

关于住房改革若干问题的初步探讨

(一)

1. 1 住房是满足人类基本需要的主要物品之一，同时，住房在现代商品经济中又是消费者财富或支出中越来越重要的一部分。因此，住房往往兼有生活必需品和非必需品这两重属性，而且此特征也为我们的分析提供了一个基点。

对于具体某个消费者而言，要判断其住房是否具有非必需品的成份可能并非易事。但从理论上说，至少可以认为存在着某种仅能维持劳动力再生产的住房量（在符合社会最低的质地标准的前提下），而超出该数量的部分则可被视为非必需品。当然，这一必需品住房的数量水平不是固定不变的，它会因居住的劳动者素质而有所不同，更会随着经济发展而提高。

1. 2 如果将全部住房都单纯地看作必需品，就很可能导致对住房的低租配给制度。在绝大部分可租住房属于政府房产部门和公有企业的情况下，这就意味着公有部门对住房承租户进行暗贴。所以，公有住房的低租配给实际上是收入分配的一种方式；名义收入分配和公房暗贴的分配等一起构成了实际国民收入分配。

1. 3 如果名义国民收入分配是合理的，那么公房的低租配给就完全多余；在这种情况下，理性的消费者会将必需品住房和非必需品住房放在不同的需求层次中去考虑，然后依照自己的收入水平和偏好对住房的数量和质地加以选择。

如果名义收入分配不合理，对必需品住房采取低租配给制度可望部分地抵销这种不合理，增加实际收入分配的社会公正。但是，这时若对全部公房都实行低租配给，住房资源的配置本身将既无效率、也不公平。

1. 4 低租配给的无效率体现在四个方面：一是由于大部分低租公房并不是按居民的贡献配给的，现有的住房资源配置当然缺乏效率；二是即便有相当一部分公房是按贡献分配的，但因消费者对隐含在其中的暗贴无法自由支配，他们几乎不可能用对其它物品的选择来代替对部分非必需品住房的消费，甚至造成对这种住房的过度消费现象；三是低租配给引致了对可租公房的几乎无限的需求，并使得某些居民即便付出正常均衡房租也不能租到所急需的房屋；四是低房租容易导致所有者对住房的维修不足，即便令住户不考虑产权问题愿意自行修缮，这种非专业维修的生产效率也必然低下。

此外，由于大部分住房也并未按人口配给，因此，传统的低租配给制也不符合公平的标准。

(二)

2. 1 既然公房的低租配给制无论是从效率的角度还是从公平的角度看都不合理，这种住房制度必然会有很大的改进余地。鉴于低租是造成住房问题的一个症结，提租将促使这种问题有所缓解；如果让房租自由浮动到其均衡值，住房分配自然能达到其最有效率的水

平,任何有支付能力的消费者都能根据自己的“货币选票”去择房而居。

然而,正如前面所分析的那样,由于公房的低租配给事实上是一种收入分配方式,提租就意味着国民收入的再分配。因此,提租改明贴的措施只有在不恶化收入分配的前提下实施,才能使住房问题上的社会公正和整个收入分配上的社会公正相一致。

2.2 现在再来探讨住房市场调节的目标。从理论上说,该目标应当是使住房资源配置效率的最大,而约束条件则是居民收入分配不恶化。如果确定了这一原则,就可以照此标准来评估住房制度改革的各种可能的措施和政策。

在现实经济中,人们往往把住房商品化和解决住房困难户的居住困难作为同一政策目标。但在统一的住房市场中,这两点并非一致:住房商品化本身只能满足有支付能力的需求,而不能解决收入甚低的旧困难户和由此而产生的新困难户的住房问题,尤其在名义收入分配已经相当不平等的环境下更是如此;另一方面,要解决几乎所有居民的住房问题也不能靠住房商品化,这已为许多事实所表明。总之,在统一的市场中,住房商品化和住房解困是两个不同的目标,它们极难同时达到。

2.3 但是,如果将住房市场一分为二,这两个政策目标则可望能同时实现。根据住房具有的二重属性,我们(至少在理论上)可以将它分割为必需品住房市场和非必需品住房市场。于是,这两类市场的作用便可明确分开:必需品住房市场上的政策目标是解困,而奢侈品住房市场的目标则是该种住房的商品化,从而解决资源配置的效率问题。

(三)

3.1 现在再回到现实经济生活中来。在现代社会中,市民获得住房的途径不外是租房和购房。从大部分发展中国家的情况来看,多数城市居民还是租房而居。因此,我们先考虑一下租房市场。为了便于分析,我们假定全部可租之房都属公有。这样我们就可以来探讨已有住房的租赁市场的调节,即存量调节的问题了。

3.2 在实行低租配给条件下,已有住房的租赁市场上必定会供不应求。这时,提租将是减少和消除市场超需求的最有效的手段。由于房租上涨,某些老住户开始感到租用现有的住房代价太高,不如缩小其非必需品住房面积并用由此节余下来的租金去购置其它物品。在此情况下,租房市场上的短缺会趋于减小。

但是,由于住房这一商品特殊性,提租所引起的替代效应通常会滞后且不明显。首先,住房往往是不可分的,想要缩减面积很可能就要迁居到一套较小的居所。这种搬迁成本无疑是调整住房的一个障碍。其次,住房又是一种异质商品,要找到一处在地段、楼层、朝向、质地等方面都较如意的新居并不容易,也就是说,这种搜寻成本常常是不容忽视的。所以,只有当替代效应所带来的增益大于这两项成本之和时,居户才会对其非必需品住房面积进行调整。

3.3 公房的租用价格提高之后,为了补偿消费者购买力的损失,政府或企业通常会对工资收入者进行明贴。我们假定,这种明贴的数额和房租的增加总额相等,即全体消费者的总福利水平不会由于提租改明贴而下降,这样,我们现在要讨论的就是不同的明贴方式对收入再分配的影响。

给予市民的住房明贴可以按工资、人口或贫困线等三种标准发放:一是在工资结构大体上能反应劳动者的相对贡献而工资阶层的收入偏低的情况下,按工资的某种百分比进行住房

明贴可以增进公房资源配置的效率；二是如果假定维持劳动力再生产的必需品住房数量相等，则按人口明贴就符合公平的标准；三是若认为必需品住房应随着市民的劳动复杂程度而增加，从公平的角度看就应以工资和人口的某种综合指数来明贴；四是对收入在贫困线以下的市民免去其必需品住房的租金增加额，也可有助于实现住房问题上的社会公平。

对于那些曾对社会作过杰出贡献而本人现居房屋较宽的人士，可由政府再制定一种统一标准，来根据其特殊贡献追加额外的津贴，作为工资的附加部分发放。无论用公平的尺度还是用效率的尺度来衡量，采用额外津贴的方式都比提租封顶的办法更合理。

(四)

4.1 随着城市人口的增长，人均实际收入的上升以及每户平均人数的下降，市民对住房的需求会逐年增加；另一方面，市房产部门和有关企事业单位也会出资新建房屋，以增加可租住房的供给。我们将新建住房的租赁市场的调节称之为流量调节。不难看到，在对已有住房仍实行低租配给制的条件下，这一“存量”市场上的过度需求将会“溢出”到新增住房的租赁市场上来；如果对新建住房也收取同样的低租，结果不外是供不应求；如果要使此种“流量”市场均衡，新增住房的租金率将会明显高于本来可使“存量”市场上的供求相等的房租率。

4.2 当然，这决不意味着增建可租住房无济于事；相反，当其它条件相同时，新增住房的租赁市场上的供给越多，住房短缺的现象就越可能缓和。为了增加新建公房的供给，政府及企业既要扩大建房投资，又须追加对新增住房的暗贴。因此，筹措资金就成了“救急”的关键。

4.3 城市决策者可选择的建房筹资方式包括：

第一，发行地方房屋公债券。以城市公有住房为股本设立住房基金会，再由该基金会发行长期债券，债息率参照国库券利率，公开上市，优先由市民自由购买。然后，基金会再将所筹资金贴息贷放给企业或个人作建房或购买自住普通房屋之用。从国民收入分配的角度看，这一筹资方式是分配中性的；从效率的标准衡量，该方式比强制性的集资会更加有效。

第二，开征地方建房附加税。以个人收入中超过某一数额的部分为税基征收或以企业的奖金发放额为税基征收。该种赋税根据市民或本市法人的纳税能力课征，有利于提高收入分配的公平程度。

第三，推行公积金。作为一种非自愿储蓄，它既可以个人全部收入作基数，也可以工资收入为基数。在后一种方式下，个人收入越是以工资为主，当期的可支配收入就减少得越厉害。公积金既然事实上是一种不能随意支取的长期存款，它应当支付相应的较高利息，否则，公积金的出资者的一部分应得收入便将转移，而此部分款项本来完全能够通过征税从这些（法）人那儿得到。换言之，自由购买的地方债券和税收的搭配，能够取得以低息公积金相同的效果。

第四，定金。向新租户收取定金，过若干年后再一次退还本金，其作用在某种程度上与要求新房客购买低息债券相类似。定金可按新租（增）住房总面积收取，而更加公平的做法是根据其新租（增）的非必需品住房面积收纳。

第五，经营高档房产的利润。政府房产部门作为高档商品房的独家卖主，完全能够从这种独家经营中获取可观的利润。若将此利润投资于普通住房的建设中，以房养房，还有助于

改善地区内国民收入的分配。

4. 4 在以上几种筹资渠道中, 税收、公积金、定金及摊售的低息债券的利差都直接得之于普通居民的个人收入, 因此, 用这样筹措的资金增建新公房后, 如何合理分配就是一个较以往更为敏感的难题。在采用收取定金(或摊售低息债券)集资和提租措施背景下, 分配新增可租住房的过程中经济机制的作用将会加强, 钱权交易现象会有所收敛, 实现分房问题上的社会公正的可能性也可望增大。因此, 单就新增住房分配的合理性而论, 我们至少可以放心地认为, 增强经济机制后的最不理想的结果, 会比扩大该机制前的最不理想的结果要好。

(五)

5. 1 除了公房租赁市场之外, 还存在着一个大规模的住房市场, 那就是公房售卖市场。这两类市场上的供求关系和价格都是相互作用, 密不可分的: 当租赁市场实行低租配给时, 住宅买卖市场上的需求会减少; 而当住房的售价下降时, 公房租赁市场的过度需求会有所缓和。就当前中国一般城市的情况而言, 在租房市场上都存在着过度需求, 在售房市场上通常则是过度供给, 两种市场失衡的根源是公有住房的租金率太低, 因此, 提租的措施及其由此产生的预期会扩大对房产的需求。

5. 2 从政府公共部门来看, 出售公有住房可能得到两种经济收益: 一是卖房所得的资金可用于兴建新的可租住房, 增加房屋租赁的“流量”市场上的供给; 二是对于已经转为私有的住房无须再进行暗贴, 从而节约了政府的开支。此处需要一提的是: 当政府和国有企业将已租住房卖给原租户时, 房屋租赁的“存量”市场上的供求都等量下降, 该市场上的供求关系并无变动。

5. 3 在消费者眼中, 住房的价值并不单纯由建房成本所决定, 它还要受到现行低房租的明显作用。尤其是公房租户在购买自住房时, 他(她)不仅要付出房价, 而且还要放弃本来可以享受的暗贴。所以, 为了鼓励普通消费者购买住房, 一般商品房的售价应低于其成本价, 这样, 才会对普通消费者有吸引力。

对于住房困难户, 政府及国有企业同样可以低于成本价格出售新建住房, 从而部分代替传统的低租配给的方式。特别是那些在质地和面积方面都可被视为必需品住房的单元, 应以优惠价售给这些困难户, 以体现优先解困的公平原则。在此前提下, 若还要提高这类必需品住房的配置效率, 就应采用竞买的方式, 房价随行就市, 用市场机制解决由谁购买的问题。这样, 新增可供必需品住房在困难户中的配置就可望达到局部最优。

5. 4 在住房买卖市场上, 买方除了上述普通消费者外, 还有需要购买高档商品房的特殊消费者, 以及某些打算购房保值或用于出租的致富者。这些人在市民中的比例虽然甚小, 但他们的支付能力和对房产的潜在需求都很可观。因此, 政府房产机构在出售高档商品房和大面积的套间时, 完全不必按照成本定价; 反之, 房产机构倒应当以利润最大化为目标, 甚至可以利用独家买卖的优势来采用区别定价政策。这样, 政府房产机构既能赢利, 愿购置高价住房的致富者也可得到炫耀性的住房消费, 因而公平和效率原则都能得到满足。

(六)

6. 1 住房是现代家庭的主要消费项目之一, 而建房投资和房租暗贴也是我国地方财

政支出和公有企业开支中一个相当重要的部分，故住房制度的改革势必会牵动经济全局，其效应将影响不同类型的市场和经济主体。

6. 2 商品市场：第一，由于建房投资增加，刺激了对建材和建筑机械的需求，并在其它有关商品市场上产生后向联动作用；第二，由于私人住房成本随租金率而上升，居民在住房方面将趋向集约型消费，即会更加注重室内装修，从而推动室内装修材料的增产和升级换代；第三，公房租用价格上升意味着其它商品的相对价格下降，于是替代效应将导致对其它一些商品的需求增加；第四，即令居民追加的房租能完全被明贴补偿，但公积金和摊售的低息债券在近期内会削减市民的可支配收入，因而会抑制市场需求；第五，公积金的存取方式将促使可支配收入代间转移，如果没有相应的家庭内部赠与，将会繁荣“银发市场”；第六，房租率上涨意味着房产的预期价格上升，于是将导致对房产的保值需求增加，并使得市民对耐用品和其它贵重物品的保值需求减少。

6. 3 劳动市场：第一，新建住宅的规模扩大后，建筑业所吸收的工人将增加，大批农村的建筑工将到城市就业；第二，在企业要支付部分公积金和分担职工的购房款等情况下，各行业的劳动成本上升，对扩大就业又会产生不利影响；第三，由于单位增加了为职工住房解困等责任（如承担部分购房款等），容易引起招聘的住房歧视；第四，企业分担职工的购房款后，企业和这类职工之间的经济关系将复杂化，很可能使劳动力流动变得较为麻烦；第五，由提租改明贴等政策引起的地区国民收入再分配，又容易导致地区内某一类型的劳动者的实际收入变化，从而推动这类劳动力在地区间迁移。

6. 4 金融市场：第一，提租改明贴的措施将增加市民的名义收入，从而扩大对货币的交易需求；第二，如果发行地方房屋公债，则能加强资金融通，推动货币化进程；第三，无论是地方建房附加税、房屋债券、定金还是公积金，它们最终都取之于个人收入，因此，居民银行存款的增长率将会下降，社会储蓄和私人非银行储蓄将“挤出”一部分私人银行存款；第四，政府房产部门和企业的优惠价售房后，相当大的一部分私人存款会转为私人购房资金，尤其是在市民人均年收入和房价相比过低，而恩格尔系数又很高的情况下更会如此。

6. 5 土地市场：第一，在开辟新的筹资途径后，政府和企业的建房投资规模将会扩张，对住房用地的需求势必增加，而地产价格和地租也就随之上涨；第二，随着房租逐步向均衡水平上升和商品住房的增加，市内不同地段的房租级差和房产价格差别将扩大，因而会拉开各地段的级差地租之间的差距。

6. 6 物价水平：第一，提租改明贴意味着住房租用价格上涨和市民名义收入的增加，这将导致物价水平上升；第二，如果企业职工的明贴都由企业承担，再加上前述的分担公积金和购房款等因素，企业的劳动成本增加，将形成成本型通货膨胀的压力。

6. 7 地方财政：第一，提租改明贴后，财政支出可望减少，因为相当一部分企业职工所住的是政府房产部门的公房，政府通过此措施可以减少住房暗贴而本身不必支付明贴款项；第二，如果把地方建房附加税作为一种筹资方式，那么，这类以收入或奖金为税基的税收具有自动的“反周期”功效，即经济繁荣时此税收会累进地递增从而抑制消费需求的升温，在市场萧条时则相反；第三，出售政府所有的已租住房将为地方政府增加一项收入来源，并导致国有资产构成的变动；第四，由于建房投资的决策权主要在地方政府，城市决策者通过某些方式筹措到建房资金后，可以根据经济周期的涨落进行逆向投资，以充分发挥地方财政的职能，稳定地区经济增长；第五，如果发行地方房屋公债，地方财政部门将增加

公债管理的职能。

6.8 企业：第一，基于劳动成本上升，企业负担会加重，效益趋于进一步滑坡，尤其是微利企业将面临更大的困难；第二，劳动成本的上升将推动企业进行节约劳动的创新，或者用农村来的临时工代替一部分本来所需的正式工；第三，售卖企业所有的已租住房能增加企业的资金，对企业的行为产生多方面的影响；第四，由于要代职工分担购房款、管理和使用公积金、售卖已租公房等事项，企业的职能将进一步社会化、复杂化和多样化，管理成本也会随之上升。

6.9 家庭：第一，由于非自愿储蓄等因素的影响，短期内家庭内可支配收入将有所下降，故家庭的消费需求会受到一定程度的抑制；第二，地方债券、公积金及税收对家庭存款的“挤出效应”和家庭动用存款购置优价房产的经济行为，将使得家庭资产组合的流动性减弱，从而有助于稳定地区经济。

6.10 以上我们简略地探讨了住房制度改革的一些有关政策对于现实经济的影响。毋庸讳言，此处所提供的仅仅是一种初步的解析：第一，这里描述的政策效应大都是单线条的，对不同经济变量之间的横向综合作用尚未剖析，例如，在地方财政收入相对于银行存款增加后，企业资金来源中的政府投资和银行贷款的份额就将分别趋于增大和减小，而文中未能考察此种间接作用。其次，在上述粗略的定性分析中，我们虽说明了这类政策措施对某些方面的影响会或多或少地互相抵销，但最终的净效应如何，还有待于细致的定量探究。

· 简讯 ·

《中国农业经济法若干问题研究》一书出版

立信会计图书用品社最近出版了《中国农业经济法若干问题研究》一书（主编陈继明、龚介民；副主编熊诗平、吴志冲），这是一本系统地研究农业经济法的专著。全书分为农业立法总论、承包经营、土地制度、粮食经济和乡镇企业等5大类，共计16.8万字。该书从理论和实际的结合上就我国农业经济法若干问题进行了认真的、科学的研究，回答了当前农村改革实践中提出来的重大问题，体现了一切从实际出发的学风。（朱）

我校将与日本东京中央大学合撰《中日比较会计》

上海财经大学会计学系教授石人瑾、林宝怀和副教授袁瑾堡于去年9月11日至24日赴日本国东京中央大学企业管理研究所讲学，并进行学术交流。同时，中日双方学者决定合作撰写一本国际性的会计学术专著——《中日比较会计》，这是继我校与美国会计学者合作撰写《中美比较会计》一书之后的又一本重要的会计著作。（肖淳）

（上接第59页）这说明降税仍可保证国家税利收入不下降。同时，企业留利则可大幅度增长，到1995年可留利10200万元，比1989年增加1~2倍。这既提高了企业自我改造、自我发展的能力，改善外观，提高档次，增加附加价值，又转过来扩大税源，形成良性循环。

另外，沪产表的降税问题，比其他产地的生产企业更为迫切，理由是：第一，其他产地的手表企业，由于地方财政的保护，客观上已采取了退税、返税、减税、免税等措施，使得这些企业能以种种促销手段“死里求生”。因此，沪产表不降税，市场覆盖面越来越小，犹若在市场竞争中“自杀”。第二，沪产表质量、技术等基础力量强，在消费市场上的信誉好，有许多优势，降税后有了活力，优势得以发挥，腾飞的条件比其他产地要好！

关于降税后的分配问题，我们建议一分为三，带帽下达，一部分带帽用于还贷，一部分带帽补充流动资金，一部分带帽让利于商业。