

论住房市场政府干预的基本原理

王松涛

摘要 2003 年以来,我国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问题,加上中低收入家庭住房问题日益突出,引发了一系列的政府干预。住房市场是否需要政府干预,政府干预时如何设定政策目标,如何选择政策工具,这一系列和政府干预行为相关的基本问题成为了社会各界讨论的焦点。本文在借鉴其他国家和地区实践经验的基础上,分析了住房市场政府干预的基本原理,总结了政府干预行为的目标和政策工具,不仅为理解政府在住房市场中的干预行为提供了一个分析平台,而且为政策效果评价的实证研究奠定了基础。

关键词 住房市场;政府干预;存量—流量模型

1 引言

1998 年我国停止了住房福利分配制度,开始进入住房市场化改革的深化阶段。2003 年 8 月 12 日,国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18 号文)充分肯定了房地产业对国民经济发展的贡献,明确做出了房地产业“已经成为国民经济的支柱产业”的判断。然而,也正是从 2003 年下半年开始,房地产市场的主体——住房市场,逐步暴露出总量失衡、结构失调、价格快速上涨等问题,并引发了学术界关于“房价泡沫”的大讨论。统计数据表明,全国 35 个大中城市商品房平均销售价格从 1998 年 1 季度的 3 516 元/ m^2 增长至 2008 年 1 季度的 5 748 元/ m^2 , 10 年上涨了 163.5%,而部分大中城市的住房价格更是出现了轮番领涨的局面。2002 年 6 月~2005 年 6 月这 3 年内,上海中房住宅价格指数增长了 64.9%;2005 年 10 月~2007 年 10 月这 2 年内,深圳和北京中房住宅价格指数分别增长了 77.2%和 85.4%^①。在房价大幅度上涨的同时,我国公共住房建设也出现了政策执行走偏、重视力度不够等问题(贾康、刘军民,2007),经济适用房和廉租房建设的滞后加剧了社会矛盾。虽然 2003 年中旬以来,由国务院、建设部、国家发展改革委、国土资源部、国家税务总局、人民银行等相关部门发布了几十项政策措施对住房市场进行干预(建设部住宅与房地产业司等,2006),但是从房价运行的态势来看,政府干预的表面效果不显著,并在一定程度上影响了政府的公信力和形象。

为了揭示政府干预住房市场的一般原则和经验规律,一方面,改善住房市场政府干预效果,促进我国住房市场持续稳定发展,另一方面,帮助其他市场参与者更好地理解政府干预行为对住房市场的作用机理,本文将从政府干预的必要性、政策目标设定及政策工具选择等方面阐述住房市场政府干预的基本原理。具体而言,本文所谓的“住房市场政府干预”是指“当住房市场总体或者某些子市场运行出现了剧烈振荡时(如住房价格、交易量、开发投资大幅度上升或下降,住房供需出现严重失衡等),政府通过各种政策工具进行市场干预,以达到短期内使住房市场回到稳定运行轨道内的干预行为”(王松涛,2008)。

作者简介 王松涛,清华大学房地产研究所。

^① 根据国家发展与改革委员会发布全国 35 个大中城市房价指数计算得出。

2 住房市场政府干预的必要性

虽然住房市场具有一般商品市场的特点，但是由于住房市场同时还具有垄断性、信息不对称性、外部性、投机性等多种特殊性质，世界多数国家政府都要对住房市场进行必要的干预，即便在市场机制最为完善的发达国家也是如此（Chiu, 2001）。对于住房市场这一特定的产品市场而言，政府进行干预的必要性主要体现在以下五个方面。

（1）住房市场失灵需要政府干预

从亚当·斯密（Adam Smith）的古典经济学到现代的新自由主义学派均认为，只要满足完全竞争的条件和理性人假设，自由竞争的市场就能自动趋于稳定，“看不见的手”就能有效地指导经济运行（胡代光，2005）。然而，在经济生活中，经常出现市场价格无法在资源配置过程中发挥作用的现象，即所谓的“市场失灵”。西方传统的政府经济理论认为“市场失灵”是政府干预市场的最重要前提，而造成市场失灵的主要原因又包括垄断、外部性、信息不对称、市场不完全、公共品、失业、通货膨胀、再分配和优效品等八类^②。住房市场本身不仅具有一般商品市场的属性，而且由于土地资源的有限性、住房位置的固定性、住房产品的异质性和较高的住房交易成本，住房市场失灵出现也非常频繁。在住房市场失灵条件下，由于价格信号难以全面有效地反映住房市场的供需，住房市场更有可能出现剧烈波动，因此政府为改进住房市场运行效率应进行干预。

（2）住房保障的社会责任需要政府干预

住房兼具商品和公共品的双重属性，而且获取基本的住房需要也是公民的基本人权，因此住房保障不仅是一个经济问题，也是重要的社会问题和政治问题。住房保障集中体现了政府维护社会公平的重要职能。1996年6月，在伊斯坦布尔召开的联合国人居会议通过了《人居议程》，提出了“人人享有适当的住房”的目标性口号。在欧美各国，很多政府已经将享有合适住房的权利写入了宪法（贾康、刘军民，2007）。一般而言，住房保障矛盾在住房供给短缺、房价快速增长的时期更为突出。政府干预的优点是充分发挥资源优势，短期内增加公共住房供给。

（3）宏观经济周期循环需要政府干预

世界各国的经济发展历程表明，在经济发展的过程中，不同时段的经济增长速度总是有快有慢，由此导致经济总量在时间序列上总是呈现出波浪式上升或波浪式下降的规律运行，这就是经济周期。在1929年资本主义经济危机爆发后，凯恩斯主义的政府干预理论获得了广泛的应用。当宏观经济进入周期循环的波谷时，各国政府一般采用扩张性的财政政策和货币政策抑制经济衰退；而当宏观经济进入周期循环的波峰时，则采用紧缩性的货币政策和财政政策。由于住房资产在各国国家财富中所占的比例一般都超过25%，占家庭财富的比例一般都超过75%，而且住房虚拟租金支出在家庭消费中的比率也在20%以上（Chetty and Szeidl, 2004），因此每当宏观经济进入繁荣或萧条阶段时，经济周期运行所引发的宏观经济调控往往会以住房市场作为重要的干预对象。此时，从住房市场来看，货币政策和财政政策所引发的干预是一种“引致性”的干预。

（4）房价大起大落需要政府干预

房价和宏观经济一样，也存在着一定的周期运行规律，然而，在某些周期中，房价的快速上升往往也伴随着之后的快速下跌，学术界把这种运行规律称为房价的“繁荣与崩溃”（Booms and Busts），也就是通常所说的房价的大起大落。已有的研究表明，一个房价的繁荣阶段演变为崩溃阶段的概率在40%以上（Bordo and Jeanne, 2002; Helbling, 2005），因

^② （美）斯蒂格利茨著，曾强、何志雄等译：《政府经济学》，春秋出版社，1988年。

此，房价的连续快速上升从长期来看往往是不可持续的，房价的大起往往最终会产生大落。针对 OECD 国家的实证研究还表明，当房价的“繁荣与崩溃”周期发生后，宏观经济受到的负面冲击要明显强于单纯的房价下跌过程所造成的冲击，且房价的“繁荣与崩溃”周期通常领先于宏观经济周期。在房价快速增长时，政府进行干预的必要性也体现在防止房价大起所导致的大落对宏观经济尤其是金融系统产生的负面冲击。2007 年 8 月，美国爆发的次级抵押贷款危机，就是一个典型的房价大起大落造成的金融危机。

（5）住房市场非均衡需要政府干预

非均衡理论体系中的非均衡并不是“不均衡”，而是一种和瓦尔拉斯（Walrasian）一般均衡理论中“理想均衡”相对应的均衡概念。非均衡学派认为由于市场不完善、信息不完备，价格并不具有完全的弹性，与短暂的瓦尔拉斯均衡相比，非均衡才是一种常态，市场中除了价格调整外，数量调整也是重要的经济调节方式。在我国市场经济改革中，非均衡理论受到了极大的重视。近年来，随着我国住房市场的快速发展，不少学者已经开始关注住房市场运行中的非均衡问题。其中，季朗超（2005）全面地阐释了目前我国住房市场非均衡的现状、原因和调节机制，并认为政府干预房地产市场的基础是其非均衡的运行特征，而干预的本质则是政府部门采取相应的政策工具，促使经济运行从非均衡状态向均衡状态发展。伍虹和贺卫（2006）、刘芳和郭颖（2007）等人对上海和全国的实证分析表明，住房市场中存在全国性和区域性的非均衡现象。一般而言，住房市场上的非均衡表现为总量上的非均衡和结构上的非均衡。住房市场总量非均衡一般表现为潜在总需求大于有效需求，实际供给大于有效供给，即超额需求与超额供给同时并存。结构非均衡维度比较多，表现在不同的子市场之间在供需方面的结构失衡。当住房市场出现明显的非均衡运行态势时，政府应干预市场，并以恢复市场的均衡运行态势为目标。

虽然住房市场不是万能的，有失灵或失控的时候，政府需要弥补市场的不足，但政府的作用又相对是有限的，甚至可能是失效的。政府行为理论中认为，由于信息不完全、公共决策议程偏差、政策执行障碍、利益集团等因素的存在，政府干预也可能出现失灵情况。因此，讨论政府干预的关键问题不是有无的问题，而应该是政府应该在什么情况下进行干预、在哪些方面进行干预、用什么方式进行干预等问题。

3 住房市场政府干预的政策目标和政策工具集合

由于不同国家和地区在住房市场制度基础、发展阶段、子市场结构等方面存在不同，因此政府干预的政策目标集合、政策工具集合也存在差异。本节在借鉴其他国家和地区经验的基础上，重点分析适用于我国住房市场政府干预的政策目标集合和政策工具集合。

3.1 政策目标集合

崇尚自由市场经济的欧美国家虽然有很完善的住房政策目标体系，但很少直接提出住房市场政府干预的目标，相反，在一些亚洲国家和地区，根据住房市场的不同运行条件，政府往往明确地以政府文件的形式提出干预住房市场的目标。

1960 年代末，韩国出现了明显的住房短缺，地价和房价上涨迅速，政府出台了《关于干预房地产市场投机的特别措施法》，通过资本利得税打击土地投机。随后，1978 年出台了《为调控房地产投机及稳定地价的综合措施》（由于 8 月 8 日发布，又被称为“八八措施”），1988 年出台了《为调控房地产投机的近远期综合措施》等。从文件内容分析，解决住房短

缺、稳定二手商品住房价格（因为新建商品住房价格实施价格管制）、打击土地和住房投机是韩国政府干预房地产市场的主要目标^③。

新加坡是一个崇尚政府干预的市场经济体，政府住房市场的参与度非常高，2000 年时组屋（新加坡的公共住房统称组屋）比率已经高达 81.4%。1985 年和 1997 年前后，分别受宏观经济衰退和亚洲金融危机的影响，新加坡住房市场均出现了较大程度的震荡。政府出台了系列的住房市场干预计划，以期稳定二手组屋和私人住房价格、刺激住房消费和投资需求、打击住房投机（王松涛、任荣荣等，2008）。

1997 年香港回归祖国后，香港特区政府于当年 10 月 8 日宣布了干预住房市场的三大目标，即到 2007 年使住房自有化率达到 70%；每年新增加 8.5 万套住房供应；到 2005 年将租屋（香港用于租赁的公共住房）的平均轮候时间降低到 3 年左右（王松涛、刘洪玉，2008）。

韩国、新加坡和香港这三个政府干预最为活跃地区的政策目标主要有两个特点。其一，三地政府都将稳定商品住房价格作为政府干预的重点目标；其二，三地政府都非常重视住房保障工作，公共住房建设开始较早，并形成了各具特色的公共住房供给和管理体制。实际上，“稳定商品住房价格”的干预目标集中体现了提高住房市场效率的政府职能，“加强住房保障工作”的干预目标则集中体现了促进社会公平的政府职能。按照这一思路，笔者结合国务院等相关部门发布的政策文件，提出了适合我国本轮住房市场政府干预的政策目标集合，并具体将政策目标划分为核心目标层、中介目标层和操作目标层，如图 1 所示。

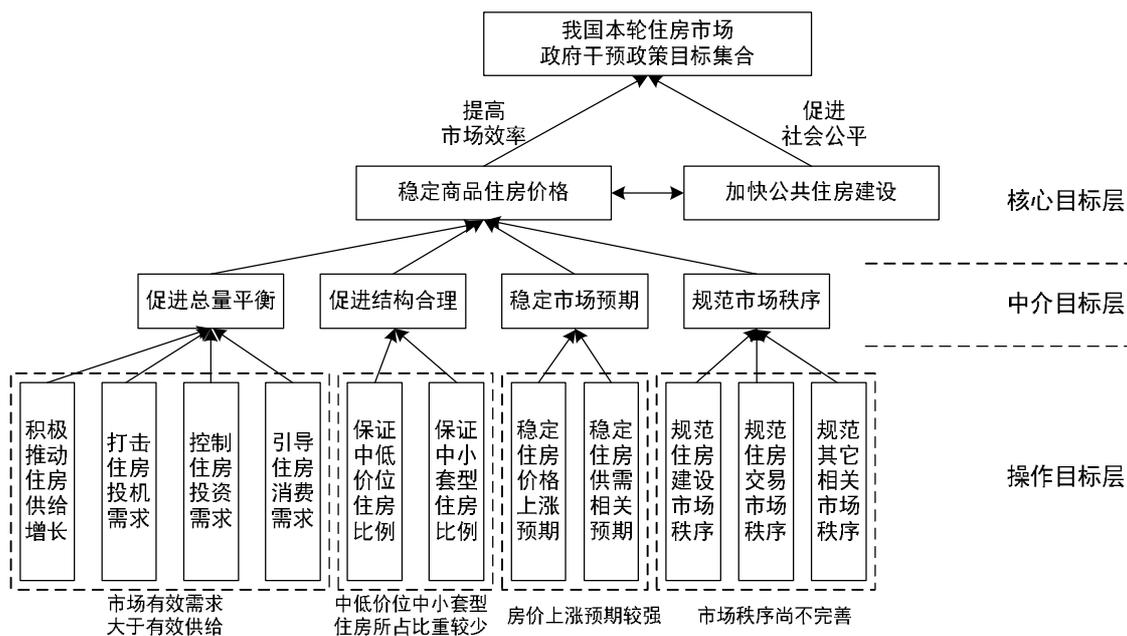


图 1 我国本轮住房市场政府干预的政策目标集合

为实现“稳定商品住房价格”的核心目标，需要首先实现“促进总量平衡”、“促进结构合理”、“稳定市场预期”和“规范市场秩序”这四个中介目标。前两个中介目标促使住房市场由“非均衡”状态向“均衡”状态恢复；第三个中介目标促使市场参与者形成合理预期，减少由“房价持续上涨”预期引发的投机和房价泡沫；第四个中介目标则改善了市场运行效率，避免“市场失灵”的发生。四个中介目标共同促使“稳定商品住房价格”这一核心目标的实现。

^③ 王松涛、刘洪玉：“韩国住房市场中的政府干预及其启示”（《城市问题》2009 年第 3 期出版）。

操作目标层是中介目标层的基础,这一目标层次提出了更具体可行的操作目标。对于“促进总量平衡”而言,在当前有效需求大于有效供给的背景下,主要的操作目标包括“推动住房供给增长”、“打击住房投机需求”、“控制住房投资需求”和“引导住房消费需求”。对“促进结构合理”而言,在当前中低价位中小套型住房所占存量比例较小的情况下,可行的操作目标分别是“保证中低价位住房比例”和“保证中小套型住房比例”。就“稳定市场预期”而言,相应的操作目标包括了“稳定住房价格上涨预期”和“稳定住房供需相关预期”,后一操作目标本质上也是为了稳定住房价格上涨的预期。最后,“规范市场秩序”的操作目标很多,比较重要的是“规范住房建设市场秩序”和“规范住房交易市场秩序”。政府应主要利用各类政策工具对操作目标进行干预,并密切监测中介目标,以最终实现核心目标。

3.2 政策工具集合

本节重点对“稳定商品住房价格”这一目标所对应的可行政策工具效果进行分析。根据其他国家和地区的实践经验,共归纳八类不同的重点政策工具。

(1) 租金(价格)管制政策工具

租金(价格)管制政策是指政府对住房租金(价格)实施最高租金(价格)限制。一般而言,租金管制分为绝对租金(价格)管制和相对租金(价格)管制。前者用绝对的租金(价格)水平来管制交易;后者则允许对管制租金(价格)上限进行必要的调整。美国从1970年代以后允许业主通过维修成本、空置时间长短、通货膨胀率等对租金上限进行调整,属于相对租金管制(Arnott, 1995);而韩国从1977年开始对新建公寓实施的价格管制则属于绝对价格管制(Phang, 2005)。

租金(价格)管制政策工具由于直接动用政府的行政力量干预价格指标,因此属于一种干预力度最强的政策工具。但实践表明,在那些实施了租金(价格)管制的住房市场中,经常发生住房供给下降和需求增加,并由此引发社会福利的不均衡分配^④、住房市场整体流动性下降、房东对租客歧视机会增多、租赁黑市等负面作用,在实践中应该慎重使用。目前,美国只有纽约的局部区域还实施租金管制。在本轮的住房市场政府干预中,2006年以来北京、广州等大中城市所使用的“双限双竞”政策是一种变相的价格管制政策工具;2007年南京市物价局151号文件要求开发企业执行“一房一价”的政策则类似韩国的新建住房价格管制。

(2) 土地和规划管制政策工具

土地和规划管制政策工具主要指政府土地和城市规划管理部门对土地供应、土地使用和住房建设过程中的相关政策进行变更或参数调整。一般来说,土地供应方式、土地使用模式、土地供应面积、土地开发周期、建筑密度、建筑容积率、建筑高度等是最主要的管制指标。新加坡政府1997年11月宣布停止土地交易2年以及香港政府1998年2月宣布缩减土地平整和审批的时间都属于此类政策工具(Tu, 2004; Liu, 2002)。

由于土地是住房生产过程中的必需生产要素,因此土地和规划管制政策工具是影响住房供给最为有效的政策工具之一。该类政策对住房市场的影响主要通过“生产函数渠道”、“预期渠道”和“供应效率渠道”实现^⑤。一般而言,土地供应越充分、城市土地受地理因素制约越小、城市住房供给弹性越大,则在相同的住房需求条件下,房价增长越平缓。在本轮住房市场政府干预中,2004年3月31日出台的《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》([2004]71号)以及2006年5月17日国务院常务会议提

^④ 未租到房屋的租客将不得不承担非租金管制住房租赁市场中较高的租金成本。

^⑤ 刘洪玉、王松涛:“土地供应政策对住房供给和住房价格的影响研究”,世界华人不动产学会年会,2008年7月15~16日,上海,中国。

出的“90/70”^⑥套型面积管制措施是最为主要的土地和规划管制政策工具。

（3）货币政策工具

货币政策一般是指中央银行为实现其特定的经济目标所采取的各种调节和控制货币供给量以及信用总量措施的总称，是宏观经济调控的重要工具。在崇尚市场经济的国家，货币政策也是政府干预住房价格的主要政策工具。例如，在2005年美国房价快速上涨的阶段，美联储连续13次升息，对平抑房价起到了积极作用（Iacoviello and Minetti, 2008）。货币政策往往以公开市场业务、再贴现与再贷款、调整法定（超额）存款准备金率、调整各种基准利率指标为主要手段，影响货币供应与市场利率。一般而言，紧缩的货币政策（缩减货币供给量、提高市场利率）会造成房价的下跌。在我国本轮住房市场政府干预中，中国人民银行频繁使用了调整法定存款准备金率和商业银行存贷款基准利率的具体操作手段。

（4）税收政策工具

税收政策工具是指政府税收管理部门通过调整税种、税基、税率、免税条件等指标来对商品住房市场供需进行调节。虽然各国的税收体制和税种差距很大，但是在住房市场政府干预的范围内，最常使用的税收政策工具为流转税和所得税，并以打击住房投机需求为主要目标。例如，2003年5月，韩国政府将拥有两套以上房产的业主进行住房交易时的资本利得税提高到60%（Phang, 2005）。此外，物业税作为住房保有阶段的重要税种，在某些情况下也被用于调整住房消费需求。从性质来看，税收政策也是一种同时对住房供需产生影响的政策工具。在我国本轮住房市场政府干预的实践中，采用了强化征收营业税、所得税、土地增值税的具体操作手段，而且目前也在积极筹备物业税的相关改革方案。

（5）公共住房政策工具

公共住房政策工具是指政府公共住房管理部门通过调整公共住房市场供需和价格来间接干预商品住房市场供需和价格的行为。在其他条件不变的前提下，若公共住房供给增长加快，则会吸引部分商品住房市场中的家庭（尤其是在私人租赁市场中的家庭）进入公共住房市场，并引起商品住房市场住房需求的减少和房价租金的下降。例如，从2000年1月开始，香港政府通过削减居屋建设和销售的数量、甚至停止居屋销售等方式来缓解香港私人住房市场中房价的下滑（Liu, 2002）。由于我国目前公共住房市场的规模较小，所以在本轮住房市场政府干预中，并没有成为干预商品住房市场的一项重要政策工具。

（6）交易管制政策工具

交易管制政策工具是指政府住房交易管理部门和金融部门对住房交易的首付款比率、月还款占收入比率、是否可以转（加）按揭、各类住房交易前最短居住时间（通常配合级差税收政策）等政策参数进行调整以达到干预住房市场供需和价格的目的。例如，1996年5月，为了打击投机，新加坡政府宣布凡是购买3年内转售的住房都要缴纳资本利得税，且不足1年的为100%，1~2年为66.7%，2~3年的为33.3%（Phang and Wong, 1997）。从性质来看，住房交易管制政策工具主要可以有针对性地对住房需求进行干预。在我国本轮住房市场政府干预的过程中，已经使用了提高第二套住房首付比率和贷款利率；根据各类住房最短居住时间安排级差税率的政策手段。就打击住房投机而言，利率和税率政策工具往往要与住房交易管制政策联合使用。

（7）外资管制政策工具

外资管制政策工具是指政府外汇管理部门和商务管理部门，对境外资本在境内参与住房开发、投资和消费的行为进行直接或间接管制。由于进入国内的外资目的不同，因此外资管制也可能对国内住房市场产生不同的影响效果。当外资主要以独资开发企业和合资开发企业进入国内住房市场时，在其他条件不变的前提下，外资管制将抑制住房供给并促使价格上涨；

^⑥ 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90m²以下住房（含经济适用房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。

相反，当外资主要以机构投资者或投机者的身份进入国内市场并大量购买住房时，外资管制将限制国内市场的境外住房需求，并促使价格下降。

从性质来看，外资管制政策工具主要针对境外过度的投资和投机资本，属于对住房需求管制的政策工具。在我国本轮住房市场政府干预中，建设部等部门出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171号文）本质上属于外资管制政策工具。

（8）金融支持政策工具

金融支持政策工具是指政府金融和财政部门对特殊群体（租赁住房家庭、单身家庭、首次置业家庭、负资产家庭、中产阶级家庭）提供的低息贷款、货币补贴。多数国家和地区政府都通过金融支持政策工具来支持合理的住房消费需求，并相应提高住房自有化率，尤其是在住房市场出现萧条时，通过金融支持政策可以刺激消费需求，并对恢复住房市场起到积极作用。例如，香港在亚洲金融危机结束后，曾先后启动了夹心阶层贷款计划（Sandwich Class Loan Plan）、住房启动贷款计划（Home Starter Loan Scheme）、住房支援贷款计划（Housing Assistance Loan Scheme）等一系列金融支持方案（Liu, 2002）。从性质上看，金融支持政策属于需求方政策工具。在我国本轮住房市场政府干预中，还没有大规模地使用金融支持政策工具。

4 结论

住房市场失灵、住房保障的社会责任、宏观经济周期循环、住房价格大起大落和住房市场非均衡运行等情况都需要政府对住房市场进行干预，不仅同一时期导致政府进行住房市场干预的原因可能是多方面的，而且不同时期政府干预的出发点也可能处于动态的变化中。讨论政府干预的关键问题不是有无的问题，而应该是政府应该在什么情况下进行干预、在哪些方面进行干预、用什么方式进行干预等问题。

我国本轮住房市场政府干预目标集合包括核心目标层、中介目标层和操作目标层，“稳定商品住房价格”和“加快公共住房建设”是两项核心目标。政策工具集合主要包括租金价格管制政策工具、土地和规划管制政策工具、货币政策工具、税收政策工具、公共住房政策工具、住房交易管制政策工具、外资管制政策工具和金融支持政策工具等8个主要类别。

参考文献

- [1] Arnott, R. 1995. Time for Revisionism on Rent Control. *Journal of Economic Perspectives*, Vol.9, No.1, pp.99-120.
- [2] Bordo, M.D. and Jeanne, O. 2002. Boom-Busts in Asset Prices, Economic Instability, and Monetary Policy. NBER Working Paper, No.8966.
- [3] Chetty, R. and Szeidl, A. 2004. Consumption Commitments and Asset Prices. In Paper presented at the 2004 Meetings of the Society for Economic Dynamics.
- [4] Chiu, R.L.H. 2001. The Role of the Government in Housing in Socialist China and Capitalist Hong Kong. *Third World Planning Review*, Vol. 23, No.1, pp.5-21.
- [5] Dipasquale, D. and Wheaton, W.C. 1994. Housing Market Dynamics and the Future of

- Housing Prices. *Journal of Urban Economics*, Vol.35, No.1, pp.1-27.
- [6] Dipasquale, D. and Wheaton, W.C. 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. NJ: Prentice-Hall.
- [7] Helbling, T.F. 2005. Housing Price Bubbles – A Tale Based on Housing Price Booms and Busts. *Bank for International Settlements Working Paper*, No.21.
- [8] Iacoviello, M. and Minetti, R. 2008. The Credit Channel of Monetary Policy: Evidence from the Housing Market. *Journal of Macroeconomics*, Vol.30, No.1, pp.69-96.
- [9] Liu, H.C. 2002. The Downturn of Post-1997 Hong Kong's Property Market and the Government Intervention(Master Thesis), The University of Hong Kong.
- [10] Meen, G.P. 2001. *Modelling Spatial Housing Markets: Theory, Analysis and Policy*. Boston/ Dordrecht/ London: Kluwer Academic Publishers.
- [11] Phang, S.Y. 2005. The Creation and Economic Regulation of Housing Markets: Singapore's experience and Implications for Korea: Seoul. Korea: Paper presented for Korea Development Institute Conference on "Residential Welfare and Housing Policies".
- [12] Phang, S.Y. and Wong, W.K. 1997. Government Policies and Private Housing Prices in Singapore. *Urban Studies*, Vol.34, No.11, pp.18-19.
- [13] Tu, Y. 2004. The Dynamics of the Singapore Private Housing Market. *Urban Studies*, Vol.41, No.3, pp.605-619.
- [14] 胡代光：《经济理论和政策问题研究》，北京大学出版社，2005年。
- [15] 季朗超：《非均衡的房地产市场》，经济管理出版社，2005年。
- [16] 贾康、刘军民：《中国住房制度改革问题研究》，经济科学出版社，2007年。
- [17] 建设部住宅与房地产业司、中国房地产业协会：《房地产宏观调控政策及有关法规汇编》，中国城市出版社，2006年。
- [18] 刘芳、郭颖：“我国房地产市场供求的非均衡分析——基于1987~2005年数据的实证研究”，《上海电机学院学报》，2007年第2期。
- [19] 王松涛：“中国住房市场政府干预的原理和效果评价”（博士论文），清华大学，2008年。
- [20] 王松涛、刘洪玉：“香港住房市场中的政府干预及其启示”，《城市问题》，2008年第5期。
- [21] 王松涛、任荣荣、龙奋杰：“住房市场的政府干预：来自新加坡的启示”，《城市发展研究》，2008年第3期。
- [22] 伍虹、贺卫：“对上海市住房市场非均衡性的实证分析”，《山东经济》，2006年第3期。

The Principle of Government Intervention in the Housing Market

Wang Songtao

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

Abstract Since 2003, a few obvious problems, like the widening gap between the aggregated housing supply and demand, the unbalanced housing market structure, the fast escalation of housing prices, and the lack of public housing for middle and low income families, have gradually manifested themselves in China's urban housing markets and have triggered a series of forceful interventions by the government. Should the government intervene in the housing market? If so, how should it set the intervention objectives and select the intervention instruments? These topics have already drawn great attention from all affected parties. Based on the practical experiences of other countries and economies, this paper analyzes the principle of government intervention in the housing market. The results will not only provide a theory foundation in understanding the government intervention behavior in the housing market, but also facilitate the empirical research in performance evaluation of the intervention policies.

Keywords housing market; government intervention; stock-flow model