

经济适用房 PPP 模式应用研究

张小富 葛新旗

(安阳师范学院 河南安阳 455002 安徽商贸职业技术学院 安徽芜湖 241002)

【摘要】经济适用房制度作为我国住房制度的核心,切实解决了不少中低收入家庭的住房困难。然而在其建设过程中,资金瓶颈使得其发展举步维艰。本文在介绍 PPP 模式的基本特点和优势的基础上,结合我国经济适用房制度的实施现状及存在的问题,设计了经济适用房建设 PPP 模式的具体模型,并针对性地提出了一些建议和措施,期望能对完善经济适用房制度有所裨益。

【关键词】经济适用房 PPP 模式 私营企业

一、引言

经济适用房,是指纳入政府经济适用住房建设计划,建设用地实行行政划拨,由当地政府组织房地产企业或者集资建房单位开发,在开发建设过程中享受政府提供的优惠政策,建成后以微利价格向城镇中低收入家庭进行供应的普通居民住房。经济适用房制度是政府为解决城镇中低收入家庭的住房困难、改善居民消费结构,同时为扩大内需、增加投资、拉动经济增长所做出的战略性决策,具有福利性的一面。自 1994 年我国建立经济适用房制度以来,这一制度日益蓬勃发展并成为我国房地产改革深化与创新的主要标志,它是我国政府新经济政策的一个重要组成部分。作为我国住房供应体系的重要组成部分,近年来,经济适用房在推进制度改革、改善住房供应结构、平抑住房价格、完善住房保障体系、解决中低收入家庭住房困难等方面功不可没。但是,我国经济适用房政策在执行中还存在不少问题,尤其是建设规模一直受到融资瓶颈的制约。如何在经济适用房建设中引入 PPP 模式,依靠民营资本的强大投资实力和政府的有效监管实现社会资源的优化配置,一直是理论界和实务界研究的热点问题。本文拟在介绍 PPP 模式基本特点和分析其优势的基础上,结合经济适用房建设中存在的问题,设计出一套适合我国经济适用房建设的运营模式。

二、经济适用房融资新模式——PPP 模式

1. PPP 模式的内涵。PPP 模式产生于 20 世纪 90 年代,兴起于欧洲及北美国家,早期主要适用于大型公共基础设施建设。PPP 模式是一种优化的项目融资与实施模式,以各参与方的“双赢”或“多赢”作为合作的基本理念,其典型的结构为:政府部门通过政府采购的形式与中标单位组建的特殊目的公司(特殊目的公司一般是由中标的建筑物、服务经营公司或对项目进行投资的第三方组成的股份有限公司)签订特许合同,由特殊目的公司负责筹资、建设及经营,从而在公众提供服务或产品时共享技能与资产。作为一种新型的项目融资模式,PPP 模式的内涵主要有:

(1)PPP 模式下主要根据项目的定期收益、资产以及政府扶持力度安排融资,其经营直接收益和通过政府扶持所转化的效益是偿还贷款的资金来源,项目公司的资产和政府给予的有限承诺是贷款的安全保障。也就是说,PPP 模式是在政府指导和监督的基础上结合项目公司的强大资本和技术实力实现融资和经营的。

(2)PPP 模式在减轻政府初期建设投资负担和降低风险的前提下,不仅使私营企业能够参与到经济适用房项目的确认、设计和可行性研究等前期工作中,将私营企业的管理方法与技术引入项目,降低了私营企业的投资风险,而且因为这种模式要求政府给予私营企业相应的政策扶持作为补偿,如税收优惠、贷款担保、沿线土地优先开发权等,从而也会极大地提高私营企业投资经济适用房的积极性,扩大经济适用房建设的规模 and 影响力度,真正实现“多赢”。

2. PPP 模式的优势。PPP 模式将政府部门的社会责任、远景规划、协调能力与私营企业的创业精神、民间资金和管理效率结合到一起,使政府部门和私营企业能够充分利用各自的优势,在统筹兼顾各方经济利益的同时实现社会效益最大化,具有很高的社会价值。将 PPP 模式应用于经济适用房这一新领域同样具有远大的战略前景,对目前房价过高的遏制和切实实现中低收入人群“居有所住”也是很好的途径。具体而言,PPP 模式的优势有:

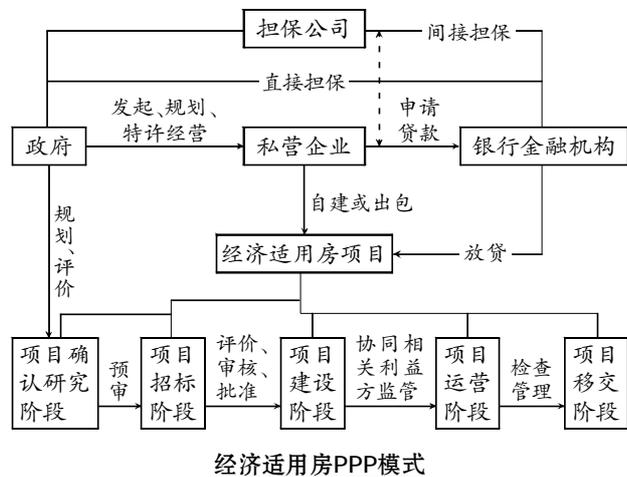
(1)有利于转换政府职能,减轻财政负担。政府可以从繁重的日常事务中脱身出来,从过去房地产政策的制定者变成建设者、监管者和经营者,从而保证工作质量。PPP 模式的应用也可以在财政预算方面减轻政府压力。

(2)促进投资主体的多元化。利用私营企业来经营房地产项目能为政府部门提供更多的资金和技能,同时,私营企业参与项目还能推动经济适用房建设项目在设计、施工及设施管理过程等方面的革新,提高工作效率,传播最佳管理理念和经验,同时政府部门的监管和规划能有效减少甚至避免投资和建设中的风险。

3. PPP 模式在经济适用房建设中应用的模型。国外对 PPP 模式的应用研究较早,自英国 1997 年将此模式应用于公共建设项目中以来,国外学者对 PPP 模式在理论和实证上都进行了较为深入的研究。R.Scott Fosler 和 Renee A.Berge (1982)运用实证分析方法研究了美国七座代表城市应用 PPP 模式的做法,提出要因地制宜地选择 PPP 模式。Paul A.Grout 深入比较分析了 PPP 模式中资金价值的四种评估方法。目前 PPP 模式以其特有的优势已广泛应用于世界许多国家的交通、机场、监狱等公共设施项目,智利、英国、加拿大、日本、韩国等国成立专门的研究组织,并在众多项目中实施 PPP 模式,巴西 2004 年以法律法案形式对 PPP 模式的实施进行了肯定。我国学者对 PPP 项目的研究大多停留在介绍国外 PPP 研究成果的层次上,多是对该模式的概念、背景、特征、优势等进行介绍,在实务研究上也主要以 PPP 模式在公共基础设施建设中的应用为主,对于其应用于兼有福利性质的经济适用房建设的研究则少之又少。基于此,并考虑到 PPP 模式的优势和经济适用房建设对于我国住房制度改革的迫切性,本文探索性地设计了一套适合我国经济适用房项目的 PPP 模式应用模型,期望对解决经济适用房融资问题和经营问题有所裨益。

近年来,我国很多地方政府热衷于商品房市场发展,以期获取土地增值收益等利益,对经济适用房和廉租房项目热情不高,经济适用房项目很少甚至不存在。部分地区虽存在经济适用房,但缺乏规模效应。更严重的是,经济适用房项目获得审批之后,部分房地产商为了谋取私利、降低开发成本,有意将经济适用房建在偏远郊区,在户型控制上以大型甚至别墅蒙蔽地方政府,在销售上价格过高,严重违背了经济适用房建设的初衷。究其原因,一方面在于经济适用房建设资金来源严重不足、后续发展乏力,另一方面也在于政府的监管、审核、控制不力和缺乏合理规划。

考虑到 PPP 模式涉及私营企业、项目公司、政府和金融机构等利益方,结合项目公司运营的几个阶段,借鉴方周妮(2009)、刘伟(2007)、吴美红(2007)等的研究成果,笔者探索性地把 PPP 模式运用于经济适用房建设项目中,设计了以下模型,见下图:



经济适用房PPP模式

具体来讲,政府在经济适用房 PPP 模式的运行过程中起着轴心的作用,因为它不仅要关心私营企业能否供给高质量的经济适用房,而且要确保私人部门的经营和管理是公众可接受的。首先,在 PPP 模式的整个运行过程中,政府作为立法者与私营企业签订合同,制定相关的法律法规保障私营企业的合法利益,激励、支持私营企业合理合法运营经济适用房项目的整个过程(融资、招投标、运营及后续的管理等)。其次,政府应承担战略策划者和监督者的角色,转变政府职能,准确定位,引导私营企业制定经济适用房建设的中长期计划,注重社会资源的可持续发展,同时对经济适用房建设中私营企业的选择和招标、运营及移交进行监督和管制,规定服务质量,限制经济适用房销售价格和建设面积,制定购房者标准,真正落实经济适用房建设的目的。

三、经济适用房 PPP 模式应用的建议和对策

PPP 模式是一个动态的、不断演化的概念范畴,在具体实施中应结合各国各地区的特点加以创新。结合我国国情及以往学者对 PPP 模式应用的建议,笔者提出我国经济适用房建设中应用 PPP 模式的相关对策和建议如下:

1. 转换政府职能,准确政府定位。PPP 模式成功的关键在于政府的引导、监督和协调,因此政府部门应充分履行相关职能,科学制定相关法律法规,规制私营企业的行为,同时建立有效的激励机制,对在 PPP 模式中表现良好的企业进行奖励,对一些违规的企业进行惩罚。在准入机制上应严格审核,引进市场机制,允许一切符合资质要求的企业进入,对一些不合要求的私营企业应禁止其进入经济适用房的招标和经营。同时可建立专门的中小企业担保公司,健全投融资中介服务,为愿意且有能力进行经济适用房建设的私营企业提供金融担保,拓宽融资渠道,适当放宽对民间资本抵押物的要求,简化贷款手续,在资金规模、贷款期限、利率等方面适当倾斜。在运营阶段,给予私营企业税收或相关方面的优惠政策支持,有必要建立一套实施 PPP 模式的规范化、标准化的交易流程,为项目的具体运作提供技术指导和相关政策支持,确保项目运作全过程的透明、公开与公正。同时,考虑到运营过程中的各种风险对私营企业的负面影响,政府应考虑如何规避风险。原则上,由经营活动自身产生的风险由投资者承担,而超出投资者控制范围的风险如法律风险、利率风险,应由政府或其他公共部门独立承担或由公私双方共同分担。移交阶段,政府要核验合同中的相关要求,如建设标准的要求、户型面积的要求,对不合规的项目政府不予接管,不支付开发商房价款。在经济适用房销售机制上,对经济适用房的价格及购买群体应严格审核,有效打击投机行为。

2. 提升私营企业经济适用房供给质量,建立有效价格机制。PPP 模式下私营企业是经济适用房的主要投资者、供给方和运营商。经济适用房作为一种兼具社会福利性质的住房产品,建设目的是解决中低收入人群的住房困难,私营企业在享受国家各项融资优惠政策、投资优惠政策和税收优惠政策的同时,应更多地从社会利益的角度出发,切实落实我国经济适用房有关政策,在用地规划选址和住宅面积方面应综合考虑

倾销幅度的计算与会计调整

宋 薇

(河南经贸职业学院 郑州 450050)

【摘要】 当我国已经连续 12 年成为遭遇反倾销调查最多的国家时,应对反倾销调查已成为涉外企业的必修之课。从一定意义上来说,反倾销不是普通的法律诉讼,而是一个经济问题,它是发生在既定法律程序下的会计计量和会计核算纠纷。如何尽可能维护企业自身利益,提供准确、合理的倾销幅度数据来证明企业没有倾销,成为反倾销应诉中的关键问题。

【关键词】 倾销幅度 正常价值 结构价格 会计调整

倾销,是指某国生产商或者出口商将某种产品以低于正常价值的价格出口到另一国的贸易行为。反倾销是指进口国主管当局根据受到损害的国内产业的申诉,按照一定的法律程序对以低于正常价值的价格在进口国进行销售,并对进口国生产相同或类似产品的产业造成损害的外国产品进行立案、调查、处理的过程和措施。

从倾销和反倾销的定义中可知:出口商品的出口价格低于正常价值则构成倾销,要判定倾销是否存在,主要在于确定出口价格和正常价值,并对其进行比较,即确定倾销幅度的大小。因此,倾销幅度的计算至关重要,其成为反倾销法律条文中的核心问题,同时也是反倾销应诉中会计举证的核心问题。

中低收入人群的交通、就业和居住等因素,以降低保障人群居住的综合成本(包括时间成本)为衡量目标,尽可能选择配套成熟的地块,完善住宅的配套设施,提升经济适用房的质量。同时应以“保本微利”为原则,在综合考虑开发成本的基础上确定价格,确定后的价格要向社会公示,卖价不得超过公示的基准价格和浮动幅度,标价之外不得收取任何费用,并以此设立“标杆价格”,制定一个市场参考标准,稳定房地产市场的价格,避免出现价格大起大落的现象。在确定销售对象方面,应以政府公共部门确定的标准为基础,不得向不符合购买资格要求的群体销售房屋,以维护经济适用房的福利调节功能。

3. 进一步完善住房保障制度。经济适用房制度是政府为中低收入者提供住房保障的非常有效的举措之一,但要解决中低收入人群的住房问题,仅仅依靠经济适用房供给还远远不够,应在建设经济适用房的同时,加强廉租房建设,拓展二手房市场,建立以经济适用房为重点的多层次住房保障体系,对不同的人群推行差异化的住房供应政策。对于中高收入者,规范商品房市场,完善公积金制度,通过健康的商品房市场解决住房问题;对于中低收入人群,鼓励其购买经济适用房,同时在条件允许的情况下尝试提供住房补贴的保障形式;对于最低收入人群,可以通过提供廉租房来满足其住房需求;对于不符合

一、倾销幅度的计算

1. 出口价格。出口价格是指在正常贸易中一国向另一国出口某一商品的价格,即出口经营者将产品出售给进口经营者的价格。

2. 正常价值。正常价值是反倾销中的一个重要概念,通常是指与进口产品相同或类似的产品在出口国国内正常贸易条件下供消费的可比价格。如果没有或者不能得到出口国市场的可比价格,则以该相同或类似产品出口到第三国的价格或者以该相同或类似产品的生产成本加合理费用、利润作为正常价值。

WTO《反倾销协议》规定了三种确定正常价值的方法:

①在正常贸易过程中出口国供消费的同类产品的可比价格,

廉租房申请条件,又没有能力购买经济适用房的“夹心阶层”居民,还包括没有户口的城市务工人员,可给予相应的补贴,尝试建立公共租赁住房制度。当然,这几种住房制度在运行中也可以尝试引入 PPP 模式,引入民营资本和竞争机制,以解决政府资金不足和福利住房供给量不足等问题。

主要参考文献

1. 赵杰.经济适用房存在问题及对策分析与研究.现代经济,2009;3
2. 谭英俊,喻静.论我国经济适用房政策执行的障碍及其消除.重庆科技学院学报(社会科学版),2009;10
3. 刘琪.经济适用房投融资制度创新的探讨.中国集体经济(下半月),2007;6
4. 王艺红.我国基础设施建设中的 PPP 模式的 SWOT 分析.现代商业,2009;3
5. 方周妮,王静.公共住房项目 PPP 模式研究.建筑管理现代化,2009;8
6. 丁文捷.廉租房 PPP 项目的风险分配策略.科技经济市场,2007;4
7. 丛萍.社会公平视角下的经济适用房政策探析.黑河学刊,2009;5