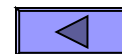


1 市场

- 回顾一下初级经济学中所讲的需求与供给、市场均衡、价格管制、市场结构等。
- 考察以紫金港校区为中心的住房市场。

假设：（1）所有住房分为两类：邻近紫金港校区和离紫金港校区较远；（2）两类住房，除了位置不同，没有别的差别；（3）短期分析。

问题：什么决定附近住房的价格？什么决定谁住附近谁住得远？如何评价分配住房的各种经济机制？



住房分配的四种机制：

- 竞争市场：众多的出租者和租赁者，市场供求决定住房价格，并且价格随供求变动而变动。
- 差别垄断者：只有一个出租者，从而可以依次把住房拍卖给愿出最高价格的人以实行差别定价。
- 一般垄断者：只有一个出租者，但必须以统一价格出租住房，因此会选择利润最大化的价格和数量出租。
- 房租管制：对住房规定一个低于均衡价格的最高限价。

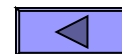


图 1.1 竞争市场与差别垄断者

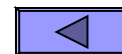
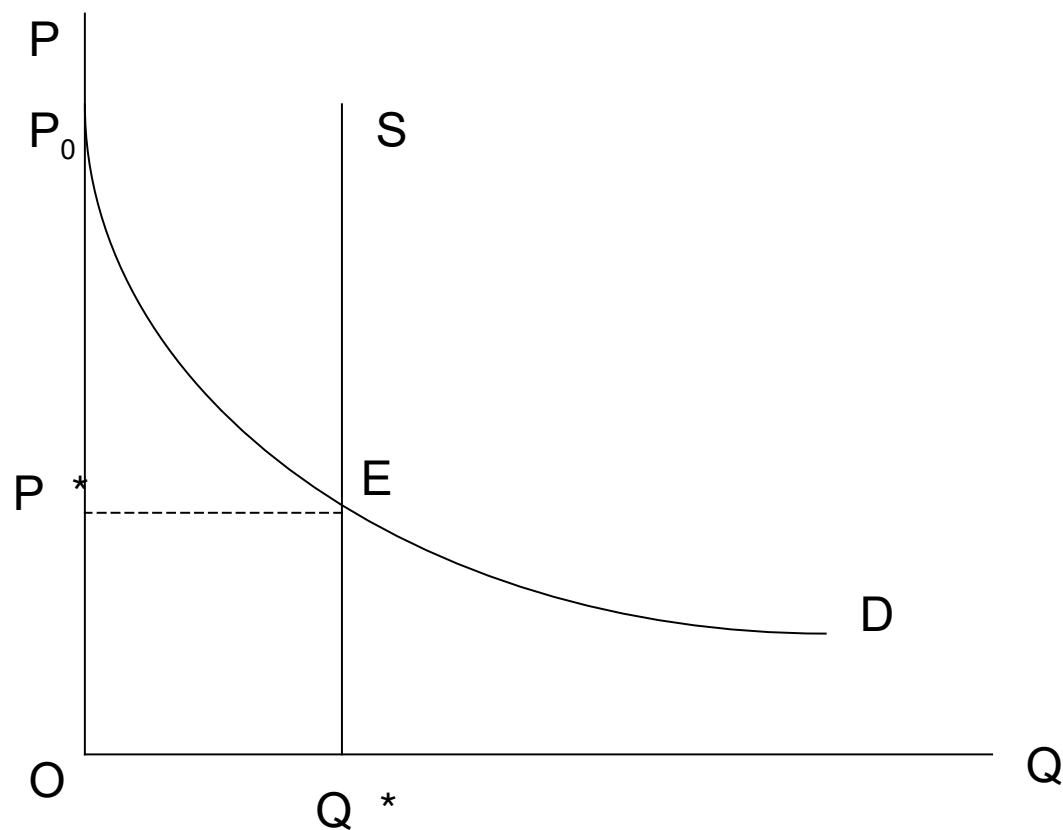


图 1.2 一般垄断者

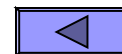
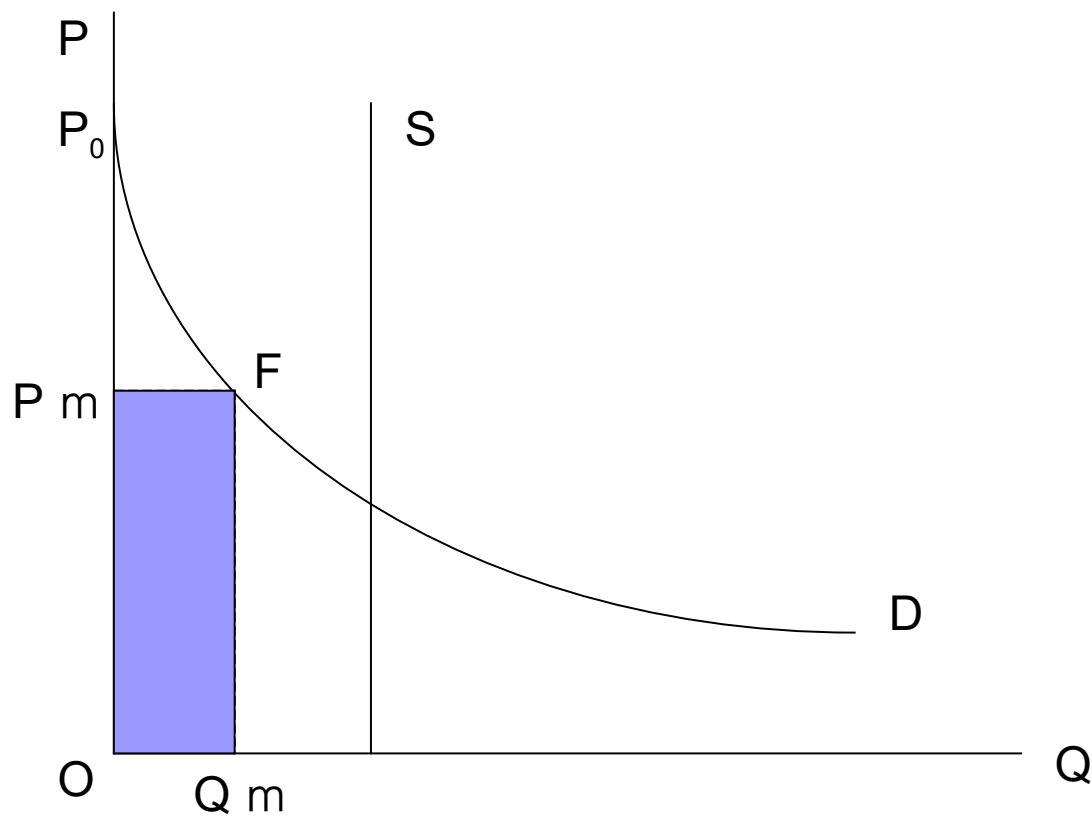
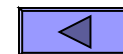
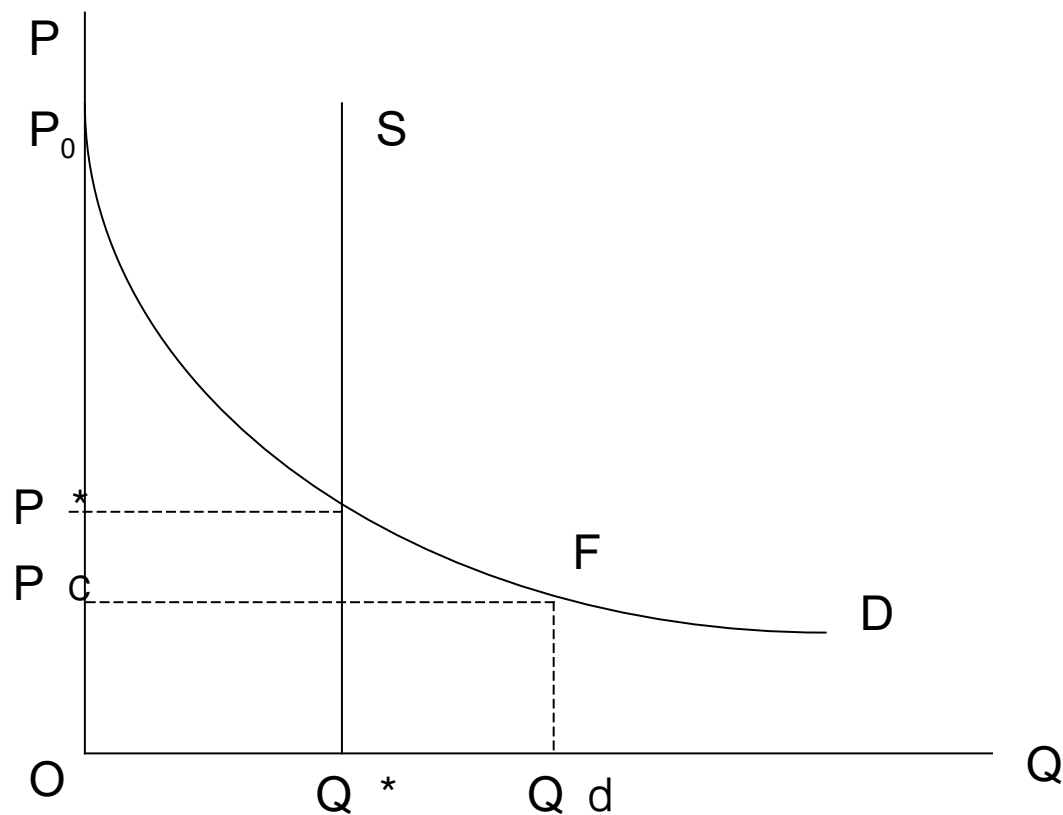


图 1.3 房租管制



四种机制的比较

	价格决定	谁住附近	价格	出租住房数量	是否达到帕累托效率	收入分配状况
竞争市场	供求机制	支付 P^* 的人	P^*	Q^*	是	?
差别垄断者	差别定价	支付 P^* 及以上价格的人	差别价格	Q^*	是	有利于出租者不利于租赁者
一般垄断者	利润最大化原则	支付 P_m 的人	$P_m > P^*$	$Q_m < Q^*$	否（存在帕累托改进）	有利于出租者不利于租赁者
房租管制	行政定价	取决于多个因素	$P_c < P^*$ 中级微观经济学	Q^*	否（存在帕累托改进）	不利于出租者有利于部分租赁者

思考：

- 长期中住房市场将如何变化？
- 这种变化取决于什么？

