

在创新的基础上全面 启动房地产市场

(1999 年 1 月 11 日)

一、消费信贷是扩大市场需求的重要手段

随着经济的持续发展和总体规模的迅速扩大，有效需求不足和生产能力过剩日益显著，供大于求的现象将会成为制约经济发展的长期而突出的因素，克服有效需求不足的影响也将因此而成为经济政策的重要组成。通过财政政策、货币政策以及资本市场的完善可以有效地扩大投资规模，但是投资规模的扩大最终将会以不同的方式增强生产能力，供大于求的矛盾最终并不会由投资的扩大而显著缓解或消除。

在这样的背景下，扩大消费需求对解决供求矛盾将具有越来越重要作用。从支持经济持续增长的角度看，农村消费需求的作用将会随着农村经济的逐步发展而具有更加重要的作用，但它的增长将会是一个相对缓慢和长远的，并在相当大程度上取决于城市化和总体经济发展为农村经济提供的发展机会。在一个相当长的时间内，能够带动经济增长的主要部分仍将是城市消费需求。

在相当大部分城市居民完成了前一阶段的大部分消费目标后，城市消费需求的重心正在向住宅消费升级的方向转化。住宅面积的扩大、室内装修水平的提高、配套家居产品的增加、家用电器的更新换代，以及由空间扩大而生成的多样化消费使得住宅消费升级影响到绝大多数产业部门，并扩展为巨大的市场需求。在增量的意义

上，住房及其派生的各类消费则将成为城市消费的最重要部分。同时，由于居民收入差距的逐步扩大，升级的需求亦表现出明显的分层特征。

需要强调的是住宅及相关产品和服务的消费是长期性消费，在绝大多数情况下，仅仅依靠居民以往积累的储蓄和当期的收入是不足以支持居民的住房需求，甚至会影响到消费者当期的支出水平。全面启动城市居民住房需求的最重要手段是较大力度地应用各类消费者信贷工具，以及动员居民的实物积累（现有住房等）进入信贷活动。

各类消费信贷的使用在一定意义上讲的是传统消费方式的根本性转变，尽管存在着多种局限和潜在的矛盾，但是其扩大消费需求的作用其他方式所不可替代的。发达国家的历史经验也证明了在经济成长的这一阶段上利用信贷手段扩大消费需求的重要性、必要性和不可替代性。

二、房地产市场中的主要问题

改革开放以来，建筑业、建筑装饰业和建材工业得到了极为迅速的发展，建筑产业已经成为对国民经济持续稳定增长产生重大影响的支柱产业。投资主体的多元化、民用建筑的多样化、民用建筑尤其是住宅的商品化都已达到了相当的规模。

进入 1998 年后，由于基础设施投资增大以及取消住房分配政策的出台，我国房地产业呈现出转旺的态势。1998 年 1—10 月房地产开发投资完成额比去年同期增长 18.4%，达到 2181 亿元；新开工面积 12157 万平方米，增长 52.2%。随着城市住房体制改革的进一步推进，建筑产业的整合和发展条件将更加完善，建筑产业亦将成为支持经济增长的重要基础。

需要看到的是在建筑产业的发展过程中，一系列深刻的矛盾和

问题正在逐步积累，并越来越强烈地制约着建筑产业的发展：

1. 房地产业的有效需求不足和销售不畅成为制约建筑产业发展的突出障碍。受过去数年房地产投资过热和对长期前景的乐观估计，国内建筑业本身的规模和积压房地产的规模都达到了相当高的水平，建筑业中生产能力过剩的现象也十分严重。

2. 在住房体制改革全面展开的背景条件下，住房的购买者将逐步从机构转向个人，对价格、质量、性能等方面的要求将变得更加严格和挑剔，其购买行为受到更加严格的收入约束。

3. 民用住宅的设计、建造和装修在分工和流程中的若干脱节，建筑主体结构、功能装修和内饰装修的若干不协调，造成大量的重复施工和浪费，制约用户的消费欲望和消费水平，并导致相关市场的分散化。

4. 我国房地产市场真正启动不过 10 余年，仍然处于一个不规范、不完善的局面。从国外的经验来看，真正的大量房地产交易均是通过中介代理商完成的，而我国房地产领域中缺乏大型流通企业，中介机构服务规模小，素质参差不齐，市场规范和市场秩序难以确立，价格和各种投机行为难以抑制。

5. 由于现有投资体制存在的严重弊病，以及房地产业及建材流通的现状，建材工业中存在大量的重复建设。一方面生产能力远远超出实际市场需求，另一方面存在一大批生产企业技术落后、达不到合理规模，产品质量和品种不能满足市场要求，无力与国外产品竞争。

毫无疑问，导致房地产业和建筑业上述问题的原因是与从计划经济向市场经济转轨过程中的各类制度性问题相联系的，并在相当大程度上受宏观经济形势和政策变化的影响。同时，这些问题的形成在相当大程度上也与建筑产业发展中一系列内在结构性变化相关联，特别是与建筑业正在向装配性产业转化的趋势相关联：

(1) 用户需求高度个性化和多样化。这些来自于需求面的重大

转变使得以大批量、标准化方式提供产品的建筑业面临越来越复杂的要求，传统的经营方式也越来越难以满足个性化和多样化的要求。

(2) 在个性化趋势的推动下，建筑产业正在逐步转变为一个装配性产业。建筑物基本结构逐步转变为承载和组合这些装饰材料、部件和设备的装配平台。建筑业越来越需要依靠更多的产业为其提供种类繁多的产品来完成其自身的生产过程。装配性产业的生产过程和物流的组织过程与现有的管理和组织模式之间的摩擦和冲突将日益凸现出来。

(3) 专业化分工在整个建筑产业发展中具有越来越重要的地位，建筑师、装修设计师和独立的销售商在房地产的销售和推广中的作用日益显著。为完成建筑物的生产过程和销售过程，房地产开发商在越来越大的程度上和更多的业务领域内需要依靠各类专业组织和服务机构提供的服务。

同样需要重视的是，前述问题的存在和强化也是与消费信贷业务的发展缓慢密切关联的。就消费信贷业务本身的进展情况看，由于受以下五方面问题的制约，信贷手段在缓解和消除前述问题中未能充分发挥其应有的功能：银行对于消费者的资信和还款能力缺乏相应的资料和足够信心。出于风险控制的考虑，银行制定了各类较严格的贷款条件，限制了消费信贷方式的应用；对收入预期的不确定和对负债消费的担心，以及信贷使用上的不便利，影响到消费者利用住宅贷款及其他消费信贷方式；消费信贷的发放范围较小。目前主要集中在住房信贷以及小规模的汽车贷款，限制了充分利用住宅以全面扩大消费需求的潜力；在住房市场中缺乏相应的二级市场，限制了消费者利用实物积累来获取消费信贷以支持住宅消费升级，不利于扩大消费信贷的应用范围和规模，以及降低银行贷款的风险；缺乏成熟的实体性的中介组织来有效地协调银行业、保险业、房地产业及相关产业的运作，以充分满足消费者需求，扩大房

地产市场规模，化解各类风险。

虽然不能断言只有解决了上述问题，住宅消费和房地产市场才能得到迅速的发展，但是，通过合理地制定相关政策，以及在组织和管理层面上进行创新和改进，就能够很好地解决这些矛盾。这样住宅消费需求以及相关的各类派生需求将可以迅速地扩大，在一个较长的时期内成为支持经济持续发展的重要基础。

三、具体的设想

通过对国内房地产市场的研究，以及对部分企业探索性试验的总结，我们认为，通过各项政策的综合配套，可以解决上述问题。

1. 综合地利用各类政策手段和市场机制，将消费者信贷与专业化的贷款回收管理相结合以确保银行各类消费贷款的可靠回收。

2. 将贷款发放与购房者的合理退出安排相结合以增强居民利用信贷方式的信心。

3. 将扩大市场需求的信贷手段与产业组织经营创新及产业重组相结合以改进相关产业的效率和避免重复建设。

4. 将住宅、装修、家居产品的销售与信贷工具的应用相结合以求全面启动市场需求。

5. 将建筑装饰材料、住宅产品和多样化服务的销售相结合以系统性地降低成本和扩大市场规模。

6. 通过这些相关因素的组合将在住宅及相关产业中建立起直接面对消费者的统一的专业化的销售平台和综合营销组织。

这样就可以建立一个开放式、网络化的住宅业的综合营销体系。在这一网络化组织体系中，参与合作的企业将实现专业化分工，保持各自产权和经营的独立性，通过有组织的规范化的业务合作，实现综合营销组织的目标意图和各自的经营目标。具体的实施主要包括以下内容：

(1) 由营销组织将房地产开发商、装修公司、建材生产企业和家居产品生产企业组织在同一销售平台中，并将住宅、装修工程和家居产品的销售尽可能地加以组合。

(2) 营销组织采用直接面对消费者的交互式销售方式，将住宅、装修、设计、施工、建材采购及配送、银行信贷及其他相关服务纳入统一的规范的销售平台。通过有效充分地满足消费者的各种需求，激发消费者的购买愿望，促使购买行为的产生。

(3) 营销组织在消费者和房地产开发商、建筑商、装修商以及材料生产商之间建立有效的信息交互渠道，使得消费者对建筑和装修的各项要求能够及时、真实地反馈给上述诸个生产主体。

(4) 借助银行体系的多种支持，由银行透过营销组织对住宅、装修工程和部分家居产品提供消费信贷；采用住房按揭、消费者信贷等多种分期付款方式，并提供配套财务顾问、担保、短期贷款支持、暂时性退出安排和终结性退出安排等服务，全面增强消费者的支付能力。

(5) 由营销组织统一向装修公司分包装修工程，并通过仓储配送系统向各装修工程提供各类建材和装修材料，以及家居产品；由营销组织体系负责对住宅和装修工程进行工程监理和验收，以充分保证购房者的权益。

(6) 在建筑和装修的全过程中形成信息流、物流、资金流的合理的组织管理方式，减少生产过程中的物资积压，降低流通过费用和交易成本，在建筑商、装修商和建材供应商和生产商之间建立起合理的支付结算关系。

(7) 银行委托营销组织代理住房信贷和其他相关的消费信贷的定期回收业务；并由营销组织负责组织购房者的各项退出安排。在购房者的个人收入发生重大变化或居住要求改变的条件下保证购房者的权益不受损失，并得到合理的二次住房安排。同时，对信贷使用者现有的住房进行评估和收购以支持其利用贷款的能力。

以上这些措施正在北京的少数房地产企业试行。

四、组建综合营销组织的作用和意义

住房和建筑业的产业特征和运行方式已经出现了深刻的变化，一系列重大的矛盾和问题正在逐步积累，并影响到产业的健康稳定发展。如不能及早地克服现有的各类问题而贸然大力度地推进住房信贷将会进一步加大风险。同时，原有体制下累积的重复建设和三角债等问题也将越演越烈。银行业在住房按揭方面的谨慎态度在一定程度上反映了这种担心。

按上述设想的综合营销体系在组建完成并进入稳定运行后，将在充分发挥信贷方式作用和有效控制其负面影响方面产生积极作用：

1. 全面持续地启动消费需求。通过各种退出机制的合理安排将能够保证购房者的各项权益，系统地提高居民利用住房和其他消费信贷方式的信心，增加对这些信贷方式的使用规模；通过将购房者现有住房纳入流通，以增强消费者的信用等级和借贷能力，满足住房需求的升级换代，扩大商品房销售的市场规模；通过将住宅装修和其他家居产品纳入贷款范围，全面地扩大消费需求；通过与二级市场的配合，可以在更大范围内动员各种收入水平的居民利用信贷，形成梯级递进的、持续扩大的市场需求；由于营销体系及其合作者间的交易行为具有公开和规范化的特点，相应的规则和组织方式具有较强的可推广性。通过在试点的基础上逐步完善和扩大应用范围和区域，可以稳定持续地扩大消费信贷的规模，推动消费需求的全面增长。

2. 有效地降低金融风险。通过分期付款及抵押资产的专业化管理可以较大幅度地提高贷款定期回收的可靠性；通过退出机制的安排可以保障在消费者收入水平发生重大变化而丧失还贷能力时利

用转让抵押房产归还贷款，消费者的资产和其他权益也不受到重大损失，并得到公平合理的二次住房安排；通过实物积累运用与二次住房安排的结合可以逐步消化相当一部分现有的积压房地产存量，从而充分保证银行各项相关贷款的安全性和可靠性的回收，较大幅度地减少呆账和不良贷款的数量，增强银行参与消费信贷的信心。

3. 逐步降低成本，控制住宅价格。通过将物料管理、连锁经营和综合商社化的统一管理，实现流通和中介服务的业态升级，大幅度减少从生产商到最终用户间的中间环节和费用；统一的库存管理和准时化的物料配送、以及规模化经营可以显著地降低建材、家居产品的供货价格和住宅及装修工程的成本，有利于国家对住房价格的有效控制。同时，通过成本和价格的逐步降低可以进一步扩大对住宅的需求。

4. 推进产业重组。通过营销体系的规模化经营，可以在相关产业中带动一批具有较大市场份额、稳定的营销网络和竞争力的大型企业集团，从而为在房地产业、建材工业等产业中进行产业重组奠定良好的基础条件。

（许纲 南宇珏 高世楫）

今后一段时间内我国经济政策的 取向与启动国内需求的措施

(1999年1月11日)

一、1998年经济增长基本情况及分析

1998年国民经济增长速度达到 7.8%，基本达到年初的计划目标。全年固定资产投资完成 28680 亿元，其对经济增长的拉动作用十分明显，其中通过扩张性财政政策而加大的投资对 GDP 增长的贡献约 2 个多百分点，但财政对基础设施建设的投入对社会投资的带动作用不明显。全年物价持续下滑。全社会商品零售价格比上年下降 2.6%，居民消费价格比上年下降 0.8%，消费需求增长乏力。1998 年外贸出口总额预计为 1820 亿美元左右，与 1997 年持平。外贸出口对经济增长率的贡献十分微小。

1998 年我国经济增长的形势和近年来经济运行情况表明，国际和国内两个市场的市场需求已经成为制约我国经济发展的重要因素。

国内市场相对需求不足表现在企业开工率不足、价格过度下滑、市场竞争激烈、投资增长率减缓。根据第三批全国工业普查，全国 94 种主要工业品生产能力利用率在 60% 以上的仅有 59 种，开工率在 50% 以下的有 35 种。商品零售价格、居民消费价格和生产资料总水平的价格持续下滑，企业间的过度竞争导致“消费无热点”、“投资无热点”。预期收入减少和预期支出增加这两者之间的矛盾，导致了居民消费行为的变化。产业结构调整 and 国有企业改革

造成部分企业职工下岗或面临下岗压力，从而导致职工收入下降或者收入预期的不稳定。住房体制改革、医疗制度改革和教育体制改革使居民预期支出增加，居民将减少当期消费以增加储蓄。农民收入增长缓慢，购买力不强。

简言之，总供给大于有效需求、居民收入增加缓慢、收入差距拉大、众多改革措施集中出台以及消费环境、消费心理的变化，是我国近年来物价持续下滑的原因。

造成市场需求相对不足的原因从根本上讲是我国改革和发展中深层次矛盾长期积累的体现。经过 20 年的高速增长，由于经济运行机制微观转变的相对滞后，导致经济增长质量不高，供给结构不能适应市场需求变化。城镇居民的收入增长不足以保证普通居民在完成以家电为主的家庭消费结构的升级后转向住房和汽车消费，产业结构向进一步重工业化受到限制，经济增长不能提供足够大的空间以充分吸纳农村剩余劳动力。缺乏劳动力转移，农民很难大幅度提高收入，对耐用消费品的需求增长将较缓慢，从而造成整个工业的增长缺乏拉动。同时，由于过去 20 年的经济增长并未彻底解决企业经营管理效率和技术升级问题，出口产品的科技含量仍然较低，传统的低成本劳动力优势随着经济增长不断消失。亚洲金融危机导致东南亚国家出口产品劳动成本下降，对我国传统劳动密集型产品的出口提出严峻挑战。

二、对中长期经济形势的基本判断

根据我国经济的发展阶段、增长特征、基础条件、体制改革动力结构、社会价值观念和中国经济的外部环境分析 我们对当前和今后一段时期内的经济形势有如下判断：

1. 尽管 6%—8% 的增长在全球范围内已是一个十分理想的结果，考虑到国内面临的巨大的就业压力及其他矛盾，保持一个较高

的发展速度依然是必要的。由此也加大了经济运行中的矛盾和经济政策的难度。

2. 从趋势看，随着经济的持续发展和总体规模的迅速扩大，以及投资能力的逐步增大和技术的不断改进，生产能力过剩将日益显著。市场需求对经济发展的制约将成为长期而突出的因素，扩大市场需求以保障较高的持续发展也将因此而成为经济政策的重要组成部分。

3. 在扩大市场需求方面，通过财政政策、货币政策以及资本市场的完善可以有效地扩大投资规模，但是投资规模的扩大最终将会以不同的方式增强生产能力，供大于求的矛盾将会更加显著。在这样的背景下，扩大消费需求对解决供求矛盾将具有越来越重要的作用。

4. 在城市居民消费方面，原有的就业制度和社会保障制度的重大改变所导致的巨大心理压力，严重地影响居民对以往储蓄和当期收入的使用。同时，在完成了前一阶段的大部分消费目标后，绝大多数城市居民的实际收入水平不足以支持进入更大的消费领域。

5. 农村消费需求的作用将会随着农村经济的逐步发展而具有更加重要的作用，但它的增长将会是相对缓慢和长远的，并在相当大程度上取决于城市化和总体经济发展为农村经济提供的发展机会。就现实可能而言，农村居民受收入增长缓慢等多种因素的制约尚不能成为承接城市居民消费的重要后续市场。

6. 在全球范围内生产能力普遍过剩和国内工资成本逐步增长条件下，国际市场需求对国内经济的带动作用将逐步减弱。扩大市场需求的政策中心应当以扩大内需为主。

7. 在一个相当长的时间内，能够带动经济增长的主要部分仍将是城市消费需求，就现实的可能需求，以及与国内现有生产结构相匹配的角度看，住房及其派生的各类消费则将是其中最重要的部分。

三、基本建议

要么小康即安，要么拼命发展。如果我们不满足 5%—6% 的平稳发展和小康即安的状况，就需要通过强有力的政策去最大限度地动员社会资源，通过一系列重大的发展计划将经济发展推上一个新的台阶。可能的方式包括：

1. 尽快推出国民经济基础结构发展计划和国土整治计划，通过在水利、电力、通讯、公路、铁路、大规模农田建设等基础设施领域中实施一系列的大型工程、超大型工程，以从根本上扭转国民的低迷心态，在较高的水平上形成新的增长趋势。

2. 在完善各类消费信贷方式的同时，以城市居民住宅为中心，有计划地、全面地、大力度地推行消费信贷，带动市场需求较大幅度地持续增长。

3. 借助于前两方面形成的对基本工业品的需求和为基本工业部门提供的发展空间，逐步地、稳健地推行城市化进程，扩大城市人口比例，促进农村居民向城镇逐步转移，为市场需求的持续增长奠定人口比例意义上的基本条件。

4. 借助于第一方面的发展，结合对低产农田、荒山、荒地的改造，在中西部地区建立新的农业区域，在推动现有农业区向产业化、高技术化和高附加值化方向发展的同时，形成基本农产品的新生产基地，为解决中国长期食品供应奠定基础。

四、两个具体的建议

（一）进行大规模的基础结构建设和国土整治

1. 大规模的基础结构建设和国土整治的作用。在经济增长显著放慢或滑向萧条时，通过大幅度地扩大公共支出和大规模的发展

计划以振奋国民精神，扩大市场需求，扭转经济形势，集聚社会资源以支持政府的各项政策是一项被经常采用的反衰退战略。30年代的罗斯福的“新政”，六七十年代日本政府的“‘收入’倍增计划”、“日本列岛改造计划”等是较典型的案例。当前经济形势下，大规模的国土整治和基础结构建设能够形成的作用是多方面的，最重要的影响是：

(1) 通过大规模的国土整治、江河治理和水利工程建设改进生态环境和农业生产条件，扩大可利用土地的面积，建立能够容纳下一世纪人口增长的生存空间；

(2) 通过大规模公路、铁路、电力、通讯、城市基础设施等方面的建设，形成新的国民经济基础结构，为持续稳定的经济发展和中国经济迈上一个新的台阶奠定基础；

(3) 推动加快城市化进程和农村人口向城镇转移，为后续的经济发展在人口层面上提供更大的市场空间；

(4) 借助于大规模的政府投资带动民间投资，扩大国内市场需求，带动国民经济恢复良好的增长态势；

(5) 有利于现有工业基础闲置生产能力的充分利用，动员现有工业中技术质量较低的资产存量以支持工业结构的升级和总体的技术进步；

(6) 有利于在经济体制出现重大变革的时期，缓解制度变化对居民的心理冲击，扭转低迷心态，振奋国民精神以支持政府的改革和发展战略与政策。

2. 可能的方向。从现实的基础条件看，大规模国土整治和基础结构建设可能包括的主要方向是：

(1) 以南水北调工程，特别是西线工程为主体的跨流域水利工程体系和大江大河综合治理；

(2) 全国跨地区的高等级公路网的大规模建设，京沪、京哈、京广等高速铁路建设，以及适应信息化需要的现代信息基础设施和

通讯网建设；

(3) 优先发展水电的大型能源基地和电力基地建设，适应高压等级、大容量、远距离输电需要的输电通道和全国电网建设；

(4) 配合城市化进程，以住宅及外部配套建设为中心，对现有城市进行大规模的改造，并适度地推进小城镇建设；

(5) 大规模的中低产田改造和适度的农田水利建设，在现有主要农业区的适度的宜农荒山荒地开发，结合跨流域水利工程建设和江河治理，在中西部地区以农民自主开发为主进行的大规模新农业区建设；

(6) 适度地展开环境保护工程，适度地加快三北防护林建设，以及适度稳健地推进荒山、荒地和沙漠等治理工程。

3. 以市场化为基本方式。在传统上，大规模的国土整治和基础设施建设在很大程度上是依靠政府财政支出来支持。进入 90 年代以来，在全球范围内，基础设施建设越来越多地转向了依靠市场化方式进行融资，并由商业性机构负责承担项目的开发建设。

在基础设施建设中，一方面，中央政府和各级政府面临的财政压力日益沉重，采用主要依靠政府投入的方式进行大规模的国土整治和基础设施建设显然是不现实的；另一方面，国内资本市场的发展，居民储蓄的大幅度增加，对外开放的逐步扩大，国内企业实力的增强，以及国际资本市场可利用程度的提高，都为能扩大市场化融资方式提供了较好的环境和基础。从项目层面看，在合理选择和设计项目、有效控制项目投资和严格管理项目建设过程的条件下，相当大一部分基础设施项目，包括市政建设项目均可以成为盈利性项目，并具有较好的融资能力。基于上述考虑，我们认为在推进大规模的国土整治和基础结构建设中应在政府投入的支持和引导下，以市场化方式为主。包括：

(1) 政府制定全面的发展计划和框架性投资计划，以引导市场化投资；

(2) 适度应用财政手段，在适度的限度内增发国债，以支持相应的计划，并引导市场化资金进入；

(3) 以企业为主体承担大多数项目的建设和管理；

(4) 以项目债券、项目融资、银行贷款等方式，充分动员和利用国内资金；

(5) 充分利用国际资本市场。

4. 可能的风险和回避。无论在任何情况下，大规模地国土整治和基础设施建设都会存在巨大的风险。这些风险主要来自于：

(1) 大规模的国债负担的偿还压力；

(2) 大规模进行大型工程建设中出现的项目投资效率控制风险；

(3) 基础建设项目的投资回收期较长，由此存在的汇率、利率及项目的财务负担增大等风险；

(4) 大规模地进行基础设施建设所可能诱发的通货膨胀压力，以及由此形成的利率上升等因素的影响。

对于这些因素，可能的回避方式包括：改革投资体制和大型工程项目的运作管理体制，努力保证项目的投资效率；引进多元的投资主体，充分利用国内和国际资本市场，依靠市场化力量融资；充分借鉴国外的相关经验，设计多种金融工具的组合应用以降低利率和汇率风险；逐步增加财政在国民收入中的比例，增强国家的支付能力。

(二) 以住宅消费为中心启动消费信贷

我国经济发展中有效需求不足和生产能力过剩问题日益显著，供大于求的现象将会成为制约经济发展的长期而突出的因素，克服有效需求不足的影响也将因此而成为经济政策的重要组成。在这样的背景下，扩大消费需求对解决供求矛盾的作用将具有越来越重要的影响。

各类消费信贷的使用在一定意义上讲是传统消费方式的根本性

转变，尽管存在着多种局限和潜在的矛盾，但是其扩大消费需求的作用是其他方式所不可替代的。发达国家的历史经验也证明了在经济成长的这一阶段上利用信贷手段扩大消费需求的重要性、必要性和不可替代性。

我们认为，从支持经济持续增长的角度看，支持城镇居民的消费需求在完成家电消费升级后向住宅消费及相关产品的消费升级具有十分重要的作用。在增量的意义上，住房及其派生的各类消费则将成为城市消费的最重要部分。在居民收入水平相对较低的条件下，仅仅依靠居民以往积累的储蓄和当期的收入是不足支持居民的住房需求，甚至会影响到消费者当期的支出水平。全面启动城市居民住房需求的最重要手段是较大力度地应用各类消费者信贷工具，以及动员居民的实物积累（现有住房等）进入信贷活动。

针对目前我国住宅业有效需求和销售渠道的问题，我们认为，综合地利用各类政策手段和市场机制，通过产业组织创新，在住宅及相关产业中建立起直接面对消费者的统一的专业化的销售平台和综合营销组织，可以达到通过消费信贷全面启动房地产市场的目的，并以此为契机带动其他行业的发展，实现国家将房地产业培养成为新的经济增长点的战略目标。

（许纲 高世楫 南宇珏）

关于当前消费需求形势的几点分析

(1999 年 2 月 10 日)

消费增长速度减缓、消费倾向降低以及消费需求对经济增长贡献减小反映出当前消费需求不足。

以城镇居民为例，当前消费需求不足的主要原因是：即期收入水平偏低，收入增长预期不稳定，预期支出增加，贫富差距扩大。

刺激消费需求增长有两个着力点，或者增加收入，或者提高即期消费倾向。当前增加收入的政策宜采取总量增加与结构调整并重，积极引导民间投资以遏制储蓄过快增长；通过加大信用消费政策实施力度，提高消费倾向，增加消费量，减缓储蓄增长，推动当前经济走出低迷及今后经济的持续发展。要在注重调整收入政策的同时，重视理顺信用消费的中间环节，营造与信用消费相适应的大环境。

一、当前消费需求不足的形势判断

1. 近年来社会最终消费呈现总量增长、增幅下降趋势（如图 1）。1996 年社会最终消费增长率为 12.8%，1997 年下降为 8.3%，1998 年再下降到 7.7%。

2. 社会总消费增长速度趋缓始于 1996 年，是经济增长速度下滑的伴生现象，并有三年滞后期。

3. 占社会总消费 80% 的居民消费增长速度下降更为明显，1998 年仅比上年增长 6.8%，增速已基本跌至 90 年代以来的最