

# 水资源可持续利用 的制度分析与制度创新<sup>\*</sup>

李雪松 伍新木

**摘要：**水资源可持续利用是基于水资源的经济特征，采取合理的经济手段，通过适当的制度安排，推进有利于水资源优化配置和高效利用的体制创新、科技进步和管理创新，实现以水资源的可持续利用支撑经济社会可持续发展的目标。不合理的制度安排导致不合理的水资源开发利用。有效应对水问题的根本出路在于科学的水资源制度安排与制度创新。实现水资源可持续利用的科学制度安排包括有效的水资源产权制度、开放的水市场、合理的水价形成机制和完善的水资源统一管理体制。

**关键词：**水资源 可持续利用 制度分析 制度创新

## 一、前言

资源是可持续发展的基础和条件，而环境的可持续则是可持续发展的保障。水既是一种自然资源，是人类与其他一切生物生存的必要条件，也是国民经济不可或缺的资源；同时水又是环境的组成部分，具有最容易受到破坏、在经济活动影响下迅速发生变化的特点，水环境的破坏将制约经济社会发展。因此水是可持续发展的基础和条件，是环境与发展问题的核心。

水问题是未来 20 年我国实现全面建设小康社会目标所面临的重大挑战之一。我国是世界上 13 个贫水国之一，淡水总资源虽位居世界第六，但人均占有水资源量只有 2 300m<sup>3</sup>，不足世界人均占有量的 1/4，居世界第 121 位。我国当前面临着严重的水资源危机，水多（洪涝灾害频繁）、水少（水资源紧缺）、水脏（水污染严重）和水混（水土流失、生态恶化）等问题严重困扰着社会经济的发展和人民群众的生活。而由于水资源观念落后、涉水行为失当、水资源管理效率低下等人为因素造成水资源危机的加重。

随着全面建设小康社会目标的确立，为确保水

资源安全，必须实施可持续发展战略，实现水资源可持续利用。从经济学的角度分析，水资源可持续利用是基于水资源的经济特征，采取合理的经济手段，通过适当的制度安排，在水资源、水环境相互协调的基础上，推进有利于水资源优化配置和高效利用的体制创新、科技进步和管理创新，满足经济社会发展而进行的水资源开发利用活动。其实质就是在保护资源的质量和提供服务的前提下，使经济的净利益增加到最大限度，实现以水资源的可持续利用支撑经济社会可持续发展的目标。

## 二、水资源的经济学特性

传统的经济价值理论认为，没有劳动参与的东西没有价值。过去人们没有把水作为有劳动参与的东西，认为水是取之不尽的，所以不是商品，没有经济价值。但是随着水资源的日益短缺，缺水问题越来越被世界所关注。水资源特有的经济特性逐渐凸现出来，成为我们可持续利用水资源，建立科学制度安排的出发点。

### （一）水资源的稀缺性和不可专有性

资源稀缺性是经济学的基础。在过去，相对人们的需求而言，水资源供给是充足的，不存在稀缺，但

\* 基金项目：2004 年教育部哲学、社会科学研究重大课题攻关项目《中国水资源利用的经济学分析》（项目编号：04JZD0011）。

随着人口的增加和工农业的发展,人们对水的需求不断增加,终于导致 20 世纪 70 年代以来的水资源危机,水资源也渐渐地向商品化转变。目前世界水资源的特点是总量多,能利用的少,特别是淡水资源,具有稀缺性。全球淡水资源的储量十分有限,且大部分储备在极地冰帽和冰川中,真正能够被人类直接利用的淡水资源仅占全球总水量的 0.00768%。而水是流动性资源,属于经济学中所说的排他成本很高的资源,要确立和保护其专有财产权不仅非常困难,而且成本很高,是一种不可专有资源。由于不可专有,加之水资源的利用频繁无序,稀缺性表现得更加明显。

### (二) 水资源供需的不确定性与区域垄断性

供需规律是经济学的基本规律。任何地方可用水资源的供给量在一年各个季节中随气候变化而变化,地下水和地表水的供给都依赖于当地气候变化和蓄水层的储量,呈现出时空分布的不均匀性,难以准确预测供给量 and 水质。而水需求和水质问题与当地人口规模 and 经济发展水平紧密联系,农业用水依据一年中各个季节或长时间内温度、降水状况的变化而变化。居民和工业用水每日、每周、每季度变化。取水、输水、水处理、储存水的投资和能源成本相对于使用时的经济价值,也对水的利用有影响,更增强了水资源供给和需求的不确定性。水资源受区域自然条件的限制,在供给上呈现明显的地域性。水资源只能在当地开发,在输水工程覆盖范围内使用和消耗。水市场具有明显的区域垄断性,水资源受输水工程范围的控制,范围相当有限,很难在市场上广泛流通。

### (三) 水资源利用的不可替代性和多样性

水资源在人类生活、维持生态系统完整性和物种的多样性中所起的作用,是任何其他自然资源都无法替代的。水资源对社会经济有多种用途,几乎任何产业都与水直接或间接相关,其他资源是无法替代的。相对于矿产、森林、土地,水资源可以用于农业、工业、生活、运输、能源、旅游、卫生等众多产业。如同一河流,可梯级开发如发电、筑坝,还可行船,流出去的水可以浇灌农田,而这一切又可作为景观工程供人们旅游。

### (四) 水资源的商品性与外部性

水资源具有生活资料和生产资料的双重属性。一方面,水是最重要的生活资料,是生存环境的重要组成部分——包括人类生存与发展所必需的水资源(具有竞争性),以及维持生态系统和水环境而必需

的水资源(具有非排他性的公共物品特征),必须由社会(或政府)提供;另一方面,水资源又是生产资料,在利用过程中能够创造价值,如用于工业、农业和其他行业的用水,具有竞争性、排他性、收益关联性等私有物品特征,这部分水资源可以从市场中获得。由此决定了水资源既具有一些公共商品的特点(如部分的非排他性,像水源地、环境水等),又具有私人商品的特性(如生产用水,具有竞争性),具有“混合商品”的特征。公共商品性质决定了水资源使用过程中普遍存在外部性。而水资源利用的外部性主要表现为外部不经济性,如在某个流域,上游的用水者使用后回到河流中的水的水质、水量和排水的时间对下游用水者有很大影响。外部性是水资源的重要经济特性。

## 三、水资源危机的制度经济学分析

制度是社会个人的行为规则,用于增进社会秩序,是经济增长的根本性要素。在人类应对挑战、对付危机的各种行为中,制度的确立与改进最具有根本性,它的作用就在于节约成本,降低不确定性。我国对水资源问题一直十分关注,不但颁布了新水法,而且已正式启动实施南水北调工程,三峡工程和长江堤防工程防洪功能显现,农村饮水解困、大型灌区节水改造、病险水库整治、水土保持等工作有一定成效。但是应该清醒看到,实施水法,执法主体未能明确,很难有效实施流域管理;南水北调工程未能实施真正的业主企业化运作;三峡工程仍是国有独资,预算粗放难免;山林、土地、湖泊产权制度不科学,难有持久的、有效的水土保持;许多先进工业、农业节水技术难以推广普及,生活节水尚未成为人们自觉的行为。究其原因,有教育问题、管理问题、技术问题、财政问题,但最根本的还是制度问题,即没有建立起合理的规范社会经济活动、约束人类涉水行为的制度。

### (一) 政府缺位造成水资源产权模糊

我国《宪法》及 1997 年制定的《水法》都规定水资源属国家所有,即全民所有。法律虽然标明了水资源所有权主体是国家,但没有指出谁代表国家行使所有权,负责分配使用权,其结果是实质上的水权主体虚置。直到 2002 年新《水法》才规定:“水资源属于国家所有。水资源的所有权由国务院代表国家行使。”但对于用水户能否拥有水权、如何取得水权、水权拥有者的权利和义务等又没有明确的法律规

定。因而我国长期以来水资源产权主体模糊,产权的多重属性得不到承认,更不可能建立有效的产权流转制度。水资源使用权无法畅通流动,水资源的价值无从体现,更谈不上向合理化、高效率方向流动。作为没有明晰产权的公共资源,水资源的使用者没有为未来或考虑到其他使用者的损失而保护资源的刺激,其开发和使用必然是低效率的。当前我国水资源利用效率比较低,很多指标与国外发达国家和一些发展中国家存在巨大差距。我国万元工业产值耗水量一般是发达国家的 10~20 倍,而农业耗水量占用水量的 70% 左右,每公斤粮食的耗水量是发达国家的 2~3 倍。

## (二) 市场缺失造成水资源滥用

我国在长期计划体制下及其后的一个相当长时期内,主要通过行政手段来配置水资源,市场机制不能或无法发挥作用。由于认为水资源作为天然资源没有价值,一直没有做出有利于其价值实现的制度安排。由于不承认水的商品属性,因此采取国家养水、福利供水的方式,水资源价格严重扭曲,根本无法反映成本。价格起不到调节供求的杠杆作用,过低的水价还造成生态环境的破坏,进一步加剧了水资源供需矛盾。区域、局部和微观用水主体在水资源开发利用中的短视计划倾向十分明显,使水资源开发的无效性问题异常突出,而且在水资源开发利用中“搭便车”现象十分普遍,“公水悲剧”不断发生。

## (三) 计划失效造成水资源配置混乱

在计划体制下,通过计划部门调配用水计划,不需要交易。当然,这需要在计划部门随时掌握各个用水户的用水效率和效益,用水户也有积极性节水的条件下才能实现,而这两个条件往往很难达到。在没有市场时,政府要判断水对各个用水户的价值并把水分配给边际价值最高的用途,其成本是非常高的,以至于计划部门不可能掌握消费者的随时变化的支付意愿和厂商的生产成本,不可能及时掌握各类用水的边际价值并重新分配水资源。计划不可能包罗万象,政府行政部门也不可能及时了解水市场瞬间的千变万化。随着缺水的日益加剧,水权模糊的代价越来越大,原有的计划配置无法实现,运行成本不断增加,地方利益主体地位日益强化,上级监督地方政府的难度越来越大,乃至发生混乱。

## (四) 水资源利用的制度缺陷的模型分析

下面通过模型对上述原因造成的水资源利用的制度缺陷进一步分析。在模型中,以水资源积聚流

动形成的流域为例,假设流域上下游的各用水户在利用水资源时通常都是以个人理性为主导的。所谓个人理性是指用水户根据自身费用最小化和效益最大化的准则来利用水资源。由于政府缺位、市场缺失和计划失效,在水资源利用中对用水户没有任何的制度、法规、产权或道德约束的限制,那么使用者就处于一种无人监督管理的自由使用状态。在这种自由状态下,每个用水户无需为成本、长远利益等担忧,无需考虑他人的利用状况,势必形成水资源滥用的倾向(尤其是在无偿使用的情况下更为突出)。水资源的滥用不但损害了他人的利益,更损害了整体利益,而且随着资源状况的不断恶化,最终也要损害自己的经济福利。

假设某流域有  $n$  个用水户,共同拥有流域内的水资源,每户都有取水的自由。各户自主决定取用多少水用于生活和生产,对此不存在任何约束和制约。我们用  $g_i$  ( $g_i > 0$ ) 代表第  $i$  ( $i = 1, 2, \dots, n$ ) 位用水户取水的数量。 $G = \sum g_i$  代表  $n$  位用水户取水的总量。 $V$  代表每  $m^3$  水的效益,假设  $V$  是  $G$  的函数,  $V = V(G)$ 。 $G_{max}$  表示水源地总的可利用水量。当  $G > G_{max}$  时,水被用尽,产生枯竭现象。随着取水的增加,每  $m^3$  水取得的效益将减少,并且减少的速度随取水量的增加而增加。因此,每一用水户取用水的效益与其他用水户取水量有关。

在这个对策中,每位用水户的选择是选择一个  $g_i$  使自己的净效益最大化。假定获取单位水量所花费的成本是  $c$ ,那么净效益函数为:

$$F_i(g_1, \dots, g_i, \dots, g_n) = g_i V(G) - g_i c = g_i V(G) - g_i c, i = 1, 2, \dots, n$$

最优化的一阶条件是:

$$\partial F_i / \partial g_i = V(G) + g_i V'(G) - c, i = 1, 2, \dots, n$$

$n$  个一阶条件定义了  $n$  个反应函数:

$$g_i^* = g_i(g_1, \dots, g_{i-1}, g_i, g_{i+1}, \dots, g_n), i = 1, 2, \dots, n$$

因为,  $\partial^2 F_i / \partial^2 g_i = V'(G) + V'(G) + g_i V''(G) < 0$ ,  $\partial^2 F_i / (\partial g_i \partial g_i) = V'(G) + g_i V''(G) < 0$ ; 所以,  $\partial g_j / \partial g_i = - [\partial^2 F_i / (\partial g_i \partial g_i)] / (\partial^2 F_i / \partial^2 g_i) < 0$ 。

即第  $i$  位用水户的最优取水量随其他用水户的取水量的增加而递减。 $n$  个反应函数的交点就是纳什均衡:  $g_i^* = g_i(g_1^*, \dots, g_{i-1}^*, g_i^*, g_{i+1}^*, \dots, g_n^*)$ , 纳什均衡的总取水量为:  $G^* = \sum g_i^*$ 。

尽管每个用水户在决定增加取水量时考虑了对水效益的负效应,但是他考虑的只是对自己取水的

影响,而不是对所有取水户的影响。因此,最优点上的个人边际成本小于社会边际成本,纳什均衡的总取水量大于社会最优的取水量。这点可用下述方法证明。

将  $n$  个一阶条件相加,我们得到:

$$V(G^*) + (G^*/n)V(G^*) = c$$

社会最优的目标是使全社会净价值最大化,即:

$$\max\{GV(G) - Gc\}$$

最优化的一阶条件为:

$$V(G^{**}) + G^{**}V'(G^{**}) = c$$

这里,  $G^{**}$  是社会最优取水量。比较社会最优的一阶条件和个人最优的一阶条件,可以看出,  $G^* > G^{**}$ , 公共水资源被过度使用甚至滥用了。

以上分析同样适用于水资源按照行政区块分割进行单独管理的情形。因为,即便是各行政区域内部对各用水户进行统一管理,协调个人利益与区域利益,但就各行政区域整体而言,其利用行为依然是以区域利益最大化为主导。对于整个流域而言,各区域间的用水行为仍是处于自由进入状态,那么其最终结果与上述分析是相似的,水资源会被过度使用甚至滥用。

#### 四、水资源可持续利用的制度创新

制度是人类成功应对挑战的结果,又是成功迎接进一步挑战的先决条件。实现水资源可持续利用,必须依靠复杂、混合的制度安排,其基本思想是如何将水资源的外部性“内部化”,避免“公水悲剧”,构建由若干制度子系统相互配套的制度保障体系。

##### (一) 有效的水权制度是水资源可持续利用的关键

新制度经济学认为产权制度是人类社会最基本的制度安排。产权制度实际上是为了解决人类社会中对稀缺资源争夺的冲突所确立的竞争规则,这些规则可以是法律、规则、习惯或等级地位。有效的水权制度是实现水资源可持续利用的关键,为保护水资源提供了最基本的动力。具体来说就是要将水资源资产化、资产产权化、产权资本化,通过产权安排将外部性问题内在化,建立起水资源产权明晰、政资分开、权责明确、流转顺畅的水资源产权制度。首先界定初始水权,根据水资源特点将水资源所有权、使用权、经营权、配置权、收益权分设。根据大流域、小流域、江、河、湖、库、沟渠、塘堰等特点分设多级产权,最后形成流转顺畅的可交易产权的水权。

##### (二) 开放的水市场是水资源可持续利用的基础

随着社会主义市场经济体制的建立和完善,市场在资源配置中发挥基础性作用,水市场必然要在水资源的配置中发挥基础作用。水市场包括水商品市场和水权市场,水商品市场已经发展多年,但水权市场发育缓慢。水权市场是生产要素市场,是更高层次的市场,是水商品市场的深化。既要建立水资源的全国统一市场和区域、流域市场,又要建立水资源的一级市场(初始)和二级市场,还要建立清洁水市场和污水市场,以及建立与资本市场、其他要素市场联姻的互动的水资源市场。由于水资源交易受不同地区、不同季节等时空条件影响较大,水市场只能在有限的领域内发挥作用。因而水市场的建立和发展需要政府的宏观调控来进行,通过建立民主协商和利益保障机制来实现。

##### (三) 合理的水价形成机制是水资源可持续利用的手段

在市场经济体制下,价格是最重要的市场信号和资源配置手段。水价包含着水资源稀缺性、消费者的支付意愿和供水成本等重要信息,直接影响到消费者的消费水平和企业的利润预期,能够引导消费者和生产者调整消费和生产行为,从而引导水资源的重新配置。水价的制定应遵循价值规律,要反映用水的全部价值。完整的水价包括资源水价、工程水价和环境水价。当前,我国的水价制度比较单一,基本上是实行政府制定的单一计量水价,不利于节约用水,更不利于水资源的优化配置与合理使用。因此要改革水价形成机制,建立节水型水价制度。根据水的不同商品属性、供求关系和可持续原则确定价格类别。按照清水和污水设立分类价,实施阶梯水价、时段价、错峰错时价和调节价。以水价为导向,引导产业结构调整,限制高耗水行业过度发展。

##### (四) 完善的水资源统一管理体制是水资源可持续利用的保障

水具有复杂的自然特性,水资源管理不能违反水的自然运动规律。水资源短缺决定了必须加强统一管理才能保证水资源的可持续利用。而流域是水资源供给的完整载体,以流域为单元进行水资源管理符合水的自然属性。同时,实行水资源统一管理,也是一种对生态系统负责的体制,生态系统的安全性才能得到保证,才能发挥水的生态效益。但是,我国现行的是一种条块分割,政企、政事不分的水资源管理体制,效率十分低下,已经不符合社会经济的发展需要,必须进行改革,加强统一管理才能保证水

资源的可持续利用。水资源统一管理,要求协调政府、企业和中介组织之间的关系,实行政资、政企分开,立法、监管分开,配水、评价分开,建立应急管理和常规管理。

## 五、实现水资源可持续利用的对策措施

### (一) 建立节水意识和可持续发展观

我们应改变过去对水的“取之不尽,用之不竭”的观点,重新认识水资源的价值。政府要充分发挥各种宣传工具作用,让人们了解水资源供需形势,强化水资源危机意识。在水资源利用的问题上,人们正确的水资源观念、节水意识和用水习惯,是节约用水的重要的社会资本。此外,还要建立水资源可持续开发利用思想,实现以人为本、全面协调。首先,水资源开发利用是可持续的,遵循公平和效率原则。公平是水资源利用的代内公平和代际公平的统一。效率则是寻找水资源利用过程中产生最大效率、获得最大效益的利用方式,又要防止由于当前利用水资源产生的效益对整个过程的效益贡献过大而导致水资源利用的短期化行为。其次,水资源利用必须以人为本,寻求人与水资源的和谐发展及其合理性关系。最后,水资源利用必须全面协调,放在社会经济发展的大系统中考虑,统筹兼顾流域、区域和域外用水,统筹兼顾城乡协调发展用水,统筹兼顾经济、社会与生态建设发展需水要求,统筹兼顾兴利除害、开源节流、防洪抗旱,统筹兼顾工程性措施和非工程性措施的作用。

### (二) 发挥市场机制和政府规制的作用

市场机制作用是实现水资源最优化配置的基础。在技术进步的前提下,只要政府对水资源的产权分割界定清楚,就可按照市场规则进行交易,通过产权交易解决公共物品问题和外部性问题,使水资源配置接近帕累托最优。产权的管理、各项制度安排的建立和完善,必须依靠政府的规制。水资源的经济特征决定了水市场的自我发育十分困难,在水市场中,准备产权化的水资源总量需要预先设定,水权的拥有方式需要预先确定,水权的拥有者资格需要事先确认,水权的定价机制要事先建立,水权的分配规则与交易规则需要预先确立,因此水资源的市场化实践是一种“准市场化”。而且仅有市场机制的作用,容易导致社会不公平,包括当代人之间的不公和代际不公。因此,只有同时发挥“看不见的手”和“看得见的手”两个机制的作用,才可能实现水利资

源的可持续利用。

### (三) 健全节水技术研发推广体系

国家要制定节水技术政策,对落后的耗水过高的项目、产品、设备实施淘汰制度;不断依靠科技进步研制、开发节水的新技术、新途径、新产品,大力推广现有节水新工艺和新产品;加强与节水有关的重大科学问题和宏观战略的前期综合研究,建立节水技术跟踪、分类、评价信息系统;努力提高节水管理、技术人员的技术水平,积极建设节水信息管理系统,建立和完善节水技术推广和服务网络。

### (四) 完善水资源相关法律

法律法规是各项水资源制度建立的前提和依据,监督是水权实现和制度有效运行的保证。完善水资源相关法律,要将制度创新的内容反映在法律条文之中。目前,我国一些水资源法律过于原则,可操作性差,缺少司法解释,造成在管理体制上权限不清,形成司法与水政不分,流域管理与地方管理难分的“多龙管水”局面。而在另一些领域,又存在着即使有法可依,但又执法不严的现象。因此,应加快《水法》的修改和主要流域法的制定。通过各种水资源法律法规,调整人们在开发利用、保护水资源和防治水害过程中的各种利益关系,实现有法可依、有章可循,走上依法治水的正确轨道。

### (五) 建立水资源信息披露机制、公众参与机制和利益补偿机制

广泛的信息披露能够降低交易成本,促进广泛参与,有利于政策实施,提高管理效率。政府和水资源管理部门应加大用水信息采集力度,建立多维的、统一的、覆盖全社会的水资源信息系统,如水文测报系统、水质水量技术评价系统等,广泛向全社会披露水资源信息。广泛的用户参与同广泛的信息披露一样,也能够降低交易成本和管理成本,这是打破供水垄断性和降低供水成本的有效机制。政府部门应积极鼓励更多的用户、团体(公共、私人部门)以及整个社会参与到水管理中来,成立各种形式的基层用水组织,促进民主参与,保障用户权益。另外,利益补偿机制是保障用水户利益、鼓励用水主体节水的激励机制。利益补偿的实现要通过多种渠道,包括财政转移支付、水市场收入和国家对水利设施的投资和补贴。用户节水除了完全弥补少用水的损失和水价提高付出的成本,与原来的多用水相比,还能够获得更大的收益,这样才能同时达到用户节水和受益的双重目的。

### 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)