

方 案 设 计

关于住房分配货币化的几个问题

——在全省住房制度改革座谈会上的讲话*

贵州省副省长、省房改领导小组组长 郭树清

房改是新一届政府确定的五项改革之一，对于建立市场经济新体制具有特别重要的意义。按照国务院房改工作会议的精神，结合当前房改工作中的一些实际情况，我想谈三个问题。

一、为什么要实行住房制度改革

住房是人民群众日常生活中的一项重要内容，是社会经济生活中的一件大事，衣、食、住、行并列为四大要素。常言道：民以食为天，又说：安居才能乐业。可见住房自古就很重要。

我国现行的住房体制有许多缺点，从几个统计数据就可以看出来了。在发达国家，城镇居民的住房消费平均占生活费支出的20%—30%。从全世界平均来看，大体上略低于发达国家的平均水平。住宅和房地产业创造的增加值在国民生产总值中占10%左右。想想看，这是一个多么大的产业！很少有其他产业能有这样大的规模。但在我国有关的统计资料中，城镇居民住房消费比重却没有这么高，只占居民生活费支出的3%左右。在国民生产总值中，住宅业的贡献也不超过2%。实际情况是这样吗？不

这是作者 1998 年 9 月 25 日在安顺召开的会议上的讲话。

是，这是一个假象。由于国家对住房进行暗补，住房价格扭曲，造成了国民经济核算中对住宅和房地产业所创造增加值的低估。在实际的经济过程中，城镇居民住房消费由国家和企业通过统一建房、拨款管理、免费维修等多种形式隐性支出。这笔消费资金没有进入个人收入，也没有表现为城镇居民个人消费支出，所以在有关的统计资料中没有反映出来。但在我国农村，农民的住房消费比重较高，消费结构比城镇居民要合理。城市越大，住房价格扭曲越大，假象越严重。以北京市为例，北京市住房成本租金平均应为每月每平方米 20 元以上，现行的标准平均在 1 元左右，有些单位甚至只有 0.5 元。

由于住房不进入市场，城镇居民住房消费长期依赖国家和企事业单位，城镇居民不可能自愿动用个人收入于住房。个人积累部分不愿用于住房消费带来一系列问题，从经济上来说，导致与住房建设相关的产业落后，从而进一步制约其他消费品的生产，影响经济增长速度。我国居民在吃的、用的方面，许多项目已经接近或超过世界先进水平，但在住房方面却比较落后，本来应优先发展的住宅业没有得到应有的发展。就是说，和彩电、冰箱的普及程度相比，和交通、通信的发展速度相比，城镇住房建设的发展速度要慢得多。电视机在住房面积人均 4 平方米时就普及了。贵州省城镇现在人均住房面积大概是 8.1 平方米，水平很低，北京市达到了人均 8.9 平方米，全国平均水平是 8.8 平方米。想想看，房子这么小，哪有地方放那么多家用电器？

住房发展慢带来很多问题。住宅业直接、间接地涉及 40 多个行业部门，如果住宅业不大发展，这些行业就很难有大发展，这也是造成国民经济结构不合理的一个重要原因。现在工业产品几乎百分之百地供过于求，卖不出去，包括长期短缺的电也过剩。当然，我国人均用电量只及世界平均水平的 $1/3$ 。怎么过剩

呢？是低水平过剩，是结构不合理，老百姓希望发展的还没完全发展。所以住房问题很突出，它不仅是改善人民居住环境的需要，而且是国民经济良性循环的需要。正是在这种情况下，国务院提出要深化住房制度改革，加快发展住宅业。

房改可以极大地推动住房建设和销售。根据建设部提供的资料，今年 1—8 月，凡房改推进快的地方，商品房销售都大幅度增长，例如山东增长 120%，陕西增长 60%，相应地带动了当地经济快速发展。《经济日报》报道徐州 8 月份的商品房（经济适用住房）成倍增长。所以加快住房制度改革，是推动经济快速发展的重要一着棋。

住房制度本身也确实到了非改不可的地步。国家包下来的办法弊病很多，国家、企业、个人都有很大的负担。同样一定量的资源，采用传统的办法就会发生许多浪费。首先，建房的计划决策就可能是盲目的，建房多的单位并不一定是最急需的单位。其次，建房的过程中，从征地拆迁到设备安装，每一个环节都可能因为官僚主义、徇私舞弊而提高成本，降低质量。因为这是公家的工程，又没有什么监督办法，有办法也监督不过来，因为公房建设的项目多得不可计数。在北京甚至出现了这样的笑话，部长楼的质量极差，因为层层转包后，最终施工的工程队是郊区农民办的，建个鸡舍、猪场可能马马虎虎，根本没有盖高楼的资质。第三，房子盖好以后闲置的比率和时间也十分惊人。由于福利分房是无偿的，不要白不要。有的人不仅住一套，还要占一套；有的人还要为未成年的儿女占房；有的人出国了、到外省市工作了，房子还锁起来。这样，一方面许多单位（特别是困难企业）职工无房住，还有四世同堂、三代住两间小房子的，等房结婚的；可一方面又有那么多住房闲置着，这是非常不合理的。第四，对政府和单位，不但是经济损失，精神上也是负担。机关、

企业、事业单位“办社会”，住房是大头。实物分房要经常开分房会，各部门、单位的一把手都要过问。没房子分发愁，有了房子分不下去更发愁，房子一两年分不出去是常有的事。而且分房没有明确统一的标准，随意性很大。由此导致走后门、递条子。想分给你和不想分给你的理由都很多，弹性非常大。因为实物分配从道理上讲要考虑许多因素，不可能只按一个标准，别说有私心，就是拿计算机管理也不可能完全公平地排出谁先谁后。特别是房子本身有差别，要靠实物分配方式，综合平衡各种因素，达到合理、公平、有效率地分房是不可能的。因此，因为分房发生矛盾、干群关系紧张或职工与职工之间打架的事情常有发生，不绝于耳。甚至还引致恶性刑事案件。

在目前的社会发展阶段上，在社会主义市场经济的条件下，相对公平的高效率的分配方式只能是货币化分配。货币化分配体现的是按劳分配原则。由于按劳分配不是绝对公平的，所以货币化分配也不可能绝对公平，但它是较实物分配更合理的分配方式。货币分房把过去实物分配遇到的所有因素都转化为一个标准——劳动报酬，想怎么买房都由货币持有者自己决定。

住房实物分配带来的消极作用还表现在限制劳动力的合理流动。由于住房是一项巨大的福利，分一套房子就等于送你几十年的工资，所以当你提出要调动工作时，单位就会考虑要设置障碍。在过去国家统收统支的时候，这个矛盾不大，现在则愈来愈突出。从另一方面看，不限制也不行，否则不仅是国家、企业对职工的分配有问题，国家与企业之间、企业与企业之间、职工与职工之间，甚至是不同所有制经济组织之间的经济利益关系都存在着模糊和混乱。例如，王宝森手里曾经掌握有 100 多套房，可以任意分送给亲朋好友，已经到企业工作的人，工资、资金和其他待遇都发生了改变，但是他们可能还住在原来由政府机关分配

的住房里；甚至是从国有部门转移到私营企业和外资企业的职工，仍然使用原来分配的公房，这等于是由国有经济补贴非国有企业；同样是国家公务员，张三住一套小房子，李四占了两套大房子，其中一套还出租给别人赚钱。现在各城市公房闲置的问题有所好转，但是公房私租的现象十分严重。有的人公房私租收入是工资收入的 3 倍到 5 倍。事情实在是荒唐！此外，由于工资中住房消费含量不足，所以这个工资范畴是不完整的，因而成本核算就是不科学的，这就引起了一系列的财务、税收制度性问题，这些方面妨碍了规范的市场经济体制的建立。比方说，我们常常用留利和折旧建房，其实这都是工资性、成本性费用。

住房实物分配要有一系列环节，层层审批，实质上是计划经济的那种“分钱分物”，必然会使相关部门的工作人员握有很大权力，而且不易监控。货币分房大大减少了以权谋私的可能性。例如，分配出去的资源价值高达几千万人民币。他要是拿这么多钱送人就不太容易，但他拿了这么多房别人觉得也没什么。就是说，住房制度如果是货币分配，一个人私占和支配上百套房几乎是不可能。

总之一句话，深化住房制度改革，无论从现行住房制度本身来说还是从整个社会经济生活来说，都是非常迫切的，是摆在经济工作面前的当务之急。

二、住房制度改革的困难所在

住房制度改革是在 1980 年提出来的。当年 4 月 2 日邓小平就房改说的一段话非常完整，非常准确，到目前为止，我们关于房改的基本认识也没有超越他的论述。我将这段话全文念给大家：“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，城区和郊区的房子，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，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。”

我们现在说的住房商品化、社会化和货币化无非是这些内容，实质一点就是要暗补转明补，把政府和企事业单位从“办社会”的重负中解脱出来。很少有哪一项改革在一开始就把具体目标模式说得如此清楚。然而，18 年过去了，住房改革的目标仍然没有实现，任务还十分艰巨。贵州房改在全国来说走得还算快，但是距离从实物分配转变为货币分配还差得很远。全国的房改进程很不平衡，深圳的房租已提至 8 元，大庆的房改走得也很快，这些地方都有独特一点的环境，不完全是其他城市可以简单相比的。

住房制度改革为什么这么困难？过去我们总觉得一些基本消费品和生活服务项目，放弃计划管理和行政控制就会不得了，生怕放出乱子。比如有关日常消费的粮票、肉票、布票之类。生产资料在相当一段时期内也是实行双轨制，计划内与计划外的价格差距非常大。当时许多同志觉得钢材并轨遥遥无期，但是到 1992 年之后很快就都解决了，甚至资金、土地、技术、信息以及劳动就业市场都迅速形成规模。历来都十分敏感的劳动就业问题，目前除转业军官、大中专毕业生的一部分还不同程度保留计

划分配外，其他都实现了自主择业。总之，要素市场都已大体成型。

住房是商品市场的问题，难道比解决要素市场的问题更困难？为什么这么难？

一是在认识上，从干部到群众比较普遍地认为城镇居民住房如果国家、企业不包下来，改由职工负担不行，货币化分配的条件还不具备。这种思想根深蒂固。有这么一个想法在作怪，认为住房和其他商品不一样，不能一样对待。是的，每种商品在使用价值上都是不一样的，都有自身规律，但住房在商品这个概念的意义上与其他商品完全一样，应一视同仁。认识上不去是阻碍房改的重要原因。

二是住房长期采取隐性分配，实物分配，使之与工资挂钩有很大困难。各单位、各部门建房资金来源五花八门，有留利，有折旧基金，有计划拨款安排等等。如果把这些资金摊入工资，整个会计科目都会变，一些盈利企业因此可能变成亏损了。这样做按会计准则是对的，但我们还不习惯。从一定意义上说，劳动力便宜实际上是个假象，只看到表面上几百元的工资，没看到包福利、包医疗等等待遇。如果住房补贴不能翻明进入工资，租金就不可能达到足够合理的水平，更谈不上买房，房改也就难以进行。

三是长期实物分配造成部门、行业、机关之间住房资源不平衡，有的单位钱多、地多，有的单位过去盖房子盖得多。这种结构差别、资源不平衡是房改的一个巨大障碍。从个人来说，也是完全不平等的，同样的经历，在分到不同单位之后就可能是天壤之别。其实，国有单位的住房资产是属于全体职工的，因为这是统一扣除该给职工的工资后建造的；新企业的住房条件好，是因为老企业积累得多，负担得多，因为新企业不是从天上掉下来

的。企业状况的好坏都是变化的。房改就是要尽量消除这种不合理的差别，使有相同资历和贡献的人能够基本上享受到同样的住房待遇。所以怎样改变目前住房资源不平衡的格局，实行较公平的住房补贴，就成为房改面临的相当棘手的一件大事。

四是租售房价不成比例。这个比价也是一种客观规律，不去遵循就会受到惩罚。例如，不提租就没人愿意买房，提租不到位，售价就难到位。在这种情况下，低价售房是必然的。道理在于，买房一次性付款可以平均分摊到折旧期内每个月，与租房价格具可比性，老百姓越算账越发觉租房太便宜，越不会去买房子。合理的租售比价应该是 1:100—150，即出售价每平方米 1000—1500 元，那么每月租金应在每平方米 10 元以上。还有种办法就是按实际成本来算出合理的月租金，即所谓 7 项因素法，结果不会相差很大。

五是住房社会化跟不上商品化。住房还是单位所有，没有解决企业办社会，没有解决住房资源结构不平衡。国家出资办的企业，后来形成的所有资产包括住房还应是国家的。如果说售房资金归单位所有，那就无法社会化，货币化分配住房也遥遥无期。当然，这里面的历史因素要考虑，在实物形态上基本不调整，但在价值分配上要考虑公平和效率，要完全体现按劳分配，所以，给现在住户产权是要仔细研究的。

过去十几年里，房改进行了勇敢的、多方面的、也可说是卓有成效的探索。一些地方，一些干部为此呕心沥血，做出了巨大的奉献。贵州省就有不少值得大书特书的经验。从教训的角度来看，我认为有这样几个方面：一是以往的改革中对职工的具体情况区分不够，老人、新人不同，在公有部门和非公有部门就业也不同。工作 40 年的人买房和工作 4 年的人买房价格只差几千元钱。二是对住房的土地级差几乎没有考虑。例如北京的级差地租

高达 1:6 以上，但房改成本价全市统一；三是对公有住房的存量资源和增量资源没有区分，性质、用途没有界定，与工资合理化问题没有统筹考虑；四是在提高住房租售价格对职工的住房补贴暗转明时，没有充分考虑过去住房实物分配与货币工资分配的不对称性。市长与清洁工的住房差别可能是 4—5 倍，工资差别只有 2—3 倍。如果采取同比例提高工资的办法，问题就十分严重。

以上几个方面，有主观上的问题也有客观上的问题，如不解决，深化房改还是一句空话。

三、如何推进房改

简单地说，房改的核心内容就是从行政实物分配转变为货币分配。实物分配的特点是行政决策、要确定指标、一次性支付；货币分配的特点是市场决定、不确定指标、连续均匀地支付。仅只比较这些特点，看不出多少本质的差别。改革不是为了去掉前一些特色，加上后一些特色。就是说，这不是换件衣服穿穿。改革的目的是减少实物分配引起的资源配置失误、闲置浪费，解决造价下不来、质量上不去等一系列问题，杜绝住房方面的贪污腐化、以权谋私，更公平合理地分配收入，更好地满足人民群众对住房的实际需求。更重要的是，通过房改使住宅业成为我国支柱产业，带动整个国民经济快速发展。

房改有难的一面，也有不难的一面。难的方面如前所述，不难的方面主要有以下几点：一是房改有大量的资源可用。首先是存量住房，全国公有住房 30 亿平米，按重置价格估算总价值约 4.5 万亿元；其次是住房公积金，全国目前已经进入专项账户的公积金大概有 800 至 900 亿元；还有财政、企事业单位每年新增的住房资金，全国国有部门每年新增买房、建房的投入约 2000 亿元。哪项改革有这么多资源可用？拿企业改革来说，比方说有

一个工厂，其设备是进口货，很先进，但就是产品市场不好。这些进口机器设备目前的市场价值是多少呢？过去买它的时候花了几亿元，现在可能就是几百万，几十万或几万元，也许只能按废钢铁处理，因为找不到愿意出更高价格的买主。投资几十个亿的工厂，市场价值可能为零，也许还是负值。住房不是这种情况，最破旧的房子在过去数年里的总趋势也是升值的，因为地租在上升。贵阳、安顺老城区的旧房子几百元 1 平米就建得起来，但几千元钱却拆不下来。企业改革中评估的资产有很大水分，不是市场意义上的资产，是账面资产。房改的资产不是这样，实际可用的资产甚至高过统计数字。二是这些年改革已创造了许多有利条件。住房消费和投资的观念已经有很大转变。住房改革大势所趋，已深入人心，大家都知道住房归个人所有是迟早的事，购房不仅是消费，而且也是一种投资的手段。群众买房的积极性有了很大提高，群众认识到早买早受益，希望最好能早一点得到产权证。三是现行住房制度不改不行，各部门各行业都一起来呼吁。因为它已影响到国民经济持续发展。过去还可以靠其他行业，如食品、家电、通讯来带动，现在已很不够。必须找到新的消费领域。

为了使房改平稳进行，各地要根据实际情况，在中央统一目标下，各地分散决策，报省政府批准后执行。我省的工资水平较低，但地价、建筑成本也低，完全可以达到人均居住面积 10 平方米或更多。大家对房改要抱有信心。过去我们的房改工作在全国就走在前列，中央领导同志曾多次表扬。另一方面，要充分看到，住宅业对当地经济循环关系重大，特别是我省经济对建筑业、建材业依赖性较强，因此，下一步深化房改不仅会改善居民的居住条件，对相关产业也会产生很大的推动。房改工作可以对全省经济发展做出巨大贡献。

实行住房分配货币化的具体方案要从各地的实际出发来制定，基本的思路可以这么概括：资产职工分头算账，过去将来两相衔接，存量按照工龄补偿，增量分步理入工资，租售价格统筹调整，多种支付并存过渡。这六句话共 48 个字，如何解释呢？

1. 资产职工分头算账。过去的房改在资产不按市场经济规则核算价值的情况下推出，没考虑到实际存在的巨大差别。例如，北京市二环路以内的住房市价为每平方米 1 万多元，但最高的房改价只有 1450 元。资产不算细账就卖房子的后果是卖了房子不敢让它上市交易。因为一旦上市交易，巨大的差价就要惹出麻烦。贵州下一步的房改首先就要把存量资产这笔账算清楚，充分考虑到地段差别，将来买房，办了手续马上就能上市。一些管理部门的同志只注意房子的新旧差别，房改价没考虑地价，这种房改不能解决劳动力流动、黑市交易等问题。资产要算账，职工也要算账。每个职工按工作年限、职级等因素，获得补贴。补贴是针对有单位职工个人的，不考虑家庭、配偶等其他因素，所以类似假离婚多占房的花样在新的房改政策下捞不到什么特别的好处。这也是货币化分配方案标准简单、统一的优势体现。资产职工两头算账的目的就是综合平衡，确定每个职工应获补贴额，确保每个职工获得他应得的那一份，不多也不少。对曾在公有单位工作过的人，也考虑给予相应的补偿。过去的房改方案中，职工个人应得收入的合理差别没有足够地估计，40 年、30 年、20 年工龄似乎都没有多少差别。具体表现是，对住房价格先来一刀切，搞出一个房改标准价或成本价，然后再考虑差别，余地就很小，拉不开档次。工作 30 年的和工作 5 年的买同样的住房，差价也就 1 万元左右。其实质等于，参加工作晚又得到房子的人是提前支取了应该是将来才能给他的住房工资津贴。假如一个人工作 5 年后不在原单位干了，或下海或出国，那要不要追回他在原

单位的住房呢？随意性很大的。实行两头算账之后问题就变得简单了，完全按市场规律办事。

2. 过去将来两相衔接。过去多年实行计划经济的实物分配，将来要过渡到市场经济的货币分配。这好比两条高度完全不同的平行的铁路，火车原来在一条铁路上行驶，要转入另一条铁路就必须有可以平滑连接的引桥式的连接线。全部问题的要害在于如何选好道岔口和切入点。使原本不相干的两条轨道之间建立起能够相互连接的过渡性道路，显然不是轻而易举的。但是，只要方法得当，也并非不可能。如果我们把过去实行的计划经济的实物分配按市场经济的货币分配的规则进行梳理，我称之为“倒扎账”，问题就解决了。过去将来之间还夹着现在，现行政策为深化房改加大了难度。要考虑政策的严肃性和连续性。过去说的不能作废，要取信于民，而且还要体现早买早受益的原则。过去分配住房，好象是把使用价值给了职工，但并没有给价值，就是说你有使用权，但没有产权。这两条是分离的，现在要让它们结合起来。还有已有的资产和新增的资金要结合。一边是存量住房资产，一边是新增住房货币资金，我们的方法是将两者都统一到价值形态上。对存量的实物形态即居住权分配不主动调整，而是调整价值形态，通过采取存量补贴和增量补贴的办法把住房分配形式统一到货币分配上。两种补贴是联结过去和将来住房制度的过渡手段，把现有存量住房合理分配完之后，将来就只有工资中的住房含量，不再有住房补贴。这一点若掌握不好，房改就会走到变相实物分房的路子上去。还有一个难点是，如何处理按原先政策获得的完全产权或部分产权与按新房改政策买房的衔接问题。贵州的一些地区已发放了许多完全产权证，但那时的房改成本价并没算地价，因而不能自由上市交易，这个道理要给群众讲明白。按国发〔1994〕43号文件，这部分产权上市交易，必须补

交土地使用权出让金和土地收益，补到新房改政策所说的与市场接轨的经济适用房价格水平。现在对住房上市有一定限制条件，如果结合得好，将来住房上市就不需要再去附加许多限制。

3. 存量按照工龄补偿。住房的货币化分配，要体现按劳分配原则和效率优先、兼顾公平的原则。多年来我们都强调按劳分配是我们整个社会分配的主要原则。过去长期搞实物分配，老职工工资中的住房消费含量不足，被统一扣除的那部分钱用于公有住房建设，形成了住房的存量资产。为了使过去参加工作的职工都能适应市场经济下的货币分配方式，必需解决他们积累不足的问题。这就是我们所说的存量补贴。所谓存量补贴，就是将全部公有住房按现值评估后，根据工龄职级对职工给予一次性补偿，是用记账的形式为每个职工建立的住房基金。存量补贴的基础是现有住房资产，不是现金，绝大部分是用于抵交购房款或房租，但是也有一部分要变为现金。存量补贴变为现金，大体上有四种来源。一是职工买自住房用现金、增量补贴及公积金、贷款支付的部分；二是职工买别人腾空的公房用现金和增量补贴及公积金、贷款支付的部分；三是公房出租后收取的货币租金扣除维修管理部分的费用；四是公有住房被拆迁时获取的拆迁补偿费和土地收益。需要用现金支付的存量补贴，主要是用于职工购买非公有住宅或租用商品房。为保持现金流量平衡，开始时还要有计划。

4. 增量分步理人工资。增量补贴的实质是一种对在职职工发放的工资或津贴。因为今后不再有暗补，不再搞实物分配，每个职工的衣食住行都要从个人工资收入中来安排，所以现在国家和单位每年用于住房建设的资金，维修管理方面的支出，都要摊人工资。考虑到过渡的必要性，近期先采取提高公积金的办法，然后待条件成熟后再发给现金。现在有的地方把增量资源用于发

一次性补贴，即给那些住房不达标或没有住房的人发补贴，与新工资制度还没有接轨，我推测不以理人工资为目标，将来可能总会有这样或那样的麻烦。举个简单的例子，今天的干部职务是科长，明天就可能提到副处长，今天的住房达标了，明天就又不达标了。区别职工有房无房、达标未达标来发一次性补贴，还需要保留过去实物分房的那一整套审批和计划体系。另外，从管理和财务核算的角度来看，成本也非常之大，因为你很难清楚掌握处于流动变化状态的干部职工及其住房的真实情况。

5. 统筹调整租售价格。租售价格客观要求必须成比例，因为它们都是要收回住房的建设和维修成本，形成的基础是一致的。如果租金水平过低，就会制约住房的出售，所有租金都要参照售房价调整到一定高度。有人担心承受能力，关键是处理好各类过渡办法。租售价是拦河坝，补贴是水，扣除一定的差，那么筑多高的坝就能蓄多高的水。租售价提起来了，才有可能给职工更多的存量补贴。有人感到补贴和价格两相抵销，提价不是多此一举吗？当然不能这么看。因为大家住房面积不同，多住房的人实际上交的钱少。另外，还有许多高收入的个体户、三资企业员工也同样享受国家本应给予国有职工的补贴。租售价提到成本价、市场价水平，才能客观反映住房资源的稀缺性，减少浪费，提高配置效率，才符合社会主义市场经济的规律。

6. 多种支付并存过渡。采取上述几种措施之后，在过渡时期内职工买房、租房可以动用的资源有多种形式。首先还要像过去那样使用工资缴纳一部分费用；其次可以使用公积金（包括增量补贴）；第三可以使用存量补贴；第四可以申请政策性住房贷款；第五可以申请商业银行的抵押贷款。对于困难职工和特殊情况的居民，还可以考虑另外给予减、免、补的政策，全部住房资金可拿出 10% 用于这种支出。总之，一定要使大家能有承受

能力。

最后，我想强调几个问题。一是新老政策一定要衔接，过去历年按成本价或标准价购买的住房，职工享有原来规定的权益，不上市，不交土地使用权出让金或其他土地收益。二是有些地方已经放开二级市场，又没有按国务院要求让交易者补交土地使用权出让金或所含土地收益，这是不负责任的做法。补救的办法就是从现在起，要求所有拥有完全产权者（包括从二级市场上购买住房者），在新的上市交易时缴纳土地类费用，这虽然要费点口舌，但也是说得清的。收不回这笔资金，地方政府将来就不好解决其他职工的住房问题。三是各地、州、市情况不同，地价和租金水平不同，建房修房的成本不同，现有住房资金来源和数量也不同，所以实行货币化分配，原则目标统一，具体方案不能照搬，更不能盲目攀比发补贴。按照国务院的《通知》规定，只有在房价收入比超过 4 倍的地方，而且有资金可转换的地方，才能发补贴。四是县一级早已经把住房卖给干部职工个人，住房商品化、社会化的目标已在很大程度上实现了。下步的工作，主要是明确土地收益的补交办法，查处违纪违规多占住房，规范住房交易市场。