

市 场

一本微观经济学教科书的第1章通常是论述经济学的“范围和方法”。虽然这些内容可能是非常有趣的,但用这些内容来开始对经济学的研究似乎是不恰当的。人们在看到经济学分析的一些实例之前,是很难领会这样的论述方法的。

因此,我们将用一个经济学分析的实例来作为本书的开头。在第1章里,我们将考察一个特定的市场模型——住房市场。顺便将介绍经济学的一些新概念和新方法。假如进度较快请别担心。本章仅仅是提供关于如何使用这些概念的概况。以后,我们将更为详细地研究这些概念。

1.1 建立模型

经济学的研究是通过对社会各种现象建立模型来进行的。通过一个模型我们可以简单地表示现实世界的情况。这里的重点在“简单”二字上。试想一下,一张以1:1的比例画出的地图是毫无用处的。同样,一个经济模型也无需描绘出现实世界的每一个方面。一个模型的力量在于能去除无关的细节,从而让经济学家把重点放在他或她要弄明白的经济现实的基本特征上。

这里,我们感兴趣的是住房的价格是由什么决定的,所以我们想简单地描述一下住房市场。在建立模型时,选择正确的简化方法要有一定的艺术。一般来说,我们要采用的是最简单的并且能够描述出我们正在考察的经济状况的模型。以后我们可以逐步地增加复杂的因素,使模型变得更为复杂,同时也希望更符合实际。

我们要仔细考察的具体例子是美国中西部一个中等大小的大学城的住房市场。在这个城市,有两种类型的住房,即那些邻近大学的住房以及那些离大学较远的住房。邻近大学的住房由于上学方便,通常被认为更受学生的欢迎。离得较远的那些住房必须乘公共汽车或长途骑自行车才能到达。因此,只要学生们付得起房租,大多数学生都愿意租邻近大学的住房。

我们设想要考察的住房分布在环绕大学的两大区域。邻近大学的住房在内城区,其余的在外城区。我们只是考察位于内城区的住房市场。外城区的住房应被看作是人们找

不到邻近住房才会去的地方。我们假设在外城区有许多住房可供应，它们的价格固定在某个已知的水平上。我们只考察内城区住房价格的决定因素和谁将住在那儿。

在这个模型中，经济学家会说出两种住房的价格区别。他们会说外城区住房的价格是外生变量，而内城区住房的价格是内生变量。这就是说，外城区住房的价格已由不被这个特定模型所讨论的因素决定了，而内城区住房的价格的决定因素则是本模型要论述的。

在我们这个模型中，我们首先作出的简化是，所有的住房除了位置不同以外，在其他任何方面都是相同的。因而，在讲到住房“价格”时，可以不必考虑住房是一个卧室还是两个卧室，或者其他任何什么。

但是，是什么决定了住房价格呢？用什么来决定谁住在内城区和谁住在外城区呢？如何评价分配住房的各种经济机制的合意性？用什么概念来评价向个人分配住房的各种方案的优缺点呢？所有这些都是我们要在模型中加以论述的问题。

1.2 最优化与均衡

每当我们试图分析人类的行为时，我们需要有一种作为我们的分析基础的框架。在多数经济学中我们使用了一种建立在以下两个简单原理上的框架：

最优化原理：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。

让我们来考察一下这两个原理。第一个原理几乎是同义反复。如果人们可以任意地选择他们的行为，完全有理由设想人们总是设法选择他们所要的东西而不是不要的东西。当然，这个普遍原理也有例外。不过这些例外显然不属于经济行为的范围。

第二个原理的问题更复杂一些。至少可以想象在任何给定的时间内人们的需求与供给是不一致的，因而有些因素必定是在变化之中的。这些变化要花很长时间才能发生。更糟的是，这些变化会引起其他的变化，致使整个系统“不稳定”。

这样的事可能会发生……但通常是不会的。就住房市场来说，我们明显看到了月复一月的相当稳定的房租价格。我们感兴趣的正是这个均衡价格，而不是市场如何达到均衡或在长期中它会有什么变动。

值得注意的是，用于均衡的定义在不同的模型中也许是不同的。在本章要考察的简单市场的情况中，需求和供给均衡的概念足以满足我们的需要。但是在更普遍的模型中，我们需要一种更广义的均衡定义。一般来说，均衡要求经济主体的行为必须相互一致。

我们如何用这两个原理来回答上面提出的问题呢？该是介绍一些经济学概念的时候了。

1.3 需求曲线

假设我们考察一下所有可能的住房租赁者，问问他们每个人租一套住房他或她所愿意支付的最高价格。

让我们从上说起。肯定会有某个人愿意支付最高价格。也许这个人很有钱，但又很懒，不愿意走远路……或者其他原因。假设这个人愿意每月支付 500 美元租一套住房。

如果只有一个人愿意每月付 500 美元租一套住房,并且房租的价格是每月 500 美元,那么只有一套住房能租出——租给愿意支付该价格的人。

假设人们愿意支付的第二高价格是 490 美元,而当时的市场价格是 499 美元,仍然只有一套住房能租出:愿意支付 500 美元的那个人会租这一套房子,但愿意支付 490 美元的人则不会。依此类推,如果价格是 498 美元、497 美元、496 美元等等……都只有一套房子会租出,直到 490 美元。当价格在 490 美元的时候,就恰好有两套房子能租出:一套由愿出 500 美元的人租赁,另一套由愿出 490 美元的人租赁。

类似地,在达到人们愿意支付的第三高价格之前,只有两套房子可以租出,依此类推。

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、购买有关商品的最高价格。换句话说,一个人的保留价格是他或她对于买或不买有关商品并不在乎的价格。在我们的实例中,如果一个人持有保留价格 p ,那就是说他或她对于住在内城区并支付价格 p 和住在外城区是两可的。

因此,按价格 p^* 出租的住房数量正好是所持保留价格大于或等于 p^* 的人数。因为,如果市场价格是 p^* ,那么所有愿意至少支付价格 p^* 来租房的人会想要内城区的住房,而所有不愿支付价格 p^* 的人将选择外城区的住房。

我们可以把这些保留价格绘在图上,见图 1.1。在图上,我们把价格标在纵轴上,把愿意支付该价格或更高价格的人数标在横轴上。

我们还可以把图 1.1 看作是计量在任何特定价格上愿意租房子的人数的一种方法。这样的曲线就是需求曲线——一条把需求量和价格联系起来的曲线。当市场价格超过 500 美元时,没有一套房子能租得出去;当价格在 500 美元和 490 美元之间时,有一套房子可以租出去;当价格在 490 美元和第三档最高保留价格之间时,有两套房子可以租出去;依此类推。需求曲线描述了每一个可能价格上的需求数量。

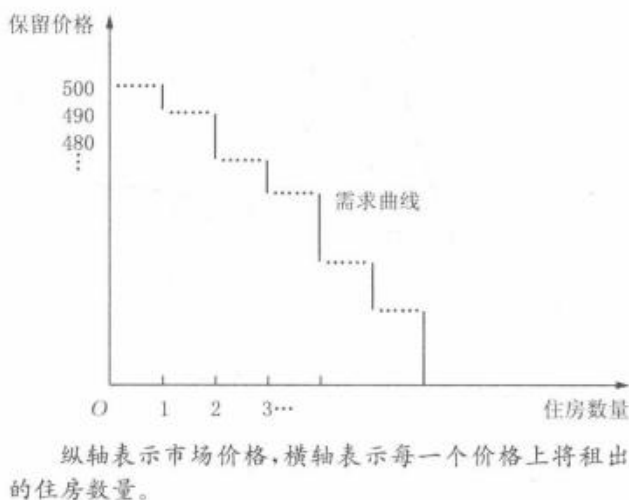
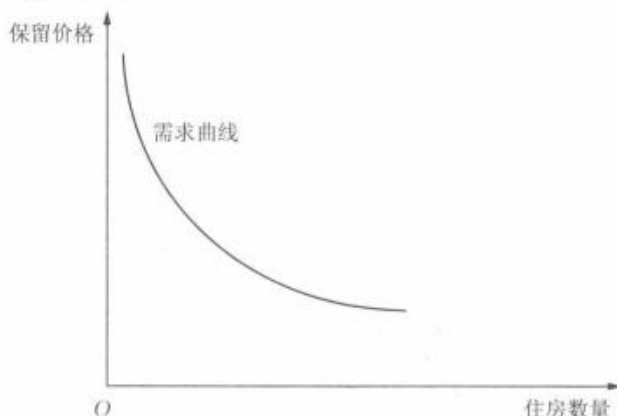


图 1.1 住房需求曲线

图 1.2 拥有众多需求者的住房需求曲线

住房的需求曲线向下倾斜:当住房价格下降时,会有更多的人愿意租赁住房。假如有一大批人,他们的保留价格只有细微的差别,可以设想需求曲线是平缓地向下倾斜的,如图 1.2 所示。图 1.2 中的曲线就是在

由于存在大批需求者,价格间的跳跃很小,需求曲线的倾斜通常是平缓的。

有很多人想要租房子时图 1.1 所示的需求曲线。图 1.1 所显示的“跳跃”与市场的规模相比是如此小，因而在绘制市场需求曲线时，完全可以将其忽略。

1.4 供给曲线

现在我们已经有了一个显示需求行为的完美图像，让我们再来看供给行为。这里我们得考虑我们将要考察的市场的性质。我们要考察的情况是这样的：有许多独立的房东都想以市场能接受的最高价格出租他们的住房。我们把这种情况看作是一个竞争市场的例子。当然也可能有其他类型的市场，以后我们会加以考虑。

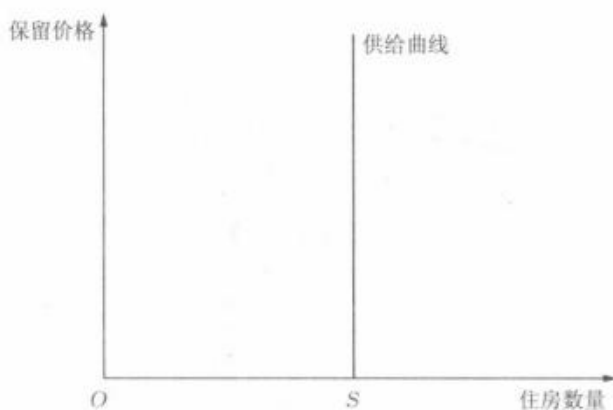
现在我们来下面这种有很多独立经营的房东的情况。显然，如果所有的房东都竭尽全力争取最好的价格，而租房者对房东们要价的信息又非常灵通，那么内城区所有住房的均衡价格肯定是相同的。作这方面的论证并不难。假设情况与上述不同，住房的要价有一部分是高价 p_h ，有一部分是低价 p_l 。租用高价住房的人必定会转向低价住房的房东，并提出按 p_h 与 p_l 之间的某一价格租赁住房。用这种价格达成的交易对租赁者和房东双方都有好处。在双方都力图增加自己的利益，并且知道各种可供选择的的价格的情况下，对同样的商品开出不同的价格是不能持续保持均衡的。

但是这个独一无二的均衡价格是什么样的呢？让我们使用我们在建立需求曲线时所采用的方法：我们选定一个价格，看看在这个价格水平上有多少住房可以供给。

从某种程度上讲，这个问题的答案取决于我们考察市场的时间长短。如果我们考察

的是几年时间，在这期间会进行新的住房建设，住房的数量必定会对住房的出价作出反应。但在“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。

这个市场的供给曲线描绘在图上是一条垂直线，见图 1.3。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。



在短期内，住房的供给是固定的。

图 1.3 短期供给曲线

1.5 市场均衡

现在我们已有了显示住房市场的需求和供给的方法。让我们把需求和供给放在一起，看看市场的均衡行为是什么。我们只需把需求曲线和供给曲线画在同一张图上就可以达到此目的，见图 1.4。

在这个图中，我们用 p^* 来表示住房需求量等于住房供给量时的价格。这就是住房的

均衡价格。在这一价格上,愿意至少支付价格 p^* 的消费者可以找到出租的房子,而每个房东也可以按这一现行的市场价格出租房子。无论是消费者还是房东都没有理由改变他们的行为。这就是我们所说的均衡:即人们的行为不会有变化。

为了更好地理解这一点,让我们来考察房租在除 p^* 之外的其他价格时供求会发生什么变化。例如,在价格 $p < p^*$ 时,需求大于供给,这种价

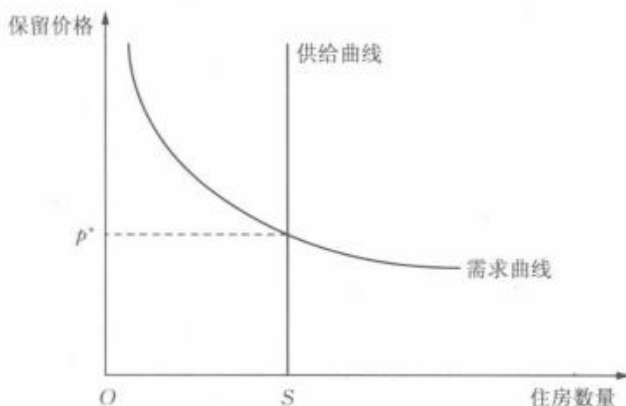
格能持续下去吗?在这个价格上,至少有些房东会有较多的租赁者,比他们所能解决的人要多。有许许多多人会希望按此价格租到一套房子,愿意支付价格 p 的人要多于现有的房子。毫无疑问,有些房东会发现这时提高他们提供的住房的价格是有利的。

同样地,假定住房价格 p 大于 p^* ,那么就会有一些住房闲置起来,因为愿意支付价格 p 的人会少于现有的待出租的房子。现在有些房东担心他们的住房没人租,因此这就会促使他们降低价格以吸引更多的租赁者。

如果价格高于 p^* ,租赁者太少;如果价格低于 p^* ,租赁者则太多。只有当价格是 p^* 的时候,愿意按此价格租房的人数才能与可供出租的住房数相等。只有当价格是 p^* 时,需求与供给才相等。

当价格是 p^* 时,租赁者需要的住房数量与房东们能供应的住房数量相等。从这个意义上讲,当价格是 p^* 时,房东与租赁者的行为是一致的。这就是住房市场的均衡价格。

一旦我们确定了邻近住房的市场价格,我们就可以了解哪些人最终将住这些房子,而哪些人只能住较远的房子。在我们的模型中,这个问题的答案是非常简单的:在市场均衡的条件下,任何愿意支付价格 p^* 或更高价格的人都可以得到内城区的房子;而任何愿意支付少于价格 p^* 的人则得到外城区的房子;持有保留价格 p^* 的人对住内城区或外城区的房子不在乎。住在内城区的其他人会以低于他们愿意支付的最高价格来租赁房子。因此,租赁者的住房配置取决于他们愿意支付的价格。



均衡价格是由供给曲线和需求曲线的交点决定的。

图 1.4 住房市场的均衡

1.6 比较静态分析

现在我们已有了一个住房市场的经济模型,我们可以开始用它来分析均衡价格的行为。我们可以探讨一下当市场的各个方面发生变化时,住房价格会有什么变动。这种做法就是比较静态分析。因为它涉及两个“静态”均衡的比较,而不需关心市场是怎样从一种均衡达到另一种均衡的。

从一种均衡向另一种均衡的移动要花较长的时间,有关这样的移动是怎样发生的问题是非常有趣和重要的。但是人总是先会走再会跑的,因此我们暂且不管这些动态的问

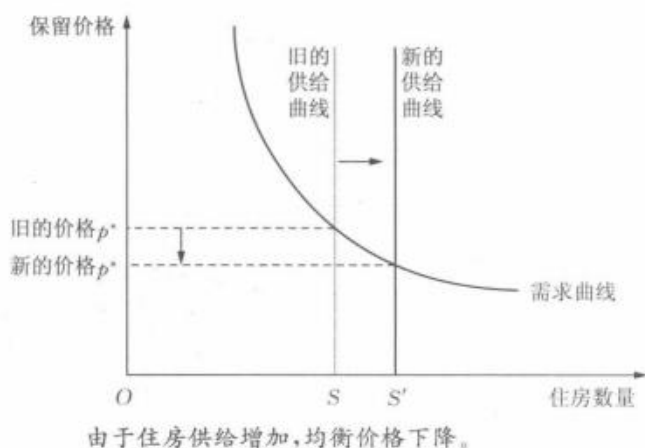


图 1.5 住房供给增加

现在让我们来看看更为复杂的也是更为有趣的例子。假设有一个房地产开发商决定把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?

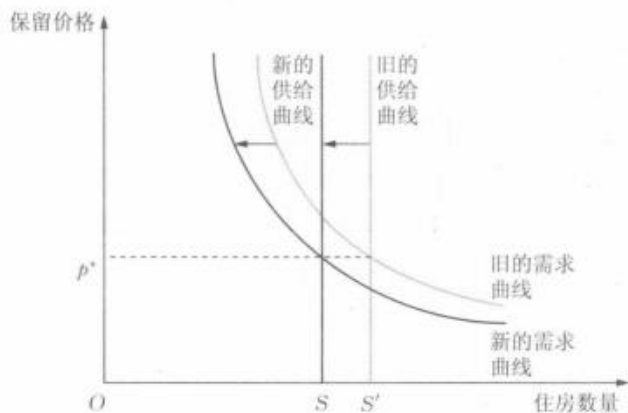
你最初的猜想也许是住房价格会上涨,因为供给减少了。但这未必正确。的确,可出租的住房的供给减少了,但是对住房的需求也减少了,因为原先租房子的一些人也许决定购买新的私人公寓了。

自然,我们可以假设私人公寓的购买者是那些已经住在内城区的人——即愿意支付高于 p^* 的价格的那些人。例如,假设 10 个依次持有最高保留价格的需求者决定购买住房而不是租房。这时,新的需求曲线正好是原先的需求曲线在每个价格上少了 10 个需求者,可以出租的房子也少了 10 套。因此,新的均衡价格与原先的一样,最终还是同样多的人住在内城区。这种情形由图 1.6 描述。需求曲线和供给曲线都以减少 10 套住房的幅度向左移动,因而均衡价格保持不变。

大多数人都觉得这个结果令人奇怪。他们往往只看到住房供给减少,没有想到需求也减少了。我们所考察的是一个极端的例子:所有的私人公寓购买者是以前的公寓居住者。另一个例子更属极端——没有一个私人公寓购买者是原公寓居住者。

这个模型虽然简单,但它给了我们一个重要的洞识。如果我们想确定住房改成私人公寓会如何影响住房市场,我们不仅必须考虑它对住房供给的影响,而且还要考虑它对住房需求的影响。

让我们来看看另一个令人奇怪的比较静态分析的实例:对住房征税所产生的影响。假设市议会决定对住房征税,每年 50 美元。这样,每一个房东必须为他所拥有的每一套住房每年向市议会支付 50 美元。那么,这样做会对住房价格产生什么影响呢?



如果需求和供给曲线向左移动的数量相同,均衡价格不变。

图 1.6 产生私人公寓购买者的结果

大多数人会认为,至少有一部分税收会转嫁到住房租赁者头上。但是令人奇怪的是,情况并非如此。事实上,住房的均衡价格保持不变!

为了验证这一点,我们得看看需求曲线和供给曲线会有什么变化。供给曲线没有变——征税后的住房与征税前一样多。需求曲线也没有变,因为在每一个不同价格上租出的房子数量也没有变。如果需求曲线和供给曲线没有移动,价格也就不会由于征税而发生变化。

这里有一个考察征税影响的方法:在征税前,每一个房东在保证他的住房全部租出的前提下总是尽可能索取最高的价格。均衡价格 p^* 是他能够索要的最高价格,它与使所有的住房均能被租出的价格是一致的。征税后房东们是否可以提高价格来补偿税收呢?回答是否定的。如果他们能够提高价格并把房子全部租出,他们早就这样做了。如果房东们索取的已是市场能接受的最高价格,那他们就不能再提高价格了。税收不会转嫁到住房租赁者头上,房东们必须支付所有的税收。

这个分析主要取决于住房供给保持固定不变的假设。如果住房数量随着税收的变化而变化,那么租赁者们支付的价格显然也会变。以后,当我们有了分析这些问题的更有效的工具后,我们将进一步考察这种行为。

1.7 配置住房的其他方法

在上一节中,我们描述了竞争市场中的住房均衡。但是,竞争市场只是配置资源的一种方法。让我们再来看看其他的方法。在这些配置住房的方法中,有些也许听起来比较陌生,但每一种方法都说明了一个值得注意的经济学论点。

价格歧视垄断者

首先,让我们来考察这种情况:即只有一个占支配地位的房东,他拥有所有的住房。或者我们把许许多多多个别的房东看作是一个整体,把他们的行动看作是一个人的行动。市场被某一产品的单一卖主所支配的情况就是人们所说的垄断。

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。由于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。为简化起见,我们假设价格歧视垄断者知道每一个人对住房的保留价格。(这不是很符合实际,但它便于说明一个重要的论点。)

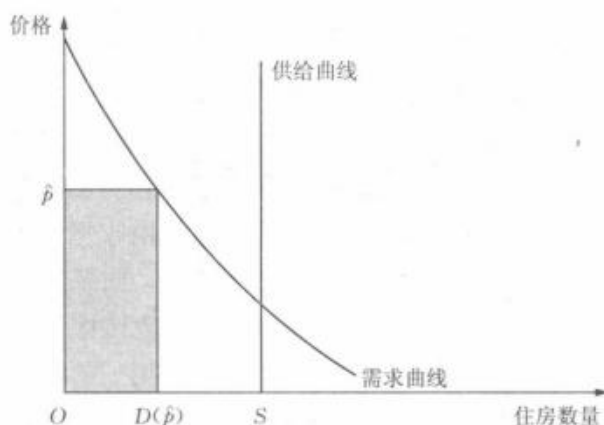
这就是说,他会把第一套房子出租给愿意支付最多的人,即愿支付 500 美元的人。第二套房子将出租给愿支付 490 美元的人,随着我们沿需求曲线向下移动,这种情形将进行下去。每一套房子将出租给愿意为它支付最多的人。

这是价格歧视垄断者有趣的特征:得到住房的人与市场解决的情形正好一样,即这些人都是按超过 p^* 的价格租赁住房的人。最后一个租房的人支付 p^* ——正好与竞争市场上的均衡价格相同。价格歧视垄断者试图使他的利润最大化导致了与竞争市场上供给和需求机制同样的住房配置。人们支付的数量不同,但是得到住房的人相同。这并非巧合,但我们得等到以后再来分析其中的原因。

一般垄断者

我们曾假设价格歧视垄断者可以按不同的价格出租每一套房子。但是,如果他被迫

按同样的价格出租所有的房子，情况又是怎样呢？在这种情况下，垄断者面临着一个权衡：如果他选择低价，他可以出租较多的住房，但与较高价格相比，他最终会少赚钱。



垄断者所得到的收益就是价格乘以数量的积，即图中所表示的方框面积。

图 1.7 收益方框

的收益方框出现在价格为 \hat{p} 时。在这种情况下，垄断者会发现就他个人的利益来讲，还是不出租所有的住房为好。事实上，垄断者一般都是这样做的。垄断者一般都要限制可能获得的产量，从而使他的利润最大化。这就是说，垄断者一般总是索取一个高于竞争市场的均衡价格 p^* 的价格。在一般垄断者的情况下，较少的住房被租出，而且每一套住房都会以高于竞争市场的价格租出。

房租管制

我们要讨论的第三种或最后一种情况是房租管制。假设市议会决定限制房租的最高价格，假定是 p_{\max} 。我们假设价格 p_{\max} 低于竞争市场上的均衡价格 p^* 。如果是这样，就会出现超额需求：愿意按价格 p_{\max} 租房的人多于可供应的住房。那么，谁将最终租到住房呢？

到现在为止，我们所描述的理论还不能回答这个问题。我们可以描述供给等于需求时的情形，但是在模型中，我们还不能详尽地描述当供给与需求不相等时会发生什么情况。在房租受管制的情况下，谁会租到住房，取决于谁最有时间去到处寻觅和谁认识当前的承租者等条件。所有这些不属于我们所建的简单模型的范围之内。也许在房租管制和竞争市场的情况下，恰好是同样的人租到住房。但这是非常不可能的结果。也许更可能的是，一些以前住在外城区的人最终会住进内城区，因而和原本在市场体制条件下会一直住在那里的人交换了地方。所以在房租管制的情况下，以房租管制价格出租的住房数量与在竞争价格情况下出租的住房数量是相同的，只是出租给不同的人而已。

1.8 什么方法最好

我们现在已经描述了四种可能的住房配置方法：

- 竞争市场

让我们用 $D(p)$ 来表示需求函数——当价格为 p 时的住房需求量。于是，如果垄断者定价为 p ，他就可以出租 $D(p)$ 套住房，因而得到 $pD(p)$ 的收益。垄断者所得到的收益可以看作是一个方框的面积：方框的高度是价格 p ，宽度是住房数量 $D(p)$ 。因而，高和宽的积——方框面积——代表垄断者得到的收益。这个方框见图 1.7。

如果垄断者没有与出租房子相关的费用，他总是会选择一个使他能得到最大租金收入的价格——即选择使收益方框最大的价格。在图 1.7 中，最大

- 价格歧视垄断者
- 一般垄断者
- 房租管制

这就是配置住房的四种不同的经济体制。每一种方法都会导致不同的人租到房子和不同的租房价格。我们也许要问哪一种经济体制最好。但是,首先我们得给“最好”下定义。我们用什么标准来比较这些配置住房的方法呢?

我们能做的一件事就是看看有关人员的经济地位。显然,如果房东作为价格歧视垄断者来索要价格会得到最多的钱:这样做会使房东取得最大的收益。同样,对于房东来说,实行房租管制也许最为不利。

那么,对于租赁者来说情况又是怎样呢?平均来说,在价格歧视垄断者情形中,他们的境况也许更糟糕一些——他们中的大多数人得支付的价格高于按其他方法分配住房的价格。消费者的境况在房租管制的情况下是否会好一些呢?他们中的部分人会好一些:最终得到住房的消费者的境况比他们在市场解决的情况下要好。但是得不到住房的消费者的境况要比在市场解决的情况下差。

现在我们需要一个方法来考察所有的参与者——所有的租赁者和房东的经济地位。我们如何来考察不同的住房配置方法对所有人的合意性呢?从所有参与者的利益考虑,我们用什么标准来判断住房配置的方法“好”呢?

1.9 帕累托效率

有一个很有用的标准可用来比较不同经济体制的结果,这就是人们所知的帕累托效率或经济效率的概念。^①我们从以下的定义开始:如果可以找到一种配置方法,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,这里就存在帕累托改进。如果一种配置方法存在帕累托改进,它就称为帕累托低效率的;如果一种配置方法不存在任何的帕累托改进,它就称为帕累托有效率的。

帕累托低效率配置具有以下令人失望的特征,即有某种方法能使某人在不损害其他人利益的情况下境况变得更好一些。也许还存在着有关配置的其他积极的东西,但帕累托低效率肯定是要我们坚决克服的。假如还存在着能使某人境况变得更好一些而又不损害其他人利益的方法,为何不采用呢?

帕累托效率的概念在经济学中是很重要的,以后我们还将详细地加以研究。它有许多微妙的含义,我们得慢慢地加以研究,但现在我们可略知一些帕累托效率的含义。

这里有一个对于研究帕累托效率概念很有用的方法。假设我们把内城区和外城区的住房任意地分配给租赁者,但允许他们相互租用各自的住房。有一些确实想住得离市区近一些的人也许会由于运气不好而住进外城区的住房。但是他们可以从某人那里转租到一套内城区的住房,因为那个分配到一套这样住房的人不像另外一个人那样看重这样的

^① 帕累托效率(Pareto efficiency)是根据19世纪经济学家和社会学家维尔弗雷多·帕累托(Vilfredo Pareto, 1848—1923年)的名字命名的,他是最先考察这一概念的含义的人之一。

房子。如果随意地给个人分配住房，通常总会有人希望交换住房，只要这样做能得到足够的补偿。

举个例子，假设 A 得到一套内城区的住房，他觉得值 200 美元。B 得到外城区的一套住房。再假设 B 愿意用 300 美元去换 A 的住房。如果双方交换一下住房，并由 B 单方面支付给 A 一笔数目在 200 至 300 美元之间的钱，那么，这里就存在一种明确的“交易收益”。这笔交易的确切金额并不重要。重要的是，愿意为住房支付最多的人得到了住房——另外，这也会鼓励那些不那么看重内城区住房的人与非常看重内城区住房的人进行交易。

假设我们认为所有自愿的交易都进行了，因而所有能从交易中得到的收益都已取尽了。这种配置必定是帕累托有效率的。如果不是，肯定还存在着对双方都好而又不损害其他人利益的某种交易——但这与所有自愿的交易都已进行的设想是矛盾的。所有自愿的交易都得到进行的配置是帕累托有效率配置。

1.10 配置住房的不同方法的比较

我们在上面所讨论的交易过程是很普遍的，因而你不必考虑对此结果还需讲些什么。但有一个非常有趣的论点值得注意。让我们探讨一下，在所有“交易收益”都已取尽的配置情况下，谁将最终得到住房。

要弄明白这个问题的答案，只要注意一下任何一个拥有一套内城区住房的人一定要比拥有一套外城区住房的人持有一个更高的保留价格——要不然，他们可以交易，使双方都得到改善。所以，如果有 S 套住房出租，拥有最高保留价格的 S 个人就会最终得到内城区的住房。这种配置是帕累托有效率配置——其他的都不是，因为其他配置住房的方法允许某种交易存在，至少可以使二者的境况在不损害其他任何人利益的情况下变得更好些。

让我们把这个帕累托效率标准应用到前面已提到过的各种资源配置机制的结果上去。先从市场机制说起。人们很容易看到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——也就是愿意支付的价格高于均衡价格 p^* 的那些人。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，竞争市场产生的结果是帕累托有效率的。

价格歧视垄断者的情况又是怎样呢？这种配置方法的结果是帕累托有效率的吗？要看清楚这个问题的答案很简单，只要注意一下通过价格歧视垄断者配置方法得到住房的人与通过竞争市场配置方法得到住房的人，正好是同一批人：即任何愿意支付高于 p^* 的价格的人。因此，价格歧视垄断者产生的结果也是帕累托有效率的。

虽然从不再需要进一步交易的意义讲，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。当然，在价格歧视垄断者的情况下，消费者的境况比在竞争市场下的消费者的境况要差得多，而房东的境况却要好得多。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；也就是所有可能的交易是否都进行了。

只能索取一种价格的一般垄断者的情况又是怎样的呢？它所产生的结果不是帕累托

有效率的。要证实这一点,我们所要做的是注意以下情况:由于垄断者一般不会出租所有的住房,他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。因此,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。这样,我们就发现了一种帕累托改进的方法——一种可以使双方都更好一些而又不损害其他任何人利益的方法。

最后一种情况是房租管制。它产生的结果也不是帕累托有效率的。这个论据来自以下事实:任意地给租赁者分配房子一般会致使某人(假定是 A 先生)住进内城区,而他愿意支付的钱要少于住在外城区的某人(假定是 B 女士)。假设 A 先生的保留价格是 300 美元, B 女士的保留价格是 500 美元。

我们需要找出一种帕累托改进的方法——一种使 A 先生和 B 女士都好一些而又不损害他人的方法。做到这一点有一个很容易的办法——只要让 A 先生把他的住房转租给 B 女士。对 B 女士来说,出 500 美元能住在靠近大学的地方是值得的,但对 A 先生来说,房子只值 300 美元。如果 B 女士付给 A 先生 400 美元同时交换他们的住房,这对他们双方都好: B 女士可以得到她认为值 400 美元以上的一套住房, A 先生会得到他认为比内城区一套住房更值的 400 美元。

这个例子说明房租管制一般不会产生帕累托有效率配置,因为在市场调节后仍然还有一些交易可以进行。只要得到内城区住房的人不像得不到内城区住房的人那么看重内城区的房子,就总会有交易收益可得。

1.11 长期均衡

我们已经分析了短期内的住房均衡价格——在短期内,住房的供给是固定不变的。但是在长期内,住房的供给是会变化的。就如需求曲线衡量不同价格时的住房需求量那样,供给曲线衡量不同价格时的住房供给量。住房市场的价格最后要取决于供给与需求之间的相互作用。

那么,供给行为是由什么决定的呢?一般来说,由私营市场供给的新住房的数量取决于供应住房的利润的大小,从某种程度上讲,这取决于房东能索取的房租价格。为了分析长期内的住房市场的行为,我们必须考察供给者和需求者的行为,这是我们最终要从事的一项工作。

当供给可变动时,我们不仅可以探讨一下谁将得到住房,而且可以了解各种类型的市场机制将提供多少住房。垄断市场供应的住房比竞争市场供应的是多还是少?房租管制是增加还是减少了住房的均衡数量?哪一种经济机制将提供帕累托有效率的住房数量?为了回答这些类似的问题,我们必须提出更为系统的、更有效的工具来进行经济分析。

小 结

1. 经济学是通过对社会现象建立模型来进行研究的,这种模型能对现实社会作简化的描述。

2. 在经济分析过程中，经济学家以最优化原理和均衡原理为指导。最优化原理指的是人们总是试图选择对他们最有利的东西；均衡原理是指价格会自行调整直到需求和供给相等。
3. 需求曲线衡量在不同价格上人们愿意购买的需求量；供给曲线衡量在不同价格上人们愿意供应的供给量。均衡价格是需求量与供给量相等时的价格。
4. 研究均衡价格和数量在基础条件变化时如何变化的理论称为比较静态学。
5. 如果没有方法可使一些人的境况变得更好一些而又不致使另一些人的境况变得更差一些，那么，这种经济状况就是帕累托有效率的。帕累托效率的概念可用于评估配置资源的各种方法。

复习题

1. 假设 25 个人的保留价格为 500 美元，第 26 个人持有的保留价格为 200 美元，需求曲线呈什么形状？
2. 在上述例子中，假如只有 24 套住房可以出租，均衡价格是多少？如果有 26 套住房可出租，均衡价格又是多少？如果有 25 套住房可出租，均衡价格是多少？
3. 假定人们持有不同的保留价格，为什么市场需求曲线向下倾斜？
4. 在书中，我们假设公寓购买者都是来自内城区的人——那些已经在内城区租房的人。如果公寓购买者都是来自外城区的人——那些目前没有在内城区租房的人，内城区住房的价格会发生什么样的变化呢？
5. 现在假设公寓的购买者都是内城区的人，但是每一公寓由两套住房构成，住房的价格会发生什么样的变化呢？
6. 设想一下征税会对长期内的建房数量产生什么影响？
7. 假定需求曲线是 $D(p) = 100 - 2p$ ，如果垄断者有 60 套住房，他会定什么价格？他可以租出多少套？如果他有 40 套住房，他会定什么价格？他可以租出多少套？
8. 如果我们的房租管制模型允许不受限制的转租，最终谁将租到内城区的住房？产生的结果是帕累托有效率的吗？