

微观经济学：现代观点

（第八版）

吴蓓蓓

babewu@foxmail.com

考核方式：

平时成绩	30%
期末考试	70%

第一章

市场

建立模型

经济模型的目的：

- 简单的表示现实世界的情况
- 因而：

不同的现象需要不同的模型。

通过假设简化是必要的。

案例：住房市场

- 目的：内城区住房价格由什么决定和谁将得到住房？
- 通过假设简化模型

所有的住房分为内城区住房和外城区住房，除了位置不同之外，在其他任何方面都是相同的。

外城区住房的价格是外生变量。

有大量潜在的住房需求者和供给者，即住房市场是完全竞争的。

对住房租赁市场建模

谁会租靠近的住房？

在什么价格水平下？

在任何意义上讲，对于住房的分配是否有必要

我们应该怎样来建立正确的模型来回答这些问题

经济模型的假设

两个基本假定

- **最优化原理**: 又称理性选择原则, 人们总是选择他们能支付得起的最佳消费方式
- **均衡原理**: 价格会自行调整, 直到人们的需求数量与供给数量相等

对住房需求建模

需求: 如果只有一个人愿意每月付500美元租一套房. 那么 $p = \$500 \Rightarrow Q^D = 1$.
假设人们愿意支付的第二高的价格是490美元. 那么 $p = \$490 \Rightarrow Q^D = 2$.

对住房需求建模

租房价格 p 越低，对于较近的住房的需求量就会上升，也即

$$p \downarrow \Rightarrow Q^D \uparrow.$$

某人愿意支付的最高价格通常被认为是此人的保留价格。保留价格是某人愿意接受的、并且购买有关商品的最高价格。（在保留价格的水平上，此人买与不买此商品对他而言没有区别）

把需求量和市场价格联系起来的曲线就是较近的住房的市场需求曲线。

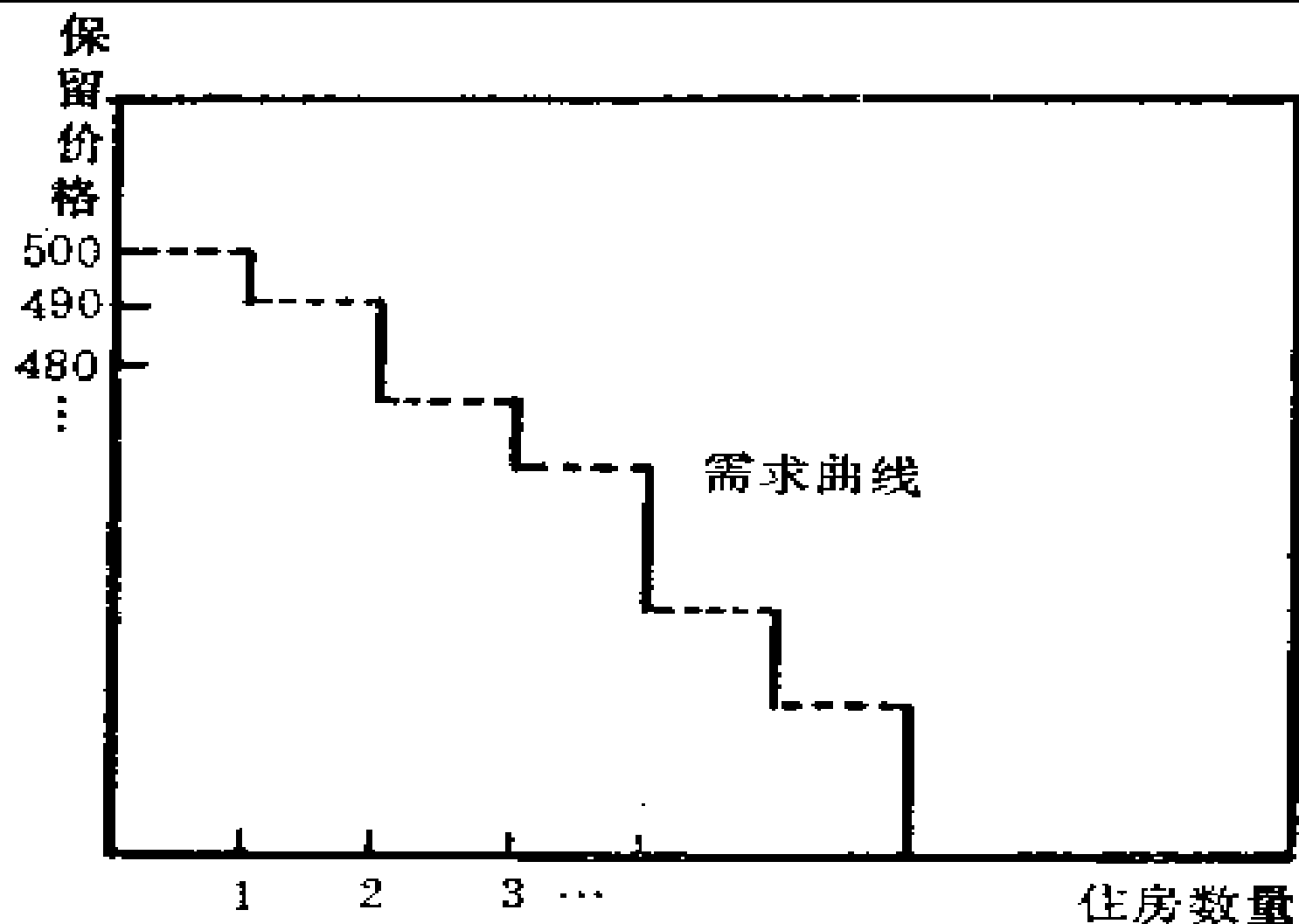
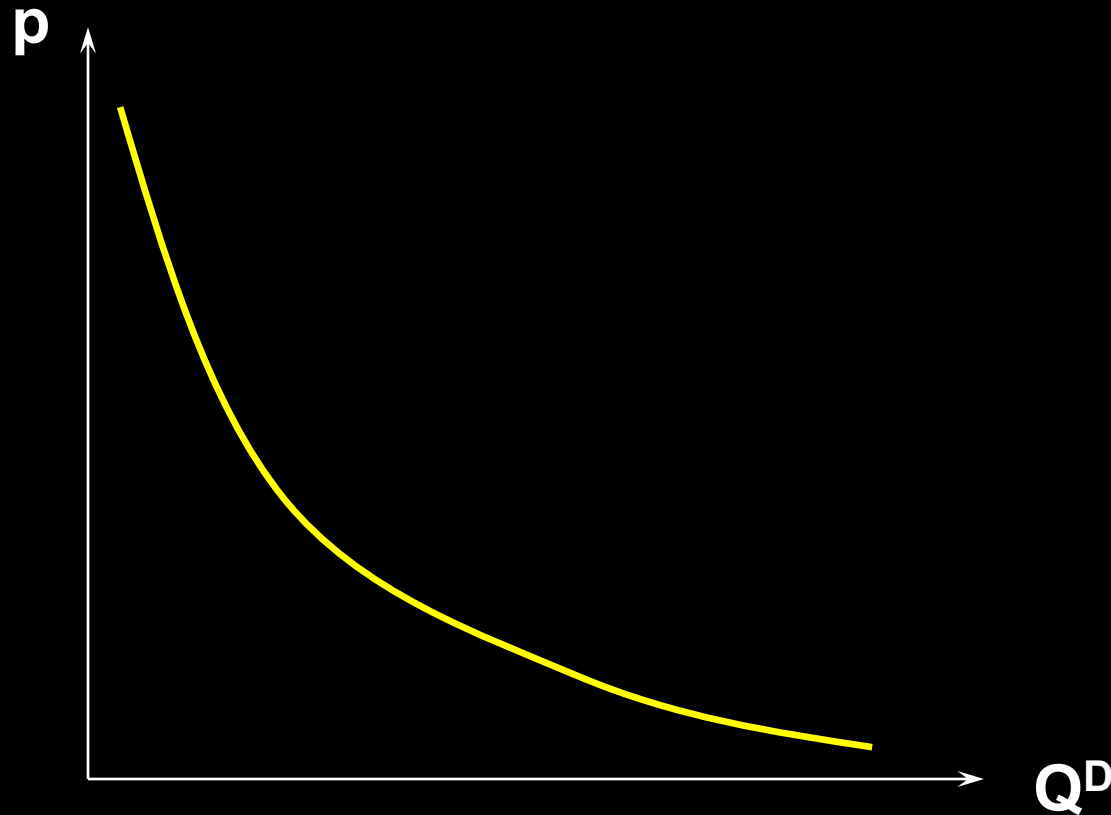


图 1.1 住房需求曲线 纵轴表示市场价格，横轴表示按每一种价格所租出的住房数量。

对于住房的市场需求曲线



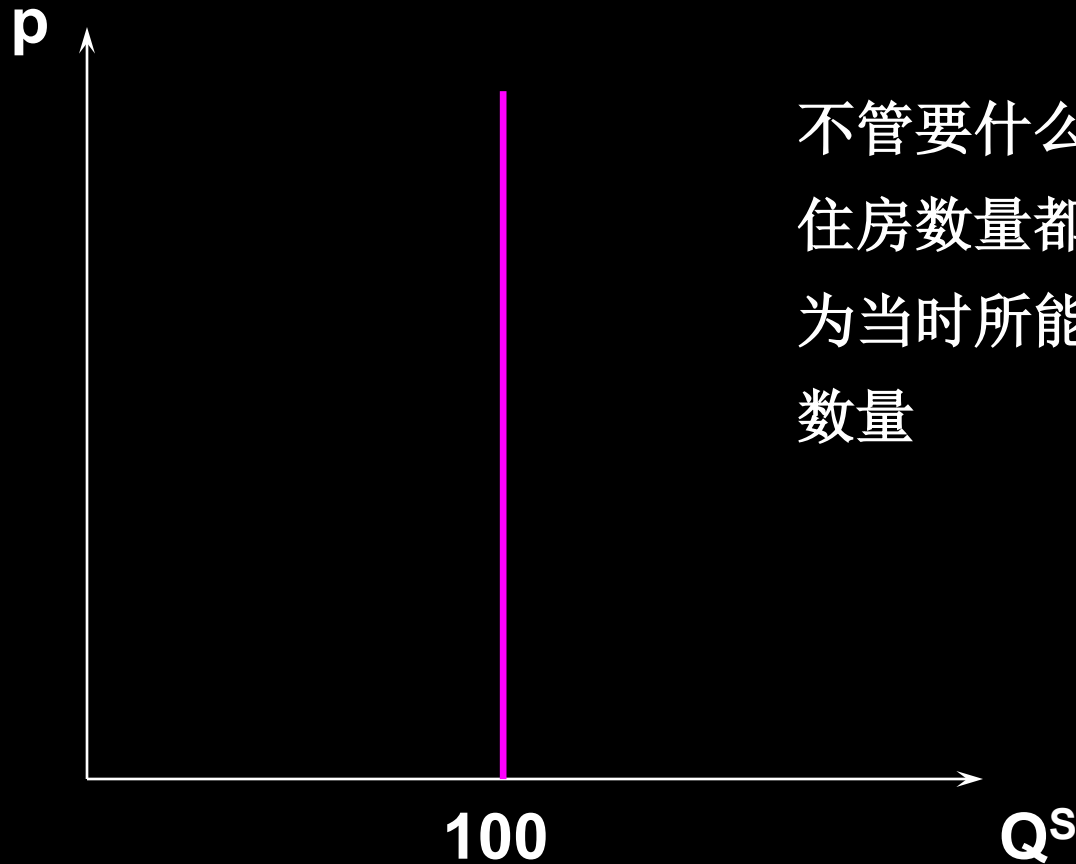
由于存在大批需求者，价格间的跳跃很小，需求曲线的斜率通常是平缓的

对住房供给建模

供给：在“短期”内——譬如说某一年内——住房的数量多少是固定不变的。如果我们只考虑这个短期的情形。那么住房供给会固定在某一个预先决定的水平上

所以短期来说，供给是固定的（比如是**100**）

住房的市场供给曲线



不管要什么价，可以出租的住房数量都是相同的，即都为当时所能提供的所有住房数量

短期供给曲线

市场均衡

低的租赁价格 \Rightarrow 靠近学校的住房的需求量超过现货数量 \Rightarrow 价格上涨.

高的租赁价格 \Rightarrow 需求量小于现货数量 \Rightarrow 价格下降.

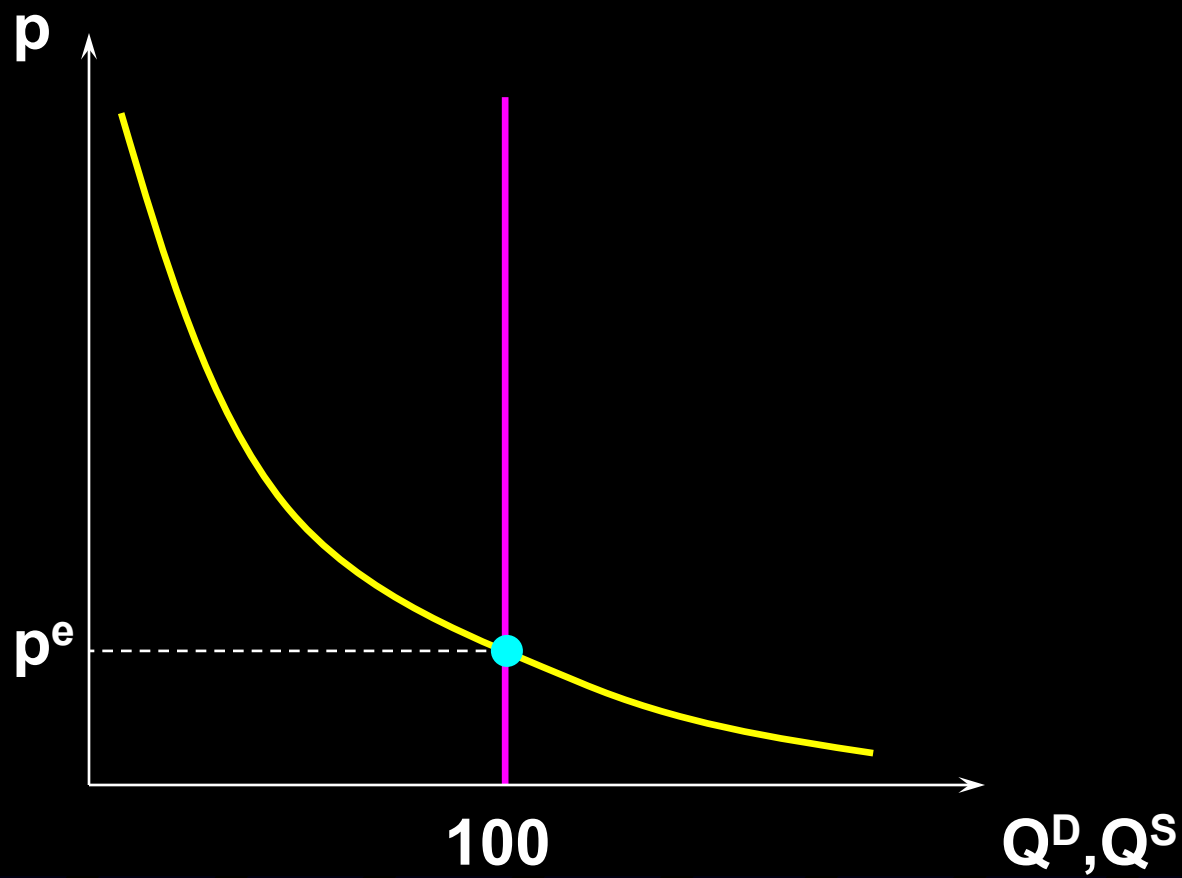
竞争性市场均衡

需求量 = 现货数量

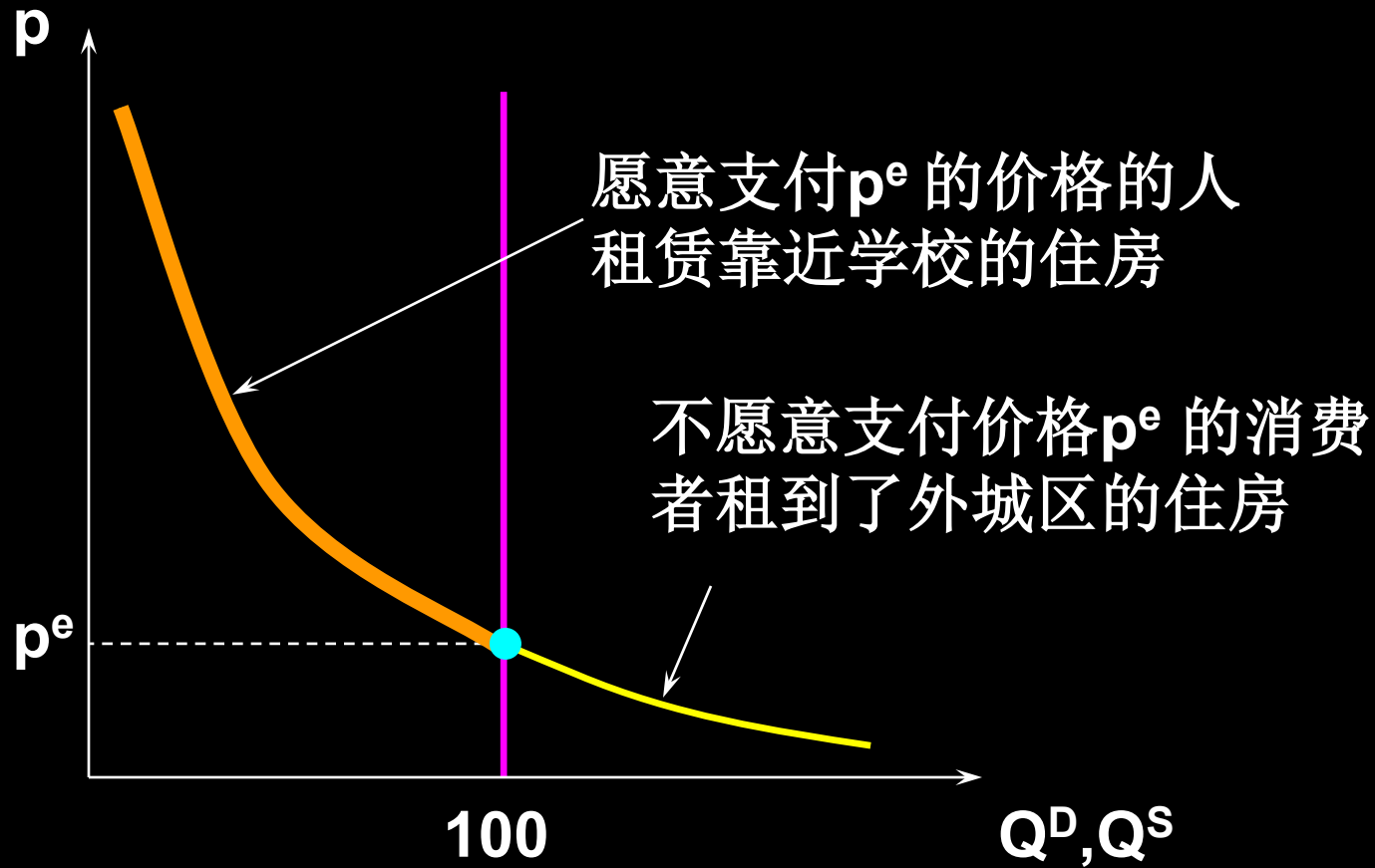
⇒ 价格既不升也不降

因此市场处于竞争性均衡状态.

竞争性市场均衡



竞争市场均衡



竞争性市场均衡

问：谁租赁靠近学校的公寓？

答：那些最愿意支付租金的人。

问：谁租赁距离学校较远的公寓？

答：那些最不愿意支付租金的人。

因此完全竞争市场是通过支付意愿来分配住房的。

比较静态分析

在住房市场的经济模型中，有哪些外生变量

- 外城区住房的价格
- 内城区住房的数量
- 需求者的收入等

当这些外生变量变化时，市场会发生什么情况？

比较静态分析

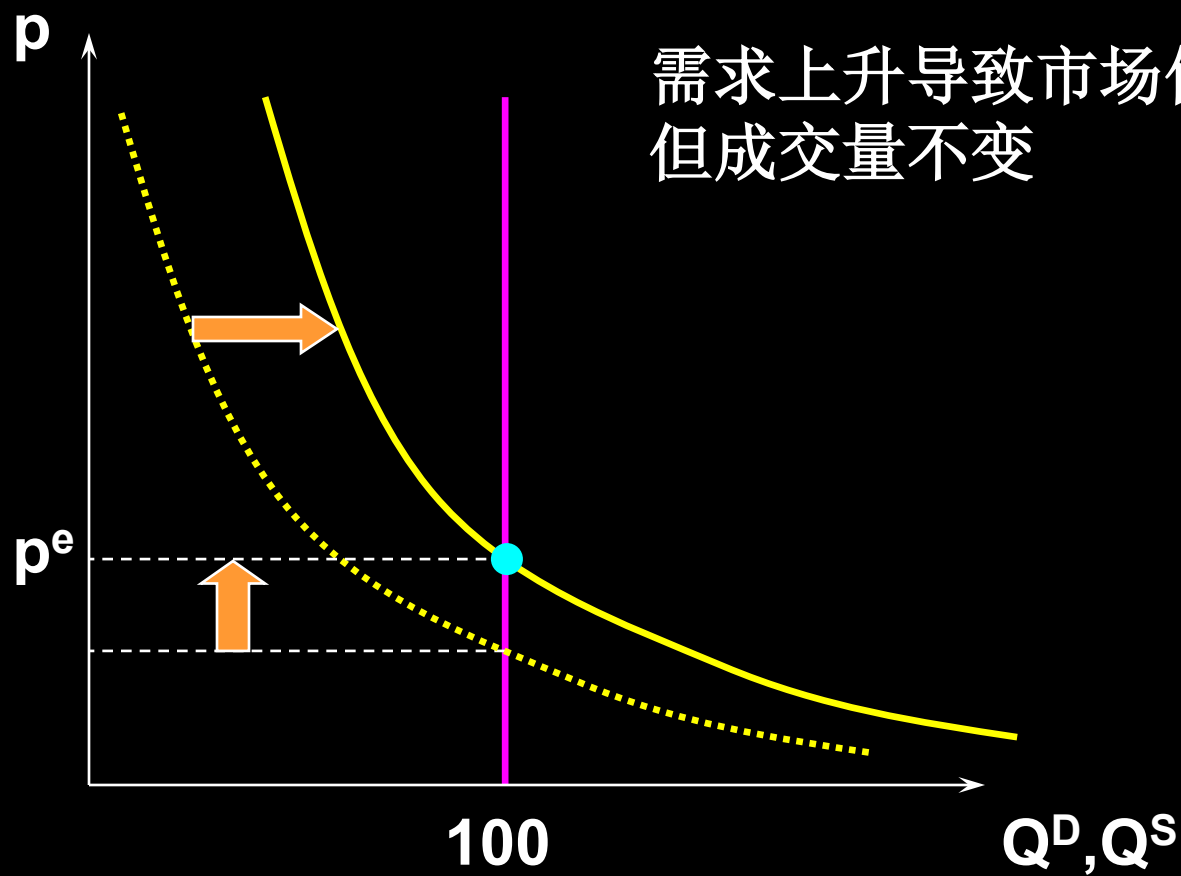
当这些外生变量变化时，市场会发生什么情况？

- 注意：我们这里只涉及到两个“静态”均衡的比较（称为比较静态分析），不研究市场是怎样从一种均衡达到另一种均衡。

比较静态分析

假设距离学校较远的住房租金价格上涨。
对于靠近学校住房的租赁需求会上升，
导致靠近学校的住房的租金价格上升。

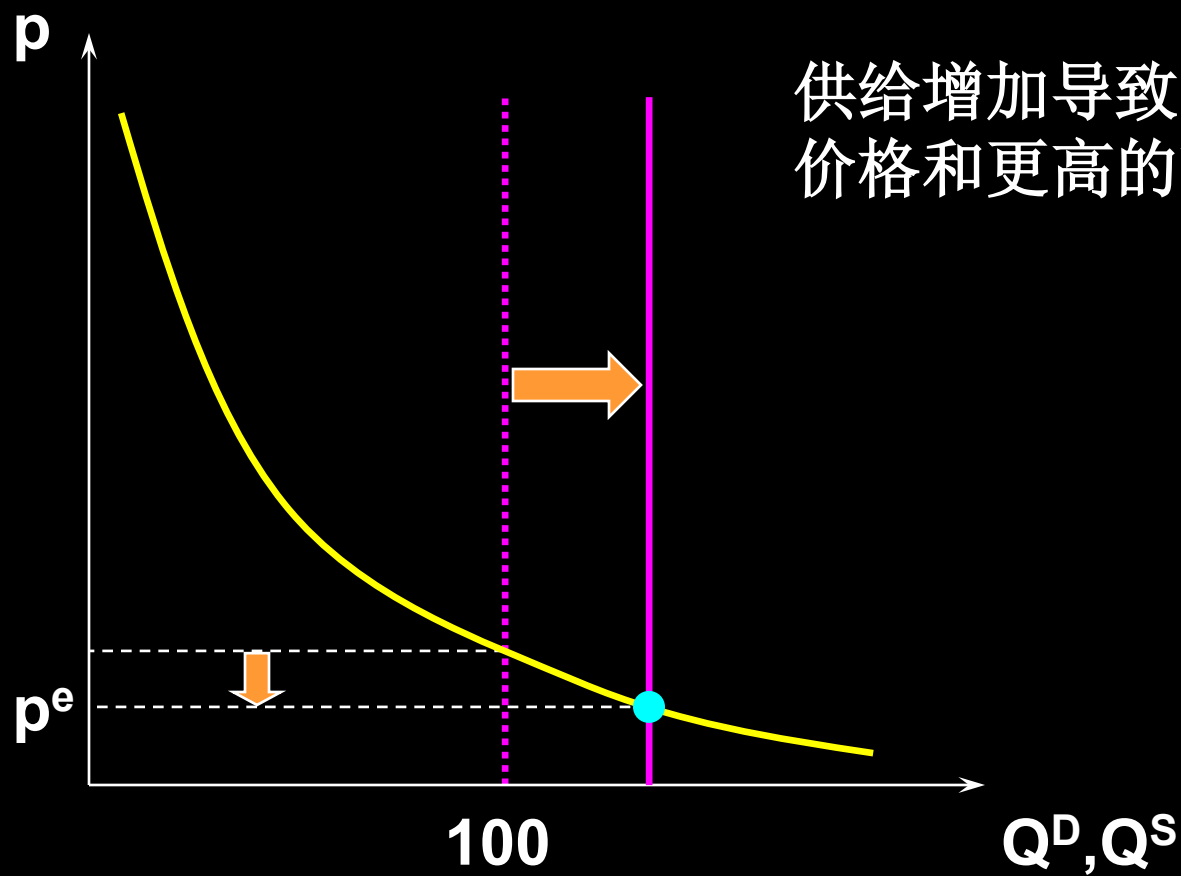
市场均衡



比较静态分析

假设有更多的较为靠近学校的住房.
供给增加, 那么
靠近学校的住房的价格会下降.

市场均衡

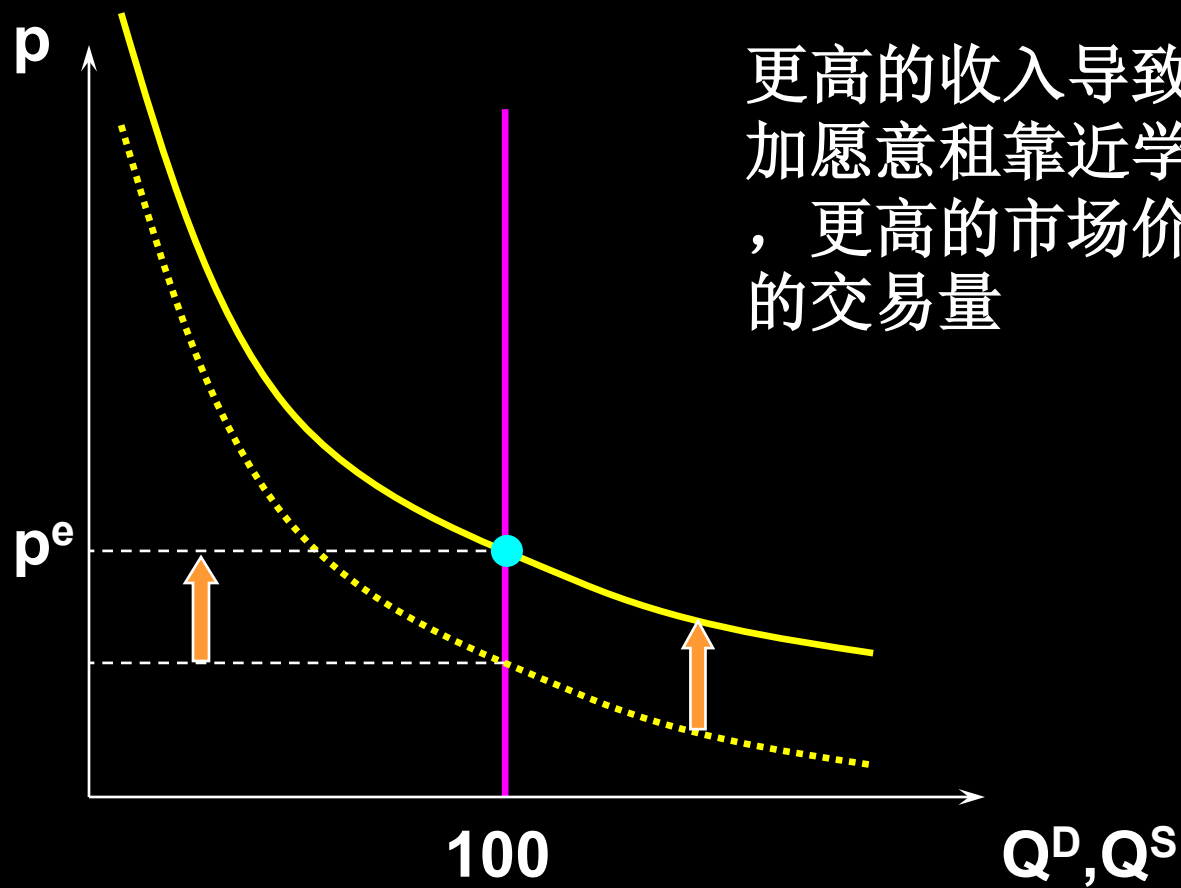


比较静态分析

假设潜在的租赁人的收入增加, 他们更加意愿租靠近学校的住房.

需求上升 (向上移动), 导致
靠近学校的住房的租赁价格上升.

市场均衡



更高的收入导致租赁人更加愿意租靠近学校的住房，更高的市场价格和相同的交易量

比较静态分析

假设房地产开发商决定将一些住房改成个人所有的公寓，那么其余住房的价格会有什么变动呢？

考虑1：原先租房子的一些人决定购买新的私人公寓了

-即：所有私人公寓购买者是以前的居住者

考虑2：没有一个私人公寓购买者是原居住者

税收政策分析

地方政府对住房出租人征税.

- 价格如何变化
- 靠近学校的住房的出租数量如何变化?

政府所征税款是否会转移给租赁人?

税收政策分析

市场供给不受影响（房屋总数）。

市场需求不受影响（支付意愿）。

因此竞争性市场均衡不受税收影响。

价格和靠近学校的住房的出租量也不会改变。

出租人（房东）支付所有税款。

配置住房的其他方法

——不完全竞争市场

可能情况包括:

一般垄断者

价格歧视垄断者

房租管制

一般垄断者

只有一个占支配地位的房东，他拥有所有的住房
当出租人把租金价格设为 p 时，他能租出 $D(p)$ 套公寓

收益 = $pD(p)$

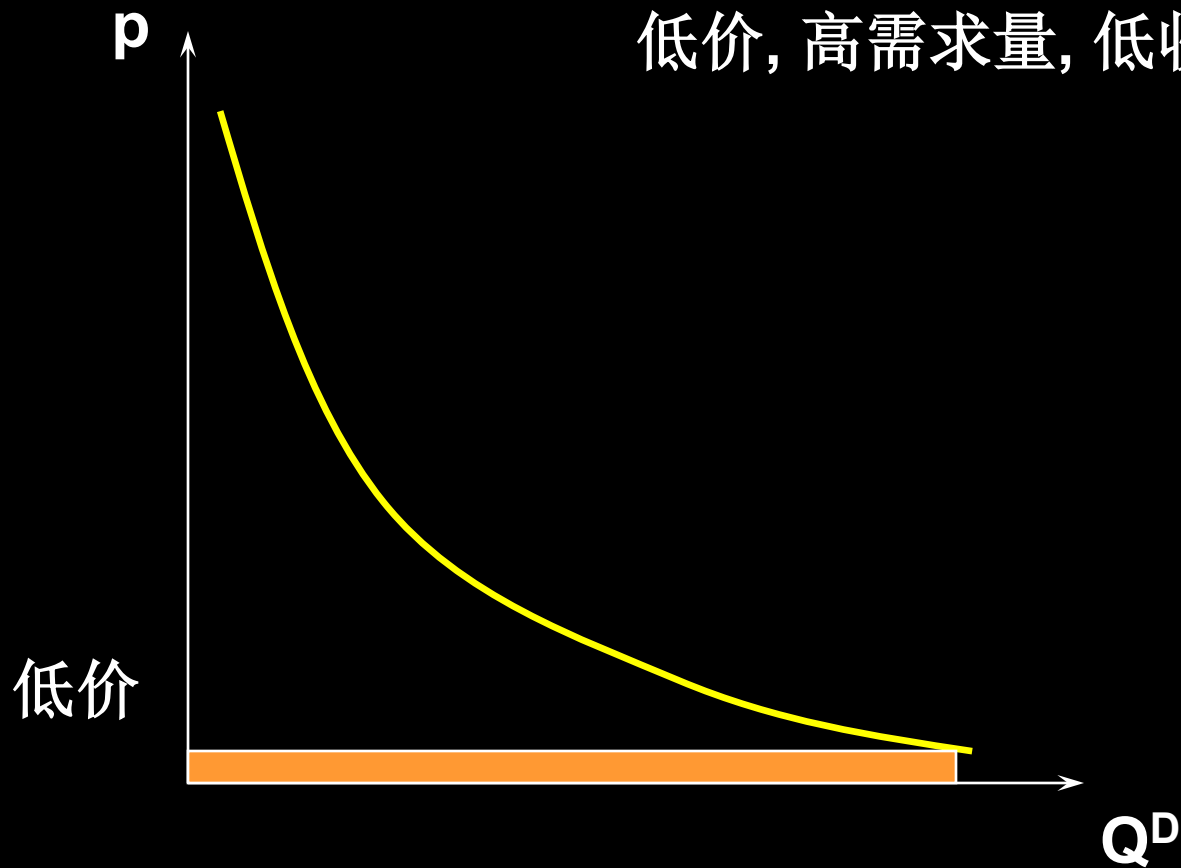
当 $p \approx 0$ 时收益很低

当 p 很高时，由于 $D(p) \approx 0$ ，收益也很低

一个居中的价格能够最大化出租人收益

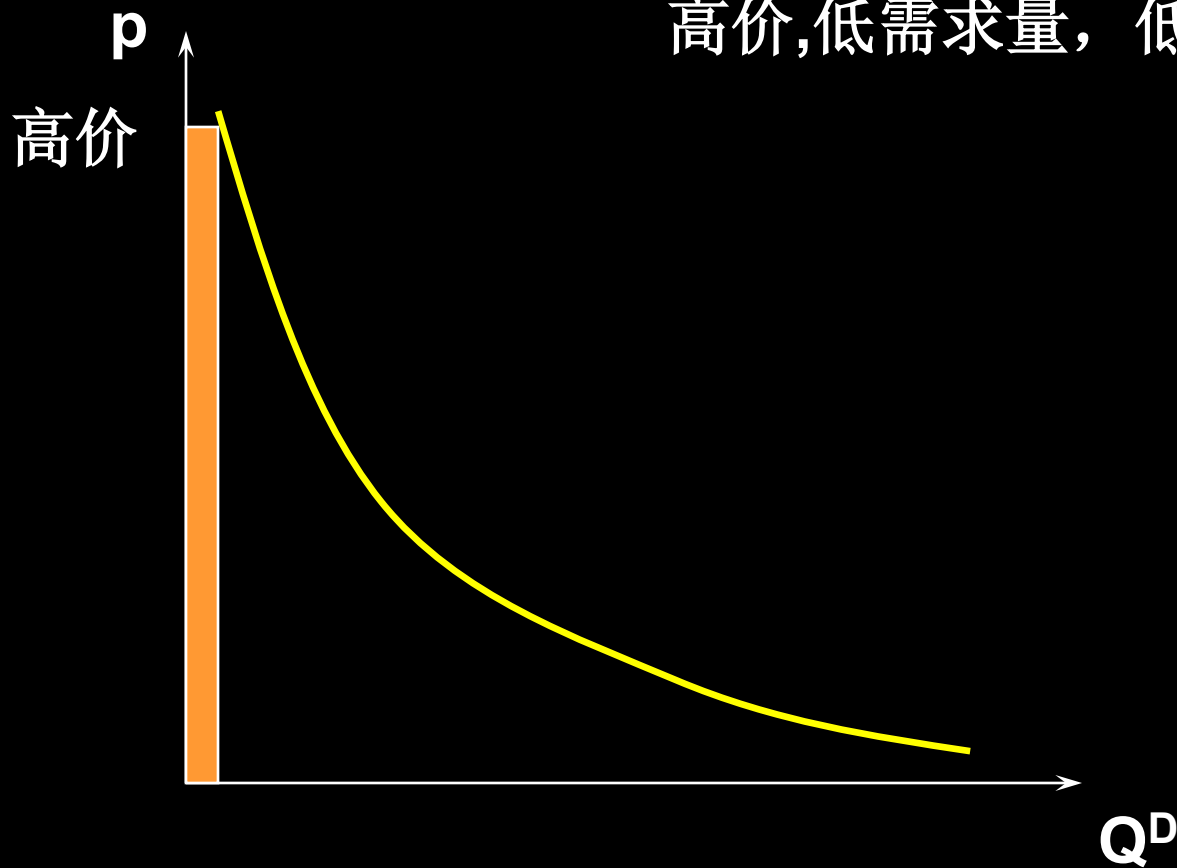
垄断市场均衡

低价, 高需求量, 低收益



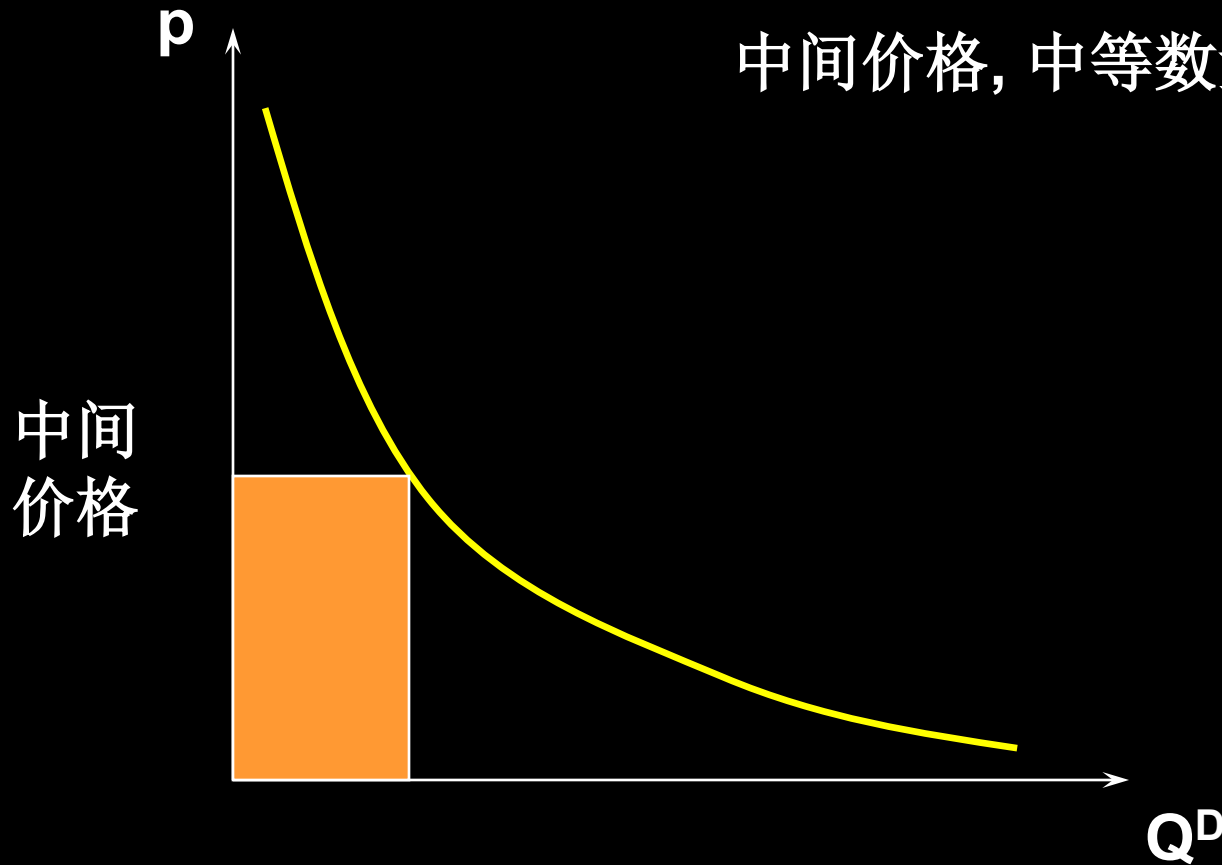
垄断市场均衡

高价,低需求量, 低收益.

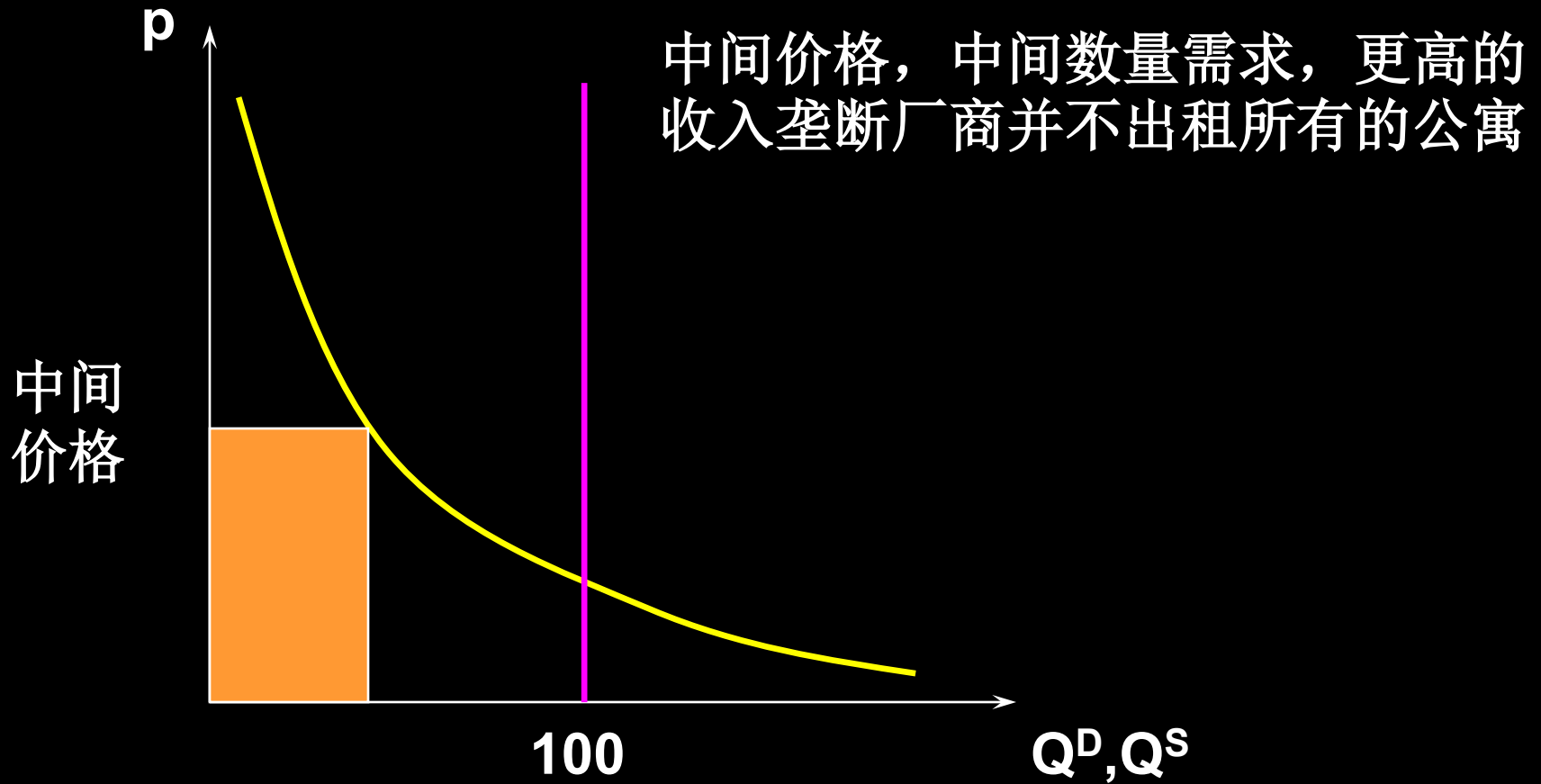


垄断市场均衡

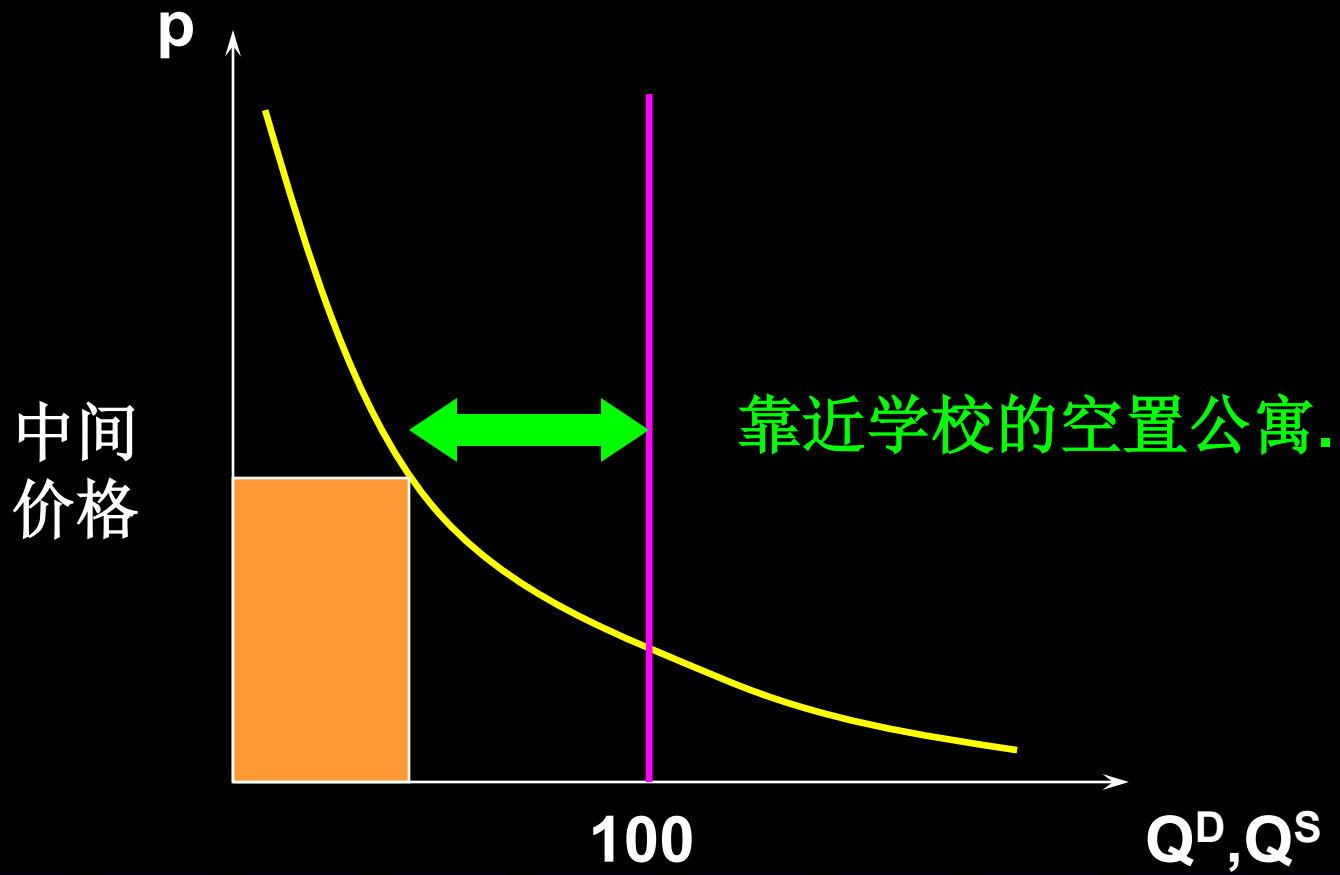
中间价格, 中等数量需求, 更高收益



垄断市场效率



垄断市场均衡



价格歧视垄断者

案例：

- 只有一个占支配地位的房东，他拥有所有的住房。
- 在出租房子时，房东可以决定依次把房子拍卖给愿出最高价的人。
- 这意味着不同的人最终会付出不同的价格得到房子，我们把这称为**价格歧视垄断者**情形。

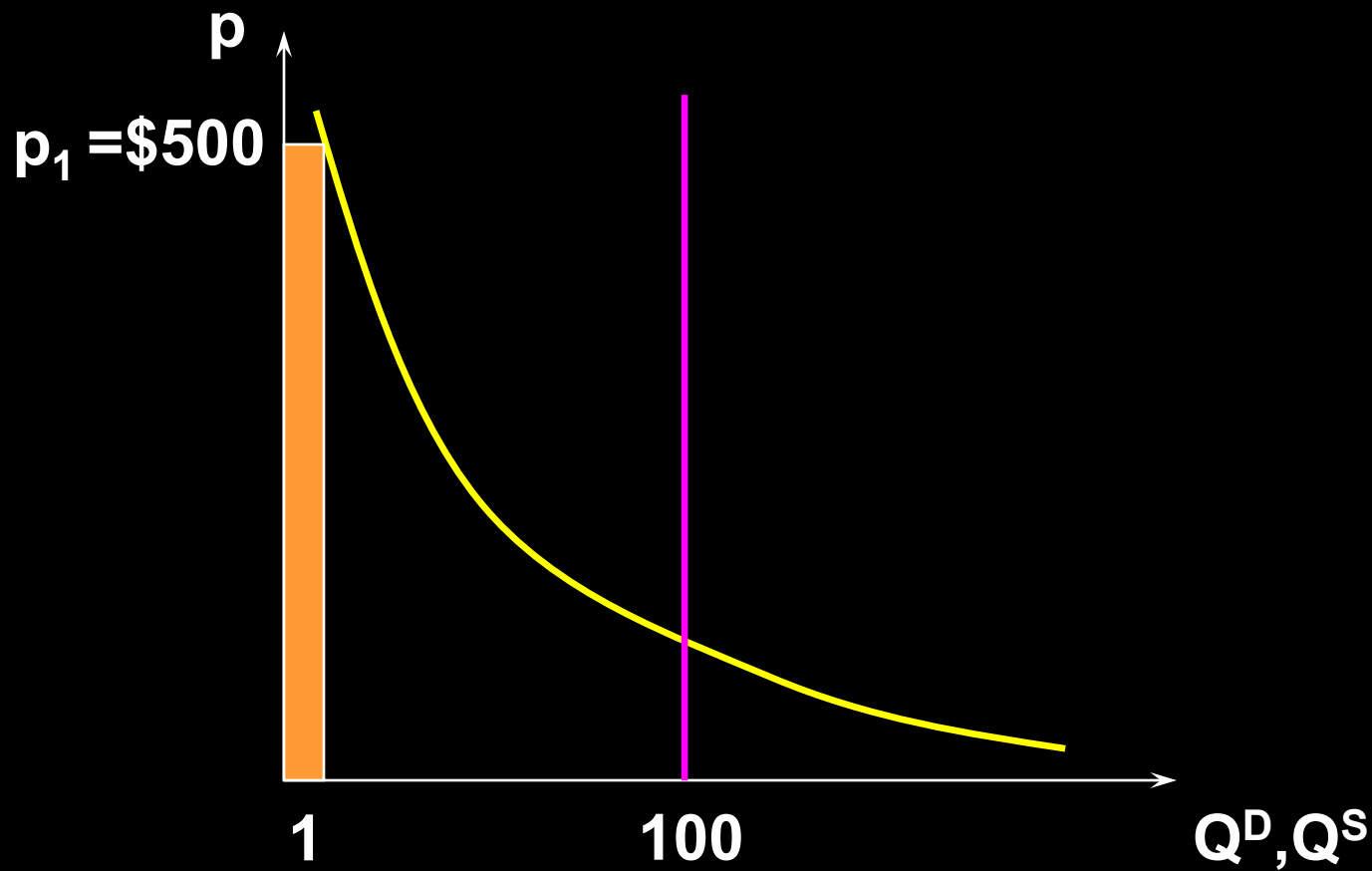
价格歧视垄断者

分析：

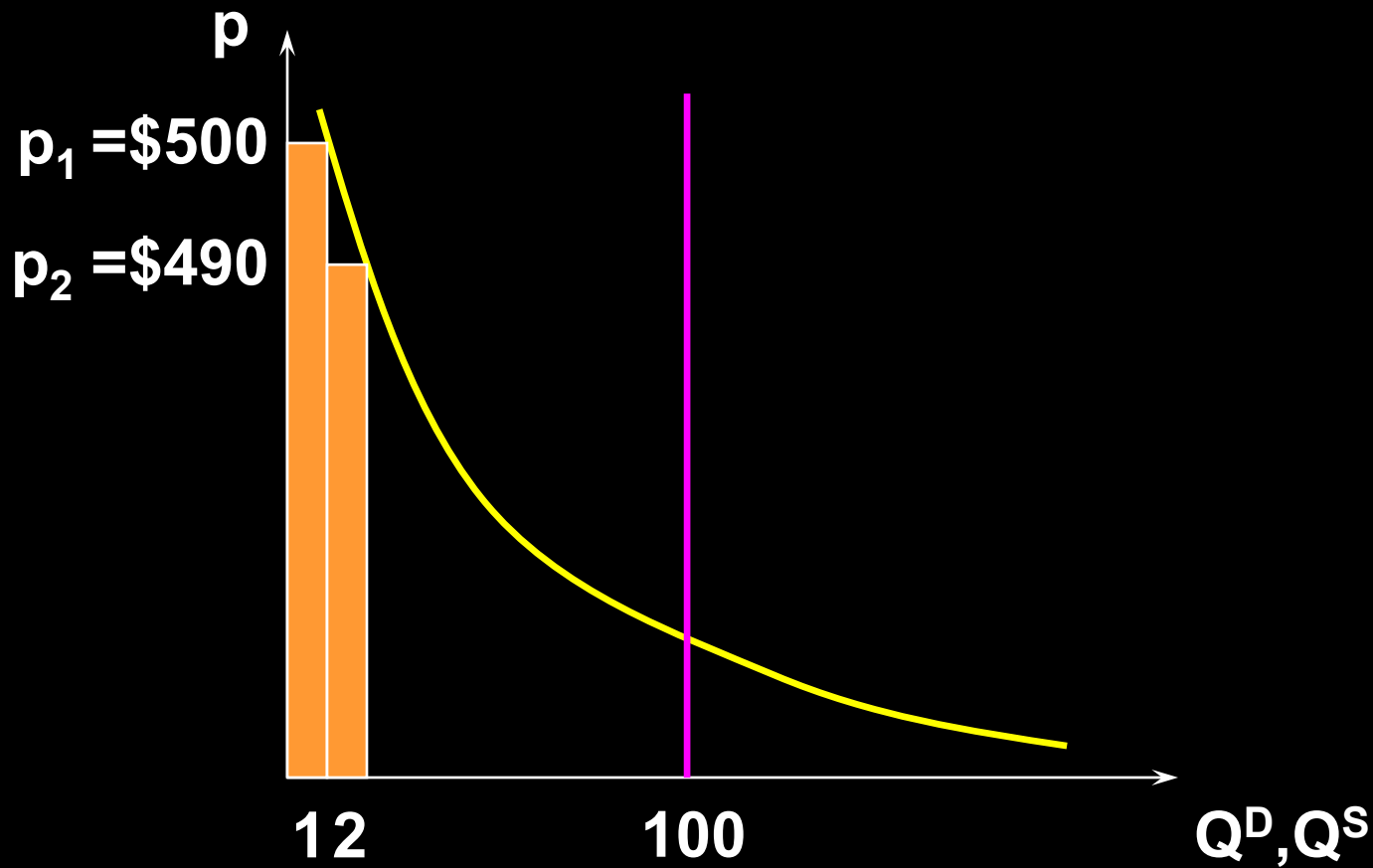
- 他会把第一套房子出租给愿意付最多的人，即愿付500美元的人。
- 第二套房子将出租给愿付490美元的人，随着我们沿需求曲线向下移动，依此类推。

住房价格由什么决定和谁将得到住房？

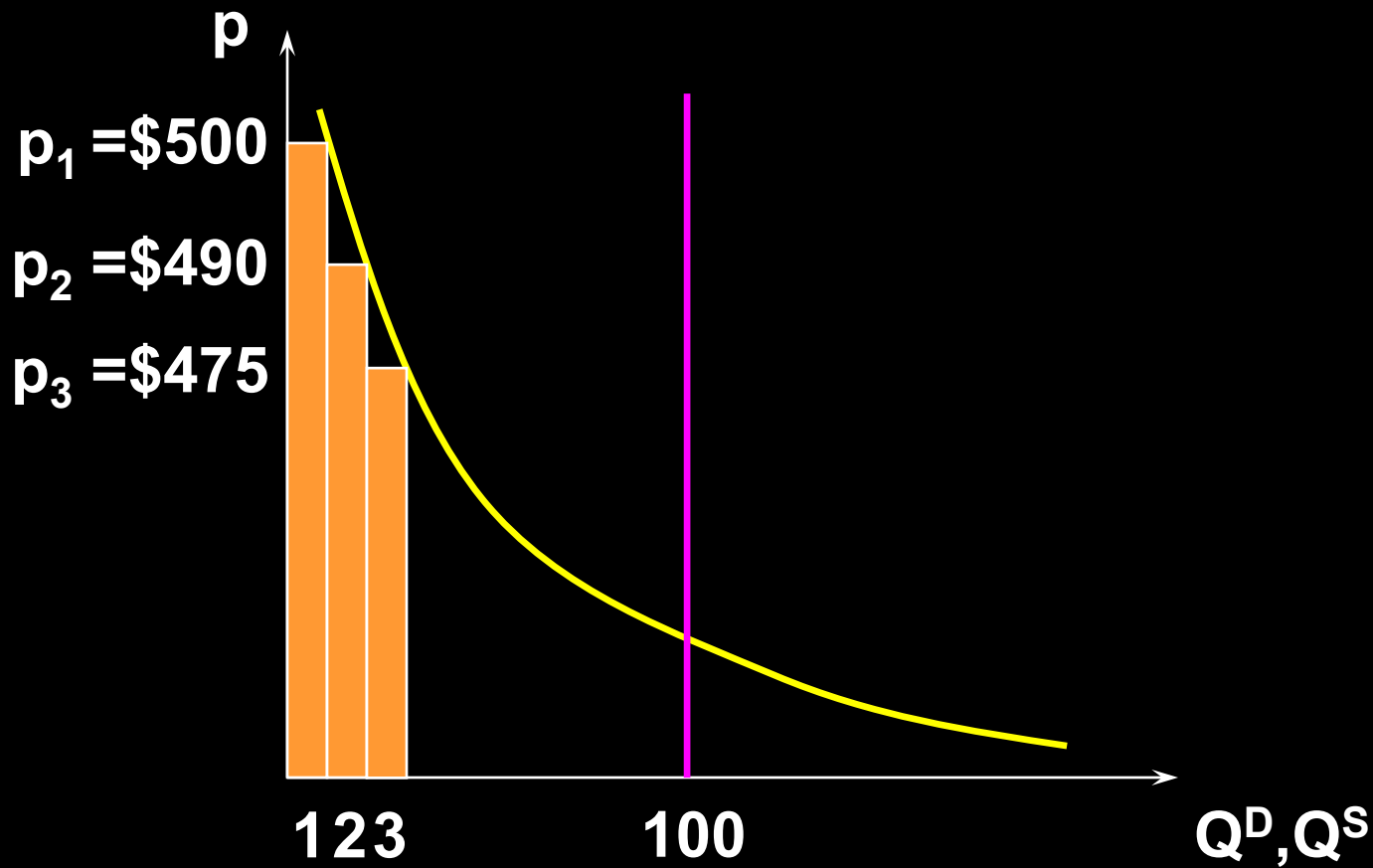
有歧视的垄断市场均衡



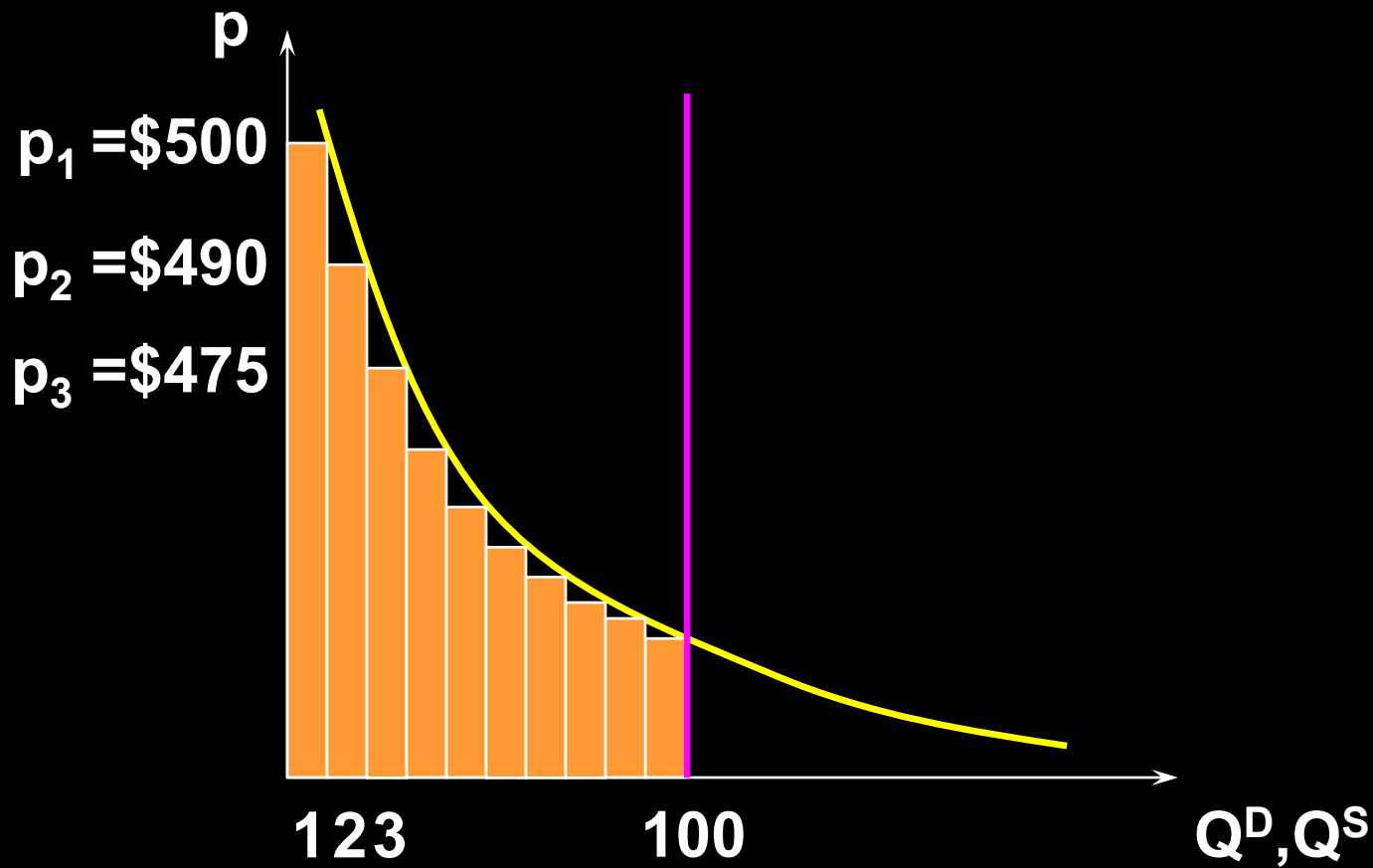
有歧视的垄断市场均衡



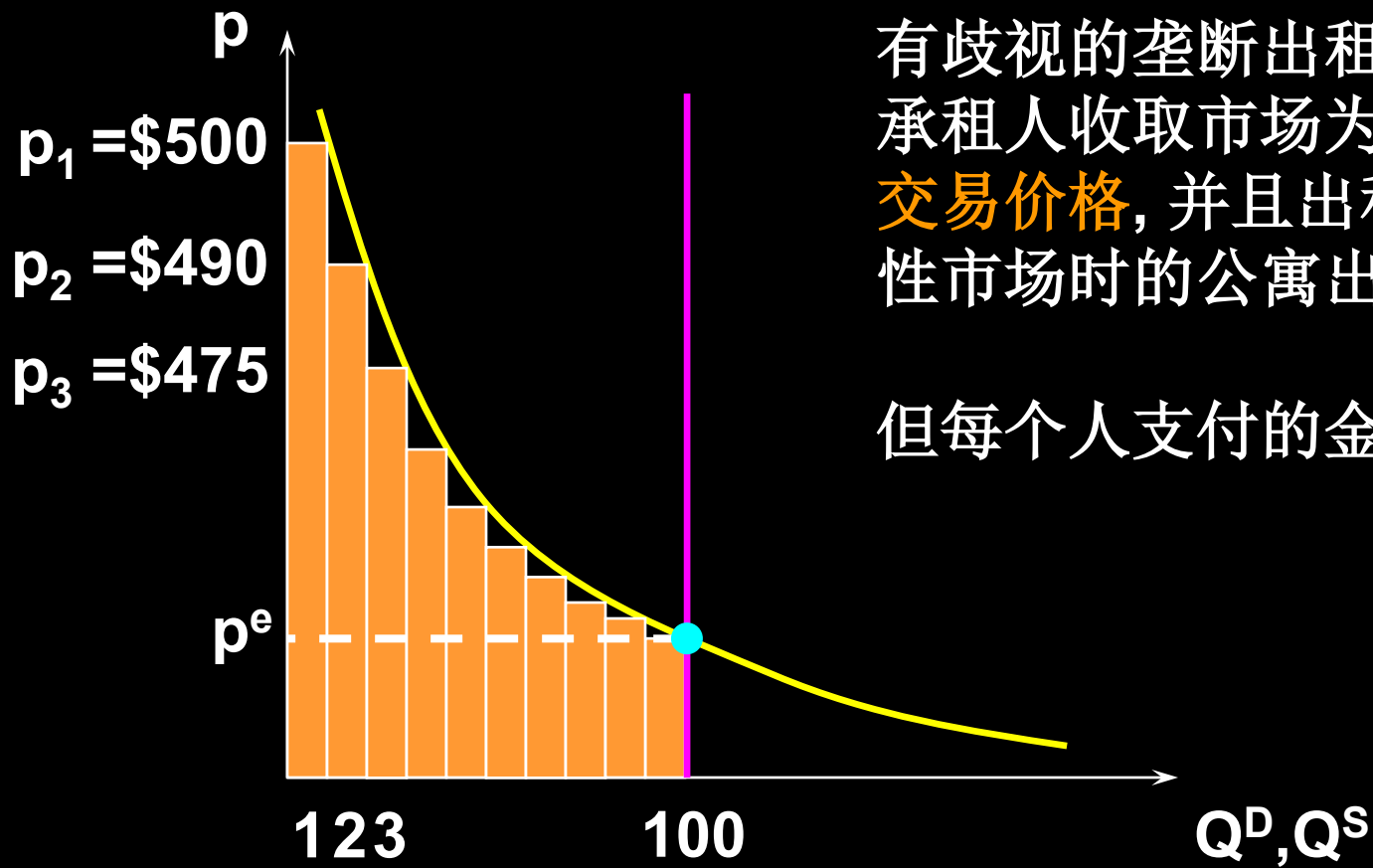
有歧视的垄断市场均衡



有歧视的垄断市场均衡



有歧视的垄断市场均衡



有歧视的垄断出租人对最后一个承租人收取市场为竞争性市场时的交易价格, 并且出租当市场为竞争性市场时的公寓出租量

但每个人支付的金额不同

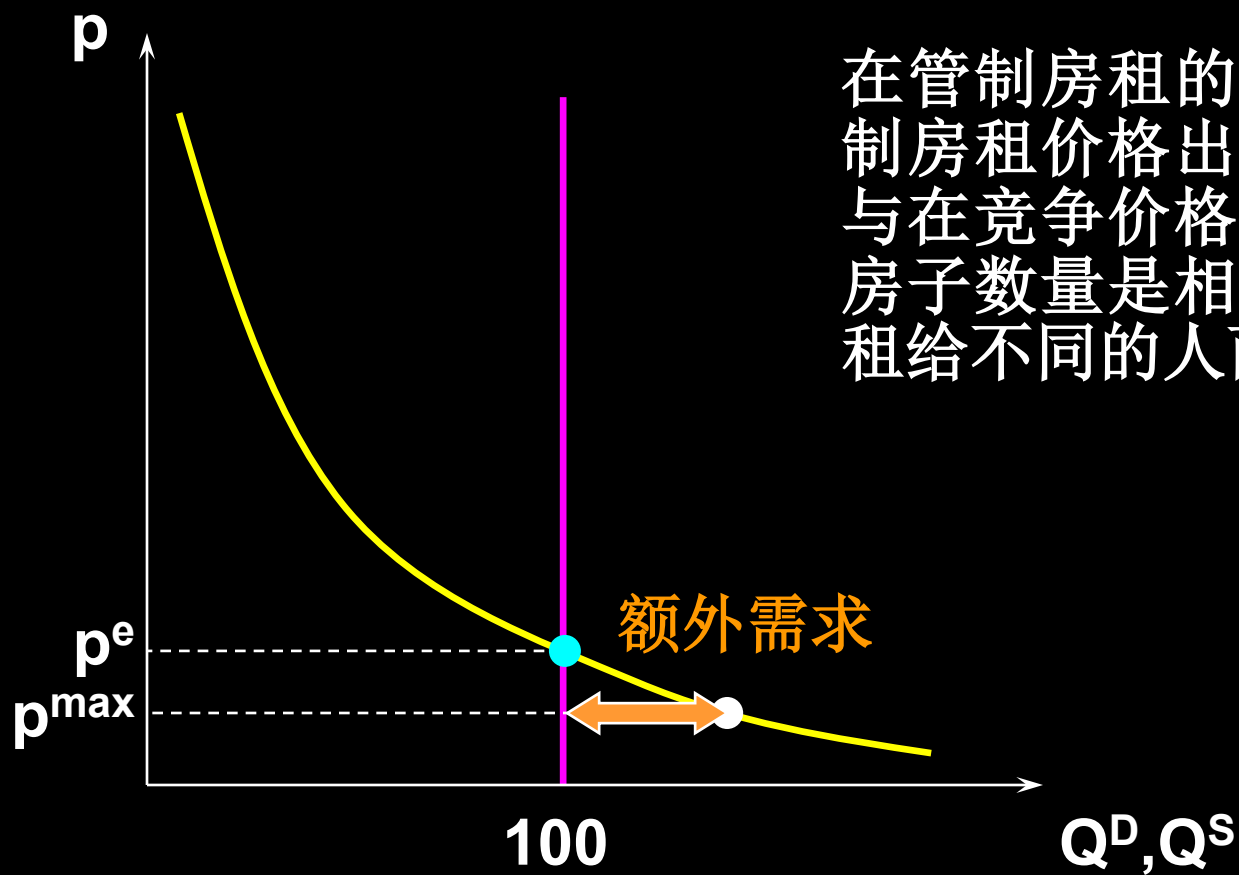
房租管制

假设政府决定限制房租的最高价格，假定是 p^{\max}

- 假设 p^{\max} 价格低于竞争市场上的均衡价格 p^e ，
即 $p^{\max} < p^e$

住房价格由什么决定和谁将得到住房？

市场均衡



在管制房租的情况下，以管制房租价格出租的房子数量与在竞争价格情况下出租的房子数量是相同的，只是出租给不同的人而已。

哪个市场的结果是可取的

我们已描述的四种可能的住房分配方法

- 竞争市场
- 一般垄断者
- 差别垄断者
- 房租管制

这四种分配住房的不同经济体制哪种好？

帕累托效率

如果可以找到一种配置，在其他人的境况没有变坏的情况下，的确能使一些人的境况变得更好一些，那么，这就叫做**帕累托改进**；

如果一种配置方法存在帕累托改进，他就称为**帕累托低效率**；

如果一种配置方法不存在任何的帕累托改进，他就称为**帕累托有效率**；

例子：帕累托效率

A有一套公寓；B没有。

A为了租这套公寓愿意支付\$200，但B愿意支付\$400。

这样的配置是帕累托无效的。

因为：

A可以以\$300的价格转租给B。

A和B都获益。

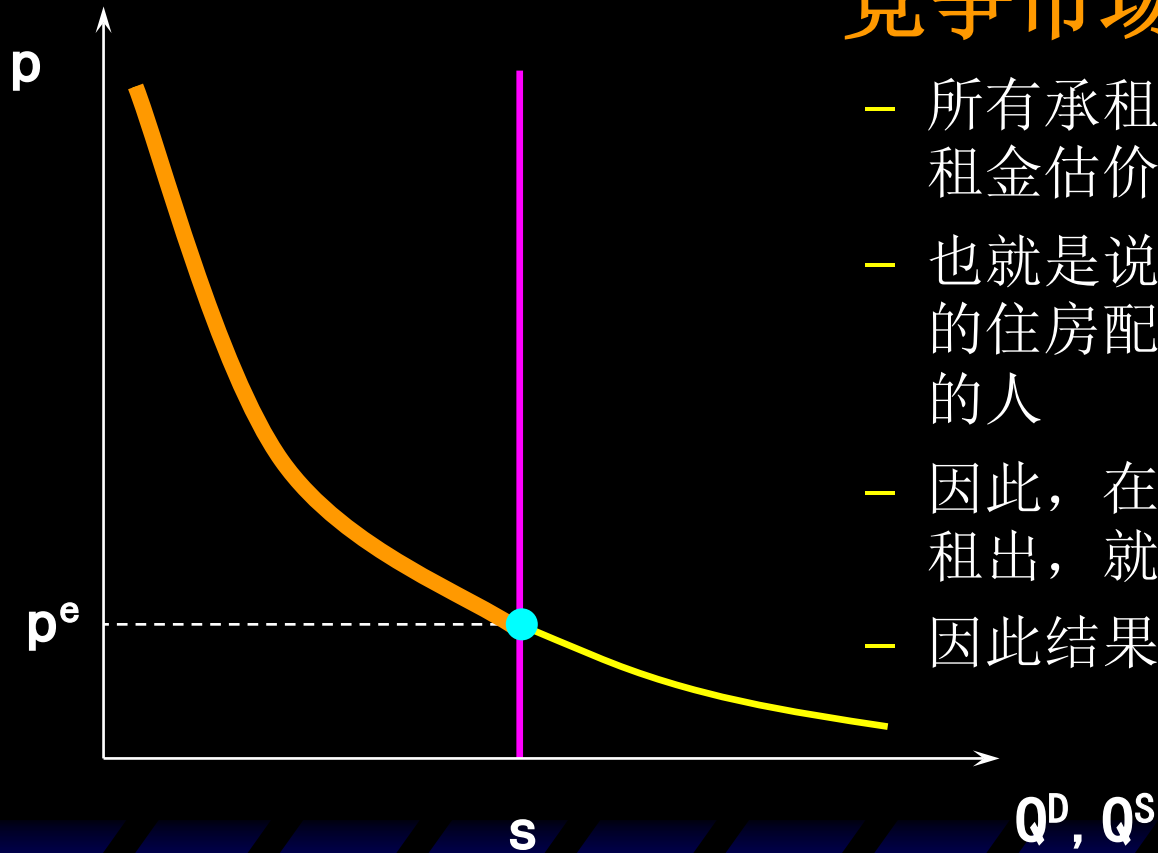
帕累托效率

帕累托无效意味着存在没有实现的互惠交易。

任何完成了所有可能互惠交易的市场都是帕累托有效的。

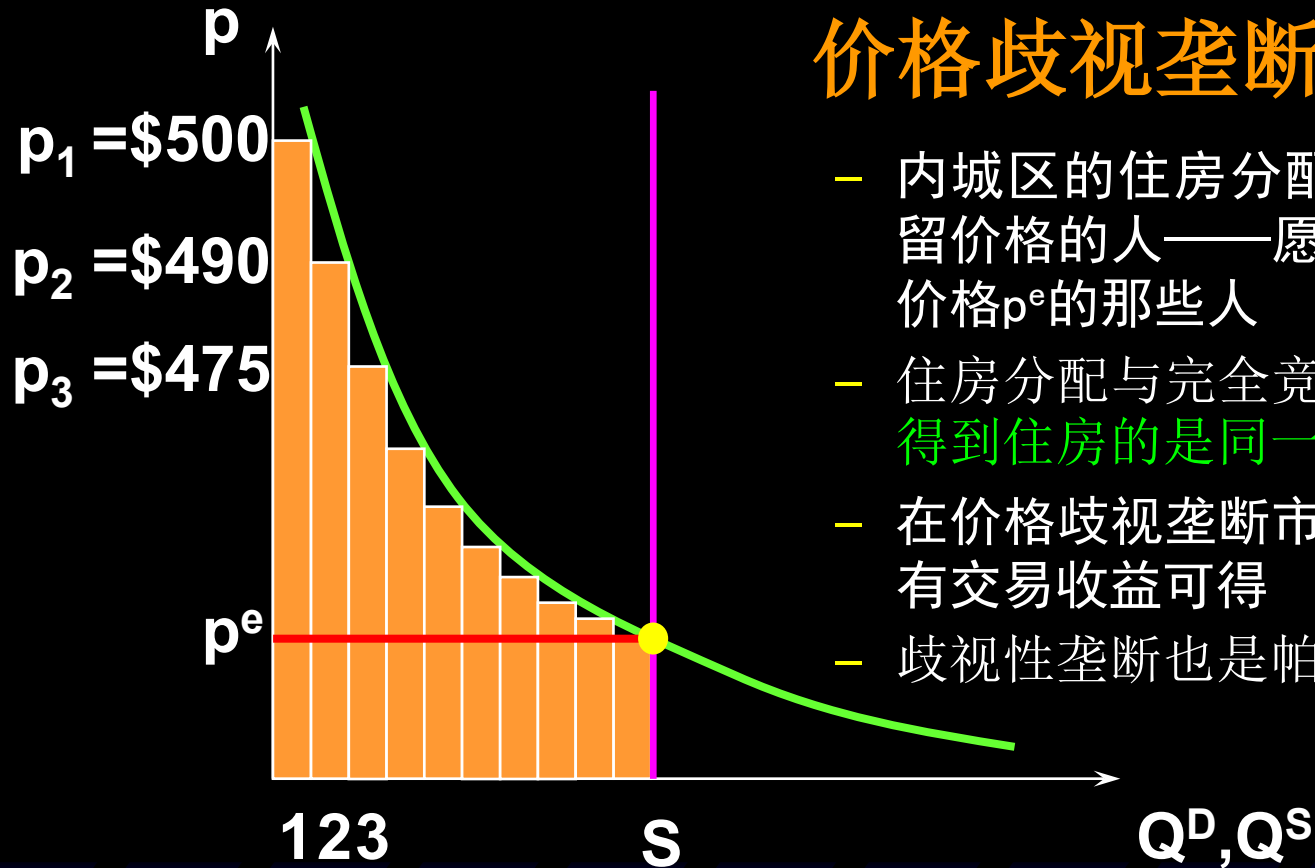
配置住房的不同方法的比较

竞争市场均衡



- 所有承租人对于靠近学校的住房的租金估价为市场价 p^e 或者更高
- 也就是说，这种市场机制把内城区的住房配置给 S 个持最高保留价格的人
- 因此，在竞争市场上，一旦住房被租出，就再也没有交易收益可得
- 因此结果是帕累托有效的

配置住房的不同方法的比较



价格歧视垄断市场均衡

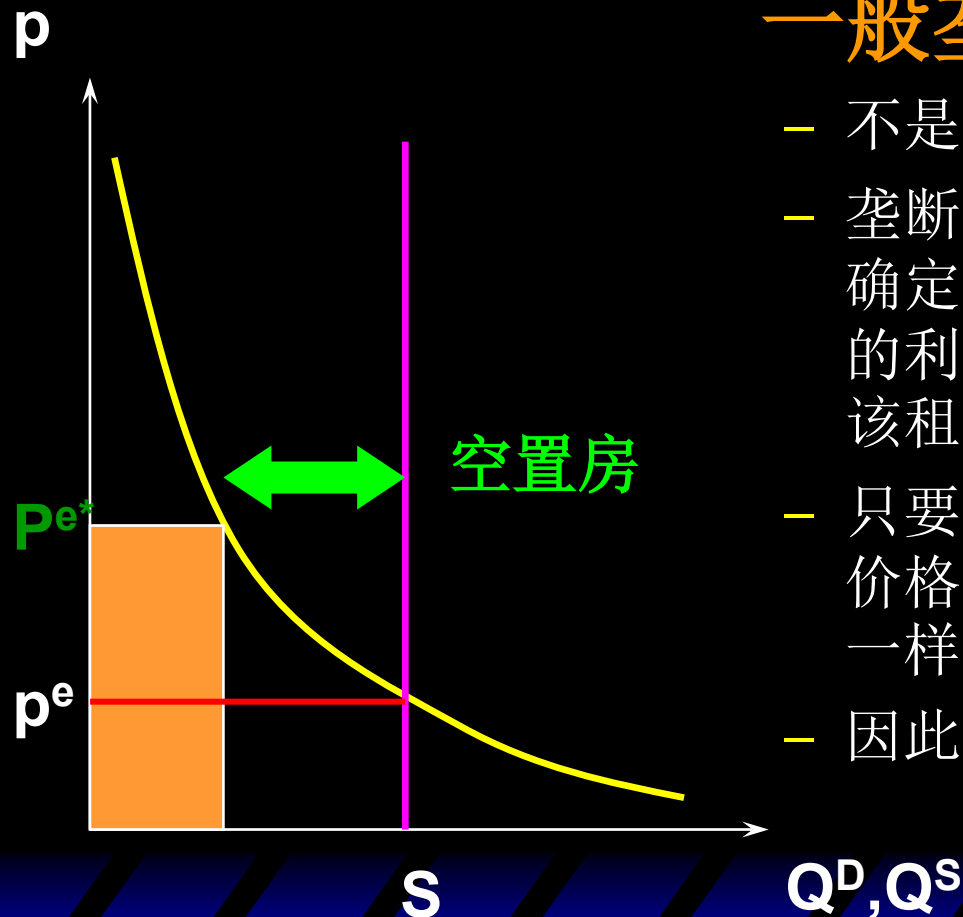
- 内城区的住房分配给 S 个持最高保留价格的人——愿意支付高于均衡价格 p^e 的那些人
- 住房分配与完全竞争市场是一样的，**得到住房的是同一批人？**
- 在价格歧视垄断市场上，各方不再有交易收益可得
- 歧视性垄断也是帕累托有效的

配置住房的不同方法的比较

竞争市场和价格歧视垄断者

- 竞争市场和价格歧视垄断者所产生的结果都是帕累托有效率的，但它们的收入分配大不相同
- 在价格歧视垄断者的情况下，消费者的情况比在竞争市场下的消费者的境况要差的多；而房东的境况却要好的多
- 一般来说，帕累托效率与交易收益的分配没有多大关系，它只是与交易的效率有关：即所有可能的交易是否都进行了

配置住房的不同方法的比较



一般垄断市场均衡

- 不是所有的公寓都租出去了
- 垄断者可以通过把一套住房出租给按确定价格租不到房子的某人来增加他的利润。这里存在着可以使垄断者和该租赁者双方都好一些的某种价格
- 只要垄断者不改变其他任何人支付的价格，其他租赁者的情况还是与以前一样好
- 因此垄断的结果不是帕累托最优的

配置住房的不同方法的比较

租赁控制

- 一些对靠近学校的住房的估价低于 p^e 的承租人租到了靠近学校的住房
- 一些对靠近学校的住房估价高于 p^e 的承租人并没有租到靠近学校的住房
- 可以存在互惠交易的可能，故不是帕累托有效的

