

论中国房地产长期高位增长与安全运行

曹振良

摘要：中国房地产发展的总格局和总趋势是，在高结构、高贡献、高平台、高价位、国民经济高速增长的基础上，持续约半个世纪的长期高位增长。中国房地产长期高位增长的客观理论依据是房地产发展倒 U 曲线，即一个国家在经济起飞时期，随着国内生产总值的增长，房地产以高于国内生产总值的增长速度快速增长，而随着国内生产总值的进一步增长，房地产增长速度逐渐减缓，直至与国内生产总值同速，其运行轨迹呈倒 U 曲线。中国房地产长期高位增长，并不意味着不存在问题或隐患，加强政府宏观调控，消除隐患，防止泡沫，是实现中国房地产长期高位增长和安全运行的保证。

关键词：房地产 倒 U 曲线 高位增长 安全运行

中国房地产发展经过了二十多年风风雨雨，成就有目共睹，但海内外学者和业内人士对它的议论或非议也从来没有间断过，尤其是近年来议论更甚。造成这种状况的原因很多，其中最重要的原因之一就是对中国房地产发展总格局和总趋势缺乏统一认识。因此，将理论与实际相结合，深入探讨中国房地产发展的规律性，实事求是地正确认识和处理当前存在的问题或安全隐患，不仅有利于中国房地产安全运行和持续增长，同时也关系到整个国民经济的平稳发展。本文试图就此作些分析。

一、中国房地产发展总格局和总趋势——长期高位增长

中国房地产业发展到今天，总的来说，逐渐走向成熟，当前正处在长期高位增长的顶峰。所谓长期高位增长是指在高结构、高贡献、高平台、高价位、国民经济高速增长基础上，持续约半个世纪的快速增长。(1)这里所说的高结构是指房地产业在产业结构中居高位。房地产业作为给人类提供生产工作生活场所和基础设施的行业一般是服务性基础产业，但在一个国家经济起飞或经济持续高涨时期又有可能发展成支柱产业。住宅业是房地产业的核心，由于其自身的特质，我国早在十多年前，就将其作为新的经济增长点和消费热点产业。住宅业在扩大内需、促进整个国民经济发展中发挥着重要作用，并将继续发挥“两点”的积极作用。不仅如此，随着我国

产业结构升级，大力发展第三产业成为必然，包括住宅业在内的整个房地产业又作为支柱产业，为推动国民经济快速发展发挥更大的作用。(2)所谓高贡献是指房地产发展对国民经济发展贡献大。在我国，房地产发展前后能带动五十多个行业发展，直接或间接对国内生产总值(GDP)增长的贡献超过30%；能提供上亿个就业机会；是财政收入大户，近年仅土地出让收入就超过5000亿元，对增加国民财富、增强综合国力有重大作用。(3)高平台是指房地产存量资产扩大，发展基础雄厚。经过二十多年的发展，城镇土地自然升值，时下估价已超过30万亿元，城镇房屋建筑面积约为140亿 m^2 ，按3000元/ m^2 估价约为42万亿元，都大大超过了GDP。城镇住宅约为90亿 m^2 ，人均住房建筑面积由1978年的7 m^2 增加到现在的23.67 m^2 ，户均77.4 m^2 ，住房私有率达80.17%，居民财富积累明显增加。(4)高价位是指房地产价格较高，并呈上涨趋势：一是近年全国平均房价上涨加快，年均上涨约12%（2002-2004年全国平均价由2252.5元/ m^2 上涨到2722元/ m^2 ）；二是上海、杭州等城市房价上涨过快，近4年来上涨1倍；三是房价上涨快于职工工资收入的增长，房价收入比有所扩大。(5)高速增长则表现更为明显。二十多年来我国GDP年均增长9.6%，而房地产又高出其约1倍的速度快速增长，无论是投资、开工面积和竣工面积的增幅均超过20%，全国成了一个大工地，蔚为壮观，举世罕见。

上述事实说明中国房地产发展正处在“五高”基础上高速增长,一般又称高位运行,并有其长期性。不仅是过去二十多年连续高速增长,还将持续一个较长时期。推进和维持中国房地产长期高速增长或高位运行的因素很多,仅我国城市化每年以1%的速度向前推进,每年就有约一千多万农村人口转为城市人口,仅城市住宅需求就增加了3~4亿 m^2 ,拉动住宅房地产增长,预计我国城市化过程还将延续30年左右。这样从20世纪80年代初算起,中国房地产高位增长将持续约半个世纪,是名副其实的“长期高位增长”。这就是时下和今后一个时期中国房地产业发展的总格局和总趋势,符合中国社会经济发展的需要,不存在全局性泡沫或泡沫崩溃的危机。

中国房地产长期高位增长的战略意义在于:不论是过去、现在还是未来一个时期它始终是扩大内需、促进中国社会经济发展的力量源泉;是推动中国城市改造和城市化进程的动力和表征;是建设小康社会提高居民生活质量,建设美好家园的标志和载体;是国民财富积累和财富效应提升的重要方面。同时这一研究还具有重要的理论意义。所以我们说“长期高位运行”是分析判断中国房地产当前发展态势和未来走势的基本依据和出发点。那么,上述结论是否有理论或理论分析范式作支撑呢?

二、中国房地产长期高位运行理论支撑——房地产发展倒U曲线

任何长期持续反复出现的经济现象,必然有其理论或理论分析范式作支撑。中国房地产之所以能长期高位运行,当然也不例外。我们认为其理论支撑,就是房地产发展倒U曲线理论。自库兹涅茨1955年提出收入分配倒U曲线理论以来,该曲线作为一种理论分析范式就被经济学家广泛利用,半个世纪以来先后又有人构建了“第二产业产值比重与劳动力比重的倒U曲线”、“区域经济发展的倒U曲线”、“环境污染的倒U曲线”等。房地产发展倒U曲线是指一个国家在经济起飞时期,随着GDP的增长,房地产以高于GDP的增长速度快速增长;随着GDP的进一步增长,房地产的增长速度逐渐放慢,直至与GDP同速,甚至低于GDP的增长速度,其发展轨迹呈倒U曲线,如图1所示。

房地产倒U曲线形成的内在机理是:一个国家在经济起飞时期,由于二元社会经济结构迅速向工业化社会推进,城市化进程加快,产业结构调整提升

加速,城镇居民住房迅速由生存需求型向改善需求型过渡加快等带有必然性和规律性的客观经济环境,为推动现代房地产业发展预设了两个基本因素要件,即常规因素和超常规因素。

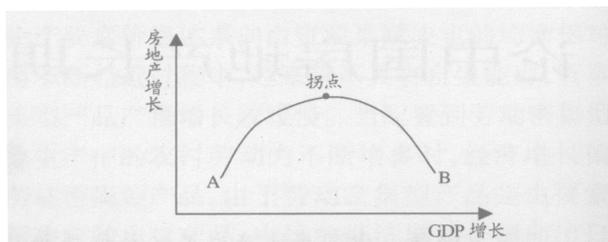


图1 房地产业发展倒U曲线图

(一) 常规因素

这里所说的常规因素是指在社会经济发展过程中任何时候对房地产发展都起作用的因素,主要有:(1)国民经济发展在数量和质量上直接增加对工商用房和社会公共服务用房的需求,即工业化过程中生产经营活动直接要求和推动非住宅房地产增长;(2)随着社会经济发展,居民收入增加,扩大对住房的需求,包括一般生存需求和改善需求,即劳动力再生产要求和推动住宅房地产增长;(3)随着社会经济发展,城市规模扩大,形成城镇经常性流动人口,增加对房地产的需求;(4)为提升城市竞争力,改善城市投资和生活环境,开展经常性城市经营活动与城市建设带动房地产发展;(5)随着城市社会经济活动的扩展,对房地产提出了多元化需求,促使房地产业务扩展,从而迫使其内部分蘖出新的产业,如住宅业、物业管理业等。

(二) 超常规因素

超常规因素或非常规因素一般是指只有在经济起飞初期到经济发展相对成熟这一时期内对房地产发展起作用的因素。主要有:(1)较集中的旧城改造,推动房地产业超常发展,尤其是旧住宅(区)拆迁补偿推动住宅房地产业更快发展。(2)城市化进程相对集中和加快推动房地产业加速发展,而更多的表现为吸纳农业(村)人口进城,刺激住宅等房地产快速发展。(3)城市居民自我调整消费结构促进住宅房地产高速增长。住宅是家庭消费的载体,一般来说,在恩格尔系数下降,食品消费得到较充分满足后,居民会自动调整消费结构,甚至压缩其他消费,优先安排购房、增加住房消费,这一方面使住房逐步从生存需求型向改善需求型过渡,同时也为扩大消费范围、提升整体消费质量档次打下基础,这也是整个国民经济向广度和深度发展的基础性条件。(4)发展中国家在经济起飞前一般没有推行住房消费信

贷(起码在中国是这样),随着社会经济发展、居民收入增加和金融业自身的发展,住房消费信贷逐渐兴起和扩大,从而使居民从先积累后消费的观念和行动,转变为先消费后积累(还款)的习惯和行为,将未来的消费提前消费,从时空上调整消费结构扩大住房消费。(5)在经济起飞时期政府通常采取一些特殊超常规政策措施。这一方面是直接推动住宅和非住宅房地产超常发展的政策,如推行住房社保措施,对低收入家庭直接采取更优惠的住房补贴,提前解决他们的住房问题,又如对大众公共设施建设采取优惠政策,促进房地产更快发展;另一方面是在旧城改造、城市化、对外开放等过程中,采取特殊优惠政策,直接或间接带动房地产超常发展。

上述两种因素虽然都会促进房地产发展,但它们的功用有所不同。一般来说常规因素主要是为直接再生产(包括简单再生产和扩大再生产)过程服务的。它们是实现直接再生产的条件,其资金来源和规模,由直接再生产及其规模决定,从而使房地产具有先导和基础产业的性质,其增长速度一般与 GDP 同步。而超常规因素及其功用则不同。一般来说只有国民经济发展到一定水平,有一定社会和个人积累之后,随着房地产金融的发展和住房消费信贷的启动,政府通过国民收入再分配或财政返还,居民个人自动调整消费结构,才有可能为超常规因素的形成并发挥作用提供机制环境和资金来源,才有可能使房地产以高于 GDP 的增长速度高位增长。与此同时,房地产除了继续发挥基础产业的作用外,往往又成为支柱产业,使房地产取得“双重产业”地位,发挥“双重产业”及其互动叠加作用,从而使房地产的发展从倒 U 曲线的始点 A 出发,并沿着它的左侧继续向上攀升成为可能。

但是随着社会经济进一步发展,经济发展进入成熟期,首先是有的超常规因素不复存在或其作用逐渐减弱,直至完全消失。例如大规模旧城改造任务结束或基本结束;较集中的城市化过程基本完成;居民住房消费一般无需再靠调整消费结构,挤压其他消费来满足,而是按工资收入的一定比例(一般为 15%)进入常规消费;政府对房地产和居民住房一般不再采取特殊政策等。其次是有的超常规因素虽然仍将发挥作用,但已演化为常规因素,如住房消费信贷、政府的住房社保政策等。在超常规因素及其功用的演化过程中,房地产发展也将冲过倒 U 曲线拐点沿着它的右侧,但仍保持较高增长速度逐渐向下滑行,并通过 B 点完成倒 U 曲线型运行,进入常规

发展时期,沿着常规周期波动轨迹运行,继续发挥基础产业的作用,相应的房地产支柱产业地位,一般也将逐渐减弱或消退。

以上就是房地产发展倒 U 曲线及其形成机理的一般简要分析。中国当前还处在经济起飞时期,推进房地产增长除了上述常规因素外,也存在超常规因素。上述所列举的五种超常规因素,在我国尽管出现的时间有早有晚,存在的时间长短不一,作用力度不尽相同,各城市的情况也不完全一样。但是就全国来说,目前五种超常规因素都存在,多数作用力度还在上升,例如城市化进程、旧城改造、住房消费信贷等都在加快进行,城镇居民也正借助和利用上述契机,使住房消费加速由生存型向改善型转变,从数量和质量上推动房地产,特别是住宅房地产超常增长。与此同时,政府对低收入者住房社保政策也在积极启动之中。以上这些决定了我国房地产发展仍处在倒 U 曲线的左侧向上发展阶段,尚未进入“拐点”。有的城市预计 2010 年进入拐点,但就全国来说,进入拐点的时间可能还要稍晚些。然而不论是个别城市还是全国,即使冲过倒 U 曲线拐点,房地产增幅虽有所下降,但仍将高于国民经济增幅,持续 20~30 年。这就是当前和今后一个时期我国房地产发展的基本态势和走势在整体上符合我国社会经济的需要,然而这并不意味着不存在问题或安全隐患。

三、中国房地产长期高位增长的安全隐患及其防范

这里的安全隐患涉及两个方面:一是房地产行业内部可能的隐患;二是房地产长期高位运行对国民经济其他部门可能的冲击,即外部隐患。并且有时二者还互动。

(一)中国房地产的安全隐患

对中国房地产存在的问题或隐患虽然论述很多,但要说准确不容易,这里只择其要,尽管如此,难免重复和一般化。

1. 房价隐患。这主要表现在两个方面:一是房价上涨隐患。近年来房价连续上涨 12% 以上,若不遏制,长此下去有可能出现累积性泡沫。同时,由于房价连续快速上涨,工资收入增长较慢,房价收入比扩大,直接影响居民购房,尤其是中低收入者购房更难。对此社会各界已取得广泛共识,也引起党和国家高度重视,并采取了一系列防范措施。二是大幅降价主张和预期的隐患。对此,很多人不以为然。

长期以来很多人主张大幅降价,并提出根据他们测算的我国房价收入比为1:10~20,按国际标准1:3~6降低房价,这样我国房价至少要下降50%,甚至更多。其隐患有二:其一,这种主张若重复千百遍,变成广大需购房者的普遍预期,势必等待大幅度降价、持币待购现象重新出现,房地产市场疲软萧条,不仅危及房地产自身持续安全运行,同时也将影响整个国民经济持续安全运行和发展。其二,这种大幅降价的主张和预期若成为现实(这里暂不考虑有无可能和由谁来买单),房价下降50%以上,不但绝大多数居民买得起房,买新房,买大房,而且买两套房的也会大增。其可能的后果:一是成倍地盖房,使紧张的土地、能源及其他资源更紧张;二是居民住房消费过度,势必影响和抑制其他消费,制约其他行业的发展;三是由于过度开发经营,整个房地产业将提前成熟衰退,那么这个拥有上亿就业机会的行业,将有大量职工提前“下岗”,增加当前社会就业压力。此外,对金融所带来的损失,也不可低估。在当前提及降价隐患,似乎不太合时宜,但是,作为一种可能出现的安全隐患,似乎又有必要指出。旨在言明房价太高了不行,太低了也不行。这也许就是价格和市场之神奇所在,就是对调控者艺术思维和科学决策素质与能力的一种考量。

2. 土地隐患。在我国房地产长期高位增长过程中,土地开发利用有可能带来四个方面的隐患:一是造成大量耕地被占用,危及国家粮食安全,到2010年我国粮食安全耕地警戒线是18.24亿亩,而现在实有耕地是18.37亿亩,已接近警戒线边缘;二是大量耕地被“圈走”,很多农民变为“三无”游民,致使“三农”问题逆转;三是由于土地稀缺更加凸显,供需尖锐,很容易出现市场失灵,政府调控失范,从而一方面出现暗箱操作,产生腐败;另一方面导致土地“暴炒”,造成地价大幅波动,催生泡沫,危及房地产和国民经济安全。

3. 金融隐患。金融对房地产业的支持力度比任何实体经济行业都大,而房地产金融又有第二金融之美称。二者相互依存度大,产生隐患的可能性也大。在我国当前有可能出现在两个方面:一是在房地产大发展过程中,既有房地产对信贷的旺盛需求,也存在金融“有求必应”的供给冲动,加之房地产融资渠道单一,从而使房地产和金融二者风险增加,一旦形成房地产泡沫并破裂,会导致金融危机,结果“两败俱伤”;二是由于整个金融体制改革滞后和政策法规不到位,资本市场机制不顺,股市低迷,存款

的实际“负利率”,加之社会投资渠道狭窄,致使国内大量“游资”直接或间接挤进或被迫逼进房地产(上海曾有人用麻袋装现钞一次付款抢购住房),直接冲击和威胁房地产安全运行。

4. 低收入者住房安全保障问题。在我国,弱势群体不仅收入低,有的还已下岗,解决他们的住房问题有五个“难点”或“悖论”:一是一直延续到1990年代中期才结束的传统住房分配制度,基本原则是按工龄、职务实行无偿实物分配,这个群体由于上述条件没有或“差”,分不到房或分得很少;二是房改基本上是以现住房为基础,由于他们没有住房或住房很少,对房改的“实惠”享受不到或很少;三是公积金储存方面的劣势,由于他们的工资低,相应享受单位配存的那一半也少,更有甚者是他们当中很多人没有“单位”或“单位不景气”,根本不能实行公积金制度,也就谈不上享受公积金的“优惠”;四是随着房价上涨,他们的房价收入比进一步拉大,更买不起房;五是由于他们买不起房,不仅公积金贷款利率优惠享受不到,同时政府“补贴在砖头上”的优惠也享受不到。显然这个群体靠自己的力量解决住房问题更难了,成了一个严重的社会经济问题,这既影响房地产市场顺利推进,也不利于社会安定团结。对这个群体来说房价收入比降得再低,于他们买房也无补,因为他们的收入就是“吃饭收入”。

5. 体制和政策法规方面的问题,亦即制度问题。它主要表现在:(1)管理体制不顺,如有的地方房与地管理分家,影响整个房地产管理体制的协调一致和效率。(2)住房制度改革滞后,我国房改进行了近20年,时至今日仍模糊不清,很多城市货币分房改革方案虽提出多年,但绝大多数没有兑现,既影响居民购房,也影响房地产市场机制建构,尤其是对二级市场的影响。(3)政策法规不完善:作为不动产法律法规基础的“物权法”迟迟不能出台;土地经营、房地产投资开发经营、房地产金融、中介服务、物业管理、住房社保、住房产权登记等一系列法规都有待补充修订,更谈不上有系统的全行业之产业政策。(4)房地产市场规则不完备,导致市场交易行为不规范,欺诈行为时有发生,有的地区还出现了开发商合谋垄断市场,操纵房价,人为“造市”获取暴利的行为,等等。

(二) 中国房地产的安全防范措施

要实现房地产安全运行,总的来说要完善健全供给、需求和调控三大体系和机制。当前在认真贯彻落实“国8条”和“国6条”的同时应着力注意:

1. 要充分认识和把握房地产在我国现阶段的产业地位。前面已论及在我国现阶段产业结构中, 房地产处于基础产业和支柱产业双重地位, 是扩大内需、增加就业、增盈财政、催生产业连动、促进 GDP 增长的“大户”。目前, 正沿着其发展倒 U 曲线向拐点冲刺, 处在爬坡的艰险“路段”。为顺利“冲顶”, 通过“拐点”, 沿着倒 U 曲线平稳下滑, 继续向前发展, 安全稳定是关键。“泡沫”和“萎缩”都于房地产安全运行不利, 所以各界要关心爱护这个行业, 可是现在人们对其责难贬斥多于爱护, 这种心态必须扭转。

2. 节约和合理利用土地。爱惜和合理利用每一寸土地是我们的基本国策, 是全国人民的共识。而房地产新增用地, 基本上是土地的精华, 我国最稀缺的耕地, 因此城市房地产开发中节约利用耕地既是房地产可持续发展的基础, 也是保护粮食和国家“安全”的根本。粮食耕地安全警戒线基本公式是: $K = \frac{A \pm P}{y}$, 其中, K 为耕地安全警戒线(亩), A 为国内粮食需求量, P 为粮食进出口余额, y 为每亩产量。守住这条安全线是一项大的系统工程。在此有两点值得一提: 一是适当控制土地供应总量; 二是利用土地价格杠杆调控需求, 并使土地经营在公开、透明、合理的市场机制下, 逐步实现“以地养地”, 加“以地养贫”, 再加“以地增财”。

3. 创造条件尽快结束住房制度改革, 为最终理顺市场机制扫清制度障碍。“房改”剩下的工作主要是以下四项: (1) 已优惠出售的住房, 还没有发证的要按照房地合一原则发给产权证。这样做一是使购房者踏实放心, 二是便于旧房上市交易, 激活二级市场, 三是便于统一产权管理。(2) 国有住房能优惠出售的尽快出售。(3) 在各城市应成立和发展国有房屋经营或租赁公司, 对不能优惠出售的国有居民住房转由该公司经营, 或商品化经营, 或社保政策性廉租经营。(4) 对有条件实行货币分房改革的城市或单位, 本着就低不就高的原则兑现货币分房, 取信于民, 从整体上提高居民的购房承受能力, 进一步理顺市场机制。

4. 适当控制住房面积, 引导居民合理消费和开发商理性开发。按照房价收入比公式: $y = \frac{m \cdot k \cdot p}{N(A \cdot X)}$ (y 为房价收入比, m 为住房面积, k 为住房档次, p 为房价, N 为家庭收入, A 为人均可支配收入, X 为家庭人口系数), 居民住房负担与住房面积和房价成

正比, 与家庭收入成反比。所以要降低房价收入比, 减轻居民住房消费负担, 买得起房, 除了抑制房价上涨和增加收入外, 适当控制住房面积也是一方面, 可是现在不少居民一边喊房价高, 但是又较普遍地存在住新房住大房的心理; 有些传媒和理论工作者, 一边说房价收入比高, 但在选取住房标准单元参数面积时又越来越大, 一般为 80~90m², 有的超过 100~120m²; 开发商的房子也越盖越大, 多数户型在 150m² 左右, 有的超过 200m², 甚至 300m², 至于别墅就更大了。很多城市搞起了什么“水城”, 更可笑的是, 有的城市连居民饮用水都困难, 但也搞起了“水城”。我国现在既存在住房消费不足, 也存在住房消费过度的现象, 有的青年职工已成了住新房住大房的“富翁”。当今世界上很多发达国家和地区, 人均 GDP 几万美元, 居民住房标准单元参数一般为 60~70m²。如英国是 65m²; 日本一个新建小区最小户型只有 45m², 最大的 69.9m²; 目前香港 60m² 以下的住房占 72%, 90m² 以上的房子只占 10%。我国是个发展中国家, 人均 GDP 一千四百多美元, 是人均资源十分短缺的国家, 土地、水、能源、矿产资源全面紧缺。住房不仅在建造过程中要耗费大量资源, 住房消费过程中仍需消耗大量水、电、煤等资源。因此, 根据国际经验和我国国情, 我们认为我国住房标准单元参数以 60m² 为宜。为了促进住房合理消费, 可考虑开征财产税。与此同时要调整积累和消费的比例, 提高居民的最终消费率, 从整体上增加居民购房能力。近 10 年来, 我国平均消费率是 59.5%, 2005 年只有 53.9%, 而一般的发达国家是 80%, 我们低了二十多个百分点。为此, 要逐步提高我国的最终消费率, 达到或接近发达国家水平。总之要通过抑制房价、适当控制住房面积和增加居民收入“三管齐下”, 逐步理顺和降低房价收入比。

5. 建立和健全住房社会保障制度。住房始终是人类生存的必需品和消费载体, 城市住宅始终是投资大、“昂贵”的消费品, 任一个国家及其不同发展阶段收入低的贫困人群始终存在。以上三条决定了任何一个国家都必须对低收入群体实行住房社保。当前我国职工收入差距拉大, 同时房价上涨又快于工资收入增加, 房价收入比拉大, 低收入者更买不起商品房, 需要开展住房社保。基本思路和途径是: (1) 由城市统一制订社保标准, 确定社保对象, 具体由社区操作控制; (2) 按社保对象现住房条件、收入现状及发展趋势, 分两档滚动运行: (下转第 77 页)

注释:

陈家琦等:《水资源学》,16~25页,北京,科学出版社,2002。

此处只是概括了中国的水问题的四个特点,四大问题的具体内容见汪恕诚:《怎样解决中国四大水问题》,中国水利国际合作与科技网,2005-02-16,http://www.cws.net.cn/。

阮本清等:《流域水资源管理》,2页,北京,科学出版社,2001。

敬正书主编:《中国水利发展报告》,190~191页,北京,中国水利水电出版社,2004。

王亚华、胡鞍钢:《我国水权制度的变迁》,水利部网站,2002-08-14,http://www.mwr.gov.cn/。

该处模型参见张维迎:《博弈论与信息经济学》,82~85页,上海,上海三联书店、上海人民出版社,1996。这个模型只是描述了在简单的产权不明晰状态下水资源的浪费和滥用,实际情况则复杂得多,需要考虑的变量因素很多,如水的季节变化、水污染情况、用水户的构成等。

李雪松:《水资源可持续利用的公平与效率》,载《生态经济》,2001(12)。

王先甲等:《水资源持续利用的支持条件与法则》,载

《自然资源学报》,2001(1)。

胡鞍钢、王亚华:《转型期水资源配置的公共政策:准市场和政治民主协商》,载《中国软科学》,2000(5)。

参考文献:

1. 科斯、诺思等:《财产权利与制度变迁——产权学派与新制度学派译文集》,中文版,上海,上海三联书店、上海人民出版社,1994。

2. 张五常:《经济解释》,北京,商务印书馆,2000。

3. 伍新木、李雪松:《保障水资源安全的关键是制度创新》,载《光明日报》(理论版),2004-08-18。

4. 阮本清、沈大军:《面向可持续发展的水价理论与实践》,北京,科学出版社,2003。

5. 水利部政策法规司、水法研究会主编:《中华人民共和国水法讲话》,北京,中国水利水电出版社,2002。

6. 常云昆:《黄河断流与黄河水权制度研究》,北京,中国社会科学出版社,2001。

(作者单位:武汉大学经济与管理学院 武汉 430072)

(责任编辑:Q)

(上接第71页)第一档为特困户补贴租赁(建);第二档以微利优惠价租售,并定期根据社保对象和居民收入变动情况,或变更社保档次,或取消资格,或吸纳新的社保对象;(3)基本形式:第一档一般实行货币补贴租赁;第二档既可购买微利经济适用房,也可通过政府贴息贷款和免税等方式合作建房;(4)资金一般从城市土地收入中来,即“以地养贫”;(5)除合作建房外,社保房一般为二手房,尽量减少政府集中新建经济适用房和低保房;(6)在国有房屋租赁经营公司中,开辟政策性租赁业务,即类似政策性住宅银行。

此外,还要规范房地产金融,开创房地产多渠道融资体系;加强房地产政策法规建设,完善和加强宏观调控;加强深化房地产理论研究等。对此,有关论著不少,这里不再重复。

注释:

根据建设部2003年公报及有关资料整理,转引自(天津)《房协信息》,2004(12)。

参见曹振良:《房地产发展倒U曲线与房地产市场走势宏观分析》,见《天津房地产市场》,天津,南开大学出版社,2000;《房地产倒U曲线与房地产产业定位》,载《东方企业家》,2001(11)。

实证分析参见梁荣:《中国房地产发展规模与国民经济总量关系研究》,142页,北京,经济科学出版社,2005。

城市土地经营收入水平可分三个档次:一是“以地养地”,即靠土地收入保证城市土地利用基础设施建设;二是“以地养地”加“以地养贫”,即土地收入除了保证“以地养地”外,还能靠土地收入解决低收入者社保住房的资金来源;三

是“以地养地”加“以地养贫”再加“以地增财”,即土地收入除了“以地养地”和“以地养贫”外,还能增加财政收入。

董山峰:《我们应该买多大的房子》,载《光明日报》,2005-04-04。

张玉玲:《关键在扩大内需》,载《光明日报》,2005-12-26。

参考文献:

1. 马克思:《资本论》,中文版,第3卷,北京,人民出版社,1975。

2. [美]西蒙·库兹涅茨:《现代经济增长》,中文版,北京,北京经济学院出版社,1991。

3. [美]丹尼斯·迪帕期奎尔:《城市经济学与房地产市场》,中文版,北京,经济科学出版社,2002。

4. [美]威廉姆·B.布鲁格曼等:《房地产金融与投资》,中文版,大连,东北财经大学出版社,2000。

5. 陈宗胜等:《再论改革与发展中的收入分配》,北京,经济科学出版社,2002。

6. 程恩富等:《当代中国经济理论探讨》,上海,上海财经大学出版社,2000。

7. 梁荣:《中国房地产业发展规模与国民经济总量关系研究》,北京,经济科学出版社,2005。

8. 曹振良等:《中国房地产发展与管理研究》,北京,北京大学出版社,2002。

9. 曹振良等:《房地产经济学通论》,北京,北京大学出版社,2002。

10. 潘家华:《持续发展途径的经济学分析》,北京,中国人民大学出版社,1997。

(作者单位:南开大学经济研究所 天津 300071)

天津师范大学 天津 300387)

(责任编辑:N、S)