

季朗超 著



非均衡 的房地产市场



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

季朗超 著



非均衡 的房地产市场

经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

非均衡的房地产市场/季朗超著. —北京: 经济管理出版社, 2004

ISBN 7-80207-168-2

I. 非... II. 季... III. 房地产业—研究—中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 139983 号

出版发行: 经济管理出版社

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 北京交通印务实业公司

经销: 新华书店

策划编辑: 谭 伟

技术编辑: 杨 玲

责任编辑: 张 马

责任校对: 静 洁

787mm×960mm/16

16.5 印张 228 千字

2005 年 4 月第 1 版

2005 年 4 月第 1 次印刷

印数: 1—3000 册

定价: 29.00 元

书号: ISBN 7-80207-168-2/F·157

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部

负责调换。联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974

邮编: 100836

前 言

社会经济运行表现为构成经济有机体的各种经济变量按照一定的经济规律进行不断的变化和运行，其动态运行有两种态势：一种是均衡运行，另一种是非均衡运行。一般说来，均衡是暂时的，而非均衡才是经济运行的常态。在经济理论和方法的研究方面，可以分为两类，即一般均衡理论及其分析方法和非均衡理论及其分析方法。非均衡理论是在经济非均衡运行条件下，探讨供求不能完全相等的情况下，经济如何达到一定稳定状态的经济学理论。非均衡理论认为，均衡是最有效率的，但它是短暂的，而非均衡才是一种常态。不同的原因会导致不同性质的非均衡，其运行效率又有较大的差异。提高效率的惟一途径是改变非均衡的性质，把非均衡的程度减到最小，实现非均衡条件下资源的优化配置。因此，用非均衡的理论、观点和方法来分析我国房地产市场的运行，会使我们对房地产市场发展的现实有一个更深层次的认识。

在改革开放的 20 多年里，我国国民经济取得了飞速发展，人民生活水平不断提高，土地使用制度改革和城镇住房制度改革不断深化并取得了实质性进展，住房建设步伐加快，住房消费有效启动，居民住房条件有了较大改善。以住宅为主的中国城市房地产市场不断发展，对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。房地产业关联度高，带动力强，已经成为我国国民经济的支柱产业。保持我国房地产市场持续、健康、稳定地发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

在看到房地产市场取得较大成绩的同时，我们还应当看到，我国房地产市场的发展并不是一帆风顺的，还存在以下几个方面的问题：①经常出现供求总量的短缺与过剩即市场供求总量非均衡问题；②一些地区和城市房地产结构性矛盾较为突出即存在结构非均衡问题；③对房地产市场的宏观调控还缺乏完善的手段和措施。因此，在新的形势下，深入研究我国房地产市场非均衡运行的特点和规律，探求房地产市场非均衡运行的原因、测算房地产市场非均衡的方向和程度，采取有效措施对房地产市场进行宏观调控以减少房地产市场的非均衡程度，从而促进我国房地产市场的均衡和持续发展，是目前我国房地产理论工作者面临的重大课题。

在房地产市场理论和实践方面，针对我国房地产市场上存在的以上问题，我国学者从一般均衡理论的角度做了不少研究工作，特别是在市场运行规律、周期波动、地产泡沫、宏观调控等方面取得了不少成果，这些成果在指导我国房地产实际工作和政策制定方面发挥了重要作用。但是，由于中国房地产市场运行的现状是非均衡，仅从一般均衡理论的角度研究房地产市场所存在的问题，似乎还缺少现实针对性，同时，在研究方法上，仍有一定的局限性。

到目前为止，从非均衡理论的角度，运用非均衡理论的观点和方法研究我国房地产市场的文献较少，特别是对非均衡条件下房地产市场的运行规律、调节机制、供求总量及结构的非均衡问题和非均衡条件下房地产市场的宏观调控措施的研究更是缺少定量的、有现实针对性的研究成果。由于不管是在传统的经济体制下还是自改革开放以来，我国房地产经济始终具有明显的非均衡特征，因此，吸收包括非均衡理论在内的现代西方经济学的理论成果，借鉴其规范的研究方法，着眼于中国房地产市场的现实，在对我国当前房地产市场非均衡运行状况进行判断分析的基础上，展开对房地产市场非均衡运行的理论研究和实证分析是一个很有价值的选题。

本书从一个新的研究视角，即用非均衡的理论、观点和方法研究中国房地产市场的非均衡运行和宏观调控问题。以我国房地产市场非均衡运行

分析为主线,在非均衡理论和方法以及市场供求理论的指导下,运用定性分析与定量分析相结合、理论和实际相结合、规范分析和实证研究相结合、均衡分析和非均衡分析相结合的研究方法,揭示中国房地产市场非均衡的现状、原因、探讨非均衡条件下房地产市场宏观调控的理论和方法。我们相信,该项研究将在一定程度上丰富我国房地产经济理论以及研究工具和方法,具有重要的实践意义。

全书共分七章,主要研究内容如下:

第一章,导论。首先,提出论文研究的目的、意义。其次,进行文献综述。非均衡理论和方法不仅完全适用于中国转轨时期宏观经济研究,也同样适用于对当前房地产市场研究,而且更有针对性。到目前为止,国内外对宏观经济的非均衡问题都有不少研究成果,但是对房地产市场非均衡问题的研究较少。再次,提出研究方法和思路,即以非均衡分析方法为主要工具,通过构建非均衡计量经济模型,研究中国房地产市场非均衡的程度、方向,为房地产市场宏观调控提供理论依据和政策建议;最后,指出本书的特色与创新之处。

第二章,非均衡理论和模型。首先,对均衡、非均衡理论进行比较分析和评述,指出这两种理论的不同点和历史渊源,重点介绍非均衡的含义、特点、基本概念、假设条件和形成过程;其次,归纳了非均衡理论常用的计量经济模型,指出它们各自适用范围,介绍非均衡模型的参数估计方法。通过对非均衡理论和模型的分析,为本书所提观点奠定理论基础和方法论基础。

第三章,中国房地产市场非均衡现状、原因与调节机制。首先,分析房地产市场研究的理论基础,如房地产市场的特点、供求非均衡模型、市场结构和体系。其次,研究中国房地产市场非均衡的现状和原因。根据对我国房地产市场运行现状的分析,认为中国房地产市场的发展一直处于非均衡变动过程中,房地产市场既存在供求总量的非均衡又存在结构的非均衡现象。产生上述非均衡的原因可归纳为五个方面,即市场体系的不健

全、市场机制的不完善、市场价格的不灵敏、市场信息的不完备和未来预期的不确定等。最后,研究非均衡条件下房地产市场的双向调节机制及调节措施的应用。非均衡理论最大的特点就是引入了价格调节和数量调节这种双向调节市场的机制和措施。另外,在调节的主体上,还存在市场调节和政府调节。如何正确处理好这几种调节措施的关系,如何将这几种调节措施配合使用,是这些调节措施能否有效的关键。

第四章,全国房地产市场非均衡实证研究。主要采用实证分析的方法研究全国房地产供求总量和结构的非均衡问题。首先,在研究供求总量非均衡时,构建了中国房地产市场供求总量的非均衡模型,提出了衡量市场非均衡的一个重要指标即房地产市场非均衡度的概念。并采用非均衡模型对全国的有效供求总量进行了实证分析,结论是:1987~2002年间,全国房地产市场呈现明显的非均衡发展状态,1999年之前非均衡程度波动较大,而1999年以后,房地产供求总量的非均衡状态呈逐渐减小的趋势。其次,本书还就全国房地产市场结构问题进行了实证分析。我们将房地产市场结构的非均衡分为两类,即产品结构的非均衡和市场层次结构的非均衡。研究认为全国房地产市场结构还存在明显的非均衡问题,产品结构经过了几次大起大落后,逐步形成了以住宅建设为主的趋向合理的产品结构比例。但在住宅市场内部存在明显的非均衡问题,特别是广大工薪阶层所需求的中低档住宅呈现供不应求的状态。最后,通过对市场层次结构的分析,认为全国房地产市场二、三级市场的发展存在严重的非均衡问题。

第五章,典型地区房地产市场非均衡实证研究。首先,我们以深圳、北京为例构建供求总量非均衡模型,并以这两个城市的相关数据进行模型的参数估计,测算其有效供求量和非均衡度,分析深圳、北京房地产市场历年非均衡程度、方向和波动特点;其次,讨论深圳、北京两城市的结构非均衡问题,研究结果表明无论是产品结构还是市场层次结构都存在较为严重的非均衡问题;最后,根据本章和前几章对中国房地产市场非均衡运行的理论和实证分析,总结了中国房地产市场发展中的非均衡问题和非均

衡运行的特点。

第六章，非均衡条件下房地产市场的宏观调控研究。首先，分析非均衡条件下政府的职能、宏观调控的理论依据、宏观调控的概念和类型。房地产市场宏观调控的理论依据是市场的非均衡而非市场失灵，这与传统的看法有所不同。其次，针对中国房地产市场历史上两次最重要的宏观调控进行历史回顾、绩效分析和评价。最后，在以上分析的基础上，重点研究非均衡条件下房地产市场宏观调控的目标、原则和手段，构建房地产市场宏观调控手段的应用模型和警戒线设置模型。

第七章，结论和政策建议。首先，对全书进行总结，明确其中的主要观点和结论；其次，在对前面各章研究成果进行归纳总结的基础上，提出中国房地产市场发展的三层次均衡取向目标模式，同时，针对中国房地产市场发展的现状，提出了实现三层次均衡目标模式四要素，即实现均衡目标的基础、前提、途径和保障。

目 录

第一章 导论.....	(1)
一、问题的提出	(1)
二、选题的理论和实践意义	(3)
(一)选题的理论意义.....	(3)
(二)选题的实践意义.....	(5)
三、文献研究综述	(6)
(一)非均衡理论与模型的研究概况.....	(6)
(二)房地产经济、均衡、非均衡的研究概况	(11)
(三)房地产市场宏观调控的研究概况	(16)
(四)文献研究评述	(17)
四、主要研究内容和研究方法.....	(18)
(一)主要研究内容	(18)
(二)主要研究方法	(19)
五、研究思路和分析框架.....	(21)
六、本书特色和创新之处.....	(22)
◆ 本章小结	(23)

第二章 理论基础：非均衡理论和模型 (25)

一、非均衡理论..... (25)

(一)经济学中的均衡理论 (25)

(二)经济学中的非均衡理论 (29)

(三)对非均衡理论的分析与评论 (36)

二、非均衡计量经济模型..... (39)

(一)非均衡模型的设定 (40)

(二)非均衡模型的参数估计 (46)

◆ 本章小结 (46)

第三章 中国房地产市场非均衡现状、原因与调节机制

..... (48)

一、房地产市场研究的理论基础..... (48)

(一)房地产市场的含义及其特点 (48)

(二)房地产市场的供求及其类型 (50)

(三)房地产市场供求的均衡与非均衡模型 (54)

(四)房地产市场的结构与体系 (58)

二、中国房地产市场非均衡现状分析..... (61)

(一)房地产市场非均衡的概念及其类型 (61)

(二)中国房地产市场非均衡的现状表现 (64)

三、中国房地产市场非均衡运行的原因分析..... (68)

(一)市场体系的不健全 (69)

(二)市场机制的不完善 (72)

(三)市场价格的不灵敏 (74)

(四)市场信息的不完备 (75)

(五)未来预期的不确定 (76)

四、非均衡条件下房地产市场的调节机制	(77)
(一)房地产市场上数量——价格调节机制	(77)
(二)数量——价格调整与市场——政府调节的相互关系 ..	(79)
(三)房地产数量调整——价格调整的相互关系	(81)
(四)房地产市场上数量——价格调整措施的配合及运用 ..	(84)
◆ 本章小结	(89)
 第四章 全国房地产市场非均衡实证研究	(91)
一、中国房地产市场发展背景分析	(91)
二、房地产市场总量的非均衡状态分析	(100)
(一)总量供不应求的非均衡状态分析	(101)
(二)总量供过于求的非均衡状态分析	(102)
三、全国房地产供求总量非均衡计量经济模型	(104)
(一)模型的基本假定	(104)
(二)房地产供求总量非均衡模型的设定	(105)
(三)数据搜集和参数估计	(110)
(四)中国房地产市场非均衡测度指标——非均衡度实证分析	(115)
四、全国房地产市场结构非均衡实证分析	(117)
(一)市场产品结构非均衡分析	(118)
(二)市场层次结构非均衡分析	(130)
◆ 本章小结	(131)
 第五章 典型地区房地产市场非均衡实证研究	(133)
一、深圳房地产市场非均衡实证分析	(133)
(一)深圳房地产市场发展背景分析	(133)

(二)深圳房地产供求总量非均衡计量经济模型·····	(136)
(三)深圳房地产市场结构非均衡实证分析·····	(144)
二、北京房地产市场非均衡实证分析·····	(157)
(一)北京房地产市场发展背景分析·····	(157)
(二)北京房地产供求总量非均衡计量经济模型·····	(159)
(三)北京房地产市场结构非均衡实证分析·····	(167)
三、深圳、北京与全国房地产总量非均衡的比较分析·····	(175)
四、中国房地产市场运行存在问题分析·····	(179)
(一)房地产市场运行中的非均衡问题·····	(179)
(二)房地产市场非均衡运行的特点·····	(180)
◆ 本章小结·····	(181)

第六章 非均衡条件下房地产市场的宏观调控研究

·····	(183)
一、宏观调控的理论基础·····	(183)
(一)非均衡市场经济条件下政府的职能·····	(183)
(二)市场非均衡——宏观调控的理论基础·····	(184)
(三)非均衡条件下房地产市场宏观调控的定义和类型·····	(187)
(四)房地产市场宏观调控的微观基础分析·····	(189)
二、我国房地产市场宏观调控的绩效评价·····	(190)
(一)我国房地产市场宏观调控的历史回顾·····	(190)
(二)我国房地产市场宏观调控的绩效评价·····	(192)
三、房地产市场宏观调控的目标、原则·····	(201)
(一)房地产市场宏观调控的目标·····	(201)
(二)房地产市场宏观调控的原则·····	(203)
四、房地产市场宏观调控的手段及警戒线设置模型·····	(206)

(一)房地产市场调控的手段分析·····	(206)
(二)房地产市场调控手段的应用:一个应用模型分析·····	(212)
(三)房地产市场调控的警戒线设置模型·····	(215)
◆ 本章小结·····	(221)
第七章 结论和政策建议 ·····	(222)
一、全文总结·····	(222)
二、非均衡条件下房地产市场发展目标模式·····	(224)
(一)非均衡条件下房地产市场发展均衡取向目标的提出 ·····	(224)
(二)非均衡条件下房地产市场发展的三层次均衡目标模式 ·····	(225)
三、实现房地产市场均衡发展目标模式的四要素·····	(227)
(一)微观基础的改造:是实现均衡目标的基础·····	(228)
(二)市场体制的完善:是实现均衡目标的前提·····	(229)
(三)双向调节的运用:是实现均衡目标的途径·····	(231)
(四)宏观调控的实施:是实现均衡目标的保障·····	(233)
◆ 本章小结·····	(235)
参考文献 ·····	(236)
后 记 ·····	(250)

第一章 导 论

一、问题的提出

社会经济运行表现为构成经济有机体的各种经济变量，按照一定的经济规律进行不断的变化和运行，其动态运行有两种态势：一种是均衡运行，另一种是非均衡运行。一般说来，均衡是暂时的，而非均衡才是经济运行的常态。在经济理论和方法的研究方面，可以分为两类，即一般均衡理论及其分析方法和非均衡理论及其分析方法。非均衡理论是在经济非均衡运行条件下，探讨供求不能完全相等的情况下，经济如何达到一定稳定状态的经济学理论。非均衡理论认为，均衡是最有效率的，但它是短暂的，而非均衡才是一种常态。不同的原因会导致不同性质的非均衡，其运行效率又有较大的差异。提高效率的惟一途径是改变非均衡的性质，把非均衡的程度减到最小，实现非均衡条件下资源的优化配置。因此，用非均衡的理论、观点和方法来分析我国房地产市场的运行，会使我们对房地产市场发展的现实有一个更深层次的认识。

在改革开放的 20 多年里，我国国民经济取得了飞速发展，人民生活水平不断提高，土地使用制度改革和城镇住房制度改革不断深化并取得了实质性进展，住房建设步伐加快，住房消费有效启动，居民住房条件有了较大改善。以住宅为主的中国城市房地产市场不断发展，对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。房地产业关联度高，带动力强，已

经成为我国国民经济的支柱产业。保持我国房地产市场持续、健康、稳定的发展,对于全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

在看到房地产市场取得较大成绩的同时,我们还应当看到,我国房地产市场的发展并不是一帆风顺的,还存在以下几个方面的问题:①经常出现供求总量的短缺与过剩,即市场供求总量非均衡问题;②一些地区和城市房地产结构性矛盾较为突出,即存在结构非均衡问题;③对房地产市场的宏观调控还缺乏完善的手段和措施。因此,在新的形势下,深入研究我国房地产市场非均衡运行的特点和规律,探求房地产市场非均衡运行的原因、测算房地产市场非均衡的方向和程度,采取有效措施对房地产市场进行宏观调控以减少房地产市场的非均衡程度,从而促进我国房地产市场的均衡和持续发展,是目前我国房地产理论工作者面临的重大课题。

在房地产市场理论和实践方面,针对我国房地产市场上存在的以上问题,我国学者从一般均衡理论的角度做了不少研究工作,特别是在市场运行规律、周期波动、地产泡沫、宏观调控等方面取得了不少成果,这些成果在指导我国房地产实际工作和政策制定方面发挥了重要作用。但是,由于中国房地产市场运行的现状是非均衡的,仅从一般均衡理论的角度研究房地产市场所存在的问题,似乎还缺少现实针对性,同时,在研究方法上,仍有一定的局限性。

到目前为止,从非均衡理论的角度,运用非均衡理论的观点和方法研究我国房地产市场的文献较少,特别是对非均衡条件下房地产市场的运行规律、调节机制、供求总量及结构的非均衡问题和非均衡条件下房地产市场的宏观调控措施的研究更是缺少定量的、有现实针对性的研究成果。由于不管是在传统的经济体制下还是自改革开放以来,我国房地产经济始终具有明显的非均衡特征,因此,吸收包括非均衡理论在内的现代西方经济学的理论成果,借鉴其规范的研究方法,着眼于中国房地产市场的现实,在对我国当前房地产市场非均衡运行状况进行判断分析的基础上,展开对

房地产市场非均衡运行的理论研究和实证分析是一个很有价值的选题。

本文研究的目的在于,用非均衡理论和方法研究中国房地产市场的非均衡运行问题,分析中国房地产市场非均衡的现状、探讨房地产市场非均衡运行的原因和调节机制;采用定量分析方法,估算中国房地产市场有效供求状况、非均衡的强度、方向,以期实现用非均衡计量经济模型来描述中国房地产市场的运行规律;构建我国房地产市场宏观调控手段的应用模型和警戒线设置模型,为我国政府对房地产市场进行科学的宏观调控提供理论和方法依据,寻求中国房地产市场均衡发展的途径。

二、选题的理论和实践意义

运用非均衡理论研究中国房地产市场的非均衡运行问题,并在此基础上探讨非均衡条件下房地产市场的宏观调控问题,具有重要的理论和实践意义。

(一) 选题的理论意义

均衡与非均衡是经济学家经常研究的一对概念。经济学上的均衡通常指瓦尔拉斯均衡,其基本假设是存在着完善的市场体系和价格体系。如果市场完善,价格灵敏,价格随供求变化而调整,那么,市场上商品的需求与供给必然相等,社会经济中的超额供给和超额需求都不会存在。但遗憾的是,这只是一种纯理论的假设,并不具有现实性。传统经济学借助于瓦尔拉斯一般均衡模型说明,价格对供求变化作出灵敏及时的反应足以出清市场,从而价格机制的运作可实现资源的最优配置。瓦尔拉斯均衡作为一种理想境界,无疑提供了社会经济运行的一个标准范式,但作为一种研究方法,由于均衡很少存在,其理论的非现实性无疑削弱了其解释力。事实

上,现实经济中,市场既不完善,价格也不灵活,非均衡是经济运行的常态。非均衡理论的本质意义是当价格根据供求变化而做出迅速反应的假定不再成立时,市场的价格机制将无法修复宏观经济的失衡。这时微观经济行为人根据市场上的价格信号与数量信号做出对需求与供给相应的调整,形成有效需求和有效供给。

需要说明的是,非均衡理论中的“非均衡”概念,更准确地说应是“非瓦尔拉斯均衡”,它不是对均衡的否认,而是一个更广义更一般化的均衡概念,通常所说的瓦尔拉斯均衡只是它的一种特例,也就是说,“非均衡”并不是“反瓦尔拉斯”的,相反,它将瓦尔拉斯均衡理论综合在自己的理论体系内,并在更为一般的假设下继续使用那些在瓦尔拉斯均衡理论中比较成功的方法和工具。

对中国经济而言,过去传统计划经济体制下的经济运行是一种非均衡状态,现在处在向市场经济过渡时期的经济运行也是一种非均衡状态,可以预见,纵然体制已顺利实现转轨,已完成计划经济向市场经济过渡,中国经济的运行仍将处于非均衡状态之中。因此,对中国经济问题的研究必须从实际出发,以现阶段经济的非均衡状态作为出发点,而不应当完全迷信和崇尚西方发达国家那种完善的市场体系和灵活的价格体系,这是涉及到我国改革策略的选择和体制顺利转轨的一个十分重要的理论问题。目前,房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业,房地产市场也是我国市场经济体系中重要的要素市场之一,用非均衡理论研究中国房地产市场具有重要的现实理论意义。

(1) 到目前为止,我国还没有系统应用非均衡理论和方法研究房地产市场的理论文献,从客观上说,房地产市场非均衡问题研究滞后于现实的需要,就已经表明研究房地产市场非均衡运行所具有的重要理论意义。

(2) 本文在前人研究的基础上,运用非均衡理论的研究成果,加以拓展并应用到房地产经济的研究领域,深入研究房地产市场非均衡相关理论问题,并进行实证分析。从非均衡理论的角度研究中国房地产市场问题,