

金融探索

计承江◎主编



中国金融出版社

金融探案



计承江 主编

杜迎伟 刘凯 副主编



中国金融出版社

策 划：朱丽亚 张 平
责任编辑：孔德蕴 尹清伟
责任校对：张志文
责任印制：丁淮宾

图书在版编目 (CIP) 数据

金融探索 (Jinrong Tansuo) / 计承江主编. —北京：中国金融出版社，2007. 1
ISBN 978 - 7 - 5049 - 4271 - 5

I. 金… II. 计… III. 金融—中国—文集 IV. F832 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 011119 号

出版 **中国金融出版社**

发行

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

市场开发部 (010) 63272190, 66070804 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com> (010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 82672183

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 北京汇元统一印刷有限公司

尺寸 185 毫米 × 260 毫米

印张 24. 75

字数 834 千

版次 2007 年 1 月第 1 版

印次 2007 年 1 月第 1 次印刷

定价 68.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 4271 - 5/F · 3831

如出现印装错误本社负责调换

《金融探索》编委会

主任：	计承江				
副主任：	杜迎伟	庞贞燕	毛德君	原敬	崔新民
	周波	田文雄	石金祥	庞国梁	
编委：	刘凯	崔晓芙	毛守义	高玉成	刘秋香
	李嘉	王秋群	柳中苏	潘义群	赵波
	朱培玉	张树忠	陈亮	万占标	刘志弘
	潘卫国	李杰	陈伟	鞠永胜	王胜利
	牛学思	王树生	樊玉超	周晓洲	侯蓬菲
	娄永跃	曹孟远	李少华	张银仓	李高建
	王深德	张正杰	刘贵珍	孙晨光	王家进
	常保平	肖新军	侯正芳	程亚男	王雨舟
	赵德旺	王爱民	任香芬		

主编：计承江

副主编：杜迎伟 刘凯

前言

调查研究是“谋事之基、成事之道”。加强调查研究是贯彻科学发展观和构建和谐社会的必然要求，有利于进一步改进工作作风、实现科学决策、提高领导水平。当前，经济金融全球化趋势日益增强，经济金融形势也日趋复杂，新形势、新任务、新情况、新挑战对进一步做好人民银行工作提出了更高的要求。特别是随着中央银行职能的转变，其金融宏观调控作用更加突出，制定执行货币政策、维护金融稳定、改进金融服务的任务更重、要求更高、责任更大。同时，基层人民银行作为一线派出机构在贯彻执行宏观调控政策时面临的经济金融形势更加复杂，这都要求基层人民银行要从有效履行央行职能的需要出发，紧紧围绕金融业务中心工作，围绕货币政策执行中的热点和难点问题，以及经济金融运行中的突出问题和苗头性问题，深入开展调查研究，提出有价值的政策建议和参考意见，为上级行决策做好服务，为地方政府当好参谋助手。

近年来，河南省人民银行系统以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，紧紧围绕全省经济金融实际和中央银行工作大局，坚持以调研促决策、以调研带队伍、以调研推工作，解放思想，实事求是，深入基层，深入实际，针对工作中出现的新情况、新问题，在总结经验、探索规律、解决问题上下工夫，研究提出了应对的思路、措施和办法，为金融改革和发展、为领导科学决策、为人民银行更好地履行中央银行职责提供了客观依据和理论支持。

为进一步加强和推动河南省人民银行系统金融业务调研工作，现选编了2006年部分优秀调研成果。这些成果凝聚了全省人民银行系统广大干部职工的智慧和辛勤劳动，很多都得到上级行和地方党委政府的高度重视，在重大决策中发挥了突出作用。目前，河南省经济金融发展势头良好，金融秩序比较稳定，金融服务水平不断提高，外汇管理成效明显，这些成绩的取得，与重视调研成果的运用密不可分。总体来看，这些成果较好地坚持了“三个结合”：一是把调查研究和当好上级行、地方政府的参谋助手结合起来；二是把调查研究和履行好央行职责、指导全省人民银行系统开展工作结合起来；三是把调查研究和宣传中央银行形象、提高中央银行地位结合起来。临近年终，现将其汇编成册，以便同志们共同学习、共同提高，使调查研究工作不断结出丰硕的成果。

计永江

中国人民银行郑州中心支行行长
二〇〇六年十二月

货币政策篇

- 抑制房地产价格过快增长应抓住“牛鼻子”
 票据融资对当前银行信贷和货币供应量的影响分析
 对郑州市土地抵押贷款情况的调查分析
 企业和个人信用信息基础数据库在河南省运行状况调查
 河南省中小企业贷款情况调查报告
 河南省部分产能过剩行业的表现及影响
 县域金融发展现状及对策浅析
 ——对新密市金融情况的调查
 征信与小额信贷发展情况的调查
 对人民银行支农再贷款政策实施效应的实证分析
 电解铝行业形势好转 调控政策应及时调整
 安阳市钢铁行业发展现状及个案分析
 对经济过热倾向下货币信贷政策的认识和微观操作分析
 关于焦作市替代能源酒精行业发展情况的调查
 对漯河市城乡信用社利息税、股金分红补贴情况的调查
 中部欠发达地区县域中小企业融资情况典型调查
 对区域电解铝、水泥、电力产能过剩行业结构调整情况的调研报告
 对南阳市房地产市场发展状况的调查
 欠发达地区农村消费方式对货币政策传导的影响
 对漯河市固定资产投资情况的调查
 周口市个人消费贷款个案剖析
 化纤行业发展亟待结构性调整
 农业税制改革对县域经济影响的相关分析
 货币政策传导机制效应研究
 中小城市房地产价格调查
 ——以鹤壁市为例
 关于南阳市县域资金流出情况的调查报告
 对金融支持三门峡区域经济发展的调查思考

- 计承江 (3)
 崔晓芙 (8)
 高玉成 (11)
 陈 亮 (17)
 刘明章 (21)
 帅 洪 (24)
 王 晶 (28)
 徐庆志 (32)
 李少华 (36)
 张银仓 (38)
 王深德 (40)
 刘贵珍 (43)
 孙晨光 (46)
 肖新军 (49)
 常保平 (53)
 侯正芳 (56)
 程亚男 (59)
 王爱民 (63)
 王 强 (66)
 郭河彬 (69)
 王晓莉 (73)
 李香稳 (75)
 白崇建 (79)
 郭金生 (82)
 任全保 (86)
 唐殿军 (89)

金融稳定篇

- 建立省级区域农村商业银行是摆脱当前农村信用社改革困境的重要选择
 关于中国金融机构合并法律制度的若干思考

- 周 波 (93)
 刘 凯 (99)

对农业银行在县域金融体系中地位和作用的情况调查

金融分业监管存在的法律问题及建议

县域金融生态问题探讨

欠发达地区金融生态环境建设的路径选择

对构建毗邻地区金融稳定协调机制的可行性探讨

关于对地方金融机构救助道德风险情况的调查

对安阳市中小企业信用担保机构情况的调查

架起社农“双赢”的桥梁

——对商丘市开展“农村信用工程”的调研

毛守义 (103)

路漫 (108)

骆波 (112)

王雨舟 (117)

程亚男 (122)

赵德旺 (127)

杨存亮 (133)

许兆春 (135)

金融服务篇

当前现金管理工作情况调查及对策建议

以科学发展观促进国库工作和谐发展

有效整合运钞资源 提高发行基金调配安全防范能力

小额支付系统上线运行后存在的问题及建议

正确认识和做好新时期国库资金风险防范工作

钞票处理成本核算暨绩效分析

当前人民币管理工作中存在的问题及对策

对我国农村地区支付清算情况的调查

信息化状况调查与风险防范措施

浅析《中国人民银行会计基本制度》的实施效果、存在问题及对策

中国现代化支付清算系统在金融体系中的地位、作用及发展

河南省工业景气监测企业劳动生产率调查

当前河南省黄金专项贷款维权、清收中存在的问题及对策

对建立反洗钱举报制度的几点思考

涉农金融统计指标体系研究

实施规范管理 促进国库会计发展

对做好基层央行发行库安全工作的思考

对信息系统运行维护体系建设的思考

试论人民银行会计营业工作存在的问题及对策

浅析账户管理系统存在的问题与建议

新形势下县域人民币流通中存在的问题及建议

非税收收入快速增长的负面影响不容忽视

票据融资业务发展存在的问题不容忽视

关于濮阳市县域保险市场发展状况的调查

对新形势下建立国库资金风险评估、评级和预警机制的思考

调查显示：社会公众对网上银行安全度最为关注

发达国家（地区）票据专营机构经营模式对我国的启示

鹤壁市银行业电子银行业务存在的问题及建议

国库资金风险评估、评级、预警可行性研究

崔新民 (141)

田文雄 (144)

陈伟 (150)

李嘉 (153)

潘义群 (156)

姜永跃 (160)

柳中苏 (169)

曹孟远 (172)

王秋群 (174)

齐鸿儒 (178)

李济民 (181)

戚兴如 (184)

黄峰 (188)

郭红兵 (191)

孔艳丽 (193)

胡淑红 (198)

李文轩 (201)

邵伟华 (204)

冯合勋 (207)

袁道强 (210)

王家进 (213)

张永志 (215)

王戈锋 (218)

刘志戈 (221)

李香稳 (224)

毕超英 (228)

乔青峰 (231)

王保庆 (234)

郭建英 (237)

新农村建设篇

- 金融要成为推动社会主义新农村建设的“杠杆”
 河南省农民工金融服务情况调查
 关于在河南省推广建立农村小额信贷组织的思考与建议
 对安阳市农村金融体系的调查与思考
 金融支持新农村建设应重点解决农村融资难问题
 从农户收支结构分析看农民增收的途径
 金融支持“三农”的调查与思考
 欠发达地区小额农户贷款实施中的问题及对策
 农村信用社久悬不动股金处置问题应引起关注
 关于农村资金回流问题的调查与分析
 对社会主义新农村建设农村金融服务需求状况的专题调查
 对新农村建设与农村金融“双赢”发展的思考
 对当前社会主义新农村建设背景下扶贫开发工作开展情况的专题调查
 关于金融支持社会主义新农村建设情况的调查

- 计承江 (243)
 杜迎伟 (248)
 张树忠 (251)
 王深德 (255)
 李高建 (259)
 肖新军 (262)
 张正杰 (265)
 任香芬 (268)
 王军峰 (273)
 钮 明 (277)
 马世杰 (282)
 梁 虹 (285)
 张 翔 (290)
 张 清 (293)

外汇管理篇

- 立足河南实际发展境外投资的战略构想及思考
 对外汇按金交易的思考
 关于进一步完善资本项目外汇管理法规的建议
 浮动汇率对支付结汇制度的影响
 对河南省贸易项下货到汇款自动核销管理情况的调查和建议
 发挥县级机构优势,支持县域外向型经济快速发展
 放开境外投资管理政策 支持企业“走出去”
 洛阳市企业利用金融工具规避汇率风险的经验与教训
 对漯河市外商资本金结汇情况的专项调查

- 毛德君 (299)
 万占标 (302)
 潘卫国 (305)
 宋水仙 (307)
 刘志弘 (310)
 李健民 (313)
 王俊青 (315)
 汤金升 (318)
 杨南龙 (320)

内部管理篇

- 浅谈基层人民银行内部控制框架的构建
 以科学发展观指导人民银行内审工作
 对做好人民银行岗位任职资格培训与考核工作的思考
 对加强河南省人民银行会计队伍建设的思考

- 庞贞燕 (325)
 原 敬 (329)
 朱培玉 (332)
 刘秋香 (335)

人民银行内部审计风险研究

构建基层单位党员学习教育培训长效机制的调查与思考

关于后勤服务社会化改革的几点思考

积极发挥工会作用 努力构建和谐央行

对做好基层人民银行事后监督工作的几点思考

基层人民银行纪检监察信访举报的新热点、新特点及对策

离退休干部管理工作存在的问题及对策

打造央行文化 培育员工敬业精神

关于党建工作的思考

做好基层央行青年工作的几点思考

养老保险档案管理工作存在的问题和对策

提升女职工素质 适应时代发展要求

加强央行廉政文化建设 努力构建和谐文明央行

关于加强离退休干部管理部门自身建设问题的探讨

事后监督成果有效运用探讨

关于对辖区内审成果运用调查及建议

赵 波 (339)

樊玉超 (342)

侯莲菲 (345)

王树生 (348)

李 杰 (351)

牛学思 (354)

鞠永胜 (356)

周晓洲 (359)

赵清连 (362)

许俊锋 (364)

刘 炜 (367)

禄 红 (370)

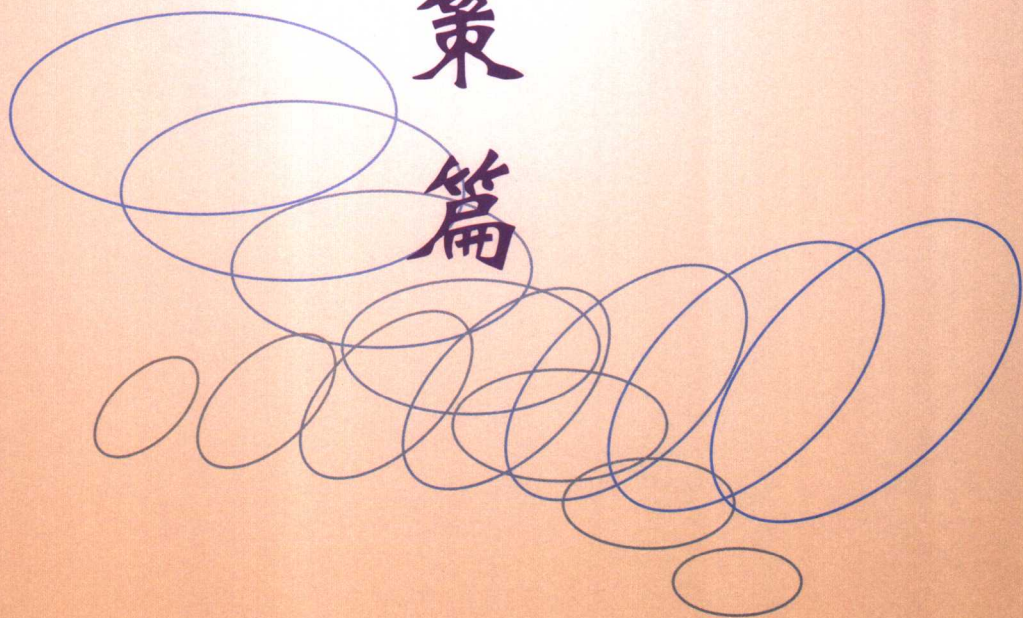
郭晓东 (373)

展志宏 (376)

张 戈 (379)

刘建玲 (382)

货币政策篇



抑制房地产价格过快增长 应抓住“牛鼻子”

中国人民银行郑州中心支行 计承江



作者简介：计承江，1953年生，男，安徽省肥东县人，本科，高级经济师，现任中国人民银行郑州中心支行行长。

新一轮宏观调控以来，房地产价格过快增长一直是政府、百姓、专家学者等社会各界普遍关注并反映强烈的议题。虽然国家出台了一系列的调控政策和措施，但全国房地产价格仍然呈现过快增长的趋势，中低收入阶层买不起房子已成为重要的社会问题，给社会带来了不稳定因素，很大程度上阻碍着和谐社会的建立。如何控制房地产价格过快增长，怎样才能抓住“牛鼻子”以稳定房价、引导房地产业健康发展，这是值得我们认真思考的问题。

一、抑制房地产价格已成为一道难题

（一）调控效果值得关注

近几年来，调控房地产价格增长过快势头已成为政府的一项民心工程。国家出台了一系列的宏观调控政策措施：1998年，国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号）。商品化住房需求得到井喷式的释放，以住宅为主的房地产市场快速发展。为解决房地产市场发展中存在的问题，2003年，国务院下发了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号），提出坚持把房地产业作为我国支柱型产业，支持其健康发展。但由于商品房住宅作为商品，兼具消费品和投资品的特性，其价格既受市场供求关系影响，也受市场预期的影响。在不断增长的需求和相关利益者努力营造的上涨预期下，上海、杭州、北京、深圳等主要城市的房价快速上涨，大大超过居民家庭收入的增幅，引起社会舆论的广泛关注。2004年以来，国家进一步加大了对房地产市场的宏观调控力度，相继出台了一系列调控政策和措施，指导地方做好有关调控工作。为抑制房地产业投资的过快增长，推动房地产业的健康发展，国务院先后于2005年3月26日和2006年5月17日出台了《关于切实稳定住房价格的通知》（即“国八条”）和《国务院关于当前房地产调控的六条措施》（即“国六条”），2006年5月29日，国务院办公厅批转了九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，尤其是“建筑面积90平方米以下占比70%”的政策限制引起了社会各界的关注。宏观调控政策的连续出台对抑制房地产价格的上涨起到了一定的作用，收到了明显成效，但始终未达到调控的预期。应该说，房地产价格的持续上升有一定的合理因素，但上升的幅度过快，大大超过了经济发展的水平和普通工薪阶层的承受能力。

（二）房地产价格持续攀升

我国房地产价格快速上涨是由上海、北京及沿海城市带动并持续攀升。从国家统计局公布的商品住宅销售价格指数来看,从2002年第二季度的102.9%起,持续攀升至2004年第四季度的111.1%,虽然2005年以来涨幅有所减缓,但仍达106.3%。从房屋销售价格指数来看,上海从2003年下半年到2004年上半年一直保持20%以上的季度增幅,2004年下半年到2005年上半年也保持10%以上的季度增幅;北京市房屋销售价格虽然没有上海波动大,但2005年以来始终保持6%以上的季度增幅。

（三）房价背后多方博弈

房价的基本构成是土地成本、建筑安装费用、税费、销售费用加上开发商利润。房地产市场的利益变动涉及包括中央政府、中央政府的不同职能部门(房地产行业主管部门、宏观调控部门、信贷风险管理等部门)、地方政府、开发商、银行、购房者。每一方都代表着不同的利益集团,各方都在房价上进行博弈,争夺房价的话语权。中央政府虽然也能以此需求拉动经济发展和税收,但更重要的是关心社会稳定,解决低收入阶层的住房问题;地方政府出让土地获取大量收益,比发展其他产业增加税收来得快;开发商获取超额利润;银行获取贷款收益并承担风险。各方的收益都来自住房消费者。但当房价过快上涨至远远超过家庭购买能力时,各方利益将发生冲突:中央政府强化宏观调控,避免形势恶化产生泡沫和社会性问题;地方政府则有意无意地推动房价上涨以得到高额的地价出让收入、税收和政绩,从而导致对调控措施执行不到位;开发商会坚持涨价并进一步制造上涨预期,获取利润;银行风险加大,但相对其他风险资产,仍愿意发放住房信贷;已购房者和投资者、投机者希望房价进一步上涨;没有购买能力的购买者希望价格稳定。从以上利益关系可以看出,主宰房地产市场供应和定价权的地方政府、房地产开发商是房价上涨的主要作用者和受益者。

二、房地产价格上涨的原因

房地产价格的构成相对清晰和简单,但房地产价格后的利益组成链条却是价格调控政策难以立即见效的主要原因。一方面作为消费品,它受市场供求信号和趋势的影响,若后市价格上涨,百姓就会抓紧提前购买,人为造成供求紧张;另一方面作为投资品,它会给投资者带来升值,百姓将投资房地产作为一种资产保值增值的最佳选择。

（一）客观原因

1. 土地价格上涨是最直接的原因

房价上涨的根源在于土地供应趋紧引发的土地价格上涨。一是土地取得方式变革导致土地价格上涨。2002年7月实行《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》后,各类经营性用地必须以“招标、拍卖、挂牌”的形式取得。全国在2001年以前的居住用途土地均价是923元/平方米,2002年第三季度每平方米超过1000元,到2006年第一季度已经达到1643元/平方米。二是由于存量房地产的高价格使当期取得土地的价格通过竞价的方式快速上涨,并延续高房价——高地价——更高房价的循环。这在大中城市表现突出,以北京为例,2006年第一季度北京市居住用地的平均地价为5453元/平方米,比2000年年末增加了3545元/平方米,增长了185.8%。由于地价在我国商品房价格中所占比例稳定在23%~30%之间,地价的上涨使房子价格必然上升。

2. 经济发展的必然趋势

从需求上看,由于土地是稀缺资源,随着需求的增加,房价上涨是经济发展带来的必然趋势。综观世界经济发展,房地产价格是伴随着经济发展而上涨的,越是经济发达的地方房地产价格越高。从目前来看,由于我国经济的长期稳定发展,形成了相对稳定的购买力和即期需求。一是具有购买力的城市家庭开始进入住宅换代期,将原来的房改房进行租售,然后购买商品,改善家庭的居住条件;二是大中城市的聚集力增强,流向大城市的小城镇富有阶层家庭增多、大专院校学生在大中城市就业、城市青年成家、农民工进城等使在大中城市的购房需求集中增加;三是城市改造、拆迁带来的被动需求;四是沿海、重点城市的富裕家庭及外资投资房地产,获取投资收益。

表1 我国重点地区2006年第一季度平均土地出让价格与2000年同期比较

单位:元/平方米

	综 合		商业用途		居住用途		工业用途	
	2006年 第一季度	比2000年 同期增加	2006年 第一季度	比2000年 同期增加	2006年 第一季度	比2000年 同期增加	2006年 第一季度	比2000年 同期增加
长江三角洲	3 722	2 237	5 949	3 628	3 446	2 171	667	-61
珠江三角洲	2 010	666	2 740	451	2 746	1 452	543	50
环渤海地区	3 105	1 378	5 257	1 965	3 422	2 012	637	158
全国平均	1 576	578	2 481	866	1 643	720	485	41

(数据来源:国土资源部中国城市地价动态监测系统)

3. 住宅的质量提高带来的成本增加

随着生活水平的提高,人们对住宅的要求越来越高,包括人性化的设计、用材用料高档环保、住宅周边的配套环境等。从成本上看,由于住宅质量较以往有大幅提高,住宅建造的成本也在不断上升。除地价外,原材料价格上涨、小区配套设施的增加、环境塑造、楼盘规划设计费用增加等都增加了住宅成本,并被开发商转移到房价上。

(二) 主观原因

1. 地方政府推动

自取消福利分房,推行住宅商品化、货币化后,巨大的市场需求拉动房地产业迅速发展。2004年年底,城镇居民按户计算的住房自由化率达到80%以上,建筑和房地产业增加值占GDP的比例接近10%。房地产业成为扩大内需、拉动经济增长的重要力量,同时也能为地方政府带来巨大效益。一是地方政府通过“经营城市”,获取高额的土地出让金,而土地出让金收支并未纳入财政预算范畴,成为地方政府最为重要的一项预算外收入。房价高地价才会高,为获取更多的出让收入,地方政府对房价上涨乐见其成。如2003年之前,河南省省会郑州的黄金路段地价在100万元/亩以下,而现在偏僻路段的中拍价已达225万元/亩以上。二是在房地产建设、销售、交易各环节存在多重税收,房价高税收自然增多。三是房地产开发特别是高档楼盘的开发能提升城市形象。四是房价不断提升带来的赚钱效应,能使地方政府吸引更多的外来投资。近年来,沿海的大房地产商在不断向二线城市投资购地开发,就是看中了低价土地和其较大的上涨空间,地方政府看中的是增长的投资规模、GDP指标和经营城市带来的外在繁荣。

2. 开发商刻意操作

目前,开发商在拿到土地之后,除了容积率外,完全垄断了地块之上的处置权和定价权,形成市场性垄断。由于房地产产品的不动性、差异性,在需求一定时,价格竞争的外部压力较小,房地产开发企业之间价格合谋,一家高价,共同提价,群体涨价。以郑州市为例,在2003年郑东新区未开发以前,商品住宅的价格均价在2100元/平方米左右,郑东新区开发后,外来房地产商大量进入新区,以每亩60万~70万元拿到开发用地,却以园林楼盘、名校楼盘、森林楼盘、高档商务办公区、毗邻CBD等营销包装手段,率先将房价定到3000~5000元/平方米,以价格领导的方式带领郑州市商品房价格快速提升,2006年7月全市商品住宅均价已达到3053元/平方米,郑东新区已售商品住宅均价3685元/平方米,大部分在售楼盘还在边卖边涨,购房者因对后市房价看涨产生心理恐慌,也只能被迫接受。这种价格垄断使开发商获取了高达40%的超额利润,并把涨价堂而皇之地归结为市场机制自然作用的结果。

3. 消费者推波助澜

房地产价格上涨使消费者对房地产后市看好,从而形成盲目跟风,推波助澜。如开发商歪曲宏观调控意图和土地、信贷政策,抛出“地荒论”、“紧缩论”,刻意描绘所拥有地块的“升值”预期和投资前景。在销售时,用“捂盘”、“囤房”等人为销售伎俩,制造开盘即售罄等“销售奇迹”,人为提高楼盘价格,

操纵楼市价格疯涨。还有通过代言人在媒体上传达不确定信号,扰乱消费者判断,误导群众产生恐慌性的上涨预期,引导消费者盲目跟风,制造追涨需求。

三、抓住抑制房地产价格的“牛鼻子”

面对多重利益纠葛,抑制房价上涨要用科学发展观的思路,改变土地供应趋紧信号,有限制放开土地供应,同时加上税收、价格、监督检查等政策措施予以控制。

(一) 从严控土地总量变为有限制放开

土地紧张一直是房地产商借口涨价的理由,造成居民盲目抢购的一个理由也是消费者感觉土地供应趋紧,地价在不断上涨。要抑制购房需求,首先要消除居民对房价不断上涨的恐慌预期。有限制地放开土地供应,从严格控制土地变为有限制地放开。在一定时期内土地供应松紧趋势不变,不会产生远期土地上涨的信号,土地涨价造成房价上涨的现象也会大大减少。只要在限制二字上做文章,就可以减少对土地的盲目需求,这样做有利于节约用地,提高土地使用率,减少浪费,达到保护土地的目的。

(二) 改土地供给量控制为土地利用控制

一是对住宅规定最低容积率和楼层高度。应根据经济发展水平、城市发展水平和发达程度,规定最低容积率和建楼高度,让新建住宅向空中发展,最大限度地节约土地。如发达省市新建住宅不得低于30层,一般省会城市不得低于20层,县城不得低于10层,并确定容积率,不符合条件的不能通过城市建筑施工规划审批。随着经济发展,人民生活水平提高,提高住宅质量是普遍的需求,也符合中央以人为本的发展需求。目前土地总量控制政策造成土地浪费严重,有些大城市的周边仍在建8层住宅,甚至大量圈地建别墅。一些地方政府想尽办法争取扩大用地规模,导致土地用量大,后果严重。二是加强工业用地管理,分行业制定投资用地率。科学测算不同行业的投资用地率,严格管理,防止一些地方政府为招商引资,乱批土地,乱建开发区,无偿提供土地、厂房等情况出现。要严控开发区设置和工业用地审批,迫使工商业建筑也向空中发展,尽快扭转工商业用地的严重浪费行为。

(三) 提高住宅使用率,减少住宅闲置浪费

由于房价不断走高,投资住宅已成为资产保值增值的最佳选择。除市场上一些住房投机者外,居民一户多处住宅也不是新鲜事,大量的住宅浪费已成为突出问题。不少居民购买住宅并不是为了居住,这为市场营造了商品房购销两旺的虚假繁荣,隐藏较大风险。因此,加强对闲置住宅管理是抑制房地产价格的又一重要措施。一是征收较高的房地产交易税,限制住宅投资行为,使住宅投机获得较少利润,这条措施国家正在采用。二是开征住宅闲置税。对闲置住宅包括旧住宅和新购住宅一年内不入住使用的征收住宅闲置税,提高其持有多套房屋的成本,控制单个家庭所拥有的房产数量,同时也充分发挥社会资源的使用效益。推动二手房的上市交易,消费者投资新住宅要考虑对老住宅的处理,这样房地产虚假供销两旺的情况会改变,对抑制商品房价格上涨过快应是一项有效措施。

(四) 改变现行商品住宅定价机制,打击房地产商交易环节中的各种违规行为,降低房地产商垄断利润

房地产价格增长过快,单靠市场手段调控价格,短期内难以发挥实质性作用,必须通过对现有房地产行业的发展模式进行改革,特别是改变商品住宅的定价机制,才能有效稳定房价。目前,一是商品房销售价格应经物价局核准。公开商品房各项成本信息,核定房地产商最高利润空间,在此范围内由其自主定价,让购房者自主选择。二是土地招标、拍卖、挂牌价格与地表建筑价格挂钩。通过限制土地上新建商品住宅的价格,来满足低收入阶层购买住房的需求,并以此为风向标,影响周边地块土地、商品住宅价格和居民预期。同时,还要严厉打击商品住宅销售环节中的各种违规行为,使信息公开透明,商品住宅上市后一律登记上网,并为购房者提供公开查询的便利。购房者一律采用实名制,并和个人房产税收挂钩,买一套房子缴一套房子的税,多买多缴。加强公众监督检查,政府主管部门必须接受处理群众的举报,并公开处理相关违规问题。

(五) 改革土地出让收入的管理体制,增加住房保障体系资金投入

一是将土地转让收入列入财政预算,对地方土地收入建立专项专用机制,并接受地方人大的监督,改变土地转让收入形成地方政府“小金库”的现状。二是必须规定相当比例的土地转让收入用于住房保障体



系的资金投入和失地农民的社会保障。建立住房保障体系是解决当前社会居住矛盾的重要措施，应从土地出让收入和房地产税收中拿出大量资金，集中用3~5年时间建设一定规模的出租房、廉租房、经济适用房，用于满足低收入阶层的住房需求。同时要给原来拥有土地使用权的农民缴纳“三金”，并给吸纳失地农民就业提供补偿。



票据融资对当前银行信贷和货币供应量的影响分析

中国人民银行郑州中心支行货币信贷管理处 崔晓芙



作者简介：崔晓芙，1965年生，女，河南省武陟县人，硕士研究生，高级经济师，现任中国人民银行郑州中心支行货币信贷管理处处长。

货币信贷、固定资产投资增长出现加快迹象，前期“宽货币、紧信贷”的局面正演变成“宽货币、宽信贷”。票据融资作为各项贷款的重要组成部分，成为2006年贷款增加的重要原因，同时，由于票据在市场上多次流转，票据增长对货币供应量也存在潜在影响。本文以2006年河南省第一季度票据融资业务开展情况为基础，对票据融资快速发展对信贷、货币供应量过快增长产生的影响进行了分析。

一、2006年第一季度河南省票据融资业务开展基本情况

（一）票据业务延续2005年的快速发展势头，票据市场“量升价减”，贴现利率突破再贴现利率水平

2006年第一季度河南省金融机构累计签发承兑汇票624.5亿元，同比增加198.9亿元，增长47%，至3月末余额达1049.3亿元，比年初增加145.9亿元，增长16%。第一季度累计办理票据贴现1376.4亿元，同比增加804.2亿元，增长140.5%，至3月末余额达861.1亿元，比年初增加265.9亿元，增长44.7%。在规模快速增长的同时，利率水平持续走低。第一季度，河南省金融机构票据贴现加权平均利率2.69%，较2005年第四季度下降0.34个百分点，转贴现加权平均利率1.72%。除国有商业银行加权平均利率（3.27%）高出再贴现利率外，其余金融机构加权平均利率均低于再贴现利率，特别是城乡信用社利率更低，贴现加权平均利率仅为2.59%，转贴现加权平均利率为1.62%。

（二）直贴业务规模较小，转贴现业务发展迅猛

由于中西部地区经济相对欠发达，流通中的票据规模相对比沿海地区小，因此，可用于直贴的票据较少。此外，转贴现与直贴相比较，基本上无风险，且价格不受再贴现利率限制，因此，中西部大部分商业银行都把富余资金用于办理转贴现业务。至3月末，河南省金融机构直贴余额183亿元，比年初仅增加30亿元；买断式转入票据余额678.5亿元，比年初增加261亿元。买断式转入占全部贴现余额的79%。

（三）不同类型金融机构票据市场定位分化明显

目前，票据市场业务的基本格局，一是国有商业银行由于实力雄厚，富余资金较多，且自身信用和风险管理水平较高，在票据市场处于优势地位。第一季度，国有商业银行占承兑市场和贴现市场发生额的38%和43.1%，余额分别占全部金融机构的34%和78.1%。二是股份制银行基于扩大市场、抢夺优质客户的需要，成为承兑汇票的主要签发者之一。至3月末，股份制银行签发承兑汇票的发生额和余额占全部金

