



房地产经济学

(第2版)

张红 编著

清华大学出版社

房地产经济学

(第2版)

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,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/张红编著.--2版.--北京:清华大学出版社,2013
ISBN 978-7-302-33467-5

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产经济学—研究生—教材 IV. ①F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第188381号

责任编辑:张占奎

封面设计:常雪影

责任校对:刘玉霞

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>,010-62795954

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市新茂装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:31.25 字 数:608千字

版 次:2005年8月第1版 2013年9月第2版 印 次:2013年9月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:59.80元



筚路蓝缕 未敢启山林

《房地产经济学》已经出版7年。

7年是一段说长也长说短也短的日子。说它长,是因为人的一生如果以7年作为一个时间单元来计算,怕是没有几个人的生命历程经得起这样的分割;说它短,是因为与众多学科(当然也包括这本教材所在的“应用经济学”或“房地产经济学”学科)的生命周期相比,7年实在是微不足道的一段历史。

回顾7年前的版本,当年的许多想法如内容设置、结构安排甚至版型编排,都堪称新奇,也受到了相当多的关注。7年里,该版本数次重印,其中的内容和学术观点为众多同行和学生提供了研究思路和研究线索,其意味和格式吸引了其后的一批同行在编著类似教材甚至学术著作时争相效仿,势头至今仍颇有余兴。这种对教材的内容与形式的创新应该是《房地产经济学》2005版的贡献之一,也是我本人作为编著者的欣慰之一。

一本书,如果有生命,就应该随着年龄的增长越来越坚定、越来越从容、越来越懂得辨析和取舍。用今天的话说,是应该越来越淡定。7年来,社会和社会中的人有太多的变化,行业和行业中发生的事有太多的起伏。面对这些变化和起伏,这一版《房地产经济学》有坚守,有调整。坚守了经受过考验或者说暂时经受了考验的内容,调整了很多需要顺势而为的东西,有些是数据的更新,有些是内容的增删,有些则是谬误的更正。

感谢全国乃至世界各地的同行、学生、业界同仁一直以来给予本书和我本人的支持和鼓励。这是本书再版的基础和动力。

感谢为本书的出版和再版提供帮助的清华大学房地产研究所/清华大学恒隆房地产研究中心师生和清华大学出版社。

本书 2005 年版曾获得 2008 年清华大学优秀教材评选一等奖,修订工作得到清华大学 985 三期名优教材建设项目和清华大学土水学院 985 三期教学项目资助。特此致谢。

本书参考和收录了诸多同仁撰写和编著的文献,在此再次一并敬致谢忱。

白居易说,“试玉要烧三日满,辨材须待七年期”。在 7 年后再版的《房地产经济学》呈现给各位读者时,我仍抱有期待真诚共鸣的心愿,2005 版自序中“劳谦君子有终吉”的初衷也一如既往。

最后,把这本书献给我已经远去的父亲。

张 红

2012. 3. 1 于清华园修订完成

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合之物,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《房地产经济学讲义》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月于清华园

目 录

第 1 篇 总 论

绪论 房地产经济学：基本概念回顾与内容体系	3
0.1 房地产经济学及其性质	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、产业界定、产业地位与定位	27
附录 A 英文中有关房地产的几个相关概念释义	56
附录 B 常见的国民经济核算及统计指标、方法	57
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	63
本章参考文献与推荐书目	72

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	77
2.1 土地供给	77

2.2	土地需求	83
2.3	地租:产生、理论与应用	86
2.4	土地价格	93
附录 C	土地生产潜力	109
附录 D	与需求有关的弹性、收入效应、替代效应与商品分类	110
阅读与讨论 2	主题:地租、地价与房价的关系	113
	本章参考文献与推荐书目	118
第 3 章	住房市场:需求、供给、区位、租金与价格	121
3.1	住房及其两重性	121
3.2	住房市场研究的基本概念与脉络	122
3.3	区位理论、区位地租与住房用地选址	129
3.4	住房市场的租金	134
3.5	住房市场价格:均衡价格形成机制	139
阅读与讨论 3	主题:Hedonic 模型与住房市场价格	147
	本章参考文献与推荐书目	156
第 4 章	零售业物业市场:定性与定量分析/历史与现实	159
4.1	商业与商业房地产概述	159
4.2	零售业物业分类	160
4.3	零售业物业市场分析	164
4.4	零售业物业市场的定量分析:理论与模型	172
4.5	美国购物中心的发展与中国的选择	179
4.6	旧城更新中的零售业物业开发模式(以北京为例)	185
附录 E	零售业、零售业态及相关常识	190
附录 F	城市居住区规划设计规范(节选)	194
阅读与讨论 4	主题:零售业物业的市场分析与发展	197
	本章参考文献与推荐书目	205
第 5 章	写字楼与仓储物业市场:市场分析、投资与创新	207
5.1	写字楼及其分类、分级	207
5.2	写字楼市场分析	210
5.3	写字楼市场互动关系研究模型	211
5.4	商业与办公物业的结合:都市综合体	214
5.5	智能建筑与写字楼物业的智能化	220

5.6 现代物流业与仓储物业的发展	224
附录 G 广州市办公楼(写字楼)分级标准	227
阅读与讨论 5 主题:信息产业发展与写字楼市场	229
本章参考文献与推荐书目	240

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	245
---------------------------------	-----

6.1 房地产市场的国际资本构成	245
6.2 国际资本流动对房地产市场的影响	248
6.3 汇率变动对房地产投资市场的影响	254
6.4 加入 WTO 对中国房地产市场的影响	259
附录 H 与国际资本流动、WTO 相关的基本常识	265
阅读与讨论 6 主题:中外房地产市场发展特征比较	269
本章参考文献与推荐书目	275

第 7 章 房地产景气循环与周期	277
------------------------	-----

7.1 经济周期	277
7.2 房地产景气循环及其阶段解说	281
7.3 房地产市场周期的影响因素	286
7.4 房地产周期研究模型与实证分析	288
7.5 房地产周期预警	304
附录 I 经济周期与景气监测、预警	310
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	315
本章参考文献与推荐书目	327

第 8 章 城市、城市化与房地产市场、社会发展	329
-------------------------------	-----

8.1 城市的形成与发展	329
8.2 城市化与郊区化进程中的房地产市场	331
8.3 城市发展与住宅市场关系的实证分析	336
8.4 城市化与社会经济发展关系的实证研究	353
附录 J 城市规模分布规律	362
附录 K 与城市发展有关的常识	363
阅读与讨论 8 主题:城市、产业结构与住房价格	365

本章参考文献与推荐书目	379
第 9 章 宏观经济与房地产发展	381
9.1 房地产与宏观经济互动机制的理论分析框架	381
9.2 宏观经济对房地产发展的影响	384
9.3 房地产发展对宏观经济的影响	406
9.4 房地产发展和宏观经济互动关系的实证研究	414
附录 L 拉氏指数、帕氏指数与理想指数	424
阅读与讨论 9 主题: 房地产价格与投资、消费	427
本章参考文献与推荐书目	431
第 10 章 房地产市场发展的政府干预	433
10.1 市场失灵	433
10.2 政府对经济的干预	441
10.3 政府失灵	445
10.4 房地产领域的市场失灵	447
10.5 房地产市场的政府干预	449
10.6 房地产领域的政府失灵与政府干预评价	462
附录 M 帕累托最优	469
附录 N IS-LM 模型	470
阅读与讨论 10 主题: 公共住房政策与物业税	473
本章参考文献与推荐书目	482

第 1 篇

总论

房地产经济学： 基本概念回顾与内容体系

兼听则明，偏信则暗。

——《新唐书·魏征传》

0.1 房地产经济学及其性质

房地产经济学，顾名思义，是与房地产有关的经济学。

房地产经济学是应用性质的经济学，其应用性集中体现在两个方面：一是研究方法的“非原创性”。房地产经济学研究是基于经济学的分类和经济学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、军事等问题的内容。

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。”与萨缪尔森的《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,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。斯蒂格利茨的《经济学》体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

^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)[M].北京:经济科学出版社,1990:1-2.