



经济管理学术文库·经济类

经济性住宅标准与 家庭收入的研究

A Study on Housing Economic Standard and Its
Relationship with Family Income

赵学刚 / 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

013045940

F299.233.5
83



经济管理学术文库·经济类

经济性住宅标准与 家庭收入的研究

A Study on Housing Economic Standard and Its
Relationship with Family Income

赵学刚 / 著



北航

C1654172



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

F299.233.5

83

图书在版编目 (CIP) 数据

经济性住宅标准与家庭收入的研究/赵学刚著. —北京: 经济管理出版社, 2012. 12

ISBN 978—7—5096—2123—3

I. ①经… II. ①赵… III. ①家庭收入—影响—住宅—选购—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 237569 号

组稿编辑: 陆雅丽

责任编辑: 陆雅丽

责任印制: 杨国强

责任校对: 超凡

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装厂

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 13.75

字 数: 197 千字

版 次: 2013 年 5 月第 1 版 2013 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978—7—5096—2123—3

定 价: 38.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

序

看过《经济性住宅标准与家庭收入的研究》书稿，心中有几许感慨。作者赵学刚博士不仅是一位耐得住寂寞的思考者，亲历亲为的住房建造实践者，而且最终将这一论题求解出最优的经济学指标，使其具有了理论高度和技术支撑。住房的供给者和购买者凭借这一纸书签，能够客观地、直观地量度住房的合体形制，最大程度达到供需平衡、收支平衡和心理平衡。我由衷希望这本书早日出版，也希望本书所测绘的安居景象早日出现。

本书的主旨是期望住房市场理性发展。作者作为房地产业一个略有成就的弄潮儿，无疑看到了非理性现象的严重程度以及由此带来的不良社会后果，并试图解开它的症结。房地产业作为国民经济的支柱产业，呈现过蒸蒸日上的景象，将 GDP 顶升至空前的高位，但是，目前它却成为国家严格宏观调控的对象，甚至被很多人说成是罪魁祸首；国家出台严厉措施限制住房投资性投机性行为，一刀切下去，也难免忽视、漠视并波及民众的刚需；一方面，人们议论着一些城镇大面积的住宅空置，出现所谓“鬼城”，另一方面，适应不同收入家庭的户型、不同需求和不同档次标准的住宅的结构性短缺。房地产发展的不平衡、供求的不平衡加之社会分配的不平衡，使处于浮躁社会中的人们又多了几分莫名的焦虑。与其纠缠孰是孰非，不如冷静下来，用理智打造出一把开启大门的钥匙。也就是说，在住房供给的过程中，兼顾需求因素，提供满足不同收入水平相适应的住房，在微观层面找到面向不同社会阶层的经济性住房指标，提升住房市场供需匹配性，提升住房市场资源配置效率，努力达到帕累托最优，推进住房市场的理性发展。我想，赵学刚博士的研究成果就是如此一串钥匙中的一把。

赵学刚博士的研究思路具有很好的延伸性和概括性，对建立价值标准体系提供了新方法。当研究对象瞄准收入与住宅这对受到多种因素扰动而



且又难以划分边界的矛盾体时，作者并非运用直接的简单相关性研究、传统的回归分析或者线性分析方法，而是以专家评定和量化结果为基础，研究制定了住宅技术经济指标体系。在此基础上，将住宅影响要素按经济性原则进行了级等划分，通过收入与住宅类型，住宅中的卧室、卫生间个数、配套设施等方面的回归分析等，进行进一步住宅标准的细分，通过对于家庭收入与住宅标准的对应性研究，反映出不同收入居民家庭对于住宅总体需求的特质，从而明晰不同家庭收入水准对于经济性住宅级等的偏好。这样，就使住宅标准的研究既客观又实际，以级等形式体现不同收入家庭经济性住宅标准的差异性，体现出其研究成果的创新性和包容性。

该书字里行间充满着人文关怀。赵学刚博士从市场理论的本源思考并在研究中渐入佳境，研究成果为住房市场的理性发展明确了思路。从更广的意义上说，作用于城市规划、产业布局、住宅布局，实施住宅分类管理和分类住房调控，能够更充分地体现出以人为本的出发点和落脚点，紧扣民生议题，契合共享改革发展成果的宗旨。作者从微观经济学的角度出发，瞄准这个鲜有人涉及而又极其重要的问题深入研究，综合政策性、经济性和技术性，瞄准不同收入家庭的居住空间、居住水平、居住行为、居住观念的差异性，建立起可比较的经济性住宅标准。这就使得住房的供给者可以量身定制，而购买者可以量入为出，从而减少供求双方的盲目性，将投入产出期望值和提升住房标准的期望值纳入合理范围，各得其所，和谐共生。

随着我国城镇化加速、居民住房需求增长、城镇旧宅拆迁带来的新房需求，住房建设还会在刚性需求下刚性发展。“草不谢荣于春风，木不怨落于秋天，谁挥鞭策运四驱，万物兴歇皆自然。”如果说，现在楼市在冬天的“拐点”处徘徊，春天到来了，她能不迈开自己的脚步吗？“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜，风雨不动安如山。”这是我本人的殷殷初衷，也是作者的情怀和志向。

故愿为之言，聊以为序。

郭宪

2013 年春

摘 要

随着 1998 年中国房地产业实施市场化改革和城市化加速,在供需双方所构成的住房市场中,居民家庭在获得一定收入的基础上如何买房、买什么样的房成为最为现实并关系到社会经济协调发展的重要问题。对于市场供给者而言,如何根据住宅的相关经济性要素以合理的参照进行整体住宅项目规划;更多居民家庭作为住宅需求者关心的问题是依据自己偏好选择住房。住房标准作为连接供需双方的纽带,是实现帕累托最优的重要问题。

由于不同收入家庭的消费偏好、住房市场过滤效应、信息不对称带来的偏差等方面影响,家庭收入与住宅标准的相关性研究尚未深入涉及。从国内外研究进程的汇集与梳理中发现,现有住宅标准更多的是建筑学标准,并不适应于经济学研究。因此,从微观经济学角度研究家庭收入与住宅标准成为新的探索。为了达到研究目的,寻找收入与住宅标准之间的规律,建立收入与住宅标准关系式是重要的第一步,其次是比区位更精确、更具体、更微观的宅位概念的提出,这一概念为住宅价格方程的建立奠定了理论基础。住宅价格方程式告诉人们,住宅价格由宅位价格 d 和建造价格 b 组成;建造价格是建筑标准的直接反映,是以建筑造价成本为主要内容,宅位价格是建筑本身以外价格的综合体现。这样的价格分化,客观准确地表现出住宅在建筑本身的价格,而建筑本身的价值是通过宅位价格表现出来的。建造价格是可以精准量化的,这样的量化来自建筑成本,而建筑成本则可细分至建筑本身的各个部分。从这里出发,会发现住宅建筑本身的标准也是可以用参量来描述的,通过建筑学专家参与选定住房标准指标参量,实现了用技术语言描述住宅标准指标,从住宅设计标准角度看待经济



指标，是技术标准在经济指标方面的体现和细化，这种标准的参量是为经济标准服务的，成为经济性住宅标准。

本书亦通过实证研究对经济性住宅标准进行验证。在实证进程中，鉴于住房标准的适用性和客观性，并兼顾区域差异性和样本代表性，本书瞄准北京和张家口两个地区，样本采集超过 13 个小区 1000 户家庭，同时调研对象包括不同住宅类型、不同住宅等级的家庭住房，以此在实证中建立居民家庭收入与经济性住宅标准的关联关系模型。在数据处理中，则是通过 Excel 统计软件、spss 等统计工具，并运用对应分析进行深入研究，得出不同收入家庭对不同标准住宅偏好的研究结果：

- (1) 普通住房购买者的年收入基本在 80 万元以下。
- (2) 别墅不是最高收入者的选择。
- (3) 最高收入人群购买的住宅是城市核心地带的大面积普通公寓。
- (4) 酒店式公寓虽然单价很高，购买者的收入并不是最高的，以小面积住宅为多，年收入基本在 80 万元以下。
- (5) 120 平方米面积以内的住宅是最广大购房者的选择。

目 录

1 引 言	1
1.1 研究背景、目的及意义	1
1.2 文献综述	7
1.3 研究方法及其技术路线	18
1.4 本书的创新点	23
2 收入及其与住宅标准的关系研究	26
2.1 住宅与家庭收支	26
2.2 中国住宅消费（需求）特点分析	33
2.3 收入和住宅标准的关系	38
3 住宅属性与价格	41
3.1 住房属性与住宅标准	41
3.2 住宅价格与比较价格	47
4 住宅价格方程与住宅等价格曲线	57
4.1 住宅价格方程	57
4.2 住宅等价格曲线	60
4.3 住宅等价格曲线族与住宅价格截止线	63
5 住宅标准	65
5.1 住宅标准的内容	65



5.2 住宅相关标准分析	77
5.3 国内、外住宅标准状况分析	87
6 经济性住宅标准	98
6.1 现有住宅标准不适应性分析	98
6.2 “经济性住宅标准”的提出	106
6.3 “经济性住宅标准”的建立	111
7 “经济性住宅标准与收入关联模型”的研究	120
7.1 “经济性住宅标准与收入关联模型”的建立	120
7.2 收入与“级等”(住宅标准)对应性分析的研究	129
7.3 住宅标准与收入实证分析	140
8 基于关联模型研究的结论性分析	164
8.1 收入与住宅标准的深入分析	164
8.2 对政府和房地产企业的作用	169
结束语	174
附件	176
附件1 专家问卷统计表	176
附件2 北京样本收集统计	177
附件3 河北样本收集统计	179
附件4 db 值统计表	180
参考文献	198
致 谢	209

1 引 言

1.1 研究背景、目的及意义

衣食住行是与人类社会生活密切相关的四大要素。从字面排序看，住在衣、食之后居第三的位置，实际上，住与衣和食同等重要。在古代社会，住房作为人类遮风避雨之所，秦砖汉瓦不仅是中国封建统治的缩影，体现了中国住房领域的历史演绎过程。在现代社会，房产是重要的生产和生活资料，住房不仅可以抵御大自然对人类的侵袭，更是人们享受生活的重要物质基础。

在世界各国加速城市化和经济现代化进程中，住房是最重要的社会问题。住房标准对一个国家整体的产业布局、产业政策、产业协调等发展方面都有重要影响。家庭作为社会细胞和决策主体，政府将家庭收入与住房标准作为重要的社会发展指标。尽管家庭收入与住房标准的相关性课题一直受到国内外学术界和政府的重视，但是，当前经济学对住房标准研究，要么仅限于住房面积等局部因素，要么仅进行笼统性的描述，如何找到住房标准的研究基础并应用合理的方法进行研究论述仍是空白。因此，这是住房领域的前沿性课题之一。

1.1.1 问题的提出

我国房地产市场经历了二十几年的发展，在实践和理论方面都有较大



发展，涌现出一批业界的企业家和学者，房地产的实践给房地产理论工作者提供了丰富的研究资料，房地产领域的研究也给房地产企业运行和发展提供了理论支持。不过，中国国内房地产理论研究大多集中于宏观领域，例如研究房地产经济与 GDP 关系，或者宏观政策对房地产价格调控等方面，要么陷于从纯粹的建筑项目研究直接延伸至住宅的微观领域，缺乏推广性和普遍的借鉴性。如何从基于微观领域的研究本源构建住宅经济性研究的标准，构建具有宏观领域和微观领域穿透力的研究框架，这样的研究角度并不多见。

笔者在海量检索文献后发现，对房地产经济微观领域的研究，需要从住房需求的角度出发更能发现住房市场的内在规律。表面上，购房者作为持币人，可以挑选自己喜欢的地点，喜欢的楼盘和建筑，满意的位置和楼层，在购房过程中又占据主动性。但是由于住房的资源稀缺性、异质性，以及信息非对称性，在房屋购买过程中，购房者恰恰是被动的。房地产业的健康发展往往依赖于资源合理配置。不同的家庭有不同家庭收入，根据家庭收入，选择购买住房，对于消费者来说，其本质是有什么样的收入就购买相应标准的住房。但是，若从住房市场的供给者角度，知道居民家庭收入，向不同收入的家庭提供不同标准住房，问题并不那么简单。家庭收入和住房标准之间存在着什么样的关系？其中有什么规律？有什么样的经济现象？

这些问题不论是对理论界还是房地产商来说，恐怕一时还难以回答。笔者查询大量的文献，几乎没发现涉及这个问题的研究，追寻经济学发展至今，涉足甚少。要么是待开发研究的新领域，或者是研究难度大，一时还没有人能开展研究。笔者认为，收入与住宅标准的关系是实践中遇到的问题，也是实践和理论需要解决的问题，这就是本书提出并准备加以详细研究的问题：“经济性住宅标准及与其家庭收入的关系”，想必难度不小，但的确应该予以研究，找到答案。



1.1.2 研究背景

1.1.2.1 住房在国民经济中的地位

房地产业的发展始终是与改革开放和经济发展紧密联系在一起,我国城镇居民住房从改革开放初期人均不足7平方米到现在已经达到人均30平方米。可以看出,我国城镇居民的住房有了很大的改善。

房地产商品化在我国的发展虽然只有短短的30年时间,但是住房市场几经起伏。房地产经济的研究者关注房地产市场发展,注视着房地产市场的变化,从讨论房地产市场住宅空置率,到谈论着房价奇高。在房地产泡沫的今天,房地产市场经历了波浪的拍击,每一次拍击之后,却是一轮又一轮的房价上涨。2008年美国次贷危机引起的全世界金融危机,中国政府适时出台了一系列刺激房地产业的政策。一年的时间,房地产市场便走出了低迷状态,出现了房地产市场的小阳春,全国房地产市场很快得到恢复,房地产市场从2008年下半年迅速升温,房价一度超过了历史同期,并出现新高。不少楼盘出现一旦销售房子好卖得不得了;市场价格快速上涨,房价的迅速走高并没有使沉醉在其中的房地产商从中吸取足够的教训。

房价的快速上涨,引发了社会各界极大关注,为了抑制房价过快上涨,国务院与住房和城乡建设部出台了一系列住房价格调控措施,全国多个城市实施限购政策,同时加大保障性住房建设。在2012年3月召开全国人大记者会上,温家宝总理再次强调要继续调控房价,调控的目标要使房价达到与收入相适应的水平。

1.1.2.2 住宅行业结构的矛盾性需要经济性标准

王桂生(2005)在总结中国住房市场时提及,住宅品质有所提高,规模巨大,但是住房市场存在供求失衡、商品房空置率居高不下、有效需求不足、房价过高、住宅房地产开发企业小而散差、住房金融市场和二级市场发育滞后、公房入市难、部分房价泡沫、低收入人群住房困难等问题。赵晓(2006)认为,中国的住房模式需要反思。其中主要的矛盾是:住宅产业的结构矛盾突出,城镇市场住房消费面积过大,高档住宅增长快,适



应中低收入家庭的小中户型和中低价位房稀缺。

中国住宅产业结构性矛盾的根源在于住宅经济性标准的缺失,从而使住房市场在市场微观层次表现为,不同家庭收入层次的住宅市场从 20 世纪 90 年代的市场化改革到 2008 年后强调保障为主体发展模式,住房保障系统与商品房市场在相辅相成中充满了矛盾。

1.1.2.3 “面积”标准的局限性

住宅面积(即建筑面积)常被作为衡量住宅标准的基础,人均住宅面积也成为住宅标准是否适应各地经济发展水平的重要指标。不过,住宅标准是环境、配套设施、住宅功能等综合作用的结果。在完整的住宅建筑项目规划中,概念规划、价值区域选择、价值定位等因素共同作用,是形成并构建住宅标准的基础。“概念规划”在于依据人文地理环境,确定整个小区的基本构架,划定住宅的“价值区域”。既取决于环境资源的利用和配置水平,也取决于消费者的选择判断。以此来确定每幢住宅中每户的户型和所在位置,以“按户定位”的方式,实现资源再分配。这样,经过对影响住宅标准的多维度因素规划,才能使住宅提供者真正满足居住者的需求,以达到整体项目价值的最大化。

因此,住宅项目需要从技术和经济的角度出发形成系统规划。住宅标准也是建设住宅的技术性指标,住宅标准主要是建筑设计的技术性标准;尽管这套规范标准具体,但过度拘泥于建筑领域或者施工中的标准。从经济方面,寻找住宅的关键因素,对市场需求进行系统分析,并规避供求双方信息的不对称性,住宅项目开发商逐步实践精准的项目规划,才能有助于建立更高效品质的住宅供给体系,满足不同家庭或不同细分市场的住宅需求,推动住宅市场的和谐稳定发展。

1.1.2.4 住宅经济性标准与家庭收入研究是国际难题

有学者认为:“住房问题表现出人权和经济本质”。由于住房商品的价值高、生产周期长、投入资金量大,市场无法自动实现帕累托最优状态。各国均通过政府干预与市场手段,实现住宅经济性标准与家庭收入匹配。例如,英国是住房问题产生最早也是政府干预最早的国家,经过长期研究,



英国政府通过运用市场机制和行政干预相结合的方式,保持了住房交易市场的顺畅,较好地保证了低收入居民的居住权。新加坡通过近 40 年的努力,先后加大住宅供应、提高租屋质量、改善住房标准,实现了居民“居者有其屋”的梦想。

在各国提升住宅标准的进程中达成的共识是:住宅标准具有很强的政策性、经济性和技术性,在宏观方面住宅标准体现了国家经济实力和社会发展远景,尤其是在大量建设住宅的时期,正确地理解与掌握住宅标准更为重要。经济体制成熟和社会氛围稳健的国家通常注重更加人性化和适用性、舒适性的住宅标准。

1.1.3 研究目的和意义

1.1.3.1 研究目的

住宅经济性指标提出的初衷是,明晰住宅技术指标的判断与评价,规避政府、行业投资者、项目规划者的认知差异,以科学的理论指导现实市场环境中的住宅标准实践。为住宅标准进行科学化定义,通过经济要素分析思路渗透于住宅标准分析中,而因住房作为家庭收支最重要的部分,将住宅经济标准与家庭收入进行相关性研究,以客观的、合理的、适用的经济学分析方法,进而形成应用于实践的科学住宅标准体系。

通过本书的研究,希望最终达到以下几个目的:

(1) 探求住房标准与家庭收入变化的规律,有助于指导开发商在建设项目时的住房设计定位,并为政府相关部门提供决策支持,实现社会资源的合理配置。

(2) 试图提出一种新的研究方法,经济性住宅标准从住宅设计标准角度看待经济指标,是技术标准在经济坐标体系中的体现和细化,通过有关住宅技术语言对住宅经济标准更明确的说明,为住宅项目设计提供最直接的设计和参考。

(3) 通过家庭收入与经济性住房标准关联性研究,建立分析住房标准的参照,使住房标准成为行业和社会发展的参照。



(4) 本书研究的是供需关系理论问题,属微观经济学的研究范畴,通过本书丰富微观经济学供需关系方面的研究内容,对房地产理论与实践研究领域形成有益和必要的补充。

1.1.3.2 研究意义

课题研究有重要的理论和实践两方面的意义。

理论意义方面:

(1) 填补国内领域研究的空白。我国房地产业发展 20 余年,住房在市场化发展进程中成为振兴经济的产业支柱,但是住房理论研究多集中于宏观领域而未深入至住房标准的微观实践领域,且微观理论缺乏基础支撑,本书进入这个很少人涉及但又非常重要的领域,试图揭示经济性住房标准的要素及其与家庭收入相互作用的机理。

(2) 为分析新兴国家住房标准体系建立住房的合理供给体系做贡献。西方住房市场基于数百年历史之上,城市化进程和住房增量基本处于停滞状态,但是在新兴发展中国家,住宅在质和量两个方面都有很大空间,各国住房市场与家庭收入的关联关系有很大区别。发达国家的发展成果并不能搬来照用,针对新兴发展中国家实际状况,对住房标准体系及家庭收入等相关问题进行研究,并进行合理解决,无疑将推动新兴国家构建合理的住房体系,进而丰富和发展这方面的理论。

(3) 为住房行业参与者在此领域进一步的分析研究提供理论平台和工具。本书针对住房标准建立完整的理论模型和数据验证,并因住房占据家庭收入的重要支出而作为住房标准研究的首要研究要素,将有助于从价值评价的角度形成明晰的市场机会或市场发展状况研究,规避住房由于异质性带来的信息缺失。本书既对前人研究成果进行总结,并在此基础上通过合理的逻辑假设,建立住房标准研究的理论框架,为相关学术界研究提供理论平台和工具。

实践意义方面:

(1) 建立起住房市场微观层次的标准。明晰的住房标准分析将有助于提升住房供给与不同收入家庭住房需求的匹配度,形成理性的住房市场供



求关系。这些理性的分析将有助于连接政府、房地产开发商、金融机构、购房家庭或投资者、相关信息机构等这些在住房市场化发展进程中形成的整体产业链主体。通过本书提供的工具，可以对各地区住房标准、住房市场布局是否合理，以及与经济发展进程是否匹配，进行比较和科学评价。

(2) 从开发商角度为项目定位提供参照。有效的经济性住房标准体系将对房地产市场开发商从多维度且更加科学地进行住宅项目评价，而非局限于面积或价格等单一要素。住房标准既考虑了住宅项目的合理规划，又从功能性和建筑规划的角度将住房经济体分析建立成科学的评价体系，以一种持续从公众的观点出发，以适合的方式，了解人们最喜欢的住宅标准。不仅了解他们想要什么？更重要的是，了解他们为什么想要？什么能影响他们的要求？通过这样的研究，分析较深层次的问题，试图寻找新途径为规划者找到更准确的设计定位。

(3) 促进住房市场健康发展。城市化进程加快与城市人口增长迅速，再加之土地稀缺性和不可再生性等因素，促使住宅需求的不断扩大与住宅资源短缺的矛盾日益尖锐。由于住宅的生产和使用时间周期长，住房在家庭收支中占据重要比例，住宅供给与需求之间存在着经常性结构失衡的矛盾。因此经济性住房标准模型的建立是从宏观层面建立政策决定的基础，可更好地为住房市场进行调控提供参考，进而促进整体住房市场健康发展。

1.2 文献综述

城市化理论、住宅行为理论、住宅价格理论及收入理论是研究住房标准的基础，也是进行经济性住宅标准研究的重要依据，本节将对相关基础理论进行详细梳理，并阐述住宅标准的实证性研究成果，最后对国内的住宅标准研究现状进行介绍。



1.2.1 国际研究概述

1.2.1.1 城市化理论

区位理论和空间理论是城市化理论中比较重要的部分。

(1) 区位理论。区位理论来源于屠能 (J. H. von) 的“孤立国”；德国著名经济学者韦伯《纯粹区域理论》著作的出版，是正式形成区位理论的标志，胡佛的《经济活动的区位》以及艾萨德所写的《区位与空间经济学》将区位理论推向新高度；区位理论的主要作用是分析城市的效益根源以及城市分布的状态和分布形式。

E. W. 伯吉斯于 1923 年提出同心圆理论，源于为芝加哥创立土地使用空间组织方式及其促进城市发展的模型，为此进行了图示性描述。他将城市划分成五个同心圆区域，社会人口在向心、专门化、分离、离心和向心性离心五种作用力下流动，城市产生了地带分异，形成 CBD、过渡带、工人住宅区带、高级住宅区带、通勤区带。霍伊特 (Homer Hoyt) 认为，均质性平面假设，这样的分析并不现实，1939 年，他提出了扇形或楔形模式。

伯吉斯和霍伊特研究的共同点是，认为城市结构为单中心。这一观点忽略了由重工业发展对城市结构带来的影响和市郊出现住宅区等问题。后来，哈里斯与厄尔曼 (1945) 提出了多核心的精细模式。多核心模式假设城市结构内部除了主要经济的胞体 (Economic Cells) 外，即商业中心区 (CBD)，还要有次要的经济胞体存在于体系内。这些经济胞体包括城市没形成之前，在形成过程中的中心地系统内其他各个低级中心地的成长点。

不过，区位理论的共同点是：城市发展中的全景蓝图以及内在布局非常重要，这是研究住宅市场变化的出发点。不过，他们并未将研究触角延伸至“城市化会带来住宅需求特质的变化”。隆索和埃文思 (W. Alonso 和 W. Evans, 1965)，聚焦于城市内部土地与建立交通系统的相关性，以此研究住宅区位问题；Muth、Mills 建立了经典的都市经济模型。只是这些理论并没有考虑城市的不均质性。Follain 和 Malpezzi (1981)，Mozolin