



## 当前房改中的 几个问题与 政策性建议

○胡定荣

最近,我们对南方几个省、市的一些地(市)县以及第二汽车制造厂等国有大中型企业的房改及住房资金管理情况进行了调查。总的来看,自全国第三次城镇住房制度改革会议以来,各地房改正在全面推开,一些地方以出售公房为主要内容,出现了前所未有的房改高潮。但是,由于这项改革涉及到每个城镇居民的实际利益,又是按属地原则分散决策,加上相关配套政策滞后,也存在一些问题。

——突击售房导致了国有资产的严重流失。县一级的房改比较突出的问题是公房出售价格普遍偏低。在县城,国家花2万多元建一套住房,七折八扣,7000—8000元就被“优惠”掉了。此外有的行政单位以集资建房为由,大兴土木,营建超过当地水平的干部住宅,然后又优惠卖给干部,群众对此意见很大。

——一些地方住房资金管理十分混乱。调查表明,当前住房资金被挤占、挪用现象非常严重,特别是脱离财政监督、制度不健全的地方,资金使用上的问题更多。有的将筹集的住房资金用于建办公楼、买小汽车,有的用于企业的生产经营,个别地方甚至挪用住房资金搞风险投资和用于垫支近期无法收回的“地皮款”。据某市调查,挪作他用的住房资金占筹集总额的60%以上,真正用于住房建设和住房改革的不到三分之一。这种现象值得各级领导高度重视。

——企业售房收入和提租补贴的财务处理与现行规定存在很大矛盾。第二汽车制造厂从1989年起开始房改,到去年底共向职工售房4.1万套,收回资金2亿元,加上企业划转的住

出售、提租等工作。我认为这两种思想和态度都是片面的,不对的。要使住房基金的投入和产出实现良性循环,必须把货币资金的管理与实物形态的商品管理结合起来,做到管钱与管物相结合。例如住房建设的规划,各种住房建设的比例结构(如大众化标准住房与高档豪华住房的比例等),住房的造价,住房的出售和作价,住房租金的提高和补贴数额的确定等等,管钱的部

门都应了解,并参与决策。只有这样,才能发挥管钱部门的监督和促进作用,有利于防止发生住房建造规划失当,建设比例失调,造价过高,出售作价不合理,提租不当,以及住房基金拨付后使用不当等等现象发生,实现住房建造和消费的良性循环,从而实现住房资金投入与产出的良性循环。

房资金,新建住房40多万平方米。从资金的归集使用上看,是符合规定的,但是,在财务处理上却存在两个问题。一是公房出售后没有冲减固定资产,企业可以照提折旧。二是提租补贴和公积金进成本问题。二汽房改方案规定,每平方米住房租金1.85元,年提租补贴和住房公积金共需5000万元,按原来的房改财务制度,先由原有资金划转,不足部分可从企业留利中解决一部分,再不足时,按补贴总额的20%列成本。但按去年7月1日出台的《企业财务通则》和《企业会计准则》的规定,划转资金没有来源了,只能全部进入成本。

以上问题,有的属于当地房改方案本身的问题,有的则属于配套政策尚不完善的问题。在当前经济状况下,解决好这些问题具有非常重要的现实意义,已成为深化住房制度改革的当务之急。为此,我们建议:

一、县以下房改以提高租金为主,允许和提倡城镇居民在统一规划下建造私房。我国的住房制度改革,就其必要性来说,是全社会的,就其迫切性而言,则主要是大中以上城市和省属以上大、中企业。基于这一分析,我们认为对县以下的房改政策应有所区别。根据县一级目前的经济状况,我们认为,县以下的房改当前应把提高住房租金标准放在首要位置。租金标准的确定,按家庭总收入的5%—10%掌握,这个水平可在一定程度上解决目前住房租售价格倒挂的问题。由于县城与乡村接壤,劳力充裕,取材方便,还加上人口和职业的相对稳定,应允许和提倡居民私人建房。但是,建房必须在政府的统一规划下进行,必须经过严格的审批程序,有计划、有组织的进行。

二、大中城市房改以缴纳租赁保证金为主,不排除在合理的定价基础上出售公房。在近几年房改试点中,有一种方式很值得借鉴,即按职工现住面积的一定标准缴纳住房租赁保证金(有的城市每平方米收取60—80元,利息用于抵交房租)。这种形式,既不存在国有资产流失问题,也不存在居民承受不了的问题。因为,房产所有权仍属国家,而保证金的资产所有权仍

属个人,居民什么时候退出房子,单位什么时候退给现金。还有一个好处是,这种方式无需多做工作,就能把居民的储蓄存款引导到住房消费上来。政府则可利用这笔资金的存取时差,开展住房金融,进行住房投资,为新增职工解决房源。在大中城市,可在合理定价的基础上,对那些独门独院、零星分散、不便管理的公有住房优先出售,由此逐步向一般住宅推开。对高层楼房的分户出售,由于社会化管理尚不健全,现阶段不宜多卖。

三、不同对象实行不同的房改政策。(1)对高收入阶层实行按商品价格出售住宅的政策。商品房由房产公司根据市场需求建造,房价由市场确定,政府只管交易环节的纳税,不干预公司的生产经营活动。(2)对低于社会平均收入的居民实行提供廉价住宅的政策。住宅补贴由政府统一补给廉价房修建单位,总量由政府调控,分配由政府决策,房价由政府确定,房产由政府管理。(3)对企业实行分类指导,分步推进的政策。当前,企业之间差别很大,有的企业经济基础较好,住房条件相对充裕,职工收入相对稳定,这些企业可在合理确定现有住房价格的前提下,先一步进入住房的商品化。而对亏损、困难大户和现已资不抵债的企业,则暂缓推行出售公房、缴纳租赁保证金或建立住房公积金。因为,这些企业首先要解决的是工人吃饭、就医的问题。在这个最基本的问题解决之前,任何一种房改形式都会给企业和职工带来心理压力。

四、住房资金的管理不能搞“多中心”,一个地方只能由一个部门或一个机构履行管理职能。住房资金的合理使用,是加快住房建设步伐,推动住房制度改革顺利进行的重要环节。国务院早在1988年颁发的《关于印发在全国城镇分期分批推进住房制度改革实施方案的通知》中就明确规定:“各级住房基金,只能定向用于住房的生产、经营和消费,不得挪作他用。”我认为,各部门之间必须分工明确:房改部门负责统一制定房改政策,实施房改方案;房管部门负责产权管理,房屋维修;金融部门负责办理房改金融业务,开办抵押贷款;政府集中的住房资金委

托一家银行承办,企业、单位的住房资金由开户行办理;财政部门负责住房资金的管理。部门之间各司其职,才能有效地防止资金分散,保证有限的资金专项用于住房建设和住房改革。

五、按《企业财务通则》、《企业会计准则》的要求,规范企业住房出售收入和提租补贴等项资金的帐务处理。财政部(92)财综字第114号文件规定的企业住房基金来源,与“两则”接轨时,有几项实际上没有了。地方同志反映,《关于企业住房基金财务管理补充规定》中列举的企业住房周转金的内容,看起来有8项之多,实际上除租金收入一项是实实在在的以外,其他都是虚的;《企业住房基金会会计处理规定》中明确规定,公有住房出售所有权的才能冲减固定资产,而出售使用权的不能对固定资产调帐,这就正好让企业占了便宜,房子卖了,折旧照提。鉴于目前关于企业住房基金财务处理的一些规定相互间不衔接,建议从财务会计制度上作一些调整。企业提租补贴和单位缴纳的公积金,划转后的不足部分允许进入成本,取消原只准按补贴总额20%进成本的限制。企业公有住房出售后按产权关系进行调帐,出售全部产权的,全额冲减固定资产,出售住房实收价款与原购建房价款的差额,记入住房周转金;出售部分产权的,按标准价款冲减固定资产,实收价款与标准价款的差额,在企业住房周转金项目下列支,不足部分可在企业公益金和营业外支出中列支。



## 改进粮食预购 定金发放办法的 探讨

○侯秀达

为了支持农业生产,调动农民种粮积极性,按照国家有关政策规定粮食部门每年春季都向农民发放一定数量的粮食预购定金。但由于种种原因,近年来粮食预购定金在发放、使用和收回过程中存在着一定问题:

一、发放手续繁琐。在发放粮食预购定金之前,粮食部门根据农户签订的粮食合同定购任务,按规定的价款的比例测算到各乡(镇)、村、组、户,然后再由粮食部门按照应发数统一向银行办理专项贷款,最后再依照分户清册,逐笔发放到农户手中。工作面广量大,手续繁琐,浪费一定的人力、物力,而且容易出现差错。

二、粮食预购定金变为一些部门或单位的抵扣款项。一些部门或单位为了自身的利益,常常以代发为由,统一把粮食预购定金领回后占为己用。如农电站以其抵扣电费,农机站以其抵扣农业机械修理费,乡农经办以其抵扣“两金”、“两费”(即公益金、公积金,教育附加费、管理费),供销社以其抵扣化肥款等等。粮食预购定

