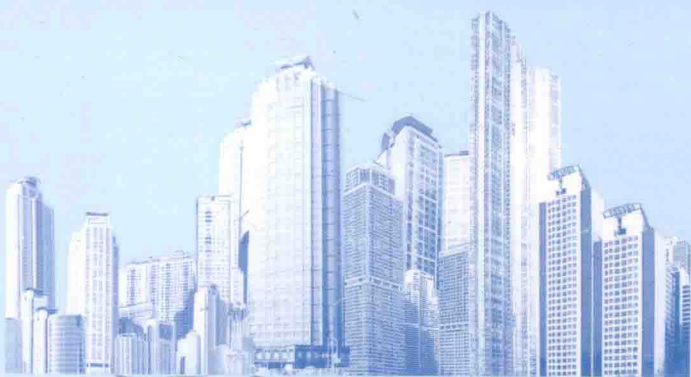


中国住房模式选择与
政府干预政策研究
Housing Mode Selection and Intervention Policy
of China's Housing Sector

中国住房模式选择与 政府干预政策研究

Housing Mode Selection and Intervention Policy
of China's Housing Sector

◎ 梁 斌 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

感谢内蒙古教育厅自然科学重点项目“社会资本对新生代农民工就业与收入分配的影响研究：理论模型与实证分析”（NJZZ0677）

中国住房模式选择与 政府干预政策研究

Housing Mode Selection and Intervention Policy
of China's Housing Sector

◎ 梁 斌 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住房模式选择与政府干预政策研究 / 梁斌著. —北京:
经济科学出版社, 2015. 12

ISBN 978 - 7 - 5141 - 6415 - 2

I. ①中… II. ①梁… III. ①住房政策 - 模式选择 - 研究 -
中国②房地产市场 - 行政干预 - 研究 - 中国 IV. ①F293. 31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 308760 号

责任编辑: 段 钢

责任校对: 郑淑艳

责任印制: 邱 天

中国住房模式选择与政府干预政策研究

梁 斌 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京万友印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 9.25 印张 200000 字

2016 年 1 月第 1 版 2016 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 6415 - 2 定价: 42.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn)

前 言

本书是关于中国住房模式选择和政府对房地产市场干预政策的研究，分别讨论了住房模式选择、房地产市场宏观调控和住房保障政策等政府的房地产市场干预政策。

本书在第2章首先回顾了中国的住房政策的变迁，然后比较分析了德国、美国和中国香港的住房政策，提出中国内地并不适合发展香港特别行政区的“高地价、高房价、高福利”的住房模式，也不适合美国的“大市场小政府”的住房模式，应更多地学习德国住房市场发展的成功经验，选择“政府+市场”的住房模式，大力发展住房租赁市场，建立完善的住房保障体系，建立封闭、独立的住房金融体系，从而不仅解决居民的住房问题，同时保证房地产价格的长期稳定。

本书第3章首先对住房市场的特点进行了介绍，然后在DSGE模型中引入异质性，刻画不同收入阶层人群的微观个体最优决策，分析了收入分配差距和房地产市场之间的相互作用机制，模拟了完全市场化模式下的房地产价格波动，验证了房地产市场本身的周期性。指出高度市场化的住房模式导致中国房地产市场投机盛行，不断推高房地产价格，从而使得中国的住房问题不再仅仅是住房的短缺问题，而更多的是居民的住房支付能力不足问题，从而证明了政府干预住房

市场的必要性。并对政府针对预期管理的差别化政策进行了讨论,指出政府之前推的差别化贷款和税收政策没有有效地区分房地产市场的投机性和自住性需求,而限购政策尽管可能会限制少量的自住性需求,但是作为过渡性政策在住房政策完善前应长期存在。

本书第4章首先分析了中国城镇不同群体的住房状况,并回顾了住房保障政策的发展历程。然后在建立一个包括中央政府、地方政府和开发商的博弈模型的基础上,对博弈模型中涉及各主体进行了详细的分析,讨论博弈各方在住房保障政策实施过程中的动态博弈过程,提出在住房保障性政策的实施过程中,政府应制定合理且长期的住房保障政策。分析了中央与地方政府关系冲突的制度性根源,并指出中央应加大资金支持力度,加强对地方政府的考核和监督,选择合理的政策目标并建立多层次的住房保障政策。

为研究房地产价格与宏观调控的关系,本书在第5章基于贝叶斯估计根据中国的数据建立了带有房地产部门的动态随机一般均衡模型,研究在众多宏观经济冲击对房地产价格和其他宏观经济变量的动态影响机制。本书通过对含多个结构冲击的DSGE模型的数量分析,本书定量地给出了不同冲击在不同时期对房地产价格波动的贡献。针对土地政策,本书对政府垄断土地一级市场制度进行了分析,并指出了土地市场宏观调控失灵的原因。针对货币政策,在建立的DSGE模型基础上比较了调控房地产市场的货币政策和信贷政策工具,提出当政府仅仅调控房地产价格而不影响宏观经济的稳定时,政府应优先选择提高信贷首付比例的信贷政策工具,在首付比例无法调节的情况下,再选择利率作为调控手段。最后对中国的货币政策是否

应对房地产价格波动反应进行研究，提出在当前的货币政策下，如果对房地产价格波动进行温和反应可以有效降低经济波动造成的福利损失。

作者

2015 年 10 月

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 研究背景及意义	1
1.2 文献回顾	5
1.3 拟采用的研究方法	8
1.4 研究思路与结构框架	10
1.5 主要创新和贡献	12
第 2 章 中国住房政策与境外比较分析	14
2.1 中国住房政策发展进程	14
2.2 住房模式的境外比较	20
2.2.1 德国的住房模式	20
2.2.2 美国的住房模式	26
2.2.3 中国香港的住房模式	30
2.3 住房模式的国际比较及启示	32
第 3 章 收入分配差距下的市场化住房模式分析	37
3.1 住房市场的特点	38
3.2 收入分配差距下的异质性 DSGE 模型	40
3.2.1 引言	40
3.2.2 模型的设定	43
3.2.3 模型的校准	48

3.2.4 理论模型与实际数据的比较	49
3.3 收入分配差距与房地产价格的关系	50
3.4 中国市场化住房模式分析	54
3.4.1 中国住房模式的市场化现状	54
3.4.2 市场化住房模式下的房地产价格波动模拟	55
3.4.3 中国市场化住房模式的主要问题	56
3.4.4 政府干预政策分析	60
3.5 本章小结	63
附录 3A: 家庭效用最大化问题	65
附录 3B: 基准模型的稳态值	65
附录 3C: 基准模型对数线性化	67
第 4 章 “政府 + 市场” 模式下住房保障政策分析 ...	71
4.1 中国城镇不同群体的住房状况	71
4.2 中国住房保障政策	74
4.3 “政府 + 市场” 模式下住房保障政策的博弈分析	76
4.3.1 “政府 + 市场” 模式下住房保障政策博弈模型	76
4.3.2 “政府 + 市场” 模式下住房保障政策动态博弈 分析	78
4.4 中国住房保障政策的问题及建议	80
4.4.1 合理且长期的政策目标	80
4.4.2 住房保障政策的资金来源问题	82
4.4.3 建立多层次的住房保障政策	84
第 5 章 中国房地产价格波动与政府宏观调控 分析	86
5.1 带有房地产部门 DSGE 模型	87
5.1.1 模型的建立	87
5.1.2 模型分析	94

5.1.3 脉冲响应	97
5.2 中国房地产价格波动分析	99
5.3 土地市场及政策分析	102
5.3.1 我国房地产土地制度的变迁	102
5.3.2 土地市场的政府垄断分析	105
5.3.3 土地市场的宏观调控分析	108
5.4 房地产价格波动与货币政策	110
5.4.1 中国房地产价格波动与货币政策实证分析	110
5.4.2 货币政策与信贷政策工具的比较	113
5.4.3 最优货币政策选择	116
附录 5A: 代表性家庭效用最大化问题	120
附录 5B: 基准模型的稳态值	120
附录 5C: 基准模型对数线性化	121
译名对照表	125
参考文献	126
后记	136

第1章 导 论

1.1 研究背景及意义

我国的住房制度改革作为经济体制改革的一个主要部分，自改革开放政策实施以来已经进行了 30 多年，政府通过各种政策推动住房的商品化和私有化，包括提高公房租金、向职工出售公有住房和强制推行住房公积金制度。1998 年以前，中国仍然主要实行政府全面责任型的住房模式，住房资源配置方面效率低下，而且造成了住房问题紧张的局面。1998 年的住房货币化改革标志着中国的城市住房模式出现了根本性的转变，中央政府提出了建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系，即最低收入家庭的住房问题通过廉租住房解决，大部分的中低收入家庭通过购买经济适用房解决住房问题，而高收入家庭通过市场购买或租赁商品房。即 20% 的城镇人口依靠政府的廉租房等住房保障政策解决住房问题，60% 的城镇人口靠经济适用房或两限房等政府间接资助的方式解决住房问题，而 20% 的高收入人群则完全通过市场的方式解决其住房需求。1998 年的住房货币化改革结束了存续了几十年的通过所在单位提供实物住房福利的住房分配制度，从而使得城镇居民不再需要通过所在单位分配从而获得住房，而是通过房地产市场购买或者租赁住房从而满足自己的住房需求。

1998 年实施货币化住房改革时，中国刚刚经历亚洲金融危机，中国的经济发展水平相对许多发达国家还相对落后，政府的财政支付能力有限，中国同时又是一个拥有十几亿人口的大国，城镇土地供应相对不足，

房地产市场还不健全,无法满足居民日益增长的对住房的需求,不可能在短期内依靠政府自身的实力建立起完善的住房保障体系。因此,在住房改革的初期,主要通过将以前几十年间建设的大量公房出售给现有职员,同时鼓励有条件的企、事业单位和学校自建住房从而解决职工的住房问题。根据 2005 年 1% 人口调查数据,在城镇非农户籍人口中,32.3% 是通过购买原公有住房解决住房问题,只有 19.6% 是通过购买商品住房来满足家庭的住房需求。在此期间大量的公房实际上起到了保障性住房的作用,但是随着可供出售的公房数量越来越少,同时政府又没有建立起完善的保障性住房体系,从而使得大量的住房需求都涌向新兴的房地产市场。中国的房地产市场在此期间得到了快速发展,房地产投资增速平均都超过固定资产投资增速,城市居民的人均住房面积从“房改”前仅为 18 平方米增长到约 30 平方米。回顾中国的住房制度改革,在实际的实施过程中,政府实际上是通过不断市场化的住房模式,更多地依靠市场来解决居民的住房问题。不断市场化下的住房模式在很大程度上改善了我国城市居民的居住条件,一定程度上解决了住房供应不足的问题。但是,同时也带来了许多的问题,如房地产投资过热、房价上涨过快、住房不平等、住房供应结构失衡等诸多问题。2008 年美国次贷危机引起的全球金融海啸,导致中国的房地产市场也随之调整,房地产价格的快速上涨趋势被抑制,企业对房地产的投资意愿持续下降。但是为应对金融危机,中央政府采取对房地产市场进行鼓励的救市政策,以及地方政府出于自身利益对房地产的托市行为,使得自 2009 年开始中国的房地产价格又开始快速攀升(见图 1-1)。因此,市场化住房模式使得中国的住房问题不再仅仅是住房的短缺问题,而更多的是居民的住房支付能力不足问题。

一方面,基本市场化下的住房模式会导致房地产市场的投资、投机盛行。在政府主要通过市场解决居民的住房问题的同时,政府的保障性住房建设相对不断增长的住房需求严重滞后。而作为 1998 年启动住房货币化改革时主要政策目标的经济适用房,也在实际操作中更偏向商品房特性,从而逐渐脱离了最初的政策初衷。与此同时,中国的城市化进程也在加速,这些都使得房地产市场的需求快速增长,从而不断推高房地产价格。而房地产不仅具有商品属性,还具有投资品的属性,因此

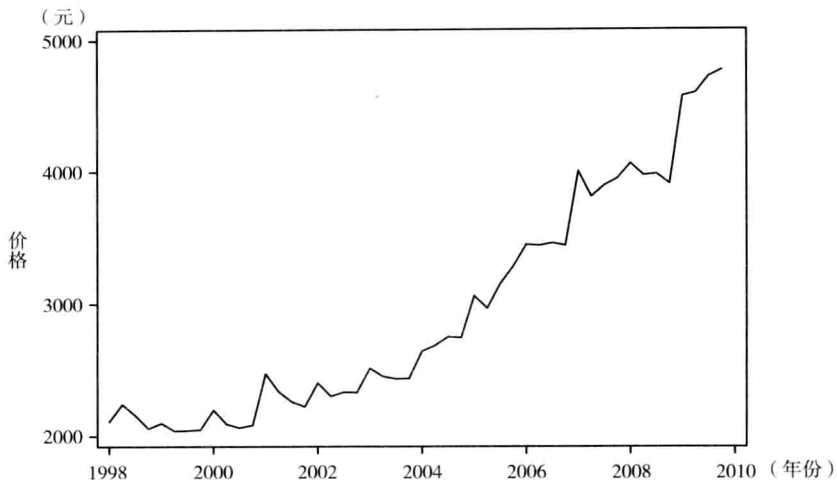


图 1-1 1998 年房改以来的中国房地产价格

资料来源：中经网数据库，由商品房销售总额除以商品房销售面积计算获得。

不断攀升的房地产价格会不断吸引投资和投机需求进入房地产市场，从而进一步放大房地产的波动。在房地产市场发展带动了房地产本身及上下游产业的快速发展，但同时也使得国民经济越来越依赖于房地产行业。不断攀升的房地产价格提高了家庭的购房成本，而且房产消费在家庭支出中所占比例很高，使得家庭在其他方面的消费减少。过高的房地产价格也使得很多家庭在购买房产时选择房地产抵押贷款的支持，从而使得其未来的消费能力也被透支。因此，房地产价格的波动在显著影响居民的福利水平的同时，还削弱了家庭未来的消费能力，使得中国经济越来越依赖房地产市场的发展。另外，由于房产是居民获得银行贷款的主要抵押品，其在经济中起到了“金融加速器”^①的作用，因此房地产价格的大幅波动会增加整体经济的风险。不论是上涨还是下跌，房地产

^① 贷款人的抵押资产价格会影响其从银行贷款的能力，贷款人从银行获得的信用额度取决于抵押资产的价格，反过来这些价格又会影响其信用额度，这种信用额度和资产价格之间的动态影响过程，使得信用约束和资产价格成为冲击产生效果、持续并放大同时传导到其他部门的传导机制，这种信用市场的摩擦或成本从而放大宏观经济的真实或名义波动的机制被称为“金融加速器机制”（Bernanke, Gertler and Gilchrist, 1998）。

价格变动幅度过大，都会对整体宏观经济产生巨大的影响。

另一方面，在房价上涨的同时，居民住房支付能力持续下降，房价上涨超过收入增长的速度。而且伴随着经济的高增长，中国的居民收入水平大幅提高的同时，居民之间的收入差距也越来越大。根据国家统计局城市司的调查数据库显示，2004年以来，收入增长尤其是中低收入阶层的收入增长慢于住房价格的上涨幅度。而且从不同收入阶层来考察，可以发现，我国高收入阶层的收入增长速度明显快于低收入阶层，虽然中高收入阶层住房支付能力持续增加，但低收入阶层的收入增长慢于房价增长，其住房支付能力逐步下降。在房价不断上涨的背景下，中国的房地产价格问题更多体现的是收入差距问题。住房不仅仅是一种商品而存在于市场，更是人类生存的基本需求。很少有其他东西像房屋一样与生活的各个方面息息相关，房屋不仅为居住者提供了一个栖息地，而且还是家庭生活的重要场所，还提供了一个远离工作和学习的个人私密空间（Schwartz，2008）。在现代社会中，住房不仅是市场中的一种商品，更是政府必须提供的一种公共产品，是通过转移支付的方式实现社会收入再分配，使得中低收入家庭也能够分享经济发展带来的好处。因此，在房价不断攀升和收入分配差距不断扩大的背景下，政府有必要建立完善地住房保障体系，从而保证社会公平和公正，维护社会稳定。

回顾中国的住房货币化改革，实际上是一个不断市场化的过程，政府更多地依赖市场的手段来解决居民的住房问题。很多的经济理论也认为市场可以很好地调节经济活动，“看不见的手”可以实现社会福利最大化。在基本市场化的住房模式下，房地产逐渐成为国民经济的支柱产业，而与此同时中国的收入分配差距也在不断的扩大，使得中国的住房问题已经从住房货币化改革前的住房供应不足转变为居民的住房支付能力不足。住房问题已经成为人们生活中讨论最多的热点问题，引发了社会各界对房地产行业的关注和讨论。市场不总是万能的，在住房存量严重不足的情况下，继续坚持市场化的方向并不能很好地解决中国的住房问题。因此，本书拟对中国的住房市场进行研究，对中国应该选择什么样的住房模式进行探讨，并对与住房市场相关的政策应该如何干预房地产市场进行深入的研究。

1.2 文献回顾

20 世纪 90 年代以来,日本和美国等国家都经历了房地产市场的泡沫形成、放大到最终破灭的多个周期,伴随着资产价格的破灭,实体经济也出现剧烈的波动。房地产市场之所以不同于其他商品市场,是因为房地产本身具有双重属性,既是消费品也是投资品。而在中国目前缺少投资渠道的情况下,房地产成为居民投资的重要手段,而中国的房地产价格也在近几年经历了剧烈的波动。关于市场的波动可以通过许多不同的方式来建模和解释。伊齐基尔(1938)提出了蛛网模型指出,在某些情况下市场可能会出现持续波动,例如,一个大的供给增加会导致一个较低的市场价格,从而降低供应量,这反过来又导致价格上涨。蛛网模型很好地解释了市场中出现的周期波动,但是在蛛网模型中个体的微观决策行为没有明确给出。迪帕斯奎尔和惠顿(1995)提出了房地产存量—流量模型,并对房地产价格以及房地产的存量变化等进行讨论,此模型在之后的房地产市场研究中被大量引用。况伟大(2004)通过构建一个房地产市场空间竞争模型,研究了开发商的位置及其密度如何影响房价和房地产增量,指出空间竞争而非房价收入比最终决定房价,另外,市场价格不一定为合理性价格,而空间垄断是房价刚性的主要原因。在房地产市场价格波动研究中,更多的学者关注期望和价格形成之间的相互作用。曼昆和威尔(1989)基于美国数据建立了一个房地产价格预期模型,研究了人口统计因素对房地产价格的影响。而埃德尔斯坦和保罗(2004)则从土地价格的视角研究了日本 20 世纪 90 年代泡沫经济指出低利率、缺乏弹性的房地产供给和鼓励房地产投资政策都造成了土地市场的价格预期上升,从而最终形成房地产泡沫。一些学者采用理性预期理论对房地产波动进行讨论,如 Boldrin 和伍德福德(1990)、埃德尔斯坦和保罗(2004)等。理性预期是指基于过去可获得的所有信息,经济中的个体对未来进行预期,其预期的形成方式与经济实际运行的方式一致,个体的决策不会犯系统性错误,尽管不是完全预测,但是理性预期平均

起来是准确的。而购买房屋的决定对于大多数的消费者来说都几乎是人生最大的一笔支出,因此购房的非理性行为相对于其他商品出现的概率要大大降低,消费者在做出购买决定时一定会根据可获得的信息进行了认真的思考和分析,因此用理性预期可以很好地刻画购房者的行为。还有些学者认为,适应性预期可能更适合房地产市场,如况伟大(2010)等。适应性预期是根据可获得所有历史信息,对未来进行预测,经济个体采用过去预期与过去实际数据间的差异来调整其对未来的预期。另外一些学者从市场参与者的非理性行为入手对房地产价格波动进行研究。萨金特(1999)认为,市场上的从众行为程度越高,市场价格的波动越剧烈,从而投机价格泡沫中非理性泡沫成分越大,市场参与者根据每日的生活观测来得到自己的期望,不断更新的预期可以通过有限理性假设产生。扈文秀、席酉民(2001)对从众行为与投机性泡沫的关系研究也表明,投机市场在没有外界干扰而且内在价值按正态分布变化的情况下,只要存在从众行为,市场价格就会出现无规则的波动。还有一些学者用相对简单的方法通过有限理性个体得到了价格变化的周期性和高度不规则性(DeLong et al., 1990; Kirman, 1993; Arthur et al., 1997)。尽管房地产市场的泡沫看起来与经济学的个体理性假设不一致,但是通过研究可以发现,泡沫的产生有时反映了理性投资者的一种自我实现的预期(Brock and Hommes, 1997, 1998; Sonnemans et al., 2004)。

房地产抵押贷款融资已经成为个人从银行获得贷款的主要途径,因此研究房地产市场就必须把房地产价格纳入货币政策传导机制中去。而近年来,关于货币政策传导机制研究中,信贷渠道也成为近年来学术界研究的热点。Kiyotaki 和摩尔(1997)提出,贷款人的抵押资产价格会影响其从银行贷款的能力,贷款人从银行获得的信用额度取决于抵押资产的价格,反过来这些价格又会影响其信用额度,这种信用额度和资产价格之间的动态影响过程,使得信用约束和资产价格成为冲击产生效果、持续并放大同时传导到其他部门的有力的传导机制。这种信用市场的摩擦或成本从而放大宏观经济的真实或名义波动的机制被称为“金融加速器机制”(Bernanke, Gertler and Gilchrist, 1998),是信用市场影响货币传导机制的关键。梁云芳、高铁梅等(2006)以及王来福和郭

峰(2007)分别通过实证研究,发现货币供应量与利率变化冲击对中国房地产价格有正向影响。张涛、龚六堂和卜永祥(2006)建立了一个两资产按揭贷款模型,史永东和陈日清(2008)建立了一个随机最优控制模型,都发现房地产价格和贷款规模以及贷款利率有较强的正相关关系。

由于房地产市场在宏观经济中的所占份额越来越大,越来越多的学者开始关注政府政策对在房地产市场的影响机制。安吉尔(2000)在全球框架下,运用100多个指标比较了发达国家和发展中国家房地产调控政策,通过分析证明了政府的干预很好地改善本国居民的住房条件。格林(1997)认为,政府对土地市场的干预会导致房地产供给成本的上升,从而抑制房地产市场的供给并抬高房地产价格。面对房地产资产价格的波动,货币政策如何作出反应,目前的国内外学术界还没有一致的看法。一部分的学者认为货币当局不应该对资产价格的波动作出反应。伯南克和格特勒(2000)指出,只有在资产价格中包含了未来通货膨胀预期的信息时,以控制通货膨胀为政策目标的货币当局才应该对资产价格进行反应。菲尔拉多(2000,2001)研究认为,当资产价格对于宏观经济的影响不确定时,货币当局不应该对资产价格的波动作出反应。伯南克和格特勒(2001)以及吉尔和莱希(2002)研究指出,货币当局对资产价格进行反应并不会降低通货膨胀和产出的波动。作为伯南克等人(1998)提出模型的延伸,亚科维耶洛(2005)在新凯恩斯模型框架下引入房地产,发现如果房地产抵押贷款极大地放大了总需求对房地产价格冲击的反应,但货币当局对房地产价格的反应的福利收益很小。另外,帕瑞思和诺塔皮耶图(2008)通过建立动态随机一般均衡框架下建立两国模型发现,货币当局对资产价格反应的货币政策是最优的。肯特和劳(1997)证明了当资产价格泡沫出现时,中央银行的货币政策应该做出反应,从而使得资产价格泡沫在过度膨胀从而导致经济衰退前得以破灭。波尔多和珍妮(2002)研究了资产价格下跌对整体宏观经济的影响,认为货币当局的事前积极反应的政策选择是正确的。而坝通尼卡斯和蒙塔诺里(2002)、菲诺基亚罗和海肯(2007)等人的研究发现,许多国家的货币政策已经对房地产价格波动作出了系统性反应。

国内的房地产市场从建立到现在仅仅几十年的时间,学术界对房地产市场的研究还远远落后于国外。但是,由于中国的房地产市场发展非常快,尤其是房地产价格一直保持快速上涨,使得国内学术界对政府的房地产的干预政策研究也越来越多。张岑遥(2005)分析了地方政府对城市房地产市场的介入,指出地方政府的介入对房地产价格有直接和间接的推动作用。平新乔和陈敏彦(2004)用面板数据分析了地价、银行信贷、投资额及房地产业垄断程度对房地产价格的影响,运用35个大城市的面板数据进行实证研究发现,政府支持的银行信贷无论是对房地产投资还是对房价上升,都具有正向推动作用。陈伯庚(2005)认为,中国的房地产市场调控应该控制投机性需求、打击投机性需求为主,同时鼓励自住性需求。董藩(2006)认为,转轨时期房地产市场的宏观调控是十分必要的,提出利用土地供应、税收、利率、个人住房贷款首付等作为调控手段。朱亚兵(2006)分析了回报率控制和最高限价控制两种不同的经济适用房价格干预方法,认为在信息不对称的情况下,政府采用不同的经济适用房价格干预方法会对开发商的行为产生不同影响。施建刚、黄晓峰(2007)以价格管制理论和博弈论为工具,对我国的经济适用房制度进行分析指出,经济适用房的开发模式还有待改善,需设计更为有效的激励机制并实行专家审议和听证制度。

1.3 拟采用的研究方法

本书将结合采用理论分析和经验分析、定性研究与定量研究、实证分析与规范分析的方法。主要采用两个工具:博弈论和动态随机一般均衡模型(Dynamic Stochastic General Equilibrium, DSGE)。

住房市场的变化总是表现为多方利益博弈的过程,其中包括中央政府、地方政府、房地产开发商和消费者。本书采用博弈论模型,分析了在保障性住房建设中的各方博弈,重点研究了中央和地方政府在保障性住房建设中的委托代理关系。

另外,在本书研究中主要采用了DSGE模型。随着数量技术的发展,