

doi: 10.11835/j.issn.1008-5831.2018.06.005

欢迎按以下格式引用:高阳.中国住房消费问题研究论纲[J].重庆大学学报(社会科学版),2018(6):45-60.

Citation Format: GAO Yang. An outline of the research on housing consumption in China [J]. Journal of Chongqing University(Social Science Edition), 2018(6):45-60.

中国住房消费问题研究论纲

高 阳

(济南大学 商学院,山东 济南 250002)

摘要:研究中国住房消费问题,需要以极大的勇气去了解足够多的真实世界的事实。要想解释住房消费心理失衡问题,寄希望于借助简化了的经济学命题就概括全部几乎不可能;要见缝追影去涉猎包容万象的理性和适应性预期理论,补上国民缺失了的基本经济学常识,积极倡导理性投资和消费。借助于学理研究想方设法去解决(创新机制设计),让住宅消费回归常态,以此为契机倡导理性消费,让住房真正成为只是用来满足人的居住需要的场所。让住房价格和市场起作用,既是全面推进市场化进程的必然结果,又是“去”住房过度市场化(打击投机)的终极目标(更加注重公平的和谐的社会建立),让住房市场回归到均衡状态平稳运行——住有所居。本研究论及此问题的要纲如下:何处找寻到超越住房货币经济和认识公平社会建设所需要件的实证证据,如何谋划新举措来破解因住房货币化而催生的实体和虚拟二元经济失衡难题,以及为何将政策作为“安慰剂”会使调控所要预期目标越来越难以达到的实践难题。

关键词:住房消费;政府规制;供求定理;消费者剩余

中图分类号:F293.31

文献标志码:A

文章编号:1008-5831(2018)06-0045-16

一、问题的提出

早在1943年,马斯洛就提出恪守人本主义哲学原理的需求层次理论,他将人类需求阶梯上升描述为:生理的、安全的、社交的、尊重的和自我实现的需求。如果停留于对食物的强烈需求,那么其他需要就显得不那么重要了。一旦人的意识几乎全被饥饿所占据,人存在的全部意义就只是“吃”。只有当人从生理需要的控制下得以解放之后,诸如居住和通勤的更高级的、社会化程度更高的需要就会增多^[1]。效用理论作为用来分析决策者对待风险的态度理论,堪称是经典的基准的消费行为理论(又被称为优先理论),与马氏理论的解释有异曲同工之妙。其中,序数效用则是借助于“孰

修回日期:2017-12-18

基金项目:国家社会科学基金青年项目“住房交易行为规整‘双开关’长效机制设计研究”(17CJL011)

作者简介:高阳(1986—),女,山东聊城人,济南大学商学院讲师,政治经济学博士,主要从事政治经济学研究,Email:jjyy0986@126.com。

先孰后”的序数来反映效用的序数或等级,本身就能够揭示出按照偏好程度所进行的排序。当国民吃的问题得到根本性改善和满足之后,居住、用品和游走的需求就会增多,城市化进程只是人的需求不断升级的结果,诸如房地产业、旅游业等服务性消费性行业的蓬勃发展,也只是需求得以实现的一种结果而已。推而论之,需求结构升级可以作为小康型社会进程的一项重要衡量标准,而且,住房改善和面积变化更是重要的可量化指标。

当我们将边际效用递减规律所决定的需求定理用于解释住房需求时,自然会发现房屋和一般商品的本质属性并无差异。当住房需求量相对于供给量过多时,住房价格必然上升;而且由于收入水平的提高,购房者购买住房是为了改善福利水平(能够获得更多的效用,投资也然),相对于住房这样边际效用大的非一般商品,购房人就愿意支付相对较高价格,而且购房者购买住房所愿意支付的价格也多半是以边际效用为标准。顺延此分析,根据边际效用递减规律,一旦可供选择的房屋数越少,边际效用也就越大(心理层面),住房价格相对于其他商品也就会相对较高。然而,当其他条件不变,住房价格一旦下降,购房人需求从一个均衡点移到另一个均衡点时,住房供给数量也会减少。2016年12月14日至16日,中共中央经济工作会议公报首次使用这样的话语表达,“房子是用来住的,不是用来炒的”,并指出“综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制;管住货币,严格限制信贷流向投资、投机性购房主体”。中央决策还着重强调,“要更加注重科学化、系统化和程序化,来设计各项规制策略,比如要规范开发、销售、中介等行为”。如何解决住有所居是真实世界的民生问题之一,只不过是北宋诗人梅尧臣所创作《陶者》的现实翻版;作为人的基本需要的住所问题,又是一个使研究者和社会公众总是着迷和神往的问题。

在快速城市化进程中,国民消费需求的结构变化侧面反映出社会发展跨越温饱向小康转型,而且我们相信长期看存在着向富裕型消费社会转变的趋势。无论城乡,1979—1984年5年间消费水平都出现过一次大跨越。当时,大件家用电器的购买成为人们消费的一种时尚,电冰箱、电视机、洗衣机、收录机等产品供给满足了国民“用”的需求,家用电器需求增多倒逼出生产和供应,经济结构也因此而向着“轻工业化”转型。20世纪80年代末90年代初,由于居民住房、医疗、教育、养老等社会与经济改革缓慢,整个社会消费需求主要体现为服务于生活所“用”。1998年以前,消费需求结构并未出现根本性的变化。1998年之后,缘于住房分配进入货币化阶段,住房市场化改革实现了快速推进,满足人的基本需要的“住所”的需求得以释放。自那之后,城镇居民热衷于购买商品住房和汽车(行)(如表1),农村居民则偏爱于自建钢筋混凝土房屋,相比较而言,摩托车、汽车消费则滞后于城镇居民10年以后(2010年前后)(如表2)。1998年以后,城乡居民的发展型、享受型消费比重快速上升;消费需求的层次递进特征明显,住房、汽车、教育、旅游、娱乐、体育、休闲、通讯及数码电子消费等多样化消费需求增多,转向了马斯洛的第三层次和第四层次需求。无论针对于城镇还是农村居民而言,住房消费占比已经上升到20%左右。尤其值得一提的是,住房消费不只是为了改善居住条件,购买或自建住房也体现为一种投资(机)需求,因住房消费需求增多带来了建筑装潢、家用电器等消费品的升级,农村地区尤为典型。城乡居民家电用品消费的30年变迁,隐含着居民生活水平提高的丰富内容。

表 1 城镇居民家庭人均消费水平及结构

	2015 年	2012 年	2000 年	1990 年	1983 年
现金消费支出(元)	21 392	16 674.3	4 998	1 510.2	505.9
食品消费支出(元)	6 360	6 040.9	1 971.3	1 278.9	464
衣着消费支出(元)	1 701	1 823.4	500.5	693.8	—
居住消费支出(元)	4 726	1 484.3	565.3	—	—
家用设备及用品消费支出(元)	1 306	1 116.1	374.5	—	—
医疗保健消费支出(元)	2 895	1 063.7	318.1	—	—
交通和通信消费支出(元)	2 383	2 455.5	427	—	—
文教娱乐服务消费支出(元)	1 443	2 033.5	669.6	—	—
其他消费支出(元)	578	657.1	171.8	—	—
发展型消费	4 404	5 146.1	1 268.4	—	—
家用产品消费/住房消费	0.28	0.75	0.66	—	—
居住消费占比	22.09%	8.90%	11.31%	—	—

表 2 农村居民家庭人均消费支出及结构

	2015 年	2012 年	2000 年	1990 年	1983 年	1980 年
总消费支出(元)	9 223	5 908	1 670.1	584.6	248.3	162.2
食品消费支出(元)	3 048	2 323.9	820.5	343.8	147.6	100.2
衣着消费支出(元)	550	396.4	96	45.4	28	20
居住消费支出(元)	1 926	1 086.4	258.3	101.4	42	22.5
家庭设备及用品消费支出(元)	546	341.7	75.4	30.9	14	4.1
交通通信消费支出(元)	1 163	652.8	93.1	8.4	3.6	0.6
文教娱乐消费支出(元)	969	445.5	186.7	31.4	5.7	8.3
医疗保健消费支出(元)	846	513.8	87.6	19	4.4	3.4
其他消费支出(元)	174	147.6	52.5	4.3	3	3.2
发展型消费	1 989	1 106.9	326.8	54.7	13.1	14.9
家用产品消费/住房消费	0.99	0.86	0.79	0.68	0.50	0.21
居住消费占比	20.88%	18.39%	15.47%	17.35%	16.92%	13.87%

注:从 2013 年起,国家统计局开展了城乡一体化住户收支与生活状况调查,2013 年及以后数据来源于此项调查。该统计指标与 2013 年前的分城镇和农村住户调查的调查范围、调查方法、指标口径有所不同

就中国住房市场发展问题而言,市场运行机制从无到有只是瞬间之事;各大中城市齐步推进住房市场化改革,时间发生在 1998 年。时至今日,房地产市场发育及发展也不过 20 余年;因此,交易价格调整机制从形成再到完善的蜕变之路还很漫长,开展转型期各种规制政策效果评估的研究变得尤为必要;追本溯源,住房市场买卖交易及价格水平的变化方向都带有不确定性。住有所居的问题,并不是一个新问题,其实是一个古老的问题现世——一个使研究者和社会公众总是着迷和神往的问题;当下和未来,只不过是换了“新装”。学理层面,如何精准识别和预警房地产经济运行的平稳性,实质是宏观经济运行风险管控问题;解密房地产市场交易冷热情势及价格波动的成因及机理,实则是微观主体行为选择问题。宏观层面,经济运行、土地交易频次、货币政策松紧、贫富差距和收入分化、发展方式转型和人口转变都会波及房价;微观层面,交易主体的意愿、动机和行为选择都会加剧房地产高端和中低端的内部市场分化速度,从而使住房价格涨跌幅度因城市、地段、阶段不同而呈现出明显的时空差异。不同地区不同城市不同发展阶段的市場是联动的,政策规整和市場预期变化对住房市場冲击力大小差异显著,房价本身存在着传染效应;同一城市不同区块,不同年份、季度和月份,房价波动千差万别,为何这样? 理论界对此问题给出的解释,多半是“公说公有

理,婆说婆有理”。概言之,总在变化的供求关系才是房地产市场价格频繁波动的最根本的原因;在市场经济条件下,即使任何领域供求规律恒定不变,伴随房产、土地市场变化,附着在住房交易的各项成本上升也会推波助澜,产生涟漪效应。

涉猎中国住房消费问题研究,有必要建立起这样的基本认识:哪些问题是重要的,哪些是不重要的;哪些城市的需求及价格波动是短期的,哪些地区供给增长是长期的;哪些规律是永恒的,哪些现象是瞬时的;哪些市场运行风险是可被预见到的,哪些随机冲击是无法被预期到的;哪些政策是易变的,哪些选择是稳健的;哪些微观主体的行为选择是确定的,哪些是不确定的;哪些政策效应是可量化和测度的,哪些是不可以量化的;哪些危机是需要政府有形之手来防范的,哪些失衡是市场无形之手会自动进行调整的。放眼中国全局,具体落实到各大中城市,住房交易的数量及价格变化,也总会成为不同时期宏观经济冷热运行状态的重要测度计。事实上,价格本就是房地产市场的自动调节器。本文的内容安排如下:第二部分,住房消费问题研究可拓展领域;第三部分,现有研究的回溯;第四部分,学理思想和方法论设计;最后部分,分析内容总结。

二、可拓展研究内容体系

很长一段时期以来,政府借助于政策对住房消费(交易)所进行的种种规整,通常会作为解决市场价格短期波动的首选策略之一,部分解决问题的同时又滋生逆向选择和道德风险难题,因而在具体实践中就必须直面政府与市场关系协调难题。住房市场问题研究,以及房价波动的成因解释和规制策略调整的一篮子思路设计,实则又是为探寻宏观经济发展难题形成的微观机理和运行机制、政策作用的渠道效应。

(一)住房消费需求理论建构

基准理论体系建构,所涉及的基础理论有:控制论(耗散结构理论),供求均衡理论,建立在信息非完备性假说基础之上的理性预期、有限理性预期、适应性预期等理论。将住宅市场经济理解为一个总会远离平衡态的非线性的开放系统,每一个参与主体(政府、企业、购房者和中介)都会自造一个子系统;当此系统内的各要素与系统外的各要素发生耦合作用时,即只有住宅价格的涨落和突变才会形成一种有序的耗散稳定结构,不断地与外界交换物质和能量(与政策、利率信贷部门、投资回报率等相互作用)。在住宅市场(系统)内部,当房价的涨幅达到一定的阈值,通过计算房价涨落的临界点,寻找到消费需求和住房价格发生突变的时间点,也即由原来处于一种混乱无序的状态,转变成一种在时间、空间上的(近平衡态的)有序状态(未来不同年份、不同月份的房价以及不同城市和同一城市不同区块的房价达到一种有序的状态)。住房市场中区分为两种不同形态的涨落:临界点的房价涨落和非临界点的房价涨落。后一种不会对市场产生大的冲击(不会使房地产市场达到有序的状态),2000年以来多轮房价上涨大潮及调控已经印证:房地产市场“一涨就控制,不涨就刺激”,房价涨停循环往复,市场始终没有达到一种新的平衡有序状态,而只是局部的均衡状态;临界点附近的涨落会促使房地产市场达到一个有序的状态,但不会被耗散掉,而是被不平衡的市场(系统)放大,整个市场发生突变,最终达到稳态。寻找突变的场力:高房价时,政府总会出于稳定交易秩序的目的相机、择时出台规制政策(限购限贷),调整市场主体的价格预期,短时期内购房人多半会持观望态度,一损俱损的格局就已经形成。

让市场机制(价格)起作用,即为经济学的一般原理。在住房市场上,通过房价来调节即可影响

买房人和卖房人的决策,使供求关系得以保持平衡。在理想情况下,由住房市场的供求均衡而形成的均衡价格,能够引导社会和经济资源的有效配置,从而能够达到帕累托最优状态。在这种状态下,生产者利润最大化的产品产量组合恰好与消费者效用最大化的产品消费量组合相一致,因而使社会福利最大化。Lerner^[2]指出:“价格等于边际成本时,生产能最大限度地满足消费者需要。根据消费者行为理论,消费者剩余最大的条件是边际效用等于边际支出。”

依据图 1,我们能够找到消费者剩余的一种测算工具,也即:

$$\text{消费者剩余} = \text{价值创造} - \text{生产者剩余} = B - C - (P - C) = B - P$$

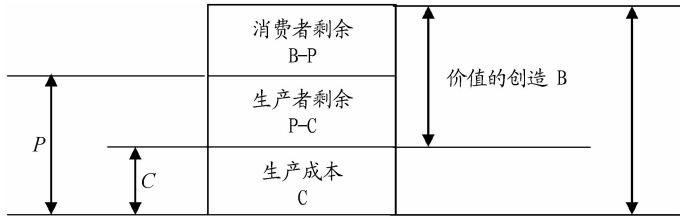


图 1 价值创造的构成及消费者剩余变化

马歇尔在《经济学原理》一书中对此进行过解释,“买者希望从市场交易中获益,即为消费者剩余,对应地则是生产者剩余。消费者剩余,并不是真实世界中实际收入的增加,而只是消费经济学研究中一种心理感觉”。因此可以得到测算消费者剩余的工具之二:

$$\text{消费者剩余} = \text{买者愿意支付的最高价格} - \text{买者的实际支付价格}$$

对于厂商(诸如房地产开发商)而言,其剩余可以定义为:

$$\text{生产者剩余} = \text{卖者得到的收入} - \text{卖者的实际成本}$$

因此,总剩余 = 消费者剩余 + 生产者剩余 = 买者愿意支付的最高价格 - 卖者的实际成本。

在信息不对称条件下,政府放松规制能调整政府与企业之间的关系,让市场机制起作用的空间巨大,减少诸如房地产开发商的超额剩余和购房者剩余。政府规制影响消费者剩余的一般逻辑——事与愿违和照顾利益集团。规制结构对某个产业的监管过程一般都会事先考虑到产业集团的利益^[3],参与规制的政府机构越多,规制效率越低^[4];产业利益集团也有激励影响政府决策^[5-6]。依据图 2,购房者(集团)面对每一次竞价调整都会移动需求曲线,因此购房者的剩余不仅取决于价格,更受制于消费需求变化(住房需求曲线生成的集合)。

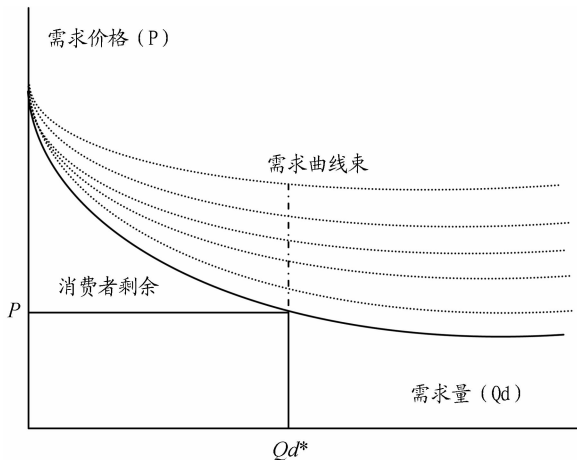


图 2 住房需求变化对消费者剩余的影响

(二) 一般均衡理论的应用

就住宅市场而言,供求均衡也只是局部均衡,将其与要素市场、其他产品和服务市场联系起来,多个市场同时达到均衡才能够算是全局均衡。为此,需要区分住宅经济系统内的均衡(由政府、企业、购房者、中介博弈而成)和系统外的均衡(货币市场、产品市场、国际资本市场平衡),基于有序状态假设构建可计算一般均衡模型(CGE)。在信息不充分(不完全泄漏)假设条件下,植入中介“行为人”主体,将政府作为稳定秩序建构的决策人,探讨其如何在“合意法则”下调整政策、设计新机制,围绕于此分析中央和地方政府、购房人和卖房人(居民家庭)、房地产开发企业和金融机构等微观经济利益主体如何博弈并达到动态均衡。建立植入政府秉承合意性法则进行行为选择的一般均衡分析框架(CGE),构建基于购房行为主体有限理性预期假说(LRE)的房地产市场经济运行状态的甄别机制,以更好地检视中国式房地产业经济“一枝独秀”发展的根本性问题所在;通过开展基于房价波动事实及一般规律的系列实证研究,以能够更好地创新设计出一整套可供选择的规制策略和施政治理思路,从因乱而治转向无为而治;综合来看,将住房消费经济主导的经济实践上升为理论,以期使住房问题研究成为发展经济学、投资和消费经济学等研究领域的学术增长点,全面评估住房市场化改革效能,再论通过处理政府和市场的关系以实现全社会福利水平最大化目标。

若构建基于社会福利水平最大化目标的核算矩阵(SAM)的CGE模型,即可将子模块划分为:货币信贷、要素投入(资本和劳动力)、产品与劳务消费和财政收支平衡模块。该模型中,关键的内生变量就是住房交易价格、挂牌价格(二手房和开发商销售价格)、影子价格,主要的外生变量有银行贷款利率、投资回报率、工资率等。交易中的挂牌价格又可视为开发商(或房产中介)的预期价格,通常由工程造价和生产者剩余来决定。购房者愿意和实际支付的价格,又被视为住宅二级市场和三级市场的均衡价格,主要由购房者的工资收入和消费者剩余来共同决定。影子价格,也即均衡市场体系下的价格,由于市场参与主体均无法知晓均衡价格,因此将其作为一种测度价格或者参照价格,可以用来刻画房地产交易市场的均衡状态。单一市场主体交易的影子价格,通过赋予权重进行“加总”也就能够确立全部市场的均衡价格。购房者的工资收入,主要用于住宅支出和其他支出(衣、食、行),而且住房消费会对其他商品和服务的消费产生抑制效应。

(三) 城市和区域住房消费联动

开展住房价格波动的阶段性特征事实描述,继而深入研究城市和区域房价差异成因,对房价变化的一般机理进行挖掘,以能够更好地揭示房地产投资与价格变化的一般规律。归结起来,房地产市场上的20:80定理成立,80%的城市下跌,20%的城市上涨,房价都会呈现上涨镜像。再就是70定理,1%的增速,约70个月房价会翻倍;2%增速,35个月(约3年时间)后翻倍,如果5%增速,只需要1年左右持续上涨就翻倍。为此,此部分研究将划分不同阶段、不同城市组,以及对同一城市划定不同类型的片区,分层开展深度研究,以更好地揭示房价差异形成的影响变量,从供给层面概括房地产市场价格波动的特征事实。可观测的一般事实是,2000年后房地产开发企业数量呈现级数增长态势,仅此一项内容可以概述市场化进程尤其迅速。住宅投资主体所有制结构剧变,原因是大量国有和集体性质的开发商退出该行业,具有市场性质的开发商数量不断增多。从筹资来源渠道看,贷款依赖型向多市场主体支持型转化,进入房地产的信托资金不断增加,购房者预付资金池的数额增多,开发商和购房人“互绑”关系日趋紧密。在不同地区、不同城市之间,大同小异,但其运行逻辑如出一辙;从房地产市场交易价格变化规律看,潮起潮落(大城市涨、中小城市跌,大城市稳则

中小城市涨),全国各地看似分割的房地产市场联动性极强。此外,住房一级市场和二级市场的联动性显著,体现为二手房和新建房屋价格也是同升同降。统计分析的结果显示,未来两个市场轮番涨跌的概率越来越高。

城市政府为实现经济高速增长、税收稳定的目标过分偏倚住宅开发市场,忽视二手房市场的政策冲击效应,当住房存量达到一定规模的时候,可能会有一次整合,类似于这样的不可控因素可能会是住宅市场能否可持续、稳定发展的关键决定变量。事实上,一旦持续增多或是持续减少的趋势出现,各大中城市的住宅租赁市场的租金或下跌或上涨,长期以往必然会影响到新建房屋市场供给能力和水平。市场上“中介”这一特殊行为人为活化了住房交易的运行机制:各城市、各区块的房屋中介处在房产交易市场的最前端,它们掌握着大量的二手房信息,买房和卖房的人都绕不开信息捕获和释放这一环节,因此为中介主体哄抬或压低房价提供了可能——同一套房源,在卖家跟前压低价格,再在买房人面前报出高价格。抓住价格起作用的假设,即可实现的理论和实证研究突破:(1)探析住房市场运行的一般机理,补充与完善市场稳定性格局形成与演化的动力学理论框架。(2)以更充分的研究证据来解释住房市场的稳态均衡、随机匹配和供求法则等三大动力学原理,并将其作为住有所居社会管理目标的实现的通用标准,探析不同地理空间城市住房市场变化的一般规律。(3)构建植入公平理念的一整套住房市场规制策略,以更合理地评估住房政策实施效果。

(四)居民家庭住房消费行为选择及消费福利水平测算

排序选择问题无处不在,买房还是消费其他产品或服务,在何处(哪一个城市哪一块城区)买房,花多少钱买什么样的房产等问题其实都是依据效用最大化目标而进行排序选择的结果。借助概率论研究购房者的行为选择:购房人的行为是相互影响的,不是相互独立的,通常存在着羊群效应;根据排队论假设,是增加住房支出还是其他消费品支出,主要取决于人们的心理预期。只要确定了某一个具体目标,就需要将被选择的对象按照某个准则进行排队,居民家庭从中进行选择,如果有更多的方案可供选择,则可以采用多元离散选择模型。本质性问题是:可选择的 $J+1$ 个结果本身是遵循着某种规则的排序的结果,一旦 J 优于 $J-1$, 2 优于 1 , 1 优于 0 ,决策者选择不同的方案所获得的效用也是排序的。住房消费市场运行自动调节器设计,在复杂宏观经济环境干扰下,设计的运行机制以能够服务于建立一种住有所居的有序状态(既定目标),关键在于作出经济环境场景假设,以及影响行为选择可能性的完备信息系统(财富积累的禀赋效应、住宅存量、个人偏好等),将市场风险分散于经济行为人(购房者、开发企业和中介)身上,通过创新机制引导理性决策。构建一种有效的制度安排,使行为人追求个人利益的行为,正好与企业实现集体价值最大化的目标相吻合。各参与者(政府、企业、购房者、中介)在房地产市场进行博弈,有限理性实现个体利益最大化的策略与机制设计者所期望的策略保持一致,使参与者能够自愿地按照机制设计者(政府)所期望的策略采取行动(博弈)。

基于此,我们就可以将微观家庭的住房消费行为选择设定为:买房和不买房。首先要解决居住的问题是“住有所居”,缩减其他诸如吃、穿、用和行的支出(出行旅游、闲暇消费),那么又会花多少钱用于住房消费?借助于微观调查数据进行论述,选用的微观家庭研究数据库包括CGSS、CFPS\CHARLS等,将开展5个代表城市(东西南北中)中的1000个家庭样本进行跟踪调查。第一步,讨论买还是不买以及在何处买的行为选择问题。排序二元选择模型讨论买还是不买的问题,排序多元选择模型确定在何处(不同城市、同一城市不同区块)买的问题。Heckman两阶段模型确定微观

家庭消费行为选择(买还是不买)的门槛值。第二步,讨论花多少钱买的问题。截断回归模型(Truncated Regression)试图找到不同时期、不同地区的购房者的收入底线(家庭收入达到多高的水平会选择购房),也就对应着购房者的最大住房消费极限(天花板)。大部分工薪阶层的收入所能承受的房价,很可能才是均衡住房价格的基准,这个底线(门槛值)主要取决于工资水平的上涨速度。个体或者家庭的效用是其他个体或其他家庭的收入和消费的函数。对于任何产品或服务(当然也包括住宅),消费价值的不断增加将带来效用的不断增加,但边际收益递减。在此基础上,建立世代交叠模型(OLG)并用以测算居民家庭住房消费的福利水平。

(五)情景模拟和政府规制策略选择

如果给定住房下跌的情景,就能够进行仿真,开展泡沫破灭的社会经济效应评估。住房消费市场上,对不同微观主体实时进行压力测试极为必要。“在改革过程中,民众的心理因素,或曰心理承受能力,是改革措施能否有效实施的重要条件。任何一项改革政策要从观念变为现实,其关键环节在于作为受其直接影响的民众能否接受这一改革,从心态上认同新的体制”^[7]。很长一段时期以来,中国房地产市场处于混乱无序的状态,原因是房价的涨幅在人们可承受的范围之内,政府的政策只是作为“安慰剂”。那么,房地产市场各参与主体的压力承受的临界点在哪里?如何进行压力测试?考虑有强烈价格预期和没有强烈价格预期(也即上涨或是下跌)两种场景,两种价格与实际交易房价进行比较,考虑银行、企业、居民家庭的信心及变化对房地产市场乃至整个微观经济运行的冲击。以此研究结果作为宏观经济运行态势变换、宏观经济政策(货币、财政)效果评价的重要依据。为了评估新旧两种不同的机制,使用校准和模拟的经验研究方法,以价格涨跌预期与实际偏离状态作为基准,货币政策向着财政政策转换(宽松或者紧缩)的变化,或者两种机制的搭配使用,调整购房人、开发商的心理预期。基于参数估计结果,进行参数校准:收入效应、价格效应、偏好变化(对风险而言,风险偏好型或者风险规避型),模拟仿真部分的内容侧重于微观机理简析;政策冲击、信贷影响、消费需求冲击的变化是如何因政策而起,这又是基于宏观财政和货币政策效果的评价,宏观和微观的实证研究是为服务于新机制的设计。微观机理分析运用结构方程模型(SEM),宏观政策评价运用动态随机一般均衡模型(DSGE)。

概述住房市场运行的一般逻辑:政府(中央和地方)借助货币和信贷政策调控宏观经济,即发币增收→刺激房产消费→央行回笼资金→抑制消费→稳定物价水平,以能够达到稳定增长和就业、管理社会的目的,因势利导,构建社会和经济合理秩序。在市场经济的环境下,市场主体的投机性动机是阻挡不了的,各种相机出台的规制政策可能带来的后果通常都在意料之中,甚至不排除已经准备了应对的“上策”。当社会经济发展到一定阶段,创新规制政策是必然选择(发达国家走过这样的路),跨过一定发展阶段,必须关注政策是否能够发生转向并适应新的发展条件,以及如何调适使其更具有效性。就微观经济主体行为选择(开发商和购房者)而言,各取所需目标趋同(实现经济利益最大化),在房地产交易舞台上逢场作戏;光彩照人的聚光灯下,复杂无序的房地产经济运行系统暗藏玄机,货币(政府控制)与信贷(市场调整)扮演双开关角色。未来,房子将依然发挥作用:将货币政策(增加供给、调整利率)用到极致,接连不断地出台宽松型财政刺激政策,与经济周期叠加产生增长效应,住房供求关系调整通常又被作为调节收入再分配的手段和工具。以此为据构建规范住房市场运行三大机制:识别机制(事前)、甄别机制(事中)、诊断机制(事后)。具体如下:识别机制通过可观测到的房地产市场运行的现象、可提取的特征事实(各主体的行为选择博弈、房价涨幅)来

构建;甄别机制要通过房价波动区间甄别房价的上限和下限,构建房地产市场的联动机制;诊断机制实为构建房地产市场的预警体系服务,对政府和银行的债务风险进行测度,应当创新设计出一套可供选择的规制策略。

三、对已有研究的回应

与已有研究不同,我们认为创新住房消费问题研究具有重要的理论和实践价值。理论价值包括:其一,对住房消费市场运行状态加以研究,能够丰富中国版本的微观和宏观经济学学理内容体系,而剖析房地产市场经济实践又能够找寻到房价形成的微观机理。其二,重构经济政策体系的合意和合理目标设计基准。关于政府和市场的关系讨论,一直是理论界和政界的热点话题,住有所居、劳有所获的中国特色社会主义经济实践提供极佳观察例证,丰富中国马克思主义政治经济学内涵。其三,深度阐释住有所居民生问题导向研究思想的重要性,方法论意义则是再度形塑“问题决定方法”的一般认识。

(一) 房价是住房消费问题研究的重要领域,但不是“第一重要”问题

解释中国房价波动成因的维度有需求和供给,微观和宏观,短期和长期等。根据供求理论,均衡房价由住房需求和住房供给共同决定,住房价格的快速上涨主要由需求与供给的共同作用来决定^[8-9],高房价又是各地区高储蓄和高房价格局并存的原因之一^[10]。需求层面,主要的解释变量有个人(家庭)收入和土地财政强化了了的买房者的看涨预期^[11-14],主要控制变量有年龄结构^[15-16]。供给方面,将其归因为城市政府的土地供应、开发商的房屋供给等^[17-18]。不同收入水平的家庭都倾向买房,不同收入的人群通常会被筛选出来^[19-20],房价取决于某一区域人群的平均收入,而非绝对收入^[21]¹⁴。时空异质性特征解析,早在20世纪50年代,一线城市房价的上涨问题就已经被关注^[22-23]。21世纪,10年间(2003—2013年)不同城市的房价翻了3~6倍,住宅消费经济与国民经济长期处于断裂状态,城市化失衡致使区域空间差异不断拉大^[24-25]。综观而论,将房价上涨的推手归因为政府精准控制土地供应,此类解释有部分合理性,而要想解答为什么中小城市的房价并未因为土地供给不足(住房供给缺位)而出现的“报复”式上涨,需要另寻他路。2006年后,房价与刚性的需求基本无关^[26];房地产(居住和商用)投资和投机需求很可能才是关键的决定因子,仍然遵循供求共同决定价格的运行机制和供求铁律(需求曲线的单向移动改变价格水平)。既有研究已经抓住收入水平效应解释房价波动及成因,并凸显地区和城市差异。

(二) 住房市场均衡格局如何得以形成

顺次而论,购房者价格预期又如何影响购房行为决策,需借助于住房消费测度福利水平及幸福感。相关研究认为,均衡价格可以作为评价房地产市场交易及宏观经济运行的标准^[27-28];一旦市场运行偏离了均衡点,各种因素交错影响就会加剧房价波动。理论上,住房市场均衡可以分为局部均衡和一般均衡。在局部均衡模型中,相关研究更为关注购房者、开发商、银行信贷部门和政府主体的利益博弈,住房市场上行为人的理性或非理性预期都会加剧市场的泡沫化^[29];市场的运行效率取决于社会公众获取的信息量,住房市场上的集体非理性使价格变动服从羊群效应和动量效应,因此导致价格偏离均衡水平^[21]⁴⁰。房价持续上涨或下跌,都会影响居民的福利水平^[30],住房市场均衡格局形成主要取决于购房人的预期,相关研究主要借助于CGE和DSGE模型测度住房规制政策效应^[31-32]。

切题住房市场交易行为选择,因此而展开的幸福感和福利水平测度研究已经揭示出,因住房消费引发一系列社会性治理问题,比如“为买房而储蓄”(预防性需求)、“为结婚而买房”(住宅居住型需求)、“为买房而离婚”(住宅投机型需求)^[33-36]。购房行为选择应验了这样一套逻辑:“对于任何产品或服务,消费价值的不断增加将带来效用的不断增加,但边际收益递减。”^[21]¹³在经济学层面,对住房问题开展研究(无论于宏观增长目标实现还是微观行为选择倾向),终将回归幸福的感知(心理的)和选择的取舍(行动的)这一古老的哲理命题,不断应验彼德尼斯的话语,“一个人所拥有的财产,决定了这个人在他人眼中的价值”^[37]。综而观之,住房市场的均衡论者皆认为均衡格局的形成在于均衡价格的形成,事实上此类研究只不过部分地解答了局部均衡目标如何得以实现。着眼于购房者行为决策,以往的研究过多地关注收入效应,也针对不同收入分层的人群进行细分,解答了哪些人会买房,但并没有寻找潜在购房者全体选择买房时的收入底线(最低收入当量的确立基准),宏观研究缺少微观机理,微观研究缺失宏观大视野。

(三) 货币(政府)政策调整与市场运行互促机制研究

此类研究重点探讨依靠货币政策来调整房地产价格稳定性的时空压缩效应。早有研究提及,开发商要与银行“搭伙”^[22]⁴⁶,房地产业发展过度地依赖于银行信贷的支撑^[38]。2003年后,银行向房地产市场过度注入贷款^[39],房地产经济周期与金融稳定性息息相关,一旦实施紧缩性货币政策,就能够在短期内有效抑制房地产价格的上涨。货币政策扩张效应(信贷规模)因地区经济发展水平而存在差异,房价波动因此而呈现出明显的此跌彼涨的地域性差异^[26-27,40];一旦房价下跌,信贷规模也将会收缩,结果可能加剧违约风险,此内容为金融危机发生的一般逻辑的经典文字通俗表述。货币政策调整会从两个层面波及居民住宅消费需求变化:其一,影响居民所持有的金融资产的价格;其二,影响信贷的成本和信贷可获得性,继而影响居民的债务规模和住房需求量^[41-44]。如果发生诱发性通货膨胀,居民的跨期再分配就会增加储蓄而减少消费^[45]。长期看,宽松性货币政策不断地吹大房地产泡沫;泡沫一旦破灭就会诱发系统性金融危机^[46],进而影响长期的均衡产出规模^[47-48],经济周期主要与房屋建筑的循环往复周期性变化高度相关^[49]。哈耶克已揭示,当利率水平较低时,高等级商品相对于当前商品的贴现率就较低,资本所有者选择投资于高等级商品而非当前消费品就会有利可图。现有研究在评估货币政策效果时忽视了微观主体顺势预期而改变了的目标函数及约束条件,并未解答中央银行发行货币的重要基准是什么,地方政府为何将房地产业的投资刺激作为拉动、稳定经济增长的有效和惯用工具。

(四) 土地财政是推高房价上涨的原因,但不是“第一重要”原因

解密那些作用于住房市场、能够使其平稳运行的政策性要件,扣紧土地财政谜题来概括供给和需求冲击效应如何形成。住宅经济运行可作为宏观经济运行的晴雨表,也将涉及住房的威克塞尔效应、财富效应和资产负债表效应等分析。套用一般逻辑就会得出这样的研究判断:房价上涨是政府行为,增发货币是惯常做法^[50-51],家庭或个人通常会采取一系列的规避策略加以应对。概言之,也即解答政府能够调控的空间有多大,市场能够进行自动调整的边界在何处?瞄准供求关系变化的引导性产业政策众多,而以什么样的方式来帮扶弱势民众解决住房问题的公共政策甚少,保障性政策惠及群体不明,住房供求关系失衡是各项社会与经济矛盾滋生的根源所在。早在1987年,一份题名《2000年的中国》的研究报告已经勾勒出后来房地产经济的运行机制,该报告的政策建议提及“城镇住宅的根本出路是商品化”,阐释性文字有“商品房可能成为消费能力的‘蓄水池’,国民经济

的‘稳定器’”。2003年后,中共中央和地方党政部门出台的政策、规定、通知、条例、法律和规划文本中,房地产一词出现的频次较高,调控需求的政策有税收、利率、消费信贷等^[52];在供给面,有国土部门的土地指标规定、城市规划、用地规划,城市房地产中介服务管理规定,廉租房和经济适用房建设规定等。大多数国家房地产行业发展与宏观经济增长之间依然存在着捆绑关系,中国将房地产作为发行货币的基准,以此重构经济新秩序的做法并不例外^[53-54],中国经济逐步地虚拟化和资产化。1958年,中共中央发出要节省基本建设用地的政治号召,正确的政治路线是因为同经济发展阶段特征相适应,最后就必然要胜利,此表述只是“政治是经济的集中表现”的重新解读^[55]。政府调控住房消费的政策,短期内对房价的涨幅能够起到一定的抑制作用,但从长期看,政策不能改变供求关系(经济规律),最后也只能交由市场来自动调整。目前罕有研究关注政策实施效果评估,住房交易运行绝非纯粹的市场行为,买卖双方都形成较强的房价上涨心理预期,这样的“理性”多是建立在涉及交易的各项政策和未来政策稳定化的假定基础之上。

综观可获取的类似研究会发现,在中国住房消费市场尚未完善之前,理论界已从需求与供给、土地财政与货币政策等方面展开论述,发表此类文章的期刊主要有《建筑学报》《学术月刊》《改革》和《国际经济评论》等。此后,题名或关键词包含房地产的海量文献,无论是理论高度,还是指导实践的价值,并未超越20世纪90年代以前的同类研究。后续研究所关注话题、学术命题和思想集成等都只是早前的翻版或低水平的重复。在经济新常态格局下,如何让住宅回归居住属性,重回均衡状态,罕有文献提及。继而查阅与住房问题相关的国家社科、自科资助课题和报刊发表文章,能够描绘住房消费问题研究的全景。其一,历年国家社科项目(1991—2016年)都会有涉及房地产的研究课题,依据出现的高频词汇排序为:房价波动、货币政策、系统性金融风险、调控(或政策评估)、住房保障制度、土地供给等。其二,依国家自然科学基金课题资助项目数量对相关高频词汇排序:房价、调控、住房保障、货币政策、空间差异(城市和区域)、预警、地方政府、土地等。其三,根据题名中含有“房地产”而查询到的国内主流期刊、报纸的文章,最早发表于1921年,题名中含有“住房”的文章最早发表于1977年。自1980年之后,住房消费问题研究就已经成为热点,1998年住房货币化改革之后,文章数量水涨船高。2003—2010年,题名中包含“住房”“房地产”“房价”的文献急剧增多。

总体看,已有研究要么只是经验性的,仅仅描述房地产市场及其交易的特征事实,没有上升到一定的理论层面;要么没有真正理解政府和政策的真正意图,只是以“看似完美的模型”,忽略了研究方法是服务于研究问题的一般常理,忽视了解释变量和被解释变量之间因果关系和相关关系的逻辑。给定房价总会不断上涨基本假设前提,早有研究触及价格波动的成因分析、城市和地区差异性解释、收入和价格的作用机制解析;罕有研究在设定“房价下跌”场景下,关注居民家庭福利水平损失、政府预防和规整策略选择、预警体系与机制设计等学理和实践难题。

四、方法论及核心思想

(一) 研究方法创新

第一,跨学科交叉建模,可以借鉴消费经济学、社会经济学、人口学、空间经济学、信息经济学和发展经济学等经济学学科分析方法,借助控制论、概率论展开数学建模以更好地厘清住房供求关系和空间联动实现路径;运用系统动力学(模拟仿真)方法,将住房经济视为一个动态的无序复杂系统,定性定量研究相结合,探讨梯度房价分布的最优空间体系结构,运用数学模型来反映人口空间

布局及住房消费经济系统特征、结构和演化过程;以结构方程模型(SEM)简析微观运行机理,政策效果评估则需要借助动态随机一般均衡模型(DSGE)。

第二,运用一般均衡分析方法(考虑其他部门经济变化测度房价变化对整体经济运行的增长效应)和局部均衡分析方法(对应住房消费市场价格水平及波动趋势进行研究),进而评价规制政策的效果。使用比较静态分析方法(工资性、财产性收入,利率,投资回报率,国际资本流动比例等参数具有收敛性),探讨各种经济行为主体是如何为实现自己目标最优化而共同行动,借此研究构建起较为稳固的利益分占机制。

第三,使用计量分析方法。采用空间误差模型(SEM),分析住房消费市场变化的动态性、可见性、复杂性和平衡性。构建联动和平衡的联立方程模型(SEMS)、门槛效应模型(Threshold Model)、马尔可夫区制转换模型(MRSM)等,用以解析那些作用于住房市场运行的政策性冲击、供给和需求冲击因素,深度阐释房地产泡沫形成机制和破灭机理。将与住房问题相关的社会经济政策、规定、通知、条例、法律和规划文本数据化,通过提取关键词出现的频次及变化,分析对房地产市场交易、价格变化及新建住房变化的影响;采用定性归纳演绎和定量评估相结合的分析方法,用事件史分析(Cox)方法研究住房交易行为,借助于PS-DID方法(PSM和CEM)评估政策效应,建立SEM模型揭示政策的传导机制和房地产市场的微观运行机理。

第四,运用时域分析法研究住房经济系统的动态特性和稳态误差。找到系统稳定性的时间突变点:高房价时间节点上,运用系统熵值方法(EAM)研究住房经济系统内的均衡(政府、企业、购房者、中介博弈),运用开放宏观分析模型(M-F模型)研究系统外的均衡(货币市场均衡、产品市场均衡、国际资本市场平衡(国际游资))。用熵值表示整个大市场下的小市场的交易行为,熵值越大,买房的家庭数越多,家庭实施购房行为的概率就越大。

第五,采用比较分析方法(CAA)。构建判别住房市场稳定性的时间和空间标准,提取经验事实,以为构建长效机制提供经验证据。设立时间标准,选择何时的稳定状态测度指标数值作为对比标准,可选取的时间即为1987年前和后各取最稳定和最不稳定年度进行比较;确立空间标准,选择典型城市作为参照系进行比较(北上广深),以美国和日本住房市场经济发展为鉴,测度全国不同时期各大中城市(70个大中城市)平均水平并进行比较。由于农村住房的权属性质并未发生改变,因此将农村部门作为参照系,能够透析城市住房市场化溢价机制,进行城乡比较能够概述住房市场变迁的一般规律。

(二)本土化和规范化论纲

在中国,住房消费问题不仅仅是经济问题,透过政策文本的具体内容阐释,解决住有所居的民生问题,有足够的理由相信,住房非常态运行难题解决必然牵涉政治(分权)、社会和法律等诸多治理难题。因住房棘手难题解决而倒逼的规制政策设计,处处牵连到土地财政和收入分配,有什么样的住房制度设计就会催生什么样的经济增长道路选择;房地产承载着增长引擎、增加税收的双重任务,住房因而偏离了居住的一般属性。必须承认,住房市场的发展也确实改善了国人的居住环境,房地产经济成为经济运行的晴雨表。在实践中,《宪法》《中华人民共和国土地管理法》赋予政府调控一级土地市场交易的合法权力,土地财政的本质是融资而非收益,政府出售土地未来70年的增值为公共服务投融资。因住房市场的非平稳运行,滋生了各种社会矛盾(贫富分化、征用土地的利益分配不均和房屋拆迁纠纷等)。房屋居住权利获取,看似是经济秩序问题,实则是社会与经济发

展失衡的必然结果。基于我们已经开展的一系列研究思考,提出如下一系列基本判断。

其一,在人的基本需要内容中,居住一项既不靠前也不靠后;住有所居,并非建筑房屋不足,市场经济条件下该问题的本质是如何获取居住权。从经济学角度理解,住房问题的本质是如何破解生产力与生产关系的矛盾。作此判断,可找到更为确切的学理研究证据;如果只是看见物的关系,而不看见在物的关系中所反映出来的人与人的关系,其实就是一种拜物教^[56]。如果只盯着经济数据的涨落,忽视民众幸福感、获得感的多寡,就会透支社会发展潜力,稳定的发展也终将难以持续。

其二,从某种意义上讲,住房消费市场改革政策出台表面上看似解决错配的老问题,实则是为创写新故事做准备,反复干预或刺激其实又是打破旧秩序建立新秩序的动态发展演化过程。规制(政府顺应或悖逆市场运行规律而出台)政策和手段,总是孕育着道德风险和逆向选择。以往频频再现的调控政策,大多成为一种暂时性的稳定市场预期的安慰剂。

其三,政府主导的住房市场早已形成了一整套娴熟的发展逻辑,政府和企业通过调控房价来完成原始的资本积累。

其四,为降低城市住房市场运行风险加剧的可能性,抓住有利时机从根源上破解由来已久的“住有所居”民生发展难题,需要营造良好住房消费环境、创新机制,让政府和市场两只手共同发力。在城市房源优化配置过程中,政府规制与市场调整相得益彰。关键在于,政府何时以何种方式实施规制政策,又如何设置好政府及部门的干预禁区;市场机制起作用的边界在何处,何种购房行为选择恰恰需要政府不作为。

五、结语与展望

开展住房消费问题研究,必然触及政府和市场的关系探讨,极有必要认清以下要领:其一,政府稳定化政策最终目标的设定依据是什么?既然理想目标是让住房市场运行达到一种有序状态,稳定化的政策也就是如何实现住有所居,在“稳”中有进的经济的发展进程中纠偏住房消费规制政策。不要简单地将住有所居定位为经济政策,更应当是政治纲领、社会政策和民生政策。其二,当消费业态偏离了“住有所居”的正常轨道,住房市场运行偏离了其均衡稳态时,需要创新机制扭转供求错配格局。为有效解决住房匹配失调的难题,不能只是简单地给出市场价格高或低的识别标准,而是应当将住房匹配理解为收入分配失衡问题,原因在于无论房价高还是低,总会有人买不起房子。其三,住宅消费经济在国民经济本体运行中的作用再审视,如果将住宅消费看成是一个被压制着的弹簧,搞清楚不同城市的房地产市场的时空变异性特征事实就显得尤为重要。

构建基于“住有所居、劳有所获”公平社会价值取向的机制设计理论分析框架,探寻一种既不牺牲经济效率又能够实现“住有所居”发展目标的道路选择。我们认为,极有必要将居民家庭的住房消费视为一种建立在合意价格基础上的匹配行动。针对不同城市、不同收入水平购房者行为选择进行有差别的对比分析,因城、因群体差异而进行的机制设计须兼顾长期性、针对性、全局性和普适性。

当住房市场发展步入成熟阶段,存量和增量消费就会逼近于“稳态”的可能性边界。一旦植入房产“中介”主体,即可分解住房市场体系中复杂利益网络,展开对政府、开发企业和居民家庭(个人)等主体的利益博弈研究(图3)。住房消费市场规整的静态机制的设计,可视为一种检验已知结果是否合乎我们要求的“验证想定”,因此需要将询问机制设定为每个参与主体能够接受已知结果,

通过模拟和校准来诊断市场上的参与主体是否接受,关键的关键在于是否能够设定出一整套切合于经济理性人的“激励相容”标准,即如何构建合意性准则,政府作为稳定秩序建构的决策人,也即要求在“合意法则”下来调整政策、设计新机制,设计出一整套精准、科学的诊断住房消费市场的运行状态的识别体系。价格的动态波动轨迹随消费者偏好改变而变化,不同微观主体行为选择又会波及住房市场运行的稳定性,从而致使整体和全局住房价格水平波动方向更具不确定性,现实中也存在临时价格下降的机制和普遍可能性。开展中国住房消费问题研究,逃脱经典消费理论的捆绑与束缚并非易事,也难以脱离市场完备性、信息充分性假设与真实市场运行相差甚远的学理难题。即便如此,还是希望关注中国住房问题的同仁,有信心、有能力讲清楚住房消费的中国故事,建构切合于中国实情的理论体系。

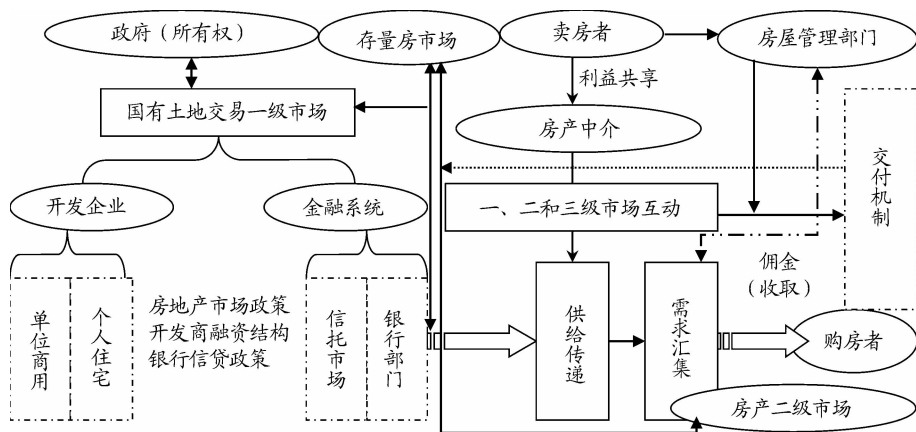


图3 植入中介组织的住房市场交易复杂利益关系

参考文献:

- [1] MASLOW A H. A theory of human motivation[J]. Psychological Review, 1943, 50(1): 370-396.
- [2] LERNER A P. Economic theory and socialist economy[J]. Review of Economic Studies, 1934, 2(1): 51-61.
- [3] 奥尔森. 集体行动的逻辑[M]. 上海: 上海人民出版社, 2007: 64-70.
- [4] KAHN A E. Surprises of airline deregulation[J]. American Economic Review, 1988, 78(2): 316-322.
- [5] STIGLER G J. The theory of economic regulation[J]. Bell Journal of Economics and Management Science, 1971, 2(1): 3-21.
- [6] PELTZMAN S. Toward a more general theory of economic regulation[J]. Journal of Law and Economics, 1976, 19(2): 211-240.
- [7] 王沪宁. 改革中的心理因素——以上海住房改革为例[J]. 同济大学学报(人文·社会科学版), 1991(2): 38-46.
- [8] 邹至庄, 牛霖琳. 中国城镇居民住房的需求与供给[J]. 金融研究, 2010(1): 1-11.
- [9] FANG H M, GU Q L, XIONG W, et al. Demystifying the Chinese housing boom[R]. NBER Working Paper No. 21112, 2015.
- [10] ROSENZWEIG M R, ZHANG J. Co-residence, life-cycle savings and inter-generational support in urban China[R]. Social Science Electronic Publishing, 2014.
- [11] 况伟大. 预期、投机与中国城市房价波动[J]. 经济研究, 2010(9): 67-78.
- [12] 况伟大, 李涛. 土地出让方式、地价与房价[J]. 金融研究, 2012(8): 56-69.
- [13] 袁志刚, 樊潇彦. 房地产市场理性泡沫分析[J]. 经济研究, 2003(3): 34-43, 90.
- [14] 陈斌开, 杨汝岱. 土地供给、住房价格与中国城镇居民储蓄[J]. 经济研究, 2013(1): 110-122.
- [15] 陈斌开, 徐帆, 谭力. 人口结构转变与中国住房需求: 1999~2025——基于人口普查数据的微观实证研究[J]. 金融研究, 2012(1): 129-140.
- [16] 徐建炜, 徐奇渊, 何帆. 房价上涨背后的人口结构因素: 国际经验与中国证据[J]. 世界经济, 2012(1): 24-42.

- [17] 沈悦,刘洪玉.住宅价格与经济基本面:1995—2002年中国14城市的实证研究[J].经济研究,2004(6):78-86.
- [18] 平新乔,陈敏彦.融资、地价与楼盘价格趋势[J].世界经济,2004(7):3-10,80.
- [19] 冯皓,陆铭.通过买房而择校:教育影响房价的经验证据与政策含义[J].世界经济,2010(12):89-104.
- [20] 郑思齐.公共服务资源短缺与空间失衡:房价问题与城市效率损失[J].探索与争鸣,2016(5):38-40.
- [21] 阿代尔·特纳.危机后的经济学:目标和手段[M].北京:中国人民大学出版社,2014.
- [22] 蓝天照.帝国主义在旧中国“投资”的特征[J].学术月刊,1958(3):44-55.
- [23] 谢夫.从上海和平大厦谈起——看沙逊家族在上海的冒险[J].学术月刊,1959(10):68-73.
- [24] 陆铭,欧海军,陈斌开.理性还是泡沫:对城市化、移民和房价的经验研究[J].世界经济,2014(1):30-54.
- [25] 陈斌开,张川川.人力资本和中国城市住房价格[J].中国社会科学,2016(5):43-64,205.
- [26] 梁云芳,高铁梅.中国房地产价格波动区域差异的实证分析[J].经济研究,2007(8):133-142.
- [27] 梁云芳,高铁梅,贺书平.房地产市场与国民经济协调发展的实证分析[J].中国社会科学,2006(3):74-84,205-206.
- [28] 张涛,龚六堂,卜永祥.资产回报、住房按揭贷款与房地产均衡价格[J].金融研究,2006(2):1-11.
- [29] 周京奎.信息不对称、信念与金融支持过度——房地产泡沫形成的一个博弈论分析[J].财贸经济,2005(8):3-9,96.
- [30] 原鹏飞,魏巍贤.房地产价格波动的宏观经济及部门经济影响——基于可计算一般均衡模型的定量分析[J].数量经济技术经济研究,2010(5):88-103.
- [31] 蒋雪梅,麦音华,汪寿阳.我国宏观经济-房地产动态可计算一般均衡模型研究[J].系统工程理论与实践,2013(12):3035-3039.
- [32] 朱国忠,乔坤元,虞吉海.中国各省经济增长是否收敛?[J].经济学(季刊),2014(3):1171-1194.
- [33] 李涛,史宇鹏,陈斌开.住房与幸福:幸福经济学视角下的中国城镇居民住房问题[J].经济研究,2011(9):69-82,160.
- [34] 陈彦斌,邱哲圣.高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J].经济研究,2011(10):25-38.
- [35] WEI S J,ZHANG X B,LIU Y.Home ownership as status competition: Some theory and evidence[J].Journal of Development Economics,2016,127:169-186.
- [36] 范子英.为买房而离婚——基于住房限购政策的研究[J].世界经济文汇,2016(4):1-17.
- [37] 叔本华.人生的智慧[M].韦启昌,译.上海:上海人民出版社,2005:48-50.
- [38] 易宪容.中国房地产市场过热与风险预警[J].财贸经济,2005(5):14-21,96.
- [39] 武康平,皮舜,鲁桂华.中国房地产市场与金融市场共生性的一般均衡分析[J].数量经济技术经济研究,2004(10):24-32.
- [40] 王云清,朱启贵,谈正达.中国房地产市场波动研究——基于贝叶斯估计的两部门DSGE模型[J].金融研究,2013(3):101-113.
- [41] KEARL J R,MISHKIN F S.Illiquidity, the demand for residential housing and monetary policy[J].The Journal of Finance,1977,32(5):1571-1586.
- [42] MISHKIN F S.Housing and the monetary transmission mechanism[R].NBER Working Papers,2007,11(S):359-413.
- [43] SIMO-KENGNE B D,MILLER S M,GUPTA R, et al.Evolution of the monetary transmission mechanism in the US: The role of asset returns[J].The Journal of Real Estate Finance and Economics,2016,52(3):226-243.
- [44] MACHAJ M.Can the Taylor rule be a good guidance for policy? The case of 2001—2008 real estate bubble[J].Prague Economic Papers,2016,25(4):381-395.
- [45] KEARL J R.Inflation, mortgages, and housing[J].Journal of Political Economy,1979,87(5):1115-38.
- [46] AIZENMAN J, CHINN M D, ITO H. Monetary policy spillovers and the trilemma in the new normal: periphery country sensitivity to core country conditions [J].Journal of International Money and Finance,2016,68:298-330.
- [47] 兆兴.房地产危机对美国金融体系的影响[J].国际问题研究,1965(4):30-35.
- [48] 权丽平,张彦伟.亚洲金融危机——行为金融学的剖析[J].金融研究,2005(8):163-170.

- [49] KUZNETS S. Equilibrium economics and business-cycle theory[J]. Quarterly Journal of Economics, 1930, 44(3): 381-415.
- [50] 杨青, 周天勇. 开放土地租用市场搞活房地产经济[J]. 改革, 1986(3): 60-62.
- [51] 梁云芳, 高铁梅. 我国商品住宅销售价格波动成因的实证分析[J]. 管理世界, 2006(8): 76-82.
- [52] 蔡明超, 黄徐星, 赵戴怡. 房地产市场反周期宏观调控政策绩效的微观分析[J]. 经济研究, 2011(S1): 80-89, 126.
- [53] 皮舜, 武康平. 房地产市场发展和经济增长间的因果关系——对我国的实证分析[J]. 管理评论, 2004(3): 8-12, 63.
- [54] 许宪春, 贾海, 李皎, 等. 房地产经济对中国国民经济增长的作用研究[J]. 中国社会科学, 2015(1): 84-101, 204.
- [55] 张闻天. 无产阶级专政下的政治与经济[M]. 北京: 中国社会科学出版社, 1979. 该文最初刊载于一九七九年八月二十五日《人民日报》。
- [56] 张闻天. 关于生产关系的两重性问题[J]. 经济研究, 1979(10): 33-42, 32.

An outline of the research on housing consumption in China

GAO Yang

(Business School, University of Jinan, Jinan 250002, P. R. China)

Abstract: The study of housing consumption in China requires great courage to understand the real world sufficiently. The question is not a simple economic proposition, which can generalize all of them, we need to find the expectation theory. With the help of the theory research (an innovation mechanism designing), let the residential consumption return to normal as an opportunity to promote the rational consumption, let the return of housing to meet the people's need to become living place. Price and the market play a role in the housing market, which is the inevitable result pushing forward the marketization process, also is the ultimate goal eliminating over housing market (speculative) (paying more attention to establishing the fair and harmonious society), which makes the housing market return to equilibrium running smoothly. The key of research is to find empirical evidence required the construction of a fair society, beyond the monetary economic housing understanding, and how to plan new initiatives to crack the urban - rural dual economic imbalance problem of the fictitious economy and real economy because of the housing monetization, and to resolve the practice problem that it would be difficult for the government to use regulation policies as a placebo.

Key words: housing consumption; government regulation; the law of supply and demand; consumer surplus

(责任编辑 傅旭东)