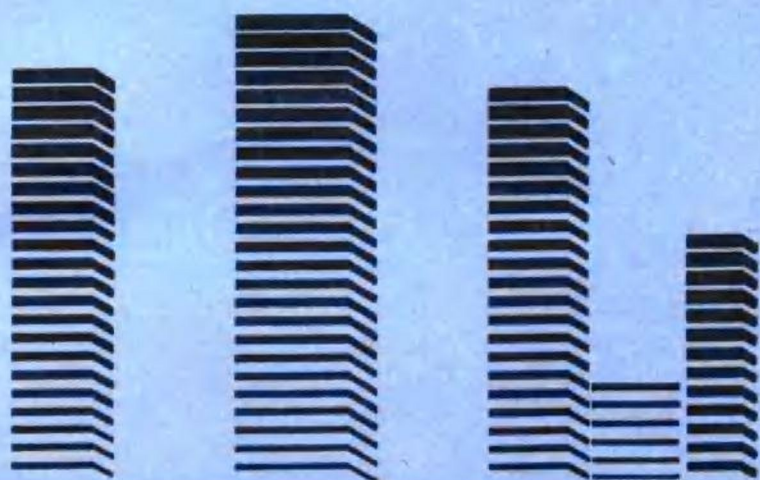


住宅商品化与金融



董寿昆 著

中国金融出版社

住宅商品化与金融

董寿昆 著

中国金融出版社

目 录

第一章 住宅商品化与住宅资金信用化	(1)
第一节 住宅商品化的客观必然性.....	(1)
第二节 住宅资金信用化是社会主义市场经济的客观 要求.....	(9)
第三节 住宅资金信用化的内容	(19)
第二章 银行参与住房领域和新兴的住宅金融业	(30)
第一节 金融参与住宅领域的历史背景	(30)
第二节 金融业的创新	(37)
第三节 分流机构	(46)
第三章 金融参与和房改信用	(56)
第一节 金融参与的社会经济效应	(56)
第二节 房改金融与民间住宅信用	(63)
第三节 银行信用与房改信用相结合	(71)
第四章 商品住房贷款和消除住宅投资梗塞	(80)
第一节 改进商品住宅贷款业务	(80)
第二节 企业投资梗塞对信贷的阻抗	(90)
第三节 改善商品住宅贷款的市场环境	(99)
第五章 住宅自有化与个人住宅信贷	(106)
第一节 实现住宅自有化的社会经济意义.....	(106)
第二节 个人住宅信贷是促进住宅自有化的有力 杠杆.....	(117)
第三节 动员各种金融潜力, 建立银行为主的住 宅信贷市场.....	(132)

第四节	房改要为住宅信贷发展创造必要的条件·····	(143)
第六章	住宅抵押机制·····	(156)
第一节	住宅抵押是社会主义住宅金融发展的 客观要求·····	(156)
第二节	住宅抵押关系·····	(166)
第三节	住宅抵押与典卖的区别·····	(177)
第七章	住宅信贷风险管理·····	(183)
第一节	住宅信贷风险的种类·····	(183)
第二节	金融风险管理·····	(190)
第三节	信贷形式与金融风险的转移·····	(203)
第八章	住宅资金来源·····	(209)
第一节	消费资金是住宅资金的基本来源之一·····	(209)
第二节	企业住宅资金·····	(215)
第三节	财政资金·····	(223)
第九章	住宅基金·····	(228)
第一节	建立住宅基金的必要性·····	(228)
第二节	我国住宅基金管理模式·····	(234)
第三节	综合配套改革的住宅基金模式·····	(246)
第十章	住宅金融体系·····	(256)
第一节	我国经营住宅金融的机构·····	(256)
第二节	建立现代化的住宅金融体系·····	(263)
第三节	住宅金融体系与住房制度改革·····	(272)
第十一章	住宅金融中的利率问题·····	(277)
第一节	住宅金融利率的重要性及其矛盾·····	(277)
第二节	市场利率机制与国家利息政策·····	(289)
第三节	住宅基金内循环利率系统·····	(294)
第十二章	住宅金融市场·····	(304)
第一节	住宅金融市场的重要性·····	(304)

第二节	住宅金融市场的职能·····	(309)
第三节	住宅金融市场的资金供求·····	(317)
第四节	住宅金融市场的结构·····	(325)
第五节	住宅有价证券·····	(329)
第十三章	国外住宅金融·····	(335)
第一节	国外住宅金融业的概况·····	(335)
第二节	美国的住宅金融·····	(345)
第三节	巴西和日本的住宅金融·····	(351)

第一章 住宅商品化与 住宅资金信用化

住宅商品化是一场深刻的社会经济变革，改造传统的生产结构和分配格局，孕育着经济起飞的因子。同时，它也牵动着千家万户的利益，震动着千千万万城市居民的心灵。

住宅商品化，一方面要把住房生产、交换、分配和消费逐步地有序地纳入商品经济的轨道，促进住宅再生产进入社会商品再生产的循环之中。另一方面，要从根本上消除住宅资金无偿使用、无偿分配的状况，形成按商品经济规则运行的住宅资金的良性循环。因此，实现住宅商品化同时要大力推进住宅资金信用化，大力发展住宅金融业。

第一节 住宅商品化的客观必然性

住宅商品化是针对我国建国以来，长达几十年的福利型的实物分配的住房制度提出来的，是社会主义商品经济发展的必然趋势。

一、我国住房制度的基本特征

新中国成立以后，我国住房制度几经变动，形成了以国家和企业统包住宅投资的、公有住房低租租赁的、类似于实物和福利分配的住房制度。这种住房制度具有以下基本特征。

(一) 80年代以前，在住宅所有权构成中，公有住宅在住宅供

应总量中的比重逐渐增加，并占主导地位。

据 1981 年统计，我国城市住宅建筑面积 7.1 亿平方米，其中公有住房（直管房和自管房）建筑面积为 5.8 亿平方米，占全国住宅建筑总面积的 82.8%。私人住宅 1.3 亿平方米，仅占住宅总建筑面积的 17.2%。也就是说，我国两亿多城市人口的绝大多数都依靠国家和企业供给住房。

解放初期，在住宅所有权构成中，私有住宅占绝对优势，公有住宅占很小的比重。此后，公有住宅不断增加，私有住宅趋于萎缩。我国住宅所有权构成变化有着极其复杂的原因，既有历史的原因，也有现实的原因；既有客观因素的制约，也有主观因素的影响。

城市人口迅速增长，迫使国家大量投资建造住房，解决日益严重的城市住房问题，这是我国住宅产权结构变化的客观原因。

解放初期，我国有 4 亿多人口，城市人口只有几千万。现在，我国人口已达 11 亿多，几乎接近解放初的三倍，城市人口达 2.4 亿。城市人口迅速增长而城市拓展受到土地和已有城市布局的约束，城市基础设施、住宅等建筑也愈益落后于人口增长的速度和需要，包括住宅在内的各种城市问题和城市“病”越来越严重。在这种背景下，政府日益重视解决城市住宅问题。国家和企业在经济负担沉重的情况下，不得不拨出大量的资金兴建大批公有住宅。

“左”的思潮的干扰和对社会主义商品经济认识上和理论上的失误是我国产权结构畸形变化主观方面的原因。

1956 年我国对资本主义工商业的社会主义改造以前，存在着以社会主义全民所有制为主体的，合作经济、集体经济、私营工商业和个体经济并存的多种所有制经济成份。在住宅领域内国家实行发展公有住房又鼓励私人建房的方针，住宅信用业务在银行经营中仍占有一定的地位。当时，国家还准备采取国家提供补贴，银行提供贷款的办法，鼓励企业和职工个人共同发展住房。

1956年开始的对出租私有房屋的社会主义改造，对于改造资本主义房产经营是必要的。但是，在私改过程中受到“左”的思潮的干扰。在改造之初，确定改造的性质是“对城市房屋私人占有制的社会主义改造，基本上应当按照党对资本主义改造的政策的原则进行”。^①这就把房屋的私人占有制与生产资料私人占有制等同起来，把资本主义房产所有制与住宅个人所有制等同起来，把房屋所有权作为划分社会主义和资本主义的标准之一。在改造中一些地方搞无起点改造、把自有住房也纳入改造对象等作法，就是在这种历史背景下产生的。

“大跃进”和十年动乱期间，任意剥夺和没收私有住宅的现象达到无以复加的地步。我国几部《宪法》都有保护房屋等私人财产的条文。为什么私有住宅屡遭侵害并逐步升级呢？其根源就在于狂热追求房产公有制，否定住宅个人所有制的“左”的思潮。

由上述分析可见，公有住宅在我国住宅构成中占绝对优势，住房制度改革主要是公有住房制度的改革。

（二）公有住宅采取行政管理的低于成本租金的租赁制。

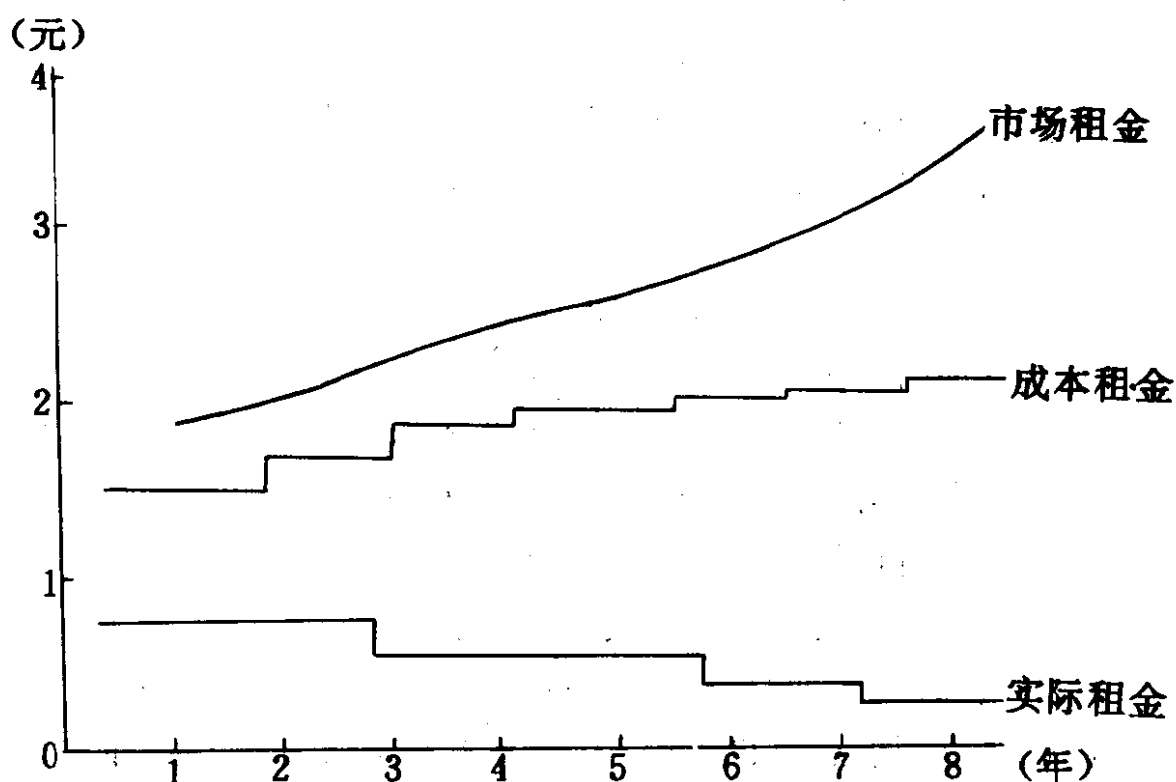
无论是直管房还是自管房，其所有者都是法人。作为集团，它们本身并不直接消费住宅，而是以租赁方式出租给个人。国家对公有住宅采取行政管理的办法，严格规定公房出租范围、分配原则、租金标准等，企事业单位依据国家政策制订出实施细则。

我国公有住宅一直处于刚性低租金状况，并且货币租金呈下降趋势。国家房管局在1965年的一份报告指出，有的大城市机关公有住宅从平均每平方米使用面积月租金1角3分5厘，降为1分9厘，降低了63.7%。与呈下降趋势的刚性低租金相比较，成本租金却因建筑造价、通货膨胀等因素的影响而大幅度提高。尤其是80年代以来，土地价格上涨，建筑质量提高，配套设施费用

^① 《国家房地产政策文件汇编》（1948—1981年）第7页。

增加，导致实际租金与成本租金的差额越来越大。（如下图）承租职工实际上获得了高于实际租金以上的公房利益。因此，公房低租租赁制是一种近似福利型的实物分配的住房制度。

每平方米公房月租金、成本租金、实际租金比较示意图



（三）国家和企业住宅投资包干是我国住宅投资体制的基本特征，也是我国福利型的实物分配的住房制度形成的基础。

70年代末以前，我国公有住宅建设投资列入基本建设投资计划，国家对国营企业和事业单位的住宅投资采取财政拨款的办法，财政下拨给企事业单位的住宅投资，无须收回，无须偿还。国营企业和事业单位只须按国家有关政策管理和使用住宅，而不必考虑住宅的经营效果。由于公有住宅的租金远远低于成本，住宅投资有投入而无产出，发生巨额亏损。然而，国家允许企业将住宅投资与工业生产混合核算，住宅投资亏损被工业生产掩盖起来了，现有住房制度的诸种弊端也被掩盖起来了。

国家无偿的财政拨款的住宅投资体制被广泛地应用于包括城市集体企业、国营企业和事业单位建造的一切公有住宅，由此形成了我国住宅投资无偿性这一普遍的特征。

二、住宅商品化的客观趋势

我国住房制度是一种福利型的实物分配的住房制度，是产品经济的典型产物。改革现行的住房制度，恢复城市公有住宅的商品本性，培育和发展公有住宅市场，把住宅再生产纳入社会商品再生产的轨道。这是社会主义商品经济的客观要求。

(一) 公有住宅是现代商品生产和交换的一部分，本质上是商品。

住宅业是一个综合的高度社会化的产业。仅住宅建筑就涉及到几十个部门，几千种产品。在高度密集的专业化分工的条件下，每栋住宅建筑只有通过无数次的商品和劳务的交换才能完成，而每种住宅每次进行的商品和劳务交换都是按等价交换规则进行的。住宅建筑实物的形成过程，也就是价值转移和形成的过程。住宅建筑只是与社会商品交换的一个环节。公有住宅的维修、维护、管理以及其他劳务仍然要进行多种交换。由此可见，在现代商品经济下，住宅并不是纯粹的劳动产品，而是社会化程度极高的包含复杂的经济关系的商品。公有住宅投资无论是由财政提供的还是企业自筹的，都不能改变其商品本性。

住宅建筑及建筑后的各种商品和劳务是通过市场进行交换的，但是，公有住宅则是采取无偿实物分配的办法进入消费领域的。这种近于无偿的实物分配的住房制度，排除和瓦解了公有住宅的商品本性。社会主义商品经济客观上要求恢复公有住宅的本来面目，并且通过住宅商品化恢复公有住宅的商品本性。

(二) 把住宅再生产纳入社会商品再生产的轨道，是保证社会主义商品经济整体运行的必要步骤。

在社会主义商品经济条件下，社会再生产两大部即第Ⅰ、Ⅱ部类的平衡，各个经济部门的综合平衡，不是依靠人为的强制，而必须依赖于市场无数次的商品交换，并辅之以国家的宏观调节来实现的。

住宅业是国民经济的支柱产业，在国民经济中占有重要的地位。住宅再生产是整个社会商品再生产不可缺少的组成部分。市场和商品经济是社会再生产进行的基础，社会再生产就是社会商品再生产。然而，福利型的实物分配的住房制度却导致住宅再生产游离于社会商品再生产之外，与全社会的商品交换市场相隔离。这必然影响全社会再生产的正常运行，干扰甚至破坏国民经济的综合平衡。

首先，这种福利型的实物分配的住房制度刺激了住宅需求的无限增长。公房租金是一种刚性的低租金，住宅需求不受市场的约束，呈现无限扩张的趋势。公房越建越多，国家和企业经济负担越来越重，住宅需求却愈来愈旺盛。这种无限扩张的住宅需求不仅日益加重了住宅供应的压力，导致住宅供应缺乏任何弹性，而且盲目冲击社会商品再生产，引起国民经济的紊乱。

其次，公房的实物分配的方式导致居民“剩余”消费资金的盲目流动。近十多年，我国居民收入有较大幅度的增长，然而，公房租金处于冻结状况。这是居民收入大幅度增长，而住宅建设资金严重短缺并存的畸形现象的重要原因。

只有逐步地把市场机制引入住宅再生产的各个环节，使住宅再生产与社会主义商品市场融为一体，才能保证社会主义商品经济的整体性和经济机制的健全性。

(三)全面实现住宅资金的有偿使用，推进住宅投资体制改革，是社会主义商品经济运行的客观要求。

在社会主义商品经济下，银行、企业和个人的资金都应该是有偿使用的。这些住宅投资都应该收回，并取得盈利。

原来国家和企业共建的大量住宅都采取无偿拨款的办法，把所有的公有住宅投资都变成了非盈利的无偿投资。这种住宅投资体制彻底瓦解了住宅投资的再生能力，排斥着住宅商品本性。虽然大量的投资建造了大量的住宅，累积起住宅实物，然而，投入的资金没有收回，更没有形成住宅资金积累。

我国是一个有 11 亿多人口的大国，城市人口达 2.4 亿，随着工业化和人口城市化过程的加速，城市住宅问题将日益严重。要解决严重的住宅问题，增加住宅建设的资金投入，只有将住宅资金无偿使用转变为有偿使用，用收回的投资进行再投资，将已有的住宅投资积存起来，才能形成永不枯竭的住宅投资积累。

三、有步骤地推进住宅商品化

改革住房制度，推进住宅商品化，是一项艰巨的改革任务。

改革住房制度，把公有住宅由无偿行政分配转变为商品经营，由实物分配转化为商品货币交换，这是对住宅经济关系的根本改造，也是住宅经济利益再分配的过程。推进住宅商品化不只是住宅领域的问题，而且涉及到国民经济的各个部门、各种利益集团之间的关系，也影响到各种生产要素和宏观经济环境。改革过程中必然会遇到各种实际问题和一系列复杂的理论问题。

推进住宅商品化是一项极其复杂的系统工程，不能采取简单的大轰大嗡的方式。必须有步骤有计划地进行住房制度改革，推进住宅商品化。我国住宅商品化过程大体要经过三个阶段。

第一个阶段是七十年代末和八十年代。在这个时期，我国对住宅投资体制进行了改革，包括住宅在内的基本建设投资由财政拨款改为银行贷款，放宽了自有住宅的投资政策；在一些地方进行了住房制度改革试点，积累了一定的经验。理论界和实际工作者对住宅经济的一系列理论问题进行了深入探讨。这个阶段是住房制度改革和推进住宅商品化的准备和试验阶段。

九十年代是推进住宅商品化的第二个阶段，也是实现住宅商品化的实质性阶段。

进入九十年代，各地政府先后制定了房改方案，并进入实际运作。在九十年代上半期或更长的时间内通过公房租金改革为主的住房制度改革，培育起公房市场机制。随后进一步完善这种机制。这个阶段是完成住房制度改革的阶段，是实现住宅商品化决定性的阶段。

在这个阶段，必须正确处理中央调控与地方政府房改方案实施的关系。我国房改基本上由各级地方政府自主进行，这有利于调动地方房改的积极性，也可以减轻房改对全国经济的共震。然而，中央必须对于房改进行综合调控，制订房改方针和关键政策。例如住房基金的管理原则，住房补贴纳入工资含量等在全国都应有统一的规定，并以法律的形式固定下来。

正确地处理公有住宅提租、补贴和出售的关系。提高公有住宅租金，逐步使之达到成本租金，并形成公房市场租金，这是住房制度改革的重要环节，也是形成公有住宅市场机制的必要步骤。然而，由于我国长期实行低工资制，职工对于提租的经济承受能力还相当弱，同时，公有住宅的低租租赁制限制和排斥公房市场机制的形成，单纯依赖提高公房租金难以培育和启动公房市场，因此，在提租和补贴的同时，必须大力促进公有公房的出售；通过出售公房，提高自有住宅比率，约束公房租赁需求，刺激个人住宅投资，培育和形成多种住宅交易方式和多种层次的公房市场机制。

实行全面的住宅资金有偿使用制度，不断推进住宅资金信用化，形成住宅金融机制。在房改中进行财政、金融、工资等的综合配套改革。

90年代是我国推进住宅商品化的关键的时期。到21世纪进入住宅商品化的第三阶段，我国住宅商品运行机制将进一步完善。

第二节 住宅资金信用化是社会主义市场经济的客观要求

住宅资金信用化是指在生产、交换、分配、消费的各个环节住宅资金运行要逐步从无偿使用、无偿调拨转移到有偿的信用使用的轨道上，形成以银行信用为中心的多种住宅资金信用并存的网络。

住宅资金信用化是在我国经济体制改革特定环境中产生的，它反映了我国社会主义市场经济的客观要求。

一、社会主义市场经济是逐步发达的信用经济

现代商品经济同时就是货币信用经济。在现代社会大生产中，不可能设想只有商品关系而没有相应的货币信用关系。我国经济仍处于社会主义初级阶段，商品经济还不发达，与此同时信用经济也处于较低层次的水平。然而，随着商品经济的逐步发达，信用经济必然会由低级走向高级。货币信用关系将更广泛更深入地渗透到经济生活的各个领域。

在我国经济生活中产品经济模式有着根深蒂固的影响。无偿的、非货币交换的、实物分配的、财政控制的国家、住宅统包体制就是按照产品经济模式建立起来的典型，无可置疑住宅经济领域是产品经济思想影响最深的一个领域。无偿的住宅生产、交换、分配和消费完全排斥了货币信用。这是一种与社会主义商品经济不相容的体制。

我国社会主义市场经济是一种以现代大工业为基础的高度社会化的大商品经济，是逐步发达的信用经济。在大商品经济条件下，商品经济的诸种规律贯穿于全社会的生产和交换。这些规律对于住宅生产和再生产的影响是双重的。一方面，作为大商品经

济的一般和普遍规律,这些规律也同样作用于住宅生产和再生产;另一方面,这些规律也是作为住宅生产和再生产的一般前提和条件。广义的住宅业是一个独立的综合性的产业,它不仅包括住宅建筑和经营,而且包括住宅有关的商品生产和劳务。仅住宅建筑业就涉及到五十个以上的部门,几千种产品。在生产高度社会化的条件下,住宅生产和再生产是社会再生产的组成部分。它不仅与国民经济其他部门在产量、就业量上保持比例关系,而且与其他经济部门的劳动交换同样通行等价交换的原则。

现代大商品经济又是逐步发达的信用经济。大量的频繁的普遍的商品交换的另一面就是大量的频繁的普遍的货币信用的交换,密如蛛网的商品经济关系与复杂的货币信用关系交织在一起,共生共长。金融的专业化和分工愈盖精巧和细密,新的金融工具和手段层出不穷;金融市场对商品市场显现出强化的相对独立性。不可能想象没有现代金融的现代的商品经济,也不会有缺乏现代信用的发达的商品经济。因此现代大商品经济本质上就是信用经济,就是金融经济。

住宅商品的再生产必然是住宅信用的再生产,必然要以金融作为住宅资金流通的中枢。据1988年统计,我国住宅面积达26亿多平方米,价值高达万亿元以上。一旦住宅再生产纳入商品化轨道,其资金流量可以与工商业相匹敌。在现代大商品经济下,唯有健全的发达的金融机制方能使这样巨大的资金存量转化为不断增殖的高利用率的资金流量,使这样巨大的社会财富转化为创造更多住宅的信用资金。

全社会信用经济普遍的发展,与住宅再生产相联系的各个部门信用经济愈益发达,这必然客观上要求住宅再生产也纳入信用经济的轨道。住宅再生产与对经济发展有重要影响的三个市场保持直接的联系。第一,建材市场,第二,建筑市场,第三,劳务市场。住宅再生产领域信用发展的程度将直接影响建筑、建材及

其相关部门的生产、就业、价格和资金流通状况，从而对国民经济发展产生深刻的影响。

党的十一届三中全会以来，社会主义商品经济迅速发展，货币信用关系已渗入到各个经济领域。在基本建设投资改革中，住宅建设投资逐渐纳入信用轨道。近十几年，我国住宅信用的发展，促进了住宅投资，带动了建筑业、建材业的迅速发展，增加了就业量。这充分证明了住宅金融适应现代大商品经济和信用经济发展，已充分显示了它强大生命力和远大发展的前景。

然而，在住宅再生产的几个主要环节，非商品和非货币型的住房经济体制仍然处于支配地位。这与蓬勃发展的商品经济存在越来越深刻的矛盾和冲突，严重阻碍了社会主义商品经济的发展。只有实现住宅资金的信用化，才能使住宅资金的循环与全社会的商品经济相协调相衔接。

住宅经济领域是一个比较特殊的领域，住宅资金的运行具有许多的特殊性。住宅资金的信用化将广泛地影响国民经济发展，有力地推动商品经济的发展。首先，住宅资金运行和循环，与国民经济的主要部门发生直接和间接联系。住宅资金信用化将提高有关经济部门商品化的程度，促进信用经济走向成熟和发达。其次，由于住宅具有建设周期长，资金占用量大，住宅资金信用化将逐步恢复公有住宅的生息资产的性质，这将对我国经济完全解除产品经济的束缚，发展信用经济开辟广阔的道路。再次，住宅资金信用化使我国工资收入实物化倾向得到改变，促使劳动工资制度与社会主义商品经济相一致。

不难看出，住宅资金信用化是社会主义商品经济的客观要求和必然产物，并将对社会主义商品经济产生极其巨大的能动作用。

我国信用经济发展不充分，那么，现阶段还要不要促进住宅资金的信用化呢？有的人甚至耽心住宅资金信用化会产生住宅信用孤立发展的结果。这些耽心是完全没有必要的。

商品经济不发达与住宅资金信用化并没有必然的内在联系。试问，我国虽然商品信用经济不发达，然而，商品等价交换、价值规律、资金有偿有息使用则是商品经济通行原则，那么，为什么住宅就不应纳入商品交换的轨道呢？住宅资金就不应纳入信用化轨道呢？问题又回到了原来的出发点：住宅和住宅资金要从产品经济模式中解放出来，进入到商品和信用经济的世界。

住宅资金信用化固然要根据我国商品经济发展水平和现状来确定它的进程，住宅资金信用化不能脱离社会主义商品经济的整体孤立发展。同时，我们也应该用全面的发展的观点看待住宅资金信用化。

第一，在住宅经济体制没有实现全面改革以前，不存在住宅资金信用化孤立于我国商品经济之外的问题。相反，只存在住宅资金无偿的非信用使用问题，只存在住宅资金独立于信用经济之外自生自灭的问题。住宅建设投资拨改贷的十多年的历史证明，住宅资金进入信用化轨道，是一个极其艰巨的过程；经过十多年努力，住宅建设投资环节的信用发展仍然十分不充分，旧的住房制度仍然束缚信用的发展。可以说直至现在产品经济模式仍在住宅经济体制中占据支配地位，束缚和影响现代信用的扩展。在这种情况下，如果人们还片面强调住宅资金信用化不要孤立发展，只能起到束缚现代信用手脚的作用。

第二，不要片面地用产品经济的观念认识和考察住宅资金信用化。在产品经济中生活久了，一些人会自觉不自觉地用产品经济思维方式去考察商品经济和信用经济。他们往往对产品经济的做法推崇备至，碰到经济问题马上想到的是用产品经济做法去解决。他们对现代信用的功能不甚了解，甚至对住宅资金信用化过程中出现的信用形式也抱怀疑的态度。例如，有的人把银行搞产融结合与帝国主义的金融垄断相提并论。我国住宅金融如此脆弱，怎么会如此迅速出现垄断呢？就现状而言，主要是发展多种形式