

□ 张汪耀

## 虹口区固定资产投资:现状分析与对策思考

按照“三、二、一”的发展战略,上海市虹口区加快了城区结构调整,大规模投入商业设施和旧区改造,固定资产投资量和增长率呈高速发展势头,1993年、1994年的年度投资分别达到上年度的4.2倍和2.2倍。其中,1994年的年度投资实际完成额突破10亿大关,达到14.1亿元。今年1~6月份又累计完成固定资产年度投资6.86亿元,同比增长57.3%。

综观近两年虹口区固定资产发展概况,房地产的开发在投资领域具有举足轻重的地位。房地产发展之迅速,规模之巨大,正为众人所瞩目。房地产发展不仅是固定资产投资中的重头戏,而且也逐步成为虹口区一项基础性、先导性的产业。固定资产的迅速增长反映出虹口区经济的高速发展态势。同时,固定资产的增长在推动虹口区的城市建设,改善群众的居住条件和生活环境等方面都发挥着积极的作用。

### 一、基本状况

在虹口区行政区域管辖范围内,按照区域总体规划,将形成“一环、二轴、三中心”的发展态势。产业的发展方向主要是以第三产业为主,除商贸业外,房地产业是虹口区发展的一个重要产业。据统计,虹口区现有房产开发单位120多家,其中区属近50家,全区房地产增加值占全区第三产业增加值的比重目前为4%,到2000年将增至20%,到2010年将增至25%。近期建设主要以“点、线、面”为重点,集中发展与这三个重点相适应的商业、金融、办公和文化、娱乐、体育中心。按国家和市有关规定,到2000年虹口区人均居住面积将由目前的6.9M<sup>2</sup>提高到10M<sup>2</sup>;同时,区内41万M<sup>2</sup>危棚房屋的改造任务也要完成。因此,虹口区每年固定资产投资的任务还是较重的,根据近年经济发展的状况,今年虹口区投资的安排如下:

#### 1. 今年上半年固定资产投资状况。

今年计划内固定资产投资项目154项(块),项目总投资39.12亿元,年度投资15.59亿元,累计建筑面积214万M<sup>2</sup>。

上半年已经完成投资额6.86亿元,完成全区年计划数的44%。其中:(1)全民基建类:全年计划安排34652万元,上半年完成3575万元,完成全年计划的10.3%。(2)更新改造类:全年计划安排50340万元,上半年完成28613万元,完成全年计划的56.8%。(3)城镇集体类:全年计划安排3952万元,上半年完成801万元,完成全年计划的20.3%。(4)商品房类:全年计划安排66949万元,上半年实际完成35617万元,完成全年计划的53.2%。

#### 2. 重点项目资金总量状况。

按实际发生投资额测算,20个重点项目计划总建筑面积约68万平方米,每平方米造价约为7000元,预算总投资约47亿元左右。其中自筹资金和内资资金占总量的48%,外商投资占

总量的 32%，国内银行贷款占总量的 20%。如果考虑利息变动和不可预见费用的因素，可能有些项目的造价要上浮一些。

### 3. 重点项目资金到位状况。

目前，重点项目资金到位约为 16.5 亿元，资金到位率在 35% 左右。其中，自筹及内资 23%，外资 54%，银行贷款 23%。随着项目的进展，资金到位率还将逐步上升。从资金到位状况分析，自筹资金有来源或合作伙伴实力雄厚的项目资金到位情况较好；利用外资项目，资金到位状况优于内资项目。

## 二、效益评估

虹口区计划完成的 154 个投资项目中，计划总投资约 30 亿元，工业项目 9 个，共 13000 万元，占总数的 4.3%；第三产业项目 145 个，共 287000 万元，占总数的 95.7%。据实情分析，这些项目有较好的投资效益和综合效益。

1. 大多数项目建设工期普遍缩短。一般都比国家规定工期缩短 15% 左右，与前几年建设工期相比，呈明显缩短趋势。其主要原因是建设领域贯彻集中力量保证重点建设的方针，如对四川北路等重点项目，在资金、人力、物力各方面加强平衡和协调，确保按期完成。实行工程承包，项目招标也是加快项目建设的有效途径之一。

2. 投资回收期缩短。在已经完成的重点项目中，由于加强了项目经济评估，采取了降低成本等措施，计划年内完成的项目也都达到了预期投资回报率和相应的利税。

3. 所建项目有利于虹口经济结构调整，增强区经济发展的综合效益。新投资项目主要加强了工业生产能力和对传统商业的改造，并提高了“三产”质量，从而使虹口区产业结构将更符合总体规划的要求和现代化的发展趋势，具有一定的超前性。

## 三、存在问题

### 1. 受宏观调控影响，资金有所制约。

依靠银行贷款的项目，由于银行原先承诺的贷款受到“资金计划盘子”的限制，一部分不能按计划到位，另有一部分需增加贷款的项目，银行则要得到“信贷计划盘子”后资金才能到位，形成银行有资金无“盘子”的现象，有些项目因此影响进度。依靠售房实施“滚动”开发的项目，也由于受大环境的影响，市场不旺，从而资金也有缺口。这些项目把筹资的着重点放在售楼得益的基点上，所以当市场销售疲软时，就难以承受。

### 2. 商业改造动迁难度增大，动迁成本不断上升。

重点项目中大部分系商业改造或旧区改造项目，不属市政动迁。被动迁单位或居民的漫天要价，造成了动迁成本的不断上升，有的基地动迁成本已超过了建设成本或动迁成本的预算，开发商的利润已低于社会平均利润。某种意义上说，动迁的成本和居民的安置，已成为决定房产开发成败的重要因素。动迁成本的上升，造成建造成本的不不断上升；居民安置时间的延长，制约了工程进度。

### 3. 受价格上扬影响，项目投资总额总费用呈不断上升趋势并时有超支。

受各种因素影响，工程总费用不断上升，概算额普遍被打破，有些项目的总投资甚至成倍增加。究其原因，主要是由各种费用、材料、设备调价引起，但也有成本核算，包括设备、装潢和施工方案的选用因素。

## 四、对策思考

固定资产投资中出现的超支情况以及其他一些问题，制约了投资效益的进一步发挥。就目

前而论,拟从以下几方面加强工作,寻找对策:

1. 加强投资项目的全过程管理。对项目的前期决策、规划选址、计划立项以及设计、施工管理等方面采取分阶段的目标管理,建立、健全有关管理规章和包括奖罚在内的配套考核制度,形成对投资主体、决策者的约束机制,建设参与者的风险机制,以及投资回收机制,提高项目决策的民主性和科学性,同时要加强业务单位、设计单位的把关职能。

2. 以项目招标为手段,采取与国际接轨的招标方式,使建设项目的设计、施工等各方面都能规范操作,严格按照科学有效的程序和原则施行,避免形式主义和不正之风,使之真正体现竞争机制,从而降低价格,提高质量,缩短工期。并要使政府的指导行为变为企业法人市场中的主体行为,促进效益的提高。

3. 建立和健全重要项目备选库。为加强项目投资前的论证研究,帮助投资者从宏观上考察项目建设的必要性、可行性,降低盲目性和重复性,拟建立重大项目备选库。“库”存内容应包括同类项目现状、纵横向比较、未来预测、方案优选、建设规模、国家政策导向、区域经济发展和产业结构规划等内容。3000 万以上的项目原则上都要做到先进库再审批,避免因项目建设与宏观经济政策不符而导致产业结构的不合理,使项目符合国家的长远规划和区域经济社会发展规划,及时发现投资前期工作中的问题,增强预测的科学性和调控性。

4. 明晰投资者的责权利关系。加快改革步伐,使投资体制更为合理。主要是要科学界定投资主体的权、责关系,逐步实现投资主体责任制。要根据不同投资的使用方向、社会效益和经济效益,使基础性项目、公益性项目和其他项目,采用不同的投资融资方式和由不同的投资主体来完成。还拟建立项目资本金制度,凡资本金未达到规定标准的,不允许在市场中筹资建设。这也是防止乱上项目,控制投资规模的有效手段。

5. 积极探索房地产金融市场的发展。由于房地产的开发具有建设规模大、开发周期长、商品价值大的特点,因而无论是建设还是销售房地产都离不开金融业的支持,要保证房地产商品价值和使有价值的实现,没有金融界的融资是难以做到的。为此,虹口区拟建立以各专业银行为核心,以全民、集体、外资、侨资、合资单位为主体,以区域经济发展为目标,以经济利益为动力,建立竞争和风险共存的金融体系,以多种方式吸引资金,为众多的房产企业提供既灵活转动又调控自如的宽松融资环境,使房地产业在竞争中健康地发展、壮大。

---

(上接第 17 页)威胁能够对企业管理产生一定的促进,并且这种促进是无成本的。

企业财务活动的主要外部环境是金融市场和税收制度。不少企业兼并或收购是出于税收方面的考虑。当一家企业处于成熟期,其产品市场已趋饱和,投资机会已剩无几,因此积累了大量资金,当对股东分配现金股息时,股东必须缴纳个人所得税。反之,收购一家处于高成长期的企业,以后将该收购企业高价转卖,以实现资本利得,在大多数国家,资本利得税低于普通所得税,因此收购成为一种避税方法。当税收制度容许企业亏损“前转”和“后转”时,高利润的企业往往愿意廉价收购亏损企业,以他人的亏损冲抵自己的利润,从而达到少缴所得税的目的。从企业财务来看,折旧也是一种可利用的税收隐蔽方式,在通货膨胀的情况下,企业资产的重置成本一般会高于其原始成本,由于事实上的低折旧率,使得企业的固定资产更新改造资金不足,企业合并需要对资产重新估价,提高企业计提折旧的基数,增加更新改造资金来源。