

中国的高房价问题:基于供求均衡原理的分析*

莫志宏

(北京工业大学 经济与管理学院, 北京 100124)

摘要: 运用经济学中最为基本的供求均衡原理分析了中国的房价问题。表明中国的高房价现象是价格规律在房地产这个由于刚性的制度条件所决定的市场上的反映——当需求增加不能引致供给量的相应增加时,价格就成为唯一能释放这种压力的渠道;就像计划经济注定了是短缺经济,指责其中的某些主体需要为普遍的短缺局面负责是没有道理的一样,面对高房价,类似的指责同样也是站不住的,且这样做只会导致把解决问题的注意力转移到错误的方向上。

关键词: 房价; 地价; 供求均衡分析; 供求定律

中图分类号: F016

文献标志码: A

文章编号: 1671-0398(2011)01-0016-07

中国各大城市不断走高的房价已然成为目前最受关注的政策问题。我们看到,2010年以来既有中央各大部委频繁出台的针对高房价的各种政策,也有温总理诚挚的关于稳定房价的承诺^①。但是正如不少人意识到的那样,中央政府的良好意图是一回事,有关的政策是否能够切实奏效又是另外一回事。本文并不直接针对目前大家关注的、几种被认为有助于抑制房价的政策措施,这其中主要包括:确保保障性住房用地的供应、抑制投资性和投机性购房需求、对开发商在市场上违法违规的行为进行惩处等加以评价,而是试图回到问题最初的起点去分析:到底中国的高房价是由什么决定的?而之所以这样做,是因为:逻辑上讲,解释的任务(explanatory task)——说明为什么事情是这样的,和规范的任务(normative task)——指示到底应该怎样做是对称的。例如,有些人认为,高房价是由开发商的暴利引起的,或者直接由于官商勾结所致,那么,如果这些观点是正确的,相应的,对于如何降低高房价的政策措施也就是:限制开发商的高利润,或者打击房地产开发过程中的官商勾结。不过,显然问题并不那么简单,否则,房地产市场的问题也就不至于如此地成为牵动全国上下的症结性问题了。

认识到这一点,也就意味着,很多时候我们看到的似乎是推高房价的直接原因,其背后还存在着更为根本的原因。换句话说,看到的原因归根结底是某种更为根本的原因造成的现象,虽然我们不能先验地排除说这些现象本身又反过来确实会倾向于推高房价。本文的目的在于,通过运用经济学中最为基本的供求均衡分析,来层层剖析,到底是什么样的原因导致了中国的高房价?以期通过对这个最为基本的问题的分析,为中国解决高房价问题提供必要的知识背景。

一、供求定律及其在一般商品领域的表现

在教科书专门关于供求定律的那一章,我们可以学到的主要是:供求曲线如何移动最终导致价格的变动。供求曲线相交的位置,被称为均衡位置,价格被称为均衡价格,即使供求刚好相等的价格。如果就按照教材教授,很多老师可能就此打住,而并不启发学生进一步追问:如果价格是由供求决定的,那么,是否可以认为价格与商品的生产成本无关呢?这个问题很重要,因为,这涉及市场是否已经达到稳定均衡,或者说长期中的均衡点的问题;如果没有,直观地讲,意味着在现行的(均衡)价格

收稿日期: 2010-05-14

基金项目: 2011年北京市教委面上项目资助

作者简介: 莫志宏(1976-),女,重庆人,北京工业大学经济与管理学院副教授,博士。

①温总理在2010年2月27日回答网友关于如何平抑房价的问题时说:“有决心在任期内把这件事情管好,使房地产市场健康发展,使房价能够保持在一个合理的价位。”

下该商品的生产存在着超额利润，而超额利润将进一步吸引更多的企业进入这个行业，最终导致供给曲线向外移动，并与需求曲线相交形成新的均衡点。在新的均衡位置，价格回落，该商品的生产不再有超额利润，而此时不再有新的企业进入。

以上描述的动态的市场过程，对于经济学分析来说，意味着在进行供求均衡分析的时候，除了告诉人们“现行的价格是由供求决定的”之外，还应该进一步分析，这个被当下的供求关系所决定的价格是否会继续吸引企业家的进入，如果是，最终稳定下来的结果将是什么样的。

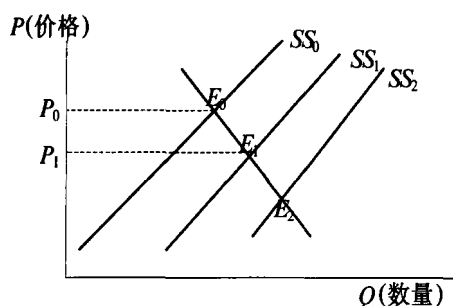


图1 供求决定价格

图1中，如果供求曲线相交于 E_0 点，那么，由于商品的生产存在着超额利润，因此，市场并没有达到真正的均衡位置。这意味着，严格意义上讲，经济学分析不应该停止于此，而应该进一步表明，当市场上的价格是 P_0 时，其内部还存在着进一步的力量把价格推到接近于 E_1 的位置。当市场均衡接近于 E_1 的位置时，我们可以说商品的价格基本上就取决于生产它的成本了。

需要说明的是，我们从 E_0 开始分析，而从 E_1 结束并不表明，供给曲线不会从 SS_0 跨越 SS_1 而到达 SS_2 。可以想像的是，现实中，经常会观察到供求曲线相交形成的均衡点是围绕 E_1 摆动的。这也意味着，同样的商品生产，既存在着利润丰厚的时候，也存在着由于市场供给太多而亏损销售的时候。这其实就是我们经济学中经常讲的企业家风险。用最通俗的话讲，就是世界上没有保证只赚不赔的生意，除非你能控制整个市场。

对于以上的分析，有3个关键之处值得特别注意。

第一，我们假定，供给是有弹性的，也就是说，当商品价格上升，或者商品的价格足够高以至于它的生产是有利可图的时，企业家会采取有效的办法

增加供给。当然，说商品的供给是可以增加的，也意味着生产商品所需要的原材料的供给是可以增加的。这个假定对于通常的商品而言，都是适用的。而如果不适用——就像下面将要分析的土地的供应一样，就会产生特殊的效果。

第二，市场上商品的价格与生产成本的关系取决于市场是否达到或接近于长期均衡状态。当这个状态达到时，我们可以说商品的价格就是由其成本决定的，反之，则两者没有必然联系。

第三，在大多数情况下商品价格与成本没有关系也意味着企业既可能赚，也可能赔，总之，是有风险的。

二、房价问题有何特殊？ 供求规律在商品房领域的表现

在中国，商品房不同于一般商品之处在于，生产它的关键原材料——土地——的供给是非常缺乏弹性的（暂且不说它的供给是基于非市场化的机制）^①。在供给缺乏弹性时，价格就主要由需求决定了（见图2）。目前许多人所谓的“需求推高房价”一说其实指的就是这个意思。

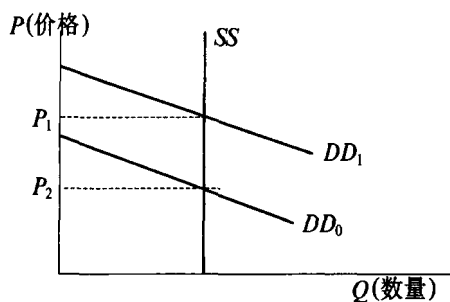


图2 何谓“需求推高房价”？

图2中，供给曲线以垂直的形式出现，作为对现实的夸张，可以简洁明了的方式说明问题（它也可以表示成非常陡峭的曲线）。另外，图2中的供给曲线和价格，既可以用来针对做最终产品的商品房，也可以用来针对土地。之所以如此，是因为当商品房价格由于需求曲线的上移而升高时，房地产商的利润走高，吸引更多的企业进入这个市场，而在土地供给缺乏弹性的背景下，这意味着企业只有以更高的价格才能“标”得作为关键性生产要素的土地。此时，土地的价格与商品房价格的关系，正如茅于軾先生所说的那样^[1]，是水涨船高，即最终产品价

^①土地供给是否缺乏弹性，这并非是由土地的性质所决定的。一个国家的土地面积是给定的，但这并不意味着该国土地的供给就是事先给定的、因此无弹性的。因为，完全可以想像，当某一种用途的土地变得越来越稀缺、价格越来越高时，人们会“自动地”把土地从其他用途中转移过来。对于这个问题的误解，值得专门写文章论述，此处点到即止。

格的上涨会直接传递到关键性的生产要素上。换一种视角,也可以说对于最终产品的需求会转移到对于关键性生产要素的需求上,而在该要素的供给缺乏弹性的情况下,对于该要素需求的上涨当然直接带动其价格的上涨(于是也可以把图2中需求曲线看成是对于土地的需求曲线)。

虽然图2在一定程度上简明地解释了房价上涨的原因,但就像对于普通商品的供求均衡分析一样,它并没有达到分析的终点,因为,我们还必须追问:难道需求的增加导致的“扰动”就到此为止了?如果是普通商品,我们知道,价格还得调整,直到最终商品的价格与其生产的成本接近。但对于房子这种商品,需求增加所导致的随后的一系列调整有其特殊性。这里的“特殊性”指的是,由于存在着制度性障碍,关键性生产要素的供给并不对(由于需求增加导致的)要素价格的上升做出反应,或者说,只有极小的反应。当要素供给不对要素价格的上升做出反应时,或只有极小的反应时,这种情形其实就是教科书中讲的、典型的来自于供给方面的不利冲击,就像20世纪70年代石油价格的上升对于经济的影响一样。

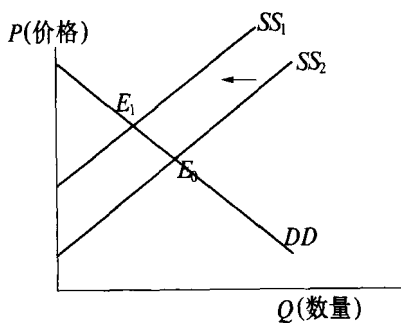


图3 高地价带来的“价涨量缩”效应

图3中, SS_2 移动到 SS_1 表示地价上涨对于供给曲线的影响。在需求曲线不变的情况下,容易看出,这种“不利”的供给曲线的移动会带来“滞涨效应”:一方面,商品的价格上涨,另一方面,交易量萎缩。当然,如果现实中需求还在增加(表现为需求曲线的外移),那么,交易量的减少会相对不那么显著,但成交价格的上升则更显著。

我们这里的纯理论分析得出的结论容易在经验中找到数据作为佐证。随意搜索一下网页,可以发现有很多关于楼市“价涨量跌”的新闻^[21]。另外,它也有助于澄清一个让很多人都感到迷惑的问题,

即到底是地价推高房价,还是房价决定了地价?不少学者,尤其是对价格规律有着比较深刻认识的经济学家们,包括茅于軾、薛兆丰倾向认为,是房价决定了地价,而不是相反^[3]。

对于房价和地价的关系,我们的答案是:房价决定了真实的地价^①,而在土地供应缺乏弹性的局面下,地价的上涨反过来确实会对房价进一步上升负责。不仅如此。如果有人进一步追问,到底上涨的地价在多大程度上会反映到房价上去,或者说,面对上升的地价,到底是开发商还是消费者承担得更多,我们还可以同样基于最为基础的经济分析回答:这取决于消费者的需求价格弹性。

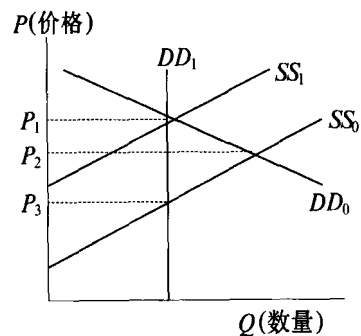


图4 购房者的需求弹性与房价的上涨程度

图4中,地价由 P_2 上升到 P_1 。如果需求曲线比较平坦(如 DD_0 所示),也就是需求价格弹性较大,那么,容易看出,地价上升对于均衡价格的影响将不是很大;相反,如果需求曲线非常陡峭,例如,像 DD_1 所示的那种极端情况,容易看出,地价的上升则全部转移到消费者承受的价格上去了。

需要特别指出的是,地价的上升作为来自于供给方的不利冲击,其实对于交易的双方都不是好消息。在一定意义上,我们可以说,地价上升就像政府对交易征税一样,可能这个税收针对的仅是买者或者卖者,但最终双方的利益都会受到不利的影响,只不过,到底最终谁受的影响更大,取决于双方相对弹性的大小。这一点,就其政策含义而言,意味着面对由于地价上涨不可避免会带来的高房价效应,不管是指责开发商不应该把地价转嫁到购房者身上,还是指责购买者自己推高了房价都是指错了方向;因为真正值得追问的是:地价上涨作为一种“不利冲击”是否可以避免?如果回答是肯定的,就意味着正确的解决问题的方向应该是,尽可能地避免地价上涨;而如果回答是否定的,则意味着,我

①这里真实的地价指的是,在竞争性的市场条件下为了稀缺的土地资源,人们愿意付出的代价。现实中,从政府手中得到土地的开发商可能在面上付出的代价远远小于这个价格,在一级土地市场上拿到地的开发商可能又进一步转卖等等。但我们关注的是,一块地它经过各个环节,最终被用来造房子时,为其支付的成本到底是多少。而这个成本到底是多少,或者准确地讲,人们愿意为它付出多少成本,最终取决于房价。

们必须把分析的焦点进一步往后推，追问是什么样的原因使得地价的上涨成为不可避免？

三、土地供应的“政策市”与房价地价的螺旋式上涨

上面关于房价和地价的分析可以用这个简单的链条加以连缀：需求—房价—土地价格—房价。这个链条用于说明，对于城市中房产的需求增加会导致房价上涨，而房价上涨会导致土地价格上涨，而土地价格上涨又反过来进一步对房价上涨构成压力。这个链条的关键在于土地价格这个环节。如果土地价格可以由于供给的增加而回落（当然，增加多少才能导致价格回落，取决于它的增长是否能大致与对于土地的引致需求，即由于对于房产的需求引致的对于土地的需求的增长相匹配），那么，一切问题将迎刃而解。但是，正如很多人都意识到的那样，恰恰是在这个关键环节上，似乎存在着解不开的结。这里，我们不对“为什么土地供应不能变得有弹性”所涉及到的深层次上的观念问题、制度问题进行分析，而仅仅关注如果这个关键环节的问题不能解决，会有什么样的结果出现。

土地价格由供求两方面的因素共同决定：对土地的需求取决于对于房子的需求，后者由无数个个体自发行动所形成的市场力量决定（这里所说的市场力量既包括对于商品房的消费需求，也包括对于商品房的投机需求），土地的供给在现行的体制下取决于地方政府。由于地方政府并不是对价格信号做出反应的利润最大化主体，而是在多重目标——保证经济以较快速度增长、保证所在辖区之内的耕地数量维持在预先设定的范围内、保证政府财政收入能弥补支出等等中进行平衡的主体，因此，现实中可以允许进入市场的土地数量，完全取决于它们对于这些目标的权衡取舍，具有很强的机动性，并很大程度上受中央政府政策倾向性的影响。当中央政府一时的政策倾向性是保增长，或者担心地方财政收入吃紧而影响有关中央政策的执行，那么，就可以观察到地方政府倾向于更多地出让土地，而如果中央的政策倾向性一时强调的是耕地保护，或者征地中农民权益的保护，那么，这就直接意味着地方政府可以

出让的土地受到很大的限制。总之，土地的供给方面的“政策市”总的说来是不可避免的。

土地供给的“政策市”对于土地市场价格的影响是多重的。第一，由于房地产开发商们对于土地供给政策存在着很强的不确定性预期，在土地是他们赚钱不可或缺的原材料的背景下，他们不管手头土地储备是否宽裕，总是会选择多拿地；这表现出来就是，开发商们似乎都有强烈的“囤地”的动机。同时，“政策市”内在的不确定性本身会让土地的价格中包含很大成分的风险溢价（risk premium），因为未来的政策变化很可能在一段时间内使土地变得更难获得，为了避免这种局面，不管是已经有了足够多的土地储备的开发商，还是众多正在“等米下锅”的开发商，都愿意以一个高于现行均衡价格的价格水平将现行政策下允许被出让的土地拿下。

第二，只要土地供给始终是“政策市”的性质，土地的投机空间就始终不可能消除，从一级市场上获得土地的主体在“政策市”的背景下根本不用发愁没有下家接受，因为，土地对于诸多不掌握权力，但又必须以土地作为生产要素的市场主体来讲，根本就是“有价无市之物”^①。这一点不仅可以用来解释为什么土地市场上投机盛行，还可以解释为什么众多大的房地产公司不惜重金拿地、不断增加土地储备数量以及在股市上人们对房地产公司的土地储备数量的看重。

这些影响，在其他条件相同的情况下（例如，同样数量的土地供给和同样数量的土地需求），倾向于使地价更高。可以说，即便政府不用靠卖地以保证财政收入，即便从可用土地本身的数量来讲并不特别的缺乏，即便中央政府以及地方政府都希望切实地让地价不要那么高，土地“政策市”这一事实本身就足以造成土地的高价效应。而政府出让土地方式的变化按照这里的分析^②，无非是让土地的高价成为摆在明面上的而已^③，并不像有的地产开发商如任志强讲的那样^[4]，是导致地价上涨的最为主要的因素。

把高土地价格的不可缓解性结合到前面讲的从需求到房价的链条进行分析，意味着，高房价—高地价—高房价的螺旋式上升从长期看几乎就是注定的（当然这样讲并不是说最终的归宿就是永远

①直白地讲，在市场上有钱可以买地，如果有地在卖的话。但是，有钱却不能直接支配那个决定土地是卖还是不卖的权。权和钱之间的这种转换因此并不对称：权转化成钱容易，但钱却不见得买得到那个由权力才能决定卖还是不卖的东西。

②这主要涉及国土资源部下发71号、11号文件以及该部联合监察部下发《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》，即业界所说的“8·13大限”。这些文件要求商业、娱乐、旅游以及商品住宅等各种经营性用地，必须以招标、拍卖、挂牌的方式进行公开交易。这导致了沿用多年的土地协议出让方式将告别历史舞台。

③协议出让土地名义上价格可能不高，但在土地的价值由于房价的上涨而水涨船高的局面下，协议出让“桌面上”的价格很难说没有“桌面下”的高昂的交易成本配合。也就是说，真实的土地成本仍然很高。

的上涨,因为到底上涨到什么程度最终还取决于消费需求的支撑)。当然,在短期中,我们不排除说政府针对房地产行业的调控性措施以及短暂性的增加土地供应的政策,会在某个具体的时间、期间使房价和地价看起来并不受制于这种趋势。

四、对房地产市场特殊性的进一步讨论

上面重点分析了同普通的商品市场相比,由于土地供给缺乏弹性对于房地产市场所造成的影响。现在,我们集中于分析另外2个相关的问题:第一,房地产市场上企业的利润率是否超乎寻常,或者说,商品房价格与其生产成本的关系到底如何。第二,房地产行业的风险性,或者说,房地产这个行业是否只赚不赔的问题。

根据第一节的讨论,逻辑上讲企业的生产成本与商品价格的关系有2种:要么无关,要么有关。就手头的问题而言,关注点在于:在什么情况下生产成本会与价格高度相关。对于商品房而言,要其价格在较大程度上能反映其生产成本而不是大大高于生产成本,这意味着,市场上供给是非常有弹性的、能对价格的上涨做出明显反映的,因为只有这样,长期中那个不存在超额利润的均衡点才能实现。而这显然不是中国的现实。认识到这一点即意味着,在中国目前的市场格局下——指供给缺乏弹性,因此不能随需求的增长而增长——商品房的价格与其生产成本没有直接的关联性,而主要是由需求决定的。进一步,我们可以说,消费者的支付意愿越强(反映在曲线上就是需求曲线往上移),市场上形成的均衡价格越高,它与生产成本的关联性越小。反映到开发商的利润上,则意味着更高的超额利润。

值得注意的是,开发商的超额利润并不能归咎于开发商的贪婪动机,虽然客观上这个因素确实起作用。之所以这样讲,是因为,正像在长期中供求均衡得以实现时企业几乎没有利润的这种局面不能归结于企业家的善心一样,当长期中那个超额利润被挤压到最低程度的均衡位置由于制度性障碍无法实现企业因此可以获得超额利润,同样也不能归因于企业家的贪婪。想像一下,面对供给始终少于需求的局面,卖者除了把价格定得高一些来“公平的”把商品出售给众多需求者之外,还能有什么办法呢?

清楚了造成房地产开发行业高利润的“基本面”因素,进一步的问题就是:这个行业的高利润是否像通常的其他行业一样,也对应着高风险呢?换句话说,这个行业是只赚不赔的,还是像其他任何行业一样,存在着做赔本买卖的风险呢?大家都知道,对于普通的市场,超额利润的存在不可能是长期的、可持续的,因为超额利润会吸引更多的企业进来成为供给方,从而导致利润率的趋薄。并且,有时如果在高利润的诱惑下导致过多的企业进入,企业还必须承担投资可能失败的风险。不过,这种局面对房地产市场来说是不存在的。虽然在高利润的诱惑下很多企业也确实进入了这个市场,但土地供给的制度性瓶颈(在这个制度性瓶颈始终存在之前)使得这个市场不可能达到长期中的均衡位置。长期处于这种状态的市场就像被人为地始终锁定在上升周期,一方面,需求上涨迫切地要求供给也随之增长,但另一方面,制度性的供给瓶颈使它始终无法得以实现。而这对于房地产这个行业来说,意味着(虽然这个行业的人对土地供应不足充满了抱怨)客观上正是制度性的供给瓶颈的存在保证了该行业在不用承担任何市场风险(它是任何普通商品的生产者都必须承担的)的情况下可以获得相对较高的利润率。

一个不用承担市场风险,却能获得较高利润率的市场的持续存在,这对一个国家来说,是福还是祸?有很多理由可以告诉我们说,这绝对是祸而非任何意义上的福^①。出于篇幅限制,这里我们仅仅指出:这样一种性质的市场的存在不可避免地会将人性中最贪婪、最丑恶的一面调动起来,有权的、有钱的、会投机的,都会使出浑身解数从这个几乎是自动会变大的蛋糕中分得一杯羹,生产者如此,消费者也如此(表现为投机性买房),正常的商业环境下所看重的远见、审慎、创新、诚信等市场伦理此时都不再重要。

五、供求规律重要还是有关主体的动机重要

在人类交往的社会经济领域一个很有意思的现象就是,当市场自发产生出来的结果使大家都觉得满意时,例如,我们可以到市场上买到越来越丰富的、质量不断提高的商品,很少有人想到说,这是企业家或者政府的善良愿望促成的。但是,一旦市场产生出来的结果大家觉得不让人满意时,很多人

^①有兴趣的读者可以参考由拉尔斯·马格努松主编的《重商主义经济学》一书。其中讲述了西班牙由于不劳而获之财而致贫的故事。上海财经大学出版社,2001。

本能地反应却是：这是某些人行为不端的结果，这些人需要为此负责。对于第一种情况，即便是不知道亚当·斯密的“看不见的手”机制，但有一点常识的人都会认识到，之所以今天能实现如此程度的物质享受，并不是因为哪一个企业家主观上对于消费者福利考虑的良好愿望，而是因为竞争，在竞争中如果企业家不能生产出消费者满意的产品，不管他的动机如何，他也会被市场淘汰。而对于第2种情况，似乎不仅是一般的民众，而且受过经济学训练的专家学者也容易陷入“动机论”的误区。面对不那么令人满意的市场结果，他们在揪出某些需要为此负责的主体的时候，似乎忘记了追问：为什么这些主体要如此行事？难道仅仅是因为他们贪婪、邪恶？而实际上，如果理智地分析，容易想明白的是：没有一个社会可以从动机上对行为主体提出要求，就市场运作最终产生的结果而言，个体的动机并不重要，一个良好运作的市场并不以、也不需要以行为主体动机纯正为前提。

本文从经济学中最基本的供求定律入手对中国房价问题进行的分析，与很多人的分析相比，既不宏大也不深奥。它所做的无非是在通常人们的思维停下来的地方继续追问下去，思考事情为什么是这样的？例如，有人认为房价高是地价高引起的，而开发商总是希望把上涨的地价转嫁到购房者身上，并因此把高房价归结于开发商。而如果理解了我们的分析，就可以认识到，开发商是否想把地价成本转嫁到购房者身上并不重要，关键在于，购房者的需求弹性到底如何，因为这才决定到底这笔费用会有多大程度被转嫁。进一步，如果认识到高地价其实对于房产商和购房者都是不利的因素，因为上涨的地价最终得由双方分摊，那么，就会被引导到更深层次的问题：如何才能降低地价？可以说，只有这样一次次的追问，而不是简单地把问题归因于某些主体的动机，才有可能将对房价问题的认识引向深入。

六、总结：高房价的真正原因到底是什么

确实，正如薛兆丰经常讲的，价格规律从不失效^[3]。这一点，是经济学的分析方法可以为我们理解许多社会经济现象提供洞察力的决定性理由。但是，正如本文的分析所显示的，在面对现实中的具体问题时，要能灵活地、同时也是如一贯之地运用经济学中最为基本的供求均衡分析，从而清晰地地向人们展示，到底价格规律是如何具体地发挥其

效力的，其效力又是以什么样的形式展现出来，可能并不如很多人想像的那么简单，虽然可能也不如有些人想的那样复杂。

总结起来，我们所有的分析其实质都在于：展示在房地产市场上价格规律如何在各个相关的环节发挥作用，从最初供求关系如何决定地价，再到地价又如何通过供求关系影响到房价。通过这样的分析，可以清晰地看到，中国现阶段对于土地供给存在的制度性约束是如何在各个环节以一种不以任何人的意志为转移的力量展示其“效力”的。首先，在土地供给缺乏弹性的情况下，价格主要由需求决定，而中国正处于城市化的过程中这一发展背景决定了在城市中寻求发展的人们对于商品房的需求正处于增长阶段，这决定了商品房的价格必然高起。其次，高房价导致高地价。尤其是，在土地的供给缺乏弹性的情况下，（最初由高房价从需求方向决定的，但理论上讲从供给方并不是不可缓和的）高地价成为不可缓和的事情。再次，难以缓和的高地价通过供求定律，又进一步对房价造成上涨的压力。

透视中国的房价问题，可以说房价—地价的螺旋式上涨无非是价格规律在房地产这个由于刚性的制度条件所决定的市场上的反映而已——当需求的增加不能引致供给量的相应增加时，价格就成为唯一的、能释放这种压力的渠道。所有的人，不管是政府还是百姓，不管是希望还是不希望事情如此，从我们的分析看，事情都只能如此——在规律和意志的对抗中，从长期看，只能是后者服从前者，而非相反。

当然，在这个由背后的经济规律所决定的房价—地价的螺旋式上涨趋势面前，我们看到，有无数的主体，包括房地产开发商、地方政府、炒房者等都以各自的方式，合法地、不合法地，遭人反感地或不遭人反感地牟取其自身利益的最大化。但正像前面指出的那样，今天的房价之所以这样，并不能直接归咎于任何特定主体的动机和行为，而只能归咎于特定的局势——在该局势下，土地的供给极度缺乏弹性，商品房的供求关系始终处于需求大于供给的局面，相应的，房地产市场被人为地锁定在一个只赚不赔的上升周期（就像计划经济时代对生产资料的控制造成供给短缺，从而客观上使生产成为只赚不赔的无风险的事情一样），而有关主体的行为（如开发商高价拿地行为）无非要么是该局势中的必要组成环节，它们本身并不能改变这个局势，要

么,最多无非是对这个局势起到了进一步的推波助澜的作用(如投机性或投资性买房者的购房行为)。其实,就像计划经济注定了是短缺经济,指责其中的某些主体需要为普遍的短缺局面负责是没有道

理的一样^[5],面对高房价,类似的指责同样也是站不住的^①,且这样做只会导致把解决问题的注意力转移到错误的方向上。

参考文献:

- [1] 茅于軾. 谈谈土地的价格 [J/OL]. <http://blog.sina.com.cn/maoyushi>, 2010-01-14.
- [2] 住建部研究中心报告. 2010 楼市将呈现“价涨量跌”态势 [J/OL]. <http://cctv.news.sofun.com/2010-03-16/3159620.htm>, 2010-03-16.
- [3] 薛兆丰. 即使土地免费房价也不会降: 政府卖地消除楼市泡沫 [J/OL]. 凤凰财经网, 2010-01-28.
- [4] 任志强. 中国现行土地制度下的房地产价格变化. [J/OL]. <http://www.kaifengfang.cn/newsinfo.asp?id=50>, 2008-08-05.
- [5] 科尔奈. 短缺经济学 [M]. 北京: 经济科学出版社, 1986.

The High House Prices in China: An Analysis Based on the Principle of Supply-demand Equilibrium

MO Zhi-hong

(College of Economics and Management, Beijing University of Technology, Beijing 100124, China)

Abstract: This article uses the principle of supply-demand equilibrium—the most basic tool in economics to analyze the causes of the high house prices in China. It shows that the high house prices in China is simply the reflection of the law of price in a market characterized by some rigid institutional structure; when the increase of demand cannot correspondingly induce the increase of supply, the price becomes the only channel that could get such pressure released. Just as a planned economy is doomed to be a shortage-pervasive economy and to point a finger at some agents in such an economy for the pervasive shortage is unreasonable, in facing high house prices, similar criticism is also untenable, and moreover, such doing can only shift the focus of our attention to the wrong direction.

Keywords: house prices; land prices; supply-demand equilibrium analysis; the law of price

[责任编辑:刘健]

①短缺和高价其实是同一问题在不同情况下的不同表现形式。短缺如果以货币化、市场化的方式表现出来,就是高价。今天的高房价究其实质无非是对土地这种生产资料采取计划经济的做法的必然结果,与计划经济在其他领域的“效力”没有什么两样。只不过,在普遍的市场经济的格局下,对于土地的计划经济实质,人们不那么容易看得清楚。