

REAL ESTATE

◎ 房地产经典译丛

住房经济学与公共政策

Housing Economics and Public Policy

[英] 托尼·奥沙利文 (Tony O' Sullivan) 主编
肯尼思·吉布 (Kenneth Gibb)

孟繁瑜 译

◎ 房地产经典译丛

住房经济学与公共政策

Housing Economics and Public Policy

[英] 托尼·奥沙利文 (Tony O' Sullivan) 主编
肯尼思·吉布 (Kenneth Gibb)

孟繁瑜 译

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

住房经济学与公共政策/ (英) 奥沙利文, (英) 吉布主编; 孟繁瑜译. —北京: 中国人民大学出版社, 2014. 10

(房地产经典译丛)

ISBN 978-7-300-20203-7

I. ①住… II. ①奥…②吉…③孟… III. ①住宅经济学-研究②住房政策-研究 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 240748 号

房地产经典译丛

住房经济学与公共政策

[英] 托尼·奥沙利文 (Tony O'Sullivan) 主编
肯尼思·吉布 (Kenneth Gibb)

孟繁瑜 译

Zhufang Jingjixue yu Gonggong Zhengce

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

电 话 010-62511242 (总编室)

010-82501766 (邮购部)

010-62515195 (发行公司)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印刷 北京鑫丰华彩印有限公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

印 张 15.5 插页 1

字 数 323 000

邮政编码 100080

010-62511770 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2015 年 1 月第 1 版

印 次 2015 年 1 月第 1 次印刷

定 价 58.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

总 序

中国的房地产业是一个既古老又新兴的产业。早在 3 000 年前中国就出现了田地的交换和买卖行为,到了封建时期,已经形成了一定规模的土地和房屋买卖、租赁等经济活动,从 19 世纪中叶起,上海、广州等沿海城市出现了房地产大业主以及房地产开发经营组织,房地产业在社会中的作用日益显著。但是,新中国成立以后,随着计划经济体制的建立,房地产市场消失了。改革开放后,外销房开发销售标志着新中国房地产业的起步;1998 年政府切断福利分房,把房地产业作为国民经济支柱产业来培育,房地产业得以快速发展。短短 30 年,中国的房地产业从无到有的过程也是房地产业不断发展、完善、逐渐成熟的过程,其间房地产市场也经历了起步、非理性炒作、萧条、逐渐调整和相对稳定等周期性的发展阶段。特别是步入 2008 年,一场由美国“次贷危机”引发的经济危机席卷了全球,我国的房地产业也进入了调整期,房地产业特别是住宅价格成为全社会关注的焦点。关于政府该不该调控房地产价格的讨论也是仁者见仁,智者见智,众说纷纭,莫衷一是。如何保证房地产市场、房地产企业的良性运行,如何运用好现代金融工具、现代企业管理、住宅政策以保证价格平稳,保障“人人有房住”,保持房地产行业的持续发展等问题摆在了全社会面前,更是房地产专业人士关注并需要特别研究的课题。

我国房地产业的发展繁荣带动了房地产专业人才的培养和房地产企业的发展。目前全国有近百所高校从事房地产相关专业的培养和研究。中国人民大学的房地产专业教育始于 1993 年,现有工程管理(房地产方向)本科专业、房地产经济学硕士专业和房地产经营管理博士研究方向,为了更系统地了解国外房地产学科经典知识,我们从国外数量众多的房地产书籍中,精心地挑选了在房地产理论与实践领域具有代表性的优秀著作,编成了这套“房地产经典译丛”。该套丛书的作者都是世界知名的专家、教授,他们的教材经过了美国等世界各国许多高校的检验,广受好评,已具备较高的学术价值。同时,该丛书具有较强的系统性、理论性、启发性和应用性,其中数本书已经多次再版,被许多高校指定为必修教材。我们组织了相关院校优秀教育骨干,他们专业英语知识扎实,在长期的教学研究和社会实践活动中积累了丰富的经验,具备较高的翻译水平,在翻译的过程中尽量保证著作原汁原味。希望本套丛书能帮助读者“走出去”,了解国外的房地产相关知识,通过消化吸收达到“请进来”的目的,促进我国房地产学科

研究的繁荣。第一批所选书籍有《不动产经济学（第五版）》、《房地产金融：原理与实践（第五版）》、《房地产投资（第三版）》、《房地产导论（第七版）》、《房地产市场营销（第三版）》、《房地产开发：理论与程序（第四版）》、《住房经济学与公共政策》、《经济、房地产与土地供应》八部。

本套译丛由中国人民大学出版社策划和组织出版工作，在此表示诚挚的感谢。同时还要感谢挑选书目的各位专家学者、丛书的译者、校正者和出版社的编辑人员等。

由于制度、市场成熟度以及投资、消费背景的差别，翻译过程中难免出现误译甚至错误，望读者不吝赐教。

叶剑平

于求是楼

2009年5月26日

本书的贡献者

理查德·贝斯特 (Richard.Best@jrf.org.uk)

约克郡约瑟夫·朗特里基金及其下属住房协会约瑟夫·朗特里住房信托主任。他曾先后担任英国教会住房信托和国家住房协会联盟的主任。他在住房政策问题领域研究 30 余年，曾供职于许多政府机构、特别部门、部长宣传委员会等。2001 年被授予独立终身贵族。

格伦·布拉姆利 (G.Bramley@riker.eca.ac.uk)

爱丁堡赫瑞瓦特大学规划与住房学教授，曾指导过一个住房与城市研究领域的重要研究。他最近的研究集中于住房需求、住房需求较低的区域、流向地方的基金、新建住房规划、规划和基础设施对城市竞争力的影响。现为社会融合服务研究中心 (CRSIS) 主任。出版著作包括《规划、市场和私人住房建设》(UCL Press, 1995)、《均衡支出和地方消费需求》(Avebury, 1990) 以及《社会政策分析》(Blackwell, 1986)。曾在《城市研究》、《住房研究》、《环境和规划》、《地区研究》、《政策与政治》等学术期刊上发表过多篇文章。

戴维·唐尼森 (D.Donnison@udcf.gla.ac.uk)

格拉斯哥大学城市研究系荣誉研究员、名誉退休教授。曾先后担任辅助利益协会主席、环境研究中心主任，后任格拉斯哥大学城市和地区规划学教授。他最近的著作是《公平社会的政策》(Macmillan, 1998)，他最近的文章主要关注二战后的贫困问题和社会政策演变。

乔治·加尔斯特 (aa3571@wayne.edu)

美国底特律市韦恩州立大学城市、劳动力与大都市事务学院城市事务克拉伦斯·希尔伯里教授，麻省理工大学经济学博士。发表过逾百篇学术文章和书籍，主攻都市住房市场、种族歧视和隔离、邻里动态、住房再投资、社区借贷和保险模式以及城市贫困问题。他参与编写了《城市住房市场疑云》(1991)、《为什么不在我的后院：互助房屋的邻里影响》等。

肯尼思·吉布 (k.gibb@socsci.gla.ac.uk)

格拉斯哥大学社会与政治科学学院住房经济学教授，主要研究方向为住房市场和住房政策，近年来主要从事住房需求、公共住房经济学等领域的研究工作。吉布教授是欧洲房地产学会会员，著有《英国住房金融概论》、《住房经济学》等多部著作，并在住房经济学及相关领域发表了大量学术论文和研究报告。

威廉·格里格斯比 (grigsby@pobox.upenn. edu)

宾夕法尼亚大学城市与地区规划系名誉退休教授。格里格斯比教授一生在住房市场、城市政策和邻里动态方面取得了杰出成就。他于1963年编著了《住房市场和公共政策》，并且与巴拉茨、加尔斯特、麦克伦南合著了《动态的邻里变化和衰退》(1987)。

约瑟夫·吉奥科 (gyourko@Wharton. upenn. edu)

宾夕法尼亚大学沃顿商学院房地产与金融马丁·巴克斯鲍姆教授。他同时也是沃顿泽尔/卢里房地产中心的主任和房地产系的系主任。吉奥科教授为杜克大学学士、芝加哥大学经济学博士。他的研究兴趣包括房地产金融、地方公共财政以及城市经济学。吉奥科教授是很多编委会的委员，曾参与编写《房地产经济学》。他是城市土地研究所(ULI)的理事成员，在房地产圆桌研究委员会工作，同时也在EII不动产证券理事会(一个房地产共同基金)任职，并为房地产评估和证券问题提供咨询。

斯蒂芬·马尔佩齐 (smalpezzi@bus. wisc. edu)

威斯康星大学麦迪逊分校房地产与城市土地经济学副教授、万戈学者。马尔佩齐博士的研究方向包括经济发展、房地产价格的测度和决定因素、住房需求以及经济政策对房地产市场的影响。他与理查德·格林合著了由美国房地产与城市经济学协会出版的《简析美国住房市场与住房政策》。

杰弗里·米恩 (g. p. meen@reading. ac. uk)

雷丁大学经济学院应用经济学教授，国家、地区和城市住房市场计量分析专家。他著有《住房市场空间建模：理论、分析和政策》(Kluwer Academic Publishers, 2001)，同时在主要的学术期刊上发表文章。杰夫是雷丁大学经济学院院长，兼任商学院的研究主任。

托尼·奥沙利文 (osullivan@communitiesscotland. gov. uk)

苏塞克斯大学经济学博士，苏格兰社区委员会规划主任。苏格兰社区委员会是研究住房投资和社区重建的国家性政府机构，他于1989年加入了该机构（此前，即20世纪80年代，他曾任格拉斯哥大学住房经济学讲师）。他负责该机构全国住房条件调查等方面的研究活动，参与编著了《地方住房体系分析》(Edinburgh: Scottish Homes, 1998)一书，其研究方向还包括住房补贴、燃料短缺以及公共住房销售等。

约翰·M·奎格利 (quigley@econ. Berkeley. edu)

加利福尼亚大学伯克利分校经济学教授，I·唐纳德·特纳杰出教授。近期专攻房地产、抵押贷款和金融市场、城市劳动力市场以及公共财政的综合研究。他最近出版的《加利福尼亚无家可归现象》(with Raphael & Smolensky, San Francisco: Public Policy of California, 2001)一书评价了低收入家庭的住房消费补贴政策。

马克·斯蒂芬斯 (M. Stephens@socsci. gla. ac. uk)

格拉斯哥大学城市研究系高级讲师。他专门研究比较住房政策以及欧洲经济货币联盟对住房系统的影响。他参与编著了《英国和欧洲住房政策》(UCL



Press, 1995)、《欧洲联盟与住房政策》(Routledge, 1998)、《社会市场还是安全网?——欧洲背景下的英国廉租房》(Policy Press, 2002)。他是《欧洲住房政策》期刊的编委,也是欧洲住房研究联盟委员会的成员之一。

涂勇 (tuyong@nus.edu.sg)

新加坡国立大学环境与设计学院房地产系住房经济学副教授。研究方向包括住房市场和住房政策,近几年主要关注城市住房需求建模、价格发现和亚洲住房市场分析。

克里斯蒂娜·怀特黑德 (C. M. E. Whitehead@lse.ac.uk)

伦敦政治经济学院经济系住房经济学教授,剑桥大学住房和规划研究中心主任。她在住房方面的研究方向有英国住房系统的计量经济学模型等,她也是政府住房政策评估研究组的成员。最近,她的研究专注于住房金融、公共住房的供应和私有化、可支付住房与土地利用规划之间的关系。她最近和萨拉·蒙克一起出版了《重构住房系统》(York Publishing, 2000)。她是英国下议院交通、地方政府和地区事务委员会的顾问,由于住房研究工作被授予 OBE 奖。

尼克·威廉姆斯 (n.williams@aberdeen.ac.uk)

曾任阿伯丁大学地理学高级讲师,现为住房和环境问题的独立顾问。他主要的研究方向为廉租房、城市可持续性和住房的环境要素。他参与编著了《苏格兰可持续住房设计指南》(London: The Stationery Office Books)和《绿化建筑环境》(London: Earthscan)。尼克是城堡山住房协会成员和前任主席,同时也是苏格兰住房协会联盟的政策召集人。

加文·A·伍德 (wood@central.murdoch.edu.au)

澳大利亚默多克大学的经济学高级讲师,澳大利亚住房和城市研究学会西部中心副主任。他主要的研究领域是住房经济学。他最近的著作集中于住房市场微观模型的设计、租赁住房代理人问题以及对住房投资征税的影响。他在国际学术期刊上发表了很多文章,并且是《城市研究》的国际编委顾问。



致 谢

我们对帮助本书完成的人们和各种组织致以谢意。此书的初稿最初展示于2001年11月格拉斯哥大学举办的研讨会上。苏格兰社区委员会资助举办了此研讨会，保证了本书终稿的质量。伊丽莎白·尼科尔森为组织和开办此研讨会提供了资金和行动支持。吉莉恩·布莱克劳精明强干，担负了秘书工作；劳尔·佩特森不辞辛劳地参与校对和参考资料整理工作。我们不断地从布莱克韦尔出版社（Blackwell）的责任编辑马德琳·梅特卡夫处得到鼓励和支持。我们的家庭对于我们繁重工作的包容和理解也远远超出了我们的期望。

除了为此书提供素材之外，所有那些作出贡献的人都表现出极大的热情，同意放弃任何的著作权，把出售此书的收入全部捐给苏格兰庇护所，感谢他们的慷慨捐助。

托尼·奥沙利文
肯尼思·吉布

序 言

谨以此书向跨越了多个领域鸿沟的城市经济学家——邓肯·麦克伦南（Duncan MacLennan）致敬。他架起了新古典主义经济学和制度经济学、学术界和政府、英国和邻国间以及哈德良长城两侧的桥梁。邓肯·麦克伦南创造性地应用一个领域的知识和观点去解释另一个领域，为我们理解城市现象以及城市和住房政策的制定作出了卓越的贡献。他的《住房经济学》（1982）转变了我们思考城市住房市场的方法。

邓肯·麦克伦南的研究和实践对于城市经济学与住房政策领域非常重要，而他的领导研究能力可能更具有影响。在指导英国最重要的住房研究项目时，他发起并推进了一个研究议程，从一个全新的角度探索了英国的住房政策问题。在进行此研究以及为经济合作与发展组织（OECD）工作的过程中，他为不同背景的住房分析家创造了一个合作平台，共同探求可以广泛应用的主题以及原则，其中有些甚至拥有相互冲突的意识形态。

邓肯·麦克伦南在填补知识空白和融合不同学科边界方面之所以能取得成功，部分是缘于他的智慧和热情，但是同样也由于受他影响和提拔的城市经济学家的贡献。一些受益于他多年创造的大学环境的人为纪念邓肯·麦克伦南而撰写了此书。这些论文并不围绕一个共同的主题，但是它们都反映了邓肯·麦克伦南的兴趣。同时，这些作者也选择以这种方式对他表示感激和尊敬。

威廉·格里格斯比
宾夕法尼亚大学
费城

目 录

第 1 章 序论	1
1.1 理论透视	1
1.2 政策和实践	3
1.3 本书的贡献	6
1.4 重复出现的主题以及未来的关键问题	12
第 2 章 城市住房模型	14
2.1 引言	14
2.2 城市住房权衡模型	15
2.3 城市住房市场的过滤模型	18
2.4 城市住房的模拟模型	20
2.5 结论	23
致谢	24
注释	25
第 3 章 市场细分、调整和非均衡	26
3.1 引言	26
3.2 住房市场细分的原因和结果	26
3.3 住房市场非均衡模型	28
3.4 确定城市住房子市场	34
3.5 结论	36
注释	37
第 4 章 交易成本和住房市场	38
4.1 引言	38
4.2 交易成本分类	38
4.3 一个简单的交易成本模型	42
4.4 一些政策含义	43
致谢	44

注释	45
第5章 特征价格模型：精选应用性综述	46
5.1 引言	46
5.2 什么是特征价格指数?	46
5.3 重复销售模型	48
5.4 特征价格模型的本源	50
5.5 特征建模的概念性问题	51
5.6 特殊问题说明	52
5.7 特征建模现状	57
5.8 应用举例	57
5.9 结论	59
注释	61
第6章 住房、随机游走、复杂性与宏观经济学	63
6.1 引言	63
6.2 住房与宏观经济的关系	64
6.3 住房价格可以预测吗?	69
6.4 结论	75
注释	76
第7章 税收、补贴和住房市场	77
7.1 引言	77
7.2 分布问题	78
7.3 税收套利	83
7.4 税收、无效率和市场活动	86
7.5 结论	89
致谢	91
注释	91
第8章 公共住房经济学	94
8.1 引言：经济分析在公共住房学科中的作用	94
8.2 公共住房供给的效率原因	96
8.3 住房作为再分配的手段	100
8.4 住房管理	102
8.5 结论	104
第9章 邻里动态与住房市场	106
9.1 引言	106
9.2 邻里的界定	106
9.3 邻里的特性	108
9.4 邻里是怎样形成的?	109
9.5 邻里变化	110



9.6 邻里重建政策的含义	115
9.7 结论	115
致谢	116
注释	116
第 10 章 在美国获取住房所有权：观点变化对不动产权属选择约束的影响	119
10.1 引言	119
10.2 不动产权属选择的约束：理论和实证经验	120
10.3 美国住房所有权的财富限制和种族差异	123
10.4 对讨论可支付性的启示	125
10.5 结论	130
致谢	131
注释	131
第 11 章 市场体系中的规划管制和住房供给	135
11.1 引言	135
11.2 住房供给研究	136
11.3 土地利用的规划和管制	137
11.4 跨城市面板模型的建立	140
11.5 模型结论	143
11.6 结论	151
致谢	152
第 12 章 经济和住房规划	153
12.1 引言	153
12.2 政策和制度框架	154
12.3 住房规划实践	156
12.4 土地利用规划系统和住房规划	158
12.5 问题的根源	158
12.6 结论	162
致谢	162
注释	163
第 13 章 英国的住房优先购买权	165
13.1 引言	165
13.2 政策目标	166
13.3 1980 年法案的制定依据	167
13.4 法定优先购买权的后续研究	167
13.5 政策和研究的关系	169
13.6 苏格兰修正后的战略性优先购买权	170
13.7 结论	172
注释	173



第 14 章 住房研究中的政治经济	175
14.1 引言	175
14.2 二战后的住房研究	176
14.3 近期的住房研究	177
14.4 研究环境的改变	181
14.5 住房研究产业	185
14.6 结论	188
致谢	188
注释	189
第 15 章 政策和学术关系的评估	190
15.1 引言	190
15.2 不同的世界?	190
15.3 跨越鸿沟	192
15.4 创造联系	194
15.5 结论	198
注释	199
参考文献	200

序 论

托尼·奥沙利文 肯尼思·吉布

作为一门认识社会的学科，自经济学创立以来，经济学家就致力于运用它解决现实生活中的问题。尽管住房经济学的根基可以追溯到传统古典主义和新古典主义的经济理论，但是直到最近住房经济学才真正被公认为一门独立的学科。第二次世界大战以后，经济学家特别是欧洲的经济学家们开始将注意力集中于大量急迫的社会政策问题，由此产生了研究贫穷、交通、教育以及健康问题的经济学体系。这项工作寻求应用福利经济学以及新兴的理论与实践的发展来解决多种效率和公平问题，这些问题与千万市民和消费者的日常生活息息相关。本书并非住房经济学的先驱，早在 20 世纪 70 年代，英国就掀起了对住房经济学进行独立研究的热潮。邓肯·麦克伦南从一开始就表现突出，为住房经济学的研究作出了贡献并推进了它的发展。本书希望此领域的众多贡献者能够认识到邓肯·麦克伦南所作出的贡献。

1.1 理论透视

住房在理论上面很难界定。它本身就是一种复杂的商品，一方面具有典型的空间固定性；另一方面作为一种资产，可以从投资和消费两方面理解。因此，直至今今天，住房经济学对于追求提高社会公平和效率的人而言一直是一个挑战。琼·鲁宾逊（Joan Robinson）认为，在研究中用“理论时间”来代替对真实的、非抽象性的、历史性的时间作用的认识是一个粗糙手段。而且，引用麦克伦南的话来说，从住房的特性中省去空间要素会导致住房经济学成为怪异的“无意义经济学”。好的住房经济学理论还必须摒弃许多新古典主义经济学中常见的假说，因其会导致相应的工作难度增大而且“凌乱”。

麦克伦南早期的贡献源于奥地利学派的见解以及哈耶克（Hayeck）、冯米泽

斯 (Von Mises) 等的研究。奥地利学者关于信息、知识、无知和时间的观点对他的住房寻找与选择的相关研究非常重要 (MacLennan, 1982)。麦克伦南认为, 信息问题、住房的空间外部性、迁徙所需的交易成本是住房市场的核心特征。在这样的前提下, 为了更好地理解住房现象, 自然需要选取新制度经济学 (Oliver Williamson, 1975, 1985)、演化经济学和非均衡分析作为理论基础。

现实中的住房需求不仅必然包括对空间的需求和对获得公共与私人服务的需求, 还反映出住房至少部分地是一种“社会地位相关物品” (Hirsch, 1976)。麦克伦南一开始就在研究中考虑了这些因素, 并认识到了住房市场空间结构的含义。因此, 空间和社会地位特征始终贯穿于他的研究中, 共同构成了理解住房复杂性及其对家庭和市场行为的影响的关键因素。

麦克伦南从不同规模住房市场的角度考察了空间的含义。他持续研究邻里的变化过程, 这里的“邻里”是指相对开放的居住性生产和消费空间。在他的职业生涯中, 麦克伦南一直在寻找应用经济学模型来解释他感兴趣的问题。例如, 他曾在邻里尺度下研究当附近的住房使用补助金改造结构后, 未经改造住房价格的变化, 以此来衡量邻里的外部性 (MacLennan, 1993b)。他还和美国同事 (Grigsby et al., 1987) 合作, 共同构建了一个可更全面理解邻里变化的框架。

在城市或者说大都市尺度下, 麦克伦南通过早期对住房市场 (以及“产品组群”) 概念的研究清楚地阐述了空间理论, 并以城市为分析层次, 或明或暗地将产权选择以及住房寻找和选择的微观经济模型作为了关注焦点 (大多与伍德合作) (Wood & MacLennan, 1982; MacLennan & Wood, 1982a)。在麦克伦南 1982 年的著作中, 他花了很多篇幅充分定义了住房选择, 将这个概念植根于实时决策、寻找和竞价行为、各种制度的积极作用以及更加适当的均衡概念。其中, 均衡概念最早是由弗兰克·哈恩建立的, 他认为市场均衡来自经济行为者对于信息的获知。

信息、时间和空间对于供给和需求以及对二者的正确定义均非常重要。麦克伦南从一开始就表明新古典主义理论的反证法特别不适合他亟须解决的问题。他指出, 市场噪音以及市场“信号”性质和意义的不确定性导致了普遍的低效性和市场失灵 (MacLennan, 1982)。这些见解不断地被后人补充完善。

如何定义住房产品是构建住房需求、供给和住房市场等概念的基础。同样, 充分掌握住房价格的概念也是根本。大多数经济学家渐渐地都选择使用特征价格法, 但是它有一些根本的局限性。当然, 这并不意味着这个方法不再适用, 而是说运用该方法的时候必须要谨慎。麦克伦南经常在他的研究中运用特征价格模型, 并且率先对这些局限性进行了令人信服的总结 (MacLennan, 1977b)。

住房补助的定义、衡量和影响 (尤其是它们的理论基础) 是与住房价格相关的一个特别问题。税收优惠是住房补助金常见的形式。继早期对此类住房补助的公平和效率问题进行评论后, 近 20 年有大量的相关研究 (英国的相关研究可以参见 Robinson, 1981; MacLennan & Wood, 1982b; MacLennan & O' Sullivan, 1987; O' Sullivan, 1984, 1987)。但仍有大量住房补助以公共住房或社会住房形式直接投

入供给,尤其是在欧洲。这不仅提出了住房定价的福利含义问题,而且也提出了公共部门和私人部门住房供给效率的比较问题。麦克伦南对住房定价的研究作出了巨大贡献(Atkinson & King, 1980; Grey et al., 1981; Ermisch, 1984; Hills, 1991, 2000; Maclennan, 1986b)。在由公共部门还是私人部门提供住房供给的问题上,非市场化的公共住房供给常常由政府当局运作,这为科斯(Coase)的交易成本概念的应用和奥利弗·威廉森(Oliver Williamson)的更具体的对组织效率的论述提供了绝佳实证。20世纪80年代晚期,麦克伦南使用这些概念比较了英国不同住房供给者的效率(Centre for Housing Research, 1989)。

当微观住房经济学在过去20年飞速发展时,人们也开始注意在区域和宏观尺度构建模型。在国家层面的住房研究上,随着20世纪80年代金融自由化的实施,英国和其他国家的住房研究出现了变化。麦克伦南和杰弗里·米恩(Geoffrey Meen)、约翰·米尔鲍尔(John Muellbauer)、马克·斯蒂芬斯(Mark Stephens)等人合作,确立了住房与宏观经济之间的许多联系,架起了住房经济学家与初涉住房研究领域的宏观经济学家沟通的桥梁。同时还帮助政策制定者理解抵押市场变化、住房产权流转、住房价格波动的微观基础,以及它们对消费、信贷和劳动力市场影响的传递机制(Maclennan et al., 1997)。

1.2 政策和实践

在过去的20年里,中央和地方政府大量的住房市场干预也是住房经济学关注的领域。各地尤其是欧洲的政策制定者认为,干预和管制住房市场,延缓、替代市场供给或与其竞争即使不是必需的,也是有效的。麦克伦南一直积极地设法影响英国和其他地区的政策制定。在这方面,他在格拉斯哥大学的职业生涯以及他对政策的定义都将他与经典经济学家相互联系起来。

起初,经济学家在政策分析中任何对实用和理论的区分失败都是不可接受的,这种失败轻则被认为是狡诈的理性主义,重则被认为是过度实践。但是,这并不意味着麦克伦南提倡限制经济学家在提高制定政策的实用性方面起到的作用。相反,他一直坚定地拥护在“政策经济学”背景下更广泛地理解和发挥经济学家的作用。此外,使用控制住房市场和宏观经济系统的假设来建立假说,本应建立在已有应用研究的基础上,但却总是被草草解决。就此而言,麦克伦南不但深刻意识到官方数据对应用研究的限制,而且是一个真正严厉的政府批评者。

2001年,麦克伦南参与了将纳入《苏格兰住房法案(2001)》(the Housing Scotland Act 2001)的优先购买权(Right to Buy, RTB)的重新设计。从检验可获得的证据开始,他评论道:

优先购买权自20年前开始实施以来一直饱受争议。造成政策建议分歧的至少有三种不同的理由。第一,个人或者组织对于一个问题可能有不同的道德标准或政策观点,或者事实或证据可能与这些分歧的解决并不相关。第