

总主编：黄汉江



新世纪经济管理博士丛书

非均衡理论下住宅 市场供求机制研究

FEIJUNHENG LILUNXIA ZHUZHAI SHICHANG GONGQIU JIZHI YANJIU

王万力 著



上海财经大学出版社

新世纪经济管理博士丛书

非均衡理论下住宅 市场供求机制研究

王万力 著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

非均衡理论下住宅市场供求机制研究/王万力著.

—上海:上海财经大学出版社,2011.1

(新世纪经济管理博士丛书/黄汉江总主编)

ISBN 978-7-5642-0767-0/F·0767

I. ①非... II. ①王... III. ①住宅—市场需求分析
IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 075422 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 张 健

封面设计: 张克瑶

FEIJUNHENG LILUNXIA ZHUZHAI SHICHANG GONGQIU JIZHI YANJIU

非 均 衡 理 论 下 住 宅 市 场 供 求 机 制 研 究

王万力 著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

常熟市兴达印刷有限公司印刷装订

2011 年 1 月第 1 版 2011 年 1 月第 1 次印刷

850×1168 1/32 6.75 印张(插页:1) 169 千字

印数:0 001-1 900 定价:14.00 元

新世纪经济管理博士丛书

编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾问

- 千志坚 国家建设部原副部长、教授级高工
于光远 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员
乌家培 国家信息中心总经济师、研究员、教授
曲格平 全国人大常委会环资委主任、教授
许毅 国家财政部财政科学研究所原所长、教授
许溶烈 国家建设部原总工程师、教授
苏星 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑
杨慎 国家建设部原副部长
杨正彦 国家新闻出版总署原副署长
周道炯 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长
项怀诚 国家财政部原部长
储传亨 国家建设部总规划师、教授级高工
廉仲 原国家城乡建设部常务副部长

主任委员 王洪卫 石礼文 刘红薇 陈康民 陆鸣
陆海平 林应清 唐海燕 黄汉江 盛松成
傅建华 臧新民 樊行健 戴复东(院士)

总主编 黄汉江

副总主编 俞冲 李懿 陈远腾 黄国平 史立辉

委 员

- 马 一 国家发展改革委员会投资研究所研究员
马志福 国家发展改革委员会投资研究所研究员、经济学博士后
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑
王洪卫 上海财经大学副校长、教授、博导
王剑琴 华南理工大学管理系教授
王新友 同济大学教授、博导，上海东江集团公司总裁
方荷生 苏州大学财经学院教授
甘培根 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
石礼文 上海建工集团原董事长、教授级高工
史立辉 上海京兆置业有限公司董事长、博士、客座教授
卢 谦 清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安 国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白 瑛 国家建设部著名建筑管理学家
冯 彬 对外经济贸易大学国际经济研究所副所长、教授
吕长江 吉林大学商学院副院长、教授、博导
伍 平 湖南大学教授
庄俊鸿 江西财经大学教授
关振民 东北财经大学教授
刘红薇 国家财政部部长助理、高级会计师
刘启瑞 国家财政部预算司原副司长
刘学敏 天津商学院教授
刘隽亭 天津商学院教授
刘惠生 山西财经大学教授
孙兆康 西安交通大学教授
杨 劲 重庆大学建筑学院管理学教授
杨兰茹 国家建设部审计局局长、高级经济师

杨季美	西南交通大学管理学教授
李 懿	上海平土实业集团总经理、高工、博士、客座教授
李云峰	国家电网经济技术研究院战略所长、博士、研究员
李启明	东南大学土木工程学院副院长、教授
李慧中	复旦大学经济学教授
邱元拔	集美大学副校长、教授
何 征	重庆大学建筑学院管理学教授
何万钟	重庆大学建筑学院管理学教授
邱华炳	厦门大学经济学院教授、博导
沈荣芳	同济大学管理学院原院长、教授
应望江	上海财经大学教授、博士
邵以智	中国人民大学教授
陈康民	上海理工大学原校长、教授、博导
陆 鸣	上海市南汇区副区长、高级经济师、客座教授
陆海平	上海市建设委员会原副主任、教授级高工
张 达	中央广播电视大学第一副校长、教授
张屹山	吉林大学商学院院长、教授、博导
张华镛	安徽大学经济学院副院长、教授
陈伟峰	上海瀛通(集团)有限公司董事长、客座教授
陈远腾	上海凯基置业有限公司董事长、客座教授
陈霜华	上海金融学院国际贸易系常务副主任、教授、博士
武克敏	上海对外贸易学院党委书记、教授
林 勇	中国人民大学教授、博士
林少培	上海交通大学建筑学院教授
林应清	上海市房地局副局长、高级工程师、客座教授
罗永泰	天津财经学院首席教授、博士
金润圭	华东师范大学商学院原院长、教授、博导
郎荣燊	中国人民大学教授

- 赵国杰 天津大学管理学院教授、博导
- 赵海宽 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
- 赵铁生 天津大学管理学院副院长、教授
- 郝文贤 内蒙古财经学院教授
- 胡 昊 上海交通大学建工学院教授、博士后
- 侯 昶 南京工业大学教授
- 俞 冲 上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、客座教授
- 姚梅炎 中央财经大学教授
- 聂名华 中南财经政法大学教授、博导
- 顾士俊 浙江大学教授
- 顾孟迪 上海交通大学管理学院教授、博导
- 钱从龙 东北财经大学教授
- 钱昆润 东南大学教授
- 徐 衡 天津财经学院教授
- 徐文通 中国金融学院原院长、教授
- 徐君如 贵州财经学院教授
- 唐海燕 上海立信会计学院院长、教授、博导
- 黄汉江 《基建管理优化》总编辑、上海立信会计学院工商管理学院院长、原上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士、博导、政协委员
- 黄良文 厦门大学教授
- 黄国平 上海万峰企业集团董事长、客座教授
- 盛松成 中国人民银行上海分行副行长、博导、教授
- 屠梅曾 上海交通大学管理学院系主任、教授、博导
- 葛玉辉 上海理工大学管理学院教授、博士
- 董肇君 天津城市建设学院管理系主任、教授
- 景宗贺 原中国建设银行投资研究所所长、研究员
- 傅建华 上海浦东发展银行行长、高级经济师

雷良海 上海理工大学审计处处长、教授、博导
雷仲篪 中南财经政法大学教授
廖 承 湖南大学教授
臧新民 上海浦东新区人民政府副区长、高级工程师
樊行健 西南财经大学副校长、教授、博导
潘正汇 山东经济学院教授
戴复东 同济大学高新建筑技术研究所所长、教授、院士

总 序

人类进入 21 世纪,就进入了科学技术突飞猛进的新时代、进入了知识经济迅速兴起的新时代。为应对新世纪知识经济的挑战,人类必须坚持科学创新、技术创新、管理创新、理论创新和知识创新。因而,我们诚邀经济学博士和管理学博士们撰写“新世纪经济管理博士丛书”,以传播创新的经济管理前沿知识。“新世纪经济管理博士丛书”由上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所和《基建管理优化》编辑部等单位联合组织编纂。

上海市基本建设优化研究会成立于 1985 年,原名中国基本建设优化研究会上海分会,由上海市市委宣传部批准,属上海市社会科学界联合会成员,系学术性社会团体。本会的宗旨是遵守宪法、法律、法规和国家政策,遵守社会道德风尚,应用国内外先进的优化理论、方法,积极开展基建优化研究,为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该研究会会员遍布上海投资与建设领域,其理事会由浦东新区人民政府、上海市建设委员会、上海市计划委员会、上海市教育委员会、上海市财政局、上海市民政局、上海市市政工程管理局、上海市房地局、宝钢集团、上海市建工集团、上海市房地集团、上海市城建集团、上海市建材集团、中国建设银行上海市分行、上海各大建筑设计院、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、交通大学、同济大学、上海理工大学、上海财经大学、华东理工大学、上海大学、华东师范大学、上海社会科学院、上海立信会计学院等领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于 1992 年由上海市市政工程管理局批准成立,主要从事基建领域四技服务和基建设计优化、基建施

工优化、基建投资优化、基建管理优化等方面的科学研究,同时也参与策划、编纂本专业方面的著作、教材、工具书等。

《基建管理优化》创刊于1989年,立足上海、联合华东、面向全国,拥有全国一流的基建管理研究阵营:国家有关部委领导任顾问;220多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成的编辑委员会;110多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成的常务编委会。真是精英荟萃!《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发改委、国家新闻出版总署、国家铁道部、国家统计局、中国建设银行、中国建筑总公司等有关部门领导或专家、学者的大力支持;得到了中央党校、清华大学、中国人民大学、复旦大学、交通大学、同济大学、上海理工大学、上海财经大学、上海大学、华东理工大学、华东师范大学、上海立信会计学院、浙江大学、南京大学、东南大学、南京工业大学、厦门大学、天津大学、重庆大学、哈尔滨建筑大学、深圳大学、东北财经大学、中南财经政法大学、中央财经大学、对外经济贸易大学、西南财经大学、江西财经大学、湖南大学、山西财经大学、西安交通大学、天津财经学院、贵州财经学院、新疆财经学院、浙江财经学院、山东经济学院、天津商学院等40多所大专院校领导或学者、教授的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发改委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院以及《求是》杂志等30多个研究机构领导或学者、专家的大力支持。该刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理、市政工程经济管理等学科。

“新世纪经济管理博士丛书”编辑委员会委员主要来自相关财经大学和有关综合性大学的经济管理学界的知名学者和教授以及国家有关部委的知名专家、学者。其作者均是经济学或管理学博士或博士后。

我们真诚地预祝“新世纪经济管理博士丛书”的编纂工作圆满

成功！同时衷心感谢丛书顾问、领导、编委和作者们的大力支持和热情关心！

新世纪经济管理博士丛书

总 主 编：

黄汉江

2011 年 1 月

前 言

作为一种特殊商品,住宅需求和供给的发生具有不同步的特点。其需求受外部经济形势和内在心理预期的影响,是敏感而多变的;而供给则受住宅产品生产周期的限制,具有滞后性。住宅市场的供求平衡、均衡发展具有相当的难度,泡沫和过热等现象给住宅产业的平稳健康发展带来了很大的困扰,世界上多个国家和地区都曾因房地产危机而导致整个国民经济陷入困境。

本书首先在综合分析国内外相关文献的基础上,对静态均衡理论的前提——市场出清假说的适用范围进行了研究,发现住宅市场供求不同步的基本特征决定了其不符合市场出清的适用范围,由此奠定基于市场未出清假说的非均衡住宅市场供求机制的研究基础。并在此框架下,构建三方决策模型,分析住宅市场各行为人在受到资金限制、土地限制、收入约束、价格预期以及政治环境等多种因素制约下的最优决策。由此得出结论:投资性购房需求仅仅取决于政府对这类需求的管制程度,而自住性购房需求既受政府的购房面积限制也受家庭收入限制。

然后,在非均衡理论框架下分析住宅市场长期供求的影响因素以及短期存量和价格的变化模式。发现住宅价格、投资回报率、家庭收入、人口状况及干预政策等因素会对住宅市场长期供求发生作用,而供求不均衡、价格预期、金融条件变化以及其他投资品价格变化会引起住宅市场短期存量或价格的变动;在住宅市场长期供求机制研究的基础上,构建非均衡存量—流量模型对上海市住宅市场长期供求机制及短期非均衡调整进行实证研究,并进而将市场非均衡分解为需求方引致和供给方引致两方面原因。实

证发现:收入和储蓄是制约长期需求的关键因素,房价及其预期是影响长期供给的关键因素;供求双方的不均衡推动短期存量变动,而存量变动、收入变动以及供求双方的不均衡等因素又会推动短期价格变动,同时供给方影响力度大于需求方。

最后,在实证结论的基础上,结合快速城镇化阶段我国住宅市场发展的总体目标,就近年来中央和上海市干预住宅市场的长短期政策做出评述,得到以下结论:经济适用房的建设优惠条件不利于提升市场化住宅供给数量,但有利于市场总体目标的实现;而未来物业税的征收将突破现阶段长期住宅需求的收入和存款余额的限制,一定程度上增加住宅市场的长期需求。

目 录

总 序	(1)
前 言	(1)
第 1 章 引 言	(1)
1.1 研究背景	(1)
1.2 文献综述	(5)
1.3 主要工作	(13)
第 2 章 住宅市场非均衡理论分析	(17)
2.1 基本概念	(17)
2.2 传统均衡理论下的住宅市场供求理论	(30)
2.3 非均衡理论下的住宅市场供求机制	(33)
2.4 非均衡住宅市场行为人决策模型	(40)
2.5 本章小结	(56)
第 3 章 非均衡住宅市场的长期供求机制分析	(57)
3.1 住宅市场长期需求变动机制	(58)
3.2 住宅市场长期供给变动机制	(71)
3.3 本章小结	(78)
第 4 章 非均衡住宅市场短期存量 and 价格变动机制分析 ..	(79)
4.1 住宅短期存量变动机制	(79)
4.2 住宅短期价格变动机制	(93)

4.3 本章小结	(103)
第5章 住宅市场供求机制非均衡实证模型引入	(104)
5.1 模型设计的目的和思路	(104)
5.2 基本模型的引入	(104)
5.3 基本模型的改进	(109)
5.4 价格预期因素的影响	(113)
5.5 本章小结	(119)
第6章 上海市住宅市场非均衡实证分析	(120)
6.1 住宅市场供求发展历史沿革	(120)
6.2 变量的选取与数据筛选	(127)
6.3 模型估计和实证结果	(134)
6.4 实证结论	(141)
6.5 实证结论应用范围	(142)
6.6 本章小结	(143)
第7章 上海市住宅市场宏观调控政策评析	(144)
7.1 住宅市场发展的总体目标	(144)
7.2 住宅市场政策变迁对上海市住宅市场长期均衡 的影响	(146)
7.3 政府干预对上海市住宅市场短期存量和价格变动 的影响	(157)
7.4 金融危机下上海市住宅市场调控分析	(165)
7.5 本章小结	(168)
第8章 结论与展望	(169)
8.1 研究结论	(169)
8.2 创新点	(171)

8.3 研究的局限性和进一步研究的方向	(172)
参考文献	(175)
附录 实证分析数据	(194)
致 谢	(195)

第1章 引言

1.1 研究背景

1.1.1 行业背景

住宅是我国居民家庭最主要的财产^①。据统计,1995年住房资产占城镇居民家庭总资产的比重为43.7%;其后房价持续增长,2002年这一比例上升到了64.39%^②。2007年以来伴随城镇居民家庭收入水平的进一步增长、投资渠道的多方面扩展、资产种类的大幅度增加,城镇居民住房资产占家庭总资产的比重超过50%。

住宅产业是我国国民经济的主要组成之一,对国民经济和社会发展具有稳定长远的影响。2007年房地产业对GDP增长贡献率为5.82%,2005~2007年三年的平均贡献率是5.12%;房地产业对GDP增长贡献的百分比为0.69%,即在2007年我国GDP 11.9%的增速中,房地产业贡献了0.69个百分点。2007年房地产开发投资对GDP增长的贡献率是15.6%,房地产开发投资拉动GDP增长1.86个百分点,2005~2007年三年对GDP增长的平均拉动为1.5个百分点。

住宅产业的复苏往往预示着社会经济发展的转机和希望。在

① Zhu Xiao Di, Yi Yang and Xiaodong Liu. The Importance of Housing to the Accumulation of Household Net Wealth. Working paper W03-5, Harward University, 2003.

② 赵人伟等.中国居民财产分布研究.国务院发展研究中心信息网,2005-4-25.