

# 我国城市住房供给制度与工业化关系的理论分析

黄 淳

(中国人民大学经济学院, 北京 100872)

**[摘 要]** 住房供给制度不仅决定着房价, 也决定着工业化与土地收益的权衡。我国目前的住房供给制度和工业化目标不一致, 减少政府财政对土地收益的依赖, 减少开发商的垄断性收益应该是住房供给制度调整的方向。

**[关键词]** 房价; 级差地租; 住房供给制度; 工业化

**[中图分类号]** F293.31 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1000—596X (2009) 04—0018—07

城乡二元结构经济是中国经济的一个基本特征, 劳动力由乡村农业转移到城市工业是我国经济发展的长期趋势。明确我国工业化的发展方向, 加快我国工业化进程是推动我国经济发展的重要内容。为此, 是否适应我国工业化发展的方向, 应该是评价现行经济制度和政策, 调整制度和政策的一个长期性的标准。

我国工业化受到诸多因素的限制, 当劳动力由乡村农业转移到城市工业时, 城市住房是劳动者在城市中长期工作生活的必要条件, 城市住房供给必然是一个影响我国工业化的因素。因此, 现行的住房供给制度是否与我国工业化发展方向一致, 应该是评判现行住房供给制度的一个重要标准。本文以城乡劳动生产率无差异作为工业化实现的一个

标准, 对我国城市住房供给制度和工业化目标的一致性关系进行理论分析。

我国许多学者对影响我国房价的因素进行了研究<sup>[1][2]</sup>, 不过这些研究都没能说明不同政策对房价的影响。对此, 一些学者试图分析政策和房价的关系<sup>[3][4]</sup>, 不过他们没能说明不同政策对于房价和经济资源配置效率的关系有什么不同的影响。总之, 对于我国房地产市场中制度(政策)和房价与资源配置效率关系, 现有的研究还很不充分。为此, 本文的理论分析将在城乡二元结构的条件下, 通过分析住房市场的供求均衡, 分析不同住房供给制度对房价、土地收益和劳动力资源城乡配置效率的决定, 由此对不同住房供给制度的绩效进行评判。

**[收稿日期]** 2009-02-16

**[基金项目]** 国家社科基金项目“经济增长的收入分配效应研究”(06BJL040); 中国人民大学“985”工程“中国经济研究哲学社会科学创新基地”项目

**[作者简介]** 黄 淳 (1962—) 男, 福建厦门人, 中国人民大学经济学院副教授, 经济学博士。

感谢匿名评审人提出的修改建议, 笔者已作了相应的修改, 本文文责自负。同时, 感谢易定红副教授、于泽博士在本文写作过程中提出的许多建设性意见以及给予的重大帮助。

## 一、房价、工资与级差地租

劳动者是劳动力市场的供给者，也是住房市场的主要需求者，这里从不同区域劳动力供给的角度，首先说明房价、工资与级差地租之间的关系。

### (一) 房价差异性与级差地租

住房作为土地上的建筑物，在时间上具有使用的长期性，在空间具有不可移动性。本文将主要分析住房的空间区域性质，并且使用静态比较的均衡分析方法，为此，忽略经济以及住房的时间特征。

设住房的单位为“一套”，假设一套住房的使用面积都是相同的。住房是建筑在土地上的建筑产品，一套住房的价格（ $P$ ）由两个部分构成：土地价值（ $H$ ）和住房建筑成本（ $C$ ），即：

$$P = H + C \quad (1)$$

假设所有住房的建筑技术相同，任何一套住房的建筑成本相同，任何一套住房使用的土地数量相同，并称一套住房所使用的土地数量为“一单位”土地。

由于住宅具有空间的不可移动性，空间区域特征可表示为：1, 2, ...,  $i$ , ...,  $m$ 。不同区域的住房可以具有不同的价格，由式（1）以及住房建筑成本相同的假设，必然有：

$$P_i - P_j = H_i - H_j \quad (2)$$

式（2）表示不同的区域住房的价格之差等于土地价值之差。这个土地价值之差可称为级差地租。

### (二) 劳动者住房区域选择与级差地租

假设劳动者仅可以通过工作获得工资收入（ $W$ ），而住房是其工作生活的必要条件，并且仅需要一套。劳动者的效用函数和预算约束可表示为：

$$U = U(x_i, y_i) \quad (3)$$

$$W_i = x_i P_i + y_i p_i \quad (4)$$

式中， $i$ 表示经济的区域特征； $x_i$ 表示住房数量； $P_i$ 为住房的价格； $y_i$ 表示生活中所需要的其他商品； $p_i$ 为商品的价格。由于  $x_i = 1$ ，预算约束变为：

$$y_i = \frac{W_i - P_i}{p_i} \quad (5)$$

定义：劳动者扣除住房支出后所剩工资称为净工资，记为  $i$ ：

$$i = W_i - P_i \quad (6)$$

劳动者在区域  $i$  工作生活得到的效用为：

$$U = U\left(\frac{i}{p_i}\right) \quad (7)$$

由于住房具有区域性，不同区域劳动者的工资、房价以及商品价格不同，对于效用最大化的劳动者还面临着一个区域选择的问题，选择在哪里居住，意味着选择在哪里工作和生活。不同区域劳动力供给均衡的条件是：

$$U\left(\frac{i}{p_i}\right) = U\left(\frac{i}{p_j}\right) \quad (8)$$

即：

$$\frac{i}{p_i} = \frac{i}{p_j} \quad (9)$$

由式（6）和式（9）可以解释住房价格差异以及级差地租形成的原因。

首先，假设不同区域的工资是相同的，即  $W_i = W_j$ ，则不同区域商品价格  $p_i$  与  $p_j$  的差异性是不同区域房价  $P_i$  与  $P_j$  差异性的原因。最通常的例子是，劳动者居住区域不同会导致上下班交通成本不同，由此房价不同。一套住宅的使用需要有相应的公共设施的匹配，即水、电、气、生活中需要的交通、教育和医疗等条件，不同区域产品的价格也会不同，这些因素都导致不同区域住房价格不同，形成级差地租。

其次，假设不同区域的其他条件是相同的，即  $p_i = p_j$ ，但工资不同，由此，也可形成不同区域房价的差异，形成级差地租。本文将在此假设下进行分析。为此，不同区域劳动力供给均衡的条件是：

$$i = j \quad (10)$$

根据式（2）和式（10），可以得到：

$$P_i - P_j = H_i - H_j = W_i - W_j \quad (11)$$

由此得到结论一。

结论一：在住房是劳动者工作生活的必要条件，劳动者在不同区域自由流动，不同区域劳动者生活所需要的其他条件相同等假设条件下，不同区域的工资之差导致了房价之差，形成级差地租。

## 二、二元经济结构的住房需求与供给

在如上分析的基础上, 这里对二元经济结构的劳动力资源配置和不同区域劳动力需求, 以及相应的住房需求和供给的关系进行一些分析。

### (一) 二元经济劳动力的需求与最优配置

设经济有两种区域: 区域 1 和区域 2, 例如城市和乡村; 生产两种产品:  $Q_1$  和  $Q_2$ , 例如工业品和农产品, 生产函数分别为:

$$Q_1 = F_1(L_1) \quad (12)$$

$$Q_2 = F_2(L_2) \quad (13)$$

经济总劳动力为:

$$L = L_1 + L_2$$

式中,  $L_1$  是在区域 1 工作的劳动者;  $L_2$  是在区域 2 工作的劳动者。产品的价格分别为不变的  $p_1$  和  $p_2$ 。劳动者在两个区域分别受到竞争性企业雇用(从事农业生产的农民也可以是自我雇用), 利润最大化的企业雇用劳动者的原则为:

$$W_i = VM P_i \quad (i=1, 2) \quad (14)$$

这也同时是两个区域中劳动力的需求曲线。经济总的产出价值为:

$$TP = F_1(L_1)p_1 + F_2(L_2)p_2 \quad (15)$$

使得  $TP$  最大化的劳动力资源配置的最优条件为:

$$VM P_1(L_1) - VM P_2(L - L_1) = 0$$

$$VM P_1 - VM P_2 = 0 \quad (16)$$

记  $L_1^*$  满足式 (16), 记  $L_2^* = L - L_1^*$ , 则劳动力资源城乡最优配置为  $L = L_1^* + L_2^*$ 。

### (二) 区域住房的需求与供给

但是, 劳动者在选择工作的同时还需要选择住房, 劳动者区域选择时追求的不是货币工资水平 ( $W$ ) 最大化, 而是净工资水平 ( ) 最大化。劳动力区域供给均衡的条件是净工资相等而非货币工资相等。但是, 企业决定雇用劳动者的原则仍然是货币工资等于边际产品价值, 为此, 当两个区域的房价不同时, 根据式 (11) 和式 (14), 劳动力市场区域供求均衡的条件为:

$$\begin{aligned} P_1 - P_2 &= H_1 - H_2 = W_1 - W_2 \\ &= VM P_1 - VM P_2 \end{aligned} \quad (17)$$

式 (17) 意味着:

$$\begin{aligned} VM P_1(L_1) - VM P_2(L_2) &= P_1 - P_2 \\ &= H_1 - H_2 \end{aligned} \quad (18)$$

由此, 可以得到:

$$L_1 = D(P_1 - P_2) = D(H_1 - H_2) \quad (19)$$

劳动力在两个区域的均衡配置还决定于两个区域的房价之差或者级差地租。式 (19) 表示了两个区域房价差异或者级差地租决定的区域 1 劳动力市场均衡的雇用数量, 由  $L_2 = L - L_1$ , 也可以得到区域 2 的劳动者均衡的雇用数量。进一步, 由于本文假设一个劳动者需要一套住房, 一套住房需要一单位土地, 为此, 式 (19) 也是区域 1 住房以及土地的需求 (曲线)。

这样本文就由区域的劳动力的供给—需求均衡得到了区域的住房需求。此时, 面对住房需求式 (19), 涉及住房供给的问题。经济中住房的土地价值收益记为:

$$\begin{aligned} TH &= L_1 H_1 + (L - L_1) H_2 \\ &= L_1(H_1 - H_2) + L H_2 \end{aligned} \quad (20)$$

设  $H_1 > H_2$ , 可以把  $L H_2$  看成是绝对地租收入,  $L_1(H_1 - H_2)$  看成是级差地租收入。如果土地部门追求土地价值的最大化, 记  $L_1^{**}$  使得  $TH$  最大。

可以看到, 如果使得经济产出  $TP$  最大化, 使得劳动力资源在区域之间实现最优配置, 区域 1 劳动力数量为  $L_1^*$ , 住房供给也应该为  $L_1^*$ 。根据式 (16) 和式 (11), 必然两个区域工资相同, 房价也相同, 级差地租等于零。但是, 如果使得土地收益最大化, 区域 1 的住房供给数量应该为  $L_1^{**}$ 。如果设绝对地租为常量, 必然级差地租大于零, 两个区域工资不同, 房价不同,  $L_1^{**} < L_1^*$ 。如果把式 (16) 作为工业化实现的一个标准, 由此得到结论二。

结论二: 在住房需求和供给背后存在着劳动力资源城乡有效配置和土地收益最大化之间的矛盾, 即存在着工业化和土地收益最大化的矛盾。

## 三、住房供给制度的类型描述

市场的均衡状态决定着供求背后利益的权衡。

市场的均衡状态受到市场结构的影响,而经济政策或者制度则是影响市场结构的重要因素。经济制度的特征将决定住房市场背后的利益是如何权衡的。为此,这里对我国住房供给制度的特征进行一些描述。

我们可以把我国经济中的全部城市看成是一个区域,或者本文的城市是代表性的城市,劳动者在城市受雇于企业生产工业品,城市劳动者通过住房市场得到住房。可以把我国经济中的全部乡村看成是一个区域,或者本文的乡村是代表性乡村,劳动者在乡村自我雇用生产农产品。假设劳动力可以在城乡自由流动。

我们可以把政府描述为土地的唯一供给者,是住房制度的选择者,并且城乡的住房制度有所不同。在乡村,集体所有的土地按照规划可以划拨给个人用做宅基地,个人自建住宅,这仍然是乡村住宅用地的基本制度。对于城市,现行的城市住房市场结构是由政府、开发商,建筑商和劳动者之间的关系决定的。开发商从政府获得土地,雇用建筑商建造住房,然后卖给劳动者居住。到了2004年,我国各省区市普遍出台了“招拍挂”政策,在全国确定了经营性土地的“招拍挂”出让制度,规定商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。从理论上讲,拍卖类似于卖方垄断,可以为卖方获得最大利益。<sup>[5]</sup>所以,为了分析的简单化,同时不失准确性,我们可以假设政府作为一个垄断者出现在房地产市场上,从而可以选择土地价格。建筑行业可以看成是完全竞争的,没有垄断性收益。而开发商虽然相互之间有竞争,但是它们还是有一定的垄断性质,可以获得超额利润。

根据如上分析,笔者概括出住房市场的两类特征,由此描述4种具有典型性的城市住房供给制度类型。

首先是土地的经济特征。由于政府是唯一的土地供给者,所以可以自主选择供给城市住房土地的价格,本文将选择两种极端情况,政府最大化土地收益和无偿提供土地。最大化土地收益表示土地的经济性质是为政府获得收益的营利性资产,而无偿提供土地表示土地经济性质不是营利性资产。

其次是市场的竞争特征。开发商制度本质上是中介代理制度,这种制度的存在有着经济上的理由,例如节约政府、建筑商以及劳动者之间的交易费用等。如果开发商是在一个完全竞争的条件下赚取一些交易的撮合费用,开发商对房价将没有任何控制力,其收入刚够其补偿经营成本。从理论的角度看,如果假设交易费用为零、开发商就无存在的必要。我们用自建房制度代表完全竞争的住房市场,相当于假设交易费用为零、开发商无须存在的情况。这里的自建房制度是劳动者可以直接向政府支付使用土地的代价,然后自己雇用建筑商建造住房。此时劳动者为住房支付的全部代价分为两个部分,向政府支付的土地价格,以及向建筑商支付的建筑成本。如果制度选择者赋予开发商住房交易的垄断性,则开发商就具有了决定住房价格的控制能力,其收益也就具有租金性质。为此,本文将选择两种极端市场竞争结构:自建房制度和垄断性开发商制度。

根据以上两类市场特征,具有典型性的住房供给制度的类型主要有以下几种:

制度一是在自建房制度下,政府从劳动者那里得到最大化的土地收入。

制度二是在自建房制度下,政府向劳动者无偿提供建设住房所需要的土地。

制度三是在垄断性开发商制度下,政府最大化土地收入。

制度四是在垄断性开发商制度下,政府无偿提供土地。

进一步,本文假设乡村的住房供给制度为制度二,即劳动者如果选择在乡村工作,则政府无偿供给自建房土地。因此,本文描述的制度类型实际上是4种城乡住房制度的组合。

需要指出的是,这里描述的4种制度并非完全符合现实,但是我们可以用这4种制度描述现实制度中包含的典型特征,由此作为理论分析中住房制度特征的参照。

## 四、模型分析

本文将通过一个具体的博弈模型比较分析4种

不同的住房供给制度对均衡的工资和房价,以及对劳动力资源配置和土地价值的影响。

需要说明的是,由于本文的假设,一个劳动者只需要一套住宅,一套住宅需要一单位土地,为了分析简便,城市工业企业雇用劳动者的数量以及由此所决定的城市住宅的数量和建造住宅所需要的土地的数量,模型中将都用  $L$  表示。

### (一) 自建房制度的博弈模型

1. 参与人为政府、企业、劳动者、建筑商。政府收益为:

$$g = hL \quad (21)$$

式中,  $h$  表示单位土地的价格;  $L$  表示供给土地的数量。政府可选择土地价格和供给数量,在本文的假设中,政府有两种策略选择,最大化土地收益和零收益。城市工业企业的利润为:

$$c = Q - WL = AL - WL \quad (22)$$

式中,  $L$  表示城市工业企业雇用的劳动力的数量;  $W$  是支付给劳动者的工资,企业可选择雇用工人的数量  $L$  和工资  $W$ ,使其利润最大化。劳动者选择在城市工作的净工资为:

$$= W - \overline{h} \quad (23)$$

式中,  $W$  是工资;  $\overline{h}$  是支付给建筑商的代价;  $h$  是支付给政府的地租。劳动者选择在城市工作的保留净工资为  $\overline{w}$  即选择在乡村工作的净工资,假设  $\overline{w}$  不变。工人选择工作使其净工资最大化。建筑商向劳动者提供住房建筑的收益为:

$$R = L\overline{h} \quad (24)$$

式中,  $\overline{h}$  是建筑商在建筑市场上得到的单位住房的收入;  $L$  是建造的住房数量,假设建筑商选择  $L$  使得收益最大化。

2. 决策顺序依次假设为:政府、企业、劳动者、建筑商。

3. 信息。假设完全信息。

4. 市场均衡约束条件。参与人在选择时,涉及3个市场:土地市场(政府与劳动者)、劳动市场(企业与劳动者)、建筑市场(劳动者与建筑商)。假设所有参与人的决策必须满足市场均衡条件:土地的供给量等于需求量,劳动的供给量等于需求量,住房建筑的供给量等于需求量。

需要说明的是,市场均衡的约束条件将限制参

与人的决策变量,为此在博弈求解中,政府选择地价  $h$ ,企业选择雇用数量  $L$ ,工人选择是否在城市工作,建筑商实际上只能按照劳动者的需要供给住房建筑  $L$ 。

可在政府土地收益最大化,以及政府土地收益为零的条件下分别逆推求解。

### (二) 开发商制度的博弈模型

1. 参与人为政府、开发商、企业、劳动者、建筑商。参与人收益与选择分别为:

政府:如自建房。

开发商:使用土地建造住房提供给劳动者,其利润为:

$$d = L(P - \overline{h} - h) \quad (25)$$

式中,提供的住宅数量为  $L$ ;销售给劳动者的价格为  $P$ ;  $\overline{h}$  为支付给建筑商的代价;  $h$  为支付给政府的土地代价。

企业:如自建房。

劳动者:此时劳动者选择在城市工作的净工资为:

$$= W - P \quad (26)$$

劳动者选择在乡村工作的净工资仍然为  $\overline{w}$  劳动者选择工作使其净工资最大化。

建筑商向开发商提供住房建筑的收益和自建房相同。

2. 决策顺序:政府、开发商、建筑商、企业、劳动者。

3. 信息。假设完全信息。

4. 市场均衡条件。模型中涉及4个市场:土地市场(政府与开发商)、建筑市场(开发商与建筑商)、住宅市场(开发商与劳动者)、劳动市场(企业与劳动者),假设所有参与人的决策必须满足市场均衡条件:土地的供给量等于需求量,住房建筑的供给量等于需求量,住房供给量等于住房需求量,劳动的供给量等于需求量。

需要说明的是,市场均衡条件使得参与人在博弈中决策变量为:政府选择地价  $h$ ,开发商选择住房价格  $P$ ,企业选择劳动者雇用数量  $L$ ,劳动者选择是否在城市工作,建筑商根据开发商的需求量  $L$  供给住房建筑。

可在政府土地收益最大化,以及政府土地收益

为零的条件下分别逆推求解。

(三) 结果比较

在自建房制度中, 劳动者分别通过土地市场和建筑市场获得住宅, 我们可以将劳动者为住宅支付的全部代价统称为房价  $P$ 。在各种制度  $i(i=1, 2, 3, 4)$  下, 对于住房市场而言:

$$L_i P_i = g_i + d_i + L_i \pi \quad (27)$$

式中,  $L_i \pi$  是建筑部门获得的收入;  $g_i + d_i$  是政府和开发商获得的收入。在自建房制度中, 规定开发商的收益为零。在制度一中, 政府独占最大化的土地收入; 在制度二中, 政府土地收入为零; 在制度三中, 政府和开发商实际上就土地收入讨价还价; 在制度四中, 政府的收入为零, 开发商独占最大化的土地收入。总之, 政府和开发商两者共同分割土地收入。进一步, 将式 (27) 记为:

$$L_i P_i = L_i H_i + L_i \pi \quad (28)$$

式中,  $H_i$  是土地部门 (政府和开发商) 单位土地的收入, 为此有:

$$P_i = H_i + \pi \quad (29)$$

式中,  $H_i$  为土地价值。式 (29) 表明, 住房价格等于土地价值和建筑成本之和。由于假设乡村的土地价值为零, 为此, 这里的  $H_i$  也表示城市相对乡村的级差地租。

利用逆推法求解 4 种不同制度的博弈解, 并根据式 (27)、式 (28) 和式 (29), 将 4 种制度对应的市场均衡结果 (住宅价格  $P$ 、土地价值  $H$ 、工资  $W$ 、劳动者数量  $L$ ) 计算结果如下:

制度一的结果:  $P_1 = \frac{\pi + (1 + \pi)\pi}{2}$ ;  $H_1 = \frac{1 - \pi}{2}$

$$(\pi + \pi); W_1 = \frac{\pi + \pi}{2}; L_1 = \left( \frac{\pi + \pi}{A^2} \right)^{-1}$$

制度二的结果:  $P_2 = \pi$ ;  $H_2 = 0$ ;  $W_2 = \pi + \pi$

$$L_2 = \left( \frac{\pi + \pi}{A} \right)^{-1}$$

制度三的结果:  $P_3 = \frac{\pi + (1 - \frac{1}{2})\pi}{2}$ ;

$$H_3 = \frac{1 - \frac{1}{2}}{2} (\pi + \pi); W_3 = \frac{\pi + \pi}{2}; L_3 = \left( \frac{\pi + \pi}{A^3} \right)^{-1}$$

制度四的结果:  $P_4 = \frac{\pi + (1 - \pi)\pi}{2}$ ;  $H_4 = \frac{1 - \pi}{2}$

$$(\pi + \pi); W_4 = \frac{\pi + \pi}{2}; L_4 = \left( \frac{\pi + \pi}{A^2} \right)^{-1}$$

加以比较后可以看到:

$$P_3 > P_4 = P_1 > P_2$$

$$H_3 > H_1 = H_4 > H_2$$

$$W_3 > W_4 = W_1 > W_2$$

$$L_2 > L_1 = L_4 > L_3$$

制度三的房价最高, 劳动力配置到城市工业中的数量最低, 而制度二的房价最低, 劳动力配置到城市工业中的数量最高。制度一和制度四是等价的, 由此得到结论三。

结论三: 政府土地收益最大化以及垄断性开发商的住房供给制度与工业化目标不一致。

## 五、总结与讨论

在二元经济结构下, 在住房市场供求决定房价的背后, 存在着工业化和土地收益之间的矛盾。李嘉图早已从农业生产的角度指出, 地租和生产效率之间具有一定的矛盾性, 本文则从住房市场的角度得出了相同的结论。进一步, 住房供给制度是决定城市住房价格以及工业化与土地收益权衡的重要因素。本文把土地的经济性质以及住房市场的竞争结构作为区分住房供给制度类型的特征, 由此得到的主要结论是: 政府土地收益最大化以及垄断性开发商的住房供给制度与工业化目标不一致。由于我国现实中的城市住房供给制度更近似于制度三, 和制度二的差距较大, 因此, 现行住房制度与我国工业化发展方向不一致。由此, 本文的政策含义是, 在长期中, 我国住房制度调整的方向应该是: 减少政府财政对土地收益的依赖, 减少开发商的垄断性收益, 以便使住房制度与工业化的目标相一致。

需要说明的是, 在本文中, 制度二是与工业化目标相一致的一种制度。但是, 在现实中不可能建立这样的制度。为此, 只能把制度二看成是一种具有“理想”特征的制度。从理论研究范畴的角度看, 如何在现实的条件下, 设计出更接近“理想”特征的住房制度, 使其与工业化的目标更为一致, 属于市场设计的研究范畴, 本文则属于对市场结构的绩效判定分析。

本文对城乡房价差异和级差地租的关系进行了一些理论分析,没有对房价和绝对地租的关系进行分析,为此也就没有对基于这种关系的现实和政策含义进行分析。进一步,由于本文的分析方法是静态比较的局部均衡分析,必然有其局限性。工业化是一个漫长的过程,并且这个过程具有非均衡的性质。本文静态比较的均衡分析方法,虽然在一定程度上可以考察现行制度选择与工业化最终目标之间的一致性,但没有分析作为一个过程的阶段性和复杂性,以及现行住房制度和这个过程的关系。例如,模型中城市和乡村生产的技术关系是给定的(城市工业的生产函数以及乡村农业净工资是给定的),但是,现实未必如此,在我国工业化的过程

中,劳动力、土地以及资本都需要在城乡之间进行重新配置。随着资源的重新配置,行业或者区域之间劳动力的技术关系可能发生不同性质的变化,随着我国工业化的发展,城市工业和乡村农业生产技术关系将如何变化,工业化发展对乡村农业生产率的影响是正面的还是负面的,这也是工业化过程中的重要问题。另外,本文乡村和城市的住房供给制度是相互独立的,没有分析土地资源在城乡之间的转换和重新配置的问题,以及由此导致的城市土地供给背后的利益分配问题,而仅仅简单地将政府作为一个土地的供给者。显然,这些问题对于我们从现实的动态过程来认识住房市场与工业化之间的关系十分重要。

#### 参考文献

- [1] 高波,毛丰付. 房价与地价关系的实证检验:1999—2002 [J]. 产业经济研究, 2003, (3).
- [2] 梁云方,高铁梅. 我国商品住宅销售价格波动成因的实证分析 [J]. 管理世界, 2006, (8).
- [3] 雷永泰,李立新. 土地出让方式对房地产价格的影响研究 [J]. 经济师, 2007, (2).
- [4] 刘晓英. 供地政策对房地产价格的影响分析 [J]. 中国物价, 2005, (8).
- [5] P. Milgrom, R. J. Weber. A Theory of Auctions and Competitive Bidding [J]. *Econometrics*, 1982, (50).

(责任编辑:王碧峰)

## A THEORETIC ANALYSIS ON THE RELATIONSHIP BETWEEN CHINESE URBAN HOUSING SUPPLY MODE AND INDUSTRIALIZATION

HUANG Chun

(School of Economics, Renmin University of China, Beijing 100872, China)

**Abstract:** The housing supply mode determines the tradeoff between industrialization and land rent rate, as well as the housing price. At the present time, the housing supply mode is inconsistent with the goal to industrialization in China. The reform direction is to reduce the dependence of local governments on the land revenue and to reduce the real estate developers' monopoly revenue.

**Key Words:** housing price; rental differential; housing supply mode; industrialization