

浅谈住房分配货币化

徐刚

我国住房制度改革的目标就是将住房纳入市场经济的运行轨道,通过住房商品化经营,改善居民的住房条件,将住房的生产、交换、分配与消费的福利性运行过程,转化为市场经济的运行过程,使居民成为住房所有权和使用权的市场主体。然而,这项改革在我国探索了20年,至今仍在负重般地进行着。时值今日,建设部房地产司司长谢家瑾同志提出:“房改最后的突破,在于推行住房分配货币化。”

1. 住户分配货币化的概念。所谓住房分配货币化,是指在住房社会再生产过程中,最终消费者以有偿货币方式取得住房。也就是按照职工工资、工龄、业绩、住房现状等以货币、住房基金、住房有价证券的方式来取得住房。其核心在于将原来的住房实物分配转化为货币工资,提高职工工资中的住房消费含量,并让其体现在劳动收入分配之中,还原职工应有的买房或租房的国民收入。

它是计划经济体制下形式的福利住房制度向市场经济体制下转换的新的住房制度的特殊产物。也是建立住房商品经济和深化房改的关键和突破口。

传统的福利分房制度,是在国家房源紧张,资金困难等特定条件下,通过住房统一建设,无偿分配,低租金加住房补贴的方式,解决大批无房户、特困户、国家机关和军队人员的住房需求。在特定的历史时期,该制度有其适应性和必然性。但随着时间的推移,特别在在经济体制转轨过程中,福利分房的弊端也日益显现出来:无偿的供给制度性质的福利性分

房,低租金使用,实则是有以违背按劳分配原则的平均主义的福利性分配。由此形成职工对住房等、靠、要的观念,抑制了个人对住房投入的积极性;住房投资主要由国家统包,排斥市场机制对住房资源配置的基础性调节作用,抑制了住宅市场的发育和住宅建设;并且,行政性的住房分配机制,助长不合理的住房需求,也为利用人情关系,以权谋房等不正之风提供了温床。

2. 住房分配货币化的意义。住房分配货币化的要点在于:在住房分配形式上以货币形式代替实物分配形式;住房分配在原则上以有偿取代无偿;住房分配主体上以市场代替了行政。

(1)住房分配货币化奠定了新住房制度的基础。住房新制度的最终确立是以实现大部分的住房商品化、社会化为标志的。住房分配货币化,职工以货币方式取得住房补贴,而不是实物形式。职工只能通过购买住房来取得,有助于切断旧住房(福利分房)制度复生的脐带。

(2)住房分配货币化从长远角度来看,有利于减轻政府和企业的经济负担,同时更符合公平和效率原则。

(3)住房分配货币化把住房福利以货币的形式实行,发放标准考虑到职工的工龄、职务以及当地房价水平,达到量化、标准化。

3. 住房分配货币化的方式与实践。一种是以一次性补贴方式取代实物分配。如广东斗门县在1997年6月就实行了在职工个人买房时,给予一次性住房补贴。补贴的最高限额分

别按不同职务为 2.5 万、2.8 万、3.3 万元。补贴不发现金，而是在职工申请购房时，由单位划给售房方。购房补贴由房改市场价和成本价的差额补贴，加之工龄补贴两项构成。补贴资金来源，财政系统的由财政负责，属自筹资金或财政差额、定额拨款的单位，在本单位业务收入中提留的部分解决。企业在管理费中列支解决。

另一种是以月发住房补贴的方式取代住房的实物分配。上海制定的住房分配货币试点方案，其具体做法是，试点单位将视原分房情况确定“标准线”，对分房未达标和未分到房的按不同情况分年度以记帐方式注入资金，通过补差，使其分步达“标准线”，以此来解决多年来因住房分配不公所遗留的问题。与此同时，按职工工资比例每月将住房资金记入职工的住房储蓄帐户，和住户公积金一起可用于职工购房。这部分资金主要通过将原来单位用于分配而买房的资金加以转换。

4. 面临的问题

(1) 补贴资金的来源问题

实行住房分配货币化意味着把住房消费资金理入工资。这样由财政全额供给的单位将增加财政支出的压力；自筹资金或财政差额、定额拨款的单位，将加重本单位业务收入中提留的压力；对于企业，则难免会增加成本，产品失去竞争力，使本来就处于困境中的国有企业“雪上加霜”。

(2) 对现有住房的估价问题

对现住房分配是否达标，在以前计划经济分配下，是看居住面积，而在市场经济下，住房是一种商品，很难再从居住面积上去衡量。在南京路或淮海路上的 80m² 的成套公房和在市区边缘地带的 80m² 成套公房的价值是完全不一样的。因此，只看现住房的“质”或“量”不看地段、地区的差价，是不科学的。

(3) 住房补贴与住房公积金的协调问题。

住房货币化积累的资金，一定要纳入住房

公积金管理的轨道。专项用于购房和解决职工住房问题，而不能像发工资一样发给职工。在推行住房分配货币化同时，仍应加大住房公积金归缴力度，适时提高住房公积金归缴比率，有条件的地方应力争在 2000 年前使单位和个人住房公积金归缴双达 10%。上海市府已决定从 1997 年开始，把住房公积金缴存比例由原先的单位和本人工资基数的 5%，提高到 6%，个别效益好的单位可达 9%。

(4) 与住房分配货币化相配合的政策问题

住房费用理入工资，必然涉及到一系列的财务、人事制度。没有配套的政策支持，住房分配货币化容易夭折。

(5) 住房分配货币化与房地产市场的衔接问题

住房分配货币化，有利于开拓住房消费市场，促进住宅成为新的经济增长点。但大部分商品房价格与职工收入水平和当前住房补贴水平之间如何衔接好是房改新思路取得效果的关键。

在如何培育住宅产业成为老百姓的消费热点、启动房地产二、三级市场成为国民经济的新增长点的过程中，由于不同地区人们在观念、经济发展和收入水平上差异，住房分配货币化在实施方式上也有所不同。全面推行住房分配货币化，确实是项复杂的系统工程，将会面临许许多多的困难，但全面实施住房分配货币化，也是在市场经济下建立住房商品经济运行机制的客观规律所提出的要求。

客观规律是不以人的主观意志为转移的，谁违背它，谁就受到规律的惩罚。谁顺就它，抓住契机，谁就得以发展。邓小平说过：“发展才是硬道理。”顺应规律的发展，才是改革之需，明智之举。只有积极稳妥地推行住房分配货币化工作，才能顺利完成我国城镇住房制度改革的任务。

(作者系上海师大干部 200234)