



ZHU FANG JIA GE JUE DING JI ZHI
YU ZHU FANG GONG JI ZHI DU XUAN ZE

邢戩◎著

住房价格决定机制 与住房供给制度选择

中国社会科学出版社

ZHU FANG JIA GE JUE DING JI ZHI
YU ZHU FANG GONG JI ZHI DU XUAN ZE

住房价格决定机制 与住房供给制度选择

邢戡◎著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房价格决定机制与住房供给制度选择 / 邢戩著. — 北京:
中国社会科学出版社, 2015. 2
ISBN 978 - 7 - 5161 - 5566 - 0

I. ①住… II. ①邢… III. ①房价—研究②住宅—供给制—
研究 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 032597 号

出版人 赵剑英
责任编辑 张...
特约编辑 吴...
责任校对 吴...
责任印制 *



出版
社址 北京鼓楼西大街甲 158 号 (邮编 100720)
网址 <http://www.csspw.cn>
中文域名: 中国社科网 010 - 64070619
发行部 010 - 84083685
门市部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印 刷 北京市大兴区新魏印刷厂
装 订 廊坊市广阳区广增装订厂
版 次 2015 年 2 月第 1 版
印 次 2015 年 2 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 13.25
插 页 2
字 数 225 千字
定 价 46.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社联系调换
电话: 010 - 84083683
版权所有 侵权必究

本书由大连大学资助出版

This published book is sponsored by Dalian University

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 住房的本意	(1)
1.2 我国房地产业的历史变迁	(3)
1.3 新兴学科——住宅经济学	(4)
1.4 投资品、消费品还是社会福利工具	(7)
1.5 相关研究回顾与本书研究视角	(8)
讨论1 住房财富的本质	(17)
第2章 住房概念的外延	(20)
2.1 住房的资产属性	(20)
2.2 房地产金融	(22)
2.3 房价与通胀——基于货币传导渠道的认识	(24)
讨论2 国际游资与中国房价	(34)
第3章 我国住房市场现实问题	(38)
3.1 高房价收入比	(38)
3.2 房地产开发投资规模大且增长速度快	(42)
3.3 住房空置率高	(45)
3.4 房价存在较大地区差异	(47)
3.5 地方政府参与利益分配	(48)
3.6 投机程度较高	(53)
3.7 存在价格泡沫	(55)
3.8 经济适用房未能有效稳定房价	(65)

讨论 3 我国房价调控政策为何收效甚微	(69)
第 4 章 住房价格决定机制与波动特征	(73)
4.1 住房价格内生决定机制	(73)
4.2 住房价格外部影响因素及作用机理	(80)
4.3 住房市场关联主体间的博弈	(87)
4.4 基于我国住房市场的实证检验	(98)
第 5 章 住房价格波动的溢出效应	(105)
5.1 住房价格对家庭消费行为决策的影响	(106)
5.2 住房价格对家庭投资和社会投资行为的影响	(108)
5.3 住房价格与地方政府财政收入	(111)
5.4 住房价格对家庭福利和总福利的影响	(112)
5.5 住房价格波动溢出效应实证检验	(117)
第 6 章 住房市场失灵的原因及解决办法	(128)
6.1 住房市场天然存在市场失灵倾向	(128)
6.2 三重基本属性相互矛盾	(130)
6.3 我国现行住房供给体系无法调节住房市场失灵	(147)
讨论 4 住房财富与家庭消费	(148)
第 7 章 我国住房市场制度及国际比较	(151)
7.1 我国住房市场制度体系	(151)
7.2 德国住房市场制度体系	(161)
7.3 美国住房市场制度体系	(162)
7.4 新加坡住房市场制度体系	(164)
7.5 发达国家住房市场的共性——双轨制	(166)
讨论 5 住房财富与家庭消费 ——进一步讨论	(168)
第 8 章 关于我国住房市场的现实思考	(171)
8.1 我国现行住房制度体系评析	(171)

8.2	实行住房双轨制供给制度的必要性	(175)
8.3	新假设条件下的重新推导——双轨制可行性的理论 证明	(177)
8.4	新调控政策的框架设计	(180)
结论		(184)
参考文献		(186)

图表目录

表 1-1	美国家庭资产负债表	(17)
图 2-1	2005 年 3 季度—2011 年 3 季度中国 CPI 指数	(34)
图 2-2	2005 年 3 季度—2011 年 3 季度上证指数	(35)
图 2-3	2005 年 3 季度—2011 年 3 季度全国平均房价	(35)
图 2-4	国际游资投资我国房地产获利模式简图	(36)
表 3-1	按收入阶层划分 2011 年各地房价收入比指标	(41)
表 3-2	1994—2011 年我国房地产开发投资情况概览	(42)
表 3-3	2000—2011 年各代表性产业占 GDP 比重	(43)
图 3-1	北京市住房价格与住房基础价格	(63)
图 3-2	上海市住房价格与住房基础价格	(64)
图 3-3	北京市实际房价对基础价格偏移率	(64)
图 3-4	上海市实际房价对基础价格偏移率	(65)
表 3-4	我国 28 个主要城市 2005—2010 年经济适用房套均 面积 (平方米)	(66)
图 3-5	住房市场现实问题及其影响因素之间的逻辑关系	(69)
表 3-5	2009—2011 年我国重要房价调控政策	(70)
图 4-1	房价对信贷冲击的响应	(88)
图 4-2	房价对住房类贷款冲击的响应	(88)
表 4-1	中央与地方的博弈矩阵	(93)
表 4-2	地方政府与开发商的博弈矩阵	(94)
表 4-3	开发商与购房者的博弈	(97)
表 4-4	协整检验结论	(100)
图 4-3	全国住房实际价格与均衡价格	(101)

图 4-4	北京市住房实际价格与均衡价格	(101)
图 4-5	上海市住房实际价格与均衡价格	(102)
图 4-6	实际房价与均衡价格偏移率	(102)
图 5-1	财政收入对房价冲击的响应	(118)
图 5-2	消费对房价冲击的响应	(119)
图 5-3	总投资对房价冲击的响应	(119)
图 5-4	GDP 对房价冲击的响应	(120)
图 5-5	住房价格增长率与基尼系数	(124)
图 5-6	社会福利损失与房价水平趋势图	(126)
表 5-1	格兰杰检验结果	(126)
表 5-2	回归结果	(126)
图 6-1	住房作为消费品时房价上涨对需求影响的希克斯分解	(131)
图 6-2	作为社会福利工具时房价上涨对需求影响的希克斯 分解	(134)
图 6-3	作为投资品时房价上涨对需求影响的希克斯分解	(135)
表 6-1	价格上涨对住房三重功能属性的影响效应	(135)
图 6-4	房价对投资性需求家庭消费响应的变化	(143)
图 6-5	房价对改善性需求家庭消费响应的变化	(143)
图 6-6	房价对福利性需求家庭消费响应的变化	(144)
图 6-7	房价对三类家庭消费响应的变化对比	(144)
图 7-1	我国住房市场相关制度性与结构性影响因素框图	(159)
表 7-1	我国与典型国家和地区的住房供给制度综合比较	(167)
图 8-1	双轨制供给制度打破住房“不可能三角”	(180)

第 1 章

绪 论

住房供给关系国计民生，住房价格波动影响经济全局，当今世界许多国家对房地产市场的重视程度都非常高。住房市场作为房地产市场最重要组成部分，同样受到社会各界广泛关注。我国住房市场在 1998 年住房商品化改革之后，一直在摸索中前进，在取得一定成绩的同时，也产生很多问题和矛盾。在我国，住房价格已成为考察经济景气态势的指标之一，稳定住房价格已成为我国宏观政策调控的主要目标。时至今日，由高房价引发的一系列经济和社会问题已到了不可调和的地步，解决住房市场问题已经迫在眉睫。尤其对于我国来说，房地产业在国民经济中的地位举足轻重，作为房地产市场最重要组成部分，住房市场的有序发展已经关系到经济整体的健康稳定发展。

1.1 住房的本意

住房是人类生产和生存的庇护所，它反映了一个区域的社会、文化、气候、地理和技术条件。作为人类生存的的必要条件和家庭的物质载体，住房是人类生活最基本的物质消费资料，它可以满足人们生存发展乃至享受等多层次需求。住宅建设作为城市建设的重要组成部分，不仅为居住者提供居住空间和场所，还可以创造良好的居住环境以满足居住者的社会和心理需求。同时，住宅也是精神生活的重要空间和场所，是一个精神意义的“家”。正如诺伯格舒尔茨所说：“住宅的意义是和平地生存在一个有保护感和归属感的场所”^①。随着经济迅猛发展与居民生活水平提高，对于越

^① 刘延枫：《低层居住群空间环境规划设计》，天津大学出版社 2001 年版。

来越多人而言，住房已经不仅仅意味着遮风避雨的房子。简单的商品住房已无法满足那些对于未来怀有美好希冀的人们，满足居住需求已经从有房住、住得宽敞等这些基本生理需求向拥有良好自然环境和社会环境过渡。吉迪翁在1967年版的《空间时间和建筑》^①一书中指出，住房面对的主要任务是我们时代可取生活方式的诠释。

西方关于房子起源的传说里人们把大自然描绘成一个蛮荒之地，例如按维特鲁威^②的说法，古人生下来时和野兽没有什么区别，他们栖息在树林里、洞穴里或树丛中茹毛饮血地活着。一个偶然的会让原始人放弃了野兽般的生活，随着时间的推移某个地方茂密的树林被大风和暴雨折断后树枝由于互相摩擦而起火，住在此处的原始人由于害怕大火而四处逃散，但是后来好奇心战胜了恐惧，火变小后人们逐渐靠近火，发现站在温暖的火堆旁感觉很舒服，于是他们把圆木放到火堆上不让火熄灭，又把其他人领来感受在火旁多么舒适。此后，原始人先是聚集在火周围组成议事机构，然后逐渐开始社交活动。人们越聚越多，在一次议事时提出建造藏身之处。于是有人用宽大绿叶来藏身、有人在山斜坡处凿洞、有人仿照燕子垒窝的方法用泥和树枝搭起小棚。同时，人们不满足于大自然所赐的这种断断续续的舒适，他们一边感受着火温暖一边派专人来照看火，建房的目的其一也是为了使火永不熄灭。在经历长期的游荡生活和追逐猎物的艰辛后，人们开始了依靠火的定居生活。至今，西方每个家庭生活的中心仍然是壁炉。赖特曾对家中不可或缺的火炉给予高度评价，他认为看到火在砖石结构的屋子里熊熊燃烧，强化了居家和温暖的感觉。我国北方农村火炕作为冬天居家生活的中心也是如此。

可见，住房不但可以满足人们的基本居住条件，还是“家”这个概念的物质依托。随着人类的发展，住房将被赋予更多的含义，人们对住房的要求也从最基本的“居住”上升为哲学和美学层面的思考，甚至是伦理学层面的思考。海德格尔指出人居住的地方和暂时的栖身之地有很大区别，尽管有些建筑设计得很好，日常保养很方便，价格低廉，通风和光线也不错，但仍不是适合居住的地方。他想表达的意思是，要想使人安定下

^① Siegfried Giedion, *Space Time and Architecture*, Cambridge: Harvard University Press, 1974.

^② Karsten Harries, *The Ethical Function of Architecture*, Cambridge, Mass.: MIT, 1997, p. 134.

来,房子必须有家的感觉。我们的住宅需要给人提供空间归属感,对一个小居住空间来说,就是我们的居所既有可以遮风蔽雨的四壁和门窗,还有能透过阳光和新鲜空气的窗子,既给人以安全的庇护又要让心灵有舒展空间。随着住房功能的多元化和专业化,诞生了以建筑业为依托的职业化住房供给体系,这个体系的主体就是房地产业。

1.2 我国房地产业的历史变迁

房地产业主要从事房地产投资、开发、经营、服务和管理,包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。在国民经济产业分类中,房地产属于第三产业,是为生产和生活服务的部门。我们通常将房地产业和建筑业混为一谈,实则二者并非一个部类。建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业则兼有生产(开发)、经营、服务和管理等多种性质,属于第三产业。在房地产开发活动中,房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系,房地产业是房地产开发建设的甲方,建筑业是乙方;房地产业是策划者、组织者和发包单位;建筑业则是承包单位,按照承包合同的要求完成基础设施建设,场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。我国房地产市场正式确立是以1987年10月25日中国共产党第十三次全国代表大会上提出《沿着有中国特色的社会主义道路前进》报告为标记。报告中正式提出:“社会主义市场经济体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场;单一的商品市场不可能很好发挥市场机制的作用。”1978年之前,我国住房分配以计划分配为主,严重阻碍了我国房地产市场的发展,造成了非常大的住房供给缺口。1978年邓小平同志提出关于房改的问题,1980年4月,他更明确地提出了住房制度改革的总体构想,提出要走住房商品化道路。同年6月,中共中央、国务院批转了《全国基本建设工作会议汇报提纲》,正式宣布将实行住宅商品化政策。1991年6月,国务院颁发《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》,同年11月;国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》,这是城镇住房制度改革的一个纲领性文件,标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段进入全面推进和综合配套改革阶段。1994年7月18日国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》

(以下简称《决定》)。《决定》确定房改的根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。房改的基本内容可以概括为“三改四建”，“三改”即改变计划经济体制下的福利性旧体制，包括：改变住房建设投资由国家、单位统包体制为国家、单位、个人三者合理负担体制；改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行体制；改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配的货币工资分配为主的方式。“四建”即建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，包括：建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场，从而逐步实现住房资金投入产出的良性循环、促进房地产业和相关产业的发展。《决定》要求全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，稳步出售公有住房，加快经济适用住房的开发建设，做好原有政策与《决定》的衔接工作，这标志着城镇住房制度改革已进入深化和全面实施阶段。2003年8月12日，国务院印发的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中指出房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。至此，房地产业在我国国民经济中的地位大幅提高，并引发了一系列经济问题和社会问题。尤其是2007年由次贷危机引发的美国金融危机给我们带来了诸多思考，社会各界已经开始反思房地产业是否应该作为我国经济发展的支柱产业。如庞晓波、邢戩（2013）认为，房地产业确实可以拉动中国经济发展，但这种方式是以加剧产业结构失衡为代价的，这种饮鸩止渴的发展方式违背了科学发展观和可持续发展理念。

1.3 新兴学科——住宅经济学

住宅经济学是一门新兴学科，这是因为此方面问题直到二十世纪中期才逐渐被人们所重视。其实人们对于住宅的研究历史悠久，但早期的住房没有像在现代社会一样被赋予很多意义，所以研究对象为住宅的学科都没能受到足够的重视。然而在当今社会，住宅早已超越了仅为人们提供遮风挡雨的场所这一基本功能。现在社会的住宅是集居住、生活、享受、炫

耀、投资、投机为一体的多层次立体化商品，甚至已经超越了商品的范畴成为一种金融产品和象征符号。功能的多样化与社会意义的提升导致了关于住房的研究层出不穷，包括社会伦理方面的研究、建筑美学方面的研究、经济学方面乃至心理学方面的研究。但是，此类研究基本都是以自己的学科体系为出发点，并没有以住房的特有性质出发，可以说其本质其实是以住房为载体的本学科方面的研究，这导致了对于住房的研究难以形成体系且缺乏规范化研究方法来支撑。这种混乱局面使得关于住宅经济与社会方面的研究前进缓慢，难以形成一个独立的学科进行深入研究。为打破这种混沌局面，Laura 撰写并于1946年出版了《住宅经济学》(The Economics of Housing)一书，这本书可以认为是住宅经济学的开山之作，书中的很多概念、研究方法以及研究理念为此后的研究提供了理论基础，也为住宅经济学成为一门独立学科奠定了基础。

住宅经济学具有交叉学科的性质，其研究方法与对象为多学科交汇。首先，住宅经济学与城市经济学存在交叉重叠，如城市土地利用与内部空间结构、城市住房、城市经营中的土地经营等都与住宅经济学有交叉；其次，住宅经济学与资源经济学存在交叉。资源经济学主要研究土地开发利用和土地资源合理配置，而这些同样也是住宅经济学的研究重点；再次，房地产金融有第二金融之称，从而使得住宅经济学天然与金融学存在联系；最后，住宅经济学与理论经济学的关系不仅表现在住宅经济学要受理论经济学的指导，同时还表现在土地制度、价值理论、地租理论等与理论经济学共同关注的研究主题。

由于住宅经济学是一门多领域交汇学科，加之自身房与地存在天然耦合性，其所涉及的理论不仅多而且复杂。如果将这些理论进行归类，则大致可分为三个层面：一是核心理论层面，如土地产权理论、地租地价理论、区位理论等；二是直接支配房地产市场运行的一般理论或内层理论，如房地产投资理论、房地产开发建设理论、房地产市场理论、房地产定价理论、房地产价格评估理论、房地产周期理论等；三是间接影响房地产经济运行的外延交叉理论，如外部性理论、宏观经济周期理论、泡沫经济理论、产业经济学理论、制度经济学理论等。此种分类方式不一定科学严谨，目的仅在于凸显不同理论在支配和影响房地产经济运行时地位和作用的差别，也就是说不同的理论在揭示和反映房地产经济运行特点和规律时会得出不同结论。

关于住宅经济学的研究对象，学术界也没有达成广泛共识，目前存在的主要观点有：城市住宅经济学的研究对象是城市房地产经济的运动及所体现的经济关系；住宅经济学的研究对象是整个社会房地产业经济运动的客观规律；住宅经济学主要研究社会主义市场经济条件下房地产经济的实践活动及其所体现的人与人之间的经济关系；住宅经济学是一门研究房地产运动规律及其表现形式的学科，是一门研究房地产资源配置效率的学科；前三种观点基本是沿袭了我国传统政治经济学的研究范式。不得不说的是，长期以来学术界普遍存在一种观点，认为马克思主义政治经济学的研究对象是生产关系或经济关系及其运动规律，而西方经济学的研究对象是资源配置，这两者经常被认为是完全对立的。其根据之一是马克思曾在著作中多处说过，“政治经济学，从最广的意义上说，是研究人类社会中支配物质生活资料的生产和交换的规律的科学”；“经济学所研究的不是物，而是人与人之间的关系”诸如此类。根据之二是西方学者认为“经济学是研究人和社会如何进行选择，来使用可以有其他用途的稀缺的资源以便生产各种商品，并在现在或将来把商品分配给社会的各个成员或集团以供消费之用”。其实只要我们不完全停留在马克思对政治经济学研究对象的表述上，而看他实际研究的内容，就会发现他对资源配置的研究也很有多，并且很精彩，比如他的两部类再生产理论模型，社会必要劳动理论和劳动资源配置理论等。他曾说：“要想得到和各种不同需要量相适应的产品量，就要付出各种不同的和一定数量的社会总劳动量。这种按一定比例分配社会劳动的必要性，决不能被社会生产的一定形式所取消，而可能改变的只是它的表现形式。”对西方经济学同样不能只看它的某一流派，而应着眼于整个西方经济学体系，比如其中有的流派也研究资本主义经济关系，如制度经济学。所以，本书认为住宅经济学既研究经济关系，也研究资源配置。但是，仍有两点值得一提：一是资源配置与经济关系研究以谁为基础，本书认为应通过资源配置研究来揭示和反映经济关系和经济规律；二是相对于理论经济学，住宅经济学这样的部门经济学应更侧重资源配置研究，包括行业内外资源配置。比如，外部资源配置主要讲产业地位及其与国民经济的关系；内部资源配置一是研究住宅房地产与非住宅房地产之间的比例，二是研究非住宅房地产所涉及的不同行业的资源配置，三是住宅高档、中档、低档比例方面的研究。

前面提到，住房方面研究本身不是一个新领域，早期关于住房的政治

经济议题并不鲜见。20世纪至今,欧美学者关于住房所有权、住房政策与社区发展、住房的社会分割与歧视等领域的文献有很多,更早还可以追溯到以恩格斯为代表的社会研究者在19世纪中后期对英国工人阶级住房问题的研究。

在我国,住宅经济学多数情况下是以房地产经济学的面貌出现。相对于住宅经济学,房地产经济学研究领域较宽,不仅包括住房,还包括商业地产方面的研究。不仅如此,房地产经济学中还加入了一部分产业经济学的内容,但究其本质,房地产经济学的核心仍然是住宅经济学,因此单纯从学术研究角度来讲,房地产经济学应该是具有中国特色的住宅经济学。

1.4 投资品、消费品还是社会福利工具

古往今来,人类生活的一切活动几乎都与住房有关,住房也被赋予诸多象征含义,既象征“家”,又象征“安全”,也象征着“财富”。住房与每个人生活息息相关,很少有一样物品能受到人们如此重视,这一切都源于住房所具有的6个基本功能^①:居住功能、庇护功能、生活功能、社交功能、财富储备功能和经营辅助功能。居住功能指的是住房为人类提供栖身之所;庇护功能指的是住房为人类提供安全和隐私的活动空间;生活功能指的是住房作为维系家庭感情的载体;社交功能为人类提供交流信息、联络感情的场所;财富储备功能是指住房本身作为昂贵商品具有的增值和保值特性;经营辅助功能指的是为人类提供经营活动场所,这6个方面共同组成住房的基本功能属性。从经济学角度对这6个方面功能进行划分,可以将住房基本功能属性分为消费、投资和社会福利三方面基本功能属性。依据是:消费(Consumption)本意是指为满足生产和生活需求而消耗物质财富。住房满足生产和生活需求则依托于住房的居住功能、庇护功能、生活功能和社交功能;投资(Investment)指的是投资者当期投入一定数额的资金而期望在未来获得回报,是财富增值的获得过程。而住房实现财富增值依托于财富储备功能和经营辅助功能;社会福利(Welfare)泛指广大社会成员的生活水平和幸福感。作为保障人类生存的住房居住功

^① 此种划分源自 Laura 撰写并于1946年出版的《住房经济学》(The Economics of Housing),书中对于住房功能的划分目前已成为各类住房研究的基本依据。

能和庇护功能是社会福利存在的最基本条件。住房同时拥有三方面功能属性要得益于其天然所具有的四个基本特征：物质特征、技术特征、经济特征和社会特征。住房的物质特征指的是住房耐久性、不可移动性、环境性和地域性；技术特征指的是住房安全性、美观性和适用性；住房的经济特征指的是昂贵性、异质性、溢出性和投资收益性；社会特征指的是其作为人类生存的基本条件，是人权的重要组成部分，也是体现社会公平和维护社会安定的载体。这四个方面基本特征决定了住房消费、投资和社会福利基本功能属性相互之间不可替代，共同组成住房的全部基本功能，也进一步证明将住房按功能划分为消费、投资和社会福利功能属性的正确性和必要性。基于住房三重功能属性，我们可以发现住房既是商品，也是一种福利品。关于住房属性问题，曾经存在过一定争论，此问题直接影响一个国家住房制度总体方针。从当今世界各国的实践来看，住房是一种福利品的问题已经没有争论的必要，很多国家都将住房视为社会福利工具，甚至被写进该国宪法。住房的商品属性也早已被市场所认可，当住房作为一种商品时，购房者买房的根本目的无外乎两种，自用或者投资。自用指的是享受住房所带来的居住功能、庇护功能、生活功能和社交功能，投资指的是为增值保值或者规避风险的目的购买住房。因此我们可以将住房需求分为消费性需求和投资性需求，消费性需求对应的是住房的消费功能，投资需求对应的是住房的投资功能。当然，对应住房的社会福利功能也可以有住房的福利需求，但是住房的福利需求已经包含在消费需求中，所以没有必要再单独进行分类。

至此，我们可以发现，从经济学角度来讲，住房区别于其他商品或投资品的最基本特征是住房拥有三重基本功能属性和两种需求类型。市场上很难再找到类似于住房的其他商品。住房的这种特殊性质也决定住房价格决定机制的复杂性，以及住房价格涨跌所牵扯范围的广泛性。这也是本书研究的理论和现实基础，同时也是本书的研究意义所在。

1.5 相关研究回顾与本书研究视角

1.5.1 相关研究回顾

金德尔伯格（2000）的研究发现，从17世纪至20世纪90年代初期，全球范围内42次重要的经济与金融危机中与房价有关的达21次之多，后