

金融房地产 与建筑业 改革

刘贵富 著



-53

中国金融出版社

序 言

上海市房地产业协会常务副理事长 李立中
原中房上海房地产开发总公司董事长、总经理

我较长时间从事基本建设、建筑业、房地产业工作，刘贵富同志则长时间在金融界工作，因业务接触，久而较熟。最近，刘贵富同志将其近年来写的一些文章汇集成册，我读了以后，有两点感想：

一是我们这些在单位搞业务工作的人，如果能够就接触到的问题，经常从理论与实践的结合上加以思考，特别是在改革开放的新形势下，不断出现需要研究的新问题，如何想得深一点、全面一点，力求按社会主义市场经济的要求，来观察、分析这些实际问题，这是很有益的。这不但对自己的工作有好处，还可能对政府管理部门、同行业以至相关行业的人们有所启发，至少起到相互切磋、促进思考、取长补短的作用。

二是我们有些长期在一个行业、一个部门工作的人，由于对全局、对相关部门、相关行业了解不够，观察问题往往有较多局限性、片面性。譬如当前房地产业面临的问题之一，就是资金紧缺。单纯从房地产自身着眼，就会围绕如何使房地产开发企业能够取得必要的贷款来思考。而从全局来看，这只是问题的一面，当前更重要的一面，是如何发展需房单位和个人的资金融通。房地产这种价高的商品，如没有金融的参与，许多单位、个人一下子是凑不起钱来买的。金融业与房地产的结合

是贯彻生产、流通、消费全过程的。刘贵富同志由于从房地产与金融业结合的全局看问题,就可以比较全面地提出意见,这对我们是有帮助的。

总之,我们希望经常看到短小精悍、从实际中提出问题、从全局进行分析、提出意见的文章。当然,不可能所谈的问题都那么全面、正确,但只要确有见地,就能给人以启发思考,促进研讨。刘贵富同志的文章基本上属于这种类型,我想是会受到欢迎的。

序 言

中国光大银行上海分行行长 冯国荣

摆在我面前的这本论文集——一个年轻的银行工作者十多年不倦探索与劳作的结晶，读后使我感到了它存在的份量。

“补拙见真情”，一个银行干部在紧张繁忙的工作之余，带着一种理性思考，认真探究着我国银行发展进程中的种种矛盾，多少带点困惑与迷惘，但更多的是勇敢的理性探索。这种对理性的追求是难能可贵的。

在我国历史上高度统一的计划经济模式下，银行就其功能与地位来说，是从属于国家财政的，甚至是国家财政的一个组成部分。但是，随着我们社会主义市场经济新的运行机制逐步建立，银行传统面目发生了巨大变化。各个国家专业银行以及新生的商业银行，纷纷引入市场机制，坚持金融改革和创新，改善和加强银行经营管理，努力同国际金融接轨，我国社会主义金融发展历程上的最辉煌一页已经揭开。

正是站在这种金融改革发展的历史转折契机，论文集作者抓住了这种机遇，结合日常工作，认真思考与探索了诸如我国投资决策体制设置问题；我国中长期项目投资条件与途径问题；依托银行优势，支持建筑业发展，加速形成我国建筑业市场等问题进行讨论。应该说，作者涉及到的问题，很多都是我国计划、投资、金融领域内的重大理论与实践问题。这些问

题,对我国市场经济的发展关系很大。因此,从理论上研究与解决这些问题,对我国社会主义经济发展无疑具有重要的意义。

引人关注的是,本论文集作者对问题的研究有别于一般理论工作者对问题的研究。它首先根植于银行实务工作,具有更贴近生活的优点,眼光敏锐,研究虎虎有生气,尤其具有追求理性思考这种值得倡导的精神。由此使我想到,我们金融工作者,加强理性思考,活跃理论研究,对于加快我国金融改革步伐是很重要的。

前 言

本人在银行实务工作岗位已有十数载，因接触面多为上海市建设系统的基本建设、建筑业、房地产业和为之服务的银行，故偶有感触。从1980年到今，正是我国经济管理体制大变动、大发展的15年，尤其是不少改革措施在出台和实施过程中往往会对现行运转的管理体制形成一种对撞，产生了这样或那样的问题，而我有时会对在实际工作中遇到的难点用客观、冷静的眼光去观察之、分析之，写出一些不很成熟的小文章寄给国内有关经济方面的报刊凑个热闹，承蒙有关编辑们的斧正，让我原本不成熟的观点、建议、分析得以发表，这是我始料不及的。

我有时在想，有关经济问题和经济政策的得失，在经济研究领域内可对其进行争鸣、剖析，而文章不在文字的长短、作者身份的高低，只要“言之有物，言之有理”，可以用探讨的方式进行“评估”，进行“论证”，这就是近十年来我的心得之一。

这本小册子收集了我从1984至1995年在有关会议上的发言、书面材料，以及在几种刊物上发表的24篇文章。文中涉及较多的经济政策问题，有些话谈得不是很透，再加上自己研究的深度也不够，但我感到每篇文章都是用自己的观点、自己的语言表达出来的，正是由于有了这种自我激励，我才能斗胆地把它们归成一个集子来接受读者，特别是金融业、房地产

业、建筑业和基本建设领域读者的斧正。

言为心声，文以载道。对我国经济领域中的一些热点问题，我将用自我激励的方式将其心得记录下来，仍将用分析的眼光去观察，去思索，并不断求得行家和读者的斧正。

编 者 刘贵富

1995 年 11 月 28 日

目 录

一、 把建设银行办成中国式投资银行的若干条件与 途径	1
二、 上海建筑业和基建管理体制改革的若干思路	5
三、 建立“三权分设”投资决策体制是抑制投资膨胀的 重要措施	9
四、 完善投资“拨款改贷款”工作的对策	13
五、 提高建设银行工作效率的三个环节	17
六、 建设银行近期改革的“难点”和对策	20
七、 积极组织,全面规划,开展联合,促进上海建筑业 发展	23
八、 企业性固定资产投资项目要实行招标	28
九、 招标投标改革如何深入	33
十、 建设项目投资包干开展不力的原因及对策	38
十一、完善建设银行的劳动组织	41
十二、“深化支行改革,探索建筑经济工作新路”座谈会 纪要	44

十三、放宽政策,使上海建筑业在外向型发展中形成 竞争优势.....	52
十四、上海对外承包和劳务合作简况及若干意见.....	55
十五、百元产值工资含量包干办法亟待改进.....	65
十六、建设银行浦东分行开展业务的难点.....	69
十七、支持市级建筑安装企业发展.....	71
十八、目前上海建筑市场急待解决的问题.....	80
十九、深化房改金融改革,拓展建设银行业务	93
二十、对某公司解决南浦大桥工程成本问题的若干建议	95
二十一、建筑企业被拖欠工程价款与某支行信贷工作 浅析.....	98
二十二、关于联合开发黄浦区某地块的筹资方案报告 ...	105
二十三、金融界如何推进上海住房商品化进程	114
二十四、金融角色重新定位,推进上海住房商品化.....	118
后记	126

一、把建设银行办成中国式 投资银行的若干条件与途径^①

把建设银行办成中国式投资银行有众多因素,关键所在是从我国建设银行的现状出发,寻找最佳条件和途径,设计未来投资银行的模式。

办行思想观念的转变;固定资产投资决策权的正确划分;银行目标管理工作方法的确定;以及多渠道、多形式筹措资金与引导投资流向,是办成中国式投资银行的基本条件和途径。

适时变革办行的思想观念是把建设银行逐步办成中、长期信用银行的重要条件。在建设银行逐步企业化发展的今天,应该改变“财政、银行双重职能”的原有认识。作为经济实体的专业银行,建设银行不具有像财政那种凭借国家政权分配社会资金的强制职能。把受国家委托或替财政代办某些业务就视同具有财政职能,会在观念上阻碍人们的改革思路并影响建设银行的发展方向。当然,银行职能的发挥并不排斥财政的支持与分配,我们应从建设银行原有管理、监督国家建设资金使用的工作轨道,转变到为国家建设聚积、供应建设资金,提高社会经济效益方面来。因此要切实改变经营思想,使建设银

^① 本文为中国投资学会与安徽省投资学会 1986 年 9 月联合召开的“全国投资银行改革理论讨论会”的交流材料,同年 10 月被中国人民建设银行湖北省分行主办的《投资与建设》第五期刊载。

行在国家计划和金融政策指导下,灵活多样地开展业务,在竞争中求生存和扩大业务领域。要从“等”(等上级划分业务地盘)、“靠”(靠财政拨付资金)、“要”(要过度的投资决策权)的圈子里解脱出来,积极开拓业务,大力聚集建设资金并运用适度的投资决策权。我们认为,一味强调建设银行统一管理固定资产投资业务,不符合社会主义有计划商品经济理论。在商品经济社会里,不存在包罗万象的金融组织,把专业化分工理解为“统包、统管”这类金融业务是片面的和不足取的。建设银行“包办”固定资产投资业务,只能增加“独此一家,官行融资”的色彩,将给提高银行管理水平和服务质量增加很大困难,更谈不上增强市场调节机制和进行社会主义竞争的经济体制改革了。

正确划分固定资产投资决策权的范围,对推进金融体制改革和提高社会效益将产生积极作用。银行投资决策权多大,应取决于我国利用市场调节的范围,取决于国家间接控制的范围,取决于企业自主权的范围。我认为,现阶段银行投资决策权范围,在“七五”、“八五”十年内,应该是分层次、有侧重地确定,明确建设银行(也包括经办投资业务的其他专业金融机构。以下同)投资决策权要与他拥有多少自有信贷基金挂钩。在具体实施时,可划分若干投资范畴:

1. 无偿还能力而事关国民经济命脉的建设项目,在国家计划指导下,银行参与项目的社会效益和经济效益调查,提出评估报告交国家有关机构参考。

2. 地方的基础设施项目,属地方财政委托办理的建设项目,银行在地方财力支持下,提出项目论证意见,项目决策主要由地方有关机构会同有关部门作出。

3. 属银行贷款项目,不论是低息或有其他优惠条件的项目,银行拥有独立、完全的审贷决策权,只要它的决策符合国家有关建设方针和社会经济发展规划,不受外来干扰。

4. 自筹资金项目,或是“拼盘项目”,银行也拥有相当的审贷权。

5. 非盈利的企(事)业建设项目和需要国家支持的建设项目,如新兴产业、创汇企业项目,银行也拥有审贷决策权,在财税部门支持下,采取贴息、减免税收和放宽贷款条件等措施,支持这类项目建设。总之,前两类建设项目由国家决策,银行提供评估报告;后三类建设项目由银行决策,在国家计划指导下,实行“大的方面管住管好,小的方面放开搞活。”

建设银行目标管理工作方法的确立,对开拓银行业务,稳妥地提高融资效用,是一个重要的前提条件。建设银行应根据国家要求,在借鉴世界银行管理经验的基础上,根据建设期长、耗资多、受国内外政治经济因素影响大等特点,确定建设银行总行、分行的奋斗目标,然后分解目标,使之成为全行同志为之努力的工作目标,以克服工作盲目性,有目标地筹集和供应建设资金。

上述三个方面的转变,为建设银行开拓业务,做好信贷工作,发挥中、长期投资银行的作用,提供了重要条件。但是,没有充裕的建设资金,奢谈发挥银行作用,也只能是“画饼充饥”。建设银行要办成真正的投资银行,一定要面向社会,面向世界,面向未来。改变“皮包银行”的状况,建设银行既然是国家银行,国家应当核定其资本额度,由分年收回的“拨改贷”还款中逐年充实。同时,要多渠道、多形式地筹措资金,解决信贷基金不足的问题,为国家建设及时地、足额地供应资金。在办

理国家委托建设项目时,应该收取一定的手续费,以增加自有信贷基金来源。积极争取财政支持,多办理一些财政委托的项目贷款和企(事)业主管部门委托贷款业务,将盈余收入转为自有信贷基金。发挥银行优势,代理发行公司(或企业)债券、城乡住宅建设债券,在适当时机代理发行企业股票。适当打破各专业银行分工,大力吸收企(事)业单位和居民存款,建设银行要想设法把这笔资金的 20%吸引到建设投资上来,仅此一项就可达 400 亿元。建设银行应当在办理世界银行在中国中小企业项目贷款的基础上,在国内建设资金不足的情况下,开拓利用外资的新路子,学会在国际范围内筹集资金的本领。

引导建设资金流向,充分发挥建设银行的信贷和利率杠杆作用,对提高规模经济效益有着领航的作用。建设银行的审贷要“宽、严”结合,对长线产品,在贷款政策上加以限制,并配合财政征收重税。建议中央银行在利率高低,利率档次和调整利率时间等方面加以变更。同时,给建设银行一定的利率浮动权,让企(事)业单位大致在同一水平线上开展竞争,这就便于国家考核经济效益,并为今后制定投资效益指标体系打下良好的基础。允许银行利率上下浮动,使之成为反映国家经济和各自然经济区域投资趋势的“晴雨表”。

二、上海建筑业和基建管理 体制改革的若干思路^①

——兼谈本市“工程招投标”、“拨改贷”
和“投资包干”改革措施

—

1. 上海建筑业和基本建设管理体制改革尚未完善配套。全面推行“招投标”、“拨改贷”和“投资包干”目前难以做到。仅有原则意见,不辅之以配套措施、观念转变和市场机制发育成熟,改革必将受阻或者仅仅是“走过场”。

2. 若干试点单位效果显著,符合改革方向,然不能全面推行。究其根由,试点是“重点”,各方支援,“丢卒保车”;待到全面开花,多重点变成了无重点,“卒”、“车”难保两全。就上海而言,近年来大中型项目特多,预算外工程增加,基建物资超负荷供应,施工队伍也力不从心。

3. 上海实行“招投标”,收到一定效果。其进一步推开,就有待解决一些实际问题和制定实施细则、步骤。仅仅吸收部分外地施工队伍来沪竞争,没有一定的供给政策相配合,很难改变“招投标”发展缓慢的状况。“双包工作”物资供应渠道不畅,市内运输和粮油副食品供应等问题不易解决。参加投标施工

① 本文刊登在安徽省投资学会主办的《投资理论与实践》1986年第5期。

企业分属不同所有制和管辖系统,履行义务和享受权利各不相同,目前不可能在“平等、公正、合理”的环境中竞争。故此,上海的招标承包制推广面低于全国平均水平。

4. 建设物资价格上涨幅度大,设计方案欠深度,项目概算不准和缺乏技术规范与经济定额,给“拨改贷”带来很大困难。本市建设单位与银行签订贷款合同的仅占 23%,其中多数项目只签订年度借款协议,且不能保证还款,加上项目豁免不少,从而削弱了贷款的作用。

5. 由于现时一定的行为方式和经济规律的作用,控制投资规模和提高经济效益,难度较大,不消除物资和资金缺口,“投资包干”难能奏效。再者,包干政策不兑现和“红眼病”等意识作祟,挫伤了包干单位和群众的积极性。就上海冶金行业而言,它是推行投资包干最早的部门,但包干面只有 4.6%。

二

1. 上述改革措施在实施过程中产生的磨擦力或受阻,是一种不可避免的“阵痛”,它受制于旧体制和一些人为因素的影响,特别是地方市场的保护、分割和配给制度,造成了一些孕育市场机制的刺激基因和响应效能难以生存的局面。

2. 地方保护主义和分割不仅阻止了外来的影响和竞争,也包括从自身利益出发向上级或兄弟地区争资源,封锁技术等不明智做法。此外,行业与行业之间也存在上述保护和分割。

3. 现行配给制度不仅包括物资分配,也涉及施工力量,乃至建设项目计划,银行贷款指标都烙上分配的痕迹,一旦短缺分配不够时,或拦腰一刀,或推“平头”。这在客观上会促使有

的部门、企业竞相争投资和储备紧俏物资。而过多的库存，又加剧了物资和资金的短缺。

4. 干部聘任后，不实行目标责任制和监督制度，三年一换，前任的事，后任可管可不管，这种因人而异的状况，使建设中扯皮现象日趋增多，所以，使管理环境也缺乏稳定连续的条件。

5. 改革后，奖励分配政策能否兑现直接影响干部群众的情绪。在割断人们劳动同自身利益联系，多干不多得，不干也能得，企业经营好坏一样得的情况下，号召推行基建改革只能事倍功半。例如，由于对某行业一项工程投资包干结余分配处理不周，就使一项改革在全系统内搁浅。

三

1. 提出符合本市实际情况的改革步骤至关重要。“七五”期间应分别“招投标”、“拨改贷”和“投资包干”提出完善办法和推广比例。与其无准备的全面推行，不如制订年度推行比例和措施，在“自然发育前提”下，适当辅之以行政手段。

2. 针对建设物资价格上涨不可逆转之势，抓紧做好全市建设物资上涨系数的分析工作，建立地区性和行业性的投资效益指标体系和相应考核标准；逐步减少依赖配给制度，渐次通过提高价格和制定库存利用率等办法谋求节约和压缩库存；在经济政策和行政手段方面，鼓励勤俭节约和提高劳动效率，保证挖潜大于更新，并落在实处。

3. 扩大横向联系，增强本市建筑业和其他基建企业竞争能力。现在沪约有 30 万外地施工人员。各施工队装备和管理水平偏低，在政策上允许本市施工企业与在沪外地施工队伍

联营,组成若干承包公司,以避本市施工力量不足和外地队伍运输、供应问题不易解决之短。本市非建设系统施工企业开展联合,搞专业化协作。本市骨干施工企业组织形式实行改革,工程队一级可按“混合队”模式进行配比,增强独立施工能力;建材、设备制作行业在制定产业政策基础上,提出“七五”期间增强指导性计划和市场调节的具体目标。

4. 制定强有力的相互配套的投资奖惩措施。凡“六五”期间投资使用不当的部门或企业,“七五”期间新上项目和投资应从严掌握,或紧缩投资计划,或提高利率档次,或课以重税。建立投资使用效益登记检查制度,定期检查投资使用情况。重视对自有资金较多的企业使用投资的引导,在行业规划、产品结构方面颁布地方五年(或长远)的发展计划和投资政策。