

●曹学忠

关于建立房地产银行的设想

改革、开放以来，我国的房地产业发展很快，目前已经形成的房地产总价值达3.82万亿元。预计到2000年，我国房地产总价值量可达4.62万亿元。为了使数额如此巨大的房地产价值量能有效运转，建立房地产银行是必要的。

目前，全国各地金融机构为房地产服务的形式大致有三种：一是在现有的银行体系内设立专门的房地产信贷业务部，负责与房地产金融有关的一切业务；另一种是将房地产金融从现有的银行体系中独立出来，建立房地产储蓄银行，如烟台、蚌埠的住房储蓄银行；第三种是由金融机构投资，建立房地产开发经营公司，直接参与房地产开发经营活动。三种形式中，除第三种形式为金融机构开办的非金融业务外，其余二种均为金融机构开办的金融业务。由于机构形式不统一，难于形成统一的房地产金融政策；住房金融经营业务范围狭窄，不利于住房资金运转；住房资金实行纵向管理，利润逐级上缴，使来自地方的住房生产、流通、消费领域的资金不能回到地方，甚至被分割占用，或与其他资金混用，从而，难以保证住房资金周转的需要。因此，建立房地产银行对于改革当前房地产金融状况，理顺房地产资金关系，促使和推动房地产业有序发展，已显得越来越迫切。

从全国看，房地产投入产出的资金已达到相当的规模。1993年，全国城镇完成住宅建设投资达1629亿元，占全社会固定资产投资的13.8%。竣工住宅面积达2.05亿平方米。当年，全国商品房每平方米的平均售价为1209元，2.05亿平方米的竣工住宅，其产出当在2478亿元左右，这尚不包括1992年到1993年7月国家已经有偿出让的126578公顷土地产出资金总额。另外，各专业银行采用多种形式，理顺房地产资金流通渠道，在变房地产生产、经营、消费资金由无序为有序的实践中，一方面，锻炼了队伍，积累了丰富的经验，另一方面，拥有了雄厚的经济实力，为建立房地产银行奠定了基础，使房地产银行的建立成为可能。

一、房地产银行建立的指导思想及其任务

(一) 指导思想：

1. 为住房制度改革和国有土地有偿使用，培育和发展房地产市场，推动住房商品化提供一条龙服务；保障国家和地方利益；满足房地产开发经营企业对于房地产生产、经营和消费资金的合理需要；用卓有成效的房地产金融手段，解决国家宏观经济调控中金融业与房地产业发展的矛盾。

2. 自主经营，独立核算，自负盈亏，就地纳税，资金自求平衡，利差自行消化。

3. 房地产开发经营及房地产信贷规模服从国家宏观调控、管理和监督，信贷收支列入国家综合计划，按照中国人民银行核定的信贷计划执行，其存款、贷款利率亦按中国人民银行下达的规定执行。

(二) 性质：全民所有制的地方性股份制银行，独立法人。

(三) 任务：

1. 组织和开办企、事业单位用于建造职工住宅的资金存款和城镇居民的储蓄存款，为改造旧城、建设新城和改善人民的居住环境、条件服务。

2. 按照房改要求，汇笼和管理好住房租金、住房公积金、住宅债券资金、国有土地有偿使用资金。

3. 办理企、事业单位住宅建设贷款，购置商品房贷款以及有一定经济收入的私人建房、购房贷款和抵押贷款。

4. 代理发放住宅券。代理发行住宅建设债券和商品房开发经营企业股票并交易、结算业务。

5. 办理商品房开发经营企业的流动资金存款、贷款。

6. 管理和监督企、事业单位职工建房基金的使用。

7. 审核住宅建设造价及概预算复审。

8. 直接投资、经营房地产的开发建设、买卖、租赁、信托业务及转让、买卖房地产有价证券。

9. 接受地方政府和中国人民银行委托的其他业务事项。

二、组织体制及其经营模式

(一) 组织体制：

1. 双重领导。依照国家法律、政策、计划，独立行使金融职权。行政方面归属当地人民政府领导，业务方面接受中国人民银行领导。

2. 两级建制。即省（市）级和区、地、县级。省（市）称行，省会城市或计划单列市称分行，次之称支行。

3. 实行董事会领导下的行长负责制。

(二) 经营模式：

1. 实行股份制。办成我国全新的第三种银行制式：既以股份制形式与现有的专业银行相区别；又以推行政府房地产专项政策为特点与现有的综合性股份制银行——交通银行相区别。

2. 专业性与综合性兼容。既可以办理与各专业银行所共有的会计结算、储蓄、信贷往来等业务，又可以办理与房地产业相关的保险、证券、投资信托等业务。

3. 资金来源不依靠国家投资。资本金包括：（1）向地方财政、金融机构、工商企业和全民及集体所有制的房地产企业招股筹集。条件成熟时，也可向社会招集一定比例的个人股；（2）自身积累。营运资金包括：（1）资本金；（2）按国发（1988）11号文建立起来的城市、单位、个人三级住房基金；（3）在建立房地产银行时撤消现有各专业银行所设房地产信贷部、业务部机构的相关存、贷款余额划转。

(三) 管理方式：

实行资产负债管理办法。

1. 吸收各种存款，其中包括房地产管理局、房地产企业的房租、地租收入等；企、事业单位用于建设职工住宅的储蓄存款；城镇居民个人用于购房、建房的储蓄存款；保险

公司和其他团体的储蓄存款等。

2. 进行社会集资, 发行房地产金融债券、住宅建设债券、股票等。

3. 利用专业银行之间的拆借, 中国人民银行的再贷款, 以及吸收用于房地产开发的外国资本等。

4. 提供各类良好的金融服务; 直接开发经营房地产; 联合开发经营房地产。

(四) 业务活动:

按照房地产业与金融业融洽发展的经济规律, 用经济的和信用的方法, 调节货币供求及流通, 做好房地产信贷资金的筹集和分配, 吸收和发放资金, 为房地产业的发展服务。

经营范围: 储蓄、贷款及与房地产经营活动有关的各种会计结算、存汇、外汇、投资信托, 租赁、抵押、贴现、住房租金、房改公积金管理、保险、有价证券(融资券、债券、股票)的发行与代理发行、交易, 房地产金融审计、政策、法规、信息咨询, 房地产开发经营和房地产银行所应该办理的各种中间业务和信用活动。

三、近期实施方案和远期发展目标

(一) 近期实施以分步走为宜。

1. 从房地产业发展高度, 对建立房地产银行的必要性、迫切性和可能性尽速作出调查研究, 提出报告, 进行专家论证, 作出决策, 并取得国务院和中国人民银行总行的批准。

2. 建行步骤:

(1) 确定建立房地产银行的原则、性质、任务;

(2) 拟定各级房地产银行的组织体制、资金规模、业务范围和经营手段;

(3) 划分房地产银行与其他各专业银行的业务分工, 并在金融政策及法规上予以明确。特别是与建设银行在业务分工上, 对国有固定资产的投资应作出划分和界定。笔者以为, 建设银行主要负责除房地产产品生产以外的所有与产品生产有关的国有固定资产投资; 房地产银行则主要负责房地产品生产的国有固定资产投资。介于房地产品与非房地产品之间的国有固定资产投资(譬如宾馆、办公楼、商场、娱乐厅、电影院、市政设施等)除与房地产产品生产相配套的项目可由房地产银行负责外, 其余可不受限制。

(4) 明确各级房地产银行与各级人民银行、其他各专业银行包括综合性银行和地方发展银行、各涉外银行的关系。

(5) 对资金投入, 国家可采取给政策不给钱的办法, 即由中央人民政府发文宣布地方政府可以建立房地产银行(当然是指在具备条件的情况下); 地方政府可以采用招股等有效经济手段, 筹措建立房地产银行的资金。

3. 房地产银行的业务开展, 可采取逐步拓宽的办法。建行初, 以建立房地产“融资市场”为主, 可以开办各类储蓄、信贷、贴现、抵押及与房地产经营活动有关的各类会计结算业务等。然后发展房地产“长期资金市场”和“完备资金市场”。当然, 由于各房地产银行的规模、技术和设备及开展房地产金融业务的内外环境条件不尽相同, 在业务发展进程上, 不同地区不同单位不应强求“划一”。有条件的地方或单位, 在业务拓展上, 可以直接向纵深发展。但近期的业务发展, 均应以理顺房地产资金渠道, 保证融通房地产资金, 使之产生良性循环为原则。

(二) 远期发展的宏观目标。

1. 机制建设上, 根据房地产业长远的发展需要, 应将房地产银行建成与房地产业发展相适应、相同步的金融机构。这就需要把房地产银行自身建设成能不断自我完善、自我控制和规范化程度较高的银行, 尽快与国际专业性房地产银行接轨。

(1) 按规范化要求, 逐步完善董事会管理组织, 并扩大董事会权力, 真正体现董事会领导下的行长负责制, 形成所有权与经营权相分离的管理体制。

(2) 调整股权结构, 根据房地产银行经济实力的发展情况, 应相应增加自身所持股份的比重, 以使房地产银行拥有更多、更大的经营决策权和利润, 增长自身的经济实力。

(3) 按照银行稳健经营的原则, 建立和健全与风险管理相结合的资金使用比例控制制度, 使房地产银行始终保持合理的资金比例。

(4) 完善房地产“融资市场”, 发展和培育房地产“长期资金市场”和“完备资金市场”, 能自如地调节包括计划机制、供求机制、价格机制、竞争机制、法制机制在内的房地产市场机制。

2. 业务建设上, 支持房地产业生产、流通和消费, 保证房地产业再生产过程顺利进行, 促使房地产业逐步成为国民经济的一个主要的支柱性产业, 并带动相关行业发展。

(1) 按照国民经济政策, 调节资金投向, 引导房地产业有计划, 按比例, 沿着长期稳定、协调的良性循环轨道发展。

(2) 调剂资金余缺, 保证房改资金需求和房地产金融资金来源有一个稳定的渠道。

(3) 发挥房地产金融的信贷、利率杠杆作用, 对国民经济的发展产生积极影响。

3. 运转好至2000年的4.62万亿房地产总价值量。

(1) 为房地产生产、消费需要提供稳定、有效、灵活、及时的资金来源。

(2) 为消费者提供良好的房地产金融服务, 向他们提供购、建房贷款(包括抵押贷款), 帮助消费者解决住房困难和改善居住条件, 加速实现住宅商品化。

(3) 把住房生产、分配、交换、消费的各个环节有机结合起来, 缩短实物分配住房方式向货币方式转化的时间, 加快实现群众居住小康水平的进程。

(上接第18页) 别于资本主义市场经济的。

6. 在财政收入结构上, 由于在社会主义市场经济中, 一方面, 企业的所有制成份以公有制为主体; 另一方面, 企业则像一个真正的企业那样运转。所以, 国家一方面凭借公有股取得企业的利润, 另一方面, 则犹如对其他非公有制企业一样照章征税。于是, 社会主义市场经济的财政收入结构, 可能会介于资本主义市场经济和社会主义计划经济之间, 它既不是资本主义市场经济中的所得税主体, 又不是社会主义计划经济中的利润上缴主体。

7. 在社会主义市场经济中, 既然企业是一个利润最大化者, 它要象一个真正的企业那样运转, 那么政府就要担当起提供待业、养老、医疗等社会保障的重任, 同时, 政府也要承担起原来由企业经办的社会事务, 如住房建设与厂办医院、学校、幼儿园和托儿所等。倘若从这个意义上说, 那么在一定程度上财政的(社会保障等)分配或中介作用又会得到加强。

8. 在社会主义市场经济中, 从相对意义上说, 比起社会主义计划经济来, 财政规模很可能会有所缩小。但是, 从绝对意义上说, 财政规模必将比社会主义计划经济来得大。这是因为, 在社会主义市场经济中, 伴随着“体制内”的市场取向改革与“体制外”的非国有部门的发展, 国民经济中的整个市场经济部门或私人经济部门迅速增长与扩大, 作为公共经济部门的财政的规模必将“水涨船高”。