

透视

贵州货币化分房的 边际效益

■ 王桂生 著

贵州人民出版社

透视贵州货币化分房的 边际效益

王桂生 著

中共贵州省委党校图书馆

总号

书号

F299.23

4

1

贵州人民出版社

中共贵州省委党校



图书馆

0189892

图书在版编目(CIP)数据

透视贵州货币化分房的边际效益/王桂生 著.

—贵阳:贵州人民出版社,

2002.7

ISBN 7-221-05870-9

I.透... II.王...

III.住宅—经济体制改革—贵州省—文集 IV.F299.233.1-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 040596 号

责任编辑 程立彭建

封面设计 张彪

书 名 透视贵州货币化分房的边际效益

著 者 王桂生

出版发行 贵州人民出版社

社址邮编 贵阳市中华北路 289 号 55001

印 刷 贵州兴隆印务有限责任公司

850×1168 毫米 32 开本 5.25 印张 100 千字

2002 年 7 月第 1 版 2002 年 7 月第 1 次印刷

印 数 1-1000 册

ISBN 7-221-05870-9/F·320

定价:19.80 元

序

漫漫房改路，吾将上下而求索。

人说中国诸多改革，数住房制度改革最难，我想恐怕有两方面的原因：一为房改涉及面最广，无人不需住房。古人亦有“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”之说，可见天下寒士的住房难古已有之。如今城镇人口膨胀，更显其难。二为房改牵动部门利益最多、个人利益最大，从福利制解体到货币化分配，从国家单位包到个人自己拿，这要经历多么严酷的历史性阵痛，其难度可想而知。

笔者经历过贵州房改的风风雨雨，从极贫房荒到住房奔小康，从 1978 年的人均居住面积 2.7 平方米到 2001 年的超过 10 平方米；从房改以来每年新建住房超过 600 万平方米，到近年来住房建设的总量超过建国以来的总和；从经济适用房的迅猛发展直至逐步占据了整个住房建设的主导地位，实现了住房供应体制的重大突破；再从福利制分房到货币化分配，实现

了住房分配体制的重大突破;从个人购房逐步占据主导地位,到带动住房市场的蓬勃发展,培育住房新体制的逐步完善,其间不乏热闹非凡的“轰动效应”。然而,这其中的酸甜苦辣,恐怕只有经历过房改的人方能品出其中滋味。笔者将其中的体会记录成文,汇集成册,这便是本书成书的原由。

贵州住房分配货币化改革方案在全国独树一帜,首开货币化分房的先河,趟出了一条在西部欠发达地区如何建立住房新体制的路子。当然这条道路并不平坦,其间布满了荆棘坎坷,今后的历程还会更加艰难。

贵州住房分配货币化改革的核心是住房的存量补贴。也就是将原有住房资产重新估价,重新测定它的价值量,并将其转化为货币资金,按职工的职级和工龄,一次性支付给职工用于购房。这样,一来可以对职工过去工资中住房消费含量不足给予补偿,从而缓解职工购房资金不足的矛盾;二来避免了国有资产在低价售房中流失或在长期使用中耗损;同时还弥补了财政资金不足的缺陷。存量补贴的兑现可以逐步开掘存量住房资产的极限价值。这既为国家盘活并节约了巨额的住房资产,又使老百姓受益,增强了购房能力,同时还减轻了财政负担。这不失为一项利国利民的一举多得的德政举措。

住房存量补贴的提出,解决了住房制度改革特别

是住房分配货币化多年解决不了的几大难题。第一大难题是住房较其他的商品价值量大,发放补贴需财政拿出大笔的资金。而住房存量补贴不需要财政拿钱,首先从资金上支持了财政。实行住房分配货币化要给职工发放住房补贴,弥补工资中住房消费含量的不足,提高个人的购房能力。但是经济不发达的地区,财政用于住房补贴的资金匮乏,发不起住房补贴,甚至补不起住房公积金。实行存量补贴用不着财政拿钱,只是将原有存量住房资产转化为存量补贴发给职工,这就弥补了财政资金的不足,大大减轻了政府负担。这对财政较为吃紧的政府来说既不增加财政开支,又能为老百姓办好事;增强了个人购房能力,刺激了个人住房消费和投资,激活了住房市场,拉动了经济增长,一举多得,事半功倍,何乐而不为?

第二大难题是困难企业因无力支付补贴,致使住房分配货币化改革无法涵盖这部分企业。住房存量补贴首先补贴的就是困难企业。因为大量的困难企业,多年建不起房,有的连工资都发不起,更不要说为职工建立住房公积金、发放增量补贴了。这是推进房改的一大难题,很多地区包括一些发达省、市、自治区受这一问题的困扰,至今尚未解决好企业住房补贴的问题。党政机关可以建立住房公积金、发补贴,困难企业却建不起公积金,发不起补贴,职工的住房困难还是解决不了。实行存量补贴可以解决这一难题。

单位和企业建不起公积金、发不起增量补贴,但可以兑现存量补贴用于买房、建房。因为存量补贴是全社会的住房资产,不由单位兑现,而由住房资金管理中心兑现。这就使困难企业和单位在困难中找到了一条解决住房问题的出路。譬如贵阳市农业科研所 160 名职工,多是科研人员,因单位经费困难,一半以上的职工无房或住房困难。实行住房分配货币化后,给个人兑现存量补贴 100 多万元,加上个人交款 100 多万元,买了 60 多套住房,基本上解决了全所职工的住房困难。职工说用存量补贴买到了住房,简直像做梦一样。

第三大难题就是如何解决困难职工的住房。而住房存量补贴优先补助的就是困难职工。对房改中出现的大量困难群众,特别是下岗职工、亏损企业职工、连工资都发不起的单位的职工,单位长期住房困难,个人经济上拮据,他们是名副其实的住房经济“双困户”。过去的房改办法除了在租金上实行减、免、补外,是无法解决他们的住房困难问题的。有的单位连住房都建不起,何以谈租房,等于就不可能实行减、免、补。新的货币化分配方案给这些“双困户”带来了希望,不仅建立了廉租房供应体制,更重要的是实行了存量补贴。他们没有公积金、增量补贴,却可以兑现存量补贴。省地矿局的一对夫妇都已有 30 多年的工龄,临到退休了还买不起住房,这次兑现存量补贴,

自己补了点钱买下了住房。两人非常感动,跑到房改办感谢党的政策好,说新方案圆了他们的住房梦。省电大的一位副教授,爱人也是高级知识分子,过去住房相当困难,这次兑现存量补贴,再加上自己的部分积蓄,购买了一套 106 平方米的经济适用住房,使自己的居住环境一下子得到了极大的改善。

贵州住房分配货币化改革的一大特点就是体现了公平公正的原则,革除了福利分房体制下长期住房分配不公和苦乐不均的弊端,从货币分配上体现了公平性。存量补贴是将过去的实物分配变为货币分配,依照按劳分配的原则,按照职工的职级和工龄对过去工资中住房消费含量不足的一种补偿。每个职工只有自己的一份补贴,对那些多占住房又买不起或租不起的只能退出原住房,这就体现了公平公正的原则。过去长期存在着一方面有人无住房,另一方面又空房不住人的怪现象。这次货币化分房后,仅省直单位就清出 1000 多套空置房。改革方案的实施从源头上堵住了住房分配上的不正之风和腐败行为。

贵州住房分配货币化改革实施三年,不论是住宅建设的投资,还是新建住房的施工和竣工面积,都有大幅度增长,全省三年住宅建设总投资 116.72 亿元,施工面积 1590.24 万平方米,竣工面积 1083.06 万平方米。超过了我省 1992 年房改以来住房建设的总和。

2001 年全省住宅开发投资继续保持良好的发展势头,全省住宅总投资 37.67 亿元,全年住房施工面积为 460.69 万平方米,竣工面积为 260.79 万平方米,其中销售给个人 232.19 万平方米,销售额达 27.23 亿元。

经济适用住房建设发展迅猛,主导了住房供应市场。货币化分配住房改革实施三年。全省经济适用住房总投资 50.44 亿元,新开工面积 856.58 万平方米,竣工 688.68 万平方米,共 85677 套。三年来经济适用住房建设在住房供应体制的改革上取得了突破性进展,成为我省住房供应的主渠道,大大缓解了中、低收入家庭住房困难的矛盾,初步建立了多层次、多渠道的住房供应体系。

随着整个住房建设的快速增长,住房分配体制正在发生根本性转变。1999 年全省商品住房就已由集团购买向个人购买转轨。其中个人购买的面积和金额,均已占到总数的 86%,住房分配体制逐步向商品化、社会化过渡,福利制实物分配住房正从住房市场中悄然退出。这种退出的速度到了 2000 年就显著加快,现在个人购买的比例已超过 90%,住房分配体制与市场接轨的程度越来越高,为西部省区建立住房新体制奠定了坚实的基础。

贵州住房分配货币化改革方案实施三年,带来了住房市场的空前繁荣,带来了经济适用住房和商品住

房以惊人的速度迅猛增长,带来了老百姓的笑逐颜开,同时也带来了经济的快速增长。但毕竟这是改革,是一场革命,在它的推进过程中必然要牵动许多人的利益和方方面面的关系,必然会出现波折,遇到坎坷,但我们相信贵州的住房分配货币化改革一定会走向成熟,必将走向成功。

作者

2002年3月16日于贵阳

序	(1)
贵州住房分配货币化改革	(1)
构建贵州住房新体制思路	(10)
安居的话题	
——贵州房改,要	(24)
安得广厦千万间	
——写在1992年世界住房日之际	(30)
开掘存量住房资产 加快住房	
分配货币化进程	(38)
推进货币化分房 带动住宅产业化发展	(43)
消除住房分配的体制性障碍	(48)
住房,不再是梦	
——贵州省实施住房分配货币化周年述评	(51)
贵州住房制度改革的历史回顾	(61)
房改房上市必然拉动经济增长	(70)

目 录

序	(1)
贵州住房分配货币化改革的边际效益透析	(1)
构建贵州住房新体制思辨	(10)
安居的话题	
——贵州房改一瞥	(22)
安得广厦千万间	
——写在 1992 年世界住房日之际	(30)
开掘存量住房资产 加快住房	
分配货币化进程	(38)
推进货币化分房 带动住宅产业化发展	(43)
消除住房分配的体制性障碍	(48)
住房,不再是梦	
——贵州省实施住房分配货币化周年述评	
.....	(51)
贵州住房制度改革的历史回顾	(61)
房改房上市必然拉动经济增长	(70)

必由之路

——实行住房货币化分配思考之一 (74)

个人住房贷款的扩张效应

——实行住房货币化分配思考之二 (79)

公务员住房制度探微 (84)

贵州省住房制度改革综述 (90)

贵州省 1997 年房改工作新举措 (100)

转变观念 扎实工作 推动房改 (105)

房改起步的前期工作和方案设计 (110)

因势利导 加快房改步伐 (116)

房改

——解危解困之路 (120)

“契机”与良性循环 (125)

漫漫房改路 吾将上下而求索 (129)

就房改的问题答读者问 (134)

就房改的几个法律问题答记者问 (139)

出售公有住房办证工作有新法

——围绕群众关心的问题加快房改进度 ... (142)

建筑艺术美的哲学思辨 (145)

冲破“怪圈”

——建筑教育的呼唤 (150)

贵州住房分配货币化改革 的边际效益透析

“边际”是经济学中的关键术语,常常带有“新增”的意思。我们在对住房制度改革进行成本核算时,除了期望求出它通常效益的最大值,更期望求出它的边际效益。住房分配货币化改革要向职工发放巨额住房补贴,投入成本巨大。西部边远欠发达省、区资金匮乏,能否启动住房分配货币化改革,如何进行房改?这就需要在实施过程中充分利用有限的住房资源,并将其进行科学合理的重新配置,以最低的投入获取最高的产出。从经济学的观点来说,如何利用有限的资源,在不增加成本的情况下,获取更多新增的效益,实现改革成本效益的最大化?这是贵州住房分配货币化改革初始阶段的重大课题,也是方案设计中第一步需要解答的难题。

我省的住房分配货币化改革是从贵阳市开始试点的。贵阳市存量住房 1470 万平方米,价值 120 亿元。这是建国以来逐年积累的巨额住房资产,是一笔巨大的社会财富,完全可以进行合理的资源配置,将

其进行货币化的转化后投向市场,以存量的流动带动增量的增长。如果让其闲置,也只是一笔死账,不但不能发挥效益,反而会成为巨大的包袱,国家和单位每年还将耗费大笔的维修、养护费,而且这些住房在使用过程中还以每年 2% 的速度递减其价值量。如果开掘这些存量住房资产的时间越晚,实施住房分配货币化改革花费的成本就越高,付出的代价就越大。到那时计算成本效益就极不划算,浪费了存量资源。贵阳市的住房分配货币化改革就启动 120 亿元的存量住房资产,按现值进行重新评估,重新衡量它的价值量,并将其转化为货币资金形态,即存量补贴。这样,一来可以对职工过去工资中住房消费含量不足给予补偿,从而缓解职工购房资金不足的矛盾,增强职工的购房能力,刺激个人的住房消费;二来避免了国有资产在低价售房中流失或在长期使用中耗损;同时还解开了财政资金不足的结。存量补贴的兑现正是为了逐步开掘存量住房资产的极限价值,这既为国家盘活并节约了巨额的住房资产,又使老百姓受益,增强了购房能力,解决了住房困难,同时还减轻了财政负担。这在西部经济欠发达地区是一项大胆的改革举措。实践证明它是行之有效的,为解决住房制度改革的几大难题做出了贡献,产生了巨大的经济效益和社会效益,并由此而带动了边际效益的递增。

我们在对其成本效益进行核算时,发现效益的渗

溢是多方面的,主要是回笼了巨额住房资金。从住房分配货币化改革方案出台实施以来的三年间,共回笼了 20 多亿元住房资金,相当于 1992~1998 年房改以来六年多时间回笼资金的总和,仅回收补交的土地收益金就达 2.56 亿元,其中 1999 年 1.24 亿元,2000 年 1.32 亿元,2001 年 7314 万元。由于回笼的这部分资金一部分已安排用于职工购房和建房,初步实现了住房资金的良性循环。

住房资金的回笼又投入新的住房建设,推动了住房建设快速增长。三年来不论是住宅建设的投资,还是新建住房的施工和竣工面积,都有大幅度增长,全省三年住宅建设总投资 116.72 亿元,施工面积 1590.24 万平万米,竣工面积 1083.06 万平方米。超过了 1992 年至 1998 年住房建设的总和,达到我省建国以来住房建设总数的 1/5。2001 年全省住宅开发投资继续保持良好的发展势头,总投资 37.67 亿元,全年住房施工面积为 460.69 万平方米,竣工面积为 260.79 万平方米,其中销售给个人 232.19 万平方米,销售额 27.23 亿元。在住房建设的快速增长中,经济适用住房建设始终起着龙头的作用,主导了住房供应市场,形成中低收入职工住房供应的主渠道。货币化分配住房改革实施三年来,全省经济适用住房总投资 50.44 亿元,新开工面积 856.58 万平方米,竣工 688.68 万平方米,共 8.57 万套。其中,2001 年经济适

用房总投资 14.11 亿元,新开工 167.19 万平方米,2.03 万套。三年来经济适用住房建设在住房供应体制的改革上取得了突破性进展,大大缓解了中、低收入家庭住房困难的矛盾,初步建立了多层次、多渠道的住房供应体系。随着住房建设的加快,个人购房能力的增强和住房观念的转变,伴随其后是住房分配体制正在发生根本性转变。1999 年全省商品住房就已由集团购买向个人购买转轨。商品住房销售面积 108.84 万平方米,比上年增长 65.25%,其中个人购买 93.5 万平方米,占销售总面积的 86%;商品住房销售总额 12.69 亿元,增长 78.6%;其中个人出资 10.9 亿元,增长 121.91%,占整个商品房销售总额的 86%,逐步向商品化、社会化过渡,福利制实物分配住房正从住房市场中悄然退出。这种退出的速度到了 2001 年显著加快,住房分配体制与市场接轨的程度越来越高。贵阳市全年商品房屋销售面积 120 万平方米,同比增长 46.9%,其中住宅销售面积 113.6 万平方米,同比增长 56%,占全部房屋销售面积 94.4%。在住宅销售中,个人购买 96.7 万平方米,同比增长 62.6%,占整个住宅销售的 85%。全省 2001 年在住宅销售中,个人购买 232.19 万平方米,比上一年增长 240.11%,销售额 27.23 亿元。

我省住房分配货币化补贴的效益还体现在着力解决旧有的福利制分房分配不公和苦乐不均的致命

弱点上,极力展示出其公平公正的效应。我省自 1999 年实施住房分配货币化改革以来,停止了福利制实物分房,实施货币化分配,较为彻底地切断了福利制分配的后路,推进住房新体制与市场经济接轨。但是,停止福利制分房绝不是取消社会福利,恰恰相反,进行住房分配货币化改革的目标,正是为了促进社会福利的改善。我们货币化改革的办法是以货币补贴取代实物补贴,从经济学的观点来分析,货币补贴的效益必须高于实物补贴,这样才能验证住房补贴效益的最大化,促进社会福利的改善,有利于解决中低收入阶层的住房问题。

过去的福利制分房对许多中低收入家庭并无福利可言,反而造成严重的住房分配不公和苦乐不均。根据贵阳市住房分配货币化改革之初进行的住房调查表明:住房分配两极分化的态势极为明显,一边是有的人占了两套房三套房甚至更多,一边是有的人长年累月居住在牛棚猪圈改建的简易房里,有的甚至住在风雨飘摇的危房中。这次调查,仅省直机关就有 1000 多套空置房。

实施住房存量补贴,实质上就是为了解决住房分配不公和苦乐不均。按照福利经济学的重要命题,在国民收入既定的条件下,通过调整国民收入的再分配,制衡分配不公的态势,可以增加整体的收入。根据边际效用递减规律可以得出这样的论断:同一数额