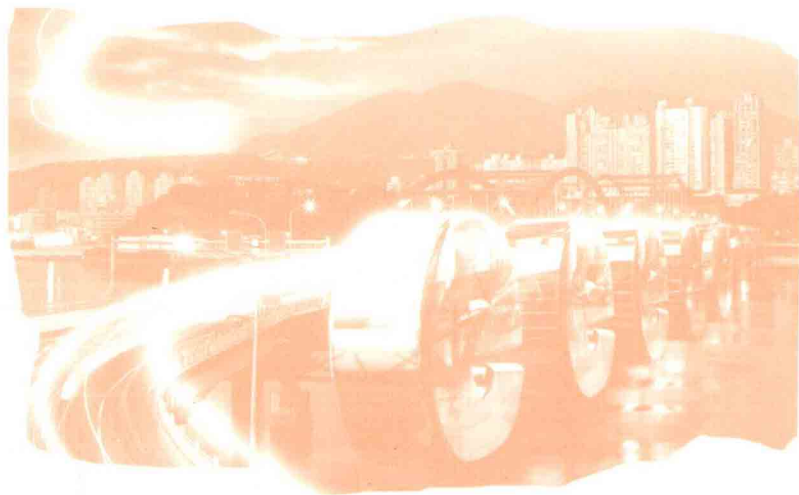


经济理论与政策研究

JINGJI LILUN YU ZHENGCE YANJIU

第一辑

主 编 董长瑞



经济科学出版社
Economic Science Press

第1辑 (11) 目录

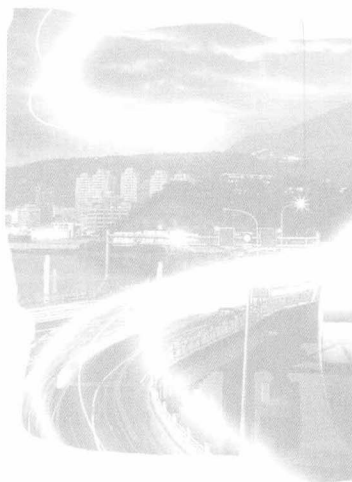
第1辑 (11) 目录

经济理论与政策研究

JINGJI LILUN YU ZHENGCE YANJIU

第 一 辑

主编 董长瑞



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

经济理论与政策研究/董长瑞主编. —北京: 经济科学出版社, 2008. 12

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8127 - 3

I. 经… II. 董… III. ①经济理论 - 文集②经济政策 - 文集 IV. F0 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 050032 号

责任编辑: 吕 萍 于海汛
责任校对: 徐领弟 王肖楠
版式设计: 代小卫
技术编辑: 邱 天

**经济理论与政策研究
(第一辑)**

主编 董长瑞

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京汉德鼎印刷厂印刷

永胜装订厂装订

787 × 1092 16 开 12.25 印张 200000 字

2008 年 12 月第 1 版 2008 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8127 - 3 定价: 23.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

主编

董长瑞

副主编

陈保启 王庭东

学术委员会（按姓氏笔画排序）

杨蕙馨（山东大学）

周立群（南开大学）

侯风云（山东大学）

胡家勇（中国社会科学院）

郝书辰（山东经济学院）

崔友平（山东经济学院）

黄少安（中央财经大学）

黄泰岩（中国人民大学）

董长瑞（山东经济学院）

编辑部成员（按姓氏笔画排序）

王文平 王立平 王庭东 齐永华 张 英 周 宇 杨 丽 陈保启

孟祥仲 郭 庆 彭留英 董长瑞

编辑部主任 彭留英

主办单位 山东省经济理论与政策研究中心

目 录

“保增长、扩内需”专家笔谈	1
保增长的扩内需政策组合	黄泰岩 1
用马克思的经济危机理论应对国际金融危机	崔友平 5
探索管理创新，稳定房地产市场，促进经济增长	郭松海 10
推进区域整合，培育增长新极，确保经济增长	马传栋 13
风险投资对技术创新的作用：一个分解模型	朱孝忠 19
互补与替代效应：模块化系统中的分工经济	杨 丽 34
货币政策中介目标的选择：利率还是货币供应量	王文平 48
城乡公共服务非均等：原因分析与政策取向	王 谦 66
美国经济发展与国防建设的互动研究	林 晖 84
中国居民消费波动、城乡分割与股票溢价研究	王立平 109
就地转移和异地转移劳动力的收入差距研究	杜 鑫 121

政治经济学研究对象、学科地位及相关问题思考

侯风云 136

银行治理、代理成本与银行机构风险控制

——以山东省为例的实证分析

曹廷求 于建霞 156

宏观层次政治型交易费用及其效应：基于中国经验数据的实证研究

金玉国 174

评《消费、偏好与资产收益——基于中国资本市场的分析》

郝书辰 188

“保增长、扩内需”专家笔谈

国际金融危机已经严重影响到中国经济的健康发展,“保增长、扩内需、调结构、重民生”既是政府的工作重点,也是经济学家关注的焦点。本书所收录的教育部人文社会科学长江学者黄泰岩教授、城市生态经济学家马传栋教授、房地产经济学家郭松海教授和山东经济学院副院长崔友平教授的文章,从不同角度分析了国际金融危机的影响,提出了应对国际金融危机的思路和建议。我们坚信,只要坚持科学发展观,同心同德,群策群力,沉着冷静,迎难而上,就能在化解危机中抓住机遇,将金融危机的影响转化为经济增长的动力,确保国民经济又好又快地健康发展。

保增长的扩内需政策组合

黄泰岩*

世界“金融海啸”对中国经济发展构成了严重挑战,也要求中国经济学至少必须做出以下两方面思考:一是就长期而言,如何构建不过度依赖外需的健康大国发展战略;二是就2009年的经济发展而言,如何在外需不足的情况下扩大内需,保证中国经济的平稳快速发展。本文就第二个问题谈点看法。

一、扩大内需的投资政策

中国经济的对外依存度2007年达到了67%,从而外贸对中国经济发展的贡献度超过了1/3。^①中国经济从一定意义上说成为对外依赖型经济。

* 黄泰岩(男,1957~),山东招远人。教育部首届人文社会科学长江学者特聘教授,中国人民大学中国经济改革与发展研究院常务副院长,经济学院教授、博士生导师。

① 金哲松、李军:《中国对外贸易增长与经济发展——改革开放三十周年回顾与展望》,中国人民大学出版社2008年版。

2008年世界经济衰退使中国外贸在2008年11月惊现2001年以来的第一次负增长,出口下降了2.2%,而此前的10月份中国出口还增长了19.2%,因而可以说是严重下降。^①据联合国2009年1月16日的最新报告显示,2009年世界经济将进入深度衰退;另据国家物流信息中心2008年12月1日公布的数据显示,2008年11月新出口订单指数降幅巨大。这都说明2009年中国的外贸形势将非常严峻。因此,中金公司的研究报告认为:发达国家陷入衰退将使得2009年出口对我国经济增长的贡献度为零。同样,法国巴黎百富勤董事副总经理兼总经济师陈兴动认为,2009年中国对外出口增长幅度可能为零。在这一情况下,由内需支持的中国经济增长幅度也就是5.5%~6.5%。

显然,这个经济增长速度对中国来说是不可接受的,因为在现阶段,保证8%左右的增长速度是我国社会经济稳定的基本要求,甚至可以说是可以再低的红线。这就意味着,2009年要达到8%,就需要采取特别的刺激政策将经济增长速度拉高2个百分点。在拉动经济增长的“三驾马车”中,消费就短期而言很难有一个迅速的提高,反而会因为经济衰退而使居民减少消费,拉动两个百分点经济增长的任务自然就得主要依靠投资。从历史经验来看,1998年应对亚洲金融危机而开始实行的积极财政政策对GDP增长的贡献就是每年1.5~2个百分点。因此,只要有中国政府的大力作为,对实现8%的经济增长应该是乐观的。世界银行中国局局长杜大卫甚至认为:中国政府采取了扩张性宏观政策,其中政府主导性投资将会拉动GDP增长超过4个百分点。

但是,这次政府投资拉动经济增长所面临的条件与10年前完全不同,这突出表现在:一是这次经济衰退是世界性的,而上次仅是亚洲范围内的,因而这次衰退对中国经济的影响程度更大;二是发达国家的经济衰退使其对外投资大幅下降,如我国2008年11月份利用外资开始出现负增长,加之我国企业大多采取“猫冬”以应付危机,这就使政府投资作为杠杆撬动社会投资的规模受到限制;三是我国经济增长的基数也今非昔比;四是1998年的投资拉动虽然实现了8%左右的经济增长,但却经历了长达5年的通货紧缩期,这是这次宏观政策不希望看到的结果。这些因素都对我国政府投资在总量上提出了更高的要求,也就是说,现在政府已公布的4万亿刺激经济投资是否能够实现2个百分点以上的增长,特别是防止出现通货紧缩,还需要依据经济增长的变化适时做出扩张。

二、扩大内需的消费政策

投资需求是中间需求,投资所形成的生产能力及其所生产出来的最终

^① <http://finance.people.com.cn/GB/8497953.html>.

产品必须要有相应的消费能力将其消化,否则投资将不可持续,经济增长就会昙花一现。从这个意义上说,只有消费的持续增长,才是一国经济持续稳定增长的根本动力。1998年我国政府实施积极的财政政策,最终迎来了2003~2007年5年的经济大繁荣,其中一个重要的因素就是中国在2001年加入WTO,这使投资所形成的生产能力和产品通过国际市场得以消化。这样的历史机遇在这次的应对危机中不可能再现,因而扩张国内消费以实现经济的平稳快速发展就显得尤为重要。此外,在拉动经济增长的“三驾马车”中,长期以来消费也是最短的一个,摩根士丹利首席经济学家史蒂芬·罗奇认为,固定投资和出口,两者产出共占中国GDP的75%以上。因此,扩张消费也是我国改善经济增长动力结构的一项重要内容。

扩张国内消费,主要是提高国内居民的消费能力,但提高居民消费能力的着眼点不能放在居民收入的存量上。有人认为,我国居民储蓄存款余额已高达20万亿元,只要赶出一部分储蓄,就可以迅速提高消费对经济增长的贡献率,这实际上是不现实的。因为在全部储蓄中,高收入者占了大部分,由于高收入者的消费倾向低,这部分储蓄是不可能被赶出来用于消费的。即使是这20万亿储蓄是平均分配的,全国13.2亿人口平均也只有1.5万元。这1.5万元对绝大多数消费者而言,还要用于教育、购房、防病、防老等,这部分储蓄不但赶不出来,而且还要增加。

因此,扩张居民消费的根本出路在于改革收入分配制度。第一,改革初次分配制度,在经济总量一定的情况下提高居民的收入份额。中国社科院2008年社会蓝皮书披露:我国劳动报酬占国民收入的比重从2003年以前的50%以上,下降到2006年的40.6%,相应资本回报从以前的20%上升到30.6%。只有改革这种初次分配的基本格局,提高劳动报酬占国民收入的比重,才有可能使我国经济发展的方式从投资拉动为主转向消费拉动为主。要实现这种转变,就需要在一段时间内使工资的增长超过经济的增长速度。例如,日本在20世纪50年代和60年代工资的增长都低于经济增长的速度,但进入70年代,工资的增长就超过了经济的增长,1971~1976年,经济的增长速度为4.5%,但工业部门的工资增长为6.13%,农业部门为5.56%。这实际上是在一定程度上允许工资侵蚀利润。此外,也要求把多年财政收入过快增长的速度降下来,而实现这一结果的前提是推进政治体制改革。第二,改革再分配制度,提高中低收入者的收入总量。目前我国中低收入者的收入来源中,政府转移支付所占的比重较低,显示了政府在这一职能上的严重缺位。第三,培育中等收入阶层。富豪阶层对国内的消费贡献相对有限,如胡润研究院最近发布的2008年中国富豪消费习惯调查显示:富豪最大的消费是奢侈品,其次是礼品;低收入阶层因收入水平低而限制了他们的消费能力;只有中等收入阶层才是一个健康社会的消费主力。培育中等收入阶层,一是要大力发展教育;二是要不断提高财产收入占其总收入的比重,

甚至可以说,一个家庭财产收入所占比重的高低,是判断其财政状况好坏的一个重要标志。

三、扩大内需的投资、消费和出口的协调

为了应对目前的金融危机,以及更重要的规避未来可能出现的通货紧缩,实现国民经济又好又快科学地科学发展,就需要宏观政策在未来的战略安排上做到以下平衡:

第一,短期与长期的平衡。投资具有见效快的短期效应,但在产能全面过剩的情况下,单纯依赖投资拉动增长,即使是改善经济结构的投资拉动,也还会带来更严重的过剩。因此,大规模投资拉动经济增长,就可能出现短期经济增长与长期经济增长的矛盾。化解这一矛盾的出路就在于投资不仅能够直接拉动经济增长,而且还可以通过启动消费间接拉动经济增长,实现投资与消费的协调。为此:一要通过投资带动消费结构升级。1998年积极的财政政策对高速公路的大规模投资,就迎来了中国汽车产业连续多年的高速增长,拉动了消费结构的升级,进而促进了经济的快速发展。此次向铁路、机场、港口等基础设施的投资,在制定具体投资方案时还需要考虑对居民消费,特别是城市居民消费结构升级的带动作用。如果仅仅在生产领域中循环,最终还是会因为消费出口而使经济陷入更大的困难。此外,从居民消费结构升级的角度看,这次的基础设施投资还应扩大对文化基础设施的建设。目前我国城乡居民的文化消费所占比重过低(文化、娱乐、旅游仅为1.9%)^①,而文化力恰恰是一国的软实力,也是发展知识经济和提升消费结构的新时代要求。二要通过投资改善消费环境。我国居民之所以倾向于将更多的收入用于储蓄,关键在于教育、住房、医疗等公共产品的政府供给严重不足。在城乡家庭居民的消费结构中,排在前三位的分别是:食品(34.0%)、教育(11.5%)和医疗(10.6%)^②。在30年的市场取向改革中,教育和医疗被过度市场化了,政府职能的严重缺位挤出了居民的其他消费,延缓了消费结构的正常升级。此次积极财政政策与1998年的政策相比,一个重要特色就是加强了民生工程的投资,这对于放大居民消费和提升消费结构将具有重要意义。同时,在今后的投资计划安排时,还应进一步加大民生工程的投资力度。

第二,政府与民间的平衡。在经济下行期间,由于企业和居民对未来预期不好,就会自动减少投资和消费,保证现金流,从而会进一步加剧经济的

^① 中国社科院“中国社会状况综合调查”课题组:《当前中国城乡家庭消费状况》,载于《光明日报》,2009年1月20日。

^② 同上。

下行。因此，止跌的任务就落到了政府身上，但回升就不能仅仅依靠政府的投资和消费支出，特别是在我国已经构建起市场经济新体制的情况下，政府投资和消费如何起到“四两拨千斤”的杠杆作用，撬动民间投资和消费，就成为实现经济回升的一个关键点。在这方面，可采取的具体政策包括降低企业税负，取消各种不合理的收费，补贴居民消费如家电下乡等。

第三，国内与国外的平衡。在世界陷入经济衰退的情况下，我国把保增长的着眼点放在扩大内需上是完全正确的，但放弃外需或在扩大外需方面不作为也是不明智的。这是因为，一是世界已经进入经济全球化时代，如何利用世界市场和资源发展自己成为历史的必然选择，特别是对我国这样一个产能过剩、资源稀缺、就业压力大的发展中大国而言，就更是如此。可以说，在上一轮经济周期中，仅仅有1998年开始的积极财政政策，如果没有2001年的中国入世，中国经济就不会走出通货紧缩以及其后的大繁荣。二是中国经济已经形成了很高的对外依存度，改变这种状况就需要依赖内需的扩大，但内需特别是消费的扩大却需要时间，也就是说，对外需依赖的经济结构在短期内是难以改变的。在这一条件制约下，力争外需不下降或少下降也就成为我国宏观政策的一项重要内容。三是我国在扩大外需方面仍然是有所作为的，因为我国出口的许多产品都是生活日用品，收入弹性较低，而且在经济衰退期间，居民消费越倾向于物美价廉。这就是说，世界市场仍然是有的，关键在于我国出口企业的资金满足程度和成本优势。在这两方面，宏观政策是大有调节空间的。

用马克思的经济危机理论应对 国际金融危机

崔友平*

美国金融危机已经切实影响到全球的实体经济。这场源自美国房地产市场，进而摧毁美国金融系统的金融危机，通过各种渠道迅速传导至全球。此次金融危机冲击力强、连锁反应迅速、股市暴跌、出口抑制严重，各国经济增长均受到威胁，我国也不例外。综观金融危机的演变历程，可以发现，此次危机再次印证了马克思的经济危机理论。马克思的经济危机理论对于更全面认识、防范和化解金融危机具有重要的理论和现实意义。

* 崔友平（男，1964～），山东文登人，山东经济学院教授、副院长。主要研究方向：宏观经济理论与政策。

马克思认为经济危机只有在资本主义制度下才会发生,其实质是生产相对过剩的危机。其根源在于生产的社会化和生产资料的资本主义私人占有之间的矛盾,即资本主义的基本矛盾。这个矛盾随着资本主义生产方式占据统治地位而充分展开,当这一矛盾达到尖锐激化程度时,就引起经济危机的爆发。资本主义基本矛盾引起经济危机具体表现为两个矛盾的激化:一是个别企业内部生产的有组织性和整个社会生产的无政府状态之间的矛盾;二是资本主义生产无限扩大趋势同劳动人民有支付能力需求相对缩小的矛盾。

马克思第一次站在被统治阶级立场上,为了推翻资产阶级统治,认为经济危机是资本主义生产方式所特有的,且其正确揭示了资本主义制度下经济危机的实质及其根源。同时马克思还提出了经济危机周期性的物质基础是固定资本更新的观点。他在《资本论》第2卷中曾指出“这种由若干相互联系的周转组成的包括若干年的周期,为周期性的危机造成了物质基础……虽然资本投下的时期是极不相同和极不一致的,但危机总是大规模新投资的起点。因此,就整个社会考察,危机又或多或少地是下一个周期的新的物质基础。”^① 马克思的经济危机理论分析了经济危机的可能性,揭示了经济危机的本质,探索了经济危机的根源,研究了经济危机的周期性及其物质基础,是我们应对目前国际金融危机的良方。

一、经济危机作为经济周期的一个阶段, 是市场经济的产物

当社会生产力发展到以社会化生产为基础的市场经济阶段,市场成为配置资源的基础时,一方面,追求利润的最大化是每一个企业生产和经营的目标,这必然迫使企业生产存在着无限扩大的趋势,致使市场的发展落后于生产的发展;另一方面由于市场经济体制下市场配置资源有其自发性和滞后性的弊端,容易产生盲目性和无政府状态,资源的优化配置难以一次到位,因此市场经济无法合理解决个别企业投资、生产的有组织性同整个社会投资、生产盲目性之间的矛盾。因此,生产过剩经济危机的产生也就不可避免了。可见,生产过剩的经济危机并不是资本主义制度特有的,而是市场经济运行的必然产物。正如资产阶级经济学家不应该否认资本主义存在危机一样,社会主义经济学家在社会主义市场经济条件下也要正视这个问题。现在的问题已不在于是否承认危机的问题,而是如何解决它的问题。

传统的社会主义经济理论将经济周期性波动看做是资本主义特有的现象,否认社会主义经济运行的周期性及必然性。但从我国的现实可以看出,

^① 马克思、资本论:第2卷[M],北京:人民出版社,1975年版第207页。

我国国民经济有起有落，表现出明显的周期性。邓小平“台阶式”发展经济的思想，打破了传统理论的禁区，进一步丰富和发展了社会主义经济理论。因此，我们应积极正确认识经济周期规律，以便更好地利用它，从而为市场经济主体活动提供信息指导，为国家宏观调控服务。

二、经济危机的实质是无效供给过多、有效需求不足

经济危机涉及经济生活的各个方面，其表现也多种多样，但其实质是无效供给过多、有效需求不足。哈耶克等投资过度者认为由于投资过大，从而生产资料过多是经济周期的根本原因；马克思认为经济危机的实质是生产的相对过剩，即生产的无限扩大超过了人民有支付能力的需求；西斯蒙第则认为消费不足；凯恩斯更进一步认为是有效需求不足。他们都从供给或者需求的某一个侧面揭示了经济危机的实质。实际上无效供给过多与有效需求不足是同一问题的两个方面。

我国目前存在的经济不景气其实质也是无效供给过多、有效需求不足。无效供给有两类：一是超过有效需求的过剩供给；二是因供给自身原因不合有效需求的不良供给。无效供给过多主要表现为：一是价格过高形成的无效供给。其明显的例子是房地产市场。二是重复建设形成的无效供给。市场上什么产品时尚好销，就万家仿制、充斥市场，使供给超过正常需求量。三是产品简单增量再生产形成的无效供给。典型的例子是家电产品市场；四是品质伪劣形成的无效供给。特别是卷烟、白酒、药品、食品等，一些不法厂商侵权或偷工减料制造的假冒伪劣名牌产品充斥市场坑害消费者。这些都使消费者大倒胃口，必然遏制有效需求，形成无效供给。甚至可以说，我国目前的买方市场，是大量的低水平供给抑制有效需求形成的。有效需求不足主要表现在：一是投资需求不足。由于投资项目的利率下降，企业投资意愿普遍减弱；边际消费倾向下降，导致投资乘数杠杆作用减小；前几年实行的适度从紧的财政、货币政策，抑制了投资规模的扩张。二是消费需求不足。由于城乡居民收入增长缓慢，市场经济持续走低，使得居民心理上形成了一定的递减的价格预期；随着住房、社会保障、教育等方面改革力度的加大，居民储蓄倾向增强，即期消费需求减弱；企业商品生产供给结构不合理，居民需求结构升级还存在一定的障碍；个人收入分配差别呈扩大趋势等，所有这些都制约了消费需求的增长。三是国外需求不足。由于受世界金融危机的影响，我国面临着进口冲击和出口受阻两方面的压力，给我国外贸出口带来很大困难。

三、依次递进的固定资本更新，可以成为摆脱“危机一般”的出路

依次递进的固定资本更新，会促使处于失调和阻滞状态的社会再生产恢复常态运转，而且逐渐趋向高涨。如果这样的更新又是与技术进步相结合的，那么更新将是实物形态质的递升，使社会经济的有机构成提高到一个新的水平，这一原理在市场经济条件下的任何社会形态都起作用。在激烈竞争中挣扎的资本家深谙这个道理，因而普遍把更新作为摆脱危机的出路，于是出现了“危机总是大规模新投资的起点”的现象。问题的难点是这种大规模更新能否做到各部门间大体协调。第二次世界大战后，西方奉行凯恩斯主义，加强了政府的干预，其中的重要内容就是干预固定资本更新，不仅加速更新造成新的需求，而且注意更新的宏观协调。这确实在一定程度上缓和了矛盾，促使了经济的发展。

我国在改革开放以来也出现过比例失调，发生过几次“危机一般”，被迫进行调整。但历次调整只是放慢一点速度，截长补短改善一些比例，都没有明确与依次递进的积极动态的固定资本更新相结合，因而没有真正改变国民经济的技术基础和深层次的比例关系，结果调整不久重又失调，国民经济波动起伏较大。目前，国家已做出4万亿元人民币的经济刺激计划。我们应把固定资本有序的更新，不仅作为克服经济滞后的出路，更主要是作为对国民经济的技术结构和深层次的比例关系进行改造的基本途径。只有通过这种依次递进的固定资本更新，把经济总量、结构、质量的综合性矛盾从根本上加以治理，才能解决深层次问题，同时又不会引起新的过热和膨胀。为此，我们应根据目前经济发展的具体情况，确定更新的标准和次序，而其前提又是对我国产业结构递升模式要有一个总体规划。在从劳动密集型、资金密集型向技术密集型、知识密集型推进的过程中，安排几个中间站，而且对东部和西部之间的布局安排做出设计。根据循序递进规律，制定产业结构升级的总体规划，然后再根据总体规划，制定固定资本更新的技术标准、经济标准和推进时间表。而这一切应成为我们制定“十二五”计划乃至更长计划的基本内容。

四、刺激有效需求是解决目前我国经济危机的有效途径

据国家统计局的统计，我国已不存在供不应求的产品，相反绝大部分产品已供过于求。我国产品过剩已从局部转向全面。可见，我国经济运行已转入需求约束时期，有效需求不足已成为当前和未来经济增长的主要制约因

素。因此，刺激有效需求是今后一定时期我国经济工作的重点。可采取的对策主要有：

第一，加大投资需求力度，带动社会总需求的扩大。面对日益激烈的市场竞争，产业竞争力不强是我国经济发展的关键问题。为了提高产业竞争力，积极增加投资，推动经济结构升级是极其必要的。今后投资的方向和重点是：根据中央加大基础设施投入、扩大内需的方针，要尽量加快项目实施进度；适应社会消费结构升级的需要，积极培育新的经济增长点；大力推进产业结构的调整升级。在目前情况下，很大程度上需要加大政府投资，同时，要注意引导和带动民间投资。为此，一要鼓励个体、私营经济的发展；二要加快投资基金的设立，使之成为大众化的投资工具；三是选择一些效益好、产品有市场前景、技术含量高的企业发行债券；四是利用 BOT 方式，把民间资金引导到基础设施建设上来。

第二，着力启动国内消费市场，积极扩大消费需求。消费需求是社会再生产的终点和新的起点，在拉动经济增长的各要素中，消费需求一直是首要要素，为此要采取必要的刺激消费的政策措施。首先，要充分认识消费需求对经济增长的拉动作用。从近几年的统计资料看，居民消费率每提高 1 个百分点，相当于固定资产投资增长率提高 1.5 个百分点。要加大刺激居民消费需求的力度，进行消费观念上的“引导”和“鼓励”，以促进经济的增长。其次，要调整城镇居民支出预期，让老百姓对未来支出心中有数，从而扩大即期消费。最后，进一步拓展农村消费市场，推动亿万农民消费。为此，要做到：一要增加农民收入减轻农民负担，切实保护农民利益；二要加快小城镇建设，将名品名店销售体系延伸到农村，方便农民的购物需求；三要针对农民消费特点改进工业产品设计，向农民供应价廉物美的农村适用型商品；四要大力发展水、电、路等基础设施建设，为农民扩大耐用品消费创造条件。

第三，协调运用财政和金融政策，为扩大有效需求提供支持。金融是现代经济的核心。适当调整货币政策，有利于启动有效需求，刺激经济增长。重点要做好四个方面工作：一是调整信贷供给结构，对基础设施、高科技产业、各种新兴产业以及传统产业的调整升级要加大支持力度，保证这类产业的发展；二是对有市场有效益的中小企业和非国有企业加大信贷力度促其发展，扩大社会就业；三是在加强防范金融风险的前提下发展资本市场，为企业融资疏通渠道；四是稳步发展消费信贷，使其在促进经济适度快速增长中发挥更大作用。

第四，继续贯彻对外开放的基本国策，扩大出口。坚持以质取胜的战略，努力调整出口商品结构，积极培育和扶持一些在国际市场有竞争力的名牌商品；在稳定传统市场的同时，进一步推进市场多元化，实行出口方式多样化；进一步完善贸易管理，扩大自营出口范围；继续加大打击走私力度。

探索管理创新，稳定房地产市场，促进经济增长

郭松海*

房地产业是国民经济的支柱产业，房地产市场的稳定发展，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展，稳定和发展金融业，推动居民消费结构升级、改善民生，对于中国经济走出国际金融危机的影响，都具有十分重要的意义。

30年的改革开放，10年的房改，住房制度从已往的福利供给过渡到住宅商品化、社会化，在住房分配货币化改革及住宅市场机制的巨大推动作用下，住宅供给规模空前增大，质量有了较大提高，城镇居民条件得到较大改善。但是，随着整个社会领域贫富差距的拉大，城镇居民住房苦乐不均的现象愈益显现；部分城镇居民住房状况差，住房消费能力弱，面对前几年快速攀升的房价，弱势群体依靠市场解决住房问题变得异常艰难，亟待给予社会保障。21世纪第一个10年的后半期是我国房地产市场核心部分住房市场发生深刻变革的时期，即纠正前几年过度市场化的倾向，住房政策理念在向民生转变。在强调住房商品属性的同时，更要重视住房保障属性，建立适合中国国情的住房建设模式和消费模式；住房建设要向集约型发展，建设节能省地住宅。住房作为民生基础，在发展住房市场注重效益的同时，更要注重社会公平。

房地产市场的困境和应对国际金融危机的形势，迫切需要房地产市场的变革，通过在房地产市场上的管理创新，在住宅开发环节上的技术创新，在组织管理上的机构创新，保证房地产市场的稳定发展，促进国民经济的稳定增长。

一、房地产市场的管理创新

（一）土地市场的管理创新

2003年国务院颁发的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（以下简称《通知》）指出要“逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房”，

* 郭松海（男，1943～），山东青岛人。全国政协委员，山东省政府参事。山东经济学院教授，山东省房地产研究所所长。研究方向：房地产经济。

要“采取有效措施加快普通商品住房发展，提高其在市场供应中的比例。对普通商品住房建设，要调控土地供应，控制土地价格”，“努力使住房价格与大多数居民家庭的住房支付能力相适应。”然而，此后5~6年商品住宅用地绝大多数是拍卖出让，土地价格控制难以实现。经济适用房、“控制土地价格”的普通商品住房年供应合计不到住房年供应总量的10%，非“控制土地价格”的中高档住宅及别墅住宅占到90%，结构性供应的偏离，使得住房均价攀升。因此，应进一步落实《通知》的要求，建设普通商品住房，用地实行招标出让办法，控制土地价格，推进小户型、低价位，价格性能比合理的普通商品住房建设。

（二）住房金融市场的产品创新——房地产信托投资基金

房地产信托投资基金是一种集合不特定的投资者，将资金集中起来，建立某种专门进行房地产投资经营管理的基金或机构，并共享房地产投资收益的金融工具。信托资金用于收购和持有经济型租赁住房、廉租房，以解决当前保障性住房开发融资难的问题，进而推动住房金融市场发展，提高资源的配置效率。信托资金应辅以部分经营性的公建项目，以平衡租金收入，实现受益人的预期收益。因信托资金在我国尚处起步阶段，鉴于基金收购物业主要面向中低收入阶层，为降低运营成本，保证信托基金试点项目的成功，政府应给予必要的政策扶持。

（三）房地产税制改革的创新——开征不动产闲置税

据国家统计局公布，截至2008年12月底，全国商品房空置面积1.64亿平方米，同比增长21.8%，增幅比1~11月提高6.5个百分点。如按2007年全国商品房均价估算，商品房占压资金约6000亿元。房地产空置率持续增加，将给房地产市场带来严重问题。如上海“汤臣一品”项目开盘以来，价格虚高，挂牌均价为每平方米11万~12万元，开盘3年多仅租售出少数几套，该项目房价居高不下的示范效应，带动了周边楼盘价格；随其滞销，也在一定程度上导致整个上海房市逐步走入滞涨滞销。

以上是增量房产，如果再加上个人持有的闲置的存量住屋，单位长期闲置的写字楼、宾馆、商铺及烂尾楼，开发商用于抵债的债权房及被法院罚没、羁押的部分房屋等，那么全国闲置房屋要比以上统计局所公布的数字大出许多，估计总量在2亿平方米以上。

一边是上亿平方米的房屋在空置，一边是需要房屋的居民居住困难，面对这样一个尴尬局面，要求政府有所作为，要充分发挥宏观调控的作用，主动地运用税收杠杆，采取开征不动产闲置税的措施，打破部分开发商捂盘惜售、待价而沽的梦想，迫其降价促销，以增加市场的有效供给；打破某些单位房产长期闲置无人过问的沉寂状态，促使其进入流通领域。另外，对拥有