

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：瞿天乐

学号：W19194179

学校院系：国发院

提交日期：2020 年 12 月 16 日

买房困境

对于国人来说，房是一种价格昂贵，购买的机会成本极大的商品，与此同时，它也是一种必需品。特别的是，这种资源受到政府管制与资源限制较强，因此当地方政府进行需求侧或供给侧的调整时，房地产市场通常会顺应政府的意图作出反应。

然而，从需求方出发进行的调整与供给方出发的调整往往效果有所差异。给居民提供更多的买房优惠还是向房地产供应商要求限价，往往在不同情境下最优的方式不同。

在居民角度来说，均衡条件下城市的不同的房子带来的效用是相同的。但是现实中由于信息不对称以及有效市场等种种原因导致理论与我们认知的事实不符，且房地产作为高价的必需品往往价格会趋于高涨。因此，往往需要政府对企业与居民进行协调，使居民福利与房地产所带来的经济增长相协调。

为了简化讨论我们假设市场分为两部分，消费品市场以及房地产投资市场，房地产投资市场中只存在 1 种商品，即房子。只要拥有 1 间房子的居民满足了基本需求，则退出房地产市场。另外我们用“今天”、“明天”两期决定居民每一期的。第一期期初居民持有货币，没有房产，所有房产由企业生产。居民只在第一期有储蓄行为，因为第二期末世界毁灭，同时，为了使后人评价这段历史的时候会觉得政府有作为，政府会尽力让每一个居民都拥有房子。在第一期初，不存在已建好的房产，房产由第一期居民共同建成，每一期建成的房子数量受到劳动力/资本的限制。消费品市场中，每一位居民都有着相等数额“树”的禀赋，并通过消耗树的果实生存下来。居民的效用由“存活与否”决定此外，每一期还受到消费额的影响。

第一期期初，居民具有 M_0 的现金，有 L 的劳动力，有“树”的禀赋为 s_0 。在第一期初，居民会将资产分作消费与房地产投资两部分。

居民总体第一期会受企业雇佣创造出 n 的房产。房产在第一期末进行售卖，由居民本身

支付现金进行购买。同时，由于居民是企业的股东，占有企业全部股份，因此企业的所有收益均分给居民。

第一期结束之后果实的价值为 $d_1 s_0$ 。

第一期居民有 n_1 离开房地产市场，此时，仅有剩余居民提供劳动力参与房地产建造。

在买房的时候，居民会存在钱不够的情况，每一个居民的效用函数是一致的，因此，居民都会尽力使自身处于效用最大化的点，因此居民间没有借贷，此时居民只能寻求政府帮助。

由于第二期与第一期居民行为类似，价格水平与消费量发生变化，而且第二期末世界毁灭。因此，第二期居民会尽可能消耗自身的资源。

市场达成均衡时会出现房地产市场的利率、带给人们的效用与消费品市场的利率、带来的效用的均衡。

为了使自身在历史上留有好评，政府介入，使得没有居民会被毁灭。在政府处，给居民记录了身份序号，并且根据该顺序给居民提供贷款。

政府有三个不破坏市场规律而的手段。

1（在第一期）给居民提供买房补偿，扩大其预算约束。投资更多，从而带动房地产产生

2 给企业补贴，建造更多房屋。

这两种手段在有效的市场中是相同作用的。

据此，我们在模型中加入更多现实的摩擦。

如果我们假设居民对可支配收入存在不为 0 的边际消费倾向，那么政府通过手段 1 需要消耗的货币则更多，尽管完成了目标，但是“不够明智”。同时，在给企业补贴时，发现企业股份分配不均，大部分居民未必有足够的货币去购买房产。此时，政府的补贴未达到自身目的。

所以，政府的不同手段在现实中处处受制。现实信息的不完整使得政府难以合理安排政策。居民的预期往往偏离

2000 字

于是，我们可以给政策“下限制”，让居民有符合政府目标的预期。

对于政府不同的政策目的，我们针对性进行“适用条件限制”，例如，对于居民的买房补贴仅以买房“公积金”的形式发放，或者，对于企业进行限价，但是减少其买地的成本，从而降低价格水平，加大房地产开发程度。

从实施角度来讲，信息的不完全主要呈现在居民的决策方面，在开头便说过，企业很大

程度上是顺从于政府政策方向的。因此，从居民角度来说，若补贴分配给自身，即从需求角度来作用，那么可以实现效用的最大化，从而实现政府提升居民福利的目标。如果从供给角度调控房地产，那么，从长期来看，政府的政策目标易于实现，且调控结果更趋于理想状况。

最终，我们对于现实中房地产的调控还是要基于政府的目标来实施手段。

不管是黑猫白猫，只有能捉到老鼠的才是好猫。

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