



● 刘成相 贾海

随着经济体制改革的不断深化,党中央和国务院明确提出,把住宅建设培育成为新的消费热点和国民经济新的增长点。为贯彻这一精神,有关部门和地区相继出台了一系列培育住宅消费市场的经济政策。但由于多年来在我国住宅供给与住宅需求方面存在着十分复杂的矛盾,致使各项改革政策的效益发挥大打折扣,住宅消费并未完全启动,商品房空置问题也未得到解决,房地产开发业仍在低谷中徘徊。因此,如何尽快启动住宅消费,增加住宅投资,促进经济发展已成为当前经济工作的一项重要内容。

一、启动住宅消费,增加住宅投资是当前经济发展的现实选择

改革开放以来,我国生产力水平得到极大提高,经济总量比1980年翻了

两番多。居民的吃、穿、用消费已达到比较高的水平,已经开始考虑居住、交通、娱乐消费水平的提高,因而启动住宅消费就成为政府和居民的共同愿望。住宅消费的启动必定带来住宅建设的发展,而住宅建设具有市场需求量大,产业关联度高,科技含量多,经济效益好等特点,世界各国在经济发展中均把住宅为主体的房地产业作为国民经济的支柱产业。我国现阶段培育住宅消费市场,促其成为国民经济新的增长点是非常必要的。

1. 增加住宅投资,有利于拉动经济增长。住宅消费的“冷与热”,制约着住宅投资的“减与增”。1997年,住宅销售面积增长15.9%,大大低于空置面积增长23.7%的水平,房地产投资首次出现下降局面,使房地产投资占全社会固定资产投资比重由1996年的13.9%下

降到12.3%,进而影响全社会固定资产投资增幅回落约3个百分点,减弱了投资对GDP的贡献程度。初步测算1997年新增GDP中,投资的贡献率为39.6%,而1996年为54.8%。因此,1998年能否使住宅建设投资有一个较大的增长,直接关系到经济增长8%以上的目标能否实现。根据国民经济核算原理,通过投入产出模型测算,1998年如果新增住宅投资500亿元,房地产业增加值占GDP的比重就可提高0.25个百分点,并通过连锁反映,最终可拉动GDP增幅上升0.65个百分点。

2. 增加住宅投资,有利于增加就业岗位。住宅建设的产业关联度较高,涉及建筑、建材、冶金、化工、轻工、机械等部门,可以带动旅游、商业、金融等第三产业的发展,尤与建筑业的关系最为密切。住宅建设不仅可以促进相关产业

的发展,而且可以提供大量的就业机会。拿建筑业来说,按照1997年每亿元住宅投资与施工面积1:16.7测算,新增500亿元住宅投资,可以增加8390万平方米的施工面积,而完成1万平方米施工面积需要从业人员167人,由此推算可以安排就业人员140万人。考虑到建筑业对国民经济其他行业的带动作用,依据投入产出模型测算,建筑业每生产1亿元的产品,需要直接消耗0.64亿元的工业产品,还可以带动0.04亿元的商品销售。由于工、商两大行业工作量增加,则可解决更多的就业岗位。

3. 启动住宅消费,有利于盘活资金,改善房地产投资结构。1997年全国商品住宅竣工面积10886万平方米,销售面积6888万平方米。由于竣工面积大于销售面积,使住宅空置面积由1996年末4272万平方米增加到5283万平方米。按照1997年住宅建造成本每平方米1028元测算,累计占压资金543亿元,比上年增加136亿元。如加上空置的公寓、别墅、办公楼和商业营业用房等高档商品房,则占压资金近1000亿元。占压资金数额大,且呈增加趋势,使企业与金融机构的资金周转更加困难,效益得不到改善。住宅消费的启动,无疑会盘活占压的资金,减少银行的不良贷款,促进住宅建设的健康发展。住宅消费的启动,还可促进房地产投资结构的调整。近两年,由于住宅市场相对疲软,住宅投资效益不高,致使一部分投资资金流向利润更高的办公楼和商业营业用房。住宅消费启动后,通过市场可以把资金引导回住宅投资领域,使房地产投资结构趋于合理。

启动住宅消费不仅是必要的,也是可能的。

1. 认识统一,经济环境宽松。1994年,国务院下发了《关于深化城镇住宅制度改革的决定》,不断推动着城镇住宅制度的改革进程。1996年国务院又召开了部分省市房改工作会议,进一步肯定了把住宅建设培育成国民经济新

的增长点的方针,各部门、各地区对加快住宅建设、加速培育住宅消费市场也形成了共同的认识,并开始从不同角度研究和出台消化空置商品住宅、启动住宅消费市场的有关政策。与此同时,1997年国民经济呈现出“高增长、低通胀”的良好态势,全年GDP增长8.8%,市场商品零售价格上涨0.8%,财政收支基本平衡,外汇储备超过1400亿元,固定资产投资增长10.1%,这些都为增加住宅投资提供了宽松的经济环境。

2. 潜在住宅消费需求较大。改革开放以来,我国城镇居民的居住条件虽然得到明显改善,但不论与发达国家相比,还是与同等经济水平的国家相比,都还存在着差距。特别是我国城市人均住宅面积4平方米以下的住房困难户还有300万户,640个城市尚有3300多万平方米的危房需要改造,在“九五”期间大约有1300万对新婚夫妇需要住房,到2000年城市人口比1996年将净增1075万人,这一切都构成了对住宅消费较大的潜在市场,为住宅消费的启动提供了广阔的发展前景。

3. 居民购买力增强。随着居民收入的不断增加,居民用于金融方面的投资逐步提高,积累的财力越来越多。到1996年底,城镇居民拥有国债、股票等金融资产4890亿元,比1990年增加5.4倍,平均每年递增36.4%,涉及投资者1500多万人。到1997年底,城镇居民储蓄余额达到34190亿元,增长19.9%,人均储蓄余额9243元。值得注意的是,随着收入的增加和房改力度的加大,居民购房置业意识也在增强。据对北京市居民储蓄意向调查,准备用于购房的占第4位,准备用于装修住房的占第6位,而用于购买汽车的仅占第13位。

综上所述,住宅投资作为拉动经济增长的作用是显而易见的,住宅消费成为现阶段居民消费的重点也是毫无疑问的。只要进一步加大改革力度,采取切实有效措施,下决心消除影响住宅发展的症结,就能够把住宅消费推向一个

新的水平。

二、影响住宅消费的两大原因

现阶段我国的住宅消费难以启动的原因是复杂的,制约因素也是多方面的,但其主要原因:

1. 过高的房价与偏低的收入是制约住宅消费的直接原因

国际经验表明,居民进入正常购房阶段时,一般住宅价格相当于居民家庭年收入的3—6倍。目前我国住宅售价与居民收入的比率为10倍左右,很难形成居民大规模购买住房的气候。造成这种高房价、低收入的原因是什么呢?

首先从商品房销售价格方面分析:一是各种税费较多,商品房造价提高。1992—1993年,我国房地产过热发展,房地产开发商取得了高额利润。与此同时,同房地产沾边的各个部门,为了自身利益纷纷以“管理”为名收取费用,各种合理与不合理的税费、摊派迅速增加。为了抑制通货膨胀,保持经济稳定健康发展,国家加强了宏观调控,使房地产开发热得到有效控制,但随之增加的各种“管理费”并没有相应减少。据调查了解,有近60个部门及单位参与房地产业的管理,征收各种税费达87种,其中开发商负担60多项,购房者负担10多项,征收的金额约占开发总成本的25—30%,加上征地费和大市政建设费用,共占住宅开发成本的50%以上。同时,构成住宅开发成本的工资、建筑材料费及企业利润均高于全国其他行业的平均水平,也抬高了住宅价格。此外,还要免费提供部分商品住宅帮助地方政府解决住房难题,企业又不愿让利,许多也都摊入成本,使商品房成本造价连年提高。1997年每平方米造价由1991年的391元提高到1028元,增长1.6倍,平均每年递增17.5%,远远高于同期零售商品价格平均上涨9%的幅度。二是促销费用增加,商品房售价过高。在造价提高的基础上,为了促进销售,房地产公司不惜采取各种

促销手段,如与日俱增的广告费、各种档次的展销会,创新品牌化营销,邀请著名代理商促销等,使销售费用一增再增,进而造成商品房售价不断提高。1997年每平方米商品住宅售价为1766元,比1991年增长1.3倍,平均每年递增15.2%,明显高于同期投资品价格年均增长10.2%和经济年均增长11.2%的速度。部分城市已基本接近发达国家住宅价格水平。

其次从城镇居民收入水平分析:一是收入偏低,无力购房。近几年,城镇居民收入水平虽然有较大幅度的提高,但远未达到依靠家庭积蓄可以购房的地步。按每平方米销售价格1766元推算,一个双职工家庭购买一套70平方米的两居室住宅,需要资金12.4万元。参照1997年城镇居民人均可支配收入5160元测算,若收入全部用于购房也需要12年的时间。居民即便想购房,也是心有余而力不足。二是收入预期低,限制了购房欲望。近两年,部分企业经营困难,下岗职工逐渐增多。1997年底,工业企业的经济效益虽然有所回升,但企业亏损额仍比1996年增长9.7%。全国下岗人员1200万人,比上年约增加300万人,剔除40%的再就业人员和20%的自愿休业者,仍有450万人需要再就业。这些情况造成居民收入预期降低,影响了居民购买住房的欲望,同时,住宅销售市场逐步失去了企业购房这一最大客户,都阻碍了住宅消费的启动。

2. 住房体制改革滞后是制约住宅消费的根本原因

首先,住房体制改革滞后。近几年,住房体制改革取得了较大进展。但是相对滞后,制约着住宅消费的正常增长。主要表现在:实物性福利住房分配制度没有改变,加上政策不配套,使住宅消费的发展遇到了困难的局面。一方面提租困难,另一方面房价猛涨,租售比差拉大。八十年代末,一套住房年租金与房价之比大约是1:120,现在扩大为1:140。因为购房不如租房,许多

有购房能力的城镇居民宁愿等待分房也不愿购房,严重制约了住宅消费。按照全国公有住房平均房租的上限每平方米1.5元计算,一套100平方米建筑面积的住房,每年租金1800元;而购买同样规模的商品房至少需要20万元,按现在一年期储蓄利率计算,净得利息一万多元,远远超出支付的住房租金。

其次,住宅商品化程度较低。我国商品住宅投资只是全部城镇住宅投资的一部分,还有一部分住宅投资是通过国家制定的基本建设、更新改造和其他投资计划由建设单位建造的实物性福利房和城镇集体、个体投资建造的自用房。在这种状况下形成了一方面国家大张旗鼓地宣传住房制度改革,号召、鼓励广大居民买房,另一方面却是绝大多数单位还在继续走“建房、福利分房”的老路,直接导致居民购房的心理障碍。受其影响,住宅商品化虽然讲了多年,但实际执行结果是住宅商品化程度不但没有提高,而且还有所下降。1997年全国完成城镇住宅投资3485亿元,其中商品住宅投资1707亿元,所占比重为49.0%,比上年减少1.9个百分点;完成竣工面积3.8亿平方米,其中商品住宅1.1亿平方米,所占比重为28.6%,与上年基本持平。

再次,产权不明确,二级市场尚未形成。住宅的交易、流通是市场经济中居民购置住宅的基本条件,但是我国的公有住房均为国家财产,而国有资产的产权如何向个人转移尚无统一的认识,售房的产权标准不一,产权大都不能一步到位。特别是公房出售与购买商品房的缺乏沟通的渠道,居民即使购房后短期内也无法交易或与商品房置换,严重制约了住宅的交易、流通,影响了我国住宅交易市场的建立与发育。目前我国的一级市场基本上设在开发企业的销售部门,二级市场远未形成。住房交易受到限制,产权的价格差异较大,不利于居民购房,买房后再想调整住房又十分困难,影响了居民住房消费的热情。

三、启动住宅消费,增加住宅投资的政策措施

启动住宅消费、增加住宅投资的一个重要目标就是推动经济增长。消费与投资,二者相互依存,相互作用,不可偏废。如果只考虑启动住宅消费,只着眼消化现有住宅空置面积,盘活现有沉淀资金,那对当年经济增长的拉动是有限的。如果只增加住宅投资,不考虑住宅消费,虽然会对当期经济产生拉动作用,但又会形成新的积压,生成新的困难。因此,当前我们的政策目标应当是既启动住宅消费,又增加住宅投资。

1. 解决主要矛盾,启动住宅消费

首先,降低住宅价格,增加居民收入。从目前情况来看,解决高房价与低收入之间的矛盾,采取单方面措施难以见效,而应当从两方面同时入手。在降低房价方面,建立科学合理的住宅建设用地地价体系,适当减免普通住宅用地的级差地租,降低拆迁补偿费用。要大力清理各种构成住宅价格的费用,严厉处罚乱摊派、虚置成本的行为。今后大市政配套设施和小区经营性设施费用一律不得进入住宅价格,同时要制止住宅建造中建安材料购买的行业价格垄断,对物业管理的收费种类和费率进行有效监督。在增加居民收入方面,把目前国家对居民住宅的暗补改为明补。据调查,每年国家用于每个干部的住房补贴是1960元,把这部分暗补变为明补,专项计入每个干部的工资收入中,就可大幅度提高居民的住宅购买能力。

其次,加大房改力度,建立新的城市住房制度。加大住房租金改革力度,加快公房提租步伐,建立合理的符合各地实际的住宅租售比价体系,改变目前买房不如租房的状况。截断福利住房制度的源头,取消国有单位的自建住宅投资。分离住宅建设投资与其他工程建设投资,一般工程建设投资中今后应不再包含住宅建设资金,力争在短时间内取消福利分房,把原来用于建设住房的拨款资金按照一定标准补贴给个人,

作为购房的专项基金。建立、健全房产交易一、二级市场,改进房屋产权、产籍管理,促进住宅流通。建立和完善房地产金融市场,鼓励居民贷款购房。

2. 多方筹措资金,增加住宅投资

1998年,从经济增长的需要看,应当在盘活存量的同时,增加住宅投入500亿元,以增量带动存量,形成房地产业的景气势头,拉动经济较快增长。新增投资的资金可以考虑从以下方面筹集。

首先,积极慎重地出售公有住房。在实行出售公房一次性产权转让和允许售后的公房上市交易的基础上,出售现有公有住房。我国现有公房21.7亿平方米,如果将现有公房全部出售,参照北京市公房出售最低标准价每平方米206元计算,可收回4470亿元资金。1998年,按出售10%公房计算,可筹措资金447亿元。

其次,加快公房提租步伐。为了解决租售比差不合理的问题,调动居民购房的积极性,按照《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》的精神,即到2000年住房租金占双职工家庭平均工资15%的要求,应采取切实可行的措施,提高住房租金水平。1998年若将住房租金占职工工资总额的比重由目前的5%提高到7%,即可筹集资金100多亿元。

再次,加大住房公积金的交缴比例和使用力度。公积金制度的建立和改进为广大居民购买住宅提供了稳定的资金来源。1996年底,全国累计归集公积金377亿元,公积金使用率近50%。1998年如公积金交缴比例提高1个百分点,公积金使用率扩大到80%,则可增加购房资金近150亿元。

最后,适当增加住宅建设贷款规模。各商业银行应积极支持住宅建设,选择设计合理、配套齐全、建设速度快的普通住宅,特别是安居工程项目,增加200亿元的贷款投放。

(作者单位:国家统计局固定资产投资司)

我国资本市场 功能缺陷 及改进对策

○ 方震海

资本市场是期限在一年以上的各种资金融通活动的总称,包括股票市场、中长期债券市场和以金融机构为中介的中长期信贷市场。从资本市场具有的功能看,它可使资本市场通过资本的流动来实现其优化配置,使之成为市场经济中整个市场体系的核心。资本市场的融资功能,包括直接融资和间接融资,通过各种金融工具和金融中介机构沟通资金的供求关系,使中长期资金在公平合理的交易条件下,从放款者手中转到借款者手中。资本市场把储蓄转为投资,可以为居民收入资本化提供一条正常渠道。

资本市场是市场体系的重要组成部分。资本市场是否完善关系到我国经济体制改革的成败。从资本市场发展现状看,1981年我国恢复国债发行以来,资本市场从无到有、从小到大逐步获得发展。到目前为止,已基本形成了包括国债市场、金融债券市场、企业债

券市场、股票市场和银行中长期信贷市场的资本市场体系。其中国债市场和股票市场发展尤为迅速。1981年我国国债发行仅48亿元,到1997年国债年度发行额已达2500亿元,年均增长28%。再如股票市场,从1984年北京天桥商场首开建国以来国营企业直接向社会募股筹资的先例,到1997年9月底,沪深两地股票市场已有A股上市公司697家,B股上市公司99家,市价总值14919亿元,占同期GDP的29.2%。资本市场正成为支撑国民经济持续快速增长的重要力量,在促进结构调整、开拓融资渠道、推动国企改革、提高投资效益等方面发挥着重要的作用。但同时,我们应该清醒地看到,我国资本市场只经历了不到20年的发展,还很不规范,只能说是不完全资本市场。所谓不完全资本市场,就是有行政机制进入或侵入的资本市场。我国资本市场的成长还受到计划经济固有的对资源