

# 土地供应政策对住房供给与住房价格的影响研究

王松涛 刘洪玉

(清华大学房地产研究所, 北京 100084)

**摘要:** 土地供应是住房供应的基础和前提。由于土地供应的方式、数量、结构和价格直接影响着住房供应的数量、结构、价格和预期, 因此我国政府将土地供应政策视为干预房地产市场的重要工具。从理论层面分析土地供应政策对住房市场影响的“生产函数渠道”、“预期渠道”和“供应效率渠道”。结合近年我国土地供应政策的变化, 利用 1998~2006 年 35 个大中城市的相关平行数据和截面数据, 重点检验“生产函数渠道”和“供应效率渠道”的有效性, 以及实施经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让政策对我国房地产市场的影响。通过分析土地供应政策对住房供给和住房价格的干预效果, 就改进土地供应政策效果提出相关政策建议。

**关键词:** 土地供应; 住房供给; 住房价格; 政府干预

**中图分类号:** F293.3 **文献标识码:** A

**文章编号:** 1000-131X(2009)10-0116-06

## The impact of land supply policy on housing supply and prices

Wang Songtao Liu Hongyu

(Institute of Real Estate Studies of Tsinghua University, Beijing 100084, China)

**Abstract:** Land supply is the basis of housing supply. Since the approach of land granting, the quantity, structure as well as price of land supply directly affect the quantity, structure, price and expectation of housing supply, the Chinese government regards land supply policy as one of the most important instruments for intervention of urban housing market. Three transmission mechanisms are proposed, through which land supply policy could influence the housing market, namely, the production function mechanism, the expectation mechanism, and the housing supply efficiency mechanism. Based on the recent change of land supply policies and the data for 35 large and medium-sized cities from year 1998 to year 2006, panel data analysis and cross-section regression are employed to examine the existence of the production function mechanism, the housing supply efficiency mechanism and the impact of land supply regime shift (land has to be supplied through biddings, auctions and listings rather than private negotiations) on housing supply and housing prices. By analyzing the effectiveness of land supply policy in modulating the housing market, suggestions are provided for improving the efficiency of land supply policy.

**Keywords:** land supply; housing supply; housing price; government intervention

**E-mail:** wangsongtao@tsinghua.edu.cn

## 引言

近年来,随着我国工业化和城市化的加速发展,住房市场逐步暴露出总量失衡、结构失调和价格快速上涨等矛盾,引发了一系列社会问题。从 2003 年下半年开始,为确保住房市场的持续稳定发展,国务院等相关部门启用了包括土地政策、金融政策等在内的多项政策工具干预市场<sup>[1]</sup>。

土地不仅是住房开发过程中的重要生产要素,其投

资品和抵押品属性也导致土地价值波动可能通过资本渠道和财政渠道对住房市场产生显著冲击,因此在城市土地国家所有的产权制度安排下,政府以土地所有者和管理者的双重身份,选择土地政策工具参与住房市场干预是很自然的结果<sup>[2]</sup>。土地政策具有明显的供给方干预特征。土地供应的方式、数量、结构和价格可以直接影响住房市场的住房供给数量、结构、价格和预期。因此 2003 年以来,政府将土地政策中的土地供应政策作为核心政策工具,频繁应用于干预住房市场的实践中。

2004 年 3 月 31 日,国土资源部和监察部联合下发了《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》(国土资发[2004]71 号,以下简称“71 号令”),要求各地必须在 2004 年 8 月 31 日

基金项目:国家自然科学基金(70573055)

作者简介:王松涛,博士,讲师

收稿日期:2008-08-08

前,将经营性土地使用权协议出让的历史遗留问题处理完毕,并在此后全面实施城市经营性用地招标拍卖挂牌出让方式,成为近年政府干预住房市场过程中影响最为深远的一项政策工具。

图 1 显示了经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让政策全面实施前后我国土地供应量(用“房地产企业购置土地面积”表征)的变动情况。

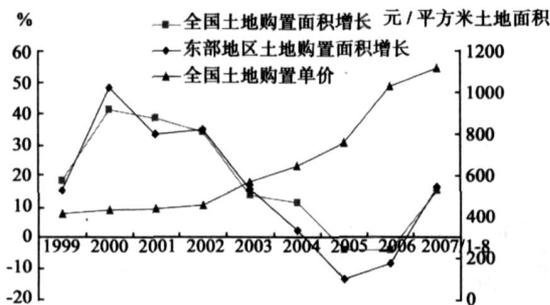


图 1 1999~2007年全国土地购置面积和购置单价的变动情况

Fig 1 Percentage variation of national land purchase area and purchase price

土地供应政策对住房市场的作用机理如何?土地供应政策调整对住房市场的影响有多大?科学地回答这些问题,对进一步提高政府利用土地供应政策干预住房市场的有效性具有重要现实意义。本文从理论和实证两个方面深入分析以 71 号令为代表的土地供应政策体制性变迁 (Regime Shift)对住房市场的影响。

### 1 土地供应政策对住房市场影响的机理

所谓土地供应政策,是指由政府制定并实施的影响土地增量供给和存量供给的各种政策的总和。研究土地供应政策对住房市场的作用机理,其核心就是研究从土地供应政策实施到干预政策目标实现所经过的途径和过程,而作为供给方干预工具,研究土地供应政策对住房供给和价格的作用机理则是重点。综合已有的理论和实证研究成果,笔者认为可将土地供应政策对住房供给和住房价格的影响划分为三个相对独立的作用渠道:生产函数渠道;预期渠道;供应效率渠道。

#### 1.1 生产函数渠道

“生产函数渠道”主要从土地作为住房生产过程中必要的生产要素这一角度出发来分析传导路径,如图 2 所示。

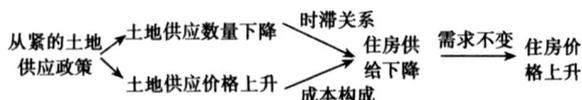


图 2 土地供应政策的“生产函数渠道”作用机理

Fig 2 Production function channel of land supply policy

假设政府实施从紧的土地供应政策,那么在土地需求不变的条件下,土地供应量下降与土地价格上升同时出现。由于住房开发需要一定周期,因此有效土地供应在一定时滞后转化为住房供应,在土地平均开发强度不变的假设下,有效住房供应量也将下降;更高的土地供应价格导致开发企业成本增加,在其他条件不变的情况下,会降低企业的住房供给意愿和能力,有效住房供给量也将下降。在住房市场中,假设住房需求不受土地供应政策影响,则住房价格将上升。值得注意的是,上述定义的“生产函数渠道”忽略了开发企业根据市场情况进行博弈的能力。

#### 1.2 预期渠道

“预期渠道”是指开发企业能够根据政府土地供应政策灵活的做出有利于企业利润最大化的住房供给决策,从而对住房市场产生影响。Peng和 Wheaton 针对香港住房市场和土地市场的实证研究,揭示了一种典型的预期渠道<sup>[4]</sup>,如图 3 所示。



图 3 土地供应政策的“预期渠道”作用机理

Fig 3 Expectation channel of land supply policy

政府实施从紧的土地供应政策仍将造成土地供应量的下降,但是由于城市土地总量受限,远期用于住房开发的土地紧缺,因此理性的开发企业据此预期远期住房租金和价格都将上涨。为了最大化产量以获得租金和房价上涨带来的利润,开发企业将在有限土地供应量的条件下,通过增加层高、减少公摊面积、开发高档楼盘等策略实现住房生产过程中资本对土地的替代,即单位住房产品所占用的土地资源下降、资本量提高。在预期渠道的作用下,从紧的土地供应政策导致住房供给和住房价格同时上升。值得注意的是,预期渠道的传导依赖两个重要的假设条件:其一,城市是封闭经济体,土地总量有限;其二,开发企业能够以相对较低的成本越过政府的规划管制,增大土地开发强度。

#### 1.3 供应效率渠道

“供应效率渠道”主要从政府土地供应政策的实施效率角度分析其传导路径。政府土地供应方式、对土地供应各项审批的时间和资金成本、与土地供应相

该统计指标的含义是“本年内房地产企业通过各种出让方式获得土地使用权的土地面积之和”。

实际上,在典型的存量流量模型中,住房供给方程中住房供给量的影响因素都包括土地价格这一开发成本,并认为土地价格和住房供给量呈反向变动关系<sup>[3]</sup>。

主要是指开发企业可以根据市场情况选取灵活的土地储备供应策略,以最大化其开发利润,比如延缓住房开发以获得相应的期权价值等。

关的法律环境等都会对有效住房供给的形成造成影响。当土地供应政策改善了住房供给的效率时,即使土地供应量和价格等相同,也会因为效率的提高而增加有效住房供给量和速度,提高住房供给水平,并相应降低住房价格。

住房供给弹性是衡量住房供给效率的一个综合指标,其概念是房价每增加 1% 所引发的住房供给的增加。Glaser对住房供给和城市增长模式关系的分析如图 4 所示<sup>[5]</sup>。很显然,在宽松的土地供应政策环境下,住房开发企业对房价的上升更为敏感,因此会在相同房价上升水平下提供更多的住房供给,从而尽快使房价回到均衡水平。相反,当住房供应政策从紧时,黏滞的住房供给环境是推动房价上涨的重要因素<sup>[6-7]</sup>。供应效率渠道的作用机理如图 5 所示。

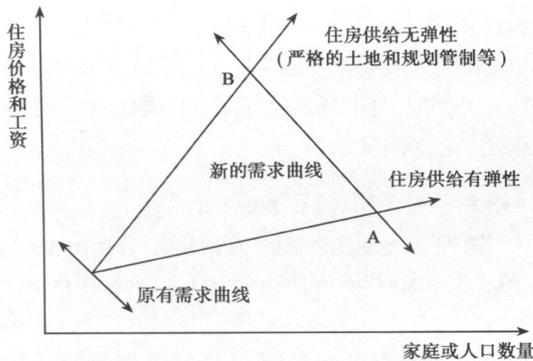


图 4 住房供给弹性对住房价格的影响

Fig. 4 The impact of housing supply elasticity to prices

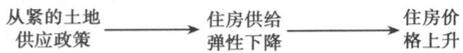


图 5 土地供应政策的“供应效率渠道”作用机理

Fig. 5 The efficiency channel of land supply policy

## 2 土地供应政策效果的实证分析

### 2.1 实证研究内容

现阶段,由于我国绝大部分城市尚未进入土地供应存量为主的阶段,且城市土地开发的平均强度也尚未超出规划管制水平,因此“预期渠道”中资本代替土地的趋势并不明显,本文着重对“生产函数渠道”和“供应效率渠道”进行实证检验,主要解决三个关联问题。其一,为验证“生产函数渠道”的存在,需检验土地供应量和土地供应价格是否对住房供给量产生了影响;其二,为验证“供应效率渠道”的存在,需检验住房供给弹性和住房价格之间的反向关系;其三,为准确把握 71 号令对住房供给的影响,需分析政策发布前后住房供应环境的结构变化。

### 2.2 基础数据

本研究采用 1998 ~ 2006 年我国 35 个大中城市相

关数据。其中,住房价格  $HP_i$  采用国家统计局和发改委发布的房屋销售价格指数,并利用季度环比和价格原值序列调整为销售价格原值。 $GDP_i$  为城市经济总产出; $NC_i$  为城市居民人均可支配收入; $POP_i$  为城市户籍总人口数; $JGA\ rea_i$  为城市新建商品住宅竣工面积,表征住房供给; $LandBuy_i$  为房地产企业购置土地面积,表征新增土地供应数量; $LP_i$  为国家统计局和国家发展改革委发布的城市土地交易价格指数,表征土地价格水平。研究使用的数据均来自《中国统计年鉴》、《中国城市统计年鉴》和各城市不同年份的统计年鉴。

## 2.3 模型构建与实证分析结果

### 2.3.1 住房供给量的平行数据模型

根据 Muth<sup>[8]</sup> 等人的研究,本文建立住房供给量解释模型如式 (1)。其中被解释变量为新建商品住宅竣工面积。

$$\ln(JGA\ rea_{it}) = (\alpha_0 + \alpha_{0i}) + \alpha_1 \ln(HP_{it}) + \alpha_2 \ln(NC_{it}) + \alpha_3 \ln(GDP_{it}) + \alpha_4 \ln(LP_{it}) + \alpha_5 \ln(Land\ Buy_{i,t-1}) + \alpha_6 D_{gov} \ln(HP_{it}) + \alpha_7 D_{gov} \ln(Land\ Buy_{i,t-1}) + \epsilon_{it} \quad (1)$$

截面固定影响系数  $\alpha_0 + \alpha_{0i}$ :  $\alpha_0$  可近似表征遗漏的全国性变量对各截面城市住房供给的影响效果;  $\alpha_{0i}$  基本反映了城市个体属性对住房供给的影响。

住房价格  $HP_i$ : 房价增长时,住房投资收益率上升,因此与其他投资相比住房投资更有吸引力,住房供给将上升。注意到式 (1) 采用双对数模型,因此  $\alpha_1$  表征了样本期内的住房供给弹性,理论上  $\alpha_1 > 0$ 。

城市居民可支配收入  $NC_i$  和城市经济总产出  $GDP_i$ : 表征住房供给对住房需求的响应效果。理论分析表明,  $\alpha_2 > 0$ ,  $\alpha_3 > 0$ , 且系数越大,住房供给对需求的响应越敏感。

土地购置价格  $LP_i$  和土地购置面积  $LandBuy_i$  滞后一年项: 该两项用于检验“生产函数渠道”的有效性。若土地供应政策对住房市场的作用机理符合“生产函数渠道”,则  $\alpha_4 < 0$ ,  $\alpha_5 > 0$ , 即土地价格越高,住房供给越少,而当年土地购置面积越大,滞后一年的住房供给面积越大。

住房价格变量  $HP_i$  和土地购置面积  $LandBuy_i$  与  $D_{gov}$  的交互项: 用于检验 71 号令后,住房供给弹性以及土地购置面积对住房供给量影响效果的结构变迁。 $D_{gov}$  在 2004 ~ 2006 年取值为 1,其余年份为 0。

参数估计前,先进行平行数据协整分析,协整检验

$$I_1 = \frac{\ln(JGA\ rea_{it})}{\ln(HP_{it})} = \frac{(JGA\ rea_{it})/JGA\ rea_{it}}{(HP_{it})/HP_{it}}$$

因此  $I_1$  即为住房供给弹性概念。

虽然有关招标投标和挂牌出让国有土地的改革从 2002 年就已经开始,但本文认为“8·31”大限之前土地市场并未真正出现结构性变迁,因此哑元变量从 2004 年开始设置。

拒绝了不存在协整关系的零假设 (篇幅限制,协整分析结果省略)。

采用 Eviews 6.0 计算,得到结果如表 1 所示。其中,模型 V 是剔除不显著变量后的最终模型。首先,虽然系数  $\beta_4$  在模型 IV 和模型 V 中都小于 0,但都未通过 T 检验,因此土地价格增长对住房供应的抑制作用并不显著。 $\beta_5$  在所有模型中都与预期相符且具有统计显著性,具体而言,当年新增土地供应量每增加 1%,则滞后 1 年的新增住房供给量增加 0.162%,这说明新增土地供应量增加将推高住房供给量。由此可见,“生产函数渠道”在我国目前的市场条件下部分成立,其中土地供应量增加可有效刺激住房供给量增加,而土地价格上升对住房供给量的抑制作用并不明显。

表 1 住房供给解释模型参数回归结果

Table 1 The estimation regression of parameters of housing supply equation

| 系数符号                | 被解释变量: $\ln(JGare_{it})$ |                   |                  |                  |                  |                  |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                     | I                        | II                | III              | IV               | V                | VI               |
| $\beta_0$           | -13.70<br>(-13.26)       | -6.68<br>(-13.26) | -5.19<br>(-4.29) | -5.42<br>(-4.43) | -5.3<br>(-3.90)  | -5.41<br>(-3.81) |
| $\beta_1$           | 2.38<br>(18.67)          | 1.38<br>(11.16)   | 0.73<br>(5.21)   | 0.77<br>(4.86)   | 0.75<br>(4.76)   | 0.73<br>(5.17)   |
| $\beta_2$           |                          |                   | 0.32<br>(1.72)   | 0.35<br>(1.81)   | 0.31<br>(1.64)   | 0.30<br>(1.62)   |
| $\beta_3$           |                          |                   | 0.15<br>(1.19)   | 0.15<br>(1.16)   | 0.23<br>(1.66)   | 0.23<br>(1.71)   |
| $\beta_4$           |                          |                   |                  | -0.06<br>(-0.06) | -0.03<br>(-0.51) | -0.04<br>(-0.26) |
| $\beta_5$           |                          | 0.23<br>(10.22)   | 0.18<br>(8.20)   | 0.18<br>(8.20)   | 0.16<br>(6.81)   | 0.16<br>(6.84)   |
| $\beta_6$           |                          |                   |                  |                  | -0.04<br>(-1.67) | -0.04<br>(-1.67) |
| $\beta_7$           |                          |                   |                  |                  | 0.05<br>(1.67)   | 0.05<br>(-1.78)  |
| Adj. R <sup>2</sup> | 0.92                     | 0.96              | 0.97             | 0.97             | 0.97             | 0.97             |
| F Stat              | 97.9                     | 152.2             | 221.1            | 212.5            | 186.8            | 194.1            |
| D.W.                | 0.93                     | 1.58              | 1.62             | 1.61             | 1.64             | 1.65             |

注:  $\beta_1$  和  $\beta_2$  分别表示 1% 和 10% 的置信度。

其次, $\beta_6$  数值上为 -0.040,表明 71 号令颁布以后,我国大中城市住房供给弹性从 0.726 下降为 0.686,住房供给效率下降 (对应图 5 中“供应效率渠道”中前半部分); $\beta_7$  数值上为 0.050,表明 71 号令颁布以后,每单位新增土地供应在滞后 1 年后,会形成更多的有效住房供给,这实际上意味着房地产开发企业将减少新增土地

中的储备部分,而将更多的新增建设用地投入住房生产过程,即 71 号令颁布后,新增土地供应量对住房供给的约束作用更为明显。

最后, $\beta_2$  和  $\beta_3$  表明,我国土地供应量受居民收入水平和宏观经济情况的影响显著,良好的宏观经济基本面不仅将刺激住房消费者的住房消费量,同时也将刺激理性开发企业增加住房供应量,从而满足不断增长的住房需求。

### 2.3.2 住房价格的截面回归模型

为了完成对“供应效率渠道”的分析,式 (2) 进一步分析城市住房供给弹性和住房价格之间的关系。

$$RateHP_i = \beta_1 + \beta_2 RateGDP_i + \beta_3 RateNC_i + \beta_4 RatePOP_i + \beta_5 RateLP_i + \beta_6 Elasticity_i + \beta_7 \epsilon_i \quad (2)$$

式 (2) 中选择 1998 年和 2006 年两个时间截面,以样本期内各城市住房价格的增长率 ( $RatePH_i = (PH_{2006,i} - PH_{1998,i}) / PH_{1998,i}$ ) 作为被解释变量  $RateHP_i$ , 9 年来城市经济总产出增长率  $RateGDP_i$ 、城市居民人均可支配收入增长率  $RateNC_i$ 、城市总人口增长率  $RatePOP_i$ 、土地价格指数增长率  $RateLP_i$  和城市住房供给弹性  $Elasticity_i$  作为解释变量,且城市住房供给弹性根据式 (3) 计算得到。双对数模型中的  $\beta_{1i}$  即为城市  $i$  对应的住房供给弹性,其计算结果如表 2 所示。从数值上来看,包括北京、上海、广州、深圳在内的东部沿海城市由于城市建成区面积较大,新增土地供给较为有限,所以住房供给弹性普遍较低;相对而言,乌鲁木齐、南宁、长沙和合肥等中西部城市房地产市场刚刚起步,潜在的土地供给量较大,因而住房供给弹性相对较高。式 (2) 采用截面回归分析,可以有效判断影响我国城市房价差异的主要原因。

$$\ln(JGare_{it}) = \beta_{0i} + \beta_{1i} \ln(PH_{it}) + \beta_{2i} \epsilon_{it} \quad (3)$$

表 2 我国 35 个城市住房供给弹性的估计值

Table 2 The estimation of housing supply elasticity of 35 cities

| 划分组别              | 城市名称 (供给弹性值)  |
|-------------------|---|
| 最有弹性<br>城市 (4 个)  | 乌鲁木齐 (19.97); 南宁 (10.24);<br>长沙 (9.92); 合肥 (7.99)   |
| 高供给弹性<br>城市 (8 个) | 长春 (7.17); 银川 (6.86); 郑州 (6.25); 海口 (5.68);<br>哈尔滨 (4.65); 南昌 (4.37); 北京 (4.23); 贵阳 (4.09)  |
| 较有弹性<br>城市 (16 个) | 沈阳 (3.62); 福州 (3.49); 天津 (3.39); 重庆 (3.35);<br>西宁 (3.25); 兰州 (2.66); 武汉 (2.62); 呼和浩特 (2.19);<br>南京 (1.91); 太原 (1.90); 宁波 (1.58); 上海 (1.52);<br>成都 (1.46); 杭州 (1.44); 济南 (1.17); 厦门 (1.05) |
| 无弹性<br>城市 (7 个)   | 青岛 (0.97); 石家庄 (0.62); 昆明 (0.48); 大连 (0.09);<br>西安 (-0.68); 深圳 (-0.80); 广州 (-0.97)  |

采用最小二乘后向逐步回归法对式 (2) 进行分析,

得到的结果如表 3 所示。其中模型 IV 为剔除最有弹性的 4 个城市 (认为这 4 个样本点是奇异点) 后得到的最终结果。表 3 表明, 在 1998 ~ 2006 年期间, 城市居民人均可支配收入增长率、土地价格增长率以及城市住房供给弹性都可以显著地解释城市间房价增长率的差异。具体而言, 若 A 城市居民人均可支配收入增长率及土地价格增长率均高于 B 城市 10 个百分点, 则 A 城市房价增长率比 B 城市分别高出 2.35 个百分点和 1.22 个百分点; 若 A 城市住房供给弹性比 B 城市住房供给弹性大 1, 则 A 城市房价增长率比 B 城市低 2.4 个百分点。这一结果证实了住房供给弹性和住房价格之间的反向关系, 即“供应效率渠道”的后一半传导途径也成立。

表 3 城市住房价格增长率回归模型结果

Table 3 The estimation of housing supply elasticity of 35 cities

| 解释变量    | 被解释变量: RateHP <sub>i</sub> |                    |                    |                    |
|---------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|         | 模型 I                       | 模型 II              | 模型 III             | 模型 IV              |
| 1       | 0.186<br>(1.376)           | 0.183<br>(1.377)   | 0.088<br>(0.866)   | 0.062<br>(0.567)   |
| 2       | -0.014<br>(-0.274)         | -                  | -                  | -                  |
| 3       | 0.136<br>(1.037)           | 0.118<br>(1.055)   | 0.180<br>(1.854)   | 0.235<br>(2.106)   |
| 4       | -0.167<br>(-0.741)         | -0.202<br>(-1.105) | -                  | -                  |
| 5       | 0.117<br>(1.684)           | 0.119<br>(1.737)   | 0.120<br>(1.750)   | 0.122<br>(1.680)   |
| 6       | -0.012<br>(-1.691)         | -0.012<br>(-1.724) | -0.012<br>(-1.712) | -0.024<br>(-1.597) |
| 调整 R 平方 | 0.214                      | 0.239              | 0.233              | 0.193              |
| F 统计量   | 16.376                     | 16.331             | 15.633             | 12.868             |

注: 、 和 分别表示 1%、5% 和 10% 的置信度。

### 3 结论与建议

本文归纳了土地供应政策影响住房市场的“生产函数渠道”、“预期渠道”和“供应效率渠道”, 并通过实证研究, 检验了“生产函数渠道”和“供应效率渠道”的有效性。研究结果表明:

(1) 1998 ~ 2006 年期间, 我国城市土地供应量与住房供给量存在显著的正相关关系, 而土地供应价格和住房供给量的负相关关系不显著, 土地供应对住房供给影响的“生产函数渠道”部分成立。

(2) 土地供应政策可通过住房供给弹性这一“供应

效率渠道”有效影响住房价格变动, 紧缩的土地供应政策通过降低供给弹性而往往最终推高住房价格。

(3) 71 号令中经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让政策的全面实施, 改变了传统的土地出让方式, 造成了短期内新增土地供应量的下降, 住房开发企业将更多的新增住房建设用地投入生产过程。

(4) 71 号令导致土地供应方式的体制变更, 短期内降低了住房供给弹性, 成为推动此后两年我国城市住房价格上涨的重要因素之一。随着 2007 年和 2008 年各城市土地供应招牌挂制度的成熟, 以及中低价位、中小户型开发用地供应力度的加大, 预计城市住房供给弹性整体上将有所改善, 并将在一定程度上促使大中城市住房价格水平下调。

为改善土地供应政策参与住房市场政府干预的效果, 本文提出以下三点政策建议:

(1) 通过适时灵活地增加或减少新增土地供应量, 可以形成对住房供给量的有效约束。在住房市场过热阶段, 政府应采取增加土地供应量的政策导向, 以弱化紧缩土地政策对住房供给的抑制作用和对住房价格的刺激作用; 而当住房市场出现衰退时, 则应适度控制土地出让规模, 避免有效供给过多造成住房价格进一步下滑。

(2) 政府应通过加大基础设施建设、优化土地开发管制、加快各类行政审批等多种方式提高城市的住房供给弹性, 改善住房供给效率, 促使住房价格较为平稳的增长。

(3) 进一步提高土地供应管理的水平。一方面, 加强政府土地储备的能力和按照计划实施“土地供应计划”的能力; 另一方面, 应完善土地一级开发和住房开发的流程管理, 确保将已供应土地快速高效地转化为有效土地供应和住房供应。

### 参考文献

- [1] 王松涛. 中国住房市场政府干预的原理和效果评价 [D]. 北京: 清华大学, 2008 (Wang Songtao. The Chinese government's intervention in the housing market: theory and effectiveness evaluation [D]. Beijing: Tsinghua University, 2008 (in Chinese))
- [2] 上海社会科学院房地产业研究中心. 中国房地产研究丛书 [M]. 上海: 上海社会科学院出版社, 2007: 1-32
- [3] DiPasquale D, Wheaton W C. Housing market dynamics and the future of housing prices [J]. Journal of Urban Economics, 1994, 35 (1): 1-27
- [4] Peng R, Wheaton W C. Effects of restrictive land supply on housing in Hong Kong: an econometric analysis [J]. Journal of Housing Research, 1994, 5 (2): 263-291

- [5] Glaeser E L, Gyourko J, Saks R. Why is Manhattan so expensive? Regulation and the rise in house prices [J]. Journal of Law and Economics, 2005, 48(2): 331-369
- [6] Malpezzi S, Maclennan D. The long-run price elasticity of supply of new residential construction in the United States and the United Kingdom [J]. Journal of Housing Economics, 2001, 10(3): 278-306
- [7] Malpezzi S, Mayo S K. Getting housing incentives right: a case study of the effects of regulation, taxes and subsidies on housing supply in Malaysia [J]. Land Economics, 1997, 73(3): 372-391
- [8] Muth R F. The demand for non-farm housing [D]. Chicago: University of Chicago Press, 1960

王松涛 (1980-) ,男,博士,讲师。主要从事房地产与城市经济学、住房市场中的政府干预研究。

刘洪玉 (1962-) ,男,硕士,教授。主要从事房地产经济与管理、建设经济与管理研究。

## 《建筑科学与工程学报》2010年征订通知

《建筑科学与工程学报》是国家教育部主管,长安大学与中国土木工程学会联合主办的学术性期刊,主要报道建筑科学与工程领域的最新研究成果,包括建筑结构、地下建筑与基础工程、防灾减灾、桥梁工程、建筑材料、建筑学、市政工程、力学等专业及相关领域的科研、设计、施工方面的研究成果与工程实践总结。

《建筑科学与工程学报》的主要读者对象为:建筑科学与工程领域的科研人员、工程技术人员、大专院校师生及管理决策人员。

《建筑科学与工程学报》为季刊,大 16 开本,128 页,每期定价 10.00 元(含邮寄费),全年共 40.00 元,国内外公开发行,邮发代号:52-140,订阅时也可直接汇款至《建筑科学与工程学报》编辑部,欢迎国内外读者订阅!

地 址: 西安市南二环路中段长安大学内

邮 编: 710064

电 话: (029) 82334397

E-mail: jzxb@chd.edu.cn