

住房公积金 与住房信贷

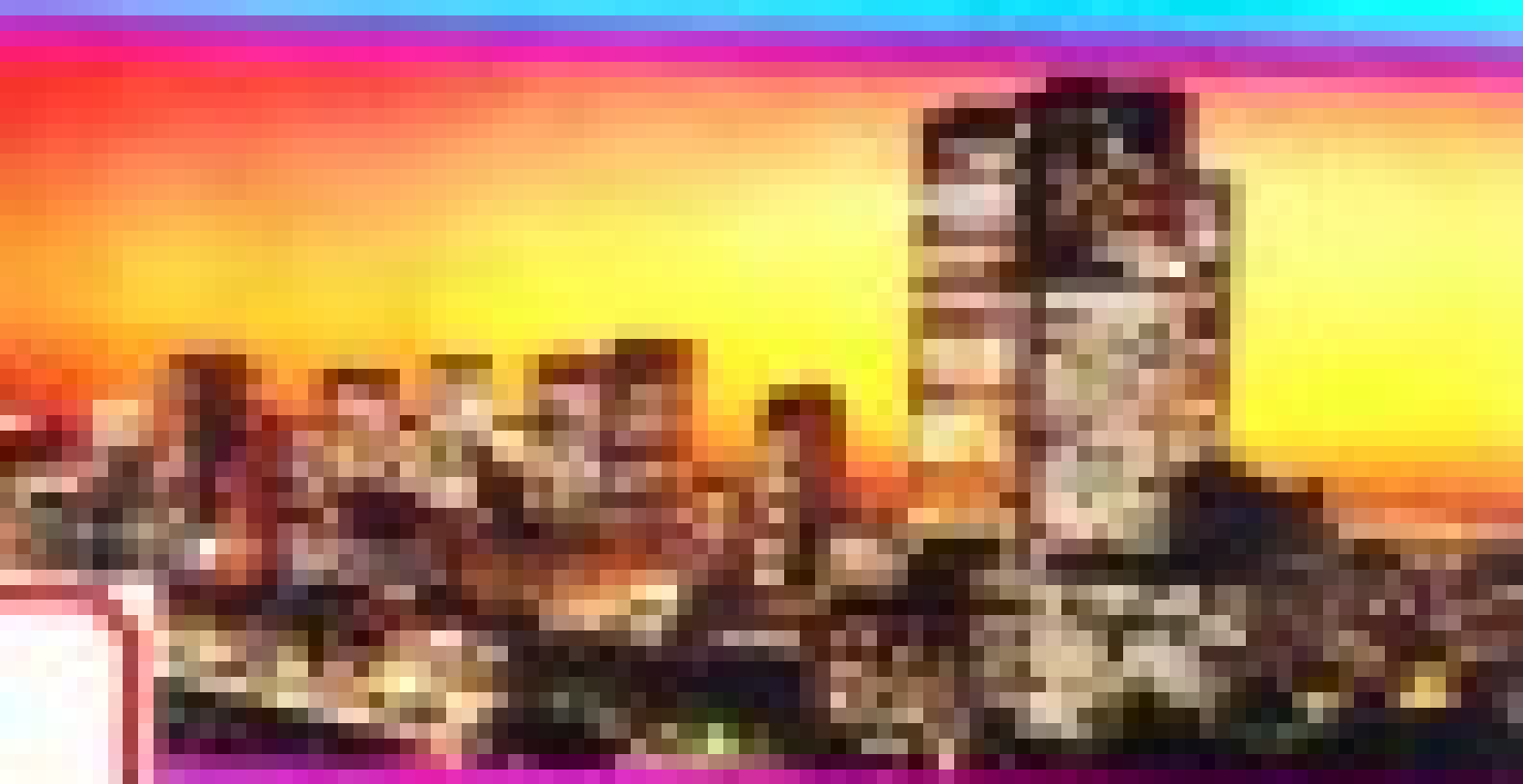
苗乐如 向京 著



中国物资出版社

任原公題金 与任原信网

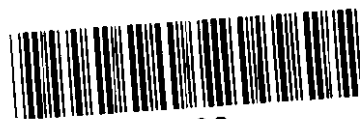
任原公題金



任原公題金

住房公积金与住房信贷

苗乐如 向京 苒



中财 B0067580

(D170) 7

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

446364

分类号

F293.8/119

中国物资出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房公积金与住房信贷/苗乐如,向京著. —北京:
中国物资出版社,1996.12
ISBN 7-5047-1275-2

I. 住… II. ①苗… ②向… III. ①住宅-公积金-研究-中国②住宅-信用,政策性-研究-中国 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 22487 号

住房公积金与住房信贷

苗乐如 向京 著

中国物资出版社出版

北京市通县印刷厂印刷

全国新华书店经销

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:7.25 字数:160 千字

1996 年 12 月第 1 版 1996 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 7-5047-1275-2/F·0464

印数:0001—6000 册

定价:12.00 元

加快推进住房公积金制度,建立适应 社会主义市场经济体制的住房 资金良性循环模式

(代前言)

市场是社会分工和商品交换的产物,哪里有社会分工,哪里就有商品生产、商品交换,哪里就有市场。社会分工、商品生产和商品交换发展到什么程度,市场就发展到什么程度。从人类社会出现商品生产之时起,市场就开始出现。商品经济在封建社会末期已相当活跃,资本主义把商品经济发展到新的阶段,市场作用显得更加广泛、有力和强大。社会经济发展的历史表明,市场与商品经济密不可分,市场发育程度既是商品经济发展的反映,同时又促进商品经济发展。市场的发育、发展会受到社会经济制度、政治制度的约束或促进。但是,市场与社会经济制度、政治制度没有必然的联系。

市场和市场经济是一致的,建立社会主义市场经济体制,在客观上是由于我国现阶段还存在着复杂、细致的社会分工,社会劳动者以及劳动者集体都有各自的经济利益,人们的劳动成果还必须通过货币工资和商品的等价交换形式来实现,建立社会主义市场经济体制是社会主义经济社会发展的必然阶段,按照党的十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》,社会主义市场经济体制应包括两个方面的内容,一是社会经济管理体制,即社会经济管理的制度和管理方法,具体指各经济部门的组织管理体系,管理权限划

分,管理形式与手段等;二是社会经济运行机制,具体指国民经济各个构成部分和环节之间,通过相互联系和制约,促进整个经济系统运转的形式、方法和手段,如经济活动的动力结构、经济运行的方式和经济调控的手段,以及经济信息及其系统内部各环节的关系。

市场经济的本质特征在于,发挥市场在商品生产和商品交换中的纽带作用,促进产业结构调整,优化资源配置,挖掘劳动潜力,提高劳动效率,形成社会生产、分配、交换、消费的良性循环,实现社会生产的高效、健康、持续发展。作为实施社会管理和组织经济运行的手段和机制,市场经济与计划经济比较,二者的重要差异就是发挥市场在生产、分配、交换、消费运行中的连接作用。

我国现行的住房分配和循环模式是与高度集中的计划经济运行体制相联系的。就分配而言,住房没有作为消费资料纳入职工个人消费领域,职工直接取得的劳动报酬——工资中,除用于交纳低租金的象征性住房工资外,基本没有包括住房消费的内容。现行住房资金的运行特点,可以概括为五个字,即“创,扣,建,分,修”。职工创造社会总价值,国家或企业在分配给职工的工资收入中,对建房和维修住房的资金作了统一扣除。在此基础上,由国家或企业统一建造(或购置)住房,建成(或购置的)住房还要投入大量的维修资金,至此,住房资金形成一个循环圈,周而复始。

现行的住房资金运行体制下,住房建设资金只有通过参与全社会的再生产过程,才能实现循环往复,由于住房建设者与住房消费者之间不是通过市场中商品交换的方式连接在一起,住房没有纳入商品生产的轨道,因此,住房建设难以形成简单再生产和扩大再生产,住房的分配难以体现按劳分配的

原则,城镇居民的住房问题难以得到解决。

四十年的实践告诉人们,必须改革现行住房制度。《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》明确指出,城镇住房制度改革的基本内容是:把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制;把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制;把住房实物福利分配的方式改革为以按劳分配为主的货币工资分配方式;建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系;建立住房公积金制度;发展住房金融和住房保险,建立政策性和商业性并存的住房信贷体系;建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场,逐步实现住房资金投入产出的良性循环,促进房地产业和相关产业的发展。

建立新的城镇住房制度,核心是建立适应社会主义市场经济体制的住房资金运行机制。本书结合各地房改的实践经验,以全面推行住房公积金制度为基石,对建立新的住房资金运行机制做一探讨。

本书在写作过程中,得到北京市人民政府住房制度改革办公室,北京市住房资金管理中心,建设银行北京分行房地产信贷部领导和同事的热情支持和帮助,中国物资出版社孙桂生同志为本书出版给予积极帮助,并对文字编辑提供了许多重要意见,在此一并表示谢意。

由于水平有限,时间仓促,书中定有许多不是之处,请房改同仁和广大读者赐教指正。

作者

1996. 11.

目 录

第一章 绪论	(1)
一、计划经济体制下的住房资金运行	(1)
二、个人作为住房投资主体的引入	(2)
三、个人作为住房投资主体地位的确立	(6)
四、影响个人作为住房投资主体的因素	(8)
五、住房公积金制度引入的背景和全面推行的意义	(17)
第二章 住房公积金的性质、特点和实施条件	(21)
一、住房公积金的性质.....	(21)
二、住房公积金的特点.....	(22)
三、住房公积金制度的实施条件.....	(23)
第三章 住房公积金的交存比例和归集	(27)
一、住房公积金的交存比例.....	(27)
二、住房公积金的归集.....	(35)
三、住房公积金归集的一般程序.....	(37)
四、住房公积金归集中涉及的几个具体问题.....	(39)
第四章 住房公积金的使用和支取	(42)
一、住房公积金的使用.....	(42)
二、住房公积金的支取.....	(48)
第五章 住房公积金的利息政策和住房公积金 个人帐户的管理	(51)

一、住房公积金的利息政策·····	(51)
二、住房公积金的补偿方式和补偿来源·····	(52)
三、职工住房公积金个人帐户的设置·····	(55)
四、职工住房公积金个人帐户业务处理的 一般程序 ·····	(56)
第六章 住房公积金的运用和风险消除 ·····	(60)
一、住房抵押贷款——住房公积金运用的 主要形式 ·····	(60)
二、第三方保证制度——风险消除的形式之一·····	(63)
三、建立利率风险贴补准备金——风险消除的 形式之二 ·····	(64)
第七章 个人住房抵押贷款利率的确定 ·····	(79)
一、从居民承受力出发,确定住房长期抵押 贷款利率 ·····	(79)
二、从住房公积金管理机构的经济承受能力出发, 确定个人住房抵押贷款利率 ·····	(83)
第八章 个人住房抵押贷款偿还方式 ·····	(107)
一、等额偿还方式 ·····	(107)
二、分级偿还方式 ·····	(109)
三、等比偿还方式 ·····	(110)
四、可调利率偿还方式 ·····	(112)
五、还本付息逐渐增加的(GPM)偿还方式 ·····	(112)
六、双重指数化的抵押贷款(DIM) ·····	(113)
七、三种主要偿还方式的比较 ·····	(114)
第九章 住房抵押保险——风险消除的形式之三 ·····	(117)
一、住房公积金运用中的政策倾斜 ·····	(117)
二、建立有中国特色的住房抵押保险制度 ·····	(118)

三、购房抵押贷款	(121)
四、住房贷款保险及其作用	(124)
五、住房抵押贷款的经营管理	(127)
六、个人购房抵押贷款保险合同的构成要素	(133)
第十章 住房公积金管理机制和机构设置	(136)
一、住房公积金的管理原则	(136)
二、住房公积金管理机构的设置和职责	(137)
三、住房公积金管理机构与相关机构的关系	(138)
四、健全住房公积金管理的社会监督机制	(141)
第十一章 北京市政策性住房信贷业务实践	(147)
一、政策性住房信贷的含义	(147)
二、北京市政策性住房信贷业务实践	(147)
三、政策性住房信贷的一般特点	(154)
四、住房公积金制度对个人利益的保障	(155)
第十二章 新加坡中央公积金制度和巴西住宅发展	
与就业保障基金会评介	(158)
一、新加坡中央公积金制度评介	(158)
二、巴西的住宅发展与就业保障基金会评介	(161)
附件一 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》	
.....	(164)
附件二 财政部,国务院住房制度改革领导小组,	
中国人民银行文件 颁发《建立住房公积金	
制度的暂行规定》的通知	(173)
附件三 北京市人民政府房改办公室、北京市财政局	
《关于建立住房公积金制度有关问题的规定》	
.....	(179)
附件四 《北京市住房资金管理中心个人住房	

	抵押(委托)贷款办法》.....	(184)
附件五	《北京市住房公积金制度实施办法》.....	(207)
附件六	《北京市住房资金管理中心单位住房(委托) 贷款办法》(试行)	(210)
附件七	关于设立“离退休职工购房抵押保障基金”和 “长期住房抵押(委托)贷款利率风险贴补储备 金”的通知	(215)

第一章 绪 论

一、计划经济体制下的住房资金运行

党的十四届五中全会通过的决议中,提出了实现“九五”和 2010 年的奋斗目标,关键是实行两个具有全局意义的根本性转变,其中之一是经济体制从传统的计划经济向社会主义市场经济转变。

从住房资金的运行角度来看,在计划经济体制下住房资金运行机制表现如下:职工创造利润,国家或企业在利润中对建房资金作统一扣除,国家或企业统一建造住房,建成的住房

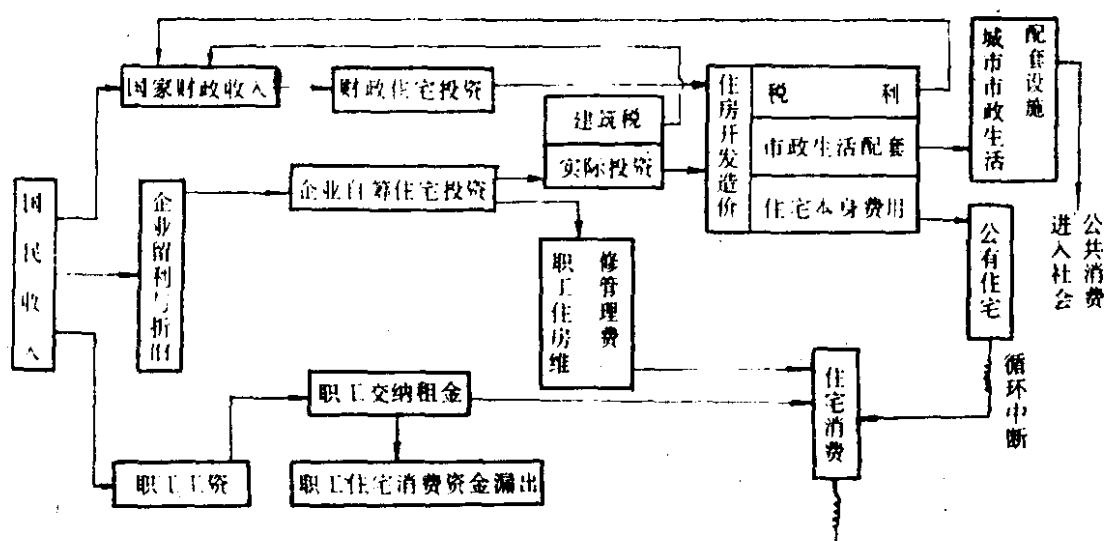


图 1-1 住宅资金现行循环图

无偿分配给职工居住。具体流程见图 1—1。

从图 1—1 可知,住房资金的再生产不可能独立进行,只能依附在全社会的资金再生产上,国家作为投资主体,只有投入,没有产出,低租金时还有负产出,而个人正好相反,分到一套住房,事实上就等于获取了一项极大的福利,就是在这样的运行机制下,北京市 1978 年人均居住面积从解放初的 4.5 平方米,下降到 3.6 平方米,减少 0.9 平方米。^①

事实表明,这样的运行机制,制约了住房建设的发展,无法满足职工的住房需求。

二、个人作为住房投资主体的引入

邓小平同志在 1980 年 4 月 5 日与中央负责同志的谈话,第一次明确提出,城镇住房制度改革的总体思想,他说:“关于住宅问题,要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,10 年、15 年付清。住宅出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整房租,使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低,人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子,交通方便地区和不方便地区的房子,市区和郊区的房子,租金应该有所不同。将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助,也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计,不要老是小四合院,要发展楼房。平房改楼房,能节约耕

注:①资料来源:《当代中国住宅经济》。

地。盖什么样的楼房,要适合不同地区、不同居民的需要。”

从1980年到1988年,经过近10年的“住宅到底是商品还是福利性的非商品”的讨论,结合房改试点的探索,1988年,国务院颁布了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》,即11号文件,至此有了明确的结论,“住房商品化”已纳为国家的大政方针。这里提出的住房商品化,已不仅仅指全民企业之间的住房商品交换关系,而主要是指企业与个人、个人与个人之间交换住宅的商品关系。11号文件明确提出,要逐步把住房消费纳入个人家庭的消费领域内,将逐步做到以商品价格购买住宅,或以商品租金承租住宅。

此后,国务院又陆续下发了《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》(国发[1991]30号),《国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改革意见的通知》(国办发[1991]73号)等文件,召开3次全国房改工作会议,在城镇住房制度改革推动下,个人投资建设住宅的绝对量和占全社会住宅建设投资额的比重逐渐加大,详见表1-1。

表1-1 建国以来,个人住房投资占全部住房投资的比例

(单位:亿元)

年 份	住房投资总额	个人投资	比例(%)
1950—1952	8.30		
1953—1957	53.79		
1958—1962	49.56		
1963—1965	29.09		
1966—1970	39.32		
1971—1975	100.74		
1976—1980	294.49	5.50	1.87
1981	145.70	7.50	5.14
1982	187.65	8.60	4.58

续 表

年 份	住房投资总额	个人投资	比例(%)
1983	188.00	10.00	5.32
1984	195.90	13.60	6.94
1985	290.90	25.50	8.77
1986	291.09	29.40	10.10
1987	311.16	42.19	13.56
1988	443.12	140.12	31.62
1989	399.21	126.02	31.58
1990	291.87	110.33	37.79
1991	340.05	125.08	36.77
1992	512.07	189.77	37.07
1993	755.39	280.42	37.12
1994	928.28	387.00	41.69

资料来源:《中国统计年鉴 1995》和《奋进的四十年》。

改革开放以来,住房投资的主体——国家、单位、个人的实力都发生了明显变化,这是以国民收入分配的变化为基础的,以 1980—1990 年的统计数字为例,见表 1—2。

表 1—2 中国国民收入最终分配格局的变化(1980—1990)

单位: %

项目 \ 年份	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
国民生产总值	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
政府部门	21.72	19.82	18.72	19.82	19.55	20.00	18.55	16.49	14.01	19.00	14.02
企业部门	30.73	27.63	28.00	26.87	24.49	21.90	18.59	21.12	21.08	22.41	17.34
家庭部门	47.55	52.55	53.28	53.31	55.96	58.10	62.86	62.39	64.91	63.62	68.63

资料来源:转引自马洪、孙尚清主编《中国经济白皮书 1991—1992》,中国发展出版社 1992 年版,第 255 页。

在市场经济条件下,个人以商品价购、建、租住房,是住房商品化的最终完成形态,作为一个转变的过程,当前全国房改处于机制转换的过渡时期,与此相适应的住房资金运行模式应当是怎样的呢?

住房商品化的过程,也就是个人在住房投资主体中的地位不断提高,比例不断加大,直至基本取代单位和国家所占份额的过程,具体流程见图 1—2,图 1—3,图 1—4。

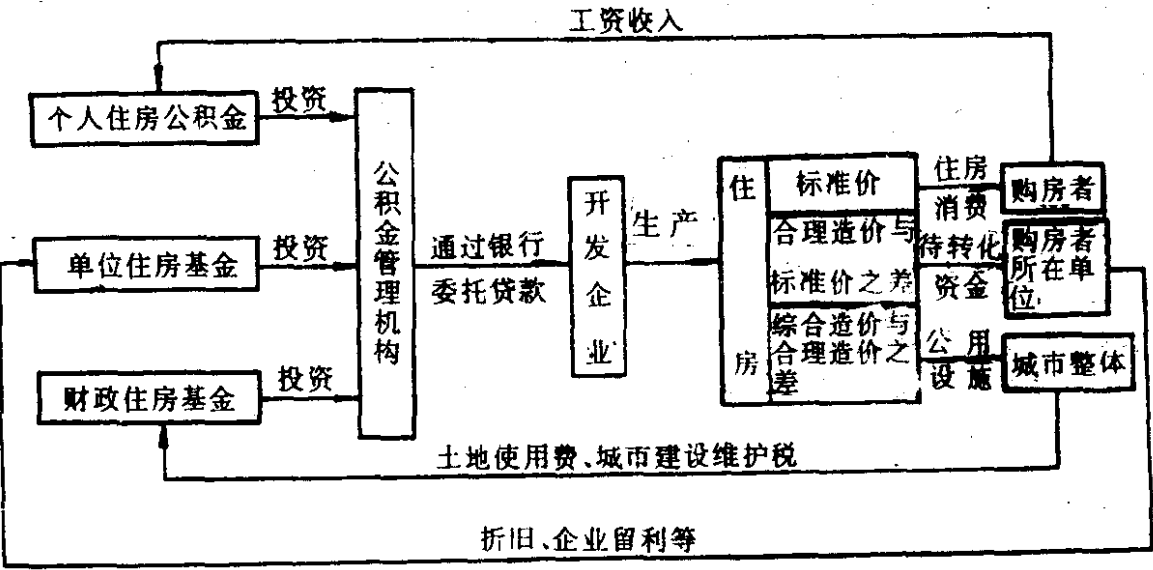


图 1—2 机制转换初级阶段住房资金良性循环图

到机制转换的高级阶段,图 1—2 中的一个循环就分解成三个独立的小循环。分别如图 1—4.1 图 1—4.2 图 1—4.3。

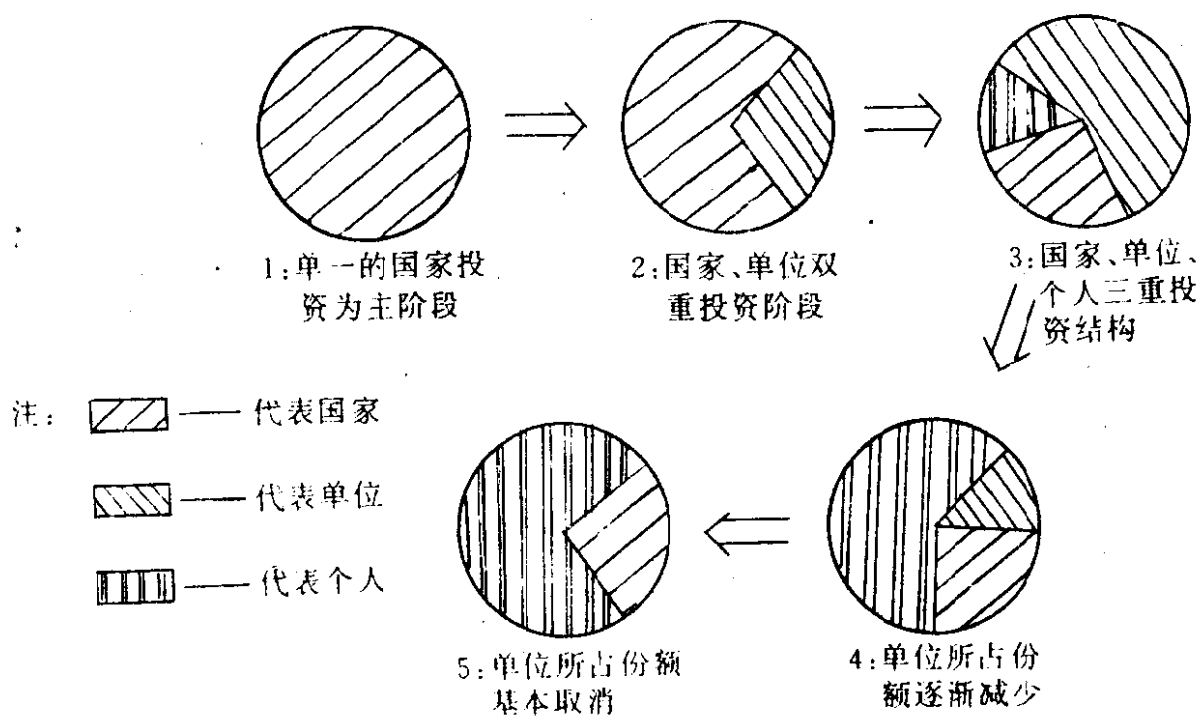


图 1—3 住房资金个人、单位、国家所占份额变化趋势图

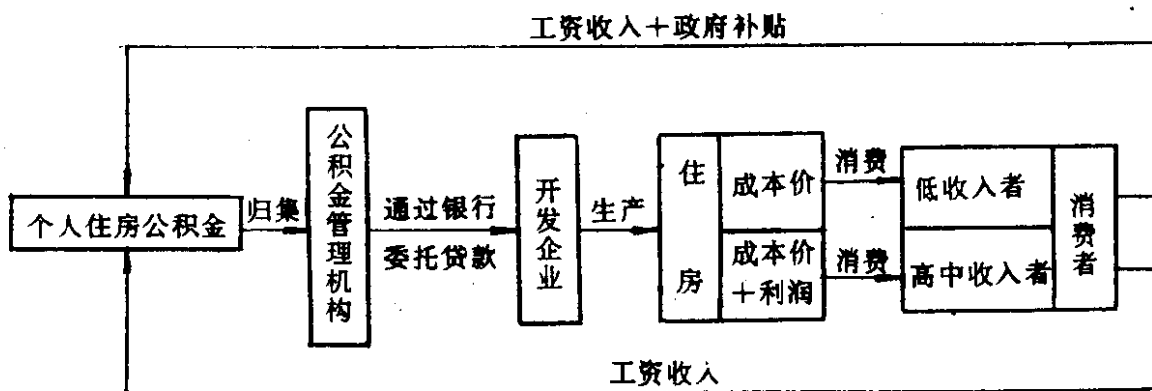


图 1—4.1

三、个人作为住房投资主体地位的确立

建国以来,我国住房投资主体的演变过程,可分为三个阶段:第一阶段,1949 年至 1979 年,是单一型的国家投资结构;第二阶段是 1979 年至 1988 年,是双重型的国家、企业投资结