



Yuelu  
Economics  
Review

岳麓经济论丛

Chinese Government's  
Intervention in the Housing  
Market and Performance

中国住房市场  
政府干预及绩效

刘会洪 著

湖南大学出版社

HUNAN UNIVERSITY PRESS

国家自然科学基金青年项目：房地产持续调控下土地财政困境与转型研究（12071201）

湖南省社科基金项目：物业税改革对房地产市场的影响及模式研究（12YBA112）

湖南省教育厅人文科学项目：长株潭楼市泡沫研判与政策选择（10C06001）



Yuelu  
Economics  
Review

岳麓经济论丛

Chinese Government's  
Intervention in the Housing  
Market and Performance

# 中国住房市场 政府干预及绩效

刘会洪 著

湖南大学出版社

HUNAN UNIVERSITY PRESS

## 内 容 简 介

本书对1998年以来我国住房市场上政府干预的实践及绩效进行了全面的分析。从微观与宏观两个角度剖析了政府干预住房市场的原因,梳理了过去十多年政府干预的政策措施,从定性与定量两个层面分析了政府干预的绩效,并对政府干预的政策工具与措施进行了评价。本书着眼于从理论上考察政策工具的政策效应,从实践中分析和评价政策实施效果,并提出了相应的政策建议。因而本书的分析,对于房地产政策制订者与相关政府管理部门应能提供较多的政策参考。同时,本书既有严密的数理图形与实证分析,也有通俗易懂的问题论述及分析,因而也适合理论研究者和对中国房地产市场有兴趣的普通读者阅读。

### 图书在版编目(CIP)数据

中国住房市场政府干预及绩效/刘会洪著. —长沙:湖南大学出版社, 2014. 12

(岳麓经济论丛)

ISBN 978-7-5667-0774-1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第302522号  
①住宅市场—行政干预—研究—



中国住房市场政府干预及绩效

ZHONGGUO ZHUFANG SHICHANG ZHENGFU GANYU JI  
JIXIAO

作 者: 刘会洪 著

责任编辑: 陈建华 责任校对: 全 健 责任印制: 陈 燕

印 装: 国防科技大学印刷厂

开 本: 710×1000 16开 印张: 9.75 字数: 186千

版 次: 2014年12月第1版 印次: 2014年12月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5667-0744-1/F·385

定 价: 29.00元

出 版 人: 雷 鸣

出版发行: 湖南大学出版社

社 址: 湖南·长沙·岳麓山 邮 编: 410082

电 话: 0731-88822559(发行部), 88821327(编辑室), 88821006(出版部)

传 真: 0731-88649312(发行部), 88822264(总编室)

网 址: <http://www.hnupress.com>

电子邮箱: [presschenjh@hnu.edu.cn](mailto:presschenjh@hnu.edu.cn)

版权所有, 盗版必究

湖南大学版图书凡有印装差错, 请与发行部联系

## 前 言

本书主要是对我国 1998—2013 年政府对住房市场的宏观调控与微观干预作较为全面的理论探讨和实证分析。本书运用产业组织理论与市场失灵理论对住房市场的产业特性及市场缺陷进行了理论分析；在此基础上，探讨了我国住房市场的政府干预的背景、原因，并对我国政府干预的政策实践进行了描述和概括，运用相关数据对政府干预绩效进行了实证检验；最后对政府干预的政策措施进行评价，提出了一些政策性建议。

在我国住房市场失灵分析中，本书首先运用产业组织理论，对住房市场结构进行了分析，说明了我国住房市场结构是一个寡头垄断市场，开发商拥有较大的垄断势力，通过垄断高价，开发商获得了很高的利润率，并造成住房供给结构的不合理和消费者福利的巨大损失，阻碍了城镇中低收入家庭住房条件的改善。其次，由于我国正处于城市化与工业化快速发展时期，房价上涨是一种长期趋势，房价上涨的预期产生了住房投资性需求，而住房市场信息的不充分及较低的交易成本导致投资性需求的快速增长，引发严重的住房投机，形成住房泡沫的膨胀。本书对我国住房市场的投机需求与市场泡沫的实证分析表明，在 2003 年至 2007 年间，住房市场泡沫在不断积累乃至膨胀，对金融安全与宏观经济稳定造成了很大威胁。最后，在城市化快速发展的背景下，产生了对住房的巨大需求，而房价的不断上涨和高位运行造成了住房市场对城镇低收入阶层的市场关闭（指住房市场不能满足低收入阶层的住房需要），影响了社会稳定和社会公平的实现。因此，需要建立完善的住房保障体系，解决和改善城镇低收入家庭住房困难问题。以上三个方面，是我国政府干预住房市场的内在原因。

为了解决上述问题，中央政府运用了包括税收、信贷、土地规划、住房保障、行政管制等多种政策手段，以稳定房价、调整住房供应结构、抑制住房投机性需求、保障低收入阶层的住房需要等等。本书对住房市场政府干预的政策措施进行了理论分析，探讨了政府干预措施的政策效应，并运用相关数据，对我国住房市场政府干预的绩效进行了实证检验。检验结果表明，我国住房市场

结构垄断程度仍然很高，并出现高价格、低成交量和大量住房空置并存的局面。住房市场依然存在较高的垄断程度，说明了住房结构性调控政策并没有达到预期的目标。原因既有地方政府出于自身的利益考虑对保障性住房与土地调控政策执行不力，也有政策本身定位不当、政策的可操作性不强，以及政策的执行成本过高等因素。从政策操作成本与效率的角度考虑，应该积极发展廉租房和限价房体系，将经济适用房并入廉租房体系中，廉租房应主要以租的方式来改善住房困难家庭的住房条件。同时，应完善对地方政府的考核机制，加强民生方面指标的考核力度，将住房保障体系建设作为地方政府政绩考核的重要内容，并加大财政支持的力度。

税收与信贷政策对抑制投机性需求效果较为明显，但提高交易环节税收本身有提高房价的作用，不利于普通居民改善型住房需求的满足，因而应以征收物业税和提高交易所得税的方式来抑制投机性需求，保障普通居民住房需求的满足。信贷紧缩政策无论是抑制投机性需求，还是稳定房价，均有较明显的效果。不过，信贷紧缩政策中，行政性管制的痕迹十分明显，在我国住房机制不完善、商业银行的风险控制能力较差的情况下，行政性管制是必要的，且效果更为明显，但随着时间的推移，管制成本高、扭曲市场效率等负面作用会逐渐显现。因此，应完善住房市场机制，逐渐减少政府对市场的直接干预，更多地使用市场性手段来间接调控，应是我国住房市场政府干预改革的方向。

刘会洪

2014年6月

# 目 次

<b>第 1 章 导 论</b>	
1.1 研究背景 .....	1
1.2 研究意义 .....	3
1.3 文献回顾 .....	5
1.4 研究方法 .....	12
1.5 研究思路与结构 .....	13
1.6 创新与不足 .....	13
<b>第 2 章 政府干预理论概述</b>	
2.1 市场失灵与政府干预 .....	16
2.2 政府干预的绩效与理论演进 .....	19
2.3 政府干预的主要政策工具 .....	20
<b>第 3 章 住房市场的产业特性与政府干预</b>	
3.1 住房市场结构与效率分析 .....	23
3.2 住房市场的投机行为与住房泡沫 .....	34
3.3 住房的特殊商品属性与住房保障 .....	44
3.4 住房产业与国民经济的强相关性 .....	45
3.5 住房市场政府干预的政策效应分析 .....	47
<b>第 4 章 中国住房市场政府干预的原因及政策实践</b>	
4.1 住房市场政府干预的宏观背景分析 .....	62
4.2 住房市场政府干预的原因分析 .....	64
4.3 中国住房市场政府干预政策实践 .....	82
<b>第 5 章 政府干预政策的绩效检验</b>	
5.1 住房市场资源配置效率分析 .....	91
5.2 土地政策绩效分析 .....	92
5.3 保障性住房政策绩效分析 .....	96



5.4	税收与信贷政策绩效检验 .....	104
5.5	政策评价 .....	112
<b>第6章</b>	<b>金融危机后房地产调控政策及绩效评价</b>	
6.1	房地产新政及绩效考察 .....	115
6.2	房产税改革及绩效评价 .....	119
<b>第7章</b>	<b>结论与政策性建议</b>	
7.1	基本结论 .....	123
7.2	政策性建议 .....	125
<b>第8章</b>	<b>延伸研究：物业税税收效应与征收模式选择</b>	
8.1	所有物业征收物业税模式的税收效应分析 .....	130
8.2	基本住宅免征物业税模式的税收效应分析 .....	135
8.3	物业税征收模式选择 .....	136
<b>参考文献</b>	.....	138
<b>后 记</b>	.....	148

# 第1章 导论

## 1.1 研究背景

改革开放之后,中国的经济逐步走向了以市场化为方向的改革之路,与此同时,住房领域也打破计划经济的坚冰,开始市场化的改革。经过20世纪80年代的提租增资,经历了90年代初的北海、海南房地产泡沫,直到1998年国务院决定停止住房的实物分配,全面实施市场化分配改革,我国住房体制的市场化改革才真正全面推进开来。从1998年到2007年,是我国住房市场发展的黄金时期,市场规模由小到大,产业由弱到强,以住房产业为主体的房地产业已成为我国国民经济的支柱产业,对推动我国经济高速增长发挥了重要作用。

住房体制全面市场化改革后,城镇居民家庭与个人成为住房市场的消费主体,房价成为影响住房市场需求的重要因素;另一方面,在住房实物分配制度取消后,开发商成为住房供给的主体,追求利润最大化是开发商的经营目标。住房实物分配制度的取消,使住房商品市场成为城镇居民解决住房困难、提高住房条件的主要渠道。由于我国长期实行住房实物分配制度,加上长期以来重生产、轻消费的政策指导,住房建设严重滞后,城镇居民的住房条件长时期得不到改善和提高,因此,对住房的需求很大。这一时期,也是我国工业化与城市化快速发展的时期,工业化的迅速发展,使人们的收入水平得到了很大提高。人们收入水平提高后,住房消费便成为消费热点,形成了巨大的改善型住房需求;而城市化的快速发展,也产生了对住房的巨大需求。在巨大的住房需求带动下,我国住房市场得到了跳跃式发展,住房投资与住房消费迅猛增长。1998—2007年全国住宅新开工面积分别为16 638万平方米、18 798万平方米、24 401万平方米、30 533万平方米、34 719万平方米、43 854万平方米、47 949万平方米、55 185万平方米、64 404万平方米、78 796万平方米;住宅销售额分别为2 006.9亿元、2 413.7亿元、3 228.6亿元、4 021.2亿元、4 957.9亿元、6 543.4亿元、8 619.4亿元、14 563.8亿元、17 287.8亿元、25 565.8亿元,房地产业投资年均增长



23%，比全社会固定资产投资增长速度高出4个多百分点，城镇居民人均住房建筑面积从1998年的18.7平方米增加到2007年的28平方米。

在住房市场化改革取得巨大成就的同时，也出现了许多矛盾与问题。其中突出的问题表现为房价上涨太快，房价之高和上涨之快成为全社会关注的焦点，城镇低收入家庭和部分中等收入家庭因为房价上涨太快，其住房消费能力有不同程度的下降，居住条件长时期难以得到改善和提高，成为影响社会稳定的大问题。由于住房市场的特殊产业特征，房价的上涨并不能引起住房供给的大幅增长，相反，由于住房市场的高度垄断性，开发商为了追求利润最大化，有减少住房供应来获取更大利润的倾向。如在2007年，在房价快速上涨的同时，不少开发商选择捂盘不售、囤地囤房、推迟楼盘上市时间等措施，来获得更大的利润。开发商的这种减少住房供应的措施，在一定时期内加剧了住房市场供不应求的局面，导致了房价的更快上涨。此外，在住房供应结构上，由于中高档楼盘的利润率更高，开发商更愿意开发中高档楼盘，即使形成较大的空置也不大愿意开发利润率低的小户型、低价住房，形成高档房严重过剩，而低价房则供不应求的局面。

同时，房价的不断上涨，产生了大量的住房市场投资与投机性需求，而住房投机性需求又推动着房价进一步上涨，形成了越来越大的市场泡沫，给金融安全和宏观经济稳定带来了极大的安全隐患。2003年后，我国住房市场泡沫开始积累，到2007年，已形成了较大的市场泡沫，在一些热点城市，如上海、深圳、广州等地，投机性需求占据了市场需求的很大比重，形成了较高的住房泡沫。如2005年上海市有关部门公布的数据显示：内环线以内的高端住宅购房客户中，本地、外地和外籍居民各占1/3。在这些外地、外籍居民购房者当中，除一小部分用来自住外，大部分用于投资。有的获取短期差价收益，有的则以租金回报长期投资；而在本地购房者中，投资客也不在少数。深圳社会科学院发布的《深圳蓝皮书：中国深圳发展报告（2007）》显示，2006年，深圳登记在册的商品房产权人总数为109.5万人次，从商品房转手时间分析，领到产权证后半年内就转手的住房占住房总套数的30.31%，得到产权证后3年及3年以上转手的住房占住房总套数的28.11%，说明住房投机性需求已占了总需求的相当比重。而在2007年房价疯狂上涨的过程中，深圳市的住房投机性需求更是占了总需求的一半以上。

基于住房市场化改革所带来的这些问题，人们开始反思，认为我国的住房领域过度市场化了，政府在住房市场不应该从一个极端走到另一个极端（指从计划经济时期的住房实物分配制度到住房分配的全面市场化），政府应在住房领域中担负起重要责任，既要为无力改善住房条件的城镇低收入家庭提供保障性住房，也要对住房市场的各种不规范行为进行管制，如对开发商的肆意涨价行为、住房

投机行为等进行严厉的管制。有人甚至主张,政府应该为大多数城镇居民提供合适的住房,住房商品市场只担负为高收入阶层提供住房的功能。

实际上,从1998年以来,为了配合住房市场化改革的顺利推进,我国政府已积极地介入住房市场,提出建立住房分类供应体系,大力发展经济适用房,特别在2004年后,面对房价的快速上涨所带来的众多问题,中央政府先后采取了提高房贷利率、提高住房交易税费、提高住房信贷门槛,运用了土地规划、行政管制、住房保障等多种调控措施,来解决住房市场化发展过程中出现的各种矛盾和问题,促进住房市场的健康稳定发展。从政策效果上来看,经济适用房政策由于其政策目标过于理想化及政策执行中的扭曲,政策效果很不尽如人意,与政策制定者的预期相差甚远;而为稳定房价、抑制投机性需求膨胀的税收信贷政策、土地规划、行政管制等政策手段,前期效果也不佳,以至于出现“越调控越涨”的效果。不过,在2005年到2007年,政府干预政策的密集出台,调控力度不断增大,政策的累积效应逐渐显现,在2007年年底后,住房市场进入调整期,房价快速上涨局面结束,住房市场泡沫迅速消退。

我国住房市场化发展过程的这些问题,是住房市场化发展过程中的一般现象,还是我国特定时期的特殊现象呢?我国政府对住房市场进行了广泛的干预,运用了税收信贷、土地规划、住房保障、行政管制等多种政策措施,这些政策措施会产生什么政策效应,为什么有的政策措施并没有达到预期的效果,而有些政策虽有较好的效果,却对其他方面产生了一些负面影响?同时,政府调控的效果在前期并不理想,而在后期似乎效果较为明显,为什么会出现这种情况?如何汲取政府干预的经验教训,提高政策实施的效果?希望本书的研究,能够有助于回答这些问题。

## 1.2 研究意义

住房是人们的生活必需品,在人们的日常生活中占据了非常重要的地位。在我国城市化与工业化加速发展阶段,住房问题既与居民家庭息息相关,也与社会稳定、经济发展紧密联系。由于我国住房市场化起步晚,发展时间不长,市场机制不完善,住房问题较为严重,因此,政府对住房市场的干预对弥补市场缺陷、促进住房市场稳定健康发展是必不可少的。研究我国特定经济发展阶段的住房市场失灵,以及政府干预措施对住房市场资源配置效率、社会福利等方面的影响,无论在理论上还是实践上都是一个具有较大价值的课题。

从理论分析的角度,对于住房市场失灵的程度有多大,要不要政府进行干

预,干预的方式,理论界存在不同的看法。有人认为,住房市场失灵并不严重,市场在其发展过程中可以自我纠正,政府干预会损害市场效率,有违我国住房市场化改革的初衷;而与之相反的观点则认为,我国住房市场失灵很严重,住房市场的过度市场化和政府的缺位是目前诸多住房问题产生的根本原因,因此主张政府应大力介入住房市场。政府与市场的关系一直都是理论界探讨的热点问题,也是争论很大的领域。本书对我国住房市场政府干预问题的研究,致力于探讨住房市场失灵的特点和类型,政府干预措施的政策效应及绩效考察,来回答住房市场要不要政府干预,政府干预的政策措施在理论上会产生何种政策效应,在实践中有哪些实际效果等问题。对这些问题的研究,有助于更深入的理解政府与市场的相互关系,为政府更好的干预住房市场提供坚实的理论依据。

从实践的角度来看,对住房市场要不要政府干预、干预的范围与方式,以及干预措施的政策效应与绩效的分析,一方面从理论上回答了我国住房市场要不要政府干预、政府如何干预等理论问题;另一方面,也为政府有关部门的政策制定和决策出台提供了理论指导,有效地减少决策失误和提高政策的执行效果。对我国现阶段发展时期的特点而言,住房问题关系重大,既关系到老百姓住房条件的改善和生活水平的提高,也关系到住房市场的稳定健康发展、城市化进程的顺利推进,以及社会稳定和经济平稳增长。因而我国住房市场化过程中出现的矛盾与问题不应仅仅放在单纯的住房领域中去看待,更应放在城市化与工业化进程快速发展、人们收入差距迅速拉大的背景下去考虑。由于我国长期以来实行住房福利分配制度,造成了住房建设的严重滞后和人们居住条件的普遍恶劣。在住房市场化改革后,住房市场得到了跳跃式发展,人们住房条件得到了很大改善。但同时也出现了许多问题,如低收入家庭的住房困难、房价的快速上涨使得普通居民的住房消费能力下降,产生了对其他消费的挤出效应,也出现了较为严重的住房投机与泡沫膨胀等问题,这些问题的存在是住房市场化过程中难以避免的,这要求政府进行干预。但政府应如何干预,这是一个不容易回答的问题。政府既不能像过去一样全盘接手住房领域,也不能放任不管,或者采取简单的行政管制。因此,本书选取我国住房市场的政府干预作为研究主题,希望通过对我国住房市场失灵的特征分析,对过去十年来政府干预政策措施的政策效应与绩效分析,总结经验教训,为政府有关部门更好地扮演市场缺陷纠正者的角色,以更有效的手段来促进住房市场的发展提供些有益的政策思路。

## 1.3 文献回顾

### 1.3.1 政府干预理论的研究综述

政府要不要干预经济、如何干预经济可以说是经济学界长期以来争论最多的话题之一,在经济学诞生之日起就成为经济学家研究和探讨的重要问题。英国和法国的重商主义学说就主张政府应干预经济以积累财富,而以亚当·斯密为代表的古典经济学家和以马歇尔为代表的新古典经济学家则主张自由放任的市场经济形态,政府只是担当“守夜人”的角色。随着资本主义由自由竞争的市场经济向垄断竞争的市场经济过渡,市场机制的缺陷逐渐显现出来。20世纪20年代,英国经济学家庇古创立福利经济学后,福利经济学家对市场机制的缺陷进行了总结,认为市场机制在垄断、外部性、公共品、收入分配不平等等方面存在失灵,后来斯蒂格利茨又将信息偏在与不完全纳入市场失灵的范畴,由于市场机制本身无法克服以上领域的市场失灵,因而他们主张政府干预,以弥补市场的缺陷。福利经济学家主张政府通过政府管制、国有化、征税、政府提供公共品等方式来解决市场失灵,促进资源有效配置和社会公平。而凯恩斯主义从宏观经济的角度,认为周期性的经济危机和宏观经济波动也是市场失灵,市场机制本身无法避免,要求政府运用财政、货币等宏观政策措施来缓解经济波动,避免经济危机的发生。

20世纪60年代后,随着政府干预所带来的一系列问题,否定政府干预、主张自由放任的理论学派重新崛起。在宏观方面,有弗里德曼为代表的货币主义、马丁·费尔德斯坦为代表的供给学派、罗伯特·卢卡斯为代表的理性预期学派;在微观方面,有科斯为代表的新制度经济学派、哈耶克为代表的奥地利学派、布坎南为代表的公共选择学派,以及乔治·施蒂格勒为代表的利益集团理论等。他们认为,政府也是经济人,存在着自身利益,在对经济的干预中,不可避免地会追求自身利益,而导致政策失效,社会福利受损;即使政府是公正的,也面临着信息不对称、有限理性等能力限制,因而有可能没有解决失灵,反而加剧了市场失灵,造成市场效率的更大损失。他们提出,既然政府也存在失灵,政府不一定比市场做得更好,因此,即使存在市场失灵,政府也不要干预,以免产生更大的市场效率损失。

不过,在现实中,市场机制并非自由主义经济学家所认为的那样高度有效,

且政府也并不是他们所认为的有着高度自身利益和强烈追求利益最大化的经济人政府。因此,在实践中,政府对经济的干预虽经历了 20 世纪 80 年代的放松,但仍对经济中的许多领域进行了积极干预,90 年代后,政府干预措施在一些领域还有所加强。在理论上,新凯恩主义和政府管制的公众利益理论在继承原来理论的基础上,也进行了许多改革。仍然坚持市场机制存在许多缺陷,即使在一个很长的时期内可以自我纠正,但在一个并不太短的时期内,会对社会福利、市场效率造成较大的损害,因此政府干预是必要的。对于政府干预的政策选择,他们提出了许多改革性的建议,如政府管制方式变革,从侧重于直接管制向间接管制、激励性管制方式转变。在政府干预的范围上,他们也认为政府干预是有边界的,只有市场机制不能发挥作用,且政府干预可以发挥较好作用的地方,政府才可以干预经济。

### 1.3.2 住房市场政府干预的文献回顾

#### 1.3.2.1 住房市场结构研究

国外研究方面:温茨巴奇(2001)认为,土地的不可移动性导致了住房空间位置的固定性,从而使每一套住房产品在空间属性上是唯一的、独特的,因而住房产品是差异性极大的商品,住房市场属于产品差异化较大的商品市场,价格竞争程度小,垄断程度较高。洛戈纳(1987)也认为,房地产产品的差异性受区位、户型设计等因素影响,其差异性很大,容易形成区域性寡头市场结构。

国内研究方面:在 2003 年以前,由于住房市场较为低迷,一些学者认为我国住房市场集中度低,存在过度竞争现象。如周刚(2001)对我国房地产市场的市场集中度进行了测算,得到我国房地产市场的 CR8 小于 1%,因而认为集中度过低和进入壁垒较小,导致了房地产市场存在过度竞争,提出要推进产业重组,鼓励房地产企业做大做强。吴拯(2002)根据排名前几位的房地产企业销售额占行业销售额的比例,也得出了行业集中度太低,房地产市场存在过度竞争和不规模经济的结论。

不过,2003 年后,随着房价的不断走高和房地产业成为暴利行业的舆论定性,大多数学者认为房地产市场有着较高的垄断程度,房价是垄断高价。如况伟大(2003)对北京地区的住房市场结构进行了分析,认为北京市住房市场表现为明显的寡占结构,开发商之间存在价格合谋,提出限制垄断、引入竞争等对策。平新乔和陈敏彦(2004)对我国住房市场结构与价格作了历史对比分析,认为目前的房价与垄断程度有显著正相关关系。文献表明,国内学者对我国住房市场

属于不完全竞争市场结构基本上没有什么争议,但对于是属于垄断竞争市场还是寡头垄断市场还存在争议。如刘琳(2004)在对市场主体多元化、取得土地后对使用权的垄断以及市场交易量大、个体特征差异与信息缺乏等方面特征研究下,认为房地产市场是垄断竞争市场。而周京奎(2002)则认为垄断竞争的市场结构极不稳定又缺乏效率,因此,房地产市场的达尔文选择会逐步转化为寡头垄断。王阿忠(2007)通过对福州市的住房市场进行实证分析,认为住房市场属于区域性寡头市场结构。高波(2008)认为由于房地产市场属于环形竞争及产品存在很大差异性,加上我国房地产市场是增量型市场,因此房地产市场表现出很强的垄断特征。

### 1.3.2.2 住房市场投机与泡沫研究

国外研究方面:日本经济学家野口悠纪雄(1997)认为,与其他产品相比,住房产品具有耐用性、高价值性、空间固定性、使用长期性,以及效用多层次性等特点,且由于土地的稀缺性、垄断性和不可替代性等特征,住房商品具有投资品与耐用消费品的双重特征,成为最常见的泡沫载体之一。Herring 和 Wachter (1999)运用房地产市场上的信息不对称和投资者的有限理性,以及住房供给弹性缺乏来解释房地产市场泡沫的形成与积累,并运用该理论来解释东南亚金融危机。Bertrand(1995)对1986—1994年全球房地产周期的研究中,发现随着金融自由化和金融管制的放松,金融业竞争加剧,风险管理弱化,大量资金流向了房地产业,房地产业的投资者很容易以低成本获取贷款,加速了市场投机性需求的增长和市场泡沫的膨胀与破灭。随着行为金融理论的发展,许多学者将行为金融理论的研究成果来分析资产泡沫。Wong(1998)证实了在地产业泡沫发展与膨胀过程中投资者“羊群效应”的存在,即在经济过热、国际资本大量流入的情况下,投资者对市场的过度乐观以及由于“羊群效应”而产生的市场普遍乐观气氛,促使了房价的进一步走高和泡沫的不断积累。在资产泡沫的形成中,价格的正反馈机制加剧了市场的非理性投机行为,成为在短期内导致资产泡沫迅速膨胀的重要原因。Andreassen 和 Kraus(1990)对正反馈现象进行了实验模拟,认为由于信息不充分和有限理性,人们有跟风投资的心理倾向与行为,并在正反馈机制的作用下,这一行为将得到强化。Frankel 和 Froot(1990)的调查显示,投资者在进行投资决策时,存在外推式预期。Delong et al. (1990)通过他们建立的正反馈交易模型,发现理性投资者即使相信资产价格在长期内会回到基本价格水平,在短期内仍会利用正反馈交易机制进行投机,推动了资产价格的上升和泡沫的形成。他们还发现,正反馈投资者和理性投资者都有可能对信息反应过度,使得价格变动的幅度超过了信息所能解释的合理范围。



国内研究方面:谢经荣等(2002)构建了一个包括地产商和银行两个市场主体的局部均衡模型,模型说明房价与信贷数量相关,资产回报的不确定性将导致资产泡沫的产生。洪银兴(2007)对经济泡沫与泡沫经济进行了区分,认为房地产的虚拟资本特性,房地产市场必然存在投机性需求,投机性需求在一定限度内是属于经济泡沫,只有超出了一定限度,产生过度投机,才会出现泡沫经济,从而对房地产业及国民经济产生破坏性影响,因此需要加强对房地产业的监管与调控,防止经济泡沫转化为泡沫经济。周京奎(2004)强调了中国金融支持政策对房地产价格波动的影响,他认为房地产业是资金密集型行业,其发展离不开金融业的支持。但是,由于金融业的短视行为,以及存在信息不对称,大量贷款流入房地产业,投资者由此产生了严重的投机行为与风险转嫁行为,导致房地产业出现泡沫膨胀与破灭。房地产泡沫的存在一方面抑制了市场有效需求,降低了房地产给消费者带来的消费者剩余;另一方面,房地产泡沫的存在,抑制了其他消费支出,从而对社会消费产生了挤出效应。更重要的是,房地产泡沫化使社会财富集中于边际消费倾向低的高收入阶层,而对边际消费倾向高的低收入家庭产生了一种财富剥夺效应,从而在更大程度上抑制了社会有效需求,加深了社会消费的挤出效应(金通、倪炎,2003)。另外,房地产泡沫的存在,意味着投资于房地产有更高的回报,因而在房地产经济泡沫化情况下,大量资金从其他产业进入房地产业,房地产泡沫产生了对其他部门的排挤效应,资金缺乏导致实体经济部门生产效率下降(徐滇庆等,2000)。因此,房地产泡沫下的社会经济呈现出两个特征,一方面是名义财富的急剧增长,另一方面是实际生产部门的缓慢增长(周京奎,2004)。

在我国住房市场泡沫存在方面,多数学者认为我国总体泡沫程度较低,局部地区泡沫较大。如吴地宝、余小勇(2007)运用理性泡沫模型,对我国1997—2006年间房地产业的泡沫程度进行实证分析,得出的结论是我国还不存在严格意义上的全国性房地产泡沫,但泡沫化趋势明显。望晓东(2005)用收益率还原法对上海市的房地产泡沫程度进行度量和检测,并利用空置率修正法计算我国近几年房地产市场的泡沫系数,结论是各大中城市不存在普遍性的地产泡沫,但部分城市的房地产市场确实存在一定程度的泡沫。张坤(2006)运用指标法计算出2004年和2005年第一季度北京市房地产泡沫指数处于危险区内;韩德宗(2005)在韦斯特(West)模型的基础上,根据收益率还原法来测算北京、上海和深圳的房地产市场是否存在泡沫,结果表明,三个城市的住房市场存在泡沫,但写字楼市场不存在泡沫。

### 1.3.2.3 住房保障研究

住房与人们的日常生活与工作息息相关,是人类的基本需求,因此,住房保障问题近几十年来一直为人们所关注。

60多年前通过的《世界人权宣言》第二十五条第一款明确规定:“人人有权享受为维持他本人和家属的健康和福利所需的生活水准,包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务;在遭到失业、残病、守寡、衰老或在其他不能控制的情况下丧失谋生能力,有权享受保障。”因此,当通过本人的努力无法解决基本的住房需求时,政府应该提供保障。二战后,西方国家基于严重的住房短缺,纷纷采取住房干预政策,缓解住房问题。这些国家政府介入住房问题的“理论依据”可以概括为:住房是一种关系人民安居乐业以及国计民生的特殊商品,又是一种价格昂贵、占居民消费比重很大的特殊商品。如果没有政府介入住房问题,进行合理的调控管理和提供必要的社会保障,单纯依靠市场自发调节,是解决不好住房问题、特别是解决不好广大中低收入者住房问题的(包宗华,2007)。鉴于住房市场的外部性和市场的不完善,西方学者积极倡导政府运用经济手段对房地产市场,特别是对住房市场的干预和调控。Wheaton 和 William C. (1993)等运用宏观经济学理论,探讨了政府在房地产市场中的职能、政府干预的效率等;迪帕斯奎尔和惠顿(1996)研究了房地产与国民经济的关系、地方政府与房地产业的关系,提出了政府对房地产市场干预和管制的必要性;Dennis J. Mckenzie 和 Richard M. Betts(1995)提出政府要介入住房方案,理由是政府干预住房市场以改变供给和需求作用所不能满足的方面。

国内学者在这方面也做了不少研究。赖华东、蔡靖方(2007)基于住房过滤模型,对住房保障政策进行了分析,认为住房供给政策可以在短期内较好的解决低等住房短缺的问题,但政府负担较重,降低了市场效率;而住房需求政策可以有效提高住房消费水平,降低政府支出成本,保证住房供应链条的连续性。他提出:住房保障政策在短期内可实施供给方政策,长期内应转向住房需求政策。朱亚鹏(2007)指出,政府在住房市场的责任和作用不应只是重视房地产市场的发展,而更应关注中低收入家庭的住房问题的解决,履行政府在住房保障方面的职责。李扬等(2008)根据其他国家住房保障制度的经验,提出改革现行公积金制度,建立一套高效完善的政策性住房金融体系,实现住房保障的普遍性。倪鹏飞等(2008)对住房市场中政府与市场的作用进行了理论分析,提出应建立多层次住房公共政策体系,即政府针对不同需求主体、供给主体和产品市场,采取不同的干预政策,通过影响市场供给与需求,实现市场均衡,最后对无法通过市场解决的困难群体进行直接管制。国务院发展研究中心课题组(2007)对我国现行住

房保障制度进行了考察,提出应以廉租房为核心强化住房保障,改革现行经济适用房政策,变“补砖头”为“补人头”;并提出低、中、高三套保障标准,在短期内应实施低标准保障,然后逐步提高保障标准。

#### 1.3.2.4 住房市场价格管制研究

国外较早涉及住房价格管制的文献主要从土地供给、分区控制等方面来探讨对住房价格的影响(Sagalyn、Strnlieb,1973)。20世纪90年代后,学者们多从政府的管制措施和管制行为等方面来研究其对住房供给结构和房价的影响。许多学者的研究认为,土地使用管制提高了区域市场内的地价和房价,如Henry和Susan(1990)通过构建房价影响因子计量模型,用美国蒙哥马利州17个区域和24个住所的面板数据进行回归,证实了上述结论。其研究表明,土地使用管制会对已开发土地的价格产生正面影响,但对未开发土地价格产生负面影响,而分区效应和增长管理控制的联合影响超过了它们单独所起的作用,由此导致溢出效应。随着城市化和城市基础设施的巨大投入,Larry和Jane(1990)实证研究发现,房价的上升远远超过为基础设施投入所增收的“冲击税”的增长,说明开发商没有承担费用,全部转嫁给新购房者,因此他们建议政府应控制城市开发速度。另外,通过对具有不同程度开发规制的国家作对比研究后发现,存在较多规制的国家,其房地产的供给弹性减少了(Mayo and Sheppard,1996),认为政府仅考虑对土地供给的控制,却没有防止住房短缺,从而导致极高的土地和住房价格(Loh,1998)。

近几年来由于住房市场失灵、价格失效引起政府干预,国内学者对这方面也投入了广泛关注。一些学者从土地供给制度上探讨了房价过高的情况。林民书(2000)认为土地供给失误导致了我国商品住房供给失衡,面向中低收入阶层的住房供给不足,房价过高,提出必须改革土地供给制度。曾永昌(2005)则认为我国土地供给的“招拍挂”制度容易形成房地产泡沫,难于平抑房价。另一些学者则从市场结构来分析房价过高,供给结构失衡等现象。如苗天青(2004)认为房地产市场属于区域性寡头垄断市场,开发商通过垄断定价、价格歧视、合谋以及产品差异化等销售策略获取高额垄断利润,大量攫取消费者剩余,降低了社会福利,因此应该对开发商进行适当的干预。陈金标等(2005)对房地产市场形态进行了分析,指出我国房地产市场是典型的上下游垄断市场,可以运用税收、信贷与土地政策来控制房价。汤岚(2005)认为我国政府对房价的调控效果不佳的原因在于房地产市场的垄断性,为了平抑房价,政策应着力于规范市场秩序,打击住房投机,打击开发商暴利与欺诈行为,提供公共住宅,为低收入者解决住房困难问题,稳定土地供应,扭转人们对房价上涨的预期。宋勃、高波(2007)对我国