对合作社的地位、组织结构和政策优惠等方面都有相应的规定。但是住宅合作社如何取得划拨土地使用权，没有相关的法律规定；合作住宅的规模、标准、区域在城市规划中没有规定；合作建房的用地审批程序没有相应规定；金融部门没有专门针对住宅合作社的贷款办法；成为住宅合作社社员的条件和程序没有具体的实施规定。那么结合商品房的市场开发模式，在现有法规规定下能否与住宅合作社的模式相互嫁接，形成新的运作模式，值得深入探讨。

（1）住宅合作社在土地新政下获得土地的途径

住宅合作社作为住宅保障体系的一部分，土地通过划拨方式获得是政策优惠的体现，但是土地实行招拍挂以后，各级地方政府为了保障财政收入，热衷于通过拍卖形式使土地价值最大化，很少供给划拨土地，如何获得划拨土地成为住宅合作社发展的障碍。在现行的土地新政下，住宅合作社能否通过土地公开市场竞拍获得土地呢？我国的土地法规规定，土地竞拍人为我国境内合法的法人和自然人。因此，住宅合作社作为具有法人资格且不以盈利为目的的公益性合作经济组织参与土地竞拍是有法律依据的。如果住宅合作社通过公开市场获得土地，既保障了地方政府的利益，也解决了合作建房的土地问题。问题是通过土地竞拍获得出让土地，其成本相应比划拨土地高，建设的住宅价格社员能否承受？这个问题需要通过实证研究来解答。

（2）合作建房的建房规划手续的办理程序

《城镇住宅合作社管理暂行办法》第十七条规定，住宅合作社的住宅可以自行组织建设，也可以委托其他单位建设。建设合作住宅，原则上应当纳入住宅小区的统一规划，实行综合开发，配套建设。合作住宅建成后，由住宅合作社自行验收或由当地人民政府房地产行政主管部门组织验收。

由此住宅合作社的建房规划手续完全可以与商品住宅建设的规划手续并轨，但是建房的规划与建设需要专业知识及内行来操作，住宅合作社能否胜任？根据规定住宅合作社可以委托其他单位建设，因此房屋的规划建设完全可以委托给有开发资质和开发经验的开发公司建设，也可以聘请有开发经验的专业团队来操作，支付一定比例的代建费用。随着房地产市场竞争日益激烈，一部分没有开发资金而具有开

发经验的小开发公司为了生存肯定愿意参与住宅合作社的建设，这样也可以充分体现了现代化分工合作、合理配置资源的精神。

（3） 出让土地上的合作建房的产权的管理办法

《城镇住宅合作社管理暂行办法》第二十二条规定，合作住宅产权有合作社所有、社员个人所有、住宅合作社与社员个人共同所有等形式。合作社住宅全部由住宅合作社出资建设的，其产权为住宅合作社所有。合作住宅由社员个人出资建设的，其产权为社员个人所有。合作住宅由住宅合作社和社员个人共同出资建设的，其产权为住宅合作社与社员个人共同所有。出让土地的合作建房的产权依然可以按照上述规定办理，不过办理的土地证为出让土地。

（4） 建房资金的筹集

我国现阶段金融管制非常严格，任何集资行为必须经过管理机关审批，那么合作建房的资金如何筹集呢？《城镇住宅合作社管理暂行办法》第十八条规定，住宅合作社筹集住房资金的主要渠道是：社员交纳的资金，银行贷款，政府和社员所在单位资助的资金，其他合法收入的资金。而第十九条规定，住宅合作社筹集住房资金必须全部用于社内合作住宅的建设、维修和管理，住房资金应当存入指定银行，并可根据存款情况，向银行申请低息贷款。住房资金的存、贷办法，依照银行的有关规定执行。由此可见住宅合作社可以合法筹集建房资金。

（5） 关于住宅合作社新模式的设想

在现行的土地新政下，合作建房最好还是依托住宅合作社的运作模式，毕竟住宅合作社已有相应的法规规定，即使法规不完善但还是有其可操作性，政策风险小。而住宅合作社发展的障碍主要是土地的取得，如果要适应新形势的变化，住宅合作社完全可以通过土地公开市场以竞拍的形式取得土地，其他的操作按现行的住宅合作社管理模式^[10]。

基于上述的思路，提出如下新模式的设想：依据《城镇住宅合作社管理暂行办法》的规定，报管理部门批准成立社会型住宅合作社；结合会员集资规模设定建房规模，通过公开土地市场寻找适合的土地并以竞拍形式取得土地；联系有开发资质和开发经验的开发商或管理团队委托加工；房屋竣工后将房屋分配给社员，并办理房屋权证；建成后的房屋移交专业物业管理公司进行管理。

本思路的主要特点就是建房土地为出让土地，将不能享受国家划拨土地的政策优惠，而其他的政策税收的优惠仍然能享受，但建房的成本能否让社员承受的起呢？通过对已有的房屋建设项目进行成本对比分析等实证验证就可以知道了。

5 我国住宅合作社的实证研究

房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间，并改变人类生存的物质环境的一种活动。房地产开发所需的资源包括土地、建筑材料、市政设施、公共配套设施、劳动力、资金筹集、专业人员经验和国家相关政策等方面，其过程非常复杂，需要很强的管理能力，而房地产开发的成本也取决于如何有效的整合这些资源。无论是商品房开发还是合作建房，其开发的主要程序大都遵循一个合乎逻辑和开发规律的流程，但是资源整合的方式不同将体现出不同的开发成本。根据前述住宅合作社的新设想，其合作建房的成本能否降低，可以通过对开发流程的定性分析和成本对比的定量分析等实证研究来证实。

5.1 房地产开发程序分析

5.1.1 总体程序介绍

房地产开发可以分为四个阶段，即项目可行性研究与决策分析、前期工作、建设阶段和租售阶段。总体程序包括八个步骤，即项目寻找、可行性研究、获取土地使用权、规划设计与方案报批、签署建设总承包等合作协议、建设施工与竣工验收、市场营销及物业管理。

5.1.2 开发阶段各个环节具体分析

(1) 项目可行性研究与决策分析：房地产开发是一项综合性经济活动，投资额大，建设周期长，涉及面广。要想使项目达到预期的经济效果，必须做好可行性研究工作。具体讲可行性研究就是在决策前对与项目有关的社会、经济和技术等方面情况进行深入细致的研究；对拟定的各种可能建设方案或技术方案进行认真的技术经济分析、比较和认证；对项目的经济、社会、环境效益进行科学的预测和评价。根据可行性研究的结论使决策分析建立在科学而不是经验或感觉的基础上。

(2) 前期工作阶段：主要是获取土地使用权、办理规划设计和方案报批等。目前土地使用权的获得是通过市场机制以招标、拍卖或协议方式实现，规划使用条

件（如容积率、绿化率、限高及用途等）已确定，但具体设计方案要结合市场需求和规划条件进行设计，并报规划管理部门审批。同时地块要达到“七通一平”的条件，待施工图详细设计后编制工程量清单，招标建设工程承包商。最后制定项目开发过程的监控策略，以确保开发项目工期、成本、质量和利润目标的实现。

（3）建设阶段：即开发项目建筑工程的施工过程。此阶段的任务为如何使建筑工程成本支出不突破预算，处理工程变更问题，解决施工中出现的争议，签付工程进度款，确保工程按预先进度计划实施。

（4）租售阶段：在项目建设过程中通过预租或预售的形式落实买家或使用人，项目建设完毕后办理竣工验收手续并移交房屋，项目整体交给专业物业管理公司管理^[11]。

5.1.3 商品房开发成本分析

商品房开发项目的成本费用由直接费用和间接费用两大部分组成，具体构成如下：

（1）直接费用：

土地费用（土地出让金、配套费、土地购置契税）占总费用的 30 - 40%；

前期工程费（规划勘测设计费、可行性研究费及三通一平费等）占总费用的 3%左右；

房屋开发费（建安工程费、附属工程费及室外工程费）占总费用的 35 - 40%；

（2）间接费用（建设税费、管理费、销售费用、财务费用等）占总费用的 20%左右。

商品房的销售价格根据市场供需关系并结合开发成本来确定，一般毛利润达到售价的 20 - 30%，如果需求旺盛利润率会更高。

5.1.4 住宅合作社新模式中可降低成本项目分析

如果住宅合作社通过土地公开市场获得土地使用权，则土地费用就与商品房项目相当，从而不能享受到划拨土地的政策优惠。那么住宅合作社可以在那些项目上

降低成本而形成较商品房成本低的比较优势呢？根据房地产开发项目的成本费用组成分析，直接费用中土地费用、前期费用和房屋开发费用等硬性费用是必须开支的，无法降低。只有间接费用可以降低成本，现通过表 5.1 逐一分析。

(1) 建设行政事业性收费：根据建住房[2004]77 号《经济适用住房管理办法》的规定，集资、合作建房是经济适用住房的组成部分，其建设和经营中的行政事业性收费减半征收。

(2) 管理费：住宅合作社系非盈利的公益性合作经济组织，其运营不存在利润，但可以提取 3%的管理费，该项费用的计提与商品房开发相当。

(3) 销售费用及营业税：住宅合作社在项目建设前就已确定了房屋的最终使用人，而无需通过各种营销手段去落实买家，较商品房节省营销费用，大致为 3 - 4%的比例。根据税法规定，住宅合作社自建自用建筑物，不征收营业税，故成本较商品房节省 5.8%。

表 5.1 商品房与集资建房费用项目对比

项 目 名 称	A、商品 房	B、集资建 房旧模式	C、集资 建房新模 式	备注
一、土地取得费用	有	基本无	有	A、C 为出让土地，B 为划拨土地。
二、前期工程费	有	有	有	A、B、C 三者均发生
三、房屋开发费	有	有	有	A、B、C 三者均发生
四、建设税费	有	有	有	A、B、C 三者均发生，但 BC 享受政策优惠
五、财务费用	有	无	无	A 发生，B、C 无此项
六、管理费	有	有	有	A、B、C 三者均发生
七、不可预见费	有	有	有	A、B、C 三者均发生
八、销售费用	有	无	无	A 发生，B、C 无此项
九、销售税金及附加	有	无	无	A 发生，B、C 无此项
十、代建费	无	不确定	有	A 不发生，B 一般直接操作，C 发生
十一、利润	有	无	无	A 发生，B、C 无此项

(4) 财务费用：住宅合作社属于集资建房，资金主要来源社员，不存在借款

利息，即使社员借贷也不体现在房屋成本中，而由社员个人承担。商品房开发资金中 70% 依赖银行贷款，其财务成本很高，住宅合作社项目成本可以节省财务费用。

(5) 委托加工费用：住宅合作社如果将建设工作委托开发公司代建，需要支付待办费用，根据项目大小为工程投资的 5 - 10%，费用多少可以通过市场竞价来降低。

(6) 利润：住宅合作社没有利润，其价格将节省一大块。

5.2 项目实证分析

通过前面对房地产开发流程的分析，定性分析了住宅合作社设想模式的成本降低，但还不能直观的证实该模式的成本优势。如果对现实存在的商品房开发项目进行实证分析，就能非常直观的进行对比。

为了使实例具有可比性，特选取了近两年开发的位于武汉市青山区的四个楼盘，基本代表了该区域一段时期的商品房市场。由于集资建房的产权管理归类于经济适用房的产权，为了比较合作社新模式的成本优势，同时针对性选取了两个经济适用房项目，而且建设年份均为近两年。所选取的实例所处的市场环境相似，其政策环境一致，房屋造价差别不大。（见表 5.2）

5.2.1 项目土地来源及区位

四个商品房项目的土地来源均为挂牌转让，其中健吾公馆和天宇星苑为 2003 年下半年获得土地，青合仕家和园林星晨为 2004 年上半年获得土地，区位均为青山类。两个经济适用房项目的土地来源均为划拨方式，区位为类。

5.2.2 项目类型及建筑用途

四个商品房项目均为钢混结构，除了青合仕家为多层外，其他三个项目为小高层。经济适用房项目中碧苑花园为多层砖混结构，汇丰花园为小高层钢混结构。

5.2.3 项目土地成本与销售价对比

四个商品房项目的土地成本是根据土地成交价确定的，除了天宇星苑的楼面地价偏低外，其余均在每平方米 1000 元以上。各个项目的销售价高低与楼面地价的

多少相对应，根据表 5.2 可知，土地成本占销售价三成，四个项目中最少的占 26.53%，最多的占 34.58%。

表 5.2 项目情况简介

项 目	健吾公馆	天宇星苑	青合仕家	园林星晨	碧苑花园	汇丰花园
土地来源	挂牌转让	挂牌转让	挂牌转让	挂牌转让	划拨	划拨
地块区位	(青山) 类	(青山) 类	(青山) 类	(青山) 类	(青山) 类	(武昌) 类
地块编号	P(2003)027	P(2003)036	P(2004)014	P(2004)022		
建筑用途	普通商品 住宅	普通商品 住宅	普通商品 住宅	普通商品 住宅	经济适用房	经济适用房
项目类型	小高层	小高层	多层	小高层	多层	小高层
房屋结构	钢混	钢混	钢混	钢混	混合	钢混
占地面积	33300M ²	2495M ²	8996M ²	7742M ²	30279.35M ²	19179.94M ²
建筑面积	66000M ²	10479M ²	21686M ²	16370M ²	23714.35M ²	39996M ²
楼面地价 (元/M ²)	1021.21	811.15	1106.7	1301.16	500.00	500.00
开盘日期	2004 年 12 月	2005 年 2 月	2005 年 6 月	2006 年 3 月	2005 年 8 月	2005 年 11 月
单位成本	2655.04/M ²	2547.74/M ²	2653.75/M ²	3013.49/M ²	1973.78/M ²	2327.18/M ²
销售均价	3200 元/M ²	3058 元/M ²	3200 元/M ²	4100 元/M ²	2033 元/M ²	2397 元/M ²
地价/ 售价	31.9%	26.53%	34.58%	31.74%		

经济适用房的土地成本尚无法从公开信息中获得，但可从当前划拨土地的取得成本看大致为 30 - 50 万/亩，折算到楼面地价大概不到 500 元/平方米。

5.2.4 项目成本分析

根据四个项目的土地成本、建筑用途和项目类型等，结合房地产开发成本估算办法，对四个项目的开发成本进行了详细分析（见表 5.3），下面以健吾公馆为例结合附录 1 表来看看房地产项目成本测算过程。

表 5.3 成本明细分析

项 目 名 称	健吾公馆		天宇星苑		青合仕家		园林星城	
	P(2003) 027		P(2003)036		P(2004)014		P(2004)022	
费 用 项 目	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例
一、土地取得费用	70096000.00	39.6%	8534000.00	31.91%	24960000.00	43.28%	22152000.00	44.82%
二、前期工程费	4191000.00	2.37%	665416.50	2.49%	1377061.00	2.39%	1039495.00	2.10%
三、房屋开发费	64993640.00	36.71%	11765630.50	43.99%	19145595.00	33.20%	16309665.00	33.00%
四、建设税费	6123978.00	3.46%	1059379.08	3.96%	2190508.09	3.80%	1329434.37	2.69%
五、财务费用	960000.00	5.42%	1020000.00	3.81%	2880000.00	4.99%	2556000.00	5.17%
六、开发商管理费	450000.00	2.54%	900000.00	3.36%	1500000.00	2.60%	1500000.00	3.04%
七、不可预见费	2259258.54	1.28%	404712.78	1.51%	681394.92	1.18%	560357.83	1.13%
八、销售费用	3012344.72	1.70%	539617.04	2.02%	908526.56	1.58%	747143.77	1.51%
九、销售税金及附加	12249600.00	6.92%	1858597.36	6.95%	4024921.00	6.98%	3228164.00	6.53%
十、分类总成本合计	177025821.26	100.00%	26747353.26	100.00%	57668006.57	100.00%	49422259.97	100.00%
十一、单位建面成本	2682.21		2552.47		2659.23		3019.08	

(1) 土地取得费用：由于四个项目均为出让土地，其成本为市场竞拍价格，加上土地购置契税（成交价的 4%）即可得土地取得费用。例如，健吾公馆的土地出让价为 67400000.00 元，土地购置契税(成交价的 4%)为 2696000.00 元，土地取得费用合计为 70096000.00 元。

(2) 前期工程费：包括拆迁清场、地质勘探、设计费、场地平整及三通工程等费用。四个项目均为净地出让，不存在拆迁清场和场地平整费用。各项费用的单价为地质勘探 4 元/平方米，设计费 19.5 元/平方米，三通工程（含施工用电、施工用水及施工道路）40 元/平方米，各项费用单价与建造面积相乘并求和可知前期工程费。例如，健吾公馆的地质勘探费为 264000.00 元，规划设计费为 330000.00 元，环境设计费为 330000.00 元，施工图设计费为 627000.00 元，三通工程费 2640000.00 元，前期工程费合计 4191000.00 元。

(3) 房屋开发费：包括建筑工程、安装工程、室外工程及公共设施等。目前建安造价(含基础)武汉市的平均水平为多层 800 元/每平方米左右,小高层为 900 元/平方米,高层为 1050 元/平方米。室外工程和公共设施各项目的标准不一,现均按一般标准测算。各项目的子项目的单价与建造面积乘积求和即知房屋建造开发费。例如,健吾公馆的建筑工程费单价为 830 元/平方米(含基础),费用小计为 54780000.00 元;建筑有六部电梯费用为 1680000.00 元,408 户煤气管道费用为 1020000.00 元,消防报警设施 330000.00 元,408 户供水报装费用为 32640.00 元;室外工程费用为 6986000.00 元;公共设施费用 165000.00 元,房屋开发费总计为 64993640.00 元。

(4) 建设税费：建设性税费是房屋开发过程中政府收取的行政性费用,包括规划阶段的行政规费、建设阶段收费及房屋建成后交房阶段收费,各项收费都有明文规定,按收费标准与建造面积的乘积确定。例如,健吾公馆的建设税费合计为 6123978.00 元。

(5) 财务费用：商品房开发是资金密集型产业,每个项目的开发需要以亿计的资金,开发商不可能全部用自有资金来经营,一般总投资的 30%为自有资金,其余部分均通过融资解决,因此财务费用是成本中不可或缺的一块。该项费用的多少取决于开发商的融资能力和信用水平,在测算时根据平均水平估算即假设四个公司的融资能力和信用水平相同。例如,假定健吾公馆通过银行贷款 8000 万元,年利息 6%,贷款期限 2 年,则财务费用为 9600000.00 元。

(6) 管理费：该项费用的高低取决于开发商的管理能力,测算时根据各公司的规模按平均年费用与项目开发时间(3 年)估算。例如,健吾公馆每年的管理费为 1500000.00 元,项目期限 3 年,则管理费为 4500000.00 元。

(7) 不可预见费：项目开发过程中会发生一些不可预见的费用,测算时按前期工程费、房屋开发费及建设税费之和的 3%计提。例如,健吾公馆的不可预见费为 2259258.54 元。

(8) 销售费用：在项目销售阶段发生销售费用,例如售楼部的装潢、销售广

告宣传费用等，测算时按前述费用之和的 4% 计提。例如，健吾公馆的销售费用为 3012344.72 元。

(9) 销售税金及附加：国家按销售金额的 5.63% 征收营业税。例如，健吾公馆的销售均价为 3200 元/平方米，销售总额为 211200000.00 元，销售税金为 12249600.00 元。

(10) 单位建面成本：前述 9 项费用的和为项目的总成本，为了方便比较，将总成本与开发面积相除即可得单位建面成本。例如，健吾公馆的总成本为 177025821.26 元，单位建面成本为 2682.21 元/平方米。

需要说明的是，成本测算基于市场同一环境下的行业水平，由于各个公司在融

资成本、管理成本等的差异，实际的成本测算存在差异，但基本能反映其成本水平。

从表 5.3 成本分析可知，四个项目的土地成本占总成本 31.91% - 44.82%，前期工程费占总成本 2.10% - 2.49%，房屋开发费占总成本 33.00% - 43.99%，建设税费占总成本 2.69% - 3.96%，间接费用占总成本 17.42% - 17.96%。

5.2.5 基于住宅合作社新模式下成本对比分析

在设想的合作社新模式中，土地通过公开市场获得，则开发成本的直接费用是

表 5.4 合作社新模式成本测算

项 目 名 称	健吾公馆 P(2003) 027		天宇星苑 P(2003)036		青合仕家 P(2004)014		园林星城 P(2004)022	
	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例	合计金额 (元)	比例
一、土地取得费用	70096000.00	44.20%	8534000.00	33.67%	24960000.00	46.29%	22152000.00	48.35%
二、前期工程费	4191000.00	2.64%	665416.50	2.63%	1377061.00	2.55%	1039495.00	2.27%
三、房屋开发费	64993640.00	40.98%	11765630.50	46.42%	19145595.00	35.50%	16309665.00	35.60%
四、建设税费	6123978.00	3.86%	1059379.08	4.18%	2190508.09	4.06%	1329434.37	2.90%
五、财务费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
六、合作社管理费	2473788.54	1.56%	434853.35	1.72%	749094.87	1.39%	612098.08	1.34%
七、不可预见费	2473788.54	1.56%	434853.35	1.72%	749094.87	1.39%	612098.08	1.34%

八、销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
九、销售税金及附加	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
十、代建费	8245961.80	5.20%	1449511.16	5.72%	2496982.91	4.63%	2040326.94	4.45%
十一、成本合计	158598156.88	100.00%	25348329.43	100.00%	53925001.74	100.00%	45819792.47	100.00%
十二、单位建面成本	2403.00		2418.96		2486.63		2799.01	

与商品房开发的直接费用相当。由于没有融资成本、营销费用及营业税等成本，间接费用应该降低。现假设开发过程委托加工，代建费以工程成本的 10% 计提，将四个项目按合作社新模式测算成本（见表 5.4），其测算过程与上述商品房成本的测算过程一致，通过两者的比较来判断合作社新模式成本降低的幅度。

表 5.5 商品房与新模式的开发成本、成本单价和售价比较分析

项 目 名 称	健吾公馆 P(2003) 027				天宇星苑 P(2003)036			
	商品房	新模式	降低额	降低比例	商品房	新模式	降低额	降低比例
开发成本	177025821.26	158598156.88	18427664.38	10.41%	26747353.26	25348329.43	1399023.83	5.23%
单位成本	2682.21	2403.00	279.21	10.41%	2552.47	2418.96	133.51	5.23%
销售价格	3200.00	2403.00	797.00	24.91%	3058.00	2418.96	639.04	20.90%
项 目 名 称	青合仕家 P(2004)014				园林星城 P(2004)022			
	商品房	新模式	降低额	降低比例	商品房	新模式	降低额	降低比例
开发成本	57668006.57	53925001.74	3743004.83	6.49%	49422259.97	45819792.47	3602467.5	7.29%
单位成本	2659.23	2486.63	172.6	6.49%	3019.08	2799.01	220.07	7.29%
销售价格	3200.00	2486.63	713.37	22.29%	3600.00	2799.01	800.99	22.25%

从表 5.4 分析可知，新模式下直接成本的绝对值与商品房一样，而间接费用降低了不少，占总成本的比例下降了 10% 左右。

将商品房与新模式的开发成本、成本单价和售价进行比较，经分析可知(见表 5.5)，新模式下成本降低了 5.23% - 10.41%，单位成本降低了 133.51 元/平方米 - 279.21 元/平方米。如果比较售价则降低了 639.04 元/平方米 - 800.99 元/平方米，降幅为 20.90% - 24.91%。如果将新模式下小高层项目的价格与经济适用房中的汇

丰花园的价格比较，发现健吾公馆和天宇星苑的价格与汇丰花园的价格相当，而园林星晨由于楼面地价偏高导致高于汇丰花园。由此可见，新模式下的价格较商品房有较大的价格优势，甚至可以与经济适用房相媲美，毕竟新模式下的项目区位要好于经济适用房。

通过对开发流程的定性分析和成本对比的定量分析等实证研究，可以证实住宅合作社设想的新模式降低房价是可行的。

6 构建新形势下住宅合作社的运作模式

2006 年全国各地房价过快上涨，使得新一轮调控再度成为人们关注的热点。5 月 17 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究促进房地产业健康发展措施，并出台六项措施调控房地产。细细研究六条措施，国家主要从改善住房结构、抑制投资性炒房、控制拆迁规模、整顿和规范房地产市场秩序、廉租住房制度建设、完善信息披露制度等六个方面来调控。这些措施虽然对房市产生了深刻影响，但没有从根本上消除商品房房价上涨的因素。相反，这些措施的实施可能会进一步加快房价的上涨，因为土地的垄断交易导致的土地价格上涨没有根本消除，反而提高了房产的交易成本。解决房地产价格过快上涨的问题，让百姓买得起住房的根本办法就是建立起住房保障体系，让普通百姓能通过保障体系解决基本住房问题，而商品房主要针对那些有经济基础并希望享有宽敞舒适的住房环境的群体。总结国外发达国家的经验，如果住房保障体系能解决 40 - 60% 国民的住房问题，那么百姓就能安居乐业了。构建新形势下住宅合作社的运作模式将是对我国住房保障体系的完善。

6.1 组建社会型住宅合作社

(1) 成立合作社的目的。为了让家庭收入居于中低水平且住房条件低于社会平均水平的本地城镇居民改善居住条件，而集资合作建造自己的住宅。

(2) 组织章程。根据国家法规要求确定组织章程。

(3) 住宅合作社的最高权力机构是社员大会或社员代表大会。住宅合作社通过社员大会或社员代表大会制定本社章程，决定本社重大事项，选举产生本社委员会。住宅合作社委员会为常设机构，主持本社日常工作。在住宅合作社委员会中，应包括当地房地产主管部门人员、住宅公积金管理中心人员及相关独立的专业人士等，其下设的办公室具体事实委员会的决策。每年度由独立的会计事务所对委员会的运作进行审计。

(4) 发展社员。根据章程及政府批准的规模发展吸纳社员。

6.2 合作住宅的建设

(1) 寻找建设合作住宅的土地。根据当地土地管理部门对外公开信息，寻找合适建造合作住宅的土地。选择地块的原则，区位一般为密度二区或三区的规划居住用地，楼面地价相对适中。

(2) 对拟建地块制定建设方案并报社员认购。对拟建地块制定初步的建设方案，对全体社员公示，当达到认购数时，可以确定摘牌方案，设定可接受价格区间。

(3) 通过公开市场获得地块。土地公开挂牌拍卖时，在拟定的摘牌方案下获得土地使用权。对于住宅合作社土地款的缴纳，应寻求政策支持，给予一定的宽限期，以便于合作社向认购社员收取集资款。

(4) 正式进行方案设计并向社员展示。土地获得后，进行方案设计，一般为三个方案，征求社员意见并优化后定稿。

(5) 寻找代建公司并签订代建合同。方案确定后，通过招标形式确定代建公司，签订代建合同。由代建公司负责一切报规手续，并组织施工等工作。

(6) 组织、协调与监督工程施工进度。在项目进展过程中，全面监督工程施工进度，组织协调有关事宜，结合进度审核款项的给付。

6.3 合作住宅的管理与维修

(1) 合作住宅的分配管理。合作住宅的分配要体现公平、公开、公正的原则，应该以缴纳集资款的先后顺序来安排选房。

(2) 合作住宅的产权管理。合作住宅由社员个人出资建设的，其产权为社员个人所有。合作住宅由住宅合作社和社员个人共同出资建设的，其产权为住宅合作社与社员个人共同所有。合作住宅建成后，由管理委员会统一向当地房地产行政主

管部门办理产权登记手续，领取房屋所有权和土地使用权证。对于住宅合作社与社员个人共同所有房屋，依据合作建房协议书上注明社员个人出资占住宅全部建设资金的比例份额在产权证上注明。土地证办理为出让土地。

(3) 合作住宅的物业管理。合作住宅建设成功后，通过公开招标的形式聘请有实力的物业管理公司来进行物业管理。项目中的商业用房属于住宅合作社全体社员，其出售或出租的收益归全体社员所有，收益的使用去向由全体社员决定。原则上以出租为好，可以长期持有物业而产生收益，用于贴补合作社的运行费用，缴纳会费等。

(4) 合作住宅的转让管理。合作住宅不得对外转让，住宅合作社社员确实不需要使用合作建设的住房，可退给住宅合作社。住宅合作社按法定的评估机构现场勘估价和住宅合作社社员出资比例结算办理退款手续，同时注销住宅合作社社员的资格。住宅合作社由社员职工退回的合作建设的住房，应当用于吸收新的住宅合作社社员。

6.4 合作住宅新模式运作可能出现的问题

(1) 地方政府对住宅合作社新模式的态度。住宅合作社新模式能否实施关键取决于地方政府的态度，如果地方政府没有积极性，则新模式将很难启动，目前经济适用房建设日趋减少就是明证。新模式虽然在土地增值收益上保证了地方政府的利益，但是减少了地方政府的税收。同时，地方政府的官员通过房地产开发商获得权利寻租，采用住宅合作社新模式将损害其切身利益。因此，组建新模式住宅合作社能够获得地方政府多大的支持力度尚无法明确。

(2) 代理人的诚信。在新模式中，房屋建设的工作委托给专业开发公司或管理团队负责，其在实施过程能否以委托人的利益为重尚无法明确，存在一定的代理人风险。

(3) 监督机制。在新模式中设立委员会为常设机构，负责日常工作，其工作的

效率及公正性由最高权利机关社员代表大会来监督。由于双方对合作社管理的信息不对称，导致社员大会对委员会的监督机制能否快速有效。

(4) 资金运作的安全性。住宅合作社的开发资金来自于社员的个人集资和金融机构的资金扶持。如果在运作过程中出现问题将导致严重的社会问题，如何保障资金运作的安全将是一个必须面对的课题。

上面提示了几点住宅合作社新模式实施过程中可能面临的问题，具体运作过程中也许会出现更多的问题。本文只是对住宅合作社在土地新政下的发展模式做了肤浅的探索，面对可能出现的问题只能在实践中解决，通过实践不断完善运作模式，为广大的百姓提供更多的优质低价的住宅而安居乐业。

结 束 语

随着我国经济的发展，生活水平的不断提高，人们改善居住环境的要求非常迫切。然而房地产价格的大幅上涨已超出了老百姓承受的范围，人们的安居梦难圆，由此集资建房给那些圆梦的人一线希望。理想是美好的，现实是残酷的，寻求一条低成本改善居住条件的途径非常难，毕竟个体的力量是微小的。如何集合个体有限的力量并整合外部的资源来满足人们的需求，是每一个有识之士的追求。本文对住宅合作社新模式做了初步的探讨，但是由于篇幅的限制，很多细节尚无法进行深入的分析。运作模式好设计，具体的实施却很难，涉及到方方面面，包括政府的支持、政策的扶持、集资人的信任。总体上，笔者觉得集资建房的路是可行的，这种模式符合专业化分工的现代工业模式，让专业人做专业事，出资人获得回报（利润或满足需求）。住宅合作社的新模式大规模实施，将改变房地产市场的现状，相信有心人能够通过这种模式的运作成就一翻事业。

对本文尚未深入研究的部分，笔者将结合实际工作和 MBA 学习的知识作进一步的探讨，希望能给社会的发展尽一份浅薄之力。

致 谢

本学位论文是在导师王诗才老师的悉心指导和热忱关心下完成的，在论文选题和写作工作过程中一直得到导师的谆谆教导，在论文写作的许多关键问题上王老师都给予我及时的启发和鼓励，对王老师严谨的治学态度、勤奋的敬业精神、渊博的知识和正直的人品我深表敬意，这一宝贵的精神财富将使我在今后的工作中终身受益，值此论文脱稿之际，谨致以深深的谢意！

同时，我也要感谢学校和管理学院各位老师的关怀与指导。

感谢华中科技大学管理学院 MBA2003 周末班的全体同学，我们彼此之间亲切友好的气氛和坦诚无间的交流，给予我许多启发和鼓励，二年多的同学情谊，也是我得以完成学业的动力。

在此，我要特别感谢我的夫人，是她在生活上给予的无私关照，在精神上给予的不断鼓励，使我能鞭策自己，克服求学道路上的困难，坚持完成学业。

同时感谢各位专家和教授在百忙之中评阅此论文，恳请批评指正。

参 考 文 献

- [1] 刘勇. 国内外住宅合作社的发展概貌. 中国合作经济, 2005, (8):16-17
- [2] 佚名. 集资建房是“乌托邦”.
<http://home.sh.soufun.com/news/2005-01-31/371131.htm>, 20050131
- [3] 谢家谨. 中国房地产市场发展与预测. 中国房地产金融, 2003, (7):15-18
- [4] 皮曙初, 程敏. 经济适用房有违政策初衷.
<http://news.soufun.com/2000-12-01/18505.htm>, 20001201
- [5] 宜萍. 住宅合作社与商品房、经济适用房的不同.
<http://www.financialnews.com.cn/tzlc/200304300296.htm>, 20030430
- [6] 徐益民. 国内外住宅合作社的历史和发展. 江苏建设, 2003, (3):5-7
- [7] 田美攀. 日本住宅合作社的运做及借鉴. 中外房地产导报. 2003, (10)
- [8] 国务院住房制度改革领导小组, 建设部, 国家税务局. 城镇住宅合作社管理暂行办法. <http://news.soufun.com/2005-3-9/382360.htm> ,20050309
- [9] 谷俊青. 我国住宅合作社的发展. 经济科学, 1994, (5):11-12
- [10] 王丽. 关于在我国发展住宅合作社的探讨. 建筑经济, 2005, (2):3-4
- [11] 全国经济专业技术资格考试用书编写委员会. 房地产经济专业知识与实务. 第5版. 北京:中国发展出版社, 2002.65-66
- [12] 武汉市人民政府. 武汉市城镇合作建设住房管理办法.
http://www.wh-kfb.gov.cn/create_fin.asp?id=2536 ,19961003
- [13] 袁晓阳. 现行经济适用房政策的弊端和改革建议.
<http://home.soufun.com/news/2003-06-03/162221.htm>, 20030603
- [14] 王诚庆. 中国经济适用房政策的实践与调整.
<http://www.china.org.cn/chinese/zhuanti/fdc/655370.htm>, 20040908
- [15] 韩玉娥, 金翔, 王建文. 法律会诊“个人合作建房” ----关于住宅合作社的法律思考. 法制日报. 2004, (5)
- [16] William B, Brueggeman, Jeffrey D. Fisher. Real Estate Finance And Investments . 2002: 20-22

- [17] 齐锡晶, 黄莉, 王益滨. 关于发展城市住房合作社的研究. 建筑管理现代化, 2004, (6):8-10
- [18] 高富平, 黄双武. 房地产法新论. 第2版. 北京: 中国法制出版社, 2000.40-41
- [19] 齐锡晶. 关于房价收入比及住房金融问题的探讨. 中外房地产报, 2003, (23)
- [20] 沈宏超. 我国发展社会型住房合作社的难点及对策. 山东科技大学学报, 2005, (12):12-13
- [21] 谷俊青. 住宅合作社在国外. 中国改革, 2000, (11):9-10
- [22] 鲁平. 前景光明路途艰辛. 中外房地产导报, 2001, (13)
- [23] 陈舜田. 住宅合作社怎样启动. 城市开发, 1999, (2):22-23
- [24] P Marcuse. The Liberal/Conservative Divide in the History of Housing Policy in the United States. Housing Studies, 2001, (6): 717-736
- [25] S Phang. Housing Policy, Wealth Formation and Singapore Economy. Housing Studies, 2001, (4): 443-459
- [26] T Bunting, R Alan, P. Filion. The Uneven Geography of Housing Affordability Stress in Canadian Metropolitan Area. Housing Studies, 2004, (3):361-393
- [27] E Moore, A Skaburskis. Canada's Increasing Housing Affordability Burdens. Housing Studies, 2004, (3):395-413
- [28] Y Yamada. Affordability Crises in Housing in Britain and Japan. Housing Studies, 1999, (1):99-110
- [29] G Sazama. Lessons from the History of Affordable Housing Cooperative in the United States: A Case Study in American Affordable Housing Policy. American Journal of Economics and Sociology. 2000, (4):573-608
- [30] E Glaeser, J Gyourko, R. Saks. Why Have Housing Prices Gone Up. NBER Working Paper, 2005, (11):263-265
- [31] 姜万军, 喻志军. 经济适用住房政策: 问题与出路. 中国软科学, 2005, (9):23-29
- [32] 王显明. 浅谈我国城市住宅合作社的经济运行机制. 天津财经学院学报, 2001, (5):14-15
- [33] 周连云. 当代国际合作社运动的新背景、新优势、新特点. 中国合作经济, 2005, (2):5-7

- [34] 郭兵文, 郭未名. 房地产市场与住宅合作社. 中华合作时报, 2005,(3)
- [35] 杨继瑞. 住宅合作社探析与思考. 经济学家, 1992, (7):6-8
- [36] 苗乐如, 孟桥. 回顾与反思: 住宅合作社发展的理论分析. 合作住宅, 2001, (4):9-10
- [37] 周孝正. 市场需要住宅合作社. 百年建筑, 2005, (7):21-23
- [38] 张协奎. 各国住宅合作社比较分析与启示. 住宅科技, 1996, (6):7-8
- [39] 孙兰. 发展住宅合作社的几点思考. 合作住宅, 2001, (3):16-17
- [40] 黄步军. 德国合作社在社会动荡和变迁中发展. 中华合作经济, 2004, (12):11-13.