



华中师范大学出版基金丛书
学术著作系列

中国住宅市场 需求主体行为研究

陈淑云 著

C B J J



华中师范大学

出版社



华中师范大学出版基金丛书
学 术 著 作 系 列

本书由华中师范大学出版社提供的出版基金全额资助

中国住宅市场需求主体行为研究

陈淑云 著



 华中师范大学出版社

新出图证(鄂)字 10 号

图书在版编目(CIP)数据

中国住宅市场需求主体行为研究/陈淑云 著. —武汉:华中师范大学出版社, 2012. 6

(华中师范大学出版基金丛书)

ISBN 978-7-5622-5600-7

I. ①中… II. ①陈… III. ①住宅市场—市场需求分析—中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 131365 号

中国住宅市场需求主体行为研究

作 者:陈淑云◎

责任编辑:吴兰芳

责任校对:王 炜

编 辑 室:文字编辑室

出版发行:华中师范大学出版社

社址:湖北省武汉市珞喻路 152 号

电话:027—67863040(发行部) 027—67861321(邮购)

传真:027—67863291

网址:<http://www.ccnpublish.com>

印刷:武汉兴和彩色印务有限公司

字数:203 千字

开本:787mm×960mm 1/16

版次:2012 年 6 月第 1 版

定价:32.00 元

封面设计:罗明波

封面制作:胡 灿

电 话:027—67863220

电子信箱:hscbs@public.wh.hb.cn

督印:章光琼

印张:11.75

印次:2012 年 6 月第 1 次印刷

欢迎上网查询、购书

敬告读者:欢迎举报盗版,请拨打举报电话 027—67861321

前 言

中国住宅市场的形成源于我国传统住房福利制度的改革，是我国住房制度改革与城市土地使用制度改革相结合的产物。经过 30 多年的发展，住宅市场不仅成为我国国民经济的重要组成部分，而且其发展对我国国民经济的发展与社会和谐的构建至关重要。在我国住宅市场中，居民家庭作为住宅的最终需求者，是重要的微观主体之一。特别是 1998 年我国住房货币化分配制度的实施，作为住宅需求主体的居民家庭已成为我国经济生活中特殊和重要的参与群体，通过住宅市场购买住房已成为居民家庭获得住宅的重要途径，居民家庭购买住宅商品的经济行为直接影响住宅市场的发展与运行。本书基于制度-行为互动的理论模型，运用行为经济学理论、新制度经济学理论、社会学理论，全面系统地研究我国住宅市场发展过程中有关制度变迁与居民家庭住宅需求行为之间的互动关系。

居民家庭是住宅商品的最终需求者，也是促进我国住宅市场形成与发展的最直接的推动力，住宅市场中居民家庭对住宅商品的需求选择是决定住宅市场发展和结构变化的基础力量。从我国住宅市场本身的运行特征来看，其波动不仅可能由于政府宏观经济政策的调整，还可能由住宅需求——居民家庭间的互动所引发，居民家庭在不确定的环境中进行决策将受到其自身认知缺陷、情绪等因素的影响，不可能达到完全理性。因此，我国住宅市场需求者的行为特征既有与其他市场经济国家住宅需求者相同或相似之处，也有在我国特殊的经济社会背景下所形成的独特行为模式，如住房制度改革初期对工作单位分配福利住房的心理依赖以及住房货币化分配制度实施以后的住宅投资、投机心理等。这些行为特征形成的根本原因在于住宅租赁市场与住宅买卖市场的分割和住宅市场中由政府对土地资源垄断引发的收益分配的不均衡，以及政府的某些不符合市场精神的行政

方式。因此，某些政府行为与政策本身往往成为引发我国住宅市场过热、住宅价格虚高的因素。这种分割与垄断的市场结构在我国住宅市场快速发展的同时，也成为住宅市场进一步健康发展的桎梏。

我国住房制度的变迁与所有居民家庭的切身利益密切相关，居民家庭对相关制度的认同与反馈也关系到住房制度绩效的高低和制度演进的路径。从目前的研究成果来看，对我国住宅问题的研究主要从宏观和微观领域进行研究，宏观层面的研究多注重住房制度、住房政策的变化，微观层面的研究集中于居民家庭住宅需求行为的特征，对两者互动机制的研究较为缺乏。本书通过对我国住宅市场的考察，解释两者之间的互动机制，从理论上探讨我国住房制度的实施与居民家庭住宅需求行为之间的互动的关系，为今后我国住房制度、住房政策的制定提供微观层面的基础，同时也为进一步合理引导居民家庭住宅需求提供政策制定的依据。

在当今中国，住宅问题是重要的民生问题，关系到我国经济的增长与和谐社会的构建。希望本书的出版能为我国住宅市场的健康发展，能为切实解决我国的住宅问题尽到绵薄之力。

陈淑云

2012年3月10日

目 录

第一章 导 论	(1)
第一节 研究的目的与意义	(1)
第二节 文献综述	(6)
第三节 研究方法、结构安排与创新点	(24)
第二章 概念界定与分析框架	(28)
第一节 核心概念的界定	(28)
第二节 分析框架：制度与行为	(38)
本章小结	(45)
第三章 我国住宅市场的形成	(46)
第一节 制度变迁：我国住宅市场形成的背景分析	(46)
第二节 我国住宅市场的发展分析	(64)
第三节 我国住宅市场结构与特征	(74)
本章小结	(79)
第四章 我国住宅市场需求主体参与动因与结构特征	(82)
第一节 我国住宅市场的参与主体概况	(82)
第二节 我国住宅市场需求主体的参与动因	(86)
第三节 我国住宅市场需求主体结构分析	(96)
本章小结	(101)
第五章 我国住宅市场的理论模型及行为经济学分析	(103)
第一节 政府目标设定、住宅市场划分与住宅市场模型	(103)
第二节 我国城市住宅市场需求主体个体行为分析	(110)
第三节 我国住宅市场需求主体的群体行为分析	(120)

第四节 市场逻辑与住宅市场监管	(132)
本章小结	(134)
第六章 政府行为对住宅市场需求主体行为的影响	(136)
第一节 经济转型中政府的职能和行为目标	(137)
第二节 我国住宅市场制度安排的适应性调整与住宅需求 主体行为	(139)
第三节 政府政策实施的短期行为对住宅需求主体行为的影响	(145)
本章小结	(151)
第七章 政府、需求主体行为逻辑与住宅政策	(152)
第一节 房价变化的“公告板”效应与政府管理方式的转变	(152)
第二节 政府行为、需求主体行为与住宅市场的发展	(155)
第三节 住宅政策建议	(158)
本章小结	(164)
第八章 结语与展望	(165)
附录 调查问卷	(167)
参考文献	(169)
后 记	(182)

第一章 导 论

第一节 研究的目的是与意义

一、研究的意义

住宅是人类基本的物质需要，是人类生存和发展的基本要素之一。住宅，作为居民生活的基本消费资料，是居民安居乐业的关键所在，也是社会稳定的关键所在。居民的居住条件，反映了一个国家或地区在特定时期的经济和生活水平，也在一定程度上反映了一个国家或地区在特定时期的政治、社会稳定程度。住宅问题历来都受到世界各国的重视。历史上对住宅问题的关注，最早可追溯到 17 世纪初的英国，1601 年通过的《伊丽莎白济贫法》就提出给老人、盲人等失去劳动能力的人建立住所，以解决他们的住宅问题。之后，西方其他国家也认识到在工业化、城市化中住宅问题的重要性，开始采用多种方法以解决各地的居住问题。在西方发达国家的历史上，许多国家和地区即便采取多种措施，以解决居住问题，但随着工业化和城市化进程的加快，在某一特定时期，城市中居住问题不但没有解决，反而越来越严峻。19 世纪后期，恩格斯在《论住宅问题》中就描述了工业化和城市化进程的加快而导致城市居住条件的恶化，引发一系列社会问题。所以，在一定程度上，可以说城市居住问题一直困扰着各地政府。

基于住宅的特殊性和重要性，当今世界组织也曾多次呼吁各国提高对住宅问题的重视程度，并积极探索解决人类居住问题的思路。1981 年 4 月，伦敦国际住宅和城市问题研究会上通过的《住宅人权宣言》提出：我们确认居住在良好环境中适宜人的住处，是所有居民的基本人权，并期待把关系

人类尊严的良好住宅作为国家的责任。1985年12月7日,第40届联合国大会一致通过决议,确定每年10月的第一个星期一为“世界住房日”。1996年联合国第二次人类居住大会通过的《伊斯坦布尔宣言》,把“人人有适当的住宅”作为人类住房发展的目标。正如美国前总统胡佛所说:“没有什么比住房对于人民幸福和社会安定更重要。”可见,世界各国政府都把解决住宅问题放在十分重要的地位,只是在不同的国家,政府对解决住宅问题所采取的方法和手段不同。

在市场经济国家中,住宅资源的分配基本上都是通过市场进行配置,住宅消费也基本上是一个基于自由竞争市场之上的供求问题。但随着经济的发展,特别是房地产市场及其相关市场的发展,城市住宅的用途已不再仅仅满足人类居住的需要,城市住宅也不再是纯粹的消费品,而成为消费与投资的结合物。在现代社会中,城市住宅消费已成为影响国民经济,甚至世界经济的重要因素。近年来,美国住宅次贷危机对世界经济所造成的波动和影响,足以说明住宅消费的重要性。美国、欧盟等发达国家和其他发展中国家的相关政府部门,也通过制定和改变一系列住房相关制度,来规范、引导和调节住宅市场中各主体的行为,以此引导住宅市场的发展,使之与国家的经济发展相适应,与社会的发展目标保持一致。

相比之下,我国房地产市场化发展时间较短。20世纪70年代末,随着我国经济体制与政治体制的改革,城市住房制度^①也开始进入改革与变迁的时期。在随后的近二十年中,我国政府多次出台有关城市住房制度改革的实施方案,逐步将居民住宅向市场化推进。由于我国经济体制改革在整体策略上采取的是一种渐进式改革,加上住宅在人们生活中的重要性,以及当时经济发展水平的限制,在城市住房制度改革过程中,住宅供给也同样采取增量式改革,即在原有住房福利分配体系外发展房地产市场,增加住房供给。这两种不同的住宅供给渠道,被称为住宅供给分配的双轨制。其中新增的房地产市场是针对具有购买能力且急于改善居住条件的单位职工或没有工作单位的城市新增人口,把住宅作为商品的一种,通过市场供给以满足其迫切的住宅需求。传统的住房福利分配制度是对单位原有职工而言,其享有单位福利住宅的分配权,单位把住宅作为职工的福利品按照一定的标准进行分配。这种住宅供给与分配的双规制一直运行到1998年。

^① 本书“住房”与“住宅”的含义相同,书中采用两种表述,主要考虑与习惯表述相符。

在当时国内外宏观经济背景下,为解决国内需求不足,政府有关部门提出实施住房分配货币化,取消住房福利分配制度。这标志着我国房地产业,特别是住宅产业向市场化迈出了重要一步。至此,我国的住宅供给已完全改变了原有的住房福利品供给模式。从1978年至今的30多年间,住宅市场从无到有,从不完善向相对完善逐步发展,我国城镇住宅自有化率显著提高,城市人均住房建筑面积有大幅度增长,住宅市场化程度不断提高。在此过程中,住宅市场经济主体的投资、消费行为越来越多,住宅市场中经济主体的行为对整个房地产业,甚至对整个国民经济的影响越来越显著。2002年以后,以住宅为代表的房地产业发展非常迅速,全国范围内的住宅价格持续上涨,引起政府部门、学术界和社会的普遍关注。针对我国房地产业发展过热、住宅价格持续上涨的情况,从2003年下半年起,中央政府通过土地、利率、税率等多项宏观经济政策进行调控,但调整的结果却不尽如人意。住宅价格,只在2007年底至2009年3月份之间受世界经济衰退,特别是在美国金融危机的影响与我国调控政策的双重影响下,出现短暂的回落。2009年3月后,在我国各种经济、税收政策的刺激下,住宅价格又开始快速上升(如图1-1)。

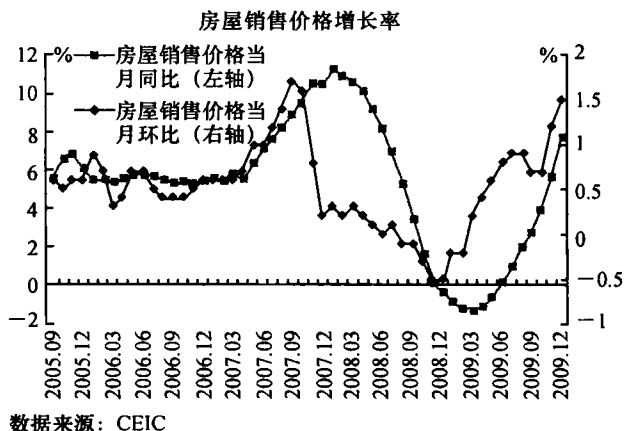


图 1-1 2005 年 9 月—2009 年 9 月全国房屋销售价格增长率曲线图^①

2010 年 4 月全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.8%，其中新建住宅销售价格同比上涨 15.4%，商品住宅销售价格上涨 17.3%。涨幅最大的五个城市是海口（64.3%）、三亚（58.2%）、温州（26.1%）、金华

^① <http://www.ceicdata.com/>.

(23.8%)、北京(21.5%)。二手住宅销售价格同比上涨 10.5%，其中二手住宅销售价格上涨的城市有 69 个，涨幅最大的五个城市是三亚(48.8%)、海口(37.4%)、温州(25.5%)、深圳(21.3%)、杭州(17.7%)；价格下降的城市只有泉州一个城市，下降幅度为 0.6%。^①

由于住宅产业的特殊性，当前的住宅问题不仅关系到房地产业的持续、健康发展，而且成为关系国民经济健康持续发展，关系我国和谐社会构建的重要问题。基于此，全面系统地研究在不同制度的约束条件下，住宅市场中需求主体的投资与消费行为的特征和影响机制，探索目前我国住宅市场中住宅需求主体对有关制度的认同与反馈，对促进我国住宅市场进一步健康发展，更好地发挥房地产业对国民经济增长的积极作用，进一步促进和谐社会的构建有着重要的理论和现实意义。

二、问题的提出

从经济个体出发与从制度结构出发是研究住宅问题的两个视角。在传统经济学看来，住宅问题纯粹是一个基于自由竞争市场之上的供求问题。制度学派以及新制度学派则极力反对传统经济学关于住宅问题的观点，认为住宅问题的产生深受社会结构、社会制度、社会文化等因素的影响，因此要科学地研究住房市场中各主体的经济行为，特别是住宅投资与消费行为，就必须考虑社会制度、经济制度所发挥的影响。

随着社会和经济的发展，住宅市场中的经济主体与客体的性质和特性与过去相比都有所变化。就当前住宅市场的客体而言，在现代经济社会中住宅本身的属性与过去相比有所不同，具体表现为：过去住宅是人们生活的必需品，即使住宅作为商品进行交易，其商品属性也主要基于消费品属性而产生。相比而言，现代经济社会中的住宅已成为兼有消费和投资双重属性的商品，甚至在某些地区住宅的属性基本以投资为主。同时，在现代经济社会中，经济主体的消费和投资行为不仅受有关制度的影响，而且可以影响或推动制度的变革。特别是我国现阶段正处于经济与社会的变革时期，住房制度的调整与变迁，不仅与住宅市场的所有参与主体的切身利益密切相关，而且与所有家庭的基本生活相关，甚至与我国社会的和谐稳定、经济的健康发展都有着密切的关系。在此情况下，我国住宅市场中已发生

^① <http://business.sohu.com/20100511/n272043977.shtml>.

和正在发生的制度演化与变迁及其与市场各主体行为的互动,无疑为考察住房制度变迁与住宅市场主体行为之间的互动关系提供了特殊的研究空间,因为住房制度与住宅市场主体行为之间的矛盾与冲突在制度变迁微观主体之间、制度与其微观主体之间相互作用而逐步走向动态的均衡。因此,对我国住宅市场存在的各种问题的研究,无论单纯从经济行为主体,还是单纯从制度出发研究住宅问题,都犹如盲人摸象,不能从整体上解释和观察我国住宅问题,不能发现我国住宅问题背后的真正原因,更不能把握我国住宅问题的关键。基于此,本书试图在住房制度变迁的框架下,研究我国住宅市场需求主体的经济行为特征和影响机制,探讨促进我国住宅市场良性发展的相关措施,更好地发挥房地产业对国民经济增长的积极作用。

三、研究的目 的

本书的研究目的主要有两个方面:

第一,分析在特定制度背景下住宅市场需求主体行为特征与影响机制。新中国成立后,我国城市住宅分配经历了住房福利分配的计划经济时期、实物分配与市场分配共存的过渡经济时期和以市场分配为主的市场经济时期。不同时期的制度背景不同,在市场配置的制度背景下,以往福利经济体制下的住宅行政配给和住宅供给严重短缺已不再构成人们自由选择住宅的约束条件。我国城镇人均住宅建筑面积由 1978 年不足 7 平方米,到 2008 年底提高到 28 平方米以上,是 1978 年人均住宅面积的 4.2 倍。2009 年底,上海市城镇居民人均住宅建筑面积达到 34 平方米。在住宅面积大幅提高的同时,居住环境也有较大程度的改善。这些都说明,我国城市居民住宅无论从数量上还是从质量上与过去相比都有大幅提高。但问题是:当前城市住宅问题为何会成为全社会关注的热点之一?一系列的调控措施下,城市住宅价格持续上涨的背后原因何在?在城市住宅价格上涨中,住宅需求主体的行为有何特征?其背后的影响机制如何?这些问题的研究和探讨,对当前我国住宅市场的进一步发展至关重要。本书试图对这些问题进行探讨。

第二,为今后我国住宅政策的制定提供一定的依据。住宅市场发展的最终目标是实现“居者有其屋”,目前在以市场为基础的住房分配体系中,住宅价格、居民的支付能力、金融机构的信贷条件、税收政策等成为影响市场需求主体行为的重要因素。通过本书的研究,把握不同住宅群体的住

房消费取向,为正确制定既符合我国国情,又能有效解决城市住宅问题的住宅政策提供科学依据。

第二节 文献综述

一、从制度视角对住房问题的研究

在世界范围内,关于制度对住宅问题的研究可以追溯到 19 世纪,当时的经济背景是随着西方国家工业化进程的加快,许多城市出现了严重的住宅问题。国外关于制度对住宅问题的研究主要集中在制度对人们获得住宅方式的影响方面,较有代表性的有恩格斯、卡斯泰尔(Manuel Castells)以及雷克斯(Rex)和墨尔(Moore)的住房制度理论。恩格斯在《伦敦工人阶级生活状况调查》和《论住宅问题》中论述了工人阶级住宅选择取向的社会制度背景。恩格斯认为,资本主义剩余价值规律导致了工人阶级根本不可能在伦敦这类都市中购买到房屋,而只能选择租房,他坚信只要无产阶级夺取政权,变更了资本主义制度,住宅就会成为一种福利。

卡斯泰尔在 20 世纪 70 年代提出了集体消费的概念,认为政府在城市中提供的某些消费型服务,如公共住宅的供给就是一种集体消费,但受各种制度因素的影响,不同的人群不能平等地享受这种集体消费,从而导致住宅消费不平等,容易形成城市消费冲突。就城市住宅而言,他认为市场信用制度、社会组织和社会制度是导致住宅不平等的根源。市场信用制度、社会组织和社会制度通常对社会弱势群体持漠视态度,这就使社会弱者在公共住宅分配上受到了极大的限制。另外,社会弱者通常不能把握由社会意识形态和社会制度所支持的社会行为模式,从而作为住宅需求主体所具有的主观能动性也得不到发挥,所以社会弱势群体只能住在贫民区和过渡安置区。与卡斯泰尔一样,雷克斯和墨尔认为,人们能否获得良好住宅同样受到制度的影响,他们通过英国伯明翰市的住宅情况验证制度对住宅状况的影响。在伯明翰,人们能否获得住宅主要受两个因素影响:一是信用制度;二是城市住宅管理部门所制定的标准。对于前者,伯明翰城市住宅协会等机构根据个人收入能力来认定个体是否有资格获得购买公有住宅的信用贷款;对于后者,伯明翰住宅机构规定,只有在伯明翰居住 5 年及以上的人才才有资格申请公共住宅。两种制度剥夺了社会弱势群体获得满意住房的途径,使他们只能流向贫民区和过渡地带。

近年来,针对我国住房制度与住宅消费的研究,也进入部分学者的视野,其中陈默(1995)详细介绍了英国第二次世界大战以来住宅政策的演变及主要阶段的住宅政策构架、公共住宅政策和法国住宅政策的演变过程。杨燕敏(1995)介绍了法国的社会住宅补贴政策、企业支持职工购买住宅政策、社会福利住宅的建设与管理,以及跨区低租金住宅的管理等政策。其他市场经济国家如美国、日本、新加坡等的住宅政策也都有所介绍。这些介绍对于我国当时住房制度的改革取向起到了很好的启发和借鉴作用。同期,也有学者,如刘玉录(1995)从住宅市场化发展的规律、住宅发展的社会要求等角度进行研究。王冰(1995)从理论上研究了住宅政策的社会问题。边燕杰(John R. Logan, 边燕杰, 关颖等, 1997)认为单位制对中国住宅消费的影响是深远的,中国住宅消费具有社会再分配的特征,大多数居民在新体制下没有能力与机会进入住宅市场。辜胜阻(辜胜阻, 李正有, 1998)认为我国住宅消费双轨制导致了住宅消费的非均衡状态,要启动住宅市场,就要改革双轨制。成思危(1999)对中国住房制度改革问题进行了系统性的思考,认为针对不同收入水平的家庭实行不同渠道的住宅供应是中国住房制度改革的重要思路,也是完善社会保障制度的重要内容,而现阶段,国家必须发展适度水平的社会保障性住房,如经济适用房和廉租房。Li Si-Ming (2000)对 1998 年中国房地产市场作了分析,对当时人们的住宅选择决策作了调查和研究,结果表明行政制度对住宅消费的影响较大。

李斌(2002)认为,自 1979 年我国改革开放以来,住房制度对住宅消费造成了严重的分割,即群体间的住宅条件差异上升,空间上的群体隔离加剧。要改变这种状况,就要改变住房制度的封闭性,实现住房制度的公正性。此外,他还运用社会排斥理论说明了弱势群体是如何被排斥在国家“住房福利”分配体系之外的。Huang Youqin(2003, 2004)根据我国的实际情况,将影响住宅消费的影响因素分为三类:社会家庭经济因素、当地房地产市场因素和制度因素。他认为中国房地产市场发展时间较短,发展不充分,在住宅消费中还受到诸如工作单位、职称及资历等级等制度性因素的影响。陈柏庚、顾志敏和陆开和(2003)在总结了 20 多年中国城镇住房制度改革经验的基础上,提出了在中国城镇住房制度改革中应坚持实行统一政策目标、分散决策、因地制宜、量力而行,坚持国家、单位和个人合理负担,坚持平稳过渡、综合配套等基本原则。贾康、刘军民(2007)认为住房制度改革尽管取得了许多成效,如改善居民住房条件、确认住宅的商品属性、发展住宅市场、推动国民经济增长等。但住房制度改革过程中过度强

调商品房出售,过度依赖市场化供应的改革思路欠妥当;同时针对低收入人群的经济适用房制度在实施中发生严重扭曲,中低收入人群的住宅消费问题难以保障;货币化分配迟迟不能到位,职工住宅消费能力与市场房价严重脱节。所以住宅分配体制转换中造成社会群体利益的极大失衡。当然,有更多的学者研究包括住宅在内的房地产市场发展的内在问题,而中央政府具体政策的阐述、评论等研究文章更是广泛而集中地见诸具体政策的出台之后。

从以上国内外关于制度对住宅消费的研究可以看出,制度是限制和影响居民进入住宅市场的重要因素,一种制度对一部分人的住宅消费构成限制,而对另一部分人却是有利的,这种对不同群体住宅消费的影响是不同的。另外,上述研究都只关注住房制度对住宅消费的客观影响,而没有从住宅消费者的角度来考虑住房制度与住宅消费的关系,即在一定的制度框架内,住宅消费者是如何选择的?在不同的制度背景中住宅消费者的消费趋向有何差别?在相同的制度背景中,为什么住宅消费者的住宅消费趋向仍有差别?

二、从单一经济行为主体视角对住房问题的研究

从单一经济行为主体视角探讨住宅问题,主要从20世纪六、七十年代开始,随着全球房地产市场的发展,住宅从过去单一的消费品成为既有消费性能又有投资性能的商品,住宅属性的变化,导致住宅市场中各经济主体行为开始发生变化。至此,从市场经济行为个体视角探讨和研究住宅问题成为众多研究的热点。

与我国目前住宅市场不同,国外住宅市场是以存量市场为主,且住宅市场的发展较为成熟。因此,从此视角对住宅问题的研究主要集中在住宅市场中住宅需求主体的经济行为方面的研究,即以家庭为主的住宅市场参与者。即使涉及住宅的供给者,也与我国的实际国情不同,较少涉及房地产开发商的行为,主要涉及的同样是住宅市场中住宅所有者的经济行为,只不过住宅所有者是作为住宅市场中的卖方出现。笔者通过对文献资料的梳理,将此类研究分为两种倾向:一是站在住宅所有者的角度研究影响其经济行为的特征与背后的影响因素,二是站在未有住宅者的角度研究其住宅的消费行为及其影响因素。

1. 对住宅所有者在住宅市场中经济行为的研究

从住宅所有者角度出发,研究住宅问题的学者和文献相对较少。

Henderson & Ioannides(1983)是较早从该视角进行研究的学者,他们 1983 年的研究成为该领域研究的经典之作,为以后的研究人员从研究思想和方法上都提供了重要的参考。作者研究的是房产所有者对所拥有的住宅在出租或自用两种决策中,哪种选择更为合理,并探讨了影响住宅消费的各种因素。对于住宅所有者所拥有的住宅选择出租还是自用,主要从出租的外部性进行分析。研究认为对于出租住宅的业主来说,提高住宅使用效用的主要措施包括增加出租面积、改善居住条件等,如果住宅所有者为承租人提供的居住面积增加一倍,一般情况下,承租人会感到获得了加倍的服务;而如果在原有面积的基础上,住宅所有者通过美化环境、改善设施等行为使住宅的使用效用提高了一倍时,承租人却往往感觉不到获得了加倍的服务。两种改善措施中,住宅的所有者在增加承租人的居住面积时付出的成本相对要小;而在改善服务设施,提高效率时,通常付出较多的成本,包括时间成本、维护成本和修缮成本等。但两种行为给承租人带来的福利却是后者大于前者。作者认为造成这种现象的原因就是出租的外部性。如图 1-2 所示,图中横轴是消费者效用,纵轴是消费者付出的总成本。 MB 是边际收益(marginal benefit), $T(u)$ 和 $t(u)$ 分别是业主和承租者的边际成本。 U^* 和 U^{**} 分别是均衡状态下自用房和出租房使用效率。从图中可以看出,在边际收益与边际成本的均衡点上承租者对住宅的使用率要比自用业主的使用率大。说明在出租状态下,住宅是过度利用的,这就是租房的外部性。若不考虑其他因素,仅从出租的外部性上来看,自用比出租更合适。研究认为,造成出租外部性的存在有效地转移了承租人和所有者之间的边界,有利于住宅自有。外部性和资产持有中的均衡表明了自有比出租占优势。^①

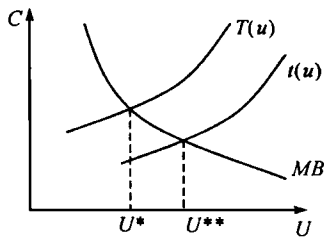


图 1-2 住宅出租的外部性

此外, Henderson & Ioannides(1983)对住宅的保有选择因素的研究结果表明:第一,住宅消费者的经济行为选择受需求种类的不同影响。当对住宅消费需求大于投资需求时,有房者将会尽可能多占用自己的住宅,无房者继续租房的可能性更大。当对住宅的投资需求大于消费需求时,消费

^① Henderson, J. V. & Ioannides Y. M. A model of housing tenure choice [J]. American Economic Review, 1983, 73(1): 98-113.

者则更可能出租住宅或选择购房居住。当投资达到较高水平时,消费者不仅拥有自主房产,而且会持有额外的房产。第二,收入既定时,对房产的投资性需求与个人在年轻时是否具有财富、具有多少财富无关;对房产的消费性需求是随着财富的增加而增加的。这一结论与部分学者的研究存在分歧。如 Fu(1991)认为房产的投资性需求与财富的变化存在正相关关系,而与收入途径的变化无关。第三,当房屋资产回报率确定时,自有住宅更合适;而在资本利得不确定或出现损失的情况下,出租房屋更合适。第四,从税率方面来看,由于租金所得须缴纳的税负比自用房产更高,基于此原因作者认为自有比出租更合适。Hubert(2005)的研究也得出相同的观点。Roulac(1974)研究了 20 世纪 70 年代美国税务新政对房地产投资、消费决策的影响。研究从比较自有住宅与租房消费的税后成本入手,分析在当时的税务政策下,自有或投资房地产哪种选择更具有经济意义。结果表明,对于税级较高且具有相对稳定回报预期的投资者来说,自有不动产比出租具有更大的经济意义。

Green(2001)认为, Henderson & Ioannides 的研究结果与其他学者的差异可能是由于住宅所有者的双重身份造成的。对于业主,他不仅是住宅的所有者,还是住宅的管理者。Green 认为在实际操作过程中,当事人和代理人两种身份的行为动机是联系在一起的,而这与租用房屋的承租人情况恰恰相反。事实上,按照美国人口普查局的说明,业主所有住宅和业主自有住宅的区别主要是业主所有住宅包括仅为出售而控制的住宅(Hansen & Shark, 2006)。因此, Hansen & Shark 认为, Henderson & Ioannides (1983)的研究对于住宅市场虽然很重要,但他们忽略了上述定义之间的差别,没有解释作为住宅所有者为什么一定要住在自己投资的住宅中。

大部分从住宅所有者角度研究住宅问题的学者都认为,住宅使用者的持有成本和对房产属性的不同需求是影响人们住宅保有或再消费的首要因素(Rosen, 1983),税收政策(Hubert, 2003)和房地产持有者的财富状况(Fu, 1991)也是不可忽视的因素。当住宅持有成本较高、家庭财富状况欠佳时,居民投资住宅的可能性较小;反之则会促进投资行为的发生。

个人住宅投资行为虽然是居民行为中的一个重要方面,但从现有的文献来看,针对住宅投资者所作的研究较少,笔者认为,其原因有两个方面,一是国外多数国家与地区政府通过各项制度限制住宅市场作为投资市场,即国外住宅市场基本以消费市场为主,如韩国,对每个家庭限制购房套数,且限制户籍在其他地区的家庭购买本地住宅等;二是毕竟投资者的数量远