



中国住房市场 非均衡问题研究

杨巧 著

ZHONGGUO ZHUFANG SHICHANG
FEI JUNHENG WENTI YANJIU

 长江出版传媒  湖北科学技术出版社

**中国住房市场
非均衡问题研究**
Research On the Disequilibrium
Housing Market of China

杨巧 著

湖北科学技术出版社

摘 要

经济运行过程中存在均衡与非均衡两类状态,均衡状态是最有效率的,但同时也是短暂且难以达到的,非均衡才是经济运行的常态。非均衡是指不存在完善市场、不存在灵敏的价格体系条件下所达到的均衡,非均衡理论探讨在供求不能完全相等情况下的市场运行过程。未完全出清的非均衡状态下市场依然可以保持一定的增长水平,不同的原因导致不同性质的非均衡,因此即使同样程度的非均衡其运行效率也可能存在较大的差异,对于经济发展的可持续性造成的影响也不尽相同。要想提高经济运行效率,就要认清造成经济非均衡的原因,在此基础上改变非均衡的性质,尽量降低市场非均衡程度,实现在非均衡条件下的资源优化配置。非均衡理论为非完全竞争条件下的现实市场奠定了坚实的理论分析基础和严谨的研究框架。改革开放以来,在城镇土地制度改革和住房制度改革基础上,我国住房市场进入快速发展阶段。作为国民经济新的增长点,在促进国民经济发展、提高居民居住水平等方面发挥了重要作用,但是在取得较大成绩的同时,住房市场的发展也面临一系列问题:住房市场供求总量短缺和过剩并存、部分城市住房市场供求矛盾突出带来的住房价格飞速上涨、政府对住房市场宏观调控的效果不明显,住房市场呈现典型的非均衡发展状态,非均衡问题突出。在此现实背景下,运用非均衡理论研究我国住房市场具有一定的理论意义与实践价

值。

掌握住房市场非均衡程度,需要引入非均衡的研究框架,结合我国住房市场发展现状,全面认识我国住房市场非均衡运行的特点和规律,探求造成住房市场非均衡的原因,采取有效手段进行调控以改变住房市场总体与结构的非均衡状态。市场是经济主体活动的结果,因此需要从市场参与主体角度对造成住房市场非均衡的原因进行分析。缺乏对住宅市场主体的分析,就难以深入把握造成当前住房市场非均衡发展的内在机制;缺乏对住宅市场主体行为背后自身利益约束与行为选择的认识,就难以采取有效措施对住房市场进行合理和有效的调控。住房市场供求能否达到均衡,需要从市场主体行为角度建立起解释非均衡原因的微观机制,以此为基础提出有效建议,促进住房市场从非均衡向均衡方向的发展,提高住房市场的资源配置效率。

论文围绕以下内容展开:什么是住房市场非均衡;我国住房市场非均衡表现如何、程度如何;我国住房市场非均衡的成因是什么;住房市场各主体在其利益约束下的行为选择是如何造成住房市场非均衡的;如何降低我国住房市场非均衡程度,促使市场从非均衡向均衡状态转化。围绕上述内容,论文分为四大部分,各部分内容如下。

第一部分由第一章和第二章组成,是本文的研究基础。第一章明确论文的研究主题、研究意义和写作目的,通过对国内外房地产市场非均衡问题研究文献的回顾,发现当前研究中存在的遗漏与缺陷,确定论文的努力方向,理清论文的逻辑框架,明确分析思路和研究方法,即以非均衡分析方法为主要工具,通过构建非均衡计量模型研究中国住房市场非均衡程度,分析造成住房市场

非均衡发展的原因,为住房市场健康可持续发展提供有效建议。第二章介绍非均衡基本概念、假设条件和理论发展过程,总结了三大类非均衡计量模型,指出其各自的适用范围,通过对相关模型的介绍,为住房市场非均衡问题研究提供有效研究方法。

第二部分对我国住房市场总量与结构非均衡问题进行实证研究,是论文的核心内容之一。此部分内容以第三章为主,在对我国住房市场非均衡概念进行有效界定基础上,实证证明我国住房市场存在供求总量非均衡,而且供求总量非均衡状态经历了从供给大于需求阶段向供给小于需求阶段的转化,当前住房市场处于供小于求的非均衡状态,需求过于旺盛是造成当前住房市场非均衡的原因;住房市场非均衡不仅表现在总量上,还存在内部结构的非均衡,具体表现为:住房市场产品结构的非均衡、住房市场层次结构非均衡和住房市场区域发展的非均衡状况,分析指出当前住房市场供求总量与结构的非均衡性严重影响了住房市场效率,不利于住房市场可持续发展。

第三部分从微观角度对造成住房市场宏观非均衡状况的原因进行了分析,也是论文的核心内容组成部分,包括第四章和第五章。第四章分析住房市场供求主体行为,在对住房市场供给主体、需求主体各自利益背景下的行为决策过程进行分析的基础上,指出双方的行为选择是如何造成住房市场总量与结构非均衡的。第五章则对住房市场政府行为进行分析,在分析住房市场中央政府、地方政府行为的基础上,指出双方的行为选择是如何造成住房市场总量与结构非均衡的。

第四部分提出相关政策建议。通过前面的分析我们认为供求主体的行为选择在一定程度上与政府职能不到位有关,政府在

住房市场未能有效界定并履行其职能,因此此部分在对我国住房市场政府职能进行有效界定的基础上,指出当前应积极追求住房市场的均衡发展,提出了针对市场各主体以改变其行为模式与目标的相关建议。

论文的基本研究结论是:第一,我国住房市场发展过程中,前期大多表现为市场有效供给大于有效需求,从2005年开始住房市场有效需求呈加速增加趋势,市场出现有效需求大于供给的状况,市场非均衡程度亦出现增加,期间除了2008年因为外部经济原因对住房市场需求所造成的影响外,市场一直呈现有效需求大于供给的状态,各种原因所造成的住房市场需求量的扩大加大了住房市场压力,而住房市场的供给具有时滞,因此短期内供给具有一定的刚性,住房市场价格由于需求的扩大具有很强的上升动力,呈现需求过旺的非均衡发展状态;第二,住房市场虽然总量非均衡度不算太高,但当前存在严重的内部结构非均衡,住房市场产品结构、市场层次结构、区域市场结构均呈现较为严重的非均衡状态;第三,住房市场开发企业在土地取得阶段陷入囚徒困境后会试图通过企业之间的串谋与合作,或者企业与政府职能部门寻租者之间的串谋合作来获取最大化利益,这造成我国住房市场竞争不充分,住房市场在此状态下难以通过有效的市场调节达到均衡,在项目销售阶段,开发企业为了获取高额垄断利润,很少打价格战,而是通过价格合谋维持较高定价水平,并通过定价策略、销售节奏控制等进行歧视性定价或诱导住房需求的当期实现,加剧了短期内的住房市场供求矛盾;第四,住房市场需求的旺盛是伴随着我国的经济发展和城市化进程,在住房制度有效改革和住房市场不断发展的基础上出现的必然现象,是住房消费市场需求

和住房资产市场需求共同作用的结果,住房消费市场近年来首次置业需求、改善型需求、被动型需求都呈现快速增长趋势,且在预期价格上涨前提下的需求价格弹性较低,住房资产市场投资投机型需求也非常旺盛,加剧了所在区域的住房市场供给压力,同时还对自住型需求产生挤出效应,促使住房价格进一步上升;第五,进入 2003 年后随着住房价格的快速上涨,房地产市场调控形式日趋复杂,但中央政府的住房市场导向性政策在争论中开始出现摇摆,给住房市场供求主体均带来了不确定性预期,加大了市场的不确定程度,中央职能部门部分调控政策的出台不够严谨,在经济形势日益复杂的情况下对住房市场的供求状况未实现有效调节;第六,地方政府在住房市场上的职能错位和缺位等行为造成了住房市场保障性住房供应的严重不足、住房市场秩序混乱,地方政府与民争利的状况,是住房市场供求失衡的原因之一;第七,当前要解决住房市场非均衡问题,根源在于对住房市场政府职能的有效界定,从制度设计着手,对各个市场主体的责任、权利与义务进行有效界定与约束,建立和完善房地产市场机制,以市场调节为主,以政府间接调控为辅,促进住房市场的健康合理发展。

关键词:住房市场;非均衡;供求主体;政府行为;宏观调控

Abstract

The dynamic operation of economy has two model, equilibrium and disequilibrium. Equilibrium is the most efficient, but it is instantaneous and difficult to achieve. Disequilibrium is the normal model of the economy operation. It is the kind of equilibrium achieved under the condition of no sensitive price system and no perfect market. Disequilibrium theory discusses the operation of the market when the supply and demand is not equal, In the process of economy operation, different reasons cause the different kinds of disequilibrium, even if the disequilibrium degree is the same, the efficiency maybe different, and the influence on the sustainability of the economy is not the same. So it is effective to recognize the character of the disequilibrium, and reduce the degree of the disequilibrium, we should identify the reasons causing the disequilibrium and change them, promote the effective allocation of the resources, The real estate industry develop faster after the reformation of the land system and housing system, housing industry stimulate the development of the national economy and improve the living standard of the urban residents. However, problems exist during the development: shortage and surplus co-exist in the housing market, the contradiction between the de-

mand and the supply caused the housing price rising rapidly, the macro-control effects of government was not obvious, there has the typical disequilibrium phenomena in the housing market. It is useful to research on the housing market by the disequilibrium theory, and this research has its theoretical and practical value.

The unique characteristics of the housing market determine the inevitability of its disequilibrium. Recognize the characteristic of it. Grasp the disequilibrium extent of the housing market and understand the causes, it is necessary to use disequilibrium theory analyzing the reality. We should pay more attention on the research of the amount disequilibrium of the supply and demand, and the other emphasis is on the structure disequilibrium of the housing market, through the research we can grasp the characteristics and discipline of the housing market disequilibrium, then take effective measures to control the degree of the disequilibrium in housing market, finally promote the sustainable and healthy development of the housing market. Analyze the factors which causes the disequilibrium of the housing market, either macro factors or micro factors acts on the market participants, the internal mechanism cannot be revealed without the analyses on the market participants, it is difficult to take effective measures to reduce the disequilibrium degree without the analyses on their profit constraints and behaviors. We need construct the micro participant mechanism to explain the disequilibrium phenomena in the housing market, then put forward effective suggestions to pro-

mote the disequilibrium housing market convert to the equilibrium market.

This dissertation discusses the disequilibrium of the housing market, it includes the introduce of the connotation of the housing market disequilibrium, empirical analysis upon the disequilibrium of the supply and demand in the housing market, analyze the effect of the supply and demand participants' behavior, the effect of the government participants' behavior on the housing market disequilibrium and give some proposal on the development of the housing market. Research in this paper includes: what is the disequilibrium in the housing market; the disequilibrium phenomena and the degree of it in the housing market; what causes the disequilibrium; how did the behavior of the housing market participants make the market disequilibrium; how to reduce the disequilibrium degree and promote the efficiency of the housing market. This dissertation has six chapters, It is composed of four parts, and the detailed contents of every parts are as follows.

The first part, consisting of chapter one and chapter two. This section introduces the theme of this paper, find the defect and omission in the research through the review of the literature. Then point the correct direction, clarify the logical framework of this thesis, put forward the analysis way and method. Using the disequilibrium analysis theory as the tool, construct the model to demonstrate the disequilibrium degree of the housing market, point out the reasons and advise how to make the market

more efficiency. Chapter two introduces the disequilibrium theory and model, gives the concepts of disequilibrium, then give the comment on the development of disequilibrium theory, introduces the disequilibrium metering model, through the work here to make foundation to the research in the next part

The second part, give the empirical analysis of the housing market disequilibrium. This part first define the disequilibrium housing market, point out that the housing market of China is in the disequilibrium condition through the empirical analysis, and the disequilibrium experience the oversupply to exceeds — demand, the continued surging demand is the reasons of the disequilibrium. The disequilibrium exists not only in the amount of supply and the demand, but also in the different market structure. The disequilibrium phenomenon has bad impacts on the housing market's sustainable development, the market efficiency is damaged.

The third part, including chapter four and chapter five, chapter four give an empirical analysis of the housing market disequilibrium based on the behavior of the supply and demand participants. This part point out the characteristics of the supply side and demand side, analyze how the participants' behavior causes the housing market disequilibrium. Chapter five give an empirical analysis of the housing market behavior of the central government and local government, give the viewpoint that how the disequilibrium based on the behavior of the government. This

section analyzes the participants' behavior causes the housing market disequilibrium.

The fourth part is chapter six, the development of the housing market in the disequilibrium situation. This part redefines the function of the central government and local government in the housing market, gives some advises on how to change the behavior of the participants.

Key words: Housing market; Disequilibrium; Supply and demand; Government; Macrocontrol

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 问题的提出	1
1.2 选题意义与目的	5
1.3 文献综述	8
1.3.1 国外关于住房市场非均衡问题的研究	9
1.3.2 国内关于住房市场非均衡问题的研究	14
1.3.3 文献评述	21
1.4 研究内容与研究方法	23
1.4.1 研究内容	23
1.4.2 研究方法	25
1.4.3 论文创新点与研究展望	26
第 2 章 理论基础:非均衡理论与模型	28
2.1 非均衡理论	28
2.1.1 经济学中的均衡	28
2.1.2 经济学中的非均衡	29
2.1.3 非均衡理论的发展过程	32
2.2 非均衡计量经济模型	35
2.2.1 样本分割未知的非均衡经济模型	36
2.2.2 样本分割已知的非均衡经济模型	36
2.2.3 市场聚合条件下的非均衡经济模型	37
第 3 章 中国住房市场非均衡实证分析	41
3.1 相关概念界定	41

3.1.1	住房市场非均衡	41
3.1.2	住房市场非均衡状态下的供给与需求	42
3.1.3	住房市场特点与住房市场非均衡	43
3.2	中国住房市场供求总量非均衡实证分析	46
3.2.1	住房市场非均衡计量经济模型	47
3.2.2	数据收集和参数估计	49
3.2.3	住房市场供求总量非均衡度测算	54
3.3	中国住房市场结构非均衡实证分析	58
3.3.1	住房市场产品结构非均衡	58
3.3.2	住房存量交易市场与住房增量交易市场结构非均衡	66
3.3.3	住房出售市场与出租市场结构非均衡	83
第4章	供求主体行为与中国住房市场非均衡	89
4.1	中国住房市场供给主体行为分析	89
4.1.1	土地取得阶段住房市场供给主体行为分析	90
4.1.2	项目销售阶段住房市场供给主体行为分析	96
4.1.3	住房市场供给主体行为与住房市场非均衡	106
4.2	中国住房市场需求主体行为分析	107
4.2.1	住房需求与住房二元市场	107
4.2.2	基于住房二元市场模型的中国住房市场需求实证分析	110
4.2.3	中国住房市场各类型需求主体行为特征	117
4.2.4	住房市场需求主体行为与住房市场非均衡	126
4.3	中国住房市场供求主体之间的博弈分析	128
4.3.1	住房市场供求主体信息不对称	128

4.3.2	信息不对称背景下的住房市场供求双方博弈行为分析	130
4.3.3	住房市场供求主体之间的博弈与住房市场非均衡	134
第5章	政府行为与中国住房市场非均衡	136
5.1	中国住房市场中央政府行为分析	137
5.1.1	住房市场中央核心领导层行为分析	137
5.1.2	住房市场中央各职能部门行为分析	153
5.1.3	中央政府行为与住房市场非均衡	171
5.2	中国住房市场地方政府行为分析	174
5.2.1	地方政府职能	175
5.2.2	住房市场地方政府行为分析	177
5.2.3	地方政府行为与住房市场非均衡	186
5.3	中国住房市场中央政府与地方政府间博弈分析	189
5.3.1	住房市场中央政府与地方政府博弈模型的建立前提	189
5.3.2	未引入有效奖惩机制的博弈模型分析	191
5.3.3	引入有效奖惩机制后的博弈模型分析	193
5.3.4	中央政府和地方政府之间的博弈与住房市场非均衡	196
第6章	政策建议	199
6.1	有效促进住房市场均衡发展	200
6.1.1	坚持发挥市场机制的主要调节作用	201
6.1.2	明确界定政府职能与责任	202
6.1.3	实施差别化、连续性、预防性的调控原则	202

6.2 非均衡状态下的政府行为选择	203
6.2.1 正确确定住房市场政府职能	203
6.2.2 合理选择住房市场政府调控手段	214
6.3 基于供求主体的非均衡市场治理对策	217
6.3.1 基于住房市场需求主体的治理对策	218
6.3.2 基于住房市场供给主体的治理对策	222
参考文献	225

第 1 章 导 论

1.1 问题的提出

均衡分析是西方经济学中常用的分析方法^①。从狭义角度界定的均衡也称为瓦尔拉斯均衡,即市场体系中所有市场内部供求通过价格运动达到均衡,经济行为人仅根据价格信号作为自身行为决策依据,经济系统中不存在数量信号,市场供求从非均衡到均衡的调整为瞬时完成的,此类均衡假定排除了市场上的失败交易,即在非均衡价格上的交易活动。广义均衡包含了瓦尔拉斯均衡和非瓦尔拉斯均衡,后者描述经济行为人进行供求决策分析时,既要考虑传统的价格信号,还要考虑数量约束信号,并且主要是通过数量信号来调节市场供求达到均衡。瓦尔拉斯均衡是通过价格摸索而达到,非瓦尔拉斯均衡则是通过数量摸索而达到,因此后者也被称为配额均衡。凯恩斯在《就业、利息与货币通论》中研究的失业均衡和传统计划经济中的短缺均衡就属于典型的非瓦尔拉斯均衡,简称非均衡。20 世纪 60 年代西方经济学界用非均衡分析方法建立了凯恩斯宏观经济学的微观基础,虽然非均衡理论发展较均衡理论晚,但此后经过许多经济学家的努力,已

^① 袁志刚. 非均衡理论研究及其实践意义[J]. 上海:复旦大学学报(社会科学版), 1994,5.