

ZHJJYJ

综合经济研究

北京科学技术出版社

序

调查研究是我们党的优良传统，是实践中行之有效的工作方法。多年来，北京市各个综合经济管理部门普遍重视调查研究，加强了宏观经济管理，使政策措施的制订有较强的针对性，也比较符合实际。特别是去年中央进一步强调深入基层、调查研究以来，各级干部积极响应，深入基层，调查新情况，研究新问题，使工作又前进了一步。这次出版的《综合经济研究》一书，就是1980年以来北京市综合经济管理部门部分调研成果的汇编。它的出版将使综合经济管理部门的调研工作提高到一个新的水平。

调查研究，必须解放思想，坚持实事求是、从实际出发的原则，解决实际工作中的问题。作为综合经济管理部门，既要眼睛向下，深入基层，又要把握方向，通观全局，立足于推动经济发展与改革。在通常的定性分析的基础上，要加强定量分析，使定性分析与定量分析紧密结合。

为了适应新形势，研究新问题，综合经济管理部门的各级干部必须加强学习，不断地开拓自己的视野。要重视马克思主义基本立场、观点和方法的学习，同时，要广泛地学习经济科学的有关学科、知识，努力武装自己，提高政治和业

务素质。

可以肯定，只要大家深入实际、调查研究，在调查研究中，又勇于学习、善于学习，综合经济管理部门的工作一定能够大大地提高一步。

王 军

1991年4月

目 录

序.....	王军 (1)
--------	--------

改 革 篇

1.论北京市住房资金运行体制改革.....	(1)
2.对本市外贸承包经营的调查与建议.....	(19)
3.关于流转税制的改革.....	(29)
4.基层银行党的领导与行长负责制的关系.....	(36)
5.物资企业发展横向联合的探讨.....	(42)

工 业 篇

6.北京市工业经济效益分析.....	(48)
7.从科技进步趋势看本市工业发展.....	(57)
8.在不同起跑线上的竞争.....	(66)
9.工业生产费用的变化及影响.....	(74)
10.浅谈交行如何支持企业集团的发展	(82)

投 资 篇

11.北京市地方级“拨改贷”投资效益问题	(87)
----------------------------	------

- 12.危旧房改造的政策研究 (95)
- 13.投资效益问题探讨..... (102)

市 场 篇

- 14.紧消费——社会主义经济运行中的消费行为..... (113)
- 15.关于蔬菜市场调节体制..... (141)
- 16.街道办事处滥收费、滥罚款、滥支出问题..... (147)
- 17.北京市商业市场发展态势..... (152)
- 18.北京市技术市场调查..... (164)
- 19.加强钢材市场管理的改革措施..... (171)
- 20.关于北京第三产业中长期发展设想..... (176)
- 21.消费品市场疲软问题的成因分析..... (188)

劳 资 篇

- 22.当前城镇居民收入分配的特点、问题与对策..... (207)
- 23.关于收入分配不公问题..... (226)
- 24.北京市离退休职工受聘情况调查..... (238)
- 25.北京市技术工人状况研究..... (250)

财 金 篇

- 26.北京市城乡储蓄存款结构分析..... (258)
- 27.关于改善副食品产销体制的财政对策..... (264)
- 28.实施信贷倾斜政策的困扰与建议..... (272)
- 29.关于建行技术经济评价系统的探讨..... (278)

30.试论信贷管理原则.....	(284)
31.服务农业——农村金融的使命.....	(290)
32.加强农业信贷服务发展京郊乡镇企业.....	(293)
33.对代发工资业务的探讨.....	(301)
34.论试办粮食作物统筹保险.....	(309)

工商税务篇

35.个体工商业户建帐工作.....	(314)
36.生产资料及生产要素市场状况.....	(319)
37.外企中方人员个人收入调节税征收的问题与对策.....	(325)

国土篇

38.北京水荒及其解决对策.....	(330)
--------------------	-------

外经篇

39.九十年代北京市利用外资形势展望.....	(337)
40.今后十年本市外贸出口态势.....	(354)
41.北京市侨汇收入下降情况与建议.....	(364)
42.关于地方自有外汇收支平衡的探讨.....	(371)

后记	(379)
----------	-------

论北京市住房资金运行体制改革

一、现行体制下住宅资金运行的特点

资金运动是价值范畴，具有综合性和整体性。现实的住宅资金运动既是一系列连贯复杂的资金收支运动，又是参与住宅经济活动的各有关方面各种经济利益关系的反映。现行体制下的住宅资金运行具有以下特点：

1. 工资中的住宅消费基金含量不足

我国还是低工资的国家，在国民收入的分配环节，国家（财政和企业，下同）对职工工资中所应包含的住宅工资做了部分扣除，直接转化为由国家掌握的城镇居民住宅基金。据有关部门测算，我国工资中的含住因素，1955年为4.66%，1955年~1956年平均为3.41%，近几年是3~4%，低于经济发展水平与我国相当的发展中国家，也低于多年以来我们所设想的6~10%、平均8%的水平。房租支出也只占职工工资1~2%。

2. 国家对住宅工资实行统一扣除

以前，在统收统支的体制下，被扣除的住宅工资，几乎全部通过财政渠道集中起来，然后进行再分配；改革以后，扣除的住宅工资，则在财政和企业之间进行分配，一部分通

过上缴利税归财政支配，形成财政住宅基金；另一部分通过企业留成，形成企业住宅基金。

3. 国家集中的住房基金在投资分配上机会不均等

国家扣除的住宅工资，是全体劳动者的公共积累，但在住宅投资的分配上却相对集中于某些部门和单位。财政住宅基金主要投向大的行政事业单位和某些新建国营企业；企业则由于各自的经济效益和所处的市场条件不同，各个企业所拥有的住宅基金数量相差悬殊。投资结构的倾斜，使有的部门、单位得到的投资多，有的则很少得到或者根本得不到。

4. 住宅方面国家收不抵支

由于各有关部门、单位经济关系不顺，资金渠道不通，住房投资按照“综合造价”进行核算，使住房建设费用高昂；在住宅建成后，实行无偿分配，在消费过程中只收取低微租金，国家又要以住房补贴的形式不断追加投资，才能保持住房的正常消费。财政和企业对住宅的投入，甚至远远大于对居民的扣除。

5. 住宅资金运行中存在四个方面的再分配

在一个周期的循环流程中，住宅资金运行到终点之前，通过以下四个途径发生再分配：①税收。按规定用预算外资金进行的住房投资，要按规定税率缴纳建筑税返回财政；②“综合造价”。其中的市政工程投资、配套设施投资和若干税费，转移到城市建设方面，形成公共消费；③住房实物分配。不仅把原来扣除的住宅工资返还给取得住房的居民，而且还连同国家额外添加的住房投资也分配给他们；④住房补贴。以国家暗贴的方式替居民负担了大部分房租支出。③、④两项实际上是发给得到低租金住宅的职工在货币工资之外

的实物工资。

6.住宅资金不能形成完整的、独立的资金运动

住宅资金混同于国民经济运行的资金整体中，而且把住宅消费排除在个人消费支出之外，以致资金流量枯竭，必须不时从其它经济领域吸收资金来维持其运行。因此，住宅资金本身不能形成完整的、独立的资金运动，在许多场合只能以实物形态参与国民经济的整体资金循环，借助其他部门资金实现新的货币积累，勉强维持其运行。

二、现行体制下住宅资金运行模式的弊病

1.造成住宅资金运行的恶性循环

现行住宅体制是一种产品经济模式，在住宅的分配和消费环节以实物分配取代货币交换，住宅消费者与住宅投资者被人为地割裂，国家成为住宅投资的主体并承担住宅消费的绝大部分开支。财政和企业每年进行大量的住宅投资，住宅建成后实行无偿分配，全部投资就已核销，成为一种耗资巨大的纯消耗型的资金投入；在住房消费环节也不实行等价交换，房管部门严重地收不抵支，国家又必须投入大量住房补贴。由此形成国家既要投资又要补贴的两副重担，资金的投入丝毫不能增值，而且不能完全收回，资金得不到有效的使用，投入多少就消耗多少，陷入资金运行的恶性循环。直接影响现有住宅存量资源的合理运用，也越来越严重地制约住户增量的发展。

2.结构失衡，苦乐不均

住宅建设投资分配结构决定各企、事业单位可供内部分配的住宅数量，各企、事业单位职工住房的多寡取决于各自

取得投资的多寡，取得投资多的就能多建房多分房，反之就少分房或无房可分。现行体制造成住宅建设投资分配结构极不合理，据1986~1988年统计，投资结构明显向两个方面倾斜：一是向非物质生产部门倾斜，这一类部门住宅投资额占全市的64.7%，每个职工年均投资额达到1052元，约为生产部门的3.7倍；二是向中央单位倾斜，中央单位住宅投资占全市的54.8%，平均投资额达到1086元，约为地方单位的3.2倍。而地方部门之间投资分配也不均匀，党政机关平均住宅投资达到1000元，约为物质生产部门的4.3倍。再从社会上各行各业看，体育部门平均住宅投资额最高，达6148元；最低的是地质勘探业，平均只有94元，相差64倍。另外，作为生产部门的企业，由于主客观条件千差万别，各自筹集住宅投资的能力是不平衡的。1985~1988年间，全市34个工业行业平均住宅投资只有225元，而且在此平均线下的行业就有21个，占行业总数的61.76%和职工总人数的67.5%。其中平均住宅投资最多的是黑色金属矿采选业，平均7543元，最少的是家具制造业和造纸业，平均只有26元，差距大到290倍。

由于住宅建设投资分配结构严重失衡，投资分配长期固定地相对集中于小部分占着有利条件的部门和单位，其受惠者居相对少数，而多数职工则往往得不到住房。其结果已引起人们住房水平的苦乐不均，并不断拉大差距。全市无房户和住房困难户以每10年10万户的速度增加，已从七十年代的20万户增加到现在的40多万户，占全市城镇总户数的20%以上，而同期人均居住面积在8平方米以上的住户所占比重却从14.5%上升到28.2%。由于现行体制下住房建设投资分配结

构具有极强的刚性，住宅资金难以调整和转化，以致有钱也不能完全用在“点”上，不少住房投资只起到锦上添花的作用，而不是雪中送炭。

3. 国家财力不胜负担

近几年首都城镇住宅建筑每平方米的建设成本（含住宅本身建筑造价和征地、拆迁补偿费）已达650~1250元，为1979年的4~5倍，加上越来越多的费用都归集到住宅的综合造价中，使目前城近郊区每平方米商品房的综合造价已高达2000~3000元，相当于1979年的9~18倍。从1985年以来，每年竣工的住宅都在500万平方米以上，直接投资和间接投资达60~70亿元，相当于近几年首都每年固定资产投资额的一半以上，几乎把每年国民收入的五分之一用作住房投资；由于住房综合造价的大幅度上涨，带动住宅租金成本的迅速提高。目前城近郊区的单元套房每平方米使用面积准成本租金已达1.45元，其中仅维修费和管理费两项就占0.55元，而房租却一直冻结在1979年的水平上，全市住宅楼房每平方米使用面积每月租金平均只有0.12元，仅占成本租金的8.28%或维修管理两项费用之和的21.1%。按现有城镇公有住房存量计算，每年正常的维修、管理两项费用共需5.59亿元，除房租收入1.22亿元，还有缺口4.36亿元，也要财政和企业补贴。

冻结的低租金使消费者支付的价格与价值长期严重背离，不能调动居民在住房方面的资金潜力，还导致居民对住宅消费需求无限扩张的趋势，又进一步地加剧了住宅供求紧张的矛盾，助长了住宅数量上和质量上的超前消费，迫使国家面对低租金与高成本、有限供应与无限需求的双重矛盾，

不得不挑起高投资和高补贴两副重担，住房开支成为填不满的“钱窟窿”，已经达到国家财力所能承受的极限。

4. 银行信用受抑制，金融机制不能发展

现行住宅资金运行模式的基本框架是：以财政和企业资金作为住宅投资和住宅消费的主要资金来源，通过财政拨款和企业福利开支加以运用，具有国家无偿供给和非商品运行的特性，单纯消耗，毫无收益。如果仅靠住宅内部资金的投入，根本不能完成整个的资金循环。在这种情况下，银行的筹资和融资功能被极度排斥，金融资金缺少必要的条件进行自我积累、自我发展，没有可能形成以金融机构间接融资为枢纽，广泛吸收国家、企业、个人三方面的资金，使住宅资金从多形式、多渠道、多层次上相互衔接、相互转换，以致住宅金融不能在这种“土壤”上发育和发展。因为：

① 银行不能从住房资金的运行中取得必不可少的信贷资金来源。

金融资金的活力在于银行信用，而银行信用的前提在于吸收存款，“对于银行来说，具有最重要意义的始终是存款”（《马克思恩格斯全集》第25卷第454页），没有存款也就没有金融活动。在现行体制下，住宅经济生活中的市场机制基本上只在生产和流通环节起作用，银行吸存的范围极小，只限于开发企业、施工企业、房管部门以及它们的一些附属企业单位，所吸收的存款绝大多数属于短存性质，存款的稳定性极差；而占住宅资金很大比重的住宅建设资金和住宅消费资金还混同于企业资金和财政资金，难以分离和转化，不能作为住宅资金加以吸存；同时，本应作为住房信贷资金来源主要渠道之一的城镇居民住房储蓄，则由于住宅的

无偿分配，既不存在储蓄的必要性，也不会产生储蓄意向，使居民住宅储蓄存款极难起步。由于现体制的多方面约束，银行无法改变只能在小范围吸收短期存款的格局，也无力解决短存长贷的矛盾，从根本上排斥了金融的作用。

②对住宅贷款需求有限，银行住宅信贷资金出路狭小。

由于房地产市场时有时无，各方面对银行贷款的需求不多，只有施工企业和开发企业有时需要一些流动资金贷款和超储材料贷款等，而这些都不是它们的主要资金来源；在住宅建设投资方面，大部分属于建房单位自筹资金，不用银行贷款，还有一些行政事业单位和财政拨款的新建项目，不论是用财政拨款或“拨改贷”，其性质都属于财政资金，不同于银行贷款，而且作为住宅消费主体的城镇居民，根本不用花钱买房，更没有借钱买房的需要。金融资金在这里找不到更多的出路，银行住宅信用的活动被限制在极为狭小的范围之内，起不了金融杠杆作用。

5. 严重损害国民经济的发展与运行

住宅资金的恶性循环还会通过货币流通的媒介作用传导到国民经济的各个领域，对宏观经济的运行产生不良影响。

①低租金制下，住宅消费支出占居民生活费支出的比重过低，剩余的住宅工资转向住宅以外的消费领域，既扩大了超前消费需求，助长了消费基金的膨胀，增加了需求拉动型通货膨胀和城镇居民货币资金积累随时冲击市场的压力；又严重扭曲了消费结构，致使住宅业及其相关的行业萎缩不前，不能发展成房地产业，难以摆脱困境，使房地产从赔钱转为赚钱。进而造成高档消费盲目发展，产业结构难以合理化，并引起一系列不良的连锁反应。

②企业为了应付巨额的住宅投资和住宅消费开支，通常要压缩或挤占生产资金，包括自有流动资金、固定资产折旧基金、生产发展基金、大修理基金和更新改造基金，以牺牲生产作代价尽可能扩大住宅资金来源。这实际上是一种杀鸡取卵的危险做法，会影响企业的正常生产，也影响企业的科技进步和生产发展的后劲，企业的经济效益上不去，又反过来影响企业对住宅开支的经济承受能力，以致职工住房问题的压力越来越大；有的企业甚至被迫采取隐蔽转嫁的办法，将住宅建设投资及其它相关费用摊入产品价格向社会转嫁负担。一轮又一轮的价格调整过程，对市场物价的上涨起到推波助澜的作用，增加了成本推进型通货膨胀的压力。

③由于企业的住宅开支负担沉重，影响了经济效益，也制约着财政收入的增加。而财政又必须承担一部分住宅建设投资和住宅消费支出，而且随着住宅越建越多，财政也要相应地增加一部分城市基础设施和公用配套项目的投资。面对日益增加的财政住房预算支出的局面和难以增加相应资金来源的矛盾，财政只有两个措施：挤占其它方面的财政资金，把本来应当用来发展生产和支持科技进步的资金转用于无收益或低效益的住房建设投资或住房消费开支；量入为出，大幅度减少财政对城市基础设施和公用配套项目的投资。而这两项措施又减弱了财政对宏观经济的调控能力和促进生产的作用。

④我们实际上在住宅投资和住房消费上采取双重福利制的办法，基本上排斥了职工住房消费加入资金运行，使国家对住宅的投入的绝大部分不能形成社会有效供给，从而又扩大了社会总供给和总需求的缺口。而且低租金所造成的消费

结构失衡又进一步加大了这个缺口，必然影响治理整顿的效果和宏观经济的发展。

综上所述，现行住宅资金运行模式对国民经济的损害是相当严重的。有损于国民经济运行状况的改善，在一定程度上影响国民经济的稳定和经济效益的提高，又反过来影响国民收入的增长和职工住房条件的改善进程。

三、住房资金良性循环的改革设想

1. 什么是住房资金良性循环

据马克思主义再生产原理，住房资金的良性循环是：通过住房的出租或出售，收回的资金总额大于住房建设和住房经营投入的资金总额。

这种资金循环既反映住房资金运动的流程，又反映各有关方面的经济关系。因而住房资金良性循环是一种资金再生产循环体系，是国民经济再生产资金大循环的一个组成部分，既与整体资金大循环相联系，又自成相对独立的资金循环体系。它有自己的发展阶段和结构层次。

2. 住房资金良性循环的发展阶段

住房资金良性循环是一个长期渐进的发展过程，随着社会主义商品经济和住房商品化的发展而发展，从低级发展到高级。大致上可以分为三个阶段：（1）初级阶段，达到维修和管理两项费用的收支平衡；（2）中级阶段，能够维持住房的简单再生产；（3）高级阶段，达到依靠自我积累实行扩大再生产。

高级阶段所要求的是一个比较完善的住房资金良性循环体系，包括以下结构层次：（1）以银行为中心的住房资金

整体循环体系；（2）以财政、企业和房地产业为主体的中间循环体系；（3）以住房消费者个人为主体的、分散的住房资金消耗和再生循环体系。

3. 实现住房资金良性循环的客观条件

住房资金的良性循环要求客观条件的配合，但资金良性循环的逐步形成，又能促进客观条件的不断完善，两者互为条件、互相促进。因而房改启动时，必须不断创造条件。而在条件初步具备时，又要不断完善良性循环机制，使之快速成长。

住房资金良性循环要求以下客观条件：（1）住房商品化和社会主义商品经济的适度发展；（2）职工个人住房消费基金逐步纳入工资；（3）住房资金与生产资金分离；（4）房地产业和房地产市场的发展；（5）房地产金融机制的同步成长；（6）配套改革和政府住房政策的正确引导；（7）财政的支持；（8）企业有较高的留利水平。

4. 住房资金良性循环模式构想

根据以上论述，在未来的住房资金良性循环体系中存在几个资金主体，即房地产业、财政、企业和个人，它们都有各自的资金循环，并通过银行的金融职能加以串联，成为金融——房地产资金良性循环体系：

① 房地产资金循环

房地产业中的各个组成部分都是生产性和盈利性行业，它们按照 $G-W \cdots P \cdots W'-G'$ 的模式进行资金循环，并在循环中不断增值。房地产资金以房地产存款、固定资产折旧基金存款、财产保险金、房地产贷款和银企合资资金等形式与银行的金融资金交融。房地产业盈利的不断增加，也

使银行的盈利大量增加，房地产业和银行上缴财政的利税也大幅度增长。因而银行可以向房地产业提供更多的资金，财政也可以反过来对房地产业实行种种减免和优惠，又进一步为房地产业获得更多盈利创造条件。

②财政资金循环

房地产业和各个企业上缴大量利税，使财政的财源充裕，财政对国民收入分配的调节能力大为增强。财政资金将按以下模式循环：房地产税收（和企业上缴利税的一部分）→城市基础设施投资及某些住房投资→城市基础设施和住房→……。财政的预算内资金和预算外资金全部存入银行，并以财政投资拨款、财政委托住房贷款基金或财政住房信贷基金等方式，通过银行加入住房资金的良性大循环。同时，财政通过拨付贴息，弥补银行低息贷款的利差。而银行则以住房金融的盈利向财政上缴利税或以分红的方式将盈利的一部分返还财政。

③企业住房资金循环

当社会上的住房资金良性循环形成后，企业的住房负担将大为减轻。企业只需留一部分住房租给老职工或低收入职工，企业的住房基金主要用于原有住房的再生产和资助住房合作社，并按照：企业住房基金→住房有偿消费→……的模式进行资金循环。当资金的产出不够抵补投入时，需由企业留利或财政资助提供补充资金来源。企业的住房资金主要以住房基金、折旧基金、房地产保险金、住房合作社存贷款的形式流入或流出银行。

④个人住房资金循环

个人住房资金循环是分散的，在形式上也比较抽象，其