

本书由上海市决策咨询研究课题《上海住房保障政策效益评价》资助（编号：2015-D-05）

中国住房市场政府干预效果 区域异质性研究

施建刚 陈超 著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

本书由上海市决策咨询研究课题《上海住房保障政策效益评价》资助（编号：2015-D-05）

中国住房市场政府干预效果 区域异质性研究

施建刚 陈 超 著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

本书在对国内外相关研究综述及理论分析的基础上,以区域异质性为视角对我国住房市场政府干预效果进行了评价,并阐述了政府干预有效性及政策影响住房市场效果区域异质性的原因。首先就中国住房市场调控政策变迁与政府干预总体框架进行了阐述,随后对住房市场政府总体干预效果的区域异质性、货币政策干预住房市场效果的区域异质性、土地政策干预住房市场效果的区域异质性进行了实证分析,最后对住房市场微观行为及对不同区域干预有效性原因作了进一步的解释。

本书内容丰富、数据详实,研究方法先进、见解独到、结论明确,适合作为高年级本科生、研究生以及房地产相关专业教师的参考资料,也可供从事房地产行业的人士学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

中国住房市场政府干预效果区域异质性研究 / 施建刚,
陈超著. — 上海: 同济大学出版社, 2016.5

ISBN 978-7-5608-6241-5

I. ①中… II. ①施… ②陈… III. ①住宅市场—行
政干预—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第047603号

中国住房市场政府干预效果区域异质性研究

施建刚 陈 超 著

责任编辑 姚烨铭 责任校对 徐春莲 封面设计 潘向葵

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址: 上海市四平路 1239 号邮编: 200092 电话: 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 同济大学印刷厂

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 17.5

字 数 350 000

版 次 2016 年 5 月第 1 版 2016 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-6241-5

定 价 58.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

前言

构建住房市场宏观调控长效机制是促进住房市场健康与可持续发展的重要保证,是更好地协调房地产业与国民经济关系、提升民众福祉的必然要求,而科学地评价住房市场政府干预效果是认清政策对住房市场的作用规律、构建长效机制的重要依据。由于我国住房市场宏观调控政策缺少动态一致性且调控目标、调控手段、调控对象具有多元化特征,因此其得到的干预效果评价往往带有阶段性、片面性、主观性。特别是不同区域住房市场的外部环境、发展水平、消费观念、金融结构以及市场反馈等方面都不尽相同,已经成为系统评价政策效果的最大障碍。可见,以区域异质性为视角厘清调控政策与住房市场之间的关系是客观评价住房市场政府干预效果的关键。

本书首先分析了我国住房市场宏观调控政策的变迁过程,将1998年以来住房市场调控政策变迁过程分为五个阶段,应用多源流框架深入探讨了我国住房市场调控政策变迁的根本动力,发现政策激励阶段、应对金融危机阶段与平稳住房价格重压阶段政策变迁的根本动力在于“问题之窗”的打开;而住房调控转向阶段与政策盘整阶段政策变迁的根本动力在于“政治之窗”的打开。同时对不同阶段调控政策变迁的规律性特征进行了对比研究,得出我国住房市场调控政策变迁存在“外部压力”和“内部压力”两种模式,同时指出任何一种模式都存在隐患,从而影响了住房市场政府干预的有效性。在此基础上进一步指出了我国住房市场宏观调控体系存在的主要矛盾,并总结了我国住房市场政府干预总体框架。

其次,应用面板聚类分析方法将我国34个大中城市住房市场划分为四种类别,分别对不同类别城市住房市场进行统计特征分析。紧接着在对住房价格形成机制分析的基础上,构建评价我国住房市场政府总体干预效果区域异质性的虚拟变量面板固定效应模型,采用面板数据广义最小二乘法进行回归分析。结果表明,第一次以调整住房结构为主的政策干预事件对所有类别城市住房价格波动均未能产

生短期效应和渐进效应；第二次以信贷政策为主的政策干预事件对 C1 类城市作用效果不显著，对 C2、C3 和 C4 类城市“发布效应”明显；以应对金融危机为目的的第三次综合干预政策事件对所有类别城市影响效果均显著，不过，在约一年的考察期内，对不同类别城市影响路径存在差异；第四次综合干预政策事件从近一年考察期来看，对所有类别城市住房价格波动干预的短期效应和长期效应均不显著。

再者，本书又考察了独立的调控政策与住房价格之间的关系。在深入研究货币政策和土地政策作用于住房市场的传递机制，充分考虑住房价格波动的货币政策规则和土地政策对住房价格影响机理的基础上，分别应用面板向量自回归和面板误差修正模型等研究方法对政策干预住房市场效果区域异质性进行了实证分析。结果表明，货币供应量对不同类别城市住房价格波动影响程度存在明显的区域异质性，不过，C2 和 C3 类城市的脉冲响应函数比较相似；C1 类城市住房价格波动对信贷总额的脉冲响应明显有别于其他类别城市；C1 和 C2 类城市住房价格波动对利率的脉冲响应与 C3 与 C4 类城市相比，在反应程度与滞后时期上均不相同。从土地政策干预情况看，在短期内，只有 C1 类城市地方政府住房用地推出计划比较明显地考虑了当期住房市场的交易状况，并且通过住房供应量变量能够较好地传递到住房价格，即地方政府住房用地供给行为对抑制住房价格波动显著，而 C2 和 C3 类城市土地政策的干预效果不显著，C4 类城市由于相关数据缺失严重而未能纳入研究范围。

最后，本书除了在实证部分对住房市场政府干预效果区域异质性的原因做了分析外，还应用博弈论方法对住房市场参与者的微观行为进行了研究，认为参与主体的政策预期能够主导自身的行为选择，政策缺乏动态一致性将导致非理性行为，会影响到住房市场宏观调控效果。随后通过市场调研得出住房市场参与主体预期存在区域异质性的结论，从而进一步解释了住房市场政府干预效果区域异质性的原因。

目 录

前 言

第 1 章 绪 论	001
1.1 研究背景与研究意义	001
1.1.1 研究背景	001
1.1.2 研究意义	003
1.2 研究的主要内容	003
1.2.1 中国住房市场宏观调控政策变迁根本动力与政府干预总体框架	004
1.2.2 中国住房市场政府总体以及主要政策干预效果区域异质性实证	004
1.2.3 中国住房市场政府干预有效性原因及区域异质性的解释	005
1.3 研究目标与拟解决的关键科学问题	006
1.3.1 研究目标	006
1.3.2 拟解决的关键科学问题	006
1.4 研究方法与技术路线	008
1.4.1 研究方法	008
1.4.2 技术路线	008
1.5 研究特色与创新之处	008
第 2 章 文献综述与理论基础	010
2.1 住房市场干预效果总体评价文献综述	010
2.1.1 中国房地产政策总体调控效果综合评价	010
2.1.2 货币政策对房地产市场的影响	011
2.1.3 土地政策对房地产市场的影响	016

2.1.4 关于效果总体评价的其他方面	019
2.2 住房市场区域特征与分区域干预必要性文献综述	021
2.3 住房市场调控政策影响效果区域异质性评价文献综述	023
2.4 中国住房市场政府干预有效性原因分析文献综述	025
2.5 相关理论及应用	028
2.5.1 市场失灵与政府规制理论	028
2.5.2 房地产周期波动理论	029
2.5.3 区位与区域理论	030
2.6 本章小结	031
第3章 中国住房市场调控政策变迁与政府干预总体框架	033
3.1 住房市场宏观调控政策变迁过程与根本动力	034
3.1.1 中国住房市场宏观调控政策变迁过程	038
3.1.2 中国住房市场宏观调控政策变迁根本动力	045
3.2 中国住房市场宏观调控体系存在的主要矛盾	053
3.2.1 住房市场宏观调控目标多元化	053
3.2.2 住房市场宏观调控政策工具不协调	054
3.2.3 住房市场宏观调控中存在利益冲突	055
3.3 中国住房市场政府分区域干预的政策实践	056
3.3.1 住房市场政府分区域干预的情形	056
3.3.2 住房市场政府分区域干预的初步实践	056
3.4 中国住房市场政府干预总体框架分析	057
3.5 本章小结	059
第4章 住房市场政府总体干预效果区域异质性实证分析	060
4.1 对区域样本选择与分类的说明	060
4.1.1 样本选择与分区方法	060
4.1.2 住房价格面板聚类与分区域住房市场统计特征	064

4.2 住房价格形成机制	069
4.2.1 住房供给影响因素	070
4.2.2 住房需求影响因素	071
4.2.3 住房价格的供求形成机制	072
4.3 IAM 分析政府总体干预效果区域异质性	076
4.3.1 面板数据时间序列干预分析模型的设定	076
4.3.2 变量选择与数据来源	079
4.3.3 相关检验与模型估计	082
4.4 结果分析与总体干预效果区域异质性评价	085
4.4.1 实证结果分析	085
4.4.2 总体干预效果区域异质性评价	086
4.5 本章小结	093
第 5 章 货币政策干预住房市场效果区域异质性实证分析	094
5.1 货币政策传导机制与货币政策规则	094
5.1.1 以房地产为载体的货币政策传导机制	094
5.1.2 考虑房地产价格的货币政策规则扩展	100
5.2 PVAR 模型分析货币政策干预效果的区域异质性	103
5.2.1 PVAR 模型介绍与适用性	103
5.2.2 变量选择与数据来源	104
5.2.3 面板数据平稳性检验	105
5.2.4 脉冲响应函数分析	107
5.3 结果分析与货币政策干预效果区域异质性评价	110
5.3.1 实证结果分析	110
5.3.2 货币政策干预效果区域异质性评价	111
5.4 本章小结	113
第 6 章 土地政策干预住房市场效果区域异质性实证分析	114

6.1 土地政策干预住房市场的机理分析	115
6.1.1 土地供应政策作用住房市场的传导机制	115
6.1.2 土地供应政策对住房市场的影响	118
6.2 Panel-ECM 分析土地政策干预效果的区域异质性	120
6.2.1 Panel-ECM 的设定	120
6.2.2 变量选择与数据来源	121
6.2.3 相关检验与模型估计	122
6.3 结果分析与土地政策干预效果区域异质性评价	126
6.3.1 实证结果分析	126
6.3.2 土地政策干预效果区域异质性评价	127
6.4 本章小结	129
第 7 章 住房市场微观行为及对不同区域干预有效性原因的进一步解释	130
7.1 对住房市场博弈参与者的界定	130
7.2 住房市场微观主体的利益关系	132
7.2.1 中央政府与代理方的利益关系	132
7.2.2 地方政府与开发商的利益关系	133
7.2.3 金融机构与资金需求方的利益关系	135
7.2.4 开发商与购房者的利益关系	136
7.3 住房市场参与者博弈模型构建与解析	138
7.3.1 市场监管委托 - 代理双方博弈子系统建模	138
7.3.2 土地市场供需双方博弈子系统建模	140
7.3.3 资本市场供需双方博弈子系统建模	143
7.3.4 住房市场供需双方博弈子系统建模	146
7.3.5 子系统博弈关联效应与均衡结果分析	149
7.4 不同区域住房市场政府干预有效性原因的进一步解释	154
7.4.1 不同区域住房价格预期差异市场调研分析	154
7.4.2 微观行为区域异质性对住房市场政府干预有效性的解释	156

7.5 本章小结	157
第 8 章 研究结论与展望	158
8.1 主要研究结论	158
8.2 主要政策建议	159
8.3 不足之处与研究展望	163
8.3.1 本书的不足之处	163
8.3.2 研究展望	164
附录 A 房地产调控政策汇总表	166
附录 B 货币政策汇总表	177
附录 C 土地政策汇总表	182
附录 D 政策总体评价实证原始数据	185
附录 E 货币政策评价实证原始数据	207
附录 F 土地政策评价实证原始数据	240
参考文献	245

第1章 绪论

1.1 研究背景与研究意义

住房是一种特殊的产品。既具有商品属性和社会保障属性,又兼具消费功能与投资功能;土地是住房唯一载体,土地及地上建筑物满足抵押物权要件,住房体现出明显的权益分散特征。目前,中国住房市场同时呈现了垄断性、信息不对称性、外部性和投机性等多种特殊性质,市场机制在解决住房资源配置过程中很难实现帕累托最优。住房自然成为组织机构与各界人士关注的热点。

1.1.1 研究背景

改革开放三十五年以来,中国经济建设成就举世瞩目,转变经济增长模式与促进经济社会和谐发展已经成为当前国家战略的主旋律。房地产业与国民经济、社会民生息息相关,房地产市场的健康与可持续发展直接关系到经济金融系统性风险与国家产业战略调整。为了应对亚洲金融危机所造成的混乱局面以及进一步改善居民居住条件,1998年,全国统一推行城镇住房制度改革,由过去的住房实物分配向住房福利分配货币化过渡,进一步放开住房市场。然而,随着全球经济一体化进程的不断加快,在日益复杂的经济与社会环境下,外部不确定性所蕴藏的威胁令人担忧,住房价格涨幅过快与供需结构失衡等住房市场暴露出的问题层出不穷。因此,中国政府采取了多种措施对住房市场进行干预,旨在弥补住房市场失灵与规范住房市场秩序。

在世界各国,特别是西方发达国家,政策评价受到学术界和政府管理部门的普遍重视,实践范围越来越广(Ambrose S R, et al., 1980)。确定政策的实际作用或结果常常是一种非常复杂且困难的任务,政策与市场之间具有时差性、滞后性,政策评价技术在很大程度上没能突破理性分析的固有局限性(Howlett, 2006)。

印象主义判断往往缺乏论据并受到意识形态、政党的自我利益和其他价值标准的影响（Anderson，1990），长期以来，不论是学术界，还是实战派，对我国住房市场调控效果的评价莫衷一是，评价方法的科学性也存在争议，因此，客观、系统地评价中国住房市场政府干预效果越来越受到重视。在衡量住房市场调控政策效果时，不仅需要确定市场真实条件的变化，还需要确定它是由政策行动而非其他因素引起的；住房市场调控政策可能不会彻底解决所面临的问题而只是部分缓解或改善，但其影响程度却与没有政策时不同。在进行政策评价过程中所面对的种种问题和难点都需要理论界有针对性的重点研究。

住房市场是典型的地域性市场（龙奋杰，2008），以全国层面或单个区域子市场为切入点开展研究忽略了政策与市场之间相互作用的区域规律性，不可避免地出现研究成果与局部或全国总体实际相背离的情况，难以对住房市场宏观调控效果评价得出科学的结论。从宏观层面看，区域因素对住房市场发展水平与发展轨迹起到重要的作用，而全国性住房政策因素与区域因素对住房供需的影响力度不可能完全保持一致性。同时，区域因素还可能成为全国性住房市场调控政策的传递媒介并与其组成住房市场外部的复杂环境网络^①。这意味着政策因素对不同区域住房市场的作用途径与影响程度不具备同质的空间条件，导致政策因素与不同区域住房市场之间的数量关系很难测度，隐藏在背后的政府干预住房市场有效性原因亦很难分析。目前对住房市场区域差别化的相关文献仍旧以定性分析与统计分析为主，且一般只选择个别城市做比较研究，对长期以来影响住房市场的不同干预政策工具组合与主要调控政策的区域差别化研究更是少有涉及。综上所述，本书将以具有代表性并普遍受到重点关注的大中城市为研究样本，从政策工具组合与独立的政策工具、宏观层面与微观层面等角度系统分析中国政府干预住房市场效果的区域异质性^②。

① 环境网络一词来源于通信技术领域，用来说明未来的无线通信系统中将使用各种不同的无线通信技术，环境网络提出的目标就在于能够更好地支持异构网络之间的即时接入和使用。本书是用来形容不同区域住房市场与政策对接中产生的差异化的外部环境。

② 异质性一词来自于生物学领域，为了便于讨论相关文献的研究内容在后文中会用到差异化等字眼，本书没有刻意研究相近词语的区别，视为等同。

1.1.2 研究意义

房地产市场是我国国民经济发展最为纠结的一个领域（曹荣庆，2011），讨论中国住房市场宏观调控的效果及其原因，对理解和探求住房调控政策具有重要价值（谢志岩、曹景均，2012）。基于上述研究背景，将计量经济学中的相关模型和非合作博弈方法应用于政策评价中，对中国住房市场政府总体干预效果、货币和土地政策干预效果的区域异质性以及背后的原因进行初步研究，有利于更加清晰地认识政策对住房市场作用的一般规律，能够对宏观调控政策执行情况进行有效的反馈，对优化政策工具组合、有效地开展房地产相关活动以及探讨住房市场调控长效机制具有一定的理论指导意义和实际应用价值。

理论指导意义：研究中国住房市场政府干预效果的区域异质性也可以理解为从区域异质性角度对住房市场政府干预效果做出评价。本书紧密结合政策评价这一重要领域，围绕区域异质性展开研究，工作具有学术前沿性；分析了多种政策工具对住房市场干预的作用机理，构建了多种实证研究模型定量评价住房市场政府干预效果的区域异质性，丰富了住房市场政府干预理论体系；探寻并初步解释了造成住房市场政府干预效果区域异质性的原因，拓展了住房市场宏观调控政策的研究内容和深度，有利于进一步认识调控政策对住房市场的作用规律。

实际应用价值：本书的研究成果首先对中央政府更有针对性的制定住房市场调控政策具有借鉴意义，包括对政策形成过程的认识、政策工具的使用和调控对象的选择等。区域差别化的政策制定策略将会促进不同区域的公平发展，同时也增强了政策的调控效力。对于房地产业从业者来说，通过本书的研究结论能够获取更丰富、真实的住房市场宏观调控政策信息，更加清晰地认识我国住房市场宏观调控政策的变迁过程以及不同政策在不同区域产生的异质性影响，从而有效规避政策风险并设计区域投资组合，提高有限资源的利用效率。

1.2 研究的主要内容

以区域异质性为视角对我国住房市场宏观调控政策效果进行评价，首先应该

对调控政策过程本身要有清楚的认知,这是基本前提。鉴于住房市场政府干预手段的多样性,只有对不同的政策工具或政策工具组合分别进行评价,并尽可能地覆盖调控政策过程且还要充分考虑定量分析的可行性,才能满足对住房市场调控政策效果区域异性分析的系统性与客观性。此外,若要系统地解释住房市场政府干预有效性与区域异质性的原因,那么,有必要在政策形成、政策执行与政策传递、政策调控对象反应这一整个链条上进行分析,才能够对住房市场政府干预有效性与区域异质性原因的解釋更有说服力。因此,本书研究的主要内容如下所述。

1.2.1 中国住房市场宏观调控政策变迁根本动力与政府干预总体框架

通过回顾 1998 年以来我国住房市场调控政策的变迁过程,初步掌握我国住房市场宏观调控的时机、政策方向、调控目标、调控主体、调控对象、调控手段和调控力度,着重把握关键节点上的市场反应较大的调控政策,对调控政策变迁过程进行初步的划分,厘清我国住房市场政府干预的基本脉络。在为实证分析中政策变量的设定做准备的同时,深入挖掘住房市场调控政策形成过程的一般规律,分析调控政策变迁的根本动力,从而有助于探讨在整个宏观调控体系中政策源头环节存在的问题,为解释住房市场政府干预有效性提供初步的依据。在此基础上对我国住房市场政府干预的总体框架结构进行了高度概括,以便于对我国住房市场宏观调控体系有更准确、精炼的把握。

1.2.2 中国住房市场政府总体以及主要政策干预效果区域异质性实证

在对我国住房市场进行科学的区域划分基础上,分别对住房市场政府总体干预和独立政策干预效果区域异质性进行研究。本书更多的是关注住房价格波动问题,因此,在进行实证分析之前,首先考察了经典的住房价格形成机制及相关模型,在确定了住房价格供求形成机制前提下,对住房供给与需求的影响因素进行了分析,从总体上搜寻了影响住房价格的不同层级的定性与定量指标,为设定计量模型形式以及控制变量的选择奠定基础。选择具有代表性的不同政策变迁阶段的政府总体干预事件,探索能够描述其作用机理的量化方法,并能够合理地与前面关

于控制变量选择和模型设定形式的分析结合起来,尽可能确保总体干预效果评价计量分析模型在建模过程中的误差降到最小。针对不同类别城市分别进行回归分析,并对住房市场政府干预效果区域异质性进行评价。

在总体干预效果区域异质性实证研究中关于政策事件的选择往往是一次性的且离散的,并不能代表所有政策,因此,本书还选择了货币政策和土地政策对住房市场干预效果的区域异质性来分别进行研究。深入分析货币政策与土地政策对住房市场的作用机理,探讨二者与住房市场之间的关系,为计量模型的选择和政策替代变量的选择做充分的准备。选择合适的计量研究方法,将货币政策与土地政策对住房市场的影响作为单独的系统进行分析,尽可能避开其他外部因素对模型的干扰,又能有效地测度政策与住房市场之间的关系,并在实证研究的基础上对政策干预效果区域异质性的原因做初步的分析。

1.2.3 中国住房市场政府干预有效性原因及区域异质性的解释

本书对有效性及区域异质性原因的分析其实是分散在各个核心章节的,譬如在1.2.1小节内阐述的从政策形成角度解释住房市场政府干预有效性的原因,在1.2.2小节内阐述的关于政策评价的实证分析中也会初步探讨隐藏在政策干预有效性和区域异质性背后的一些因素,不过,本书还从住房市场微观行为角度对该问题进行了研究。首先要明确住房市场的参与主体,充分论证住房市场参与者之间的利益关系,将政策因素作为模型中的不确定信息,通过构建博弈模型分析市场参与者为实现利益最大化而如何进行策略选择以及政策因素如何影响博弈各方的策略选择。通过市场调研判断不同区域住房市场参与者的微观行为或者说对政策不确定性的预期是否存在差异,并在此基础上进一步解释了住房市场政府干预有效性与区域异质性的原因。

综上所述,本书主要从政策形成过程、政策执行与传递过程以及住房市场本身和影响住房市场的其他外部因素等方面来全面评价我国住房市场政府干预效果区域异质性,并初步解释了造成区域异质性以及干预有效性的原因。

1.3 研究目标与拟解决的关键科学问题

1.3.1 研究目标

本书以区域异质性为视角研究中国住房市场政府干预效果，目标不仅仅是对住房市场宏观调控效果做出客观的评价，还希望通过本书的研究能够初步了解造成政策影响住房市场区域异质性的原因，能够为中央政府判断是否应该制定区域差别化政策提供初步的论证依据，为了实现这一研究目标，将有一系列的科学问题有待解决。

1.3.2 拟解决的关键科学问题

政策科学领域普遍认为政策效果评价是一项复杂且艰巨的任务，对于住房市场宏观调控政策而言，由于我国幅员辽阔，不同区域住房市场之间千差万别，已经成为了科学评价住房市场宏观调控效果的最大障碍。

本书旨在解决“如何以区域异质性为切入点系统地评价中国住房市场政府干预效果”这一科学问题，并将该问题细分为以下三个紧密联系又层层递进的子问题。

子问题 1：如何对住房市场进行区域分类？

住房市场区域分类的误差大小直接决定了对区域异质性分析的科学性以及可行性。首先要解决的就是如何选择研究样本，选择城市作为样本个体还是选择省份或者其他，样本选择将对探寻区域规律性这一问题产生重要影响。其次，是采用传统的东中西分类方法还是一、二、三线城市分类法，或者重新进行分类。再次，如果重新进行分类，那么如何选择能够反映住房市场状况的指标及相关数据，选择单一指标还是构建指标体系，选择某一年的样本数据还是选择多年的样本数据，除了绝对值指标外，还要不要考虑发展速度指标以及变异程度指标等，这是进行住房市场区域划分的关键。最后，选择哪种方法对研究样本进行分类，如何确定分类数，这将会影响到最终分类的合理性。

子问题 2：如何对中国住房市场政府总体干预进行定量描述以及如何将独立调控政策分离出来？

我国住房市场调控政策出台非常频繁,因此,首先面临的问题就是如何在频繁的调控政策中选择具有代表性的事件纳入到总体干预分析中来,并且在一定程度上还能够与后面的独立政策共同覆盖不同的政策变迁阶段以体现对政策评价的完整性。其次,对于提炼出来的总体干预事件以什么样的形式纳入到计量模型中去,是选择替代变量还是采用虚拟变量,其对住房价格的作用机理又该如何分析。政府干预只是影响住房市场运行的诸多因素之一,且在多数情况下宏观经济基本面是影响住房市场最重要的因素,因此,评价特定时期政府干预政策的效果时,必须同时准确分离其他因素的影响(王松涛,2009),那么,在该模型中,对控制变量的选择又是如何考虑的。再次,独立政策评价与总体干预分析是不可分割的整体,它们既有一定关联性,又相互补充,那么,采用哪种手段能够将独立政策工具对住房市场的影响从其他因素中分离开,既有区别于总体干预分析模型,又能够减小研究独立政策与住房市场之间关系的误差。

子问题3:从哪些角度以及应用哪些方法能够初步解释中国住房市场政府干预有效性以及区域异质性的原因?

影响住房市场政府干预有效性及区域异质性的背后原因同样是一个复杂系统,这就要求在对原因解释的过程中既能做到有的放矢,又能具有一定的完整性,那么,该从哪些角度采用哪些方法对该问题进行研究。从住房市场宏观调控整个链条上看,从政策制定到政策执行,再通过某种传递机制作用到住房市场,以及市场参与者对政策的反应,每一个方面、每一个环节都有可能存在干扰政策有效性的因素。如果要系统地展开研究,那么,首先如何来考察政策制定过程是否存在问题;政策执行过程中可不可能存在违规现象,对政策执行者的违规行为又该如何通过模型进行分析;在对原因的解釋中应该如何在政策传递过程环节进行探讨,能否从实证模型中反映出来;在分析过程中,采用哪种技巧将政策因素与住房市场微观行为联系起来,从微观行为角度进行分析又该通过哪些研究方法來解释住房市场政府干预效果的区域异质性等。

总之,在对中国住房市场政府干预效果区域异质性的研究过程中,每一个子问题、每一个环节以及每一个方法都需要反复的推敲,既要有可行性,又要有适