



房地产经济学

张红\编著

清华大学出版社

房地产经济学

张 红 \ 编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书是在清华大学精品课的教学实践基础上,为房地产方向研究生的专业学位课和高年级本科生专业课而编写的教材。本书的框架独具匠心,自成体系,突破了原有教材的编写模式。每章内容按照讲课流程编排,分为讲义内容、阅读与讨论、阅读材料和参考书目,体现出课程的研究性、开放性和互动性的特点。

全书内容共分为3篇:第1篇是总论;第2篇是房地产市场的微观经济学分析,集中探讨各分类房地产市场的微观机制,包括不同地点的住宅的价格决定、城市密度特征的演化、利润最大化的住宅开发密度的确定、商业和工业企业选址的决定因素、与工作人员居住所在地的关系、企业在空间上的集中化与分散化趋势、零售企业的选址等问题;第3篇着重阐述了对房地产市场的宏观研究,重点探讨房地产景气循环与周期、国际资本流动与房地产市场的关系、城市规划、城市土地利用与房地产市场的关系、政府政策对房地产市场的影响等。

本书主要是作为建设管理与房地产专业的研究生、本科生的教材,也可作为房地产行业的开发者、管理者和研究者的参考用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/张红编著. —北京:清华大学出版社, 2005. 8

ISBN 7-302-10940-0

I. 房… II. 张… III. 房地产经济学 IV. F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第042473号

出 版 者: 清华大学出版社 地 址: 北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编: 100084

社 总 机: 010-62770175 客 户 服 务: 010-62776969

责任编辑: 汪亚丁

版式设计: 刘祎森

印 刷 者: 北京市世界知识印刷厂

装 订 者: 北京鑫海金澳胶印有限公司

发 行 者: 新华书店总店北京发行所

开 本: 185×230 印张: 34 字数: 722千字

版 次: 2005年8月第1版 2005年8月第1次印刷

书 号: ISBN 7-302-10940-0/TU·262

印 数: 1~3500

定 价: 49.80元

事所必至 天意使然

本书是在清华大学出版社2004年出版的《房地产经济学讲义》的基础上修订而成的。序言的写作帮助我重新回顾了编写本书的过程。

几年前的一天,有学生问我:“为什么人家诺贝尔经济学奖获得者的经济学著作都能谈笑风生,而咱们国内的教材却总是这样‘面目狰狞’呢?”这个看似偏激的问题惊醒了梦中人。从这一天起,我对教学工作特别是教材的编写、使用模式真正开始了“瞻前(未来)顾后(历史)”和“左顾(国内)右盼(国际)”式的思考,而不仅仅是对讲课技巧的反思。

我首先问自己:在信息爆炸的今天,教材的意义何在呢?我面对的受众身处21世纪。世纪更迭,意味的不仅仅是时间的变化,更是信息的爆炸。“爆炸”这个被人用俗了的词绝不是虚言。国际互联网的发展使得信息的交流如此便捷,我们不仅能从网上找到和看到过去只有在图书馆、资料室和书店里才有的纸介质文件,那些重要和新版的外文资料也基本上能从网上“搜”(search)或“当”(download)到。面对公开和广泛的信息资源,师生之间的差异和教材在传统意义上传授某些“独门绝活”的优势几乎荡然无存。既然如此,教材该发挥怎样的功效呢?阿尔温·托夫勒在《科学和变化》中说:“当代西方文明中得到最高发展的技巧之一就是拆零,即把局部分解成尽可能小的一些部分。我们非常擅长此技,以致我们竟然忘记把这一些细部重新组装到一起。”现代科学知识体系的这种思维方式注重研究事物本身局部的、静态的状态,过分注重学科分工的精细,而缺乏对事物之间的必然联系和思考,缺乏归纳、综合的研究方法。由此我想,教材就是要着力改变这一状况,给学生们一种归纳、综合的研究方法,“给学生一个深入探索大量专题的起点”(著名经济学家、麻省理工学院鲁迪格·多恩布什教授),为学生提供全面而真实的资料、系统而有效的方法。在经典和创新之间寻找历史与现实的关联、理论与实践的结合,应成为编写现代教材的根本目的。从这个意义上讲,作为研究者和讲授者,教师应该像艺术家对待艺术一样,用一颗敏锐的心,时时感受并

关注本学科和周围世界的变化,成为教材最好的维护者和最快的更新者。

教材的内容能否进一步突出学科的特点呢?“房地产经济学”是一门与社会生活结合得非常紧密的学科。现实的市场、制度和政策变化之快让人目不暇接。国外的理论和成熟经验能否在中国得到实践尚未可知;本土的许多理论也是介于忽明忽暗之间或人云亦云的状态,当然也包括以讹传讹的谬误。在实践发展、理论体系和研究功底都很欠缺的背景下,要建立一个完整的房地产经济学体系,准确地概括和描述房地产市场的发展规律几乎是“不可能完成的任务”。在这样的背景下进行的教学活动,也就只能是对已有的实践活动进行综合、类比和分析,从中归纳出一些值得借鉴和深入探讨的东西。好在房地产经济的生动发展为教学提供了鲜活案例,也为丰富和更新教材内容奠定了基础。如果我们在教学中忽视房地产经济中活生生的事实,忽略现实中亟待解决的问题,就会使学生失去学习和研究的兴趣。所以,在本书中,我尽我所能地编入国内外不同学者们不同角度的观点,供读者参考。

从内容体系看,本书的理论部分,用微观经济学和宏观经济学的分析方法解释了城市房地产市场的运行规律、城市发展与政府机制对房地产市场的影响等众多问题。同时,又结合研究生与高年级本科生的特点,收集整理大量的市场数据,选用简明而实用有效的经济学模型来解释和预测房地产市场的运行规律,使理论成果能够在真实的世界中得到恰当的运用。本书的内容具体分为三大部分。第一部分是总论,重点介绍房地产、房地产市场和房地产业的概念与特征;第二部分是房地产市场的微观经济学,集中探讨各分类房地产市场的微观机制,包括不同地点的住宅的价格决定、城市密度特征的演化、利润最大化的住宅开发密度的确定、零售企业的选址和家庭在空间上的联系等;第三部分则着重对房地产市场的宏观研究,探讨房地产景气循环与周期、国际资本流动与房地产市场的关系、城市土地利用与房地产市场的关系、政府政策对房地产市场的影响等。这样的内容安排是否合理,还需时间和实践的检验。但我想,房地产经济学理论体系的建立,需要不同观点的比较、碰撞,需要心平气和的探讨和心悦诚服的修正。在这个过程中,我愿意承认自己的不足,更愿意将“教”和“学”统一起来。

教材的形式能否有所突破呢?传统的教材编写体例有一种基本固定的模式,体现了教材的严谨和庄重,也使教学内容具有系统化和条理化的特征。然而,人们对理论的认识及应用总是发轫于具体现象和具体问题。同时,包括房地产经济在内的社会生活中的“学问”又往往是彼此牵连的融和之物,很难清清楚楚地标定这些“学问”的界限。因此,在这本教材中,我尝试突破传统教材的编排体系,对结构、组成、体系和表述方式等进行了大胆的探索。首先,用“文件夹”的形式将各章的内容(分别包括讲义、附录、阅读与讨论、参考文献与推荐书目等)排列在一起;第二,在阅读材料部分,全方位地收录各种信息资料如学术论文与各家观点,甚至整理了往届学生个人和小组的讨论稿,充分展示学生的才华与个性,使得教材成为师生集体创建的课程资源库,搭建起师生之间和不同届甚至互不相识的学习者之间跨时空相互交流、相互学习、相互评价的舞台;第三,在各章的“参考文献与推荐书目”部分,提供尽可能精准的相关资料和有价值的网址,帮助学生从浩如烟海的信息中进行取舍;第四,结合已经完成的研究成果,及时更新内容,充分体现课程的研究性与开放性特点;第五,各章开始部分引用“名家词句”来传递教书育人的理念。尽管这些词句表面上与房地产经济学的内容风马牛不相及,但经济学与人

文学科之间千丝万缕的联系、对事物的整体把握和综合、分类、归纳的方法,本身就是一种方法论的教育。更何况,人文思想的熏陶是为了让人的知识、视野和心胸更开阔,而不是更功利。

这样的教材内容、编排方式是创新,也可以说是“冒险”。所幸的是,这套教材在初次“实战演练”中获得了成功。我在2002年秋季学期的清华大学研究生课程教学中使用了这套讲义,并进行了配套的教学方式改革。为了使教学由传授型、灌输型向研究型、实践型转变,使学生由单纯的接受性学习转变为体验性学习,我尝试采用课程讲授与讨论教学结合的方法,从连续型的细节式授课向跳跃型的平台式授课转变,从单向的课堂教学转为多种形式的互动交流。一学期的课程在我的忐忑不安中开始,在学生们毫不吝惜的赞许和欢迎声中结束。为此,我由衷地感谢曾经和我一同经历这次教学改革的学生朋友们,是他们的宽容、理解、支持、合作与褒奖给了我勇气、自信和快乐,也促使我萌生了将讲义编辑出版的念头。

在清华大学出版社的鼓励和支持下,经过实践检验的《房地产经济学讲义》于2003年1月进入出版程序。但受“非典”的影响,原定2003年9月发行的计划不得不延期至2004年9月。之后,我收到来自全国各地的同行、学生、业界同仁等读者的来信、来电和电子邮件,对《讲义》给予支持和鼓励。这些支持和鼓励在让我感到欣慰的同时,也倍感压力和前进的动力。我结合2003年和2004年的课堂教学内容及各界的反馈,对讲义进行了全面的增补删改。修订完成于2005年1月。

在写作和修订的过程中,我得到了房地产研究所师生及挚友李虹的鼎力支持,也参考了诸多同仁的成果与文献。在书稿修订完成并付梓之际,一并敬致谢忱。

墨菲定律说:“1.工作比想象的更复杂;2.花费的时间比预计的更长;3.所需的费用比设想的更多;4.毛病能出到什么程度,就一定会出到那个程度。”相信这本教材也不例外。所以,我很诚挚地等候来自各方真诚的意见、批评、指正,当然也或许是如潮的好评?!但愿“劳谦君子有终吉”。



2005年1月修订于清华园

第 1 篇 总 论

绪论 房地产经济学:微观与宏观经济学分析	3
0.1 课程介绍	3
0.2 经济学基本概念回顾	3
0.3 经济学的基本分支	5
0.4 经济学的研究方法	7
0.5 房地产经济学的内容体系	9
0.6 本书的主要内容与结构安排	11
本章参考文献与推荐书目	13
第 1 章 房地产、房地产市场与房地产业	15
1.1 房地产:资产与物业	15
1.2 房地产市场:资产市场与物业市场	21
1.3 房地产业:产业分类、界定与地位	29
附录 A 英文中有关房地产的几个相关概念释义	51
附录 B 常见的国民经济核算及统计指标、方法	52
阅读与讨论 1 主题:房地产业的产业地位与房地产资产价值	61
本章参考文献与推荐书目	68

第 2 篇 微观的房地产经济学分析

第 2 章 土地市场:供求与地租、地价	73
2.1 供给	73

2.2	土地供给	74
2.3	需求	79
2.4	土地需求	81
2.5	地租:产生、理论与应用	82
2.6	土地价格	92
附录 C	土地生产潜力	105
附录 D	与需求有关的弹性、收入效应、替代效应与商品分类	106
阅读与讨论 2	主题:地租、地价与房价的关系	109
	本章参考文献与推荐书目	116
第 3 章	住宅市场:选址、空置、价格/租金与发展趋势	119
3.1	区位理论、区位地租与住宅用地选址	119
3.2	住宅市场中的空置	125
3.3	住房的市场租金与土地地区位租金	128
3.4	住宅市场价格:价格分析方法与实证分析	136
3.5	国际住宅市场发展趋势探讨	145
阅读与讨论 3	主题:Hedonic 模型的含义和应用	151
	本章参考文献与推荐书目	163
第 4 章	零售业物业市场:定性定量分析/历史与现实	165
4.1	商业与商业房地产概述	165
4.2	零售业物业分类	166
4.3	零售业物业市场分析	171
4.4	零售业物业市场的定量分析:理论与模型	182
4.5	美国购物中心的发展与中国的选择	191
4.6	旧城更新中的零售业物业开发模式(以北京为例)	196
附录 E	零售业、零售业态及相关常识	201
附录 F	城市居住区规划设计规范(节选)	205
阅读与讨论 4	主题:零售业物业的市场分析方法与中国的 零售业物业发展	207
	本章参考文献与推荐书目	221
第 5 章	写字楼与仓储物业市场:市场分析、投资与创新	223
5.1	写字楼及其分类、分级	223
5.2	写字楼市场分析	227

5.3 写字楼市场动态研究模型	232
5.4 写字楼市场的投资管理	235
5.5 商业与办公物业的结合:都市综合体	240
5.6 智能建筑与写字楼物业的智能化	247
5.7 现代物流业与仓储物业的发展	251
附录 G 广州市办公楼(写字楼)分级标准	255
阅读与讨论 5 主题:信息产业发展与写字楼市场	257
本章参考文献与推荐书目	268

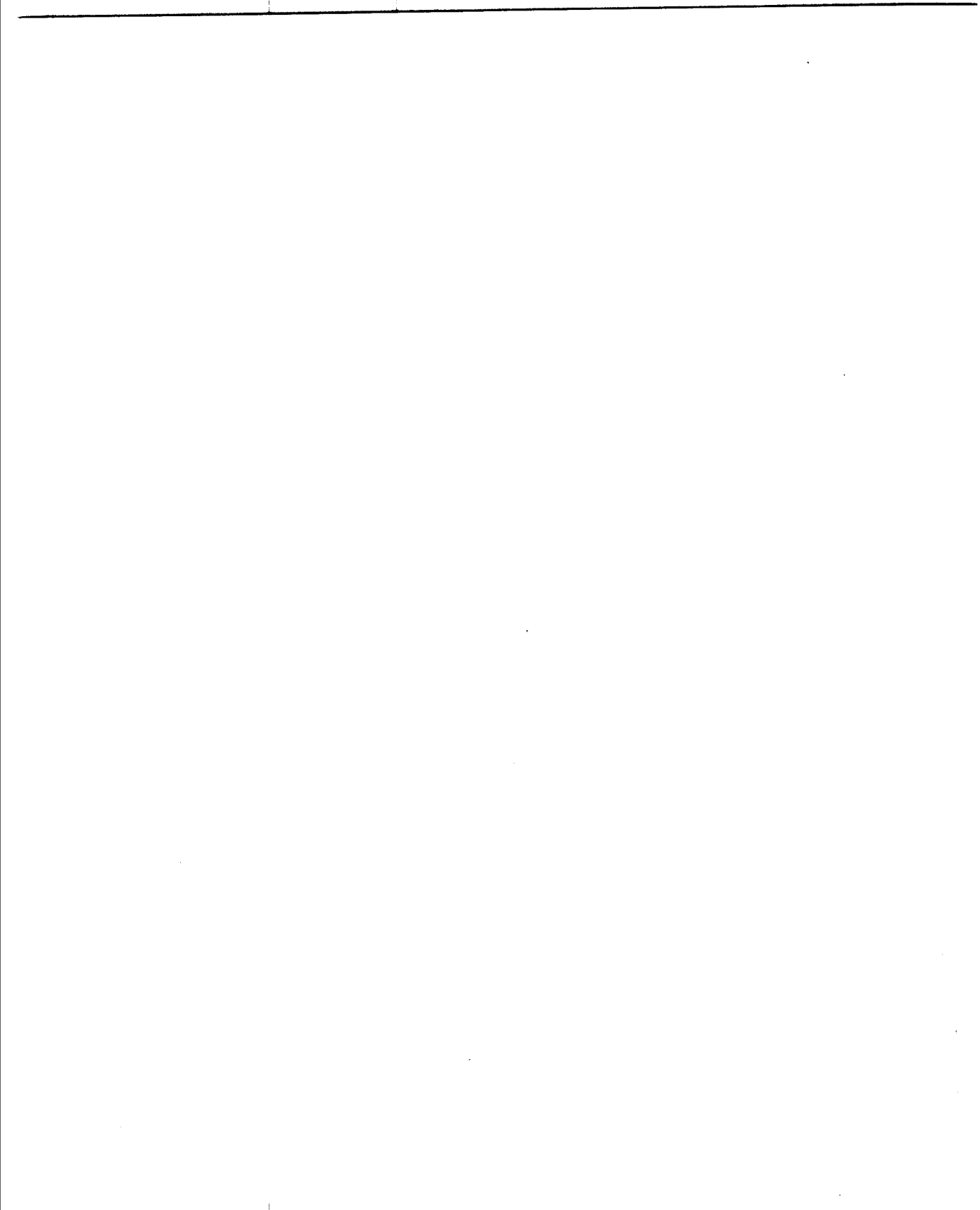
第 3 篇 宏观的房地产经济学分析

第 6 章 国际背景下的房地产市场:资本构成与流动	273
6.1 房地产市场的国际资本构成	273
6.2 国际资本流动对房地产市场的影响	277
6.3 汇率变动对房地产投资市场的影响	283
6.4 加入 WTO 对中国房地产市场的影响	287
附录 H 与国际资本流动、WTO 相关的基本常识	294
阅读与讨论 6 主题:中外房地产市场发展特征比较	299
本章参考文献与推荐书目	306
第 7 章 房地产景气循环与周期	309
7.1 经济周期	309
7.2 房地产景气循环及其阶段解说	315
7.3 房地产市场周期的影响因素、指标与数据分析方法	320
7.4 研究房地产周期的模型	327
7.5 中国商品住宅销售面积变动实证分析	331
7.6 房地产景气循环与周期预警	336
7.7 房地产景气循环及其周期与投资决策	343
附录 I 经济周期与景气监测、预警	348
阅读与讨论 7 主题:房地产景气循环的形成机制与周期预警	353
本章参考文献与推荐书目	367
第 8 章 城市发展与房地产市场	369
8.1 城市的形成与发展	369

8.2 城市化与郊区化进程中的房地产市场	373
8.3 城市发展与住宅市场:实证分析	378
附录 J 城市规模分布规律	399
附录 K 与城市发展有关的常识	400
阅读与讨论 8 主题:城市、产业结构与住房价格	403
本章参考文献与推荐书目	417
第 9 章 宏观经济与房地产市场	419
9.1 房地产与宏观经济互动机制的理论分析框架	419
9.2 宏观经济对房地产发展的影响研究	422
9.3 房地产发展对宏观经济的影响研究	446
9.4 房地产发展和宏观经济互动关系的实证研究	454
附录 L 拉氏指数、帕氏指数与理想指数	466
阅读与讨论 9 主题:房地产价格与投资、消费	469
本章参考文献与推荐书目	474
第 10 章 房地产市场发展的政府干预	477
10.1 市场失灵	477
10.2 政府对经济的干预	485
10.3 政府失灵	490
10.4 房地产领域的市场失灵	492
10.5 房地产市场的政府干预	494
10.6 房地产领域的政府失灵与政府干预评价	507
附录 M 帕累托最优	515
附录 N IS-LM 模型	516
阅读与讨论 10 主题:公共住房政策与物业税	519
本章参考文献与推荐书目	528

第 1 篇

总论



房地产经济学： 微观与宏观经济学分析

兼听则明，偏信则暗。

——《新唐书·魏征传》

0.1 课程介绍

房地产经济学，顾名思义，是一门应用性质的经济学。其应用性集中体现在两个方面：一是研究方法的“非原创性”，也就是说，房地产经济学研究是基于经济学的分类、在经济学的研究方法的基础上进行的，经济学的研究方法及其研究结论，构成了房地产经济学的方法论基础；二是研究内容的应用性，一般的经济学研究既可以集中在某个具体的社会经济现象及其背后的“抽象”内涵，也可以就宏观意义上的经济发展趋势进行解释和说明，其内容和对象是非特定的、不受某一个特定经济领域局限的，而房地产经济学的研究内容、对象和领域是被限定的，其重点应在与房地产有关的经济学领域中。因此，房地产经济学是有关房地产的部门经济学、产业经济学，也是关于房地产的行业经济学。

0.2 经济学基本概念回顾

讨论房地产经济学问题会随时涉及到经济学的基本原理、模型和方法。因此，有必要回顾经济学的基本概念。

“经济”一词起源于希腊，意即家政管理。古希腊哲学家色诺芬在《经济论》中论述了以家庭为单位的奴隶制经济的管理。柏拉图在《理想国》一书中从人性论、国家组织原理及使用价值的生产等三个方面，考察社会分工的必要性，认为分工是出于人性和经济生活所必需的一种自然现象。古罗马对经济思想的贡献，主要是罗马法中关于财产、契约和自然法则的思想。在中国古汉语中，“经济”一词是“经邦”和“济民”、“经国”和“济世”，以及“经世济民”等词的综合和简化，不仅涉及理财、管理经济活动的内容，也包括国家处理政治、法律、教

育、军事等问题内容。

穆勒的《政治经济学原理》(1848)被称为第一代古典经济学基础教科书。其中,“政治经济学”的定义为:“研究财富的性质及其生产和分配的规律,包括直接或间接地研究使人类或人类社会顺利地或不顺利地追求人类欲望的这一普遍对象的一切因素所起的作用。”

马歇尔的《经济学原理》(1890)被称为第二代经济学基础教科书。书中,政治经济学和经济学的定义:“是一门研究人类一般生活事务的学问,它研究个人和社会活动中与获取和使用物质财富必需品最密切相关的那一部分”则日渐贴近人们的生活;到1932年时,罗宾斯以边际主义的形式把经济学定义为:“一门研究人类行为的科学,因为愿望和稀缺之间的关系意味着经济学可以替代政治经济学。”

经济学家萨缪尔森的《经济学》(1948)被称为第三代基础性教科书,他提出:“经济学研究的是社会如何利用稀缺的资源以生产有价值的商品,并将它们分配给不同的个人。”

斯蒂格利茨的经典著作《经济学》(1997)被称为第四代基础性教科书。书中对经济学的研究范围提出了这样的见解:“经济学研究社会中的个人、厂商、政府和其他经济组织如何做出选择,以及这些选择如何决定了社会资源的使用方式。”和萨缪尔森的《经济学》相比,斯蒂格利茨的《经济学》冲击了新古典综合派的理论体系,并形成了自己的框架,如对失业和通胀不能并存进行了说明;同时,实现了新古典经济学基本原理和经济学最新发展的结合,如阐述了信息、激励、道德风险和逆向选择问题。斯蒂格利茨在《经济学》中,实现了宏观经济学和微观经济学的统一,坚信宏观经济学的发展应以微观经济的原理为基础。

当然,现代经济发展日益错综复杂,在此过程中出现的新情况、新问题需要运用新方法进行描述和解释。如2002年诺贝尔经济学奖的两位获得者卡尼曼教授和史密斯教授可以说是传统经济学的挑战者。其中,具有美国和以色列双重国籍的经济学家丹尼尔·卡尼曼教授自认为是心理学家,他认为经济学与社会学、心理学等均有密切的联系。卡尼曼认为人们的经济活动与经济关系是决定社会结构的基础,其生产活动和消费行为有一定的心理动机,并受行为习惯的影响,但这些心理状态和行为状态也往往是以一定经济利益的考虑为基础的,他关注的是人们的思维和人们做出经济决策的过程。而美国经济学家弗农·史密斯教授主要通过实验室的实验来验证经济理论,重点研究市场如何运作。

由此可见,随着人们对社会和经济规律的认识深入以及社会思潮的变化,“经济”与“经济学”的定义和研究范围也相应地发生着变化。尽管如此,对经济学的认识至少应把握如下两个特点:第一,经济学是研究稀缺资源有效利用问题的学问。稀缺性是指相对人们无穷的欲望,经济资源的数量、质量和种类存在诸多限制。这一点决定了有效利用资源的重要性。第二,经济学是关于选择

的科学。人们的欲望是无穷的,而用于满足人们多种需要的资源是有限的,所以人和社会都要进行选择。家庭选择有限收入用于购买什么商品、购买多少商品,以获得效用最大;厂商选择有限的有多种用途的资源,用于生产什么、生产多少,获得利润最大;政府部门选择资源合理配置的最优方案,以实现社会福利最大化。

0.3 经济学的基本分支

目前,经济学已经在社会科学中逐步形成了一个庞大的、门类分支繁多的学科体系。按照不同的标准,可以将其划分为不同的类别。如:按照研究性质,可以将经济学分为理论经济学和应用经济学;根据研究方法的不同,经济学可以分为数理经济学、非数理经济学和制度经济学等;根据不同的研究范围,经济学包括综合经济学、部门经济学、专题经济学等。需要说明的是,这些划分过程与划分结果本身是相互交叉的,而且,在经济学科内部及经济学科与其他社会科学乃至自然科学学科之间也彼此联结和重叠。其中,根据研究对象的集总程度和研究目的进行的分类,是经济学研究的基本分支。

0.3.1 微观经济学与宏观经济学

按照研究对象的不同,经济学通常被分为微观经济学和宏观经济学。两者的区别之一是经济变量的集总程度不同。^①

微观经济学的核心内容是论证亚当·斯密的“看不见的手”原理,研究对象是单个的消费者、单个的生产者、单个的厂商、单个的行业等个体单位。^②微观经济学又被称为价格理论。因为个体单位的经济行为都和价格有关,即和商品、劳务与生产要素的价格有关。微观经济学的核心是运用价格机制来解释和说明市场资源的配置问题。具体地说,微观经济学研究的是影响单个决策者(居民、企业等)的经济问题,即在给定的市场条件下,单个的决策者面临稀缺资源时如何选择,以便使其支配的资源得到最佳的使用效果。

微观经济学的出发点是产品、劳务和生产要素的供求平衡。一般的规律是产品价格提高,则对产品需求量减少,而产品供给量增加;产品价格下降,则对产品需求量增加,而产品供给量减少。要反映供求量的变化对价格变化的反应程度,即价格弹性,要分别研究消费行为(效用理论)和生产要素组合与成本分析(生产理论和成本理论);如果要结合不同市场结构,探讨厂商均衡问题,就形成了市场理论;探讨生产要素的价格即使用生产要素的报酬问题,形成了微观经济学的分配理论。此外,微观经济学的目标是达到市场均衡,即实现福利最大化,包括帕累托最优和市场失灵条件下的微观经济政策问题等,这也形成了

^①本部分除标注内容外,主要参考清华大学建设管理系卢有杰教授《新建筑经济学》(北京:中国水利水电出版社,2001)7~9页而成,特此致谢。

^②高鸿业,吴易风.现代西方经济学(下册).北京:经济科学出版社,1990.1~2

①赵民,陶小马.城市发展和城市规划的经济学原理.北京:高等教育出版社,2001,18~19

福利经济学理论的核心。因此,微观经济学的理论体系可概括为供求理论、效用理论、生产理论、市场(厂商)理论、分配理论和福利理论。

而宏观经济学则研究整个经济系统的运行问题,其研究对象主要是国民经济总量,即国民生产总值、价格水平、人口、人口出生率、就业率、失业率、通货膨胀率、利率、国际收支、税收政策、货币供给政策、汇率、财政赤字、固定资产投资等。宏观经济学是以国民收入决定为主线的总量分析,其中国民收入核算是研究宏观经济理论的出发点,国民收入决定是宏观经济学的核心内容,主要包括简单国民收入决定模型、IS-LM模型和总需求总供给模型。所以,宏观经济学也被称为国民收入理论。而就业政策、宏观价格调控政策、货币理论和政策、财政理论和政策及对外经济理论和政策是以国民收入决定理论为依据的宏观经济政策,其目标是减缓经济波动,保持经济增长。

与微观经济学不同的是,宏观经济理论通常假定资源配置问题已经解决,需要重点研究的是资源利用问题。因此,微观经济学和宏观经济学的研究结果是相互补充、互相依存的整体。特别需要提及的是,自20世纪70年代以来,各种宏观经济理论越来越具有这样一个共同的特点,即从宏观着眼,从微观入手,强调建立宏观经济理论的微观经济基础。^①从这个角度上讲,在现代经济学体系中,宏观经济学与微观经济学的研究将日趋紧密并逐渐融合。

0.3.2 实证经济学与规范经济学

当然,尽管经济学家都试图利用客观的数据和科学的方法研究问题并检验、验证自己的理论。但是,作为一门社会科学,经济学不可避免地带有“社会”中的主观色彩。在这里,有必要从研究目的的角度区别两种不同的经济学分支:实证经济学与规范经济学。

实证经济学,又称为描述经济学,通常对经济现象、经济行为或经济活动及其发展趋势进行客观分析,得出一些规律性结论;回答“是什么”而不回答“应该是什么”的问题;分析问题具有客观性;其结论可以通过经验事实进行验证。也就是说,实证经济学仅仅说明经济活动是如何进行的,在提出理论假设时总是试图在现实中得到验证,而不对经济活动做出评价或提出纠正办法。经济模型是进行实证经济学分析的方式之一。这种“模型”既可以通过文字描述,也可以采用图解形式,其目的是用尽可能简略的形式来表现经济变量之间的作用和相互关系。现在的经济学家更注重通过数学模型的形式,简明而准确地描述一些普遍规律。从这个角度讲,实证经济学是把经济思想(猜想)通过科学方法,转换为可证伪的经济原理的过程。该过程一般由定义、假设、假说和预测等相互联系的步骤组成。定义是指对研究变量给予质的规定性,并加以明确的界定,否则没有特殊性和可比性。假设是指界定理论分析的条件,因为理论都是在一定条件下成立的。假说是指对若干变量之间关系的揭示或阐述,是未经证

明的规律性。预测是运用假说对未来进行科学预见,以判断假说是否存在。如果预测结果符合实际,则假说就是客观的理论;反之,如果预测结果不符合实际或不准确,则需修改或否定假说。例如,当实证经济学提出“居民平均收入的增加使得住房消费的支出增加”的说法时,就是一个可以用收入和支出的数据进行验证的实证命题。

与此不同的是,规范经济学被称为价值判断经济学,是以一定的价值判断为基础,提出一些分析和处理问题的标准,作为决策的前提和制定政策的依据;回答“应该是什么”而不回答“是什么”的问题;没有客观性而只是根据一定的价值观念进行判断;其结论无法通过经验事实进行检验。规范经济学的研究结果不仅要说明经济活动是如何进行的,还要找出纠正办法。规范经济学的命题都是诸如“应当干什么”或“事情应当是这样……”等类似的内容,往往会反映经济学家个人价值观念和是非标准,故常常引起争论。如“政府应多建经济适用房”、“应鼓励消费者购房”等,就是典型的规范经济学命题。

一般说来,实证性研究是规范性研究的基础,因而,经济学的首要任务是实证研究。当然,无论是实证经济学还是规范经济学,都与经济目标有关。^①经济目标是分层次的。某个经济体系的运行目标层次越低,针对其进行的研究就越具有实证性;反之,当某个经济体系的运行涉及社会价值判断和政策取向时,其运行目标水平就相应地较高,与之相联系的经济学研究也更具有规范性。所以,正如微观经济学与宏观经济学是从不同的角度来研究问题一样,实证经济学和规范经济学也是从不同的经济目标层次上来研究问题,也具有互补性。

①尹伯成.西方经济学简明教程.上海:上海人民出版社,2000,18~19

0.4 经济学的研究方法

经济学虽然是一门社会科学,但它在发展过程中,从自然科学那里借鉴了大量的工具和方法。经济学为人们提供了一种结合社会科学和自然科学优点的思维方式:主题紧扣社会,但以科学的冷静来研究问题。从边际学派将微积分引入经济学的研究到数理经济学的崛起;从运筹学、规划论在第二次世界大战中的成功运用到数学、统计理论在经济学领域内集成为实用性极强的计量经济学;从20世纪60年代集合论被用于经济学的基础到90年代用博弈论来重塑微观经济学的基础,新的研究方法的引进,极大地促进了现代经济学的发展。其中,局部均衡和一般均衡、边际分析和最优分析、静态分析和动态分析、流量分析和存量分析及经济模型等是常用的经济学研究方法。

0.4.1 局部均衡和一般均衡

经济学中的均衡,是指经济体系中各种对立的、变动的力量处于一种旗鼓