



国土资源管理研究丛书（一）

城镇居民住房消费研究

● 刘美霞 著

中国大地出版社

出版者的话

国土资源是人类生存和社会可持续发展的物质基础，是国家安全和社会稳定的战略保障。为加强国土资源管理的系统研究，加大科研成果的交流和转化力度，更好地为国土资源管理工作服务，我们组织出版了《国土资源管理研究丛书》（以下简称《丛书》）。

土地是万物之源，土地是财富之母。在一切自然资源中，土地是最基本的资源，是人类生存发展的必要条件。土地问题是政治问题，是国家存在的根基；土地问题是经济问题，人类生产、生活的一切物质要素均源于土地，经济活动的空间依附于土地；土地问题也是环境问题，环境质量的好与坏，其结果最终都要落在土地这个载体上。鉴于此，《丛书》的第一辑出版了以土地管理研究为主要内容的 11 本专著，1 本译著。其中有探索新形势下土地管理对策及办法的《WTO 与中国土地管理》、《与入世接轨》；有介绍国外动态的《国外地籍管理发展趋势》；有研究农村土地市场和经济建设的《农村土地市场运行机制研究》、《农村生态经济建设研究》；有研究不动产业管理和城市动态信息采集技术的《不动产管理制度研究》、《房地产经纪业规范化管理研究》、《城镇居民住房消费研究》、《数字城市空间管制动态信息采集研究》；有回顾与总结新中国土地管理事业发展史的《新中国的土地管理研究》；还有研究土地管理实践中存在的具体问题及其解决办法的《土地管理实践探索》、《矿区土地破坏与复垦整治研究》等。

国土资源管理工作责任重大，国土资源管理系统研究方兴未艾。以服务国土资源管理工作为己任的出版者，就是要为作者搭起一个交流成果、阐释观点的平台，为读者及时提供可资借鉴的新成果、新经验。惟愿专家、读者们都来关心、支持和参与《丛书》的出版工作，共同为繁荣国土资源事业，推进国土资源管理工作而努力。

2002 年 10 月

目 录

第一章 导 论	(1)
第一节 研究背景	(1)
一、问题的提出	(1)
二、研究住房消费的现实意义	(3)
第二节 研究现状综述	(5)
一、国外研究综述	(5)
二、国内研究综述	(8)
三、需要进一步研究的问题	(13)
第三节 本书研究的思路和方法	(14)
一、概念界定	(14)
二、研究的方法	(14)
三、研究的思路	(18)
四、研究的重点、难点	(20)
五、创新之处	(20)
六、研究基础工作	(22)
第二章 研究理论基础	(24)
第一节 消费经济理论	(24)
一、古典经济学的消费经济理论	(24)
二、马克思主义的消费经济理论	(26)
三、当代西方消费经济理论	(27)
第二节 消费函数理论	(31)
一、绝对收入假定理论	(31)
二、相对收入假定理论	(32)
三、持久收入假定理论	(33)
四、生命周期理论	(33)
第三节 家庭消费分析	(35)
一、家庭文明分析	(36)

二、家庭消费支出功能分析	(37)
三、家庭构成分析	(37)
四、家庭消费与投资关系分析	(38)
五、家庭需求层次	(39)
第四节 住宅区位理论	(40)
一、过滤论	(41)
二、互换论	(42)
第三章 部分国家和港澳台住房消费状况和政策	(44)
第一节 美国住房消费状况及政策	(44)
一、美国的住房消费总体状况	(45)
二、美国的住房政策演变历史	(49)
三、美国住房运作机制和制度	(52)
四、美国住房政策及其机制对我国的启示	(60)
第二节 日本	(63)
一、日本住房相关机构	(64)
二、日本住房消费状况的历史演变	(65)
三、日本的住房经济运行机制和政策	(68)
四、日本住宅特色	(78)
第三节 法国	(79)
一、法国住房经济的主要运行方式	(79)
二、法国的住宅建设特点	(83)
第四节 其他国家的住房消费和政策	(87)
一、德国的住房消费状况和政策	(87)
二、英国	(92)
三、俄罗斯等独联体国家	(97)
四、瑞典	(102)
五、新加坡	(106)
第五节 港澳台住房消费状况及政策	(109)
一、香港	(109)
二、澳门	(117)
三、台湾	(119)

第四章 住房消费行为研究	(121)
第一节 住房消费行为的影响因素分析	(121)
一、房 价	(122)
二、利 率	(122)
三、区 位	(123)
四、环境及配套设施	(125)
五、品 牌	(126)
六、住房消费心理	(126)
第二节 住房消费行为方式	(129)
一、实物分配住房消费行为方式	(129)
二、双轨制住房消费行为方式	(130)
三、廉租房住房消费行为方式	(132)
四、经济适用住房消费行为方式	(134)
五、货币补贴住房消费行为方式	(134)
第三节 住房消费行为的趋势分析	(135)
一、住房取得方式发展趋势——从市场上自主自力 消费住房	(136)
二、住房产权状况发展趋势——租赁自住选择可能 性研究	(136)
三、住房梯次性消费趋势——住房消费层次研究	(142)
第五章 住房消费支出比研究	(154)
第一节 住房消费支出比变动规律研究	(154)
一、住房消费支出比与国民经济发展的关系	(155)
二、住房消费支出比总体变化规律	(160)
三、不同收入阶层住房消费支出比分析	(162)
四、住房消费支出比和住房消费收入比的对比研究	(168)
第二节 住房消费支出比与恩格尔系数数量关系研究	(171)
一、国外住房消费支出比数据及其分析	(171)
二、住房消费支出比与恩格尔系数数量关系模型 构建	(175)
三、住房消费支出比与恩格尔系数数量关系计算结果	

及其启示	(177)
第三节 住房消费支出比偏低的原因分析研究	(178)
一、市场化租赁的比例较低	(179)
二、非商品住宅的自有住房持有费用偏低	(181)
三、租赁公房的比例较高且租金低廉	(182)
四、采用住房消费信贷进行住房消费的家庭较少， 并且家庭住房消费信贷的消费没有进入住房消 费的统计口径	(183)
五、导致住房消费支出比偏低的其他原因	(185)
第六章 住房消费支出及供需失衡分析	(188)
第一节 住房消费支出相关分析	(188)
一、居民消费结构扩展线性支出系统住房相关模型 构建	(188)
二、住房基本消费支出分析测算	(190)
三、住房边际消费倾向分析测算	(193)
四、住房需求收入弹性分析测算	(194)
五、住房需求价格弹性分析测算	(196)
第二节 购置住房消费额度研究	(198)
一、从住宅投资估算全国住房消费额度	(198)
二、从住宅的销售金额估算住房购置消费额度	(201)
三、假设住房消费完全市场化的住房消费额估算	(205)
第三节 住房供需失衡问题分析	(206)
一、住房供需均衡分析	(207)
二、住房供需失衡的成因分析	(208)
第四节 商品住宅供需失衡问题	(214)
一、商品住宅供需失衡问题	(214)
二、商品住宅供需失衡原因分析	(216)
第七章 住房消费需求预测	(218)
第一节 运用 ELES 模型对住房消费支出的预测	(218)
一、居住、住房、食品消费支出 ELES 预测模型数据	

说明	(218)
二、居住、住房、食品 ELES 预测模型构建	(219)
三、住房消费支出预测结果	(221)
四、住房消费支出比预测结果	(222)
五、住房消费支出总额预测结果	(223)
第二节 运用需求总量模型对日常住房消费支出的 预测	(224)
一、模型构建	(225)
二、人均 GDP 和日常住房消费支出数量关系	(226)
三、日常住房消费支出总额预测结果及分析	(227)
四、住房需求总额测算	(228)
第三节 住房潜在需求总量预测	(229)
一、基于人均 GDP 与住房需求量数量关系的预测	(230)
二、通过人均使用面积预测住房使用面积需求总量	(232)
三、标定预测	(233)
四、因住房更新、居住水平提高、新增人口引起的潜在 需求预测	(234)
五、住房潜在需求总量预测结果评析	(236)
第四节 商品住房有效需求面积预测	(237)
一、预测数据说明	(238)
二、预测模型构造	(239)
三、预测结果分析	(239)
四、住房潜在需求和有效需求对比分析	(240)
附录一：人均 GDP 和可支配收入模型构建与预测	(242)
附录二：平均消费倾向和人均消费支出预测	(243)
附录三：人口预测	(244)
第八章 住房消费政策研究与建议	(246)
第一节 特惠模式和普惠模式政策特点	(246)
一、住房消费普惠模式和特惠模式	(246)
二、特惠模式住房消费政策特点	(248)
三、普惠模式住房消费政策特点	(254)

四、特惠模式和普惠模式住房消费政策对比	(256)
第二节 我国现行住房消费政策评析	(257)
一、经济适用住房等普型住房政策不利于扩大内需, 拉动经济增长	(258)
二、特惠型住房政策可以更有效地实现政府的住房保障职能	(262)
三、切实解决最低收入阶层住房问题的途径是实行特惠型住房政策	(265)
第三节 住房消费政策建议	(266)
一、住房消费政策的目标和原则	(267)
二、住房消费政策建议	(268)
三、特惠政策措施	(269)
主要参考文献	(272)
后 记	(275)

第一章 导 论

住房消费是扩大内需、提高消费率、拉动经济增长的重要因素，也是促进居民住房需求的内在驱动力。一方面，我国住房消费支出比偏低，内在驱动力不足，另一方面，住宅建设又过度开发，开发商盲目追求高档住宅的高额利润，造成商品住宅空置量居高不下，房地产市场存在着很大的隐患。培育住房消费被寄予拉动我国经济增长的厚望，对住房消费的研究也成为重要的内容。

第一节 研究背景

一、问题的提出

政策的制定、选择和实施需要建立在科学研究的基础之上，人文科学以其对社会经济和老百姓生活的高度相关性，对社会的进程有很大的反作用，这是现代经济社会不同于传统自然经济社会的根本区别。在中央把住房消费作为新的消费热点和经济增长点的决策下，研究住房需求，寻求规律，及时发现问题，有助于政策取得预定目标，促进经济发展。2002年中央经济工作会议，再次明确提出启动居民消费的重点是住房消费。全面系统地研究住房消费，进而研究住房需求，是当务之急。

从总体上来看，我国目前的住房消费存在的一些问题，威胁着房地产业和国民经济的可持续发展。

(一) 住房消费支出比偏低，无法担负起经济增长点的重任

我国居民消费结构不合理，居民消费率过低，不利于拉动经济

增长。尤其在实物分房停止以后,1999年住房消费支出比为4.24%,2000年不增长反而降低,仅为4.04%,2001年也仅为4.09%,这为我们敲响了警钟。应当进行系统的研究,寻求导致这种现象的原因,以促进住宅产业的可持续发展,扩大内需。

(二) 全国空置商品住宅仍在增加

空置房是超出需求而超额供给的标志。全国空置商品住宅的面积,从1994年的2512万 m^2 增加到1998年为6146万 m^2 ,1999年后没有公布商品住宅的统计数据,但空置商品房面积为9124万 m^2 。2000年我国政府采取了一系列消化空置面积的政策措施,虽然增速趋缓,商品房空置面积仍净增642.5万 m^2 ^①,为9766.5万 m^2 。2001年商品房空置面积增加1100万 m^2 ,增长10.5%^②,达10866.5万 m^2 。2002年,空置房占用大量资金,影响房地产市场良性循环,一直是政府部门、房地产开发商、银行等相关产业的一块心病。住房的生产只有和需求相适应,才能既满足消费,又不至于产生过多的空置。房地产市场要正常发展,必须避免海口房产大甩卖的悲剧重演,促使住房市场的供需平衡。

(三) 住房市场需求容量不足,住房潜在需求不能转化为住房市场的有效需求

我国住房消费正处于转轨时期,虽然已经停止了住房实物分配,但个人购买商品住宅的数量,不到整个城镇住房竣工面积的1/3。非市场化的消费行为,腐蚀着住房经济的可持续发展。许多专家和领导在报刊、杂志上,都强调住房竣工面积在5亿 m^2 以上,引发了大量的相关投资,但竣工面积和个人购买的商品住宅面积之间存在巨大的差额。有的住宅根本不需要经过市场流通,就直接进入了消费过程,所以不但不能产生市场需求,而且会缩小市场空间。市场信息的片面性误导了住宅的投资和建设,造成了社会资源的极大浪费。

① 国家统计局。2000年国房景气指数再创新高,2001年3月, www.stats.gov.cn

② 国家统计局。国房景气指数,2001年10月、11月、12月, www.stats.gov.cn

(四) 两大租赁市场的并存，影响着住房消费的市场化进程

我国住房消费结构不合理，重购买轻租赁，租赁市场不发达，是居民住房消费支出比偏低的重要原因之一。这种现象和房改政策取向有很大的关系。20年来，过于强调解决居民的住房购买问题，忽视租赁住房也是解决居民住房消费的重要方式，而且存在着性质完全不同的两大租赁市场，一个是市场租金的租赁市场，通过供需之间的博弈，达到市场均衡价格，实现着资源的有效配置；一个是只有很低租金的公租房租赁，抑制着正常的购房需求，并导致住房消费支出比的偏低。两大租赁市场的并存，影响着住房消费的市场化进程。

(五) 商品住宅供给与不同收入群体的需求脱节

住房的供求关系，是住房经济研究的核心。随着房地产市场由卖方市场转向买方市场，住房需求成为房地产业发展的主要矛盾，在买方市场条件下，适应住房需求的供给才是有效供给。住房的供给只有满足各个层次收入群体的住房需求，才能真正满足消费的需要。目前市场上供应的住房，高档别墅、公寓过多，而适合中低收入阶层的住房偏少，导致整个住宅市场的价位偏高。一方面是卖不出去，大量空置，另一方面是买不着价格可以承受的适用性住宅，持币待购。市场本身是细分的，只有研究不同消费群体的住房消费行为和住房消费需求层次，才能有效地引导房地产开发企业的产品定位。

住宅产业的发展不仅可以促进社会再生产的良性循环，拉动国民经济增长，而且可以吸纳消费资金。在目前我国消费结构处于转型期的背景之下，广大居民改善居住条件，提高生活水平的欲望很强烈，如何引导家庭进行住房消费，如何使国家政策在可持续发展的前提下引导消费者的需求，如何引导房地产业实现长效稳定的发展，都是我国面临的重大研究问题。

二、研究住房消费的现实意义

引导和培育住房消费，对我国发展内需型的经济模式有重要的

现实意义。要使住宅产业成为推动我国国民经济发展的经济增长点,促进居民消费结构的升级换代,就有必要研究住房消费。

(一) 住房消费有助于拉动经济增长

拉动经济增长有两种方式,一种靠投资拉动,其弊端是投资方向不易把握,容易与市场需求脱轨,重复建设,经济增长质量不高。而且,近几年投资需求不足,到2001年底,商业银行“存差”已扩大到3万亿元。第二种是靠消费拉动,从消费终端引起需求,推动经济增长,市场信号鲜明,不会造成资源配置的浪费,经济增长质量较高。消费是经济的重要支撑点,依靠消费需求的增长带动投资增长,是符合市场规律的、内需型的、有效益的增长模式。我国居民经过改革开放以来,生活水平得到了很大提高,在衣食无忧之后,消费热点转向住和行。尤其是住房,因其固有的保值增值性,更容易激发居民的消费需要。

(二) 住房消费有助于提高居民消费率

我国储蓄率高、消费率低^①,尽管我国已经连续8次降息,并开征了利息税,2001年底城乡居民储蓄存款仍然增长14.7%,余额达73762亿元,居民储蓄意愿很强,消费意愿较低,正在渐渐走上日本式的、以外向需求为主的经济发展道路。要避免我国沦入日本式消费需求不足陷阱,提高居民的住房消费是很重要的一个方面。住房消费与各项消费支出相比,住房消费倾向较高而消费支出比较低,通过提高住房消费支出比,可以有效地提高居民消费率。

(三) 住房消费有助于调整居民消费结构、提高居民生活水平

我国居民不仅消费率低,而且消费结构扭曲。目前我国消费结构处于转型期,恩格尔系数正在快速下降,为消费结构的调整提供了空间。衣食住行,住为重,住房是居民消费中的重头戏,关系到国计民生和国泰民安。良好的住房消费运作机制,可以调整偏低的

^① 从国外情况看,消费率,即消费占GDP的比重,一般在70%~80%之间,美国为83.7%,而我国在60%左右。

住房消费支出比,提高居民的居住水平。

(四) 住房消费可以带动相关产业的发展

房地产业是整个国民经济的重要组成部分,它的发展既受到国民经济的制约,同时又能促进国民经济的增长。住宅产业是房地产业的主体,其产业关联度强,可以带动相关产业的发展,从而创造就业岗位,带动就业。

现阶段的国际经济环境,使刺激住房需求显得更加重要。世界三大经济主体美国、欧盟、日本,近年来经济不景气或艰难徘徊。美国连续 10 年经济增长后,在 21 世纪初滑落,正在四处转嫁危机;日本 1991 年泡沫经济破灭以后,进入通货紧缩,十几年了仍然没有走出通货紧缩的阴影;欧盟各国经济发展疲软,而东南亚仍未走出金融危机的泥沼,我国出口形势严峻,依靠向国外出口促进经济发展的作用有限。要使国民经济得到持续、稳定、健康发展,必须扩大内需,培育住房消费需求。因此住房消费的研究具有很强的现实意义。

第二节 研究现状综述

一、国外研究综述

国外关于住房的研究,并不专门区分住房消费和住房需求,统统表示为 Demand。其论述多见于住房供给和住房市场的著述之中,侧重于研究某一个城市或地区的住房微观市场,这和住房的区域性很强有关。以下就有关问题进行归纳说明。

(一) 关于住房需求的主体

第二次世界大战以前,西方早期经济学著作很少论及家庭消费问题,一直到 20 世纪 50 年代,西方经济学家开始把家庭作为消费决策的基本单位,从家庭的角度分析家庭消费结构问题,将住房需求分析建立在家庭基础之上,认为住房的需求主体是家庭,住房数据也是以家庭为样本单元。有的学者更进一步认为,住房的需求主体还包括核心家庭和部分单身人士,如凯姆贝尔(1963),并将这

种现象归因于一种人们对独立状况偏好的发展。阿克赛尔·伯斯克—苏潘也认为,对于住房需求分析,家庭并非总是正确的决策单元,而是核心家庭甚至在一个复合家庭内部的成人个体决定住房消费,住房选择包括组建一个独立的家庭或与另一个现存的家庭进行合并。因为我国家庭作为住房需求的主体,仅仅处于刚刚复位的阶段,所以本研究以家庭作为住房需求的主体,没有对家庭进一步分解为核心家庭和复合家庭。

(二) 关于住房消费层次

美国的伯吉斯 (E.W.Burgess)、霍伊特 (H.Hoyt)、哈里斯 (C.O.Harris) 和乌尔曼 (E.L.Villman) 等提出住房消费过滤理论。该理论认为随着时间的推移,一个家庭的收入水平和财产水平逐渐提高,住房消费水平会相应要求改善。同时一套住房的自然寿命还很长的時候,因为外观立面、平面布局、户型的时代变化以及自然破损等原因,其在住房体系中的等级和经济价值降低了,高收入水平的家庭搬迁到新建的、标准更高的住房中,而搬出的存量住房因其价格比同样标准的新住房要便宜得多,成为部分较低收入阶层的选择。从最高收入阶层开始,通过一层层存量住房的“下过滤”,最终使低收入者拥有能支付得起的住房。本研究结合过滤理论,提出了我国住房消费的四个层次。

(三) 住房拥有率影响因素的论述

加拿大的马·邵寇在《再论购房是一种投资方式》中,调查分析得出的结论是:住房拥有率随着房产价值的下降和住户收入的增加而增加,住房拥有率随着离市中心的加大而上升。

(四) 自有住房的持有成本

英国 Dipasquale, 引入了住房的年持有成本,提出了自有住房的消费需求模型: $D_t = H_t (\alpha_0 - \alpha_1 U_t)$ $U_t = P_t (M_t - I_t)$ 。 D_t 表示自有住房需求总量, H_t 表示家庭数量, U_t 表示年持有成本, α_0 和 α_1 参数, M_t 表示税后年抵押贷款利率, I_t 表示住房年增值

率^①。我国自有住房的持有成本很低，绝大多数居民住房在购买时没有贷款。而对于住房的增值率，也没有基本的数据支撑。所以，进行这方面分析的时机尚不成熟。

(五) 住房的投资和避税特性

Ko Ching Shih 等许多学者认为，住房投资在美国是最佳的避税途径，通过购买住房，就可以少交税。美国缓缴“出售自有住房房产税”的政策，鼓励居民换住更好的住房。如果购买的住房价值一直高于原住房，就可以不断地向后缓缴“出售自有住房房产税”。这是美国政府促进居民购买住房的一个强有力的措施。

(六) 住房消费支出与需求函数模型

在经济上测算家庭的住房需求时，因为住宅所具有特性太多，很难直接衡量住宅带来的效用的多少，在测算和分析住宅需求时，国际上通常用住房消费支出作为表示住房需求的变量。西方经济学家构建了一些需求函数模型，例如将住房需求数量表述为收入、价格的函数 $f(Y, P, \dots)$ ，假设家庭收入只购买两种商品：其一为住房取得费用及其服务 H (housing service)、价格为 P_h ，其二为住宅以外的其他商品 X (也可称为组合商品 composite commodity)，价格为 P_x 。 Y 表示收入， $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \epsilon$ 为参数，回归模型如下：

$$\begin{aligned} \lg H &= \beta_1 + \beta_2 \lg P + \beta_3 \lg Y + \epsilon \\ \lg H &= 4.17 - 0.247 \lg P + 0.96 \lg Y \\ (0.11) \quad (0.017) \quad (0.026) \end{aligned}$$

(七) 关于住房需求总量的预测

在测算住房需求总量时，构建模型的思想主要有两种：一种认为决定住房需求总量的主要因素是人口或家庭数量和住房的租金水平；一种认为决定住房需求总量的主要因素是人口或家庭数量 and 经济发展状况。美国 Mankiw 和 Weil，认为在一定的预算约束条件下，

① Denise DiPasquale, William C. Wheaton. Urban Economics and Real Estate Markets. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 1996

② 罗伯特·平狄克，丹尼尔·鲁宾费尔德著，钱小军译。计量经济模型与经济预测。北京：机械工业出版社，1999.80

房租是影响住房需求的主要因素,提出的住房消费需求总量模型是: $D = h(R) \cdot N$, D 表示住房需求总量, $h(R)$ 表示平均每人的住房需求量, N 表示人口数^①。我国地域辽阔,在测算住房总量时,租金水平相差很大,通过租金测算需求总量是无意义的。所以,本研究采用第二种思想测算住房消费支出总额,构建人均 GDP 与住房消费之间的模型进行测算和分析。

(八) 关于研究方法

国外研究侧重于对消费者家庭长期跟踪调查,取得数据,进行数量分析。其中应用的模型包括线性支出系统、扩展线性支出系统(ELES)、截面时序模型(Pannel Data)、Hedonic 模型、分析供给需求的 LC 模型等,对与住房消费有密切关系的供需、租金、房价、收入、住房消费倾向等相关影响因素进行分析。

线性和非线性支出系统模型在研究住房消费时,常用收入水平、价格水平等做解释变量,而 Matysas1992 在《The Econometrics of Pannel Data: Handbook of Theory and Applications》中提出的 Pannel Data 模型,可以同时选取的多个因素进行综合分析,并分析潜变量对消费结构的影响,主要是因为时间序列与截面数据资料中包含有个体样本特征随时间变化而发生的变化,包含了样本个体特征之间的差异,使许多不可观测因素的作用得到识别。

本研究借鉴和吸收了国外的研究成果,尤其是借鉴和运用了其研究方法,如 ELES 模型、Pannel Data 模型、需求总量模型等。

二、国内研究综述

我国有的学者从住房制度改革、经济增长点和消费热点的角度对住房消费进行了许多研究,有的学者在研究居民家庭的消费结构中,将居住消费进行研究。但对住房消费进行系统专门研究的比较少。

① N.G. Mankiw and D.N. Weil. The Baby Boom, The Baby Bust, and the Housing Market, Regional Science & Urban Economics, 19, No. 2, 1989

(一) 宏观经济中对消费的研究

近年来我国消费经济学发展较快,为住房消费的研究提供了基础。在1978年以前,普遍“重生产、轻消费”,只强调生产决定消费,对消费的反作用提得很少,理论上基本是空白,实践上长期处于低收入、低物价、低消费的格局。1978年以后,伴随着市场经济体制的建立,消费经济理论开始涌现。主要研究成果有《中国消费函数研究》、《居民消费与国民经济发展》、《消费经济学》、《中国家庭消费结构透视》等。国内相关消费经济观点可以概括如下:

(1) 在市场经济的运行中,经济的发展主要依靠不断满足消费者的需求而实现。实行市场经济,就必须承认生产发展的规模和方向不是由生产本身所决定,而是由反映消费需求的市場需要所决定。日益丰富的消费需求是推动生产不断发展的动力,我国的经济发展战略,应该像大多数实行市场经济的国家那样,以消费需求的增长带动生产的增长。消费者需要什么,就生产什么。

(2) 我国应该走直接扩大消费需求的路子,没有消费需求的适度增长就没有经济的持续繁荣。所以要改革消费体制,实现消费市场化。

(3) 居民购买力在社会经济中起决定作用。生产以追加投资的方式,可以暂时性的、人为的扩大生产规模,但第Ⅰ部类生产消费需求归根到底取决于第Ⅱ部类生活消费需求,而生活消费需求主要指居民购买力,其规模和投向在组织和调节社会经济中起着决定性的作用。

(4) 居民家庭的消费行为取决于家庭的收入约束。收入约束在不同的时期表现方式不同。如臧旭恒在所著的《中国消费函数分析》中,分为1978年以前和1978年以后两个阶段,分别研究了这两个阶段的消费者行为和收入约束之间的关系。

(5) 住房是重要的消费热点和经济增长点。许多经济学家撰文认为,应该将居民的一部分消费引导到有可能成为消费热点的住房、教育、旅游、劳务等方面。认为住房是极其重要的消费资料,住房市场是极其广阔的消费市场。