



如何进一步推动住房改革

◎ 邢永春 郭宗华 孟平英

实行从实物福利分配到货币工资分配的住房制度改革,建立住房公积金制度和住房补贴,目的是为改善职工住房提供条件,实现购房商品化、市场化,形成住房建设和分配良性机制,解决住房困难问题。但此次房改后,住房需求倾向并未变为现实消费热点,商品房市场依然冷清,使住房消费迄今尚未获得真正启动。令人不容乐观的是,一方面大量无房或缺房职工急需住房,另一方面大量积压商品房无人问津。与此同时,不少单位仍在申请财政资金和设法使用公款购建职工住户。现实情况表明,新的住房分配政策尚未实现有效运作。人们也许会问,实行新的住房分配政策后,为什么还会出现住房消费踌躇不前呢?我们分析,原因和障碍不在房改政策本身,关键是目前有許多限制和影响房改实施的深层因素在起作用。

原因之一:实行住房购置商品化、市场化与传统福利分房观念转变滞后的反差和矛盾。建国以来,我们一直实行的是无偿实物性分房政策,单位分给职工住房的观念在人们心目中根深蒂

固。现在虽然从政策上停止了落后的分配办法,但受旧体制惯性作用的影响,人们仍会有一个观念转变和心理调整过程,短期内难以很快消除依靠福利分房的思想。加上1998年12月底前批准购建,1999年底交付使用的住房仍可享受优惠政策,也在一定程度上诱导了职工搭乘福利分房“末班车”的思想,因而职工主观上缺乏花钱购房的积极性。

原因之二:居民收入的低水平与住房售价偏高的反差和矛盾。据专家估计,目前住房价格与家庭年收入比在16—18:1,而这一比例只有在3:1至6:1之间才能使居民具备购房能力,形成住宅消费市场。目前商品房价格多在每平方米1500元以上,这在居民收入低水平的背景下,房价明显昂贵,二者形成鲜明对照,这是住房消费不旺的最直接、最主要的制约因素。按户均意向住房100平方米,即需要15万元以上的购买能力,而目前城镇职工家庭的全部货币积蓄还远未达到这一水平。虽然这两年居民储蓄超常增长,但并不表明居

民能够和足以将这些收入用于购买住房,因为家庭还有教育、医疗、养老等预防性的未来支出压力。因此,住房是居民目前需求最旺的商品,也是销售最为困难的商品,其障碍就在于房价太高,居民无力承受。

原因之三:居民强烈的购房倾向与商品房质量问题的反差和矛盾。目前商品房质量和物业管理都难尽人意,不少商品房刚建成就成了“伤病房”:墙体裂缝、墙皮剥落、屋面渗漏、管道淤塞等问题屡有发生,尚未入住就需多处维修,甚至成了危房;有的售房以次充好,面积“缺斤短两”;消费者买下住房,物业管理单位即“秋后算帐”,收取名目繁多费用,且服务不到位,使许多消费者刚刚解除无房之忧,又添购房之苦。据权威调查机构统计,住房用户对商品房的总体不满意率为53.5%。其中非常不满意率为22.6%,在不满意的问题中,质量问题就占了47.7%。不断暴露出来的商品住宅质量问题,加上物业服务跟不上,管理不规范,收取费用高,使住房需求者望房却步、欲购犹止。工薪阶层为买一套住房倾其毕生积蓄,面对种种住房质量问题,谁敢轻易买房。

原因之四:住房改革总体推进与有些政策明显滞后的反差和矛盾。虽然房改总体目标和政策已经明确,但在具体运作过程中有些政策显得滞后,不利于推进住房消费。其一,近几年提高公房租金一直雷声大雨点小,公房租金缓慢增长,没有起到促进房改的作用。有依据表明,只有当住房租售比价为1:100,即每平方米月房租为1,售价为100左右,人们才觉得买房比租房合算,而目前租售比与此相去甚远。其二,目前规定职工购买公房后满5年才可上市,这使居民卖旧购新、住房升级的愿望不能实现。原有住房进不了市场,既限制了这部分居民的住房消费再投资,还会连锁和循环影响低收入者的购房消费。其三,住房公积金贷款政策至今未有实质性启动。建立住房公积金制度的目的是为暂不具备购房能力的职

工提供扶助性的贷款资金,解决住房困难。虽然这项制度从1992年就开始建立,目前也积聚了相当规模的资金量,但个人住房公积金贷款业务一直没有开展,绝大部分公积金沉淀在银行,未能发挥其应有效果。

从房改现状和原因分析中,我们感到至少有两个重要问题值得警惕和解决:一是如果房改政策得不到有效落实,住房交易市场迟迟不能形成,大量中低收入者无力购房,解决不了住房困难,就可能形成社会问题,给政府带来压力。二是如果这种局面得不到尽快扭转,从深化住房改革这个方面启动住房消费,进而拉动住宅建设和经济增长的设想,很大程度上将会落空。因此,应该重视和尽快研究积极的政策,推动职工购买住房,实现房改良性运作。目前,当务之急在于解决住房改革新老体制衔接转换中的突出问题,建立起激活居民住房消费的有效机制。通过采取综合性措施,以期解决好无房、缺房职工住房困难问题。之后,政府就可以腾出精力,集中解决低收入职工的住房困难。

建议一:尽快清理整顿房价构成因素,最大限度压减相关税费和开发商利润,使住房售价降到居民可承受能力之内。在目前商品房大量空置、相对过剩,而居民收入水平又难以大幅度提高的情况下,应该把压低房价作为解决居民收入不足与住房售价偏高这一矛盾的主要措施。从实际情况看,压低房价的潜力不是没有。据统计,目前有关部门收取的构成住房成本的税费达30多项,约占房价的50%,甚至更高;房地产开发利润约占房价的20%;而在一般城镇,经济适用住房实际造价每平方米不会超过800元,远低于售房价格。因此,有关主管部门应该尽快对现行涉及房地产的税费和开发利润情况进行调查,摸清底数,提出取消或保留现行税费的依据和意见,并核实住宅建设成本,明确经济适用住房建设成本限额,严格执行国家已明令的开发利润不超

过投资3%的规定。同时,实行税费收取和开发利润双向控制,以实际开发成本与3%利润之和确定售房最高限价。如能将经济适用住房价格控制在每平方米1500元以内,则职工用自己的积蓄加上住房公积金贷款或银行抵押贷款购房,基本可以承受。

建议二:尽快完善房改配套政策,消除不利于推进住房消费的限制因素。一是较大幅度提高公有住房租金,将住房租售比价调到合理水平,促使加快购房步伐。二是改进和完善住房公积金贷款办法,住房公积金只限于职工购房、建房、翻建、大修住房。同时应明确具体的公积金贷款办法,简化贷款程序,缩短贷款时间,为职工贷款提供优质、快捷、方便的服务,尽快启动个人住房公积金贷款。三是必须明确不能再用公款购建职工住房,以打消单位和职工依赖公款建房和等待观望的念头。可以允许单位通过个人集资、贷款购建职工住房,但不能再使用公款,计划、财政部门停止审批单位用公款购建职工住房,并对违规继续使用公款建造职工住房的单位予以处罚,真正切断用公款购建职工住房的途径。

建议三:尽快放开已售公房二级市场,允许房改房上市交易。启动住房二级市场,是实现购房商品化和繁荣住宅业、拉动经济增长的前提条件。目前,安徽、上海、广州、西安等不少地方已采取这一措施,各地应抓紧研究出台个人所购公有住房上市交易的具体政策。为启动已售公房上市交易,在一定时期内应采取鼓励交易的税收、收费等优惠政策,促使存量房产的一部分尽快进入市场流通,在无房户、换房户和购房户三者之间形成一种良性机制,进一步激活住房消费,使一部分人卖掉旧房后,再贷款购买新房。目前需要抓紧做好开放住房二级市场的基础性工作:一是尽快办理已售公房由标准价向成本价转换。二是清理解决多占公房问题,防止允许上市后多占公房职工捞取便宜,形成新的分配不公。房改部门应会同

纪检、监察等部门全面清理现住公房,对个人多占公房部分责其限期退回或按市场价购买。同时应打破单位多余公房归己的界限,由同级政府调剂安排,以房改价卖给无房职工,但售房款可以归原单位。

建议四:尽快整顿和规范住宅建设市场,解决商品住房质量问题。当前,住宅建设业存在的突出问题是住房开发企业“多、小、散、差”,这是造成住宅质量差、售价不合理、“缺斤短两”等问题的重要原因。应由建设部门组织力量进行清理,经过资质审查和项目评审后,取消建筑质量无保证、无信誉企业的住房开发资格,下决心淘汰不规范的住宅建设企业,同时扶持信誉好、质量高的名牌住宅开发企业,优化重组现有大量的散、乱、差的小规模开发企业。

建议五:尽快培育和规范物业管理市场,推动物业管理健康发展。加快改革现行住房维修服务管理体制,推行社会化、专业化、市场化的物业管理方式,形成政府宏观调控为主导,业主与企业双向选择,规模化经营为方向的物业管理体制。将物业管理引入竞争机制,实行公开招标办法,改变目前谁开发、谁管理的垄断经营局面。建议由建设部门组织力量清理整顿物业管理收费,坚决取消不合理收费,确定合理的收费标准,加强对物业管理市场的监督检查,消除住户的后顾之忧。还应研究具体办法,逐步将已售公房纳入社会化的物业管理体制。

建议六:引导居民树立新的消费观念,推动职工贷款购买住房。各大金融机构都已陆续开办住房贷款业务,加上政府性的住房公积金贷款,目前已具备比较雄厚的住房贷款能力。但居民贷款并不踊跃,主要是受传统消费观念的影响,缺乏贷款意识。应积极利用媒体和其他有效形式,宣传和引导人们转变落后的消费观念,树立新的消费观念,学会用明天的钱圆今天的梦。

(作者单位:河北省财政厅)