

城镇住宅制度改革之我见

何卓

改革我国城镇住宅制度，必须从我国职工收入水平较低、国家积累资金有限的实际情况出发。职工收入水平较低，就不可能在短期内全面实现住宅商品化；国家集中的资金有限，决定了不能完全靠国家投资建房。三十多年的历史情况表明，低租金的做法弊端较多。看来，城镇住宅制度的改革既不能急于求成，也不能等待观望，必须从多方面入手，从住宅投资、房屋分配和租金制度等方面，有计划、分步骤地进行，才能收到较好的效果。

城镇住宅制度的改革应遵循这样几条原则：一是充分发挥国家、集体、个人的建房积极性，广泛吸收社会资金，鼓励个人建房；二是合理改进住宅分配制度，杜绝不正之风；三是象其它国计民生的产品价格一样，将住宅价格纳入国家物价管理体系，根据实际情况，制定住宅价格和出售方式，合理确定住房标准和租金标准。改革的具体设想是：

(一) 广泛吸收社会资金，采取多种形式建房。除了国家投资建房以外，还应当鼓励公私合建或民建公助，更要鼓励和支持私人自建。为鼓励私人建房，银行可以适当发放个人建房贷款。税收上也可以给予某些照顾。

(二) 扩大住宅出售量，建立住宅专项储蓄制度。为了改变住宅投资有去无回的状况，应当逐步减少住房的分配量，扩大出售量。如果全国城镇每年新建成的住宅有一半实行补贴出售的办法（国家补贴三分之二或二分之一），每年就可以收回投资30—40亿元。不仅出售新房，旧房也可以出售，价格可低一些。同时，应建立住宅专项储蓄制度，规定凡是参加住宅储蓄，并且储蓄额达到所需住房造价的一定比例者，可以取得购房优先权。

(三) 提高租金标准，相应改革补贴方式。这是改革城镇住宅制度的关键。根据“以租养房、以租建房”的原则，可以考虑按折旧、维修、管理费三项因

素计算房租，初步计算，每平方米使用面积月租约0.60元，比现在的0.13元增加0.47元。房租究竟提高多少为宜，建议有关部门进一步研究。

房租的改革，既不要过多地增加职工负担，也不要使国家财政负担过重。周恩来同志在1957年党的八届三中全会上提出，房租支出一般

应占职工收入的6—10%，平均8%。目前房租占职工收入的比重，高的只有3%，低的仅占1%，一般在1.5%，显然偏低了。房租提高以后，国家财政需要给予补贴，个人也应当负担一部分。国家财政补贴多少，个人负担多少，需要进一步研究。

与租金制度改革相适应，必须合理确定每个职工的住房标准。在规定的住房标准以内，财政给予补贴，并将现在的“暗补”改为“明补”，即直接发给职工。超过住房标准的部分，应加成或加倍收租，由住户自己支付，国家不补贴。从长远看，住房补贴应随着职工工资的增加而逐步取消。

(四) 统一使用住房建设资金，统一出售和出租住房。住宅商品化和提高租金标准不可能在短期内实现，需要有个过渡阶段。在过渡阶段，可将现在各家分散使用的住宅建设资金，集中起来，统一使用。从近几年的情况来看，可供集中使用的住房建设资金约有80亿元左右，搞好了可以收到事半功倍的作用。

今后，从各种渠道吸收的住宅建设资金，应由房产经营部门统一使用，在地方政府的领导下，统一编制住宅建设计划、统一组织、统一征地拆迁、统一安排配套建设，并采取招标办法，由专业公司承包建设。房屋建成后由房产经营部门按统一规定，出售或出租。

