

| 选题（20%） | 说理（60%） | 文笔（20%） | 总分 |
|---------|---------|---------|----|
|         |         |         |    |

作者：韩济民

学号：W19194107

学校院系：北京大学国家发展研究院

提交日期：2020 年 12 月 18 日

## “住房不炒”与市场的负反馈机制

近十年来，中国的住房价格节节攀升。据统计，2010 年以来深圳平均房价涨幅到达 314%。十年间，有房者喜笑颜开，无房者压力山大。因此，抑制房地产泡沫，解决高房价问题成为了关乎社稷民生的头等大事。诚然，房价高企的原因不止一处，信用扩张、土地财政、城市化进程等诸多因素都为房价上涨提供了动力，但是，简单的“住房不炒”却成为了中央对房地产市场调控的核心提法。为何“炒房”会损害社会福利？如何破除“炒房”现象？本文将利用简单的经济学原理对上述问题进行分析。

### 抑制“炒房”能增进福利吗？

试想学校里新开了一家早餐店，由于物美价廉，很快便风靡校园，豆浆油条的价格也一路飙升到 20 元，为了校园和谐，很快学校出台政策限制校外人员购买，然而供不应求依然存在，豆浆油条依然是 20 元。因此，学校只能采取强力的限价措施，强制要求早餐不得超过 5 元，而这样的举措没有改善排队的现象，仅仅是由学校补贴的方式转移高价的承受者。

经济学原理告诉我们，商品的价格在供给和需求的共同作用下达到均衡，**如果要破坏市场均衡，最好的结果也只能是利益的重新分配（校外到校内、学校到学生），同时这种再分配很难保证将资源分配给了最需要的人（总剩余下降了）。**那么，如果不加深入思考得出结论：抑制“炒房”的并不能增进福利。

让我们继续考虑早餐店的情景，试想出现了一批观察到早餐供不应求的套利者，他们通过各种手段将早餐以 20 元买入，再以更高价卖给土豪同学，以赚取差价。这样的行为导致了土豪同学的利益有一部分分配给了套利者，但是由于土豪同学的购买意愿即使不通过套利者也将影响价格，因此套利者的出现并不会推高整体的价格。

但是，整个游戏的改变，在于套利者的出现让剩下的同学们意识到了，现在买入早餐，再卖给现在的、更重要的是，未来可能出现的土豪同学，是可以获取利益的。从而，越贵越不买转变成了越贵越要买。**价格对于需求的负反馈的调节机制转变为了正反馈的加速机制：套利（涨价）的预期加速了需求，需求推高了价格，涨价的现象再次强化涨价的预期。每一**

个期待未来出现土豪同学的买入者，成为了别人期待的土豪同学，这个游戏可以不断进行下去，直到泡沫破灭。

考察这时的利益分配，市场并不再以提供早餐的形式为每一位同学提供价值，而是以博弈的方式分配资源。在房地产市场上，这意味着分配更倾向于有更多资金实力、社会资源（如本地户口）但没有那么在意住房的人，而这种分配的结果极大概率不能达到传统意义上的市场均衡，从而对社会的福利造成损害。

因此，抑制“炒房”并不是抑制需求，也不等于破坏市场。相反，打破涨价预期是使市场恢复其价格机制，真正发挥增进社会福利的重要手段。

## 如何破除“炒房”现象？

实际上，通过上面的分析，我们知道破除“炒房”现象的关键在于打破涨价预期。而打破涨价预期的手段是多方面的。

首先，从根本上，房地产市场依然是一个正常需求未被满足的市场，因此这家早餐店才会人满为患，以至于出现种种乱象。这其中最核心的因素就是土地供给的不足，如何破除现行的土地供给制度，打破坐“地”抬价对于地方政府的激励，是一项巨大的系统性工程，牵涉到错综复杂的利益链条。我们应该认识到，这是建立起房地产市场健康发展的长效机制中的关键一招，但也应该明白，其并非一日之功，势必须要漫长的改革过程。

然而，并非只有等待长效机制建立完成才能解决短期的问题，在短期尽快控制住快速增长的房价也是完全有可能的。因为“炒房”的关键在于预期，而预期的关键在于人心，人心的变化往往是非常迅速的。在调控房价预期的时候，我们完全可以吸收中央银行调节金融市场变量时的经验，达到“兵不血刃”的效果。通过坚定的表达政府对于管控房价的态度，建立良好的声誉机制，以及配合一些严厉的手段（例如限贷、限价、限购），政府完全可以影响投机者对于房地产市场的预期。在这里，我们应该明辨的是：这些限价、限购的举措并不是传统意义上对于价格的管制，以牺牲社会福利以达到价格管控的效果。它们是对短期预期的管控手段，为建立根本的房地产长效机制赢得时间。

**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