



联邦德国的住宅金融体制

○ 汪利娜

一、德国住宅建设的基本情况

二次世界大战后,德国举国上下一片废墟,城市住宅严重短缺,无家可归的居民达1200多万户。如何解决居民的住房问题,成为考验德国政府合法性、促进社会安定和恢复经济发展的头等大事。

在整个50年代,联邦德国的住房建设以每年竣工50—60万套的高速度增长,在相当短的时间里就改变了城市住宅的紧张状况。此后,随着社会需求的逐步缓解,住宅交付数量由高峰期,下降到正常的每年30万套左右,并一直保持均衡发展。

经过长年不懈的建设,到80年代后期,联邦德国的2500万个家庭已经居住在2700万套各式住宅中,人均居住面积到36平方米。城市中90%以上的住宅是集中供热的,并装有现代化的卫生、厨房设备。

在发达的工业化国家中,德国的居住条件虽然还称不上“独占鳌头”,其自有住宅率仅42%,尚低于美国(66%)、英国、加拿大(均65%)和法国(46%)。但

是,如果考虑到这是一个在战后重建起来的国家,那么,其解决住房问题的实践和政策,就值得发展中国家关注。

在战后的40余年的时间里,德国居然新建起2000多万套质量很高的住宅,其成就和经验举世瞩目。我们访问德国时,德国经济部门的负责官员深有体会地说:“在市场经济条件下,一个国家的住宅建设千头万绪,核心问题是资金的来源。70年代以后,尽管德国的住宅建设速度已经逐渐降低,但10年下来一统计,累积的投资仍高达6600亿马克。”

如何解决巨额住宅资金的来源问题?德国即不象美国那样,主要依靠私营的金融机构贷款;也不象我国这样,完全依靠政府和企业的投资。而是走一条多种金融机构(即私营、合作和公营银行)并存的多渠道融资之路。

德国不同的金融机构,根据法定的业务范围和各自的优势,向不同收入的家庭提供多种建房贷款服务。收入较高的家庭,一般在依靠个人资金建房购房,

或向私人抵押银行申请贷款,因为他们的资产比较丰厚。而中等收入的家庭,则乐于通过建房互助储金信贷社,先存钱、后贷款,并参加合作建房。至于那些低收入的家庭,就需要住入非营利组织兴建的社会公益住房,而这些组织可以从公营的金融机构获得低息贷款,并使政府的福利政策得以实施。

德国多种多样的融资方式,不仅促进金融机构在住宅市场上努力改善服务、增强竞争力,提高了资金的使用效率,而且贯彻了政府“保证所有家庭拥有基本居住权”的政策,帮助低收入居民解决住宅问题,从而保证了社会的稳定和经济的发展。

二、德国的金融体系与住宅信贷分布

德国的金融业相当发达,以中央银行为中心,以商业银行为主体,专业银行和其他多种金融机构并存和竞争。德国目前有5000多家银行,而下属的各分行和各类营业网点有5万多个,真可谓星罗棋布,遍及八方,平均每千人即拥有一个银行营业点,城市居民可以很方便地享受周到的金融服务。

作为中央银行的“联邦银行”下属11家州中央银行。随着东西德的统一,将最终发展成拥有16家州中央银行的体系。按德国《联邦银行法》第三款的规定,中央银行的主要职责是:管理国家经济活动中的货币

流通和信贷供应,保证货币的稳定,并负责国内外财政资金往来的结算业务。

除中央银行外,德国其他各种银行可按法定业务范围分为两大类:

一是全能银行(Full Service Banks),主要从事全面的金融服务业务,包括吸收中短期和长期储蓄存款;建立长期专项基金;发行各种投资证券;提供中短期和长期贷款;从事证券买卖业务和其它金融服务。全能银行又因各自不同的所有制形式而受不同的法律约束,主要有私人商业银行、合作银行和公营银行。

二是专业银行(Specialized Banks):主要从事专项金融业务的服务。专业银行一般也分为私营银行和公营银行。公营银行不以赢利为首要目的,他们的债务主要由政府负担。

德国的住宅融资在其整个金融市场上占有相当重要的地位。在1990年,联邦德国未清偿的抵押贷款总额高达2.14万亿马克,其中有31%是住宅抵押贷款,大约为6.63千亿马克。

从这些住宅贷款的分布来看,涉及这一业务的金融机构很多,包括储蓄银行、抵押银行、建房互助储金信贷社、信贷合作社、保险公司、大商业银行、地区性商业银行和特别信贷银行等等,其主要份额分布见下表:

1990年在德国住宅抵押市场中各金融机构的占有率

机构名称	市场占有率(%)
储蓄银行	29.82
抵押银行	21.88
建房互助储金信贷社	13.11
信贷合作社	11.08
保险公司	8.29
大商业银行	6.84
地区性商业银行	6.84
特别信贷银行	2.17

资料来源:1992年美国联邦国民抵押贷款协会工作报告。

三、德国主要的住宅金融机构及其业务

在德国从事住宅信贷业务的主要金融机构是三大家,即储蓄银行、抵押银行、建房互助储金信贷社,它们拥有住宅金融业务总额的64.81%。

1. 储蓄银行(Sparkassen)。

德国的储蓄银行与英美不同,是由政府机构按照《公法》建立的公营银行,在全国共有600多家储蓄银

行,主要业务是吸收个人存款,发放房地产贷款,为居民建房、买房筹集资金。同时,大力支持政府的社会福利政策,为低收入的家庭提供抵押贷款。

由于储蓄银行是公营银行,债务完全由政府负担,信贷的安全性保护了居民的储蓄欲望,1990年联邦德国的居民储蓄率高达13—15%,而该行吸收了全国50%以上的居民存款。可靠的资金来源和信誉,不仅使该行在德国抵押贷款市场上占据了重要地位,而且

推动其业务日益扩大,并涉足于国际金融市场。尽管储蓄银行属于全能银行,但法律规定它不能参与股票方面的投资业务。

2. 抵押银行(Realkreditinstitute)。

抵押银行是已经有130多年历史的、专门经营利率固定的中、长期抵押贷款的金融机构。德国第一家私营抵押银行建立于1862年。现在,全德有抵押银行38家,其中私营的27家,大多是商业银行的附属机构;而11家公营抵押银行归联邦政府的州立银行或储蓄银行所有。在最大的德国公营抵押银行 Pfandbriefanstalt Wiesbadon 中,联邦政府拥有绝大部分股份,这就为建造社会公益住宅,解决低收入家庭和移民的居住需求,提供雄厚的资金保障,成为贯彻政府住房政策的主要工具。

抵押银行发放的中长期贷款主要来源有两个:一是发行抵押贷款债券(Mortgage bonds),银行用接受的抵押财产作发行债券的担保;二是发行市政公债(Municipal bonds),以当地城市政府的债权作金融担保。

德国抵押银行发行的债券品种虽很多,但主要是利率固定的中长期(4—15年)债券。抵押贷款债券作为德国个人和机构的投资方式之一,颇具吸引力。因为,它的安全系数较高,有银行的信誉、政府的债权和个人的财产作抵;投资的收益率也比较高;债券又可以随时在证券交易市场转让或卖出,交易率相当高。这就使债券成为抵押银行获得中长期信贷资金的重要途径。

德国拥有欧洲最大的资本市场,1990年各流通债券已达1.4万亿马克,其中银行发行的债券共8950亿马克,抵押贷款债券约1400亿马克,加上各地发行的市政债券,抵押银行的债券达5370亿马克。

随着欧洲统一市场的建立,1991年新修订的德国《抵押银行法》规定,抵押银行已可以向各国客户提供抵押贷款,其贷款总额不能超过国内贷款总额的10%。

3. 建房互助储金信贷社(Bausparkassen)。

这一组织曾经是德国首屈一指的建房大户,战后40年已帮助900多万个德国家庭、1600万居民(相当于原西德50%的家庭人口)解决了住宅资金问题,共支付维修、改造和建房资金达7730亿马克。仅1989年签订的270万份储贷合同,就集资914亿马克,并在当年向储户发放了434亿马克的建房贷款。该社目前存有储贷合同2700万份,储蓄金额达9400亿马克。

建房储金互助信贷社有独特的储蓄—信贷机制,经营运行完全是自筹资金,独立于德国的资金市场之外,最大限度地发挥了市民的合作互助意识。凡入社

的社员,必须履行先储蓄、后贷款的义务,当储蓄达到所需贷款额的40—50%时,才有资格得到所需的贷款。社内的储蓄和贷款利率一般是固定的,并低于市场利率而很少受金融市场波动的影响。这就使人们可以根据入社后的利率、储蓄额、贷款额和储贷期限,作出自认为最有利的抉择,因此受到广大市民的欢迎。

德国的建房互助储金信贷社共有34个,其中私营的21家,采取股份制经营,全部或部分股权由商业银行等金融机构所拥有。公营的互助储金信贷社13家,主要由储蓄银行下属的州立银行管辖。1989年,全德建房互助储金信贷社的总资产已经达到1750亿马克,其中私营资产约占75%。1990年7月,建房互助储金信贷社开始向德国东部居民提供住宅金融服务。到当年12月,即与东部居民签订储贷合同53万份,集资200亿马克。

随着时间的推移,德国三大住宅金融机构也面临着新的挑战。银行之间互相参股渗透,金融业务日趋重叠,竞争越来越激烈。近年来,德国的三大商业银行,即德意志银行(Deutsche Bank)、德累斯顿银行(Dresdner Bank)和商务银行(Commerz Bank),以资本雄厚、业务广泛,不仅直接为建筑业和房地产业提供金融支持,而且涉足于个人建房、购房的信贷领域,还以持股的形式兼并某些抵押贷款银行和储蓄信贷机构,与住宅金融保持着千丝万缕的联系。其它一些区域性银行也如此效仿,因此德国住宅金融市场形成了界线模糊、相互交错的局面。

四、金融工具及对德国住宅市场的影响

德国的住宅金融种类虽多,但一个共同的特点是,任何客户均不可能从一家金融机构获得所需的全部住宅贷款,人们往往要多种渠道并举才行。通常一个家庭的住宅贷款是这样组成的:55—60%来自抵押银行,15—20%来自建房互助储金信贷社,5—10%来自商业贷款,其余10—20%来自家庭的积累。这一方面是金融机构要分散风险因素、维持长远经营;另一方面是德国人也精于对信贷工具的选择,既然有多种金融条件何乐而不为呢?

目前,德国居民主要的住宅金融工具有以下几种:

(1) 第一抵押贷款,即固定利润率抵押贷款,期限一般为20—25年,最长可达30年,其固定利率多限于贷款开始的10年,以后的利率随行市调整。抵押银行的法定服务对象是房地产消费者,贷款一般不超过抵押资产的55—60%,这样低的比率体现了德国金融业谨慎从事的传统。

同时,在固定利率期间,客户不许提前清偿全部抵押贷款,以防止利率变化给金融机构带来意外的损

失。而且,抵押银行的主要资金来源于债券的发行,客户提前还贷会造成抵押债券出现丧失担保的危险。当客户无法清偿债务时,银行对客户的抵押资产拥有第一处置权。

抵押贷款的偿还为先还息、后还本的分期付款,年度本金的偿还率为未清偿贷款的1%左右。就一笔贷款而言,还款期越短则月偿还金额越大,而偿还期越长,利息支付越多。

随着德国人富裕程度的提高和住宅金融市场的变化多端,短期贷款(5年以内)的需求在增长。1991年时,5年期的贷款利率为9.39%,而10年期的贷款利率为9.17%,所以人们更乐于选择前者。

(2)第二抵押贷款,即储贷合同贷款,主要由建房互助储金信贷社提供。期限一般为6—18年,贷款利率低且始终不变,多为4.5—5%。这主要借助于社员较低的储蓄利率(2.5—3%)来维持。因为,联邦信贷监督局规定,全国储蓄/贷款利率差不能小于2%。

这一贷款的储蓄方法、存款的限额和期限等因合同而异。一般分期储蓄率不能低于0.5%,如储贷合同金额为10万马克,客户的储蓄额要达到4万马克后,才能获得6万马克的贷款,每月若存入500马克则需用80个月时间。而联邦信贷监督局的最新规定,要求储户获得贷款的期限应在两年以上。实际生活中,获得这一贷款的时间还取决于该金融机构的资金状况、存贷收入、债务偿还和政府的支持措施等。

(3)浮动利率的短期抵押或无抵押贷款。由于德国不允许金融机构提供100%的抵押贷款,因此当客户个人资产和储蓄均不足时,以上两种抵押贷款不能满足需要。于是,第三种贷款作为补充工具应运而生,多由商业银行和保险公司提供,其资金来源也是各种短期存款,利率随金融市场行情而定,常常不需要客户的抵押和担保。

如前所述,以上三种贷款的特点,目前正随着德国传统金融分工的界线被打破,而相互渗透,许多商业银行和储蓄银行在积极地与抵押银行竞争,也向客户提供第一抵押贷款,甚至推出贷款/财产比率高达80%以上的服务来赢得客户。因此,抵押贷款的风险和财产的优先处置权,也会因家庭住宅贷款的不同构成而发生变化。

(4)低息、无息贷款。这是公营的抵押银行和储蓄银行向低收入者、残疾人、多子女家庭,以及修建社会公益住宅的非营利企业提供的贷款。70年代以后,随着德国经济的进步,无息贷款逐步被低息贷款所取代。而能够获得利息率1%、偿还期长达35—40年的优惠贷款者,也在不断减少。目前,这类贷款主要提供了社会公益住宅的建设、经营的管理部门。

尽管德国的住宅金融工具多样化,但各金融机构在竞争中,又不得不依法进行必要的协调与合作,以提高服务的整体性来方便居民。抵押银行、建房互助储金信贷社、商业银行和保险公司等主要金融机构,均有着密切的业务往来关系,可为客户提供“一揽子住宅金融服务”(all-in-one package)。客户只需进一家银行,交一项申请,接受一次资格审查,签订一个合同,就可以从几个相关的金融机构,一次获得所需的全部贷款。

德国的住宅金融政策、工具和服务,极大地影响了社会消费行为。目前德国的居住条件虽然不亚于其他发达国家,但自有住宅率却一直比较低。80年代,德国政府曾计划将自有住宅的比率从40%提高到50%,然而至今这一目标仍没有实现,西部徘徊在42%左右,东部只有31%。

这说明,许多社会现象和问题,实际上只是人们行为选择的结果。分析一下德国目前社会住宅的现实状况和问题,我们就不难看出,许多问题的关键还是由德国的住宅市场和住宅金融体制所决定的,从这里也可以联想到我国体制改革的重要作用。

首先,较低的贷款/不动产价值比率限制了社会住宅购买力。德国一套普通住宅的价格约为一般居民年收入的6—8倍,平均价格为13万马克,北部为12万马克,南部为17万马克,市中心区的房价约15万马克。而德国的贷/产比率低于60%,这对银行比较安全,对消费者则意味着要自筹相当比例的资金。

其次,较低的通货膨胀率影响了人们向房地产投资的愿望。战后,德国的经济恢复也制止了恶性通货膨胀。近8年来,德国的通货膨胀率均在3.5%以下,而政府却实行着高利率政策。于是,人们投资房地产以求财产增值的欲望就不那么强烈。德国联邦统计局近年的一项调查表明,社会购房总需求在逐渐减少,住宅市场的价格稳中有降。即使是东西德统一以后,房价的上升也非常有限。在房价和货币均比较稳定的条件下,社会房地产投机和投资当然不会太热。

再次,官方和教会以低息、无息贷款维持的租房市场也挤压了购房市场。在德国庞大的住宅租赁市场上,经营部门达1900多个,主要是各级政府和非营利团体,其营建的780多万套社会公益住宅,质量好、租金低,为租房市场奠定了雄厚的基础。许多现在已富裕的家庭,仍然居住在公益住房里,并甘愿支付为数不多的罚金。而且,德国的住宅租金多年来受严格的《租金法》控制,一般不得超过家庭实际收入的25%。

五、政府对住宅金融市场的管理

战后,联邦德国政府和法律机构制定了多种住宅

政策,对解决城市住宅问题起到了极大的指导、管理作用。而住宅金融机构在住宅业开发方面的作为,与官方的规范和干预是分不开的。当然,官方的干预多不是直接的干预,而是建立、健全金融法规,针对住宅金融的特点制定相应的政策,规范金融业务和范围,引导社会的住宅消费。

为了保证私营、合作和公营银行在住宅金融市场上展开公平竞争,互相协作,共同发挥服务社会的作用,联邦政府制定了一整套完备、严密的金融法规体系。其中,最重要的法规有两个:

一是1957年通过的《德意志联邦银行法》,主要是规范德国中央银行的职权,授权中央银行使用贴现率、最低准备金、公开市场等手段,以完成调节货币流通,信贷供应和保卫德国货币的目的。

二是1961年通过的《银行法》,对银行的经营分类、业务范围,营业条件,重要的人事资格,公司的法律形式,机构名称、业务运营规则,报表格式,存款保护措施及法律诉讼条件等,都有详尽而明确的规定。该法规以立法形式来组建了“联邦银行监督局”,其职权是监督检查金融机构的业务状况,并有权根据实际情况决定金融机构营业执照的有效性等。

除了以上两大金融法规外,德国官方还发布了许多专门的金融法律,其中均含有涉及住宅金融的条款,主要有《德意志合作银行法》、《储蓄银行法》、《投资公司法》和《证券交易法》等。于是,德国的各种专业金融机构除了受《德意志联邦银行法》和《银行法》的总务管辖外,还受相应的专门法令的规范。

让我们来重点分析一下具体法规《抵押银行法》的主要条款,看看德国官方在法规制定中的一些考虑和法规艺术。

首先,德国以法律确认了抵押银行的主要资金来源是发行抵押债券和市政债券。同时,为了区分与其它金融机构的业务范围,又规定抵押银行可以从事存贷款业务和发行无担保债券来扩大融资,但这类融资不能超过负债总额的3倍,这类贷款不能超过其全部抵押贷款总额的10%。

其次,以法律规定了抵押银行必须遵守的两大经营原则,即“担保原则”和“兑现原则”,要求该行所发行的抵押债券和市政债券,必须有等价值的财产作抵押,或有相当数额的市政贷款作担保;同时,这些已发行债券的期限,必须和抵押银行贷款的期限相吻合。实际上这些条款可以规范抵押银行的融资数量和期限,虽然这不能约束每一笔住宅融资,但银行总体上的不匹配将视作违法经营。

再次,以法律规定了抵押银行的债务率,要求银行现有的未清偿抵押贷款债券,不能超过其负债资金的

25倍。这些法律基本划出了抵押银行的业务范围,保证了资金来源和信贷的安全性和稳定性,也约束了银行的对外行为,使之与住宅金融体制有机地结合起来,成为保证其运行的基石。

德国官方为了支持住宅金融机构服务业务的发展,还根据社会和市场的需求,制定了多种优惠政策。其中,最有代表性的是政府为建房互助储金信贷社设立的两项奖励基金:

一是住宅储蓄奖金,规定参加建房互助储金信贷社储蓄的人,不论其今后是否需要贷款建房购房,只要储蓄合同期满7年以上,个人存款达到800马克以上,夫妻存款达到1600马克以上,就可得到其储蓄合同金额10%的奖励金。

二是工人资本积累奖金,规定凡有工资收入的居民入社后,如果每年的储蓄额达到936马克以上,那么这笔存款可从收入中减除,免交个人所得税。这种工人资本入社储蓄,可以是雇员自己掏腰包,也可以由雇主支付,作为职工的一种福利。

人们可以同时参加以上两种入社储蓄,目前许多人已经不是单纯存钱来买房了,而是为了获得政府的储蓄奖励。但是,政府的奖励前提,是储蓄者必须与建房互助储金信贷社签订存款合同。

六、值得我国借鉴的主要经验

德国的住宅金融在机构建制、融通资金和信贷服务方面,均取得了相当成功的经验。尽管中德两国的经济、文化和社会结构存在着许多差别,但德国住宅金融的一些经验还是值得我们学习、借鉴的。

1. 努力发展我国的住宅金融业。

战后,德国成功地解决了社会住宅短缺的问题,这与住宅金融业的繁荣和发达是分不开的。特别是多种住宅金融机构,巧妙地将社会生产、分配、交换、消费各环节的闲散资金聚集起来,形成了占全国住宅投资68%的住宅金融市场。

我国正在从住宅计划分配体制,向商品化的市场机制过渡。目前,无论是建房、售房,还是将房租、房价提高到合理的水平,都面临一个突出的难点,这就是资金问题。40多年的实践证明,旧的“国家财政拨款一统包统配一低租金”的住宅金融体制,根本无法解决我国的住宅短缺问题。

在我国目前的房改过程中,不少方法仍然局限于沿着旧体制思路的顺延。不仅缺少住宅市场,更没有相适应的金融市场。现行的住宅融资渠道不仅单一,而且有很强的行政性色彩,住宅的资金来源、使用效益和管理相当混乱。挪用企业其他资金建房,拖欠贷款偿还和拖延住宅交付期的现象屡见不鲜。在居民住宅

短缺的情况下,近年又出现了大量资金被挪用去炒楼花、炒地皮和建高级别墅的现象,这都反映出旧体制在管理住宅资金上的弊端。

建立专业化的住宅金融体制,以取替各自为政,分散割据,多头行政管理住宅资金的局面,是深化住宅改革、促进房地产繁荣的关键一环。而金融业也只有用市场经济的经营方式,参与住宅资金的筹集、使用与流通,才能提高房地产资金的周转效益,改变资金使用分散,信贷管理松散,融通渠道混乱的现状。房地产业与金融业的相互渗透和促进,最终将使住宅和金融业双双繁荣和发展。

2. 开辟多元化的融资渠道。

在我国发展住宅金融业,建立有效地集资、融资新机制,需要有创新和学习,积极开辟出多种方便消费、服务社会的融资渠道。既然要动员人民来共同解决住宅短缺问题,就不能单纯地局限于要人们多支出一点(尽管这是必要的),而且要给他们新的政策和工具,教他们学会以金融媒介来进行信贷交易,这是现代社会解决资本与需求矛盾的常举,已经有较丰富的实践经验,我们应该尽快迈开步伐,为住宅改革创造更好的氛围。

德国的“储贷合同”还为我们提供了使民间储蓄化为投资的机制。以市场经济通行的合同方式,把强制储蓄与自愿储蓄相结合,要获得贷款必须先参加储蓄,但不贷款建房、购房者,也可以参加储蓄并获得政府的奖励金。这种灵活多样的储蓄方式,不仅吸引了民间闲散资金,而且为住宅业注入了资金和活力。

我国自80年代以来,地方、企业和居民个人收入的比重持续上升。居民除增加消费外,大量个人金融资产高度集中于储蓄。到1993年10月,全国城乡居民储蓄存款余额达到14239亿元。然而,国民收入格局的变化,并没有相应地扩大居民对住宅的投资,其主要的原因为缺乏“储蓄转化投资”的新机制。

我国现有的住宅金融机构仍然以政策性、法人性贷款为主要业务,而向市民个人的抵押贷款比重很小。广大消费者很难借助信贷工具,缓解居住需求与购买力的差距,结果社会闲散资金多投向储蓄和消费。在我国城市民间积累已达到万亿元的现阶段,依然无视住宅金融市场的交换,甚至压抑社会对住宅金融的正常需求,而使国家久久地陷于“居住难、怨气大”的境地。

当然,依靠社会存款只是住宅融资的一个方面,象德国那样发行抵押贷款债券,可称得上是信贷与债券同时启动。向企业和社会广泛发行抵押债券,借助多种融资工具和渠道,为住宅融资机构提供长期稳定的资金,进一步发展证券市场,又丰富了市民个人的金融

工具,使社会积累多样化,形成适应市场经济的资产合理构成。

3. 逐步实现住宅金融体制的法制化。

建立全国统一、开放、竞争、有序的住宅金融体系,法制建设是基石。只有用法制规范进入住宅金融市场的主体,明确各自的业务范围,管制信贷比例结构,才能保证住宅金融活而不乱、有章可循,实现住宅资金的流通性、偿还性和增值性。

我国政府对住宅金融有长期“管”的历史,而比较欠缺“放”的经验。如何放活,并在放中针对出现的问题,实施及时、得力的管理,尚需深入的研究和实践。结合我国的实际,住宅金融中的问题可以时间跨度来区分:大量的短期随机性问题(如,住宅的建设筹款、施工价格、出售出租价格和成交费用等)由市场去调节;一般的阶段性问题(如,贷款利率、保险标准、福利住宅范围和应急性干预等)由政府来控制;长期性的发展问题(如,住宅金融的经营权限、主管机构的职责、对垄断与竞争的制约及顺应未来的住宅金融战略等)则一概经立法形式来确定。当然,也应该充分发挥多种调节控制手段的合力,保证住宅金融的健康发展。

目前,应当尽快制定国家的《住宅金融法》,从法律上确认住宅金融市场的规则,并加入不得歧视、侵害民间住宅融资的条款,要规定出我国公民的居住权力和义务、政府管理社会住宅的职权和义务等,作为处理住宅金融具体问题的依据;要规定各种住宅金融机构和组织的合法经营和相互协调,以及金融、税收、保险、资产抵押和折旧等政策,努力防止无效益竞争,同时,要明确《住宅法》的解释权和违法惩处等,保证法律的严肃性和稳定性。

(作者单位:中国社会科学院经济研究所)

