



房地产金融论丛

：

主 编 齐国相

副主编 张志平 戴启祥

编 辑 杨 威 提万邦

孙 扬 郑建珍

胡广文

编者的话

本书较系统地阐述了在社会主义初级阶段,金融参与房地产,推进房改的方针、政策,从不同层次详实地介绍了我国城市住房制度改革和住房商品化及金融配套的必要性、紧迫性与可行性。

本书为金融配合房改提供了理论参考,在国内尚属首卷。它荟萃专家、学者的精心之作,是一部具有政策性、理论性与指导性的书籍,也可为有关从业人员提供借鉴与参考。

随着我国房改几年来的试点实践,相关理论研究也在逐步深化。全国金融界、房地产界、大专院校等专家、学者及知名人士从实际出发,将实践经验总结升华为理论性文章,我们殚其英华,作为本书的基本内容,在此谨向作者致以诚挚的谢意。

在编纂过程中,承蒙中国工商银行房地产开发公司总经理顾士范,辽宁省工商银行副行长、省金融学会副会长王良,沈阳市工商银行副行长王敏,沈阳市时事学会会长傅墨,沈阳市人民政府地方志办公室主任孟杰,中央财政金融学院研究员商季光,辽宁省人民银行副研究员余友泰,辽宁省建筑设计院副院长杨凤临和中国工商银行房地产开发公司赵文寿以及曹兴志、朴树绵、廉志文、江文斗、李万效等同志帮助,为本书的编纂提出了有益的修改意见,在此一并表示衷心的感谢。

在编辑工作中,曾对部分文章作了删节。由于水平有限,缺乏经验,不妥之处敬请作者和读者批评指正。

编者

1989年6月

目 录

关于城镇住房制度改革的几个问题·····	陈俊生 (1)
住房制度改革进入了一个新的阶段·····	高尚全 (11)
城镇住房制度改革的目标分析·····	程秀生 (18)
借鉴瑞典合作建房经验探索我国城市	
住宅良性循环的路子·····	任殿喜 (27)
我国住宅建设的展望与对策·····	林志群 (33)
房改面临的六大障碍与对策·····	张建国 (44)
住房改革中几个问题的探讨·····	张毓葵 (50)
关于推行职工住宅商品化的几个问题·····	刁守研 (57)
引导消费促进住房制度的改革·····	高季光 (61)
论开发房地产业及其对金融参与的需求·····	廉志文 (63)
我国城镇住房制度改革的目标模式·····	周晓笛 (70)
对当前深化住房制度改革的认识	
·····	建设部政策研究中心 (76)
我国住房改革的基本思路·····	赵文寿 (80)
城镇住房制度改革中的十个理论问题·····	吉 京 金 泉 (83)
住宅商品化与住宅私有化是两个不同概念·····	田 青 (93)
城市住房制度改革的社会学思考·····	赵喜顺 (100)
房地产业的体制改革与住户社会心理的发展·····	李佳鸣 (106)
住宅经营企业化与经济杠杆的运用·····	杜书云 (111)
扶植和鼓励私人建房是解决住房问题的重要途径	
·····	伍绍卿 文万平 (116)
关于建立城镇住宅合作社若干问题的探讨	
·····	袁金声 方耀华 (123)
浅议住宅合作社·····	方 莹 (129)

究竟是建是买还是租·····	方传铨(135)
、当前房地产开发中的若干政策问题·····	肖 桐(142)
适应改革需要 拓展房地产业务·····	顾士范(149)
房产开发前途浅析·····	孙学彬(153)
增强开发活力,综合改造城市环境·····	张福忱(156)
管理城市土地的两种经济模式·····	刘少波(160)
浅议商品房开发的宏观控制与微观调节·····	高建泰(165)
房屋开发要适应商品经济的发展原则·····	胡宝勋(169)
略论推行住宅商品化的途径·····	唐检保(174)
我国城市土地流动转让方式分析·····	张 瑜(181)
商品经济与土地流动·····	戚名琛(188)
城市土地供需矛盾及其对策研究·····	谭 刚(193)
试论土地法律意识·····	周仲安(198)
✓论有偿使用城市土地·····	李肇文(202)
金融部门要积极投身住房改革·····	周正庆(210)
房地产金融产业政策研究初探·····	李克成(215)
关于住宅商品化金融对策研究	
湖南金融研究所《房地产金融》课题组·····	(223)
开办住房储蓄之浅见·····	李纪荣(231)
发展住房储蓄为房改注入活力·····	王 敏(234)
住房融资体制的转化及住房私有化·····	晓 阳(237)
开发房地产业务是金融改革的一项重大抉择·····	赵宝林(243)
发挥银行作用推进住宅商品化·····	张志平(246)
着眼银行房屋开发,泛论深化产融结合·····	余友泰(252)
发挥金融机构在住房制度改革中的作用·····	边立铭(258)
产融结合发展经济·····	齐国相(262)
银行筹集住房资金形式初探·····	蔡德容(266)
浅谈开发商品房资金渠道·····	李贵举(274)
略论金融与住房·····	李信民(277)

适应房改需要,走产融结合的道路

-朱珊弟 沈鑫 倪岳英(284)
- 银、企联合是房地产开发的最佳组合.....何国梁(289)
- 、上海住房改革和银行作用刍议.....史克永(295)
- 银行在住宅商品化中的作用.....石坤(303)
- 略论银行与住房制度改革.....王堤(307)
- 住房商品化与银行房地产业务.....孙欣怀(312)
- 住宅商品化资金来源的探讨.....朱生民(316)
- 论住宅建设的筹资问题.....赵远(319)
- 金融配套房改之管见.....黄友诚 李宗藩(328)
- 、金融参与房地产业的有效途径.....黄永彦(333)
- 银行在住房制度改革中的作用.....张小星(337)
- 发展住房储蓄,增强房改活力.....戴启祥(343)
- 建立住房基金的途径和设想.....赵孟善(347)
- 产融建筑三结合,造得广厦千万间.....吴就光(351)
- 商品房建筑税问题初探.....扬小平(357)
- 改革现行住房制度的突破口在于改革低租金.....何建勤(360)
- 分段到位,实转起步
- 对房租改革的一点看法.....休民(366)
- 从住房租金改革想到的几个问题.....汤乃庚(371)
- 略论住宅租金“双轨制”.....蔡新军(374)
- 论房租补贴及其它.....郑福恒 左令(379)
- 商品住宅价格构成及其调节手段.....袁建红 李述全(387)
- 住宅商品房价格小议.....隋福绵(391)
- 商品住宅价格宜稳宜降不宜涨.....霍战录(394)
- 、搞活地产业开辟城市地产市场.....王育坤(397)
- 试论旧住宅出售.....顾云昌(399)
- 武汉房产交易市场的建设与发展.....伍交文(411)
- 商品房销售初探.....牛树志(419)

商品住房出售情况试析.....	冯云生(422)
城市房产市场刍议.....	邓国安(426)
• 建立和培育房地产市场的思考.....	杨荣良(430)
城市商品住宅的市场需求与住宅商品化.....	李培雄(437)
城市房地产业的发展与住房制度改革.....	孟祥忱(445)

关于城镇住房制度改革几个问题

陈 俊 生

一、住房制度改革意义重大，势在必行

关于住房制度改革的重要意义和这项改革在整个经济体制改革、政治体制改革中的重要地位，中央领导同志在历次讲话中都反复作了阐述。住房制度改革不仅可以正确引导和调节消费，促进消费结构趋向合理，在经济上有很大意义，而且在住房这个领域的不正之风会大大减少，人们在这个方面的不满情绪会大大缓解，这在政治上也有很大的意义。

建国以来，国家为城镇居民建房投资近2000亿元，建成了十四亿多平方米住房。其中党的十一届三中全会以来的9年建房投资达1100亿元，建成了10亿平方米，尤其近3年来，每年投资都达300亿元。同国外比，我国工资虽然不高，但住房投入是高的。1985年我国城乡住房投资占生产总值8.35%，而同期日本占5.8%，联邦德国占5.7%，法国占5.31%，美国占3.1%，英国占2.1%，香港地区占4.2%。统计资料表明，1986年城镇居民的人均住房面积为8.04平方米，比1978年的人均4.2平方米增加近一倍。这个时期建房之多、面积增长之快，超过了新中国成立后任何一个时期。人们对党和政府作出的如此努力按说应该是满意的。但是必须看到，不满意的人还是不少的：一是那些无房户、缺房户、居住不便户，特别是无房户，他们思房若渴，望房兴叹，不少人说“解决住房比找对象还难”；二是有些住房面积已经达到了平均水平，要求继续扩大而不能如愿的；三是有些已经住得很宽敞，要求更宽敞而达不到目的的；四是有些两代人住房已

经解决，要求再争到第三代住房而不能到手的。“住房难”固然由于过去欠帐太多以及人口增长过快等多种因素造成的，但主要原因是住房制度上存在着严重的弊端。这些弊端主要表现在以下几个方面：

（一）住房资金不能实现投入产出的良性循环。国家和企业每年投入二百多亿元资金建房，加上维修、管理费以及发给职工个人的住房补贴等，总数约三百亿元左右。而分配给职工只收很低的租金，全国平均每平方米住房使用面积月租只有0.13元，不少城市个人负担仅六、七分，有的单位更低。按照住房成本租金计算，大体每平方米为1.5元左右。如果按商品租金（即加上利润、保险费和土地使用费三项因素）计算，每平方米则超过2元。现在的房租收入连维修的开支都远远不够。目前全国有一半住房失修，危房增加，寿命缩短。国家和企业建房投资越多，支出的维修费和住房补贴也越多。由于国家用于建房的资金只有投入，没有产出，投资不能实行自身积累，国家包袱越背越重，形成了恶性循环。这是完全违背价值规律的，这条路子越走越窄，难以为继。

（二）现行的住房制度，不能从机制上制约不合理的需求，滋长了不正之风。现在住房是靠内部分配，不是按商品经济原则出售、出租，个人不仅没有选择余地，而且有钱也无用武之地，这样就造成机会不均等，因而给某些人以权谋私造成可乘之机。靠走后门、批条子多住房、住好房的现象，在各个城市都普遍存在，这不仅加剧了住房的紧张状况，而且引起了人们的强烈不满。有些城市的住房问题，已成为群众与政府关系的一个焦点，也是党风和社会风气上人们注意的一个焦点。群众看到一方面是三代同堂、小屋二层床，一方面是人口很少的家庭却占几套房子。有些竣工几年的高层住宅楼，一些房间从未亮过灯，这样的房子几乎各大城市都有。我们党和政府十分重视解决这个问题，从整党开始就强调解决在住房上以权谋私的问题，也处罚了

一些人，但收效甚微，而且愈演愈烈。为什么？因为党风和社会风气的问题，固然与一些人的思想、作风有关，更主要的是由于制度上的弊端造成的。只有从管理体制、组织制度、工作制度上进行改革，才能比较彻底地解决问题。住房问题也是这样，只有通过改革，建立新的制度，才能解决不正之风问题，才能从根本上铲除滋生坏风气的土壤。烟台、蚌埠、沈阳等城市住房改革以后，出现了要求把大房换小房，多占房的要退房，以及控制建大面积，高标准住房的情况。有些人利用权势占了几处房子，有明的有暗的，多年来解决不了，整党中也没有能够解决，但新制度一实行就解决了。因为原来多占一套房子，一个月的租金只相当于一包香烟的钱，现在一个月则要付几十元，他受不了，真正体现了多住房、住好房的多拿钱的原则。这就形成了一种制约不合理需求的机制。广大群众对此感到很高兴，他们对住房中的不正之风是深恶痛绝的，有的说，只要解决以权谋私，我一个月多付几元钱也值得。

（三）由于住房这个大商品没有进入消费市场领域，使我国的消费结构很不合理，从而导致产业结构的不合理。现在城市住房租买比价很不合理，居民住房支出只占家庭收入的1—2%，而美国、法国、意大利、澳大利亚等国家住房支出都占家庭收入的25%左右，土耳其则占30—40%。由于租金太低，买房不如租房，就是有钱也不愿意买房。人们从参加工作起就没有想到自己来解决住房问题，因此“住房靠公家”已经成为人们根深蒂固的观念。本来可以吸收大量消费基金的住房，却成了群众插不上手的领域。全国千千万万个家庭两眼都盯着公家，人们有了钱则投向住房以外的消费品。据统计，去年我国城镇居民储蓄已达2000亿元。另外，群众手里还持有大量货币，随时都可能冲击市场。由于购买力集中投向高档消费品，造成消费超前。黑白电视机、单缸洗衣机、单门电冰箱等家电产品刚刚形成生产能力，人们又追求彩电和“双缸”、“双门”，消费欲望越来越高，大大

脱离了我国的国情。据资料表明，我国目前高档家用电器的普及率已相当于有些国家人均收入1000美元时的水平。通过住房制度改革，促进个人自己买房，就可以把大量的消费资金吸引到住房上来。从而就有可能使我国新兴的产业——建筑业和房地产业得到相应地发展。

（四）现行的住房制度，使人们形成了一些不正确的观念。

长期以来，人们没有把住房看作商品，排除在个人生活消费品之外，认为住房是公有的固定资产，不能成为私有财产，而把低租金、高补贴、实物分配的住房制度，看作是社会主义制度优越性的表现，形成了住房问题上的供给观念。同时，由于把职务作为分配住房的一个重要条件，又形成了住房问题上的等级观念。这些过了时的观念同我国当前发展有计划的商品经济恰恰是相抵触的。因此，住房制度的改革，必然会触动人们思想观念的转变。在那些试点城市里，人们开始把住房问题上的吃大锅饭，不再当作社会主义的优越性来看待了。把住房看作商品，多住房多付钱的原则已被多数人所接受。三十多年的实践已经证明，国家要把城镇几亿人的住房包下来是不可能的。即使今后经济发展了，住房要由国家包下来也是办不到的，因为这不符合发展有计划商品经济的原则。只有通过住房商品化的路子，国家、企业、个人共同努力，充分发挥各方面的积极性，把房地产业搞活，才能从根本上解决我国城镇的住房问题。

这一切说明，住房制度需要改革是不以人的意志为转移的，是我国发展有计划商品经济的客观要求。这项改革势在必行，早改早主动，越迟积累矛盾越多，越不利。

二、住房制度改革的现实可行性

所谓现实可行性，无非是个承受能力问题，包括心理承受能力和经济承受能力。

从试点情况来看，只要讲明道理，采取妥善的政策，广大干部和群众是拥护或能够接受这项改革的。他们心理上的承受能力比我们原来预计的要好得多。国务院房改办和一些新闻单位收到不少人民来信，表示理解和支持这项改革，要求加快改革进度。有人总把住房面积超标准户当做房改的阻力，其实不完全是这样。有些人住房面积超过了标准，有各种因素，除以权谋私者外，多是历史上复杂因素形成的，只要做好工作，他们是同样拥护房改的，有些超标准户不但不是房改的阻力，而且带头做别人的工作；反对的也有，只是极少数。那些在改革面前裹足不前的，才真正不得人心。

从经济上来看，目前国家、企业、个人的承受能力还都比较弱，这就决定了这一改革具有一定的难度。关键在于如何解决房改所需的资金问题，就是提租之后给职工相应地增加补贴的资金来源问题。这个问题经过几年来的探索，特别是从试点城市提供的经验来看，基本上是要走筹资建立住房基金的路子，这就是：

（一）转换资金。现在全国住公房的职工9500万人（包括离退休职工在内，下同），提租以后，据匡算一年需要补贴二百五十多亿元。这些钱从哪里来？如果采取全部进成本、进财政体制的办法，国家和企业都将难以承受。现在全国每年都有三百亿元左右用于建房、维修和房租补贴，从总量上说，用转换原有住房资金的办法来解决，资金平衡上没有大的问题。问题在于原来的住房资金是从各种各样渠道来的，是无序的。其中有的是合理的，有的则是挤占了生产发展基金，一转换可能就没有了。对一些企业来说，有的有，有的没有，有的今年有，明年可能又没有了。因此要通过适当办法把原有住房资金来源“疏导、转换、理顺”好，使其中相当一部分能做到合理化、固定化、规范化，纳入住房周转基金这个新渠道。这样做并非空想，是完全可能的。例如唐山市按模拟运转数据计算，房改一年需支出补贴9806万元。他们经过转换，理顺了路子：企业自有住房已进成本的折旧费、维修费

3420万元，租住市直管住房的明贴1000万元，已列支的房产税628万元，合在一起共5048万元，这笔资金应视为已有资金，占所需资金的51%。不足部分通过住房出售、住房建设投资的转换，从企业后备基金、福利基金、奖励基金中适当筹集，是可以走通转换资金的路子的。当然一点不进成本看来也是不可能的。沈阳市已经试点的几个大企业的实践证明：第一，变过去的暗补为明补，固定渠道，这部分钱占房改所需补贴总额的35%；第二，从上级拨给的住房建设投资或企业自筹住房建设资金中转换一部分，占补贴总额的38%到50%；第三，离退休职工的住房补贴列工厂营业外支出，占住房补贴总额的15%，前两项由企业自我消化，后一项进一点成本。唐山、沈阳两市的实践证明，疏导、转换、理顺原有住房资金的路子，是可以走得通的。当然，面上还要进一步调查、测算。每个企业的情况不同，有的可以按规定进一些成本，有的可以不必进那么多成本，有的暂时还要靠全市统筹一部分解决。但总的原则是，资金来源应该主要靠原有住房资金转换，同时允许进一点成本。新进成本太多，不仅中央财政受不了，地方财政也受不了，企业负担也会增加，势必影响企业竞争能力，甚至会带动物价上涨。对机关事业单位来说，也需要靠原有住房资金转换一部分，进入财政预算一部分。

企业资金的转换问题，不仅对筹集住房改革资金有好处，同时对搞活企业也很有好处。目前企业里的生产资金同住房资金混在一起，互相挤占，什么急干什么，不是住房挤生产，就是生产挤住房。今后要把这两种资金核定清楚，分离开来，各自单独建立帐户，使生产和生活两种资金互不挤不占，就可以使企业减轻包袱，更容易显示企业的真正效益。实际上，住房制度改革也是深化企业改革的一部分。

关于给住私房职工的补贴，试点单位都把这个问题的放在以后解决。现在看来，缓一步是可以的。全国住私房和家在农村的职工共5000万人，如果现在给他们发补贴，一年就需要一百三十多

亿元，既不能通过租金收回，又没有资金可以转换，这是个难点。目前解决这个问题的条件还不具备，但时间不宜拖得太久，间隔太久了，也不利于调动这部分职工的积极性。需要在个别地方进行试点，抓紧摸索解决办法。

(二) 出卖旧房。全国现有旧房24亿平方米，这些房子，是国家多年来投资形成的资产，把它卖出去可以回收一大笔资金。旧房造价标准南方北方不同，已使用年限也各异，假如每平方米按120元计算，总数可达近3000亿元，每平方米按先交现金40元计算，就可回收近1000亿元，如果能卖出一半，也有500亿元，再减少一半也有二百多亿元。这是住房改革筹集资金的一条非常重要的渠道，潜力很大，工作搞好了，房改资金问题就可以得到保证。我们应该把筹资的着眼点放在这里。因此，要采取适当政策，把旧房分批卖出去，通过出售旧房把整个房改运转起来。从个人负担能力来看也是可能的。假如50平方米的一套住房售价6000元，先付1/3现金，其余的可以通过申请银行贷款或分期付款，或用住房券交抵，这样个人也是可以承受得了的。

(三) 新房先卖后租。接近几年的建设规模，全国每年竣工的新房约一亿平方米。今后，凡建成的新房都要先出售，后出租。每年如能卖出一部分，也可回收一大笔资金。假如按每平方米250元计算，一套50平方米的房子，售价就是12500元，个人也可以先付1/3，其余可向银行贷款，其中一部分可用住房券抵交，这样有些人也是能买得起的。

(四) 银行支持。每年新建住房需要银行发放流动资金贷款，个人买房除了先付一部分现金以外，也需要银行提供长期低息贷款，住房资金大量的结算业务，也需要银行来承担，因此没有银行的支持，住房改革是搞不下去的。人民银行党组专门开会研究过这个问题，明确表示要积极支持这项改革。目前，烟台、蚌埠两市已成立了住房储蓄银行，希望搞好，取得经验。其它城市可由当地政府委托专业银行在内部设立住房信贷部，专门办理有关

住房建设的资金筹集、使用及住房贷款发放等业务。最近看到一个材料，沈阳市工商银行成立了房屋开发公司，实行金融业务与房屋开发相结合，开展多渠道综合经营，推进了住房制度改革，截至1987年年底，共吸收存款3600万元，贷款九千多万元。他们同大中型企业联合组建股份有限公司实行联合开发，聚集建房资金5000万元，在建房屋面积21万平方米。1988年可出售10万平方米。总之，从宏观上来说，住房资金存贷在总量上可以做到平衡，但必须解决一个信贷结构和利率调整问题。调整信贷结构问题人民银行提得比较早，并且已经作了部分调整。住房贷款的利率问题，也要抓紧解决。

总起来说，解决住房制度改革资金问题虽有一定难度，但看来积极走筹集资金、建立基金的路子，这个问题是可以解决的。当然做法上还要进一步研究、测算，拿出一套具体办法来。

三、住房制度改革要分期分批地展开

到1987年底为止，已经正式出台进行综合性房改的城市有烟台、蚌埠和唐山市，统一规划、先从部分大企业搞起的有沈阳市，其它一些城市，有的正在积极酝酿方案，有的先进行了某种单项改革。从1988年起，不再只是试点，而是要把这项改革正式纳入中央和地方的改革计划，分期分批加以推行。总的要在3年或多一点的时间内，基本推开住房制度的改革。

1988年住房制度改革的任务，包括以下五类情况：

(一) 烟台、蚌埠、沈阳、唐山市的改革方案已经出台，希望他们继续把工作搞好，解决已经出现的问题，不断取得新的经验。

(二) 原定的试点城市加上各省、自治区、直辖市原计划1988年各选的一、二个试点城市，共52个城市（加上已出台的4个城市共56个）。这些城市工作有一定基础，可以考虑住房制度改革全面起步。

(三) 包括京津、沪、三大市在内的省会城市一般都要起步，但不要求都全面起步，可以在有限的范围内起步，先取得经验，为今后改革打好基础。

(四) 上面各城市，有些大企业可以先行一步；新房新租、旧房超标加租等单项改革，可根据实际情况自行安排。

(五) 各省（区、市）要选一、二个县镇进行试点。

1989年，大部分城市改革都要起步。

1990年或者再多一点时间，全国城市和县镇推开住房制度改革。

这是个大致想法，具体到每个省，可以从实际情况出发，有条件的快一点，条件不具备的慢一点，有的3年不行，4年、5年也可以，全国可以有个幅度，不搞一刀切。

当然，这个阶段的改革，租金还只能达到成本租金水平。参加改革的范围还只限于住公房的职工。下一步，在此基础上再深化改革，租金提到商品租金，住私房的职工也参加进来，逐步把补贴理入工资。

四、必须加强对住房制度改革的领导

住房制度改革由试点阶段转入分期分批实施阶段以后，对房改工作的领导也要相应加强。住房制度改革是一项涉及面很广的带有综合性的改革，牵扯到各个方面和各个部门，只靠哪一个部门来抓是很难搞好的。一些城市的经验证明，凡是市里主要负责同志把这项改革提到议事日程上的，工作进展就快，质量也就好一些。从1988年起，各省、自治区、直辖市都开始进行第一批房改，数量并不算多，但是，多数省的领导同志还没有取得住房改革的直接经验，这会给工作带来一定的难度。因此，加强对这项工作的领导，特别是主要领导同志取得房改的直接经验，对搞好今年以及今后几年的房改工作，具有关键性的意义，这也是搞

好住房制度改革的组织保证。

住房制度改革无论从全国或各省来说，都要从实际情况出发。从总的来讲，在符合统一政策、宏观规划指导的原则下，各地可以选择适合自己情况的做法，不要孤立地推广某一种模式，也不要拘泥于某一种做法，要充分发挥各地的主动性、创造性和大胆探索精神。但在宏观上要有所控制，主要是这样几点：

（一）住房制度改革的基本目的是实现住房商品化。而低租金是现行住房制度弊端的核心问题，因此，房改后的租金不能定得太低，低了不利于促进个人买房，不利于出卖旧房。

（二）要立足于主要从转换原来的住房资金和旧房、新房出售中筹集房改资金，不能过多进入成本，不能在财政上随便开口子。

（三）严格控制发券系数和发券范围，从严掌握减免补助政策，保持提租额与发券额的平衡，沉淀额与超支额的平衡。

（四）给职工发住房券（补贴）的结余部分要纳入个人购建房基金，存入银行，不冲击其它消费品市场。

（五）必须采取有力措施堵塞漏洞，警惕和防止借房改之机滥发补贴、贱价卖房、私自占地建房等不正之风。