

住房制度改革应 注重开源节流

姜曲果

我国对城市住宅一直实行统建统配低租金福利制,实践证明,这种分配制度存在严重的弊端。虽然国家每年投入大量的资金用于城市住宅建设,但并没有从根本上改变城市住房的紧张状况。据有关部门统计,国家每年住宅建设投资及补贴维修费用达220多亿元。从1979年以来的七年中,仅在住宅建设方面的投资共850多亿元,占同期国家固定资产投资额的20%,建造住宅6亿多平方米,约1000万套,但就全国来说这仅减少了无房户和困难户中的10%左右。从我国经济现状及发展看,国家直接掌握的财力、物力有限,而国家能源交通等重点项目建设需用大量资金,住房改革应根据新的情况,适应新的形势,概括起来说,就是要保证现有方案的顺利试行,同时采取开源节流的方法配合改革。

开源:在租金改革方面,采取多种形式的改革,微观先起步,小步走,宏观后调平;在住宅投资建设方面,采取多种资金渠道,国家、集体、个人并举,开展多种经营方式,搞活房地产经营业务。主要有以下几方面:

1.大力提倡各城市、各部门、各单位自愿、自费改革。最近沈阳、北海等部分城市已实行自费改革,此外有的行业、企业也愿意自费改革,因此宏观上改革总规划和总政策由国家制定,但具体步骤和具体措施应由各城市自定,不能仅限于同一形式同步改革,应该鼓励各城市、各部门、各单位自愿自费改革,减轻国家财政的负担,减轻改革带来的震荡,为以后住房改革全面铺开打下基础。

2.对各城市的破旧公房应在国家政策允许范围内制定可行的办法,折价出售给个人,其资金暂用于住房改革或建立住宅基金。变卖房屋虽使国家财产有所损失,但对将来住房改革会起促进作用。而且我国建国初期也曾对一些破旧房屋实行变卖,以获得资金用

于建设,因此这种方式是可行的。

3.房租与调整工资挂钩。国家规定每一次全国范围内的普遍调整工资都应相应地提高房租,使人们意识到工资中房租是十分重要而且是必不可少的一部分。

4.为了改变国家财政越来越难以支撑对公房建设的投资和低房租补贴的局面,国家应削减财政对公房建设的投资和补贴,同时鼓励个人或合伙建房买房,对建房买房者给予必要的优惠。国家应把基本建设中用于住宅投资的部分单列出来建立住宅基金,在不改变住宅投资总量的情况下,削减对住房建设的直接投资,一方面可以控制住宅建设的基建规模,一方面其剩余资金可暂作房租改革的来源。银行开展住宅储蓄、贷款业务,鼓励和帮助个人或合伙建房买房,同时积极参与房地产经营业务,专门进行住宅建设资金融通。

5.建立住宅基金。主要有两大部分:住宅发展基金和住宅消费基金。住宅发展基金来源于国家、集体、个人三方面,有以下八部分资金来源:

(1)中央和地方财政的住宅投资拨款。

(2)企业单位投资。

(3)预收订金和保证金。出售商品住宅采取预收订金或集资的方法,是目前许多城市开发公司通常采取的筹集住宅发展基金的办法。

(4)银行贷款。利用银行信贷资金补充住宅经营资金的不足是十分必要的。如果动用城镇居民储蓄中的5%,以1984年城镇居民储蓄金额670亿元计算,提供30亿元贷款用于建立住宅发展基金是没有太大问题的。

(5)出售商品住宅回收的资金。据不完全统计,1985年向个人出售公有住房481万平方米,回收资金7亿元。随着改革的进行,回收的资金必有较大的增长。

(6)出租房屋住宅租金中的折旧部分。

(7)外资来源。住房紧张,不仅关系到我国人民的生活,也使一些有意在我国居留的外国人,华侨望而怯步。如国家采取允许外国人、华侨购买有限产权的政策,吸引外资进入我国的住宅建设领域,岂不一举两得。据有关部门提供的情况,每年希望到上海购房的外国人、华侨不下1000人,此项经营每年可创汇5600万元。为此可以考虑利用外资促进我国的住宅建设。

(8)用其它方式吸收社会闲散资金,如通过举办住宅有奖储蓄和住宅债券等方式吸收资金。这种方

国务院关于发布《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的通知

1987年4月1日

国发〔1987〕27号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

现将《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》发给你们，请遵照执行。

中华人民共和国耕地占用税暂行条例

第一条 为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护农民耕地，特制定本条例。

第二条 本条例所称耕地是指用于种植农作物的土地。

占用前三年内曾用于种植农作物的土地，亦视为耕地。

第三条 占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当按照本条例规定缴纳耕地占用税。

第四条 耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。

第五条 耕地占用税的税额规定如下：

（一）以县为单位（以下同），人均耕地在1亩以下（含1亩）的地区，每平方米为2元至10元；

（二）人均耕地在1亩至2亩（含2亩）的地区，每平方米为1.60元至8元；

（三）人均耕地在2亩至3亩（含3亩）的地区，每平方米为1.30元至6.50元；

（四）人均耕地在3亩以上的地区，每平方米为1元至5元。

农村居民占用耕地新建住宅，按上述规定税额减半征收。

经济特区、经济技术开发区和经济发达、人均耕地特别少的地区，适用税额可以适当提高，但是最高不得超过上述规定税额的50%。

各地适用税额，由省、自治区、直辖市人民政府在上述规定税额范围内，根据本地区情况具体核定。

式已为一些城市采用。

住宅消费基金，主要来源于职工住宅储蓄。从我国现有的消费能力和消费结构看，建立职工“住宅储蓄购买基金”十分必要。在这方面一些发展中国家的实践为我国提供了很好的经验。如新加坡住宅问题解决得很好，其中一条就是实行公积金制度，建立购房基金。我国也可试行按职工工资额的一定比例提取，进行住宅储蓄。如按工资额的3%提取，占家庭储蓄能力的14.18%，占家庭总收入的2.2%。“储蓄金”主要用于提高职工居住水平。

节流：主要是指住宅建设管理。

1. 严格控制住宅建筑面积。根据我国的经济力量和将来的家庭结构，在2000年以前，城市住宅建设应以二室一厅、三室一厅的套房为主。前一种建筑面积45平方米左右，后者建筑面积58平方米左右。我们城市住宅建设必须以这种小型住户为主，否则就会减少

新建住宅的总套数，增大住宅的供求矛盾，给改革带来不利影响。

2. 严格控制住宅建筑造价。近几年来，我国城市住宅建筑造价（单方造价）提高很快，1981年到1983年，住宅每平方米造价平均提高12.7元，平均每年递增率为10.15%，接近同期城镇住宅投资的增长率（12.63%），也就是说住宅投资的增长几乎都被住宅建筑造价抵消了。如果保持在1981年的水平将多建住宅2000多万平方米。住宅建筑造价应以单方造价为标准，新建住宅的内部装置应尽量简单，让住户自己去打扮，住宅附近的道路、管道及商业网点设施等应列入市政建设开支。

3. 财政部门要注意发挥住宅基金专用预算的作用。建立住宅基金专用预算有效地监督管理控制住宅基金的使用，指导住宅投资方向，追综问效，达到预期效果。