

关于稳定房价、实现供需均衡 的微观经济学分析

张中尚 王 宪

(大连海洋大学 大连 110623)

【摘要】我国房地产行业起步较晚,但随着城市化进程的加快以及民众对城市房产的需求的激增,加之我国金融体系不够完善,造就了大量的房地产投机者,政府虽然屡屡打压房价却收效甚低,那么究竟房产价格居高不下的根源在哪里?本文从供需曲线的角度来分析我国房地产价格过高的根源所在,并在此基础上构建了动态的蛛网模型。

【关键词】房地产 供需曲线 均衡价格 蛛网模型

近年来,我国房地产行业在政府的大力支持下取得了巨大的成功,并成为衡量经济发展好坏的重要因素之一。但由于全球房地产市场的活跃以及高风险性,加之我国房地产市场起步晚,配套制度以及市场不完善,导致我国房地产价格长期以来居高不下,尽管政府屡屡出台相关政策,但其价格在高位且仍具有抬高的趋势。2010年1月国务院出台《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》指出对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。2010年至2011年初,以许多房地产处于火热地带的城市为首,加大“限购令”的实施力度。诸多有关房地产政策的实施如何对房地产价格进行控制,以及控制效果如何,有必要进行理论探讨,以期为我国房地产市场的健康发展提供参考。

一、我国房地产市场价格现状

目前,我国房地产价格尽管已经远远高于我国国民平均支付能力,但其价格却仍旧一直攀升。据国家统计局统计,2010年10月份我国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.6%,涨幅比9月份缩小0.5个百分点,环比上涨0.2%。

我国部分城市房屋销售价格指数(2010年10月)

	房屋销售价格指数		新建住宅价格指数		二手住宅价格指数	
	同比	环比	同比	环比	同比	环比
全国	108.6	100.2	110.6	100.3	105.9	100.1
北京	111.1	100.1	117.5	100.0	105.0	100.1
上海	104.2	99.9	103.3	100.0	105.6	99.8
广州	101.0	99.9	101.1	100.0	101.3	100.2
深圳	103.1	100.1	103.5	100.0	101.3	100.2
天津	107.2	100.1	109.4	100.0	103.7	100.0
大连	107.2	100.5	107.5	100.5	110.4	100.7

李冬琛(2010)选定取房地产投资开发总额/全社会固定资产投资总额、房地产价格增长率/GDP增长率、房地产贷款

增长率/贷款总额增长率、房价收入比、房屋施工面积/房屋竣工面积五个指标对我国房地产是否存在泡沫进行评价,得出我国的房地产存在严重泡沫的结论。

可见,我国房地产作为投资品和消费品,其价格出现节节攀升的状况,而泡沫式增长也必将导致我国市场出现混乱,甚至引发金融危机,究竟是何种原因导致房地产价格居高不下,本文将从供需的角度来加以论述。

二、从供需角度分析我国房地产均衡价格

1. 需求曲线的确定。从目前我国需求现状上来看,我国房地产作为人民的最终消费品,随着我国城市化进程的加快,价格的上升对人民的需求影响不大,其弹性较低。有时因需求曲线向右上移动过快,价格的上升最终的结果反而促使需求增加、价格上升,可见需求曲线的特点是弹性低,移动速度快。

图1中,现在的需求曲线为D1,将剔除其他需求的需求曲线为D2。则需求曲线D1位于需求曲线D2的右上方。

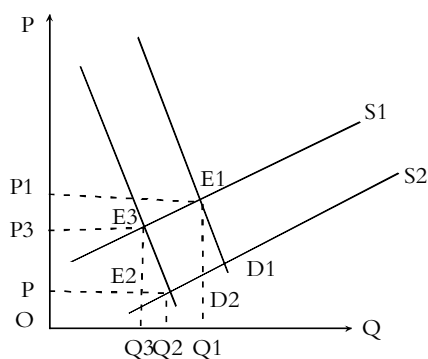


图1

2. 供给曲线的确定。从我国供给现状来看,我国的供给曲线相对比较单一,由于我国进入房地产行业壁垒较高,造成了房地产供应商不能实现完全竞争。此外,对于价格上升将会使供应商数量增加明显,其供给价格弹性较大。

图1中,S1为现在的供给曲线,引入竞争机制后,降低壁垒的曲线为S2,供给曲线S2位于曲线S1的右下方。

3. 需求供给的均衡价格分析。根据以上供需函数分析, 我们得到静态供需均衡价格, 其中 E1 表示现在的均衡价格, E2 表示在剔除其他需求和引进竞争机制后的均衡价格。

通过图 1 我们看出, 经调整后的均衡点 E2 其均衡销售量和均衡价格均出现了下降。假设先剔除其他需求, 再引入竞争机制, 下面我们对两种行为的贡献分析。

对于需求曲线, 当有 D1 移动到 D2 时得, 得到均衡点 E3, 此时均衡价格为 P3, 均衡量为 Q3, 此时, 剔除其他需求价格贡献为 $P1-P3$, 其产量贡献为 $-(Q1-Q3)$ 。

对于供给曲线, 引入竞争机制促使均衡点由 E3 降到了 E2, 此时均衡价格为 P2, 均衡量为 Q2, 此时, 引入竞争机制促使供给曲线移动的价格贡献为 $P3-P2$, 其产量贡献为 $Q2-Q3$ 。

可见, 剔除其他需求能够起到降低价格的作用, 但同时也会使均衡量降低。而引入竞争机制, 加大供应商的竞争则会在降低价格的同时促进销售, 拉动我国的经济增长。因此, 政府应同时结合两种行为来调整均衡价格和均衡产量, 在价格下降的情况下控制均衡量的下降, 保持房地产行业的支柱地位, 更好更快地拉动我国经济增长, 实现房地产行业的可持续发展。

三、利用静态和动态蛛网模型分析房地产价格的变动

1. 从静态蛛网模型角度分析我国房地产价格变动。从静态蛛网模型来考虑, 当我国房地产价格处于非均衡的情况下, 由于我国房地产市场需求价格弹性小于供给价格弹性, 将出现图 2 所示的变动过程:

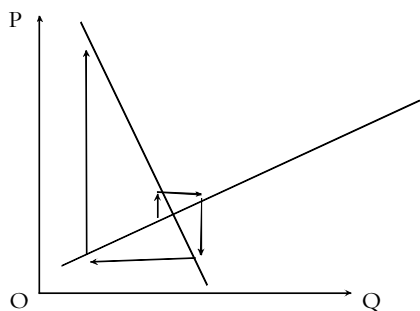


图 2

通过分析可知, 当房地产市场出现供需不平衡的情况下, 需要通过调整价格使房地产需求等于房地产供给。由于我国需求价格弹性小于供给价格弹性, 因此价格调整幅度较大才能实现供给量与需求量相等。但是价格调整幅度较大, 供给量变化幅度也较大, 从而引起供需缺口的扩大。依次循环, 最终缺口也越来越大, 形成发散的蛛网模型。

由此可见, 在我国房地产市场, 一旦出现供需不均衡, 其自身将很难达到供需均衡状态, 必将带来房地产市场的震荡, 并且将越来越严重, 影响整个市场经济运行。

2. 从动态蛛网模型角度分析我国房地产价格变动。从动态蛛网模型考虑供需均衡价格的变动, 是指由于价格变动的惯性, 造成某价格到新的价格的变动需要一定的过程, 而这段时间内, 需求曲线以及供给曲线会发生变动, 为了更清晰、更

全面地讨论供需价格的变动, 我们将上述因素考虑到静态蛛网模型中, 可得到动态蛛网模型。

模型的讨论基于以下假设: ①供给曲线的弹性大于需求曲线的弹性。②由于人们收入的逐步提高以及对房子的需求, 我们假设在由原有价格变动到新价格的过程中, 需求曲线向右上方移动。③由于供给曲线比较单一, 短期内供给上基本固定, 在此我们假设由原有价格变动到新价格的过程中, 不会造成供给曲线的变动。

由于需求曲线和供给曲线的弹性差异大小不定以及每次变动需求向右上方移动的程度未知, 将出现动态环状放大状以及动态螺旋式。下面分两种情况进行讨论:

(1) 动态环状放大式蛛网模型。如图 3 所示, 环状放大式蛛网模型是在每次循环中, 当需求价格处于低位时对应的供给量低于初始供给量的情况, 并且相对静态蛛网模型而言, 每次循环的价格均高于静态蛛网模型。

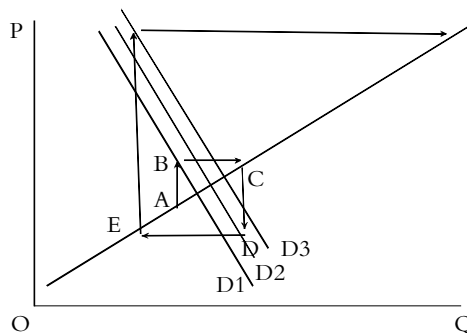


图 3

在第一次循环过程中, 当供给量和供给价格处于供给曲线 A 点时, 对应的需求价格为 PB, 而当价格为 PB 时, 新的供给量变为 QC, 在此过程中需求曲线由 D1 移动到 D2, 在此供给量下新的需求价格变为 PD 在新的需求价格下, 新的供给量变为 QE, QE 小于 QA, 第一次循环结束, 依次往后循环便得到动态环状图。与静态蛛网模型相比, 每次循环的过程中的价格均高于静态蛛网模型时变动的价格, 因此成为动态环状放大式蛛网模型。

(2) 动态环状螺旋式蛛网模型。如图 4 所示, 动态螺旋式蛛网模型是在每次循环中, 当需求价格处于低位位时, 对应的供给量高于初始供给量的情况, 并且相对静态蛛网模型而言,

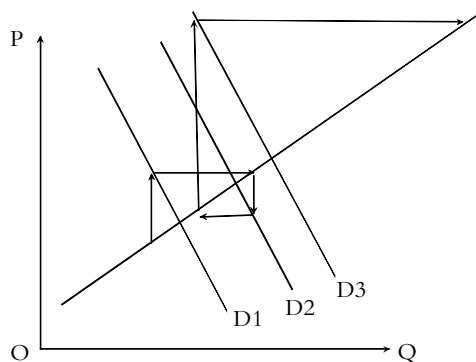


图 4

油气物探作业资源耗用模型的构建

赵振智(教授) 李楠

(中国石油大学(华东)经济管理学院 青岛 266555)

【摘要】 本文主要以作业成本法作为理论依据,结合油气物探项目的实际情况,构建了油气物探作业资源耗用模型,力争降低物探企业的油气物探项目的成本,并为企业成本管理实务提供参考。

【关键词】 作业成本法 油气物探项目 资源耗用

随着生产经营环境的不断变化,物探企业投资、收入、工作量和成本之间矛盾的不断加剧,逐步发展成为物探公司成本管理困难的深层次原因;同时,在项目成本管理的预算编制、成本核算和控制方法上的不足之处造成了成本逐年增加的现象。油气物探项目的成本在核算、管理和控制上还存在着很多需要改善的地方。目前,市场竞争的日益激烈和企业内部经营环境、制造环境的持续转变,传统成本计算法及以其为基础的传统成本管理已难以适应企业的管理要求。作业成本法通过分析成本发生的动因,对构成产品成本的各种主要间接费用采用不同的间接费用率进行分配的成本计算,这种方法计算产品成本准确性相对较高,更能适应企业管理的要求。因此,构建油气物探作业资源耗用模型对于改善油气物探项目成本管理,降低物探成本具有重要意义。

每次循环的价格均高于静态蛛网模型。

动态环状交叉移动式蛛网模型中价格与需求及供给量变动与上述动态环状放大式蛛网模型分析相似,唯一不同的是需求价格处于低位位时,对应的供给量高于初始供给量。

3. 静态和动态蛛网模型角度下房地产价格变动比较。通过上述分析,我们看到在动态蛛网模型下的每次变动后的动态价格都将高于静态蛛网模型下的变动价格。这主要是由于短期需求变动造成,而这部分需求中也包含大量的投资性需求,因此在实际中应对这部分需求进行严格限制,保证需求变动过快,尽量避免造成放大环状式上升以及螺旋状上升的趋势,以确保在供需不稳定的状况下,不会出现过高幅度的房价变动。

四、由供需曲线分析对我国房地产稳定价格的建议

基于以上分析,笔者认为房价的控制并非仅仅打压房价那么简单,过分的打压房价反而会造成供需不平衡,从而造成动态蛛网模型下的价格变动,造成房价越打越高。笔者认为应主要从以下几点入手:

1. 实行限购令,限制每户只购一套房。实行限购令主要可以避免房产的闲置,避免不必要的需求过高,从而降低均衡价格以及降低蛛网模型下变动的价格。

一、油气物探生产工艺的作业划分及成本动因分析

地球物理勘探(简称物探)方法是以物理学原理为基础,利用电子学、计算机的数字处理技术、信息论等科学技术领域中的新技术所建立起来的一整套勘探地下矿产的方法。

1. 油气物探生产工艺流程及其作业划分。根据油气物探生产经营特点可以将其划分为三大阶段:施工前期准备阶段(主要负责采集项目、工区踏勘、资料搜集等);施工阶段(主要负责测量工序、放线检波工序、钻井激发工序、现场处理工序)资料上缴(主要负责资料验收、质量回访)。除此之外还有很多后勤支持工作,包括检修、运输等。

对油气物探生产工艺进行作业划分,主要是基于作业成本法的要求。作业成本法,是一种以“作业”为基础,以“成本驱动因素”理论为依据,通过分析成本发生的动因,对构成产品

2. 对房产投资性银行贷款进行严格的审核以及控制,提高贷款利率。由于很多投机商利用房产炒作赚取差价,他们常常利用贷款扩大杠杆效应,2007年的美国次贷危机给我们以警示,我们应严格限制投机性炒作、哄抬房价,避免产生大量的价格泡沫。

3. 增加开发商数量,放活市场竞争机制。从上述分析可知,引入竞争机制,加大供应商的竞争则会降低价格的同时加大产量的销售,拉动我国的经济。因此政府应减少对房地产供给商进入市场的过分干预,增加供给者数量,实现供给者之间的市场竞争效应。

4. 扩大城市化进程,增加房产的供给。目前我国人民对城市房屋需求的增长速度已远远超过城市化进程速度,这将造成在高房价下房屋仍出现大量紧缺,因此政府应扩大城市化进程,增加房屋供给,同时也能引入大量的房地产开发商,加大市场竞争,有效发挥市场的作用。

主要参考文献

1. 李冬琛. 现阶段我国房地产泡沫实证分析及对策研究. 商业文化, 2010; 10
2. 顾金龙, 张台秋, 王忻昌. 现代西方经济学. 南京: 南京大学出版社, 2008