

# 张浦骏副市长在市政府全体会议上的发言

(一九九四年八月三日)

同志们：

下面，我就我市贯彻全省落实城镇侨房政策工作会议精神和如何广筹资金加快公路建设作个发言。

### 一、切实做好落实城镇侨房政策工作

今年五月中旬，省政府召开全省落实城镇侨房政策工作会议。省委常委、副省长卢钟鹤出席了会议并作了重要讲话。这次会议，强调要按照省委、省政府在“八五”期间基本完成落实城镇侨房政策任务。现在，“八五”期间前三年时间过去了，全省还有四百多万平方米的城镇侨房尚未落实，侨房问题已成为我省侨务工作的一个沉重的历史包袱，这个问题拖得越久，工作就越被动，难度就越大，已经到了非下大决心彻底解决不可的时候了。朱森林省长在今年省人代会上的《政府工作报告》中，再次强调要继续做好落实城镇侨房政策工作。为了善始善终地完成我省落实城镇侨房政策任务，进一步发挥我省毗邻港澳、华侨众多的优势，为争取二十年基本实现现代化服务，会议要求全省各级党政和侨务等有关部门，要进一步提高认识，加大落实城镇侨房政策工作的力度，在今明两年基本完成落实城镇侨房政策任务。

市政府于六月中旬召开全市落实城镇侨房政策工作会议，全面部署全市落实城镇侨房政策的目标与措施。据统计，全市自十一届三中全会以来，应落实的私改、代管、土改没收、土改农会拍卖等各类城镇侨房产权 203925 平方米，使用权 195663 平方米，到今年 7 月底止，已落实侨房产权 131977 平方米，占应退数 64.72%，使用权 99401 平

方米，占应退数 48.25%，目前尚待处理产权的城镇侨房 7198 平方米，使用权 101262 平方米。具体要求各县（市、区）做到全面规划，分类指导，突出重点，解决难点，先易后难，逐步深入，加快步伐。任务较轻、前期落实工作基础较好的普宁市、揭东县、惠来县，要于今年年底前基本完成产权和使用权的落实任务，明年上半年扫尾；任务较重、历史遗留问题较多的榕城区、揭西县，要于今年年底前完成产权的审批工作，明年完成产权和使用权落实任务。力争全市在今明两年基本完成落实城镇侨房政策任务。

要实现上述目标，时间很紧迫，任务很繁重，困难也很大，工作将是十分艰巨的，因此，必须采取强有力的措施。

### 1. 进一步提高认识，增强责任心和紧迫感。

落实城镇侨房政策是华侨华人与归侨侨眷关注的热点，是我们工作中的难点，也是争取侨心、发挥侨力的重点。因此，要充分认识落实城镇侨房政策工作的重要性与紧迫性，认识到落实侨房政策与争取侨心、促进我市经济发展的密切关系。现在，对祖屋怀着浓厚感情的老一代华侨已越来越少，年青一代的华侨华人对祖屋的感情日趋淡薄，房屋本身的经济并不重要，重要的是趁老一代华侨健在时发还房屋，偿还历史欠帐，给华侨及其后代在祖国把根留住，而绝不是给华侨的恩赐。

目前，一些城镇正进行大规模的旧城镇区改建改造，如不及时将房屋发还给华侨业主，不仅旧的遗留问题难于解决，还会造成新的遗留问题。众所周知，华侨华人中资金雄厚，人才济济，我们要引进华侨资本和华侨人才，为加快我市经济建设服务，重要的是尽快发还他们的房产，增强他们对国家的信心，激发他们的爱国爱乡热情。邓小平同志把中国大发展的机遇与海外几千万同胞联系起来。邓小平同志南巡讲话及党的十四大召开以来，外商来中国投资掀起新的热潮，海外侨胞、港澳台同胞纷纷回来投资，与此同时，许多侨胞要求发还他

们在城镇的房屋愿望非常强烈。因此，我们要有高度的责任心与崇高的使命感，将落实城镇侨房政策作为一项重大的政治任务来抓紧抓好。

### 2. 明确政策界限，实事求是处理历史遗留问题。

一九九三年八月，市政府发出了揭府〔1993〕25号《关于加快落实城镇侨房政策工作的通知》，进一步推动了我市落实城镇侨房政策工作，但这个通知在政策规定上不是将所有城镇侨房全部退还，还有些限制。限制的主要问题是：对列入国家经租房和无人认领，由政府代管的侨房，规定只能是住宅房和全部面积在一千平方米以内的才能退还；而非住宅房和超过一千平方米的只能是重点对象（即对祖国建设有贡献，或对祖国统一有贡献，或在海外有较大影响的），经批准可退还部分或全部产权。不是重点对象的，属于非住宅房和超过一千平方米的，全部不退还。

对以上的限制，华侨有意见，特别是一些拥有非住宅房和总面积超过一千平方米的，华侨业主意见更大，认为这样不平等。上述这些规定，随着落实政策的深入开展，各地方在实践过程中已经有所改动。私改房、代管房只落实归还一千平方米以内的，如果超过一千平方米的则都不给落实；代管房中只归还住宅部分，非住宅不归还，而事实上许多代管房的住宅和非住宅是一个建筑整体，只归还住宅部分，等于分割了原有建筑结构；只照顾归还重点对象，许多侨户说我们政府只看得起有钱华侨，看不起无钱人，况且较大贡献和较大影响也没有一个明确的标准，这个规定，实际操作起来也很困难；而且上述情况只归还产权，没有解决使用权，华侨业主在获得产权之后，必然会强烈要求使用权的归还问题。为了争取侨心，发挥我市重点侨乡的优势，改变多年来我市在落实侨房政策方面的被动局面，本着实事求是处理历史遗留问题，全面、彻底地落实侨房政策，不留尾巴的态度，我们要参照珠江三角洲、梅州、汕头等地的做法，一步到位，全面落实，不论是何种类型城镇侨房，不论是住宅、非住宅，不论面积多少，不论

是何种成份的华侨业主，都应全部退还产权和使用权或作补偿。凡纳入社会主义私房改造的房屋（不管其面积多少，也不管其是住宅还是非住宅），私房改造时，业权人已具备华侨、归侨、归国华侨学生身份者，应全部退还（包括产权和使用权）；解放后，华侨私房产权人因各种原因没有向房地产管理机关进行房产登记，房地产管理机关依照当时国家有关政策执行代管（含代管转公产）的房屋（不论面积多少，住宅还是非住宅），代管时业权人已具备华侨身份者，只要提供有关产权证件，应予以撤销代管，全部退还其产权和使用权。这两点处理意见也适用于落实政策归还外籍华人、港澳同胞的房屋。

### 3. 加强领导，健全工作机构。

落实城镇侨房政策，按照省委、省政府的要求，各县（市、区）政府要指定一位领导同志主管此项工作，进一步建立健全落实城镇侨房政策领导小组及其办公室，办公室人员要从有关部门抽调素质好的干部组成，把落实城镇侨房政策列入政府的重要议事日程。落实侨房政策工作不仅要看成是还清历史欠帐的政治任务，而且要当作争取侨心利用侨力振兴当地经济的战略措施。

### 4. 切实解决退房资金和建房用地。

按照省委、省政府规定，退房资金除了省财政补助一点外，主要由所在市、县（区）两级财政负责解决，当地政府要提供廉价建房用地。“八五”期间省财政拨款7500万元，按退还使用权面积计算，每平方米只能补助30元，我市三年财政拨120万元的配套资金，钱虽然少，但省市财政已经尽了很大努力。因此，各级政府应根据本地区落实城镇侨房政策的任务及所需资金的实际，研究确定筹措资金的来源、方法和数额，落实安排退房资金，分年度纳入当地财政的预算。要求已有计划拨款的地区，应按时按量将资金落实到位，仍没有拨款的地区，要想方设法拨出专款，确有困难无法拨款的，也要给予一些优惠政策。同时，要安排建房用地，将落实侨房政策用地纳入当地用地指

标，减免征地建房税费。

### 5. 拓宽退房思路，大力开辟房源。

落实城镇侨房政策，发还使用权，关键在于开辟房源。由于目前城镇居民住房仍较紧张，退还侨房使用权遇到了许多困难。因此，我们应按照省委、省政府的要求，采取多形式、多渠道的办法，拓宽退房思路，努力开辟房源，创造条件加快退还侨房使用权。

(1) 坚决贯彻“谁用谁退、谁拆谁赔”的原则，对具有腾退条件和建房能力的住用单位和个人，要限期腾退侨房，财政不予补助。对侨房居住户，有单位的应作为无房户优先分配住房，无单位的应列入当地住房解困户范围解决。旧城镇区改造和危房改造工程，不论是在建或已完成改建的，均应按省有关拆迁侨房的规定，给予华侨业主赔偿。原承租户的住房应由建设用地单位解决，或由建设用地单位与承租户所在单位协商解决。

(2) 征地兴建腾退房，鼓励居住户购房腾退。实践证明，统建腾退房是一条行之有效的退房方法，可以采取财政补贴、单位资助、住户出资按比例适当分担的办法。一是加大住户出资比例，二是尽量降低建房成本。腾退房的售价逐步从补贴房过渡到成本房，再过渡到微利房。可以采取商品房与腾退房同时兴建，用商品房的盈利，填补腾退房的亏损的办法。

(3) 安排出租房给侨房居住户。对无单位又无能力购房的居住户，各地可以寻找空房、闲置房给居住户租住，也可以从腾退房中划出一部分房子，出租给居住户，签订一定期限的租赁合同。

(4) 提供优惠政策，支持建造腾退房。各县（市、区）可按照省国土厅粤国土（法规）函〔1994〕59号文和省税务局省税函〔1994〕102号文精神执行，以低地价解决建造腾退房的建设用地，免征城镇土地使用税二年，对建设腾退房的建设项目，经税务机关核实后，减免有关税收，同时，免征市以下的一切地方性收费。

6. 注意分类指导，制定工作规划，加强检查督促。

落实城镇侨房政策，分类指导很有必要。要注意区别不同地区，不同类型的侨房情况，进行分类指导。注意总结富裕地区与贫困地区的退房经验，组织学习交流各地落实城镇侨房政策的经验与做法，把落实城镇侨房政策工作与解决城镇居民住房结合起来，与旧城区的改造工作结合起来。

落实城镇侨房政策工作，要有要求，有措施，有务实的精神，一抓到底。各地应根据全市的目标，结合在本地的实际，制定年度与季度的工作规划，实行目标管理，建立奖惩制度。

落实城镇侨房政策，检查督促十分重要。各地要加强对落实城镇侨房政策工作的检查督促。侨办是政府处理华侨事务的部门，理所当然地负有检查督促的责任。要通过检查督促，总结成绩，发现问题，推广经验，推动落实城镇侨房政策工作跨上新台阶。

## 二、用新思路新措施广筹公路建设资金

最近，省政府召开了常务会议，对我省公路建设提出了新目标：要加快高速公路建设，到2000年，省到各地通高速公路，市到各县通一级公路，县到各乡、镇通二级公路，乡、镇到各管理区通等级路。

要加快交通基础设施建设步伐，资金是个关键问题。近年来，省委省政府对这个问题十分重视，相继出台了一些优惠和扶持政策，发行了建设债券，增加了一些银行贷款规模。最近，还准备采取一些新的措施，包括：适当地提高一些养路费，征收公路增容费，高速公路股票上市，安排外债贷款规模以及从清理和压缩房地产资金中，安排部分用于公路建设等等，这些都是对交通建设有力的支持，其作用和意义都很大。但从目前情况看，国家正在进行一系列的财税金融改革，银行贷款受到规模的限制，交通建设投资大，建设周期长，要想在较短时间内，筹集到较多的资金，其根本的出路还在于进一步解决思想，扩大开放，更加大胆地引进外资。肇庆市各级政府的领导集中精力，亲

力亲为地抓交通建设，他们制定了许多鼓励外商投资的政策和办法，积极穿针引线，领导亲自上门做外商的工作，使外商受到感动，也增强了投资信心，在不到一年的时间内，就成功地引进外资 2.56 亿美元和 10 亿人民币，使全市的公路建设资金来源有了新的突破。他们成功的做法值得我们学习和借鉴，也给予我们有益的启发：

1. 是只要解决思想，敢闯敢冒，利用外资大搞公路建设的前景是非常广阔的。只有敢于改革传统的公路投资体制，建立一个“投资—收益（回报）—再投资”的良性循环新机制，才能走出一条投入有渠道，回收有保证，投资者获利，使用者得益的新路子。

2. 是按市场经济规律办事，及早与国际惯例接轨，是吸引外资成功的前提条件。国际通行的“BOT 模式”，即：“建设—运营—移交”，指基础设施建设方面外商可投资承包某国家的若干重大工程，项目建成后在一定期限内由外商管理和经营，承包经营期满后，整个项目归还该国。这个模式已在我国一些地方推行。

3. 是要确立战略观点，学会算总帐，才敢于“把公路当作企业办”。他们在省委、省政府主要领导的鼓励下，全市初步摸索五种各具特点的筹资形式：

(1) 让旧路建新路，与外商合作。

(2) 共同投资，合作经营。即由省、市、县三级公路部门组成一个合作公司，再与外商成立合作经营有限责任公司，中外双方共同投资建设改造某项工程。工程竣工后，收费偿还投资，合作期内双方按规定比例分配利润；合作期满后，固定资产和权益无偿交中方。

(3) 以地引资，合作建路。主要是通过我方（中方）以优惠价格转上一定数量的土地给投资商开发，再由投资商出资建公路，工程竣工后，收费先偿还投资，然后按一定的比例分成。

(4) 融资合作，承包经营。主要是由外商投入一定量的资金参与项目经营，但不参与具体的经营管理活动，只按商定的回报率获益，工

程施工及经营管理由中方承包。

(5) 贷款集资建路。主要是利用本地财政、金融部门的贷款和工程队带资进行公路建设，工程竣工后设站收费还贷。

积极引进外资，弥补交通建设资金不足，是加快我市交通建设步伐的一项重要工作，我们要认真抓好以下几点：

一是进一步解放思想，让权让利让市场，广泛吸引外资。国家已明确，今后利用外资的优惠政策由过去的向地区倾斜改为全国统一的产业政策倾斜，以促进经济上水平和平等竞争。我们要把握国家对交通基础设施建设政策倾斜的有利时机，把握我市的地缘和经济发展优势，把握改革开放先行一步的时间差优势，进一步解放思想，按照小平同志的“三个有利于”的原则，大胆进行探索和试验，大胆地引进外资，大胆地干。外商投资是要赚钱的，亏本的事没人会干，当前我们可以让权让利让市场入手广泛地吸引外资。所谓让权，就是让股权、让经营权；让利就是让外商有适当的投资回报；让市场就是让出建设施工市场，国外的队伍有能力也可以来施工。要舍得把效益好的项目经营权、股权转让出去，在这方面我们要按小平说的那样“胆子再大一点，步子再快一点，思想再解放一点”。只要是来投资建设，对加快交通建设发展、实现交通现代化有利的，我们一概欢迎，也让外商投资有合适的回报。

二是因地制宜多种形式利用外资。在广泛利用外资的过程中，要因地制宜，扬长避短，选择有利的引进外资形式，不宜一刀切，一个模式。要在尽可能规范和科学测算充分评估以及降低还债外汇风险，避开外债规模管制的条件下，敢于探索和创新，走出适合我市实际的利用外资新路子。现在，国外尤其是发达国家的游资比较多，利率也较优惠，我们要多想方法，争取多吸引国际大财团的游资。

三是尽快提高引进外资人员的素质和加强省市协调联系，努力提高外资到位率。参与引进外资的人员要熟悉和掌握国家的有关法律、金

融、外事、交通建设的知识和政策规定，以避免走弯路和提高效率。省市之间要加强协调联系，重大项目要多做咨询，包括多与省各有关部门联系，以避免决策失误和不必要的损失。

四是加强宣传和招商活动，广泛与外商接触交往。外商投资，从决策投资到长远经营需要充分论证。我方要及早做好招商项目前期准备工作，在做好保守国家秘密和企业商业秘密的条件下，为外商提供较好的项目资料准备，并通过多渠道、多层次、多接触外商，使外商熟悉投资环境和投资项目情况，以提高洽谈效率。要努力改善外商的投资环境，为外商投资提供服务。对符合收费条件的外商、外资项目，不论是高速公路还是国道、省道、县乡公路，省交通部门都给予优先考虑核准并优先考虑国内配套资金的支持。

五是坚持验资和评估制度，注意搞好外资项目的监管。要按照国务院和交通部关于加强国有资产产权交易的有关规定，中方参与中外合作入股的要认真按国家规定做好资产评估工作，注意不让国有资产流失和贱卖。同时也要按国际惯例办理，对外商进资进行认真的审核，对实物投资和非专利技术等其他形式的投资都要进行评估，以维护国家和投资者的合法利益。同时还要注意引进外资项目的监管工作，要严格履行合同，信守诺言，依法办事，提高办理效率，并为外商履行合同排忧解难，帮助解决征地拆迁等问题，以提高引进外资的信誉，增强外商投资交通建设的信心。