

第一章

金融意识的觉醒

历史迈进九十年代，这是一个极富有创造性的时代。

1991年2月，邓小平同志在上海听取关于浦东开发工作的汇报时，针对浦东新区在开发中实施金融先行的方法，讲了一段极为精辟的话：“金融很重要，是现代经济的核心，金融搞好了，一着棋活，全盘皆活，上海过去是金融中心，是货币自由兑换的地方，今后也要这样搞。中国在金融方面取得国际地位，首先要靠上海，那要好多年以后，但现在就要做起。”

1990年11月26日，上海成立了新中国的第一家证券交易所——上海证券交易所。

1992年，上海资金市场上资金拆借额达到了1600亿元，规范率高达99%以上，居全国之最。

同年，上海外汇调剂市场成交额达30多亿美元，已初具雏形。而颇具规模的上海黄金饰品交易市场也即将成立。

1992年2月，通过上海企业向世界发行了100万股人民币特种股票（B股）开辟了利用外资的新渠道，标志着中国

证券市场向国际化方向迈出了第一步。

当我们把目光投向深圳时，面对着同样的勃勃生机，人们在惊叹之际，不禁要问：是什么力量推动着深圳的发展？那就是人们观念的转变和意识的更新。

如果你从七十年代跨入八十年代继而进入九十年代的时候，你是不是会深刻感受到周围事物的变迁使你难以想象的迅捷，不仅仅是上海、深圳，全国又何尝不是如此呢？从农村承包责任制到中国的股份制，从股民族到期货族，彩票族，哪一步不是经历了旧观念的破除与新观念的确立呢？

1. 难圆的梦

1986年，纽约证券交易所董事长范尔霖先生应中国人民银行总行的邀请，前来中国访问。不久，邓小平同志在人民大会堂接见了范尔霖先生，这位董事长送给了邓小平一枚精美的纽约证券交易所所徽，而当时的中国人民银行行长陈慕华则回赠了一张新中国最早的股票——上海飞乐音响股份有限公司的股票。可是谁又能想到，仅仅四年的功夫，一场席卷中华大地的炒股热便开始了。

1984年，中国第一批国营大中型企业步入了股份化的改革，北京天桥股份有限公司作为最早的股份制企业，率先向社会发行了300万元的股票，接着，沈阳、上海等地的试点公司相继向社会发行了数十万元的股票。仅上海在84、85、86三年就发行了700多家厂矿的股票，但只有五家公司公开集股，有股而无市，经过市民的多次呼吁，1986年9月26日，上海市静安区信托分公司首次进行了公开股票买卖业务，证

券交易的出现，把中国的金融改革引入了一个新的阶段。

八十年代初期，刚刚步入改革开放的中国人民，对于现代化的金融工具可以说是一无所知。储蓄存款是大多数中国人唯一的投资选择。一提起证券市场和股票，总是受批判的资本主义腐朽的标志。股市造成人们倾家荡产的阴影也一直笼罩在人们的心头，这种心理造成了中国股市长时期的沉默。

1984年11月，上海飞乐音响公司向社会首次公开发行股票，1987年4月，深圳公开发行银行股票，然而，最初的股票认购者少，成交价低，当时购买股票的人们多是受好奇心的驱使，没有真正的投资意识。深圳发展银行的股票最初计划发行1000万元150万股，每股面值20元，但是，由于人们对股票的陌生，几乎无人问津股市，虽然采用了行政干预的方法，党政干部带头购买，推销人员走街串巷进行推销，也仅仅售出了796万元。1988年，深圳万科企业股份有限公司发行股票，尽管准备工作做得非常周密，但是在包销期内只销出了四分之三。1989年4月，上海真空电子器件股份有限公司发行2200万元股票时，最终也只有四分之一的股票被人们认购。认股几乎成为一项光荣的政治任务，有的干部将这些“纸”领回家放在箱底根本没有想到在几年之后会出现“洛阳纸贵”的现象。

九十年代以前的股市，不仅股票市场鲜为人知，而且上市公司与交易量都很少，当时的股东数占居民的比例很小。1989年上海股民只有5万人，上市公司也仅有7家，上市量6000万元。在交易市场上，也往往是有行无市，1989年的交易量只有1100多万元，上海的静安指数从1987年到1989年，一直都在100点左右徘徊。

2. 崛起的证券市场

1989年初至1990年是中国股市的觉醒年。

在深圳，发展银行的发展股取得了良好的业绩，并得到了社会的信赖，为深圳市推行股份制，发行股票提供了宝贵的经验。随着股票盘子的扩大，市场规模的扩大，尤其是上市公司年终派息分红，吸引了更多的股民，一场股市的热潮便开始了。1989年2月，金田股上市时，证券公司已是门庭若市，人山人海，有关部门不得不出动警察维持秩序。

1990年，深圳市五家上市企业一般分红基金都高达税后利润的40%—60%，股东收益已远远高于同期银行存款的储蓄利息率，也高于其它企业的资本收益率，于是，大量的资金涌入了股市。

据《金融时报》报导深圳动员党政干部购买股票时，一位花了近2万元购买发展股的某单位干部，在1990年将股票抛出，一下成了百万元户。一元钱在短短的几年中变成了几十元，这样的事情人们还是头一次听说。于是，有的人后悔，有的人狂喜，巨大的买卖差价推动了深圳股民的激情。90年代第一春，深圳买股票已要凭证限制，股票在市场规律的作用下，显示了其强大的诱惑力，供不应求的股市使得股市热浪以无可比拟的速度发展起来。

深圳蛇口安达运输股份有限公司发行500万元股票，原来预计要一周时间才能销售完毕，结果仅用了半天时间就被一抢而空。在各个销售点上，人们还在通宵达旦的排着长队。在国外市场上，有人做过统计，股市上10个股民中，有7个

赔，2个不赔不赚，1个赚，而1990年的深圳股市中，10个股民，7个赚了钱，2个不赔不赚，只有一个人可能会赔些，再加上宣传的效果，几乎是包赚不赔。

发财梦再一次推动了深圳人的狂热，这情形使美国的西部淘金都相形见绌。在1987年购买了2500元发展股的投资者的，在1990年10月24日，发展股面值1元升至58元时抛出，就可以成为拥有14万元小康水平的市民，这难道不是更多人的梦想吗？

投入一元钱，可以收回几十倍的钱，这对于当今的股民来说真是一个千载难逢的机会。于是，在利益机制的驱使下，深圳的大户们从热闹非凡的深圳股市来到冷冷清清的上海股市，把大量的上海股大把大把地买入自己手中。1990年3月19日静安指数只有90.6点，而1990年10月静安指数就超过了300点大关，大多数上海人这才如梦初醒，赶紧抢购，而此时的深圳股民在抛出股票后，圆了发财的美梦。

1300万人口的上海，继而掀起了炒股的热潮，股市如脱疆之马，狂奔而起。

3. 1992年爱股年

1992年，邓小平南巡时对于证券市场的发展方向，有过一段重要的讲话：证券，股市，这些东西究竟好不好，有没有危险，是不是资本主义所独有的东西，社会主义能不能用？允许看，但要坚决地试。看对了，搞一两年对了，放开；错了，纠正，关了就是了。关，也可以快关，也可以慢关，也可以留一点尾巴。怕什么，坚持这种态度就不要紧，就不会

犯大错误。

继而，由深圳股市效应带动的全国股市热开始形成了。

买到股票就能发财的欲望使得越来越多的人投身于股市之中。以前人们提起万元户，总是惊羨不已。而如今的股市上，万元户简直不足为奇。上海出了个杨百万，比杨百万稍逊一筹的，发了财的股民也大有人在。在上海炒股热的高峰，出国热早已相形见绌。有的人准备赴美留学，却临时改变了主意。将出国的钱投入股市，转眼间成为几十万元户，宣称在股市上找到了自我的价值，这样的例子不胜枚举。而在深圳，有一个股民，已有几十万元的资产，可家里仍是破旧的房子。不少股民买了轿车 配了“大哥大”雇了助手、秘书，办了股民沙龙。

在北京，掀起了一股证券知识学习的高潮，购买股票书成为当代中国人的一大时尚。据统计，1992年各种股票书刊超过了一千种。与此同时，各类证券学校，讲习班一时暴满，不能炒股的各阶层人士都在呼吁尽快开办第三家证券交易所。在首都高校 学生谈股“炒股”股票讲座每次都座无虚席，连大教室的过道上都挤满了人。北京师范大学率先开办了模拟股市，北大、清华等高校的经济学院也开办了证券研讨班，模拟股市和证券知识竞赛。

在深圳，不仅炒股成为人们的热门话题，与之相关的东西一夜之间也身价百倍。深圳发行股票前期，大捆大捆的身份证发往南方，去广州的火车票黑市价为全国之最，要滚至两到三倍。不仅入市能赚钱，排队也能赚钱，有的发财者找几十个民工，整天排队，到开始卖股票时，开始卖位子，这样也成了几十万元户。

在上海。最抢手的报纸是上海证券报，也是上海几十家报纸里唯一议价买卖的，每天上午一个价，到了下午又一个价，但同样供不应求。1992年3月上海首先发行认股权证，每张权证30元一张，中签率不公布，这意味着即使花了钱，仍可能是冤枉钱。但是，众多的股民表现了真正的冒险精神。在一个星期内，认股证卖出了207.7万张，黑市价已炒到200多元一张，市政府仅发行认购证的收入就有6230多万元，成了一大奇迹。

与人们的狂热心理相对应，各地政府纷纷要求开辟“第三战场”，不能发上市股票，就发非上市股票，再退一步，就发内部股。股票的吸引力对于穷怕了的中国人来说太大了。

1991年3月，天津立达商业集团首家在天津公开发行内部职工股票2960万股，全是个人股。以溢价1:1.30元发行。随后，天津市包括华联、天津劝业场在内的22家龙头企业发行了13.1165亿元的内部股，人们幻想天津能够成为继上海、深圳后的第三家证券交易所，盼望所购买的股票公开上市，一夜之间成为万元户、百万元户。于是一时之间，天津股市风起云涌，天津金融一条街成了第三个交易所，市民的投资热情高涨。一位姓张的股民花了1万元认购了5000股华联股，领到的股权证却连他本人的姓名都登记错了。当问他买股权证的目的时，他只说为了发财，只要股票上市就可以成为富翁，至于一个股东所应有的权益则是一无所知。当记者问他买股票有无风险时，他回答发股票的公司是国营的，只要不倒闭，就能发财，何况还没听说过国营企业破产的。这种缺乏风险意识，盲目投资的心理终于酿成了以后种种不良的恶果。

1993年初春，刚刚起步的新疆股市大胆发行股票，公开招股中，人们通宵达旦排队，许多上班族雇佣学生或民工排队，雇金少则70、80元、多则200、300元。一个买股的号可以炒到3000多元。

在四川，更是黑市盛行。东山和红庙子的股票市场被当地人称为准股市，被西方记者称为世界三大股票黑市之一。在乐山股票黑市，平时在此的有2万多股民，日成交股交易额少则几千万元，多达上亿元，而红庙子股市则绵延几里长，几万人在此高声叫卖，成都200万居民中，凡腿脚利索的，都到过红庙子，不买的也来看看。

然而，此时的中国股市正孕育着一场危机的到来。

4. 股市忧思录

从股市的发展来看，一般都经历过这样的阶段，即停滞阶段、操纵阶段、投机阶段、调整或崩溃阶段、成熟阶段。

停滞阶段即股市的发育初期，上市公司比较少，交易量小，交易规模有限，股市比较清淡。随后，当一般的投资者发现股息收益超过其它投资的收益时，开始踊跃入市。

操纵阶段是在股票供应量较少的情况下，某些大户利用股票的盘子小，流动性有限，操纵股市。

投机阶段是由于操纵的作用，股价严重偏离其基本价位，并开始波动。为了寻求价差，出现的众多短期投机现象。当投机发展到一定程度时，可用于投资的资金枯竭，新发行的股票已无法被充分认购，投资者开始认识到股价开得太高，已与基本价值相脱离，于是价格开始下跌，进入调整阶段，如

果股价调整幅度过大，时间过长，股市就会崩溃。随着股市调整的稳定，更多的个人与机构投资者加入市场活动，交易量稳步增长，股票供给范围增大，价格波动幅度较小，这就进入了股市的成熟阶段。

目前的中国股市，正处于调整时期。有关专家认为中国的股市发展经历了两个阶段 第一个阶段 股票供应量少 需求量大，而且股票发行成本低，起步期原始股只有 1 元，股票价格一旦炒上去，谁买到股票谁就能赚钱，股票的风险性被忽略。

第二阶段：股票的供应量达到一定数量和规模，发行成本也相应提高，上市后即使高于成本价，获利也不大。况且还有一部分股票上市后的价格低于成本价，股票风险明显加大。

一个健康而且成熟的股市，其投资者应该具备三个特点：一是关注企业的发展前景，包括企业的技术力量、设备状况、财务结构及发展方向，二是具有投资与效益的观念，懂得运用投资知识衡量自己的投资效果，三是关注企业的管理能力。而目前的股民，很难具备以上三个要求。

股票市场具有两面性，这是众所周知的，它既是人类社会智慧的结晶，又是腐化行为的发源地。如果说，过去为了支持改革开放中的新事物，需要大力宣传的话，那么今天我们更应该注重股市的阴暗面 引导股市向健康的方向发展。今天的中国股市，既具有西方股市的弊端，如轧空，内幕交易等投机操纵和欺诈行为，而且还存在着我国所特有的同股不同权，发行开后门，上下争利，左右攀比等现象，回顾近几年中国股市的发展，我们不难看到这一点。

1992年8月7日深圳发行新股前夕公布9日发售,7日下午已有人开始排队,到了8日,人与物的潮流铺满了深圳的街道。不管男男女女,后面的搂着前面的腰,生怕被挤出这发财的潮流。这几天,广州及至深圳的汽车票、火车票翻了几番,大量的身份证从全国各地涌入深圳。一时间,深圳成了全国人注目的中心。8月9日上海宾馆的发售点已排了近两公里的长队,能供应50万人的抽签表,面对着上百万人的抢购大军,抽签单从100元一张炒到近千元一张,依然供不应求。而且在发行部门还出现了违纪舞弊行为,一些抽签单从后门走掉了。当日晚,一些股民开始上街游行,排了两天两夜没买到抽签表的怒气一时发泄出来,于是酿成了股市的第一次风波。

8.10 风波的教训是深刻的,中国的股票市场发展向何处去?我们不要过分陶醉在高速度上,只有高素质的股市的建立,才能促进经济的健康发展。我国目前的股市还是政府推动型的市场,市场发育不完善、股民不成熟是造成股市发育不良的一个原因,但管理者应该以什么样的身份和方式来管理股票市场,引导股民行为,这不得不值得我们深思。

1987年10月19日,星期一,纽约证券交易所自开盘后不到几小时道·琼斯股票指数每17秒下落一个点,美国的投资者在几小时内就损失了5000多亿美元的财富。许多人一夜之间倾家荡产,负债累累,有的走上自杀之路。与此同时,伦敦金融时报100种股票平均指数一天暴跌249.6点跌幅为10.8%,东京的225种日经股票下跌了383.6点,跌幅为14.9%创下了跌市的历史记录。这一天被称为“黑色的星期一”。

类似的情况也同样出现在我国的股市上，1992年8月10日上午，在上海证券交易所，9:30股市一开盘，上证指数从1005.96点，一直下跌，短短三天内，下跌了241.55点，跌幅为23%。股价跌到最危险的时候，大户、散户纷纷抛出，在二级市场炒作的股民几乎无人不受损失。最惨的是两类人，一类是散户，资金实力小，一类是新组建的民间基金。许多股民痛哭流涕，终于尝到了被套牢的滋味，有的人终于走向了绝路，炒股自杀也不再是新鲜的事情。

1993年，中国股市开始进入低谷。上证指数从2月份的1536点跌至12月份的750点，深圳指数从2月份的339点跌至234点。同时，股市规模迅速扩大，成交金额也扩大为7000亿元人民币，上市公司增加为193家。由于新股采取无限量发售认购证抽签和存款抽签的方式，避免了再度发生类似“8.10”风波的现象，但也使一级市场的风险难以预测。1993年青啤股上市，采取无限量发放抽签表再摇号的新办法，虽然发行工作做得无可挑剔，但每股原始成本达到了12.77元，在上海证交所上市几天后，成为该年度第一只跌破发行价的股票。不少栽了跟头的股民并不甘心，准备在合肥美菱发新股认购证时再捞一把，然而中签率却低至千分之五，平均认购成本12.87元，中签率让一大批股民的希望落空了，一度处于狂热中的股民渐渐冷静下来。原始股必能赚钱的神话终于被打破了。

股票热的同时，期货热、房地产热、外汇热也盛极一时，“全民经商，文人下海”也成了大街小巷争论的话题。一些机构纷纷抽掉资金，投入了“炒”钱的大潮之中。银行储蓄存款利率在两次调整之后才有所好转。1993年，中国经济继续

高速发展。但是由于经济发展中的瓶颈约束，基础设施严重滞后，生产资料和生活必需品价格上涨。居民通货膨胀的预期也开始形成，年息 9% 的二期国库券严重滞销，一期和往年的国库券转让价格一样低于票面值。北京、上海等大城市的黄金饰品销售额明显上升，北京市场金饰价 4 月份达到 145 元 / 克 而 1992 年不过 100 元 / 克，居民的预期通货膨胀率达到了 10% 以上 与 1988 年出现了类似的情形，只不过抢购的是股票、债券、黄金和外汇。在我国的证券、房地产等市场上，形成了某种程度的泡沫经济，金融秩序的混乱也前所未有的，有识之士发出了警告，中国的经济过热了。

1993 年下半年，中国经济以整顿金融秩序为重头戏出台，严厉查处了各地不规范的金融活动，整顿与关闭了各地的一些黑市。国家开放股票市场的宗旨在于促进金融与经济相结合，带动企业经济运行机制的改善和产业结构的合理化调整，并能促进股份制深化与经济的稳定发展，是市场经济的一个伟大尝试。但是目前我国股市的特点（市盈率高，波动幅度大，股市盘子小）造成了股市波动与企业收益运行状况的严重脱节，也就达不到资源配置的合理化，无法进行产业结构的调整，与设计的初衷相违背。一方面，股民对发行企业的运行状况、经营状况漠不关心，投资存在盲目性；另一方面，由于缺乏风险意识，存在侥幸心理，任何一点信息都可能引起股市的巨大波动。

一个成熟的股市，市盈率（每股市价与每股税后收益之比）大都在 20—30 倍，而我国股市的市盈率之高难以令人相信。1990 年，新加坡股市的市盈率为 19.5 倍，台湾为 50 倍，日本为 59 倍，香港 10.35 倍，而上海 1992 年的大飞乐股票

的市盈率竟然达到了 1193.6 倍，这种状况既源于供求状况的失衡，又源于股民投资欲望的膨胀。以每年 50 亿左右的股票盘子为例，很难满足人们的投资欲望，再因为目前上市的股票，多是效益好的国有大企业和外资企业，安全系数高，风险比较小，淡化了人们的风险意识。但是，经历了 1992 年的大跌之后，狂热的股民已饱尝了辛酸之苦，股民的心理承受力也已受到了锤炼，中国股市已进入一个调整时期，更多的人持币观望，以更为谨慎的态度进行投资决策，这不能不说是一件好事。

5. 从土地证到彩票

经济学中有一个机会成本的概念，举一个很简单的例子来说明。假如你目前正在找工作，有份工作可供你选择，该份工作月工资为 1000 元，如果你不愿意，而喜欢呆在家里，享受闲暇，那么怎样衡量你闲暇的成本呢？运用机会成本进行分析就会一清二楚了。我们不难看出，你不工作而寻求闲暇的成本是每月 1000 元，这 1000 元就是你选择呆在家里的机会成本。十几年前，中国大众头脑中的金融意识可谓形式单一，内容简单，远不如现在之生动而又丰富。改革开放初期的中国，投资工具比较少，人们的选择机会也就受到限制，储蓄存款是大众最有效、最普遍的金融行为。多少年以来，人们省吃俭用，把积攒下来的钱全部存入银行，期待着从利息收入上获得现金的增殖，以便将来各种用途。随着我国商品经济的发展，金融商品的大量涌现，丰富了人们的金融生活，也为他们提供了广阔的投资领域。股票出现之后，人们首先

认识到股息红利收入高于同期银行储蓄存款，继而认识到股票价差的买卖更加有利可图。在利益机制的驱动下，抢购便成为人们金融生活的一个特殊表现。今天，随着人们对金融商品的认识，成本效益的观念已逐渐被人们所接受，人们已不再单纯地寻求保值手段，而是敢于在风险中求胜，尤其是经历了 92 年股市波动之后，股民们的投资意识更加成熟了，高风险才有高收益这个非常通俗的道理已是众所周知的了。

九十年代的中国人，经历了许许多多的风风雨雨，观念的更新，思想的解放，金融意识的成熟，唤醒了这块沉睡多年的大地。

上海人的金融意识之强可以说是举国之最了。上海股市已经历了三代人，第一代人是倒卖的能手，从炒邮票，炒外汇转入炒股，这些人经历丰富，经验老到，目前都已成为股市的大户。第二代人是知识分子和有见识有学问的人，这些人受到股市大潮的冲击，他们加入股市；欲以实现自我，从中获取物质满足和精神满足。有的人对本职工作不满意，希望在股市中显示自己的实力，寻求自我价值的实现。在上海，辞去工作专事炒股的大有人在。第三代人是广大的股民，他们是目前股市的生力军，但是缺乏投资意识和技巧，盲目跟从，一有风吹草动便如惊弓之鸟，往往成为股市的被套牢者。

如今的上海人，从炒外汇、炒邮票、炒国库券，到炒股票、炒认购证、炒地皮，特别是经过股市暴涨暴跌的锤炼，胆子越来越大，技巧越来越高，后果也越来越两级分化。一些人炒得春风得意，一些人炒得倾家荡产，甚至走上绝路。

1993 年，为了纪念哥伦布发现美洲大陆 500 周年，在美国开展拥有一片美国土地，由美国土地开发公司从全美 50 个

州中分别划出一块地方，切割成若干份，每份 1 平方英寸 然后组合成 50 平方英寸的一块土地向全世界各地发售。每位购买者得到一张代表土地所有权的土地证书，每张独立编号，并附有详细说明书以及该地的气候状况等，拥有者不仅获得 50 平方英寸美国土地的所有权，还享有进出该土地的权力，享有在美国土地公司注册个人资料的权力和身为美国土地业主的荣誉。这些只不过是一纸标志而已，并不能进行真正的土地开发与使用，只能视为一份象征意义上可以转让和继承的海外财产。

但是，这份只具象征意义的一平方英寸的美国土地权证大战却开始了。一份只值 40 元人民币的土地权证在黑市上炒得火热，广州最高炒到 468 美元一份，北京最高价为 700 美元一份，上海最高价为 1700 美元一份，究竟人们是怎样认识的呢？

一位年青人说：“土地权证的价值大 以后价格还会上涨，土地权证有编号，就是为了抽奖抽中的还可以免费去美国。”

一位炒家认为购买土地权证如邮票一样，售完后会升值，买主准能保值增值。

正如市场的供求规律，人们预期看涨，就会出高价，预期看跌，就会出低价。炒热的背后也体现了这样一种消费心理。

有股票炒股，无股呢？当炒股热席卷海南大地时，寻常百姓既没有充足的资金 又没有象大户那样有充分的信息 而买彩票则成了海南人创造的新工具。在法国 5800 万人中 有四分之三的人经常购买彩票，法国全年彩票销售总额达 480 亿法郎。目前在海南，约有五分之一的海南人购买彩票。每

期彩票中奖率按发行彩票所得收入的 48.75% 返还给中奖群众。花小钱赚大钱可以说是海南人的一大愿望了。正是这种心理，形成了海南的彩票大潮。目前，海南每期彩票销售总额在 800 万元到 1000 万元之间，同时，彩票学习班，研究会也如雨后春笋一般席卷海南大地。

6. 黑洞之谜

长期以来，人们总把住房看成是一个无底的黑洞，每年投资近亿元往往没有回报。公家包、福利包、低租金的住房制度使得我国住房供不应求，而住房中分配不均，负担沉重又不同程度地存在着。以前，住房的月租金只有几毛钱，甚至不要钱。房屋的维修不是单位包，就是象征意义的收费。因此，维修上怠工，官僚主义的现象更是无法杜绝。较低的租金收入，不但谈不上维持简单的开支，就连支付一般的维修、管理费用都不够。建房越多，亏损就越多，国家财力负担也就越重，住房的恶性循环也就无法解决。

世界上先进国家和地区，房地产业一向是国民经济的支柱产业。然而，在中国旧的住房制度下，传统的住房观念严重阻碍了住房制度改革步伐。租房、买房的观念一直不被人们所接受。住房是一种福利，而不是个人的生活消费品。在我国，要住房，找国家，找企业的思想一直根深蒂固。在大众心里，国家分配住房似乎是天经地义的，但是，越是这种思想作怪，越是导致住房供求的严重失衡。以到 2000 年城镇人均住房面积 12 米² 的目标为标准，从现在到本世纪末，仅城镇住宅每年就要新建 13.5 亿平方米，还有 3000 万平方米

的城市危旧房屋迫需改造，但就目前的建房速度来看，何时才能实现呢？

房改作为九十年代的大事，作为福利改革的突破口，作为引导新一轮消费高潮的起点，已越来越为人们所关注。

新加坡早在八十年代就推出了住房的中央公积金制度，促进私人在住房建设方面的投资，中央公积金的绝大部分将用于住房建房，参加中央公积金的都可以提取其公积金的一半用于购买住房的首期付款，余款再从每月应缴的公积金中扣除。

英国大多数人买房都是从银行、保险公司、地方当局和其他金融机构申请以所购买的住房作为抵押品的抵押贷款，有些公司也为本公司的职工买房提供贷款。首次买房者在保险公司的担保下，通常可以贷到房价 90% 的买房款，有的还能贷到 100% 的买房款。贷款期限一般为 20—25 年，特殊情况下，为 30—35 年，按月还本付息。

日本政府为解决住房问题，设立了住宅金融公库，向准备买房的个人提供长期低息贷款，期限一般为 20 年，年利率为 5.5% 此外，地方政府养老金福利事业集团也向个人提供住房贷款，有的还可以从所在的公司、企业取得贷款，年限为 10—35 年。

印度也成立了住房发展金融公司，用以解决私人买房贷款问题。

今天，当你看到住宅合作社、住宅储蓄银行拔地而起时，你会不会感到住宅金融化的步伐在加快呢？买房、租房已不再是陌生的话题了。

1978 年以前，中国城乡居民银行储蓄总额仅为 210 亿元