



改 革 开 放



北京市医疗收费情况及改革建议

一、医院收支状况分析

1. 医疗费收入连续几年较大幅度上涨。近几年医疗收费虽然未做全面调整,但是由于物价部门根据医院实际情况,提高了专家门诊挂号费收费标准,提高了部分医院新建改建病房床位费的收费标准,对大型医疗仪器设备,按不含基本工资的成本收费,对医院开展的特需服务实行了比较放开的价格政策,以及医院一次性卫生材料使用的不断增加,向患者加收 10% 的费用,加班手术费、加急手术费的收费水平较高等原因,医院的医疗费收入连续大幅度上涨。以市卫生局所属的 19 家医院为例,1992 年至 1996 年的 5 年期间,医疗费收入平均增长了 27%,1996 年的增长幅度为 34%,年医疗费收入达 6.8 亿元。医疗收入增长的主要项目中:(1)挂号费收入增长了 33%,每人次的平均挂号费收入为 1.50 元;(2)床位费收入增长了 18.3%,每人次的平均住院床位费收入为 13.7 元;(3)检查费收入增长了 53%,其中门诊检查费收入增长了 97%,住院检查费收入增长了 29%;(4)治疗费收入增长了 35.5%,其中住院治疗费收入增长了 44%。

2. 医疗费支出大于医疗费收入。由于近几年卫生材料费的不断上涨,国家调整水、电、气、热价格的影响,人工工资福利费用的上涨等,使医疗费用的支出不断加大。市卫生局所属 19 家医院 1992 年至 1996 年期间医疗费用支出平均增长了 33%。1996 年的增长幅度为 29%,医疗费金额达 8.2 亿元,医疗支出大于医疗收入 1.3 亿元,医疗费支出的主要项目中:(1)工资增长了 12.4%,补助工资增长了 47%,职工福利费增长了 37%,离退休人员费用增长了 32%,四项合

计增长了 32%;(2) 卫生材料费增长 32%;(3) 业务费增长了 37%;(4) 一般修购费增长了 68%;(5) 大型设备更新维护费增长了 69%。

3. 药品销售额大幅度增长,药品销售差价收入弥补了医疗费开支的不足。由于药品价格不断上涨,新药、进口药等高价药的大量采用,以及医院要用药品差价收入弥补医疗费用不足的内在动力,市卫生局所属 19 家医院 1992 年至 1996 年期间药品销售总额平均增长了 27.6%,其中 1996 年增幅为 49%,药品销售额达 9.57 亿元,比 1995 年增加 3.15 亿元。药品销售额的大幅度上涨增加了社会和患者的负担。但是药品销售额并不是医院的实际收入,药品销售的差价收入才是医院的实际收入。1996 年市卫生局所属 19 家医院的药品销售差价收入为 1.7 亿元,比 1995 年增长 24%,纯增 3 200 万元,药品销售差价收入弥补了医疗费收支 1.3 亿元的差额。

4. 医院业务收入中医疗费收入仍为主要来源。现行医院财务核算办法是解放初期就开始实行的统收统支的核算办法,其中将药品和制剂销售额计入业务收入,将药品购入、制剂成本记入支出,药品和制剂都不实行单独核算,按这种方法计算,北京市 377 家医院 1996 年业务总收入为 53.27 亿元,其中医疗费收入 20.69 亿元,占业务收入的 39%,药品收入(实际是药品销售额) 29.3 亿元,占 56%,制剂收入 0.57 亿元,占 1%,其他收入 2 亿元占 4%。

如果按药品销售差价收入和制剂纯收入计算医疗业务收入,并将财政经常性补助纳入业务收入,将医院提取的各项基金纳入业务支出,那么对 377 家医院的收支情况和结构情况分析可以看出,医疗费收入占医院业务总收入的 72%,药品销售差价收入占 11%,医疗费收入一直是医院业务收入的主要来源。

5. 医疗事业基金和投入不断增加,医疗人员收入逐年提高。市卫生局所属 19 家医院 1996 年业务总收入 17.2 亿元,业务总支出 16.3 亿元,收支相抵节余 8 931 万元,财政补贴 8 616 万元,提取事业发展基金 1 亿元,比 1995 年增长了 95%,提取福利基金 5 628 万元,比 1995 年增长了 99%,提取职工奖励基金 389 万元,比 1995 年

增长了 35%,1996 年财政对 19 家医院的其他专项拨款还有 5 800 万元,用于大型设备购置和房屋维修。市计划委员会对市卫生局系统基本建设投资 1.3 亿元左右,用于佑安医院病房楼、北京市妇婴保健中心等的建设。

据统计,全市卫生系统 1996 年平均工资 9 780 元,在国民经济 14 个行业中排第 6 位,高于各行业的平均工资数,市卫生局 19 家医院职工工资平均年收入为 1.26 万元(不包括奖金,各项补贴)。区县级医院的职工工资收入则相对较低一些。

二、目前存在的主要问题

1. 医疗收费水平总体偏低。1997 年在全市推行“总量控制、结构调整”方案后,提高部分医疗收费标准,挂号费收入平均每人次达 5 元左右,住院费收入平均每床日达 30 元左右,手术费提高了 100%。全年调价金额按 377 个医疗单位计算为 3.9 亿元,按全社会 629 家医疗单位计算为 5 个亿,基本可以弥补医疗费收支的不足,使医疗收费总水平上升 19%。

2. 医疗收费中存在结构不合理问题。主要表现在大型医疗检查仪器设备购置过多过滥,部分检查、治疗收费标准过高,而挂号费、床位费和手术费等收费标准又偏低,促使医院多购进先进大型仪器设备,多要求病人做检查项目,以增加医院收入。1996 年市卫生局所属的 19 家医院门诊检查费收入比 1995 年增长了 97%,医疗收费中检查费和治疗费收入占医疗费收入的 36%,挂号费、床位费和手术费收入只占 12%,目前本市一些先进大型仪器设备的拥有率已超过了一些经济发达国家的水平,而设备的实际使用效率却不高,增加了患者和社会和医疗费负担。挂号费、床位费、手术费偏低也不利于提高病床的周转率和体现医疗服务的技术劳务价值。

3. 医疗收费中乱收费的问题仍很严重。一是违反规定乱设收费项目,如手术室空调费、输液监护费、手术敷料费二是某些医院超标准收费和重复收费,如 CT 检查费、X 光胶片费、换药费、重症护理费等。这次医疗收费改革,提高医疗收费标准的幅度比较大,全年提价

总金额 5 个亿,实行‘总量控制’,降低医药费增长幅度预计可减少社会负担 7 个亿。

三、关于医疗收费改革的若干建议

药价过高,医药费增长过快,加重了群众和社会负担,成为当前反映最为强烈的社会热点问题之一。实行‘总量控制,结构调整’,对于抑制医药费用的过快上涨将起到一定作用,但还不是治本的办法,为了防止出现医药费一时降下来,很快又形成医疗费、药费‘双高’的局面,建议采取以下措施:

1. 加强药品价格管理。贯彻国家计划委员会《药品价格管理办法》,结合北京市实际情况,制定《北京市药品价格管理办法》,认真执行药品的国家定价,严格按照规定审批地方管理的药品价格,对国家规定放开价格以外的药品实行申报和备案制,同时对医院药品实行统一价格管理,规范医院药品折扣形式,取消各种形式的统扣、暗扣,对批零差率过大的药品实行降价,逐步将医院和零售企业现在 25%~30% 的批零差率降到 15% 以内,逐步解决由于高定价、大回扣带来的药品价格上涨过猛的问题。

2. 改革现行医院财务核算办法,对医院内部药品销售和制剂生产实行单独核算,加强对医院药品销售和制剂生产的财务管理。现行统收统支的核算办法,一些医院在帐目处理上,对药品折扣有的记入药品收入,有的冲减业务费用,有的记入其他收入,使一些收入和成本很难反映真实情况,不利于‘总量控制,结构调整’的目标考核,也不利于依据成本制定和调整医疗收费标准,以及药品价格的管理,因此应进行改革,使其与价格管理等其他改革措施相配套。

3. 加强宏观调控,加快医疗体制改革。目前我们医疗资源分布不合理,医疗资源浪费,无控制的进口先进医疗技术设备和药品,必然会造成医疗成本上涨、医药费用增加。因此政府部门应加强对这方面的宏观调控。同时还应加快医疗体制改革的步伐,建立起统一有效的社会医疗保险制度和管理体制,应将现在分散在财政、劳动、卫生等多个部门管理的医疗保障职能,统一到一个部门管理,加强有关政

策的统一研究、制定和协调，逐步形成医患双方互相制约，与社会经济发展水平相适应的合理的医疗保障制度和管理体制。

作者 李加里
(北京市物价局)

推进北京市国有工业小企业改革研究

一、北京市国有工业小企业的基本状况

市经委口现有国有小型企业 92 户,数量占市属国有工业企业总户数的 1/3。据统计,92 户企业 1996 年实现利税总额为 1 200 万元,占全市工业企业实现利税总额的 0.34%,资产总额为 53.83 亿元,职工总数为 4.38 万人,工业总产值 11.8 亿元,盈利总额为 2 721 万元,亏损总额为 4 320 万元,盈亏相抵后,净亏损额为 1 599 万元。企业帐面平均资产负债率为 60.8%。

按企业经济效益划分,以 1996 年为例,这部分国有小企业可分为三类:第一类是亏损企业。92 户企业中有亏损企业 17 户,占总户数的 18.4%,亏损额为 4 320 万元。第二类是微利企业。92 户企业中,盈利在 10 万元以下的有 36 户,盈利总额为 97 万元。盈利在 10 万~20 万元之间的企业有 12 户,盈利总额为 156 万元。盈利在 20 万~50 万元之间的企业有 9 户,盈利总额为 246 万元。第三类是效益较好的企业。92 户企业中盈利在 100 万元以上的仅有 5 户,盈利总额为 2 010 万元。

企业职工分布情况是:职工在 500 人以下的企业有 68 户,职工总数为 1.92 万人,占 92 户职工总数的 43.9%;500~1 000 人的企业有 17 户,职工总数为 1.13 万人,占 92 户的 25.8%。职工在 1 000 人以上的企业仅 5 户,职工总数为 1.09 万人,占 92 户的 24.9%。

近一年来国有工业小企业的改组改制取得了一定的进展,主要表现在:明确了国有小企业的多种改组改制形式;制定了小企业改革的具体政策。市属总公司对小企业进行分类排队,针对不同的情况制

定相应的改革措施。国有资产管理部門也制定了相应的配套政策。但总体来说,改制进展还不够快,实践中仍然存在一些问题。

二、国有工业小企业改制应采取的主要形式

根据目前的实际情况和今后的发展趋势,我们认为北京市国有工业小企业改制应采取以下多种形式:

(一)成立有限责任公司

国有小企业在明晰产权的基础上,可以按照公司法改制为有限责任公司。改制为有限责任公司的国有小企业,符合《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》中规定的职工持股会设立条件的,经批准可以成立职工持股会。

(二)实行股份合作制

股份合作制是以合作制为基础,实行劳动合作和资本合作的一种新型社会主义所有制企业组织形式。对有一定净资产、经营状况较好、企业职工对企业改组有一定积极性的小企业,采取股份合作制的方式。国有小企业改制为股份合作制企业时,应遵照《北京市股份合作制企业暂行办法》执行。企业职工按照评估值为底价出资置换国有资产,成为企业的股东,实行劳动合作与资本合作相结合,按劳分配与按资分配相结合,进一步调动企业职工的积极性。企业的股权设置比例由企业自定,可以设立国有法人股,但不能超过企业总股本的49%。企业外的自然人向企业投资后,应加入企业成为股份合作制企业的职工。

(三)下放企业

依据自愿、平等、互利、互惠,有利于整体开发和社区建设的原則,有计划、有步骤地把原属市级管理的某些行业的小企业按属地和行业特点下放给区县级管理。在操作过程中要把握自愿、平等、互利的原則,不能通过行政命令来实施,不能向区县甩包袱。划转企业中总公司的债权,在总公司同意的情况下可以转为股权,划转企业的国有资产,由市国有资产局按帐面额划转到区县国有资产局。

(四)实施破产

对于产品没市场、没销路,企业长期亏损,资不抵债,扭亏无望的小企业,要按照《国务院关于在若干城市试行国有企业破产的有关问题的通知》的规定,依法实行破产。破产企业依法取得的土地使用权,应当以拍卖或招标等方式转让,转让所得首先用于原企业职工和离退休人员的安置。

(五)企业兼并,产权转让

对于长期亏损、资产负债率较高或有一定债务链关系的企业,可由优势企业实施兼并。主要做法是,对资不抵债的企业采取承担债务式兼并;对有一定数额净资产的企业可采取控股式兼并或购买式兼并;对同行业的国有企业可以采取划转合并的方式。在企业兼并中,对被兼并企业将房地产转移到兼并企业,不改变土地用途的,仍按划拨方式过户。通过兼并劣势国有小企业,把资产交给经营能力强的企业,实现在更大范围内进行资源配置的调整;优势企业利用弱势企业的某些优势和条件,围绕自身的重点产品、重点项目,壮大优势企业力量,同时使劣势企业摆脱困境。

(六)资产拍卖,竞价出售

对于长期经营不善,扭亏无望的企业或有闲置厂房设备、企业发展急需资金的企业,按照公开、公平、公正的原则出售给本企业职工和其他法人、自然人,出售中优先优惠于本企业职工和原企业法人代表。对于存量不大的企业可以一次性出售,对于存量较大的企业可以部分或分立后出售。出售应在市政府指定的产权交易服务中心进行,出售的市场竞价或协议价,应以资产评估确认价减去按规定和标准计提的离退休职工和其他人员生活、医疗费后为出售底价。出售国有小企业产权时,原则上由购买方或改制后企业接受全部在职职工和离退休职工。购买方或改制后企业用以支付离退休人员及其他人员的生活、医疗费用从评估后的国有净资产中提取。鼓励原企业职工出资购买企业净资产,对于净资产数额较大,一次性买断有困难的,可以在不超过五年的期限内分期付款,但首期付款额不得低于全部购买额的 30%。实行分期付款时,对未付款部分资产不享有所有权,在

按银行流动资金贷款利率交付资金占用费前提下，可以享有分红权。在同等条件下，原企业职工有优先购买权。

对于盈利的小企业出售产权，凡通过北京市政府指定的产权交易服务中心竞价进行出售且由本企业职工出资购买的，可按成交价享受八折优惠。连续三年亏损、产品缺乏市场竞争力的企业由本企业职工出资购买企业产权时，凡一次付清的，享受七折优惠。凡进入产权产易中心进行交易的企业，交易费用可以根据实际情况酌情减免。

(七) 托管及租赁经营

在保证企业所有制不变的前提下，企业所有者可以通过契约形式，将负担过重、经济效益较差、管理水平不高的企业整体或划出一部分委托或出租给托管人或承租人。托管人或承租人的选定可以采取面向社会招标、内部职工优先的方法。委托经营必须坚持互惠互利和确保国有资产保值增值的原则，实行托管或租赁经营的双方应签订合同，并经过法律公证，列明费用和期限以及双方的权利义务，确保经营的顺利进行。国有小企业实行全部或部分租赁经营时，同等条件下，优先租赁给本企业职工。承租人为纳税人，必须交纳不低于企业净资产 20% 的风险抵押金，风险抵押金除现金外必须是易于变现的财产，租赁期间国有资产所有权、企业隶属关系及职工与企业的劳动关系保持不变，租赁期限可以延长到十年。

(八) 合资、合作经营

对于拥有‘名、特、优’产品的企业，通过引进国内外资金、技术，进行技术改造和新产品开发，按照国家中外合资、合作企业的有关规定，可以改制成中外合资、合作企业。

(九) 分立重组

对于整体难于搞活，但有局部优势的企业，在合理承担相应债务的前提下，可以将企业经济效益较好的资产从母体中分离出来，组建新的法人实体。企业分立重组，应由出资主体提出申请，征求银行的意见后，报同级国有资产管理部門批准，企业分立后，应防止债务悬空。银行对分立后的优势企业应在其合理分担银行债务，并按期偿还的前提下给予贷款支持。

(十)承包经营

国有小企业可以实行承包经营责任制。承包者须通过招标方式产生,双方签定承包合同,明确双方权利、义务,确定各自的承包考核指标。国有小企业实行承包经营的承包人必须交纳不低于企业净资产 30%以上的风险抵押金,承包期一般为三年到五年。

三、目前小企业改制中需要财政、 国资部门研究的配套政策

目前需要着重研究、明确以下政策：

(一)建立国有资产预算

对于企业出售产权的转让收入,扣除按规定应缴纳的税费后,优先用于企业职工的社会保障和就业安置费用;其次由国有资产管理部門拨付给出资主体用于国有资本的再投入。对于这部分国有资产转让收入,国有资产管理部門应建立国有资产经营预算。国有资产管理部門通过国有资产经营预算的形式,将这部分资金拨付给出资主体统一集中用于国有资本的再投入,即主要用于支持小企业改组改制工作。对于资金紧张的小企业,这笔资金也可在一定时间内留在企业有偿使用,以不高于银行同期贷款利率标准收取资产占用费。国有小企业改制后,原上级主管部门应不再向企业收取企业管理费。

(二)做好人员安置

对于在职职工,目前北京市对化工等五个行业实施再就业工程试点,劳动部門、財政部門和企业按四三三的比例,共同出资组建托管中心,负责对下岗职工进行培训,为职工再就业提供机会。各类企业在新招聘人员时,应优先招收企业下岗待业人员和社会失业人员。出售国有小企业产权时,转让收入首先要用于解决离退休职工的社会保障问题。

(三)协调授权经营政策与小企业改组改制工作

北京市市政府已对各工业总公司实行授权经营,而授权基本上是以过去形成的企业组织体系和现存的产业结构为基础,将现有总

公司所属的国有资产授权给总公司经营管理。授权总公司要完成授权资产的保值、增值，往往局限于总公司范围内进行资产结构调整，这就容易造成资产的封闭式经营。随着市场经济的建立，跨行业、跨地区、跨部门进行经济结构调整已成为必然，尤其是在小企业改组改制中要适应当前形势的需要，以三个‘有利于’为标准，采取灵活有效的方法，搞好搞活国有小企业。

四、关于小企业改组改制中配套政策的具体实施

(一)明确出资主体

国有小企业进行产权制度改革必须明确出资主体，做到明晰产权。在国有资产管理运营体系建立健全之前，国有小企业的出资可区别以下几种情况：一是由市政府授权的国有资产投资主体对其授权范围内的企业行使出资者权利；二是对未明确出资主体的企业，其出资主体的确定由国有资产管理部门提出意见，报同级政府确认；三是国有小企业改制时确定出资主体后报同级国有资产管理部门备案。

(二)进行资产评估

国有小企业进行产权制度的改革应由企业的出资主体决定。在明确出资主体、完成产权界定的基础上首先要进行资产的评估。资产评估必须由国家认定的具有评估资格的评估机构进行，评估过程中既要遵循国家有关规定，又要结合企业的具体情况，尽可能冲减长期积累的企业潜亏、资产损失、呆帐等，确认企业资本和法人资产占有量。资产评估值要报同级国有资产管理部门确认。其中涉及土地使用权和处置方案的，要先取得房屋土地管理部门的确认。对于改制的国有小企业，资产评估、财务审计、房产转移、法律公证、验资签证、咨询服务等费用，有关部门和中介机构应按最低标准收取。

(三)处理债权债务

国有小企业的改组改制要征得债权人的同意。对于扭亏无望，债务负担比较沉重的企业，在产权转让重组中要切实落实债权、债务，防止债权债务落空。财政、国资部门重点要加强认证和监督工作。对于扭亏有望的企业可参照兼并的优惠政策给予一定的扶持，减轻债

务负担；对于企业间的债务可通过债务重整后由债权转股权。

(四)关于土地作价

在小企业的出售过程中，建议原则上土地要经过评估作价，增加企业的净资产。但是土地评估入帐后，企业的净资产加大，企业的出售价格也就相应提高，而购买者的购买能力有限，企业价格过高，其出售行为也就受到限制。鉴于这种情况，可在小企业出售过程中，对资产数额较大的企业，在不改变土地用途的前提下，土地实行有偿租赁使用，而不作为资产出售，从而降低小企业的出售价格，推动小企业的出售行为。

(五)小企业下放问题

部分小企业由市级管理下放给区县后，上交税收、经营亏损情况等都会影响该地区的财政收入，可能也会涉及到市对区县的财政体制问题。这需要市及区县两级财政部门进一步深入研究、协调。

(六)加强对小企业的管理

从目前的情况看，对原有小企业的管理，存在产权不清、投资主体不明、投资者收益没有体现的问题；对于最近几年新设立的小企业，缺乏必要的政策规范，在一定程度上制约了小企业改组改制工作的开展。今后一段时间内，各级政府和有关部门要进一步提高对放活小企业的重要性和紧迫性的认识，切实加强对‘放小’工作的领导，逐步对小企业进行清理整顿，制定相关的法规措施，加强对小企业的管理。另外，国有小企业的改革要充分发挥职工参与改革的积极性，企业改革方案要提交职代会讨论通过。

(七)行业性总公司的配合

在小企业的改组改制过程中应充分发挥行业性总公司的作用，在改组方式、人员安排等方面听取总公司的意见，使小企业的改组改制工作顺利进行。

作者 北京市财政局搞活国有工业小企业课题组

建立与完善复合式住房 消费融资机制研究

一、问题的提出

居民住房消费是居民消费的重要组成部分。由于住房具有相对固定性、耐用性、昂贵性和多样性等特点,属特殊商品,因此,住房消费属商品行为、经济行为。同时,居民住房消费又含有福利性、社会性特征,直接影响社会稳定。因此各国政府都把住房消费问题作为重要的施政目标来解决。一些国家的情况表明,在经济发展的很长阶段,随着居民收入增加,居民生活消费水平在由温饱走向富裕过程中,居民消费结构中恩格尔系数不断下降,而住房消费支出却不断上升,两者呈反向变化趋势。根据有关研究测算,目前,我国城市居民生活消费的恩格尔系数大致在 45%~55% 之间,依据国外其他一些国家在这一生活消费水平下住房消费支出比例,我国城市居民住房消费支出比应在 11.6% 左右,然而,1992 年至 1994 年,我国城市居民住房消费支出比却不足 1%。这种现象根源于计划经济体制下的住房消费的福利化制度。

市场经济体制国家的住房制度基本上都是复合型的住房制度,根据国家对居民住房的保障范围和保障方式的不同,又有两种模式,即市场-保障型制度和市场-救济型制度。在每一种模式中由于市场作用的程度和范围的不同,国家保障和国家救济的方式和范围不同,不同的市场经济国家仍然存在很大差别。我国住房制度改革,要建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度。这种住房制度一方面要实现住房的商品化,进入市场运行,通过市场调节住房资源配置和住房消费,另一方面又不能完全商品化和市场化,仍要在一定范

围和一定程度上保留住房的福利性,以体现政府的住房保障职能。住房消费的二重性质,决定了我国住房制度改革的目标是复合型的住房制度。这种制度体现在住房投资上,国家、单位和个人共同负担,体现在住房供应上有经济适用住房和商品住房,体现在住房信贷上有政策性住房信贷和经营性住房信贷,体现在住房购买及消费上,居者有其屋和高收入者享有相对大面积高标准住宅并存。随着经济体制改革的深入和社会主义市场经济的发展,我国复合型的住房制度也在不断完善。在我国的不同经济发展时期,适应不同的经济状况,复合型住房制度会呈现出不同的特点,因此,复合型住房制度不是一成不变的,而是不断发展的。

随着住房制度改革的深入,住房公积金制度的普遍建立,公有住房租金水平提高和公有住房出售规模的扩大,我国居民住房消费的商品化程度也在加强。从全国情况来看,越来越多的居民家庭从住宅市场实现购房消费。但由于各地住房制度改革的进度不同,住房消费的商品化程度也不同,特别是在住房制度改革比较落后的城市,公房的低租金和商品住房的高售价形成强烈反差,影响居民住房的市场化消费。目前,商品房市场个人购买比例,深圳为 83%、广州为 80%、上海为 55%、而北京仅为 15%。其次,商品住房售价与居民家庭年收入相比过高,大大超过居民家庭的经济承受能力。另外,与我国住房消费融资机制发展滞后也有很大关系。因而,建立符合中国国情的住房消费融资机制,增加社会购房的有效需求,一方面可以促进住房的商品化、市场化消费,另一方面又可以引导住房供给市场,在一定程度上减少商品住房的积压,盘活房地产业资金,建设更多的经济适用住房。

北京市住宅建设速度近年来发展很快,已经连续 10 年保持了年竣工住宅 500 万平方米以上的发展速度。仅“八五”期间,北京市就兴建住宅 3 700 万平方米,1996 年新建住宅竣工面积达 870 万平方米,北京市 1996 年城市居民人均居住面积已经达到 9.17 平方米,人均住房使用面积已经达到 13.67 平方米。但北京市居民住房紧缺的状况并未得到根本改变。目前,北京市还有 2 万多户人均住房在 4 平方

米以下,城区还有 300 多万平方米的危旧房屋急待改造,还有相当数量的居民生活在五六十年代建设的简易楼内,居住条件、卫生条件很差,迫切需要改善。另外,到本世纪末北京市要实现人均住房使用面积 15 平方米的小康目标,这都需要建设大量的住宅。

北京市计划‘九五’期间新建住宅 3 750 万平方米,平均每年 750 万平方米。但北京市房地产市场自 1995 年转入平淡至今仍无起色,1996 年北京市住宅积压面积达 148 万平方米,占全部商品房的 87%。导致商品住房出现积压的原因主要是地点偏僻,基础设施建设滞后和生活服务设施配套不全,单位和居民个人不愿购买。北京市区商品住房销售虽然一直看好,但因房价与居民家庭年收入相比过高,商品住房的绝大部分由单位购买,个人购买量极小。1996 年北京市住宅市场出售的商品房中,中央驻京单位占 22%、市属单位占 55%,个人仅占 23%,从而使得直接面向居民个人的住房消费融资业务难于开展。

根据伟业顾问公司对 1997 年第一季度北京市居住性物业的市场分析,北京市区普通住宅加权平均价格在每平方米 5 790 元,由市中心向外围按城市圈递减,各圈普通商品住宅加权平均价格二环路在每平方米 8 000 元以上,三环路在 6 000 元以上,四环路接近 6 000 元,四环路以外接近 4 000 元。如果一套两室一厅的住房按低标准 60 平方米计算,在北京市的平均售价为 $60 \times 5\,790 = 347\,400$ 元。根据北京市统计年鉴,1996 年北京市职工的年平均工资为 9 579 元,一个双职工家庭年总收入为 $9\,579 \times 2 = 19\,158$ 元,房价为家庭年收入的 18.13 倍,如果不是单位和职工共同出资购买,仅仅依靠职工个人的收入,无论如何,职工个人也没有购房消费的经济实力。因此,在重视住房建设,增加住房供应的同时,要加强政府宏观调控,有效地降低房价,大力发展住房消费融资,努力培育单位和个人结合的住房消费市场,才能使住房真正成为消费热点和新的经济增长点。

二、复合式住房消费融资机制及框架

住房融资包括住房生产领域的融资和住房流通领域融资。住房