

虞晓芬 / 著

居民住宅租购选择 及其弹性研究

——以杭州为对象

**Housing Tenure Choice and Elastic Analysis:
A Case Study Based on the Housing Market in Hangzhou**



经济科学出版社
Economic Science Press

浙江省省级社会科学学术著作出版资金资助出版

居民住宅租购选择及其弹性研究

——以杭州为对象

虞晓芬/著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

居民住宅租购选择及其弹性研究：以杭州为对象 / 虞晓芬著.
北京：经济科学出版社，2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6773 - 4

I. 居… II. 虞… III. ①住宅—租赁—研究—中国②住宅—选购—研究—中国 IV. F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 191615 号

责任编辑：杜 鹏

责任校对：王肖楠

版式设计：代小卫

技术编辑：董永亭

居民住宅租购选择及其弹性研究

——以杭州为对象

虞晓芬/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：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

汉德鼎印刷厂印刷

华丰装订厂装订

880 × 1230 32 开 6. 75 印张 180000 字

2007 年 12 月第一版 2007 年 12 月第一次印刷

印数：0001—3000 册

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6773 - 4/F · 6033 定价：16. 00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

近年来，随着我国土地使用制度和城镇住宅制度改革的不深入，住宅产业在成为拉动国民经济增长的重要支柱产业的同时，也因房价上涨过快、供给结构不合理、部分地区房地产建设规模偏大等原因而成为政府宏观调控的重点。2005年3月国务院下发《关于切实稳定住房价格的通知》后，中央各部委相继采用土地、信贷和财税等经济政策，对房地产市场实行供应和需求双向调节、综合治理。但是，房地产市场在经历短期平稳之后全面回暖，以深圳、北京、大连等城市为代表的房价依然快速上涨，导致2006年5月中央政府再次出台调控政策。可遗憾的是，房价涨幅仍居高难下，例如，国家发展和改革委员会、国家统计局2007年10月发布的数据显示，2007年9月与2006年同月比，70个大中城市新建商品住房销售价格同比上涨10%，其中乌鲁木齐以21.1%的涨幅名列首位，北海19.4%、深圳16.5%、杭州15.6%、北京15.3%等紧跟在后。由于价格是供求关系作用的结果，因此，不少学者包括政府官员直指当前房地产业主要问题还是相对需求过旺，批评居民消费非理性。但值得我们深思的是，为什么即使在宏观调控背景下居民购房的热忱依然不减？是什么因素在影响着人们的购房选择行为？政府应该如何有针对性地调控房地产市场？

在以市场手段为主导配置住宅资源的社会里，除少部分人可以通过继承父母或亲属财产的方式获得住宅外，绝大多数家庭解决居住的途径只有两个：购买住宅或租赁住宅。购买或租赁住宅构成了房地产市场两大基本需求。与成熟的住宅市场相比，我国当前住宅市场突出存在购房需求过旺、租赁需求相对不足。表现为：住宅购

买需求持续增加,推动住宅销售价格持续走高;而住宅租赁市场则供大于求,存在大量空置房。住宅销售市场的繁荣和住宅租赁市场的发育滞后形成鲜明的对比。住宅租赁市场与销售市场非均衡发展,既暴露了我国居民住宅消费扭曲的特征,也激化了住宅销售市场上存在的结构性供求矛盾,阻碍了我国住宅产业的健康、持续发展。显然,当市场机制已在住房配置中发挥基础性作用时,这种现象的存在与居民的住宅租购选择行为密切相关。因此,从微观层面弄清楚影响居民租购选择的因素及其购买住宅的概率弹性,对于掌握家庭住宅消费的倾向、把握市场需求规律与需求结构的特点等,具有十分重要的理论意义与现实意义。

由于我国住宅消费的市场化起步较晚,目前学术界多从宏观层面分析我国的住宅市场问题,关于我国住宅市场微观层面的研究并不深入,特别是关于我国居民住宅租购选择的实证研究基本上还处于起步阶段。为此,本书在借鉴国外住宅租购选择研究的相关研究成果的基础上,以杭州住宅市场为研究对象,通过对504份购房家庭、380份租赁家庭有效问卷数据的整理,利用二项Logit模型实证分析了影响居民住宅租购选择的主要因素,并在此基础上研究了价格变动、家庭收入变动对购买住宅概率变化的影响度,得到一些重要的结论,根据实证结果,本书提出了政府调控房地产市场的思路与建议。全书的研究围绕上述主线展开,具体内容如下。

第2章较为系统地总结了国外学者研究租购选择的理论基础与动态。根据对国外相关研究文献的大量阅读与整理,认为住宅租购选择研究理论主要基于成本费用经济学和效用经济学。基于成本费用经济学的租购选择理论认为,家庭对某一住宅的租购选择是由租赁和购买该住宅的成本费用大小决定的,此理论强调了租赁和购买住宅的成本费用大小对租购选择的影响,而忽视了其他许多因素对住宅租购选择产生的影响。基于效用理论的租购选择研究认为,居民住宅租购选择是由预算约束条件下租赁或购买住宅所能获得的效用大小决定的,凡是影响效用的因素,如收入、人口、住宅的面积、区位、新旧程度、小区环境等,都会对家庭住宅租购选择产生

重要影响。尽管效用理论更为全面地揭示了可能影响家庭住宅租购选择的重要因素,但是,由于消费者租赁和购买住宅效用函数的具体形式并不知晓,因此,很难定量分析人们的住宅租购选择行为及其背后的重要影响因素。由萨缪尔森提出的显示性偏好理论和 McFadden 开创的离散选择理论为解决此难题提供了理论与方法基础,通过 Logit 离散模型或 Probit 离散模型等,对已做出住宅租购选择的消费者与可能影响租购选择因素之间的关系进行实证分析,在此基础上可以验证并确立对居民住宅租购选择产生影响的重要因素。这些文献研究工作不仅从理论上理清了影响居民租购选择的因素,而且为本书实证研究提供了方法。

第3章研究假设与模型构建。对国外实证研究文献中的变量选择进行系统归类后发现,变量选择涉及家庭特征、住宅特征、成本费用、心理或文化因素、外部因素(如利率变动、经济变动)五大类,比较多的研究集中在家庭特征(如年龄、学历、职业、人口等)对租购选择的影响。鲜见将五类因素同时纳入到模型中的实证研究。本书在吸收国外实证研究文献成果的基础上,结合对多位购买住宅者和租赁住宅者的调查,努力使得选择的模型变量更能反映我国住宅市场的实际情况。最后选择了四类共17个变量作为模型的自变量。其中,家庭特征变量8个,即家庭年收入、家庭净资产、户主年龄、婚姻状况、户主职业、户主受教育年限、户主户口、户主住杭时间;住宅特征变量5个,即住宅面积、住宅总价、住宅房龄、区位因素、小区环境;成本费用特征变量1个,即价格租金比;心理或文化因素3个,即价格走势预期、心理归宿感和迁移可能性。之所以没有考虑第五类因素,是由于本研究采用的是实时截面数据,因此,不能反映一些外部因素如利率变动、贷款限制、住宅补贴等对居民租购选择的影响,第五类变量不在本研究考虑范围内。然后,具体提出了可供验证的住宅租购选择研究假设,并根据提出的研究假设构建了本书所采用的 Logit 模型的具体形式。

第4章论述了研究数据的收集与变量的测度。本书将问卷调查作为数据收集的研究工具,以杭州主城区住宅市场为研究对象,问

卷调查的地域范围覆盖杭州 1 级到 5 级及以外的各个地段。通过房屋中介公司、房产管理局交易中心和售楼中心共发出调查问卷 1 222 份（购买问卷 622 份，租赁问卷 600 份），共回收有效问卷 884 份（购买问卷 504 份，租赁问卷 380 份），总有效回收率为 72.34%（购买问卷和租赁问卷有效回收率分别为 81.03% 和 63.33%）。问卷调查从 2005 年 4 月 20 日开始至 2005 年 9 月 20 日结束。为了便于进行 Logit 模型实证研究，对变量作了测度，并按照家庭特征、住宅特征、租购成本和心理因素所包括的变量，对有效样本的分布状况进行了基本的样本统计分析，统计分析结果显示，样本分布范围具有较强的广泛性。

第 5 章利用 Logit 模型对影响租购选择的因素进行了实证研究。实证研究结果表明，家庭年收入、家庭净资产、住宅面积、住宅总价、区位环境、小区环境、迁移可能性这七个变量对住宅租购选择产生的影响最为显著（P 值小于 0.01）；户主职业、户主户口、房龄、价格租金比、价格走势（预计房价下跌）、心理归宿感对住宅租购选择也产生较为显著的影响（P 值小于 0.05）；户主婚姻、住杭时间和价格走势（即价格走势难以判断）对住宅租购选择具有较弱的影响（P 值小于 0.10）；户主年龄、户主的学历对家庭租购选择不产生影响（P 值大于 0.10）。从影响方向来看，随着家庭年收入和家庭净资产的增加，住杭时间的延长，住宅面积、区位环境和小区环境的提高与改善，家庭购买住宅或住宅被购买的概率越大；已婚家庭、户主为杭州户口的家庭、户主职业稳定的家庭、对未来房价持上升或稳定预期的家庭、未来迁移可能性小的家庭、认为拥有住宅产权更有家的归宿感的家庭购买住宅的可能性更大；房价上升、价格租金比提高会显著降低家庭购买住宅的概率。这些研究结果不仅基本验证了本书中提出的研究假设，而且可以解释本轮出现的房地产消费热现象，以及住宅购买市场和租赁市场发展的不协调与非均衡问题，为政府调控住宅市场提供了理论依据。

第 6 章在 Logit 模型回归结果的基础上，进一步深入分析了家庭收入、房价变动对全部样本以及不同类型家庭购房需求及租购选

择概率的影响,即租购收入弹性和价格弹性问题。实证发现,租购收入弹性、价格弹性的数值都介于0~1之间,属于缺乏弹性的范围,显示出购买住宅仍是作为一种满足生活基本需求的消费。发现价格弹性绝对值大于收入弹性绝对值,即意味着房价变动对家庭租购选择的影响要大于收入变动对家庭租购选择的影响。由此可见,在提高居民住宅自有化率的有效措施中,控制房价上涨比提高居民收入的作用更为明显。发现家庭收入与资产处于“双低型”家庭和“双高型”家庭租购弹性都低而收入与资产处于“中间型”家庭租购弹性较大的规律。由此提出价格策略不应成为定位于高端的住宅产品的开发商的营销手段,政府对高端产品也不应采取价格控制。中低收入家庭购房者、中小面积购房者、30岁以下购房者购房概率受价格波动影响大,客观上需要政府通过经济适用房为市场中的相对弱者提供价格保护,保持适量的经济适用房开发有其存在的必要性。

通过上述文献研究、规范分析和实证研究,笔者认为,本书研究工作和结论在以下四个方面具有学术创新价值。

1. 系统地总结了国外有关租购选择及其弹性研究的相关理论、方法与研究成果,这为今后我国深入地展开住宅需求研究中的重要内容——租购选择及其弹性研究奠定了很好的理论基础与方法论基础。

2. 结合我国实际,系统地选择并实证了影响居民租购选择的变量。国外研究文献中变量选择比较多的研究集中在家庭特征(如年龄、学历、职业、人口等)对租购选择的影响,而笔者在查阅文献以及与消费者访谈后构建了包含成本费用、家庭特征、住宅属性、心理因素四方面共17个变量的实证模型,实证结果具有很高的拟合优度和很高的预测准确率,显示四维度变量更能全面地反映影响居民租购选择效用的函数。实证发现,除户主年龄、户主学历两个因素外,其他因素都对租购选择产生显著影响。

3. 应用定量模型测算了收入变动、价格变动等对居民购房概率的影响。按不同收入、不同面积、不同年龄分类计算家庭租购选择的价格弹性和收入弹性,发现价格弹性和收入弹性表现出一致

性,价格弹性小的家庭群体其收入弹性也小。发现家庭收入与资产处于“双低”型的家庭和收入与资产处于“双高”型的家庭,其价格弹性和收入弹性低,而收入与资产处于中间状态的家庭其价格弹性和收入弹性较高的规律。实证了理论上的推断,也为政府对不同类型的家庭实施差别化的住宅政策、为开发商对不同目标客户群体实施不同的价格策略提供了依据。

4. 填补了我国住宅租购选择与弹性研究的空白。在英、美等发达国家和我国台湾地区,住宅市场已十分成熟,相应地,这些国家和地区的学者对租购选择问题进行了大量的理论与实证研究,研究成果十分丰富。与他们相比,由于我们实行住宅商品化的时间短,长期以来缺乏研究这一问题的基础,所以至今关于此问题的研究还处于空白。本书系统地梳理了国外研究租购选择与弹性研究的理论、方法和实证结果,并使用杭州市区刚完成的购房、租房决策的家庭调查问卷数据,应用 Logit 模型进行了租购选择与弹性实证研究,识别了影响居民住宅租购选择的主要因素,计算了价格、收入变动对不同类型家庭租购选择概率的影响,填补了我国对居民租购消费行为领域研究的空白,为今后我国学术界深入开展这方面研究奠定了良好的基础。

住宅问题既是一个经济问题,更是一个政治问题与社会问题。本书的研究结论具有以下现实意义:第一,帮助理性地、客观地认识本轮出现的购房消费热。不可否认,我国局部地区在一段时间里曾经出现过房地产投资(机)潮,但在政府几次调整税收政策后,应该说,市场以自用性的有效需求为绝对主体。由于本轮住宅市场发展处于经济高速发展、居民收入大幅提高、城市化加速、住宅品质明显改善的背景下,根据本书的实证研究结果,这些因素都有利于居民选择购房,所以我们认为,本轮住宅市场的发展有其扎实的市场基础,有效需求依然庞大而有效供给不足是导致一些城市自中央政府几次出台宏观调控政策后房价依然涨声一片的主要原因。第二,为政府制定科学的宏观调控政策提供决策依据,促进住宅市场持续、稳定、健康发展。通过对影响居民租购选择的因素及其对租

购选择影响程度的分析,明确政府可调控的影响居民租赁或购买的政策变量,可有目的地根据不同时期住宅市场面临的主要矛盾或社会矛盾,采取相应的鼓励居民租赁或购买的政策,以平衡市场供求关系,缓解社会矛盾。通过对不同收入阶层居民租购弹性的研究,对不同弹性家庭有针对性地采取收入转移或直接的实物补偿政策,明确政府拉动住宅消费的着力点,推动“居者有其屋”工程的加快实施。第三,为房地产企业和房屋中介公司了解市场需求特征提供分析工具。通过建立居民住宅租购选择模型,配合计算机的强大处理能力,可以比较便捷、准确地预测目标客户需求的大致特征及其期望的居住条件,可以帮助企业认清住宅市场的本质及行情,准确预测市场需求,并正确进行投资决策,减少企业资源与时间的浪费。

在本书研究过程中,尽管笔者付出了大量劳动,也自信本书在揭示影响我国居民住宅租购选择的关键因素,在揭示房价、收入变动对不同类型家庭租购选择概率影响度等方面做出了一些有价值的研究,但由于本次实证研究的范围仅限于杭州市区,因此,这些实证研究的结果只是基于杭州市区租购房居民样本数据得出的,这使本书研究的广泛适用性受到了一定限制,还需要通过对其他城市的研究作进一步的验证。此外,本书对租房与购房得到的服务质量不同而对租购选择的影响未进行深入的研究。在未来的研究中,还可以对租购选择动态分析、住宅选择决策程序、子市场之间的交叉弹性等方面进行更多的实证研究。

目 录

第1章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究意义	6
1.3 研究目标与研究方法	9
1.4 结构安排与主要内容	13
1.5 本书研究的创新点	16
1.6 本章小结	17
第2章 相关理论基础及文献回顾	19
2.1 消费者行为理论与居民住宅消费行为	19
2.2 居民住宅选择理论评述	23
2.3 居民住宅租购选择实证分析文献评述	39
2.4 我国国内住宅租购选择研究的现状	45
2.5 本章小结	48
第3章 研究假设与模型构建	50
3.1 变量选择与研究假设	50
3.2 Logit 模型构建	66
3.3 本章小结	70
第4章 数据收集与变量测度	72
4.1 数据收集	72

4.2	变量测度	79
4.3	变量的样本数量统计	85
4.4	本章小结	91
第5章	实证分析与结果讨论	93
5.1	参数假设检验与单因素方差分析	93
5.2	住宅租购选择 Logit 回归模型估计	103
5.3	结果讨论与政策启示	113
5.4	本章小结	121
第6章	基于 Logit 模型回归结果的住宅租购弹性分析	123
6.1	概念界定	123
6.2	文献回顾	125
6.3	租购需求弹性公式推导	132
6.4	总体样本租购需求弹性	133
6.5	家庭收入与租购需求弹性	137
6.6	户主年龄与租购需求弹性	144
6.7	住房面积与租购需求弹性	150
6.8	若干政策启示	154
6.9	本章小结	161
第7章	结论与展望	164
7.1	主要结论	164
7.2	学术价值与实践意义	170
7.3	研究不足与展望	175
附录一	居民购房决策行为调查表	181
附录二	居民租房决策行为调查表	187
参考文献		192
后记		202

第1章 绪 论

为什么要研究住宅市场中的租购选择（租购决策）及其购买需求弹性？这是本书首先需要回答的基本问题。本章将从研究背景与研究意义两个方面对这一问题进行阐述。在明确将居民住宅租购选择及其租购弹性作为本书主要研究对象的基础上，说明本书研究的目标、方法、路线以及结构安排、章节内容和本书研究的创新点。

1.1 研究背景

人们只要生存，就必须有栖息之所。恩格斯曾指出：“人们首先必须吃、喝、住、穿，然后才能从事政治、科学、艺术、宗教等等”^①。随着经济的发展，住宅的功能已突破了作为单纯的最必要的生活资料的功能，成为不断地提高人们工作能力的发展资料，成为满足人类各种休闲、娱乐、社交等方面需要的享受资料（张泓铭，1998），以及满足人们资产保值增值需求的投资品，因此，住宅在人们的生活中占有不可替代的、越来越重要的地位，成为影响人们安居乐业和社会稳定的关键因素。所以，各个国家政府都十分重视居民的住宅问题，采取多种措施满足不同阶层的居住需求，以缓解住宅供求矛盾，提高社会总福利水平。经济理论界也对住宅问题展开了深入的研究，围绕住宅供应、住宅需求、住宅价格、住宅

^① 恩格斯：《在卡尔·马克思墓前的讲话》，1883年，<http://www.laomu.cn/book1/zaimake/zaimakekw.htm>

金融等形成了一系列成果,既揭示了住宅产业运动发展的基本规律,又为政府制定政策提供了理论依据。

在以市场手段为主导配置住宅资源的社会里,除少部分人可以通过继承父母或亲属财产的方式获得住宅外,绝大多数家庭解决居住的途径只有两个:购买住宅或租赁住宅。租赁住宅指通过延时期多次货币支出,以“零购”方式得到住宅服务的一种住宅消费方式;购买住宅则是通过一次性货币支出,获得未来几十年或永久性住宅服务的一种住宅消费方式(曹振良等,2003,P364)。在经济能力未达到购买住宅的门槛前,大多数家庭仅能以租赁住宅的方式来获得住宅服务,但是,一旦经济能力跨越购买住宅门槛后,家庭就可以选择以租赁或购买的方式来获得住宅服务。租赁与购买两大需求同时在一个市场中存在,这是住宅市场区别于其他市场的一大显著特点。租赁与购买作为获得住宅服务两种必不可少的形式,在住宅市场中各自都占有不可替代的十分重要的地位。研究表明,采用购买方式解决居住问题的优点主要体现在:对住宅财产拥有全部产权,进而产生很强的自我归宿感,有利于增强家庭的稳定性,有利于子女教育、社区的安全以及物业的维护等,进而有利于社会的稳定(Green & White, 1997; Rossi & Weber, 1996),同时,从社会的角度来看,购买住宅可满足住宅开发方或供应方快速回收资金的需要,加速住宅开发与流转,增加社会住宅总供给水平。其缺点是:购买住宅需要的进入门槛比较高,拥有自有住宅的流动性比较差,交易成本比较高。与购买住宅这种消费方式相反的是,租赁方式的优点是进入门槛比较低、住宅流动性好、交易成本较低,特别适合中低收入家庭,它是解决中低收入家庭住宅问题的有效途径。同时,从社会的角度来看,大量租赁需求的存在,既满足了部分家庭投资需求,活跃了住宅买卖市场,又使大量相对较为陈旧的、落伍的住宅得以充分利用,提高了稀缺性住宅资源的综合有效利用率。但是,租赁住宅最大的缺点是居住质量低,得到的服务差。如不能根据承租人的意愿对房屋进行装修,承租人的家庭安全感差,随时可能面临租金上涨以及要求搬迁等风险,因

此,不利于家庭的稳定和社会的稳定等(彭建文、花敬群,2001)。

总之,购买住宅与租赁住宅各有其优劣势,这就构成了住宅市场两大最为基本的需求。事实上,也只有由买卖和租赁两大部分构成的住宅供求体系才能称为完整的住宅市场,也才能满足不同层次和不同类型人群的居住需求,才能建立并形成住宅市场良性运行的机制。当然,在不同的国家,住宅的买卖市场与租赁市场各自所占的比重是不同的,有些国家以住宅买卖市场为主,有些国家则以住宅租赁市场为主。从表1-1中可以看出,美国、英国、日本住宅自有化率在60%~70%,30%以上的家庭租赁住宅,德国住宅自有化率只有40%左右,约60%的家庭租赁住宅,而香港地区2005年住房自有化率为53.4%,我国大陆住宅自有率高达81.62%。住宅市场以买卖市场为主还是以租赁市场为主,不是以人们意志为转移的,也不是单纯由住宅交易双方的意愿所能决定的,它与经济发展水平和社会制度以及由此决定的经济体制、住宅制度、经济政策和消费观念有关。

表1-1 各国不同年份自有住宅与租赁房的比率

	美国	英国	德国	日本	法国	香港地区	中国大陆
年 份	1999	1999	1998	1998	1996	2005	2005
自有住宅比率(%)	66.9	67.7	40.9	60.3	57.8	53.4	81.62
租赁住宅比率(%)	33.1	32.3	59.1	39.7	42.2	46.6	18.38
合 计	100	100	100	100	100	100	100

资料来源:香港地区数据来自香港特别行政区政府统计处, <http://www.censtatd.gov.hk/>。中国大陆数据来自建设部公布的《2005年城镇房屋概况统计公报》。其他转引自李晶:《上海住宅租售市场问题探析——与国际大都市东京的比较研究》, <http://www.lib.ecnu.edu.cn/estate/estate35index.htm>

住宅的买卖市场与租赁市场始终是住宅市场体系的两种基本形式。因此,作为影响买卖和租赁两大市场需求的消费者租买选择及

其购买需求弹性的研究受到了国外住宅理论研究者相当大的关注。自 20 世纪中期开始,国外研究者从成本费用、效用函数、消费者心理学等角度对住宅租购行为进行了大量的理论与实证研究,旨在揭示影响居民租购选择的因素与影响程度,为预测市场需求以及制定相关政策提供依据(详见第 2 章相关理论基础与文献回顾)。相比于国外众多研究文献,我国学者对于住宅租购选择的研究几乎处于空白局面,至本书完成时,通过输入“租购决策”、“租购选择”、“租买选择”、“租买决策”、“租拥选择”、“租拥决策”关键词,在“中国期刊网”、“万方数据库”检索,无一篇相关研究论著,输入“住宅租购选择弹性”、“住宅租购决策弹性”、“住宅租购弹性”关键词检索,同样没有出现相关研究论著。

国内缺乏对住宅租购选择及其购买需求弹性方面的研究,这与我国住宅市场的历史发展具有密切的关系。新中国成立以后很长一段时间,我国学习仿照苏联模式,在城镇实行了完全福利化的住宅政策,即由政府或单位建造或购买公有住宅,通过行政方法分配给职工居住,职工只需向政府或单位缴纳很低的租金。居民对住宅只有被动的接受权,等待政府或单位的分配,且取得的住宅不允许上市交易。在这种情况下,消费者无真实的住宅消费或租购选择行为,也不存在真正的住宅市场,因此,理论界对住宅租购选择的研究既无必要也缺乏研究的实践基础。1980 年以后我国开始了住宅制度的改革,并进行了多种探索,但是,住宅市场仍是计划机制居主导地位,市场机制占辅助地位。直到 1998 年国务院发出《国务院关于进一步深化城镇住宅制度改革加快住宅建设的通知》,果断地做出了停止住宅实物福利分配、实行货币化的突破性的重大战略决定,才彻底切断并结束了我国长期以来实行的住宅福利制度。相对于近乎无偿使用的福利制度,新体制的基本特征是,充分发挥市场在住宅资源配置中的基础性作用(褚超孚,2005)。住宅作为一种商品,对其消费被广泛地列入了广大居民家庭收入的开支范围。通过市场解决住宅问题成为居民的共识,向市场要住宅成为许多居民的实际行动,这极大地激活了住宅买卖市场和租赁市场,使得住

宅交易量和租赁量成倍增长。以杭州市为例,1999年销售新建商品住宅6 683套,2005年达20 527套,6年间住宅年交易量增长了3倍;购买对象中私人购买住宅的比例从1999年的76.1%上升到2005年的99.7%,商品化程度大幅提高;同时,二手房交易套数从1999年的799套增加到2005年的15 898套,年交易量增长了近20倍(见表1-2);与此同时,租赁住宅数量也大幅增加。形成了较为完整的、活跃的住宅买卖市场和租赁市场,构建了通过市场机制配置住宅资源并发挥基础性作用的大格局,住宅消费结构发生了根本性变化——成功地完成了住宅消费由公有产权为主向私有产权为主的转变,进入了以需求为导向的发展阶段。这为研究居民租购选择等提供了现实可能,也使得住宅租购选择的研究具有了重大的现实意义。

表 1-2 1999~2005 年杭州市区住宅交易量情况

年 份	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
新建商品住宅成交量(套)	6 683	12 836	14 125	17 253	15 463	27 322	20 527
其中:个人购买比例(%)	76.1	87.4	97.0	98.9	99.0	99.1	99.7
二手房成交量(套)	799	2 192	7 157	11 670	18 685	14 923	15 898

资料来源:杭州市房产管理局。

但是,尽管如此,由于实行全面的住宅市场化只有短短的几年时间,关于租购选择及其需求弹性微观问题的研究尚未引起理论界的关注。改革开放以来,为配合住宅制度改革和顺利推进住宅商品化进程,国内学者对我国住宅市场进行了诸多卓有成效的研究,但这些研究主要集中在住宅制度、政策与保障体系,住宅价格与房地产泡沫,房地产业周期波动,房地产业预警预报,住宅产业与宏观经济社会协调性发展,住宅金融与借贷风险防范等宏观热点方面。但是,对住宅问题的研究,既需要站在宏观、中观层面,同时也需要从微观层面特别是从消费者的角度研究揭示微观主体选择行为特