

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：万子超

学号：1800013526

学校院系：北京大学环境科学与工程学院

提交日期：2020 年 12 月 17 日

以供需关系为基础分析房价变化的可能情况

1. 引言

徐高老师在《宏观经济学二十五讲》^[1]中曾用供需关系分析了房价波动的根本原因。简单来说，因为房价和交易量总是呈“量价齐涨齐跌”的形式，那么这种变化一定是需求侧的波动导致的。从图形直观来看，需求上升时需求线向右上方移动会导致均衡点也向右上方移动，从而“量价齐涨”，而需求下降时反之导致“量价齐跌”。

其背后的原因也很简单，政府虽然想调控房价避免其虚高，但又不希望房地产投资被过度打压，以影响当年度的 GDP 增长率，所以政府追求的应该是“价跌量涨”。但中国土地供应是政府垄断的，增加土地供给会导致房价下跌。而且如果我们认为房屋的需求价格弹性的绝对大小类似于粮食一样比较小。那么房价下跌会导致地方政府的财政收入减少，因此土地和房屋的供给受限，波动较小。这一系列因素导致需求端会成为主要的影响来源。

以上分析背后的经济学知识是正确的，但这一简单模型（我们姑且把这一个供需工具也称为一个模型）想要成立背后也有很多限制条件。第一，我们分析的是中国房屋的总供给（这与中国经济的总供给曲线不是一回事）和总需求曲线，这不能帮我们分析中国各地区房屋市场的具体情况。第二，我们假设市场最终可以出清，我们所讨论的也是市场出清时的情况。但事实上，房价的特殊性导致其仅有在供不应求的时候会接近市场出清，而在供大于求时几乎维持当前价位不变。如果抛开这两个限制条件，进一步用供需关系分析房价变化，会得到什么结论呢？

2. 房价分化分析

分析中国各地区的房价数据，我们会发现中国房价其实存在一个分化现象。简单来说就是大城市房价高速增长，小城市房价低速增长甚至不怎么增长。毫无疑问，这一现象用总供给总需求曲线是分析不了的，我们要深入其原因。

首先是大城市房价高速增长，这是因为大城市往往对应较高工资，对全国各地的工人都有较大吸引力，去大城市工作的人往往多于离开大城市的人，而这一批人大都希望自己能在大城市有一套用于自己居住的房子。但大城市的土地面积是有限的，有效的供给和不断上涨

的需求会导致市场无法出清，需求曲线不断上移，拉动房价一直上涨。

其次是小城市房价增速较低，这是因为小城市的居民大都是本地居民，已经有了属于自己的一套房。因此在小城市，房产市场面临的剩余需求主要群体并不是急需房屋居住的居民，而是想要更多房屋的居民。想要更多房屋有很多原因，最主要的原因是居民把房屋作为了一种稳定的投资工具。

一方面大城市房价的高速增长给了居民一个泡沫预期，他们会认为大城市房价上涨对本地区房价会起到带动作用。事实上这种作用确实可能存在，因为大城市居高不下的房价会导致大城市部分人退而求其次转移到小城市，从而增加小城市的房屋需求，提高价格，但这种作用并不明显。另一方面，中国长期以来存在对房屋过度看重的传统，这一传统会导致居民认为房屋是不可能也不允许贬值的。假如居民认为房屋是一种无贬值风险的投资产品，自然会导致房屋市场面临的需求过剩。

小城市中房屋的过剩需求是发生在居民预期房屋价格能高速上涨的这一节点，换句话说，如果房屋已经大量出售且过了较长的一段时间也没有明显涨价，居民就会发现房屋价格快速上涨这一预期是错误的，从而重新调整自己的预期。所以我们把这一过剩需求称为预期需求，而一段时间后居民意识房价难以上涨时调整的需求为实际需求。

利用供需关系工具，我们可以得出小城市卖房的均衡点为预期需求与供给的交点，此时市场是出清的，但由于预期需求曲线在实际需求曲线之上，这一均衡点高于实际需求与供给曲线的交点。因此，在房屋卖出一段时间后，市场的供给量大于实际需求，形成了独特的“供大于求”现象。

在传统的供需关系中，可以通过市场力量降低小城市房价来促进小城市房屋市场均衡，但事实上，房屋是一种独特的消费品，尽管价格下降才是符合经济规律的，但其高昂的价格决定了这是不太容易发生的，否则持有房屋的居民和当地政府都会蒙受较大的经济上的损失，受益者只有最初在小城市盖房的房地产公司。

3. 房价分化对策

徐建国老师^[2]曾提到中国发展的两个阶段，其一是工业化阶段，其二是城市化阶段。城市化阶段最直接的特点就是城市居民人口的上升。从农村转移到城市的居民不太可能会选择去大城市，因此城市化直接增加的是小城市的人口。小城市人口的增加会拉动当地的房屋需求，当房屋需求拉动至与最初的预期需求相同时，市场也就得以出清了。

由于我国城市化进程还在进行，且经济发展的趋势具有自我预期性质。小城市的房价可以随着时间慢慢回归正常值，贸然降低房价反而可能会导致增加贫富差距性质的收入再分配以及小城市房屋市场恐慌。

2000 字

参考文献

[1] 徐高. 宏观经济学二十五讲:中国视角(21 世纪经济学系列教材)[J]. 经济理论与经济管理, 2019(10).

[2] 徐建国. 中国城市化接力工业化[EB/OL]. [2020-11-19].

WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ:
3049816538**

2000 字