

住房供应体系及其价格发展趋势研究

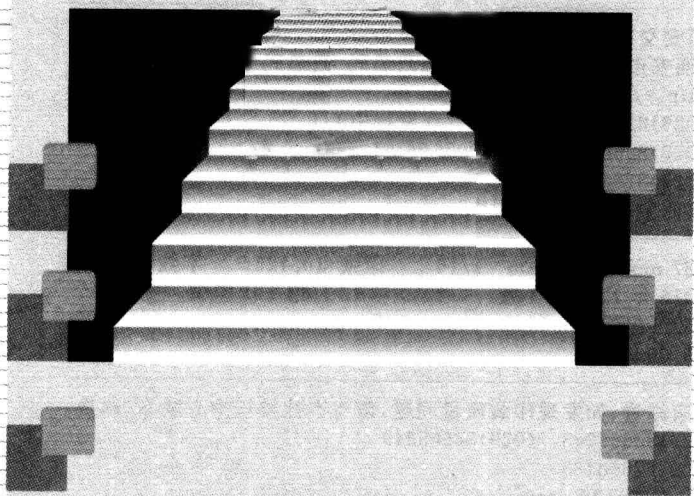
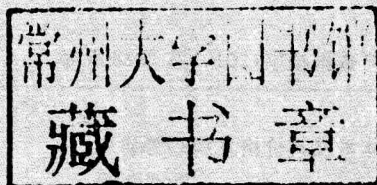
郭 斌等 著



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

住房供应体系及其价格发展趋势研究

郭 斌等 著



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

· 西安 ·

内容简介

本书以我国住宅供应体系为基础,对各种不同类型住房的价格特点及其发展趋势进行了分析。运用享乐价格模型解释我国目前不同城市商品住宅在价格水平以及增长速度上的差异;通过对政府、开发商和购房者三方的福利分析,确定双限住房的存在条件;通过对低收入家庭、中低收入家庭和中等收入家庭住房支付能力及其趋势的分析,对经济适用住房保障群体动态性变化的结论进行了验证,并分析未来其与商品住宅并轨的可能性;对廉租住房供应模式的发展及租金补贴方式进行了分析和确定。

图书在版编目(CIP)数据

住房供应体系及其价格发展趋势研究/郭斌著. —西安:
西安交通大学出版社,2010.12
ISBN 978-7-5605-3796-2

I. ①住… II. ①郭… III. 住宅-价格-研究-中
国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 233806 号

书 名 住房供应体系及其价格发展趋势研究
著 者 郭 斌
责任编辑 祝翠华

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路 10 号 邮政编码 710049)

网 址 <http://www.xjtupress.com>
电 话 (029)82668357 82667874(发行中心)
(029)82668315 82669096(总编办)

传 真 (029)82668280
印 刷 陕西宝石兰印务有限责任公司

开 本 787 mm×1 092mm 1/16 印张 10.125 字数 168 千字
版次印次 2010 年 12 月第 1 版 2010 年 12 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5605-3796-2/F·253
定 价 25.00 元

读者购书、书店添货,如发现印装质量问题,请与本社发行中心联系、调换。

订购热线:(029)82665248 (029)82665249

投稿热线:(029)82668133

读者信箱:xj_rwjg@126.com

版权所有 侵权必究

前 言

住房问题,不仅仅是一个经济问题,更是一个社会问题。为确保“居者有其屋”,也为了房地产市场的健康稳定发展,世界上任何一个国家都不会完全依赖于市场对住宅进行配置,市场也不可能对住宅进行合理配置,必须要考虑政府的宏观调控。然而我国在近十年的房地产市场调控过程中,每次调控都是因为房价上涨过快,而调控完后房价则以更快的速度上涨。因此,房地产调控政策的制定需要把握市场的发展趋势。

我国住宅供应体系中主要包括商品房和保障房两类,其中保障房主要是指双限房(即“限套型”、“限房价”,简称限价房)、经济适用住房和廉租住房。对于高收入阶层,其住房问题完全依赖于市场配置,然而对于中低收入阶层,其住房问题则完全依赖于保障性住房,这一部分住房就是我国政策宏观调控的重点。虽然我国规定了每一类型的保障住房的针对对象,但是,这并不是一成不变,需要依据当地、当时的经济状况、人民收入水平、房地产市场发展状况等因素去综合确定。譬如说2007年11月30日,建设部、国家发展和改革委员会、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行和国家税务总局七部门联合发布了新的《经济适用住房管理办法》,对经济适用住房的申购对象进行了调整,由以往的中低收入阶层调整为面向低收入阶层供应,中等偏下收入家庭不再享受申请经济适用住房的资格。在我国,城市与城市间的差异很大,三类保障住房在各地实施的情况都不一样,因此应该如何制定相关的政策进行调整,便是本书研究的内容。当然,调控房地产市场更多的是需要政府在保障性住房方面增加供应量,以减少中低收入阶层居民的等候时间,否则一

切的政策都只是一张白纸。

本书由西安建筑科技大学郭斌、惠雪萍、廖阳、宋宏、孙克军、姜宏伟、戚佳、易宏涛、王莹等编著,是2008年陕西省社科基金项目(项目编号:08D004)和西安建筑科技大学人才基金项目(项目编号:RC0906)的研究成果。本书编著过程中参考了许多文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢!本书中也包含了在完成本项目过程中先后发表和即将发表(已收到录用通知)的七篇论文,对各杂志社的支持表示衷心感谢!在本书编辑出版过程中,西安交通大学出版社等单位给予了很大的支持和帮助,在此表示衷心感谢。

由于作者自身能力和水平所限,书中难免存在缺点和不当之处,敬请广大读者和专家学者批评指正。

编 者

2010年10月

目 录

第 1 章 绪论	(1)
1.1 研究背景	(1)
1.2 研究目的	(3)
1.3 国内外研究现状	(5)
1.4 研究内容.....	(14)
1.5 研究方法和技术路线.....	(15)
第 2 章 住宅供应体系及相关理论	(17)
2.1 住房供应体系.....	(17)
2.2 经济学相关理论.....	(24)
2.3 享乐价格理论.....	(26)
第 3 章 房地产享乐价格分析	(31)
3.1 计量经济学与享乐价格函数.....	(31)
3.2 城市住房享乐价格模型及实证分析.....	(34)
3.3 城市间住房享乐价格模型及实证分析.....	(38)
3.4 城市住房享乐价格指数及实证分析.....	(46)
附表 1:2003 年 35 个主要城市环境指标及住房价格水平	(56)
附表 2:2004 年 35 个主要城市环境指标及住房价格水平	(60)
附表 3:2005 年 35 个主要城市环境指标及住房价格水平	(64)
附表 4:2006 年 35 个主要城市环境指标及住房价格水平	(68)
附表 5:2007 年 35 个主要城市环境指标及住房价格水平	(72)
第 4 章 限价商品住房价格及发展趋势	(76)
4.1 限价商品住房概述.....	(76)
4.2 各地实行限价商品住房政策的现状及存在的问题.....	(79)
4.3 限价商品住房的价格及存在条件分析.....	(83)
4.4 限价商品住房政策的制定、实施与监管	(98)

第 5 章 经济适用住房价格及其发展趋势	(101)
5.1 经济适用住房的发展概况	(101)
5.2 居民住房可支付能力分析	(104)
5.3 经济适用住房保障群体动态性分析	(114)
5.4 经济适用住房的发展趋势分析	(117)
第 6 章 廉租住房的价格分析	(126)
6.1 廉租住房的特点与租金补贴	(126)
6.2 影响城市住房租金的宏观因素及关联度分析	(129)
6.3 城市住房租金模型的构建	(142)
第 7 章 结论与展望	(148)
7.1 结论	(148)
7.2 展望	(149)
项目完成过程中发表的相关论文	(150)
参考文献	(151)

第 1 章 绪论

1.1 研究背景

实现住有所居,一直以来都是国家要解决的重大民生问题,也是社会各界的共同心声。自从 1998 年我国取消单位福利分房,实行住房分配市场化改革以来,城市房地产投资迅速扩大,越来越多的城镇居民通过购买普通商品住房或其他政策性住房等方式改善了居住条件。但随着我国城市化进程的不断加大,尤其是在大城市及特大城市,大量人口高度集中于土地资源稀缺的中心城区,商品住房价格持续攀升,住房市场供给与中低收入群体需求的落差不断加剧^[1],面对日益高涨的房价,越来越多的民众只能望房兴叹。为此,我国现在已经形成了对不同收入家庭实行不同住房的多元住房供应体系,即对最低收入家庭供应廉租住房,由政府定价或政府实行补贴;对低收入家庭供应经济适用住房,实行国家指导价;对中等收入家庭供应限价房,实行政府限价;对高收入家庭供应商品房,实行市场价。

2003 年 8 月,国务院印发了《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18 号),要求充分认识房地产市场持续发展的重要意义,指出房地产业关联度高,带动力强,与金融业联系密切,发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全,已经成为国民经济的支柱产业,实现房地产市场健康发展,对于全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

政府制定宏观经济政策过于偏向于市场中供需双方的任何一方都会使经济陷入困境或危险。房地产业政策的制定也是一样,扩张性的政策容易导致房地产业过热或泡沫,紧缩性的政策又容易导致房地产业下滑甚至衰退。如果政府对房地产业的发展现状没有一个清楚而准确的认识,那么其制定政策不是因为过于谨慎而调控过度,错过了以房地产业作为增长点发展国民经济的大好时机,就是因为认识不足而疏于防范,导致了房地产业的过热甚至泡沫,影响房地产业的持续健康发展,甚至还会引发国家或地区的金融危机、经济危机。

住房供应体系及其价格发展趋势研究

从经济角度来看,开发商对城市土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住及仓储,而对于住宅用地,其利用选择的顺序则是别墅、高档商住楼、商住楼。由于土地是稀缺的,其自然供给没有弹性,而经济供给是缺乏弹性的,同时房地产开发商作为市场主体之一,其主要目标是最大限度地获取利润,其行为自然体现的就是市场行为。因此,开发商一旦获得土地的使用权,在满足市场需求的条件下,总是会不遗余力地开发更高档次的住宅,同时,为了攫取更高的利润,会采取各种方式挖掘市场购买潜力,提高价格,这就导致在我国房地产市场中的中高端物业供应量远远高于中低端物业的供应量,房地产价格明显高于一般消费者的承受能力,甚至在某些城市出现市场泡沫。可以说,目前的开发商主要还是给富有阶层盖房,但是居民住房消费以市场为主导是行不通的。

为了确保房地产市场稳定健康发展,实现“居者有其屋”,这就需要大量的双限房、经济适用住房以及廉租住房投入市场。如果仅仅依靠房地产开发商自觉地开发这些中低端住宅项目显然是不合适的,因此,各级地方政府必须要拿出切实有力的政策和措施,加大投入力度和监管力度,引导开发商开发中低端的住宅项目,这是目前我国房地产政策的重点。

当然,双限住房、经济适用住房以及廉租住房是政府完善住房不同梯度的价格以满足买不起商品住宅的家庭的住房需求所制定的政策,使这一部分购房者额外享受到社会福利,因此就会出现一部分群体采取一些寻租手段、非法手段去获取这类房地产,其目的是为了更多地占有这种低于市场价格和资源、更多地享受社会福利。这样,就需要制定严格的监管措施,造成因政府的监管能力需要大大提高以对政策性住房购买者的条件严格甄别,最终导致政府资源的浪费。

同时,关于双限住房、经济适用住房以及廉租住房等相关政策的提出是符合我国目前居民收入分配现状的,我国目前居民收入呈现出“中间小,两头大”的哑铃型结构,但是随着我国工业化进程的加速和我国分配体制改革的进一步完善,将会形成“中间大,两头小”的“纺锤型”合理分配结构,届时,中等收入家庭将成为推动社会发展的中坚力量,一大部分低收入家庭将逐步迈进中等收入家庭行列,以自己的能力来解决住房需求,而不会依赖于政府所提供的社会福利去享受政策性住房。

因此,政策性住房的供应虽然符合我国目前收入分配的现状,对维护社会稳定也起到很好的作用,但是随着我国收入分配结构趋于合理化,为了避免政府资源的浪费,政策性住房将会如何发展是目前值得研究的问题。我们的研究正是在这样的条件下提出的。

1.2 研究目的

进入 21 世纪后,我国房地产市场先后经历了九次政策调控(见表 1-1),尤其是 2005 年以后,每次调控都是因为房价上涨过快,而调控完后房价则以更快的速度上涨。房地产调控不能“头痛医头,脚痛医脚”,对其长远发展应该有长远打算,否则政策成本将会很高。通过本次研究,期望掌握房地产供应体系中各种类型的房地产的长期发展趋势及其价格的相关规律,以期为政府在对房地产市场宏观调控时制定稳定、长远的政策提供参考。具体来说,主要包括以下几个方面:

表 1-1 我国近十年房地产市场宏观调控政策一览表

时间	政策	内容	影响
2010 年	被称为“史上最严调控政策出台”	三套房停贷、看房不看贷	两会过后,北京、上海、深圳等城市的房价并未应声而落,相反呈现出加速上涨的态势,4 月 15 日中央政府四管齐下,再出重拳遏制房价增长,拉开“史上最严调控”的序幕。
2009 年	国务院总理温家宝:“遏制房价增长过快”	遏制房价增长	12 月 27 日,国务院总理温家宝接受新华社的专访,其中有关房价问题,温总理提出抑制房价过快上涨的四项措施。
2008 年	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	降息、利率七折、税费减免	相关部门还表示要综合运用税收、信贷等手段,完善住房公积金制度,增加住房有效供给,抑制不合理需求,防止房价过快上涨。
2007 年	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	限外令、二套房、不断加息	随后房地产市场急转直下,各地的楼市在这一年经历了“前热、热得发狂,后冷、冷得发抖”的坐过山车似的过程。
2006 年	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》《关于住房转让所得征个人所得税有关问题通知》	90/70、两年到五年、个税强征	“国六条”正式出台。其中影响最大的莫过于“90/70”政策、个人房贷首付比例不低于三成和营业税免税时限由两年延长至五年的规定。

时间	政策	内容	影响
2005年	《关于切实稳定住房价格的通知》	国八条、利率、营业税	国家针对房地产市场制定的政策法规数量之多、频率之密,堪称前所未有的。楼市成交低迷、观望气氛浓厚。
2004年	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	限时开发、土地回收	从2004年8月31日起,所有经营性项目用地一律公开竞价出让。开发商需在两年内实施开发,否则土地将被无偿收回。“8·31”土地大限由此得来。
2002年	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》	招拍挂、土地出让	叫停已沿用多年的土地协议出让方式,11号文件的颁布被业界称为“新一轮土地革命”的开始。
2001年	《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》	土地使用权	提出建立健全土地市场规范运行的基本制度,包括土地使用权公开交易制度等。

资料来源:中国楼市十年调控政策一览, <http://house.focus.cn/ztdir/2010xunlouji/index.php>.

(1)为政府平抑房价、促进城市发展提供理论支持。目前,不同城市在住宅价格和住宅价格增长速度上存在明显的差异:大城市的房价远远高于中小城市,且具有更快的上涨速度,而普通的中小城市,房价水平依然很低。是哪些因素导致了住宅价格在城市间如此大的差异呢?通过进一步的研究,客观地界定城市住房价格与一定经济水平下城市提供的“舒适”属性的关系,并且说明增强城市“舒适”属性对促进城市发展的积极作用,从而为政府平抑房价、促进城市发展提供理论支持。

(2)通过对限价商品住房建设中政府、开发商和购房者福利的分析,得出限价商品住房的存在条件,为城市实行限价房政策提供参考。随着我国城市化进程的不断加快,目前我国住房结构中刚性需求旺盛,房价上涨很快,开发商利润偏大,致使占人口大多数的中等收入阶层买不起普通商品房,又不够申请限价商品住房的条件,成为新的住房困难群体。我们试图通过对政府、开发商和购房者的福利分析,确定各方的福利得失,构建多目标规划,得出限价商品住房存在的条件,为房价上涨过快的城市实施限价房政策提供参考。

(3)为现阶段经济适用住房存在的必要性提供理论支持,并分析经济适用住房

的发展趋势,为我国住房长远政策的制定提供参考依据。目前,关于经济适用住房建设的问题,我国理论界存在着两种不同的意见,第一种意见认为经济适用住房是奠定房地产在我国国民经济中支柱产业地位的必由之路,是拉动我国住房消费,保持经济持续发展的重要举措,必须长期坚持,并要不断地力求完善;另一种意见认为经济适用住房建设带来的副作用很大,不如彻底地取消经济适用住房,完全用市场上商品房取而代之。通过理论分析和定量分析,确定经济适用住房的发展趋势,为我国住房长远政策的制定提供参考依据。

(4)研究廉租住房租金补贴标准的适应性,以期能够为政府廉租住房租金的制定政策和低收入家庭的住房补贴政策提供参考。政府应承担城镇低收入家庭住房保障的责任,尽力推进廉租住房保障制度的建设,使更多低收入家庭享受住房保障政策带来的实惠;而廉租住房是一种准公共产品,市场需求主体有强烈的需求动机,供给主体——政府——没有足够的能力和动力去实施,始终存在着供给不足的问题。有必要确立一个适度廉租住房租金水平,在这种水平下,既能够使城镇低收入家庭享有基本居住权的公平机会,又能够使廉租住房保障的供给能力与社会经济发展水平相一致。因此,研究廉租住房租金定价对政府和广大低收入家庭而言具有重大意义。通过建立房屋租赁市场租金定价模式,研究廉租住房租金补贴标准的适应性,以期能够为政府廉租住房租金的制定政策和低收入家庭的住房补贴政策提供参考。

1.3 国内外研究现状

1.3.1 房地产价格国内外研究现状

目前国内对房地产价格的研究主要集中在对房地产价格影响因素的研究,尤其集中在房地产价格的定性研究及单个因素定量研究,缺乏对房地产产业的系统研究,对于城市间住房价格差异性研究也很少。相对来说,国外对于房地产价格的研究比较成熟,已经建立起系统的、成熟的理论及研究方法和思路,分别建立了城市内和城市间的住宅价格模型,在定量分析的基础上进行了大量的定性分析。国内外对于享乐价格的研究主要是研究城市内部框架下的享乐价格理论,对于城市间享乐价格理论的研究很少,尤其没有实证研究。国内外的研究现状如下文所述。

1. 房地产价格国外研究现状

国外大多数文献认为,美国汽车产业分析专家 A. T. Court 是第一个使用享乐

住房供应体系及其价格发展趋势研究

分析方法,并且采用了术语“hedonic”的学者。在1939年,他把汽车价格表示为汽车不同特征的函数,并进行了异质性商品的价格和需求分析,最终目的是为汽车行业构建价格指数,后来扩展到其他消费品。

享乐分析法是指基于商品价格取决于商品各方面属性给予消费者的满足程度这一效用论而进行分析的一种方法。当一个家庭选择一个具有吸引力的住所来居住和生活时,他同时消费的是住宅的舒适属性,这里的舒适指的是带有积极的或消极的作用特征。享乐分析法为确定商品各属性的价格结构(建立享乐价格模型)提供了一套方法。利用这些属性价格可以进行产品需求分析,从而可以估测出把属性视为商品时的需求体系。

Lancaster(1966)提出了消费者理论,这是从新古典经济学的消费者理论拓展而来的,又被称为 Lancaster 偏好理论。与萨缪尔森等经济学家在考察消费者偏好和商品效用时从个体行为出发不同,Lancaster 从产品的异质性出发,对构成产品的基本“元素”空间进行分析,认为消费者对产品的需求并不是因为产品本身,而是基于产品所内含的特征。并且他认为,商品(特别是住宅、劳动力、汽车等这样的异质商品)拥有一系列特征,这些特征结合在一起,形成能够影响效用的特征包,商品是作为内在特征的集合来出售的。家庭在购买这些物品和使用它们时作为一种“投入”,把它们转化为效用,效用水平的高低在于这些物品所包含的各种特征的数量及效用。这样的特征市场难以用传统的经济学模型分析,因为它们不能仅用一个总价格来表示,而应该采用一系列价格来对应产品的品质或者说产品所包含的特征,称为享乐价格,或特征价格。产品的价格由享乐价格构成,产品各特征对应各自的隐含价格,产品享乐价格形成一个价格结构。

美国经济学家 Rosen(1974)就产品特征提出了市场供需均衡模型。至此,享乐价格理论发展称为一个基本完善的理论。在完全竞争市场条件下,Rosen 以生产者利润最大化和消费者效用最大化为目标,从理论上分析了异质产品市场的短期均衡和长期均衡,为享乐价格理论的建模、享乐价格函数的估计奠定了基础。根据 Rosen 的理论研究,可以利用计量经济学方法(如多元回归技术)将产品特征的隐含价格分离出来,以及分析产品特征的需求等。后来众多学者在 Rosen 工作基础上,对模型处理技术进行了完善,并进行了大量的实证研究。

Roback(1982)、Glaeser(2000)和 Mark C. Berge(2003)等学者发展和完善了住房与劳动力市场的互动理论。该理论认为,在城市的劳动力市场具有高度流动性这一假设下,劳动者能够在各个城市之间进行选择,他们看中的是城市生活质量和城市经济增长,“住房价格”是居民选择居住在这个城市所需要支付的“门票”或

“成本”。古德曼(1978)、林内曼(1980)等学者建立了不同的城市内部住房“享乐价格函数”;克罗珀等利用来自实际城市区域住房储备数据,通过变动家庭效用函数的参数模拟了住房市场均衡;弗里德曼(1981)运用居住选址模型分析了城市舒适,并建立了影响家庭在旧金山海湾地区对居住社区选择因素的模型;亨宁(Henning)和里德科(Ridker)把享乐价格方法应用于住宅市场,研究了空气质量与房产价值之间的关系;弗里曼(Freeman)利用享乐价格函数方程估算了住房属性边际内在价格和消费者的支付意愿;克劳雷蒂(Clauretje)和尼尔(Neill)等对学校的质量属性进行了分析,研究了特定住房属性和属性价格的关系,并研究了邻里关系属性作为住房属性的属性价格;拉格纳(Lagana)、德罗齐埃(Des Rosiers)和博杜安(Beaudoin)等对住宅靠近购物中心的邻里属性进行了探讨;亨宁、里德科与查特帕蒂亚(Chattopadhya)应用享乐分析方法研究了空气质量和财产价值之间的关系;凯特卡(Ketkar)研究了有危害废弃物堆放点对住房价值的影响;霍尔斯特德(Halstead)、鲍威尔(Bouvier)和汉森(Hansen)考察了垃圾点对住房价值的影响;威廉斯(Williams)考察了交通噪音等一些负的外部性作用对住房价值的影响;卡罗尔(Carroll)分析了住房面积等住房的结构属性;弗莱彻(Fletcher)及加利莫勒(Gallimore)和曼根(Mangan)等研究了卧室、房间和卫生间的数量与住房价格之间的关系;卡因、奎格利、伍兹(Woods)和雅各布森(Jacobson)分析了住房的外部结构、窗子、地面、墙的坚固程度及物业管理水平等对住房价格产生的影响。^[2]

从国外 20 多年来享乐分析方法的发展来看,享乐分析方法研究的主要范围集中在以下三个方面:

其一,研究住房所包含的环境特征要素的隐性疾病,从而构建用于描述商品质量特征变化的价格指数,来估算或预测不动产价值。在此将住房看做是由一系列内在属性组成的商品束,可以把房地产市场看做是对这些住房属性集进行一次性交易的隐性市场,虽然交易价格是只能提供属性集的交易价格,而无法提供各个属性的价格信息,但通过对一系列截面数据和时间序列数据进行计量分析,可以得到各个住房属性的隐性疾病,也可以通过研究住房属性的影子价格来预测房产价格。

其二,研究住房市场需求变化,推导出住房属性与福利设施的需求结构。某一属性的享乐价格并不是固定的,从而在享乐分析过程中描述的住房需求也常常不是十分明确的。但是,如果知道家庭对住房属性特征的偏好结构,同时家庭面对的又是不变的价格时,就可以建立具有这种偏好的家庭需求函数。这可以用于预测住房市场发生变化时消费者反应,以及估测与此变化相联系的成本和收益方面的福利变动。

住房供应体系及其价格发展趋势研究

其三,将享乐分析方法运用于其他领域,如运用于大都市区制造业活动的郊区化等。对制造业郊区化的传统研究主要是从土地需求,以及城市制造业的区位吸引、区位选择和排斥要素的分布变化等方面来解释制造业分散化这种现象。然而,根据这些方法构造地带模型,并对这些产业区位的模拟模型进行敏感性分析发现,这并不是一个好方法,因为平均的地域特征并不能代表区域内部某个点上的特征。实际上,未包括在内的区域内部变量对于制造业区位的影响与反映区域间差别的变量同样重要。借助房地产市场研究中的享乐分析研究,以 Alonso(1967)城市地租理论为出发点,通过使用企业及所在地点的特征数据,可以建立一个制造企业区位竞价模型,将产业区位的异质特点用一组属性来进行描述是该领域比较流行的方法,并且也取得了一定的效果。

2. 房地产价格国内研究现状

郑思奇、曹洋等(2006)研究发现一个城市的房价水平取决于城市经济实力和城市生活质量,即“城市价值”。在我国城市住宅中,城市价值在不同城市间的差异性能解释城市间房价差异的80%左右,人们愿意为居住在一个城市所支付的成本(即房价),在很大程度上取决于人们能够在这个城市里获得怎样的收入和经济发展机会,以及享受怎样的生活质量^[3];朱妍(2008)分析了享乐价格理论及其在住房市场中的应用,主要对城市住房市场价格理论基础、分析工具和应用文献进行了探讨^[4];马思新、李昂(2003)构建了北京市商品住宅价格的享乐模型,并利用相关数据进行实证分析,得出北京市住房享乐价格的计量经济学模型^[5];张冕、陈守明(2008)通过对上海市住宅市场的分析,提出影响住宅价格若干主要因素假设,构建上海住宅享乐价格模型,并进行实证研究,得出影响上海房地产定价的主要因素^[6];此外,赵琰、程亚鹏等(2008)构建了石家庄住宅享乐价格模型^[7],李卫祥、武照波、石梅玉(2006)构建了太原市享乐价格模型^[8]。

对于房地产价格指数的研究成果国内主要有中房指数、全国70个大中城市房地产价格指数、上海住宅预售价格指数、上海市二手房价格指数、西安40指数和深圳房价指数、戴德梁行指数和中原城市指数。中房指数设计了标准价格调整体系,消除了非市场因素对房地产价格的影响,对价格的反应灵敏性高,并且可以进行纵横比较;全国70个大中城市房地产价格指数新增了物业管理价格调查项目,完善了房地产价格统计方法制度和统计指标,该价格指数的编制采用加权平均法,较好地反映了各地主城区和热点区域的房地产价格走势。由于数据的来源、指数计算方法等各种因素的影响,上述房地产价格指数之间一定程度上都存在差异,并且各

种指数都是对市场客观价格的“估算”，需要在后期不断检验和修正。雷怀英等(2007)将国外有关享乐价格指数的理论基础、构建方法及应用等加以整合，具体分析了时间哑变量价格指数(DTH)的构建和享乐价格归因法(HI)价格指数的构建^[9]；孙宪华等(2008)通过双重 Imputation 过程估计缺失价格和剔除异常值的影响，建立了享乐价格指数并进行了实证分析，得出强劲的市场需求掩盖了质量因素的作用，推动了房价上涨^[10]。

1.3.2 保障性住房国内外研究现状

世界上的任何一个国家和地区，除了高收入家庭和部分中等收入家庭有能力依靠自己的力量来解决住房问题外，大部分的中等收入家庭和低收入家庭的住房问题必须借助政府的帮助来解决。因此，基于住房问题的重要性和特殊性，世界各个国家都在不同程度地参与住房市场，来发展具有社会保障功能和政府福利性质的住房供应体系和运作模式，以弥补商品住房市场存在的不足。

1. 保障性住房国外研究现状

应该指出，国外并没有经济适用住房、限价商品住房等保障性住房的提法，其统称为公共保障性住房。国外对住房保障政策的研究已经比较成熟，主要表现为各国基本上都已经形成了相互补充的、比较完善的住房保障法律体系，这些法律在住房保障体制中发挥着重要的作用。

Harsman. B 与 Quigley J. M. (1991)认为住房政策与经济和社会政策密不可分。如宏观经济稳定、社会福利、公共健康、土地使用、经济发展和地区平衡政策等，这类政策的不当会对住房产出和住房政策产生不利影响^[11]。Randall Johnston Pozden(1988)认为，在充分考虑市场反应能力的前提下，为了更有效地解决居民住房问题，政府应该采用补贴需求方的方法，而不是采用补贴供给方的方法^[12]。梅奥(2000)认为政府为实现社会保障的目的，常采用补贴、管制、税收及其他的手段来干预住房市场，通过考察这些干预措施如何影响价格走向，来分析每一项政策实施的效果，并在不同方案、不同干预手段的成本与收益之间进行直接比较^[13]。Maliene Vida(2008)从可持续住房市场和社会经济的角度出发，认为必须按照国家的需求来建立保障性住房，从国情出发，研究影响现有住房的关键因素，评估其对发展可持续经济的影响^[14]；Bushman Joyce E(2007)通过研究哥伦布市的保障性住房，认为应该建立公私合营伙伴关系，大力发展保障性住房社区，给中低收入阶层提供更为方便舒适的保障住宅^[15]；Gray Painter (1997)建立模型考察了大都市区中低收入家庭在接受公共住房的等待时间对城市内部流动性的潜在影响，证

住房供应体系及其价格发展趋势研究

明等待时间较长的地区与等待时间较短的地区相比流动性较差^[16]。Gyourko 和 Linneman(1990)用 1968 年以来数据资料来估算纽约市租金管理计划的分配效应,他们的研究成果显示了对租金管理收益在不同收入群体进行分配的见解,得出贫困家庭从租金管理中平均可以获得更大收益的结论^[17]。Edward Glaser 和 Jordan Rappaport(2002)认为低收入者选择住在市区而不是房租更为便宜的郊区是为了节约通行成本^[18]。

国外的研究现状表明,要建立完善的住房保障体系,必须首先建立完善的住房保障法律,以立法的形式保障其政策的顺利实施。此外,国外对住房保障的形式也是多种多样的,更加趋于大众化,这都是我们应该借鉴的经验。

2. 保障性住房国内研究现状

国内对保障性住房的研究主要是针对限价房、经济适用住房以及廉租房三种不同形式的保障方式而展开的。

(1)限价房国内研究现状。由于限价商品住房政策起步较晚,加之其自实施以来一直争议不断,国内学者对其研究的并不太多。

陈峰等(2007)首先定义了限价商品住房的概念,对限价商品住房的“限”和“竞”进行分析和探讨,认为应坚定不移地贯彻“限套型”“限房价”的政策核心,尽早出台详尽的配套政策细则,强化市场监管力度,将限价商品住房政策真正落到实处^[19]。周雪燕(2006)对我国限价商品住房政策目标和效果评价进行分析,认为限价商品住房政策对于稳定房地产市场以及提高城市的竞争力都会起到重要的促进作用;但她也提出了相关的质疑,比如限价商品房政策是短期政策还是长期政策,限价商品住房与经济适用住房能否相互取代等,这也是限价商品住房政策中亟待解决的问题^[20]。刘晓君等(2008)认为我国限价商品住房政策虽存在一定的问题,但总体上利大于弊,并且考虑到目前的实际情况,限价商品住房在解决中等收入家庭住房方面还有大的发挥空间;并对限价商品住房政策实施中的主要问题进行分析,并提出相应的解决对策,建议将限价商品住房政策纳入我国住房保障体系中,使之能更有效地解决我国居民的住房问题^[21]。章鸿雁(2008)对限价商品住房的作用、性质以及出现的问题作了详细的综述,并总结了限价商品住房在未来的地位,认为限价商品住房不是一时一地的过渡性措施,而是长期、持续的住房政策,限价房将在我国新建商品房供应体系中长期占据举足轻重的位置^[22]。张建华(2006)指出了我国现有住房供应体系存在的问题,建议将限价商品住房纳入到住房供应体系中去,并为限价商品住房实施中可能出现的问题提出了解决方案^[23]。