

住房价格度量与住房价格指标体系研究述评

吴 璟,郑思齐,刘洪玉

(清华大学 房地产研究所,北京 100084)

摘 要:住房价格指标在住房市场分析和研究中扮演着重要角色,但住房和住房市场的特殊性又决定了住房价格度量不能简单套用度量普通商品价格的方法。本文系统介绍了国外学者在使住房交易价格向基于住房服务价格的理想化指标接近的过程中,从住房的耐用性、异质性、弱流动性和住房市场的细分性等方面着手进行的修正工作,以及在此基础上形成的住房价格指标体系。本文还据此对我国住房价格统计研究和实践的发展完善提出了若干建议。

关键词:住房市场;住房价格;价格度量

一、引言

在住房市场分析和住房经济学研究中,住房价格无疑发挥着极其重要的作用:从微观角度出发,价格是供求双方市场行为的主要决定因素;从宏观角度出发,价格是反映住房市场景气最有效的指标之一,也是联系住房市场和宏观经济基本面的重要纽带;从消费角度出发,住房作为居民生活必需品的属性,决定了住房价格对居民生活成本和生活质量水平具有显著影响;从投资角度出发,住房是大多数家庭拥有的最主要资产,其价格高低直接决定了家庭的财富水平。总之,几乎在与住房和住房市场相关的所有研究和分析中,住房价格都扮演着极其关键的角色。而对住房价格水平及其变化情况的及时、真实和准确度量,则无疑构成了这些分析和研究的基础性条件。

尽管如此,住房价格度量仍始终是摆在房地产经济学界和统计学界面前的一道难题。住房远非人们现实生活中大量接触的“普通商品”或“标准商品”,空间固定性、高度耐久性、不可分割性、多维度异质性、弱流动性等诸多特征不仅使得住房成为一种特殊商品,也使得住房市场成为一种极具特殊性的市场(Arnott,1987)。这些特殊性为住房价格度量带来了明显的障碍。例如,市场交易实践中普遍使用住房单元(或者住房单元的面积,下同)作为住房商品的单位,此时住房的空间固定性和多重异质性决定了每一件住房商品都具有其独特性,违背了普通商品价格度量中遵循的同质可比的前提条件;又如,由于显著的信息非对称性,住房交易的达成需要经过一定的搜寻和议价过程,使实际成交价格可能偏离其真实价值,违背了普通商品价格度量中遵循的市场瞬时出清的前提条件;等等。

因此,住房单元价格(或住房单位面积价格,下同)尽管能够在交易实践中实际产生并被直接观察到,但其本身难以直接反映住房市场的整体价格水平及其变化情况,而需要借助于以其为基础形成的特定度量指标。此

时的首要问题就在于选择何种(或哪几种)指标来表征住房价格,即构建住房价格指标的理论体系。随着住房经济学研究中对住房和住房市场特殊性认识的不断深化,学者们一直致力于通过特定方法,固定或消除住房和住房市场特殊性对住房价格度量的影响,从而更准确、更有针对性反映住房价格水平及其变化。住房价格指标的理论体系也正是在这一过程中得以发展完善。

二、住房服务价格:住房价格的理想指标

面对住房商品的特殊性,住房市场分析和住房经济学研究最直接的一种思路是通过一定的简化和抽象,将住房商品转化为普通商品,进而使得现有的成熟方法得以应用。正是基于这一思路,20世纪60年代兴起的新古典住房经济学对住房和住房市场进行一系列抽象,构建了一套相对完整的分析体系。这一框架内,住房消费的对象并非市场中观察到的异质性的住房单元,而是住房为居民所提供的庇护、休息、娱乐和生活空间的服务。这种服务被定义为一种同质化、连续性的商品,称为住房服务(Arnott,1987)。由此,住房服务取代住房单元,成为新古典住房经济学框架中计量住房需求量和消费量的单位,一个单位的住房服务被定义为一个标准住房在一个单位时间段里所产出的服务量(Megbolugbe等,1991)。

相应的,住房服务价格也取代住房单元价格,成为新古典住房经济学框架中住房价格度量和研究的目标。住房服务的单价被定义为一个标准住房在一个单位时间段内的租金,而某一住房单元的住房服务量则被定义为该住房单元的租金(对于自有住房为其应计租金,下同)除以标准住房租金(即住房服务单价)的结果。换言之,住房单元的租金,相当于住房消费量(对应于普通商品价格度量中所指的商品数量)乘以住房服务单价(对应于普通商品价格度量中所指的商品单价)后,得到的住房消费支出(对应于普通商品价格度量中所指的消费支出总额)。与普通商品一样,同一个时间点上、同一个住房市场中,存在且仅存在唯一的住房服务价格值,而不同住房单元

作者简介:吴璟(1981年-)男,福建泉州人,博士研究生。主要研究方向房地产经济学。

* 基金项目:建设部2006年科学技术项目计划课题(43906-K9-72)

的价格(租金)差异,则完全源于各住房单元提供的住房服务在数量上的不同(Dipasquale 和 Wheaton,1996)。不难发现,抽象后的住房服务已经十分接近于普通商品,因此住房服务价格的度量和研究都可以参照普通商品进行,这就为住房经济学相关问题的研究创造了条件,并进而在 20 世纪 60 年代和 70 年代推动了新古典住房经济学在住房区位选择、住房价格弹性等方面取得了丰硕的研究成果。

但是,住房和住房市场的固有属性终究不会因为学者们进行的抽象和简化而改变。随着研究和分析的深入,住房服务和住房服务价格概念很快表现出其局限性,尤其是在住房价格度量中更是如此。表面上看,如果以住房服务价格取代住房单元价格作为价格度量的对象,则可以引入普通商品价格度量的一般方法,但是其中仍存在两点主要障碍。首先,作为一种高度抽象的概念,住房服务价格无法在市场中直接进行观测,而仍需要以市场中实际发生和观察得到的住房单元价格为基础。其次,当住房价格度量结果在理论研究、市场分析等领域得到应用时,大多数使用者都更倾向于使用更加直观、更接近市场真实情况的住房单元价格指标。

因此,在大多数情况下,住房单元价格仍被作为住房价格度量的对象,而住房服务价格则更多地被视为住房价格指标的发展方向——或者说,被作为理想的住房价格指标的“模板”或“原型”。而要实现从市场中实际发生和观察到的住房单元价格,向以住房服务价格为原型的理想价格指标的转化,就需要首先从理论上把握住房单元(及住房单元市场)和抽象的住房服务(及住房服务市场)之间的联系和区别,在此基础上通过逐步修正实现前者向后者的靠近。而这也构成了住房价格度量研究的理论主线,并在这一过程中逐步形成了住房价格指标体系。

三、住房价格度量的实现途径

概括而言,现有研究中,上述修正主要从以下四个方面展开,即分别针对住房的耐用性、异质性、弱流动性和住房市场的细分性。

(一) 针对住房耐用性特点的修正

住房是一种耐用商品,具有资产和生活资料两种属性,这就使得住房需求成为消费需求和投资需求的结合:单纯的住房消费需求可以通过租赁住房来满足,其消费额对应于每期的租金;拥有自有住房除同样能够满足消费需求外,还是住房投资行为的一种体现。因此,住房市场可以区分为物业市场和资产市场两个部分,物业租金和资产价格在这两个市场中分别扮演了价格指标的作用。根据四象限模型揭示的租金——价格关系(Dipasquale 和 Wheaton,1996),应当有:

$$P = R / i \quad (1)$$

其中, R 为住房租金水平, P 为对应的住房价格水平, i 代表外生的资本化率参数。

理论上,在一定资本化率水平下,住房价格唯一决定于对应的住房租金水平,此时对住房价格和住房租金的度量是等效的。但现实中,住房价格和住房租金通常并非处于静态平衡的状态,而是处于不断调整的动态平衡过程中,因此住房价格和住房租金的变化往往存在滞后,甚至可能出现相互背离(Dipasquale 和 Wheaton,1996;

Malpezzi,2003)。而且,这种价格和租金变化的滞后乃至背离具有重要的经济意义,特别是通常被作为分析资产市场中价格泡沫的一种重要手段。因此,有必要在住房价格指标体系中,同时包括反映物业市场情况的住房租金指标和反映资产市场情况的住房价格指标,以及反映两者关系的对比指标。

需要指出的是,尽管住房价格指标和住房租金指标都是住房价格指标体系中的重要成员,但仅就指标编制方法而言,两者并不存在本质区别(Malpezzi,2003)。因此与多数相关研究一样,本文以下部分将仅针对住房价格指标体系展开,但其结论同样适用于住房租金指标体系。

(二) 针对住房异质性特点的修正

异质性是住房商品最重要的特征。由于住房的空间固定性特点,特定住房区位总是与一定的通达性、环境、设施等软硬件条件结合在一起,使得不同区位的住房之间存在显著差异;即使在相同的区位上,不同住房单元在建筑材料、建筑结构、内外装修、面积水平等诸多内在特征上也可能存在明显区别;最后,由于住房的耐久性特点,住房既可能在使用过程中发生老化,也可能会因为业主的翻新改造而出现特征变化。因此,不仅任何住房单元都是独一无二的,甚至于同一住房单元在不同时间点上也不能视为同质。

在新古典住房经济学的分析框架内,各种住房特征决定了特定住房单元所能提供的住房服务量,而在同一时间点、同一住房市场中(意味着住房服务的单位价格相同),住房服务量又成为特定住房单元价格的唯一决定因素。因此,在住房市场实践中,住房特征就表现出对住房单元价格的极大影响力,这大大提高了住房价格度量的复杂性。如前所述,住房单元价格实际上对应于普通商品价格度量中的消费支出额概念,因此,以市场中观察到的住房单元价格为基础进行价格度量时,事实上同时包含了住房服务价格的变化和住房服务消费量的变化。这种“价格”与“物量”同步变化的情况,违背了价格度量的基本原则,因此需要对两者进行分离——也就是价格度量中所谓的“质量调整”(Triplet,2002)。

通常意义下,质量调整均指严格固定住房质量不变(即固定各种住房特征的物量水平),消除物量变化对观察得到的住房单元价格的影响,以考察“纯价格变化”,因此所得到的结果通常被称为“固定质量”的价格指标。在大多数情况下,这种针对同质价格的度量具有明显优势,例如能够有效地排除住房特征变化和交易结构波动对价格的影响,有利于准确反映市场景气变迁导致的价格波动;更符合资产投资角度的认知,便于作为投资决策依据或绩效评价标准;更接近于普通商品属性,利于引入普通商品价格行为的分析方法等(Shiller,1998;Geltner 和 Ling,2001)。因此,固定质量的住房价格指标受到许多专业市场分析机构和投资机构的青睐。

但是,固定质量的住房价格指标并非在任何情况下都是最佳选择。长期来看,住房市场中销售的住房单元不可能严格同质。由于技术进步、收入变化等原因,市场供应和家庭选择的住房消费量(或者各种不同特征的数量和组合)都会相应改变,使得市场中交易的住房单元特

征实际上处于持续变化的过程中 (Dipasquale 和 Wheaton, 1996)。因此,从衡量消费者真实住房消费支出,或者评价居民家庭住房支付能力的角度出发,在住房价格度量中考虑住房特征变化是很有必要的,即针对住房价格和质量进行联合度量,以反映住房质量趋势性变化对住房单元价格走势的影响。

进一步的,根据需求理论,当一种商品的价格发生变化时,会同时产生收入效应和替代效应两方面作用。固定质量的价格指标强调商品组合的同质可比,而忽略了不同商品相对价格变化后产生的替代效应,因此存在替代性误差 (Pollak, 1989; Triplett, 2001)。为此,早在 20 世纪 30 年代统计学界就在 CPI 编制中引入“生活成本指数”理念 (Konus, 1939),将基于“固定质量”前提的价格度量演变为基于“固定效用”前提的价格度量,目前已经成为美国等国家中 CPI 编制的重要指导思想。类似的,替代效应同样存在于住房市场中 (Gil 和 Haurin, 1991)。因此尽管目前还暂时缺乏相关实践,但生活成本指数理论很有可能会为住房价格——尤其是与居民居住成本和住房支付能力相关的价格度量开辟一条新的思路,并使得固定效用的住房价格指标在住房价格指标体系中占有一席之地。

(三) 针对住房弱流动性特点的修正

流动性是对资产变现能力的度量,弱流动性是住房商品的另一项重要特征。一方面,由于住房异质性特点和不同消费偏好的存在,消费者通常需要进行多次搜寻,才能实现住房与消费者的匹配;另一方面,对于同一住房单元而言,不同卖方和买方的心理承受价格往往存在差异,只有经过一段时间的搜寻和议价,实现买卖双方心理承受价格的匹配,才有可能达成交易。综上所述,住房单元的异质性决定了住房交易的达成需要经历一定的搜寻过程,而住房单元价值量大所导致的买卖双方交易行为的谨慎,以及住房市场中信息不完备程度高等特点,又进一步延长了搜寻时间,亦即进一步削弱了住房的流动性。

现有研究中已经注意到了住房弱流动性特点对住房价格度量产生的两方面影响。首先,由于搜寻过程的存在,特定住房单元的最终成交价格通常不会恰好等于其“真实价值”。相反,研究表明,住房搜寻过程(通常通过销售持时表征)和影响住房搜寻过程的各种个体因素(包括住房特征因素、买卖双方特征、买卖双方交易行为、经纪服务等),都对于住房单元的实际成交价格存在着显著的影响 (Haurin, 1988; Asabere 等, 1993; Leung 等, 2002)。在房地产估价领域中,这一问题早已引起了高度重视。例如,美国估价学会提出的价格定义中,就要求是“在公平交易和完全竞争市场中已经停留了一段合理的时间后,最可能实现的价格”,同时要求“买卖双方是理性的、掌握充分的信息并以自身利益最大化为目标”(美国估价学会, 2005)。类似的,在住房价格度量的过程中,也有必要剥离个别搜寻过程和交易行为对住房单元最终成交价格的影响,即在住房价格指标体系中引入“固定交易条件”的价格指标,从而在相同的交易条件下更为纯粹地反映住房价格的真实变化。

除了个别搜寻过程和交易行为的影响外,近来研究还发现,宏观市场状况也会对买卖双方的交易行为——

并进而对搜寻过程和住房流动性产生系统性的影响,这对住房价格度量的影响更为重要。买方心理承受价格和卖方心理承受价格会随市场情况的推移而出现明显变化,并导致住房价格和住房流动性同时出现显著变化 (Fisher 等, 2003; Goetzmann 和 Peng, 2006)。特别是根据住房权益约束和名义损失厌恶两种理论,在住房市场转入衰退期时,卖方由于自身住房支付能力的下降和对损失实现的厌恶,通常不愿意相应降低其心理承受价格,但与此同时买方心理承受价格则明显下调,因而导致市场中交易达成概率降低,平均流动性水平显著下降 (Genesove 和 Mayer, 2001; Engelhardt, 2003)。由此可见,市场情况的变化将同时作用于住房价格和住房流动性,而从另一个角度看,价格和流动性也就共同成为反映住房市场情况的指标。住房市场情况的变化可能单纯反映在流动性水平或价格水平上,但更一般的,将表现为两类指标的综合变化。在这种情况下,单纯针对住房价格水平或流动性水平的量度(目前以前者为主)都不足以完整反映住房市场情况的变化,可能导致结果的偏误。研究中已经发现,一方面,单纯的价格度量明显低估了住房市场的波动程度,即在市场上升阶段和衰退阶段分别低估了这种上升和衰退的幅度 (Fisher 等, 2003; Goetzmann 和 Peng, 2006);另一方面,当住房市场进入转折期——尤其由扩张期逐渐转入衰退期时,通常出现的表象是住房流动性明显下降,但同时期的价格变化则可能微乎其微,因此单纯的价格指标往往不能准确反映具有重要意义的市场“转折点”(Shiller, 1998)。

在这种情况下,为了完整反映住房市场情况变化,有必要同时构建住房价格和住房流动性两套指标。但另一种更为简便、可行的思路是,固定其中之一不变,使得市场情况变化完全通过另一指标反映出来。正是基于这一思路,学者们提出了“固定流动性”的住房价格度量思路,以期更为完整、敏锐地反映住房市场情况的变化 (Fisher 等, 2003; Goetzmann 和 Peng, 2006),并很快成为近年来住房价格度量领域研究的新热点,也为住房价格指标体系增添了一位新的成员。

(四) 针对住房市场细分性特点的修正

由于异质性的存在,每一套住房单元都应当被视为一件独特的商品,这就意味着,在进行住房价格度量时,一个重要的隐含条件是,被列入同一市场的各住房单元应当具有同样的价格变化趋势,即同一市场中的各住房单元间应具有完全替代性(交叉价格弹性为 1) (Rothenberg 等, 1991; Case 等, 1991)。只有满足这一“市场单一性”假设,才有可能用唯一的价格指标代表这种共同趋势,这就凸显了住房市场范围界定和住房市场细分在住房价格度量中的重要性。

早期住房经济学研究主要从空间维度上界定住房市场范围,并多以单中心城市的区位选择模型为基础。根据这一经典理论,住房租金由农用地租金、建筑物租金和位置租金三部分组成,其中位置租金随与就业中心距离的增加而递减,当位置租金递减为 0 并相应的转换为农用地时,其对应的区位就被定义为市场边界 (Dipasquale 和 Wheaton, 1996)。不难看出,这种情况下定义的住房市场通常对应于整个城市。随着对住房异质性认识

的深入,学者们很快就意识到,这种将整个城市视为同一住房市场的做法并不准确,相反,有必要根据住房的区位特征或物理特征,对住房市场进行进一步的细分。首先,由于住房单元在区位特征和物理特征上的高度异质性,同一城市中的所有住房单元不可能均具有相互替代性,相反,这种替代性通常仅存在于住房特征相对接近的部分住房单元中(Rothenberg等,1991);其次,住房市场中信息的限制和搜寻成本的存在,使得特定消费者通常只能在有限的住房单元集合中进行选择,这也进一步说明了住房市场细分的必要性;最后,消费者的住房选择具有一定的规律性,具有类似特征的消费者群体通常倾向于选择具有类似特征的住房,因此消费者群体的属性也可以成为住房市场细分的依据。正是因为注意到上述问题,1970年,Straszheim首先提出住房市场划分问题,指出“城市住房市场实际上是由一系列分离的、被划分的市场组成”(Straszheim,1970)。此后,住房市场细分逐渐成为住房经济学和住房市场分析中的一个重要问题,学者们已经对按区位、物业类型、建筑年限、产权属性等住房特征和种族、收入等消费者家庭特征为标准进行的住房市场细分进行了大量研究。

就住房价格度量而言,合理的住房市场细分可以提高住房价格度量过程中市场单一性假设的符合程度,从而显著提高指标结果的准确程度,避免过度聚合造成的偏误。例如,在应用特征价格模型的过程中,多项研究结果都表明,市场范围的合理界定将大幅度提高价格估计精度,并最终反映为更为准确的度量结果(Bourassa等,2003;Goodman和Thibodeau,2003)。住房市场细分的意义还不仅限于此,在细分市场价格指标的基础上,还可

以进行各个层面上的聚合,以满足住房市场研究和分析的不同需要。从市场分析和研究的角度出发,住房市场划分应当能够代表宏观因素对其影响基本相同的一组物业(Dipasquale和Wheaton,1996)。由此,可以将住房市场划分成为不同层次,以反映不同层次的宏观因素的影响。以空间维度为例,美国学者在全国层面、城市层面和城市内部细分市场层面上都已经针对住房市场进行了大量研究,且均得出了有价值的成果(Rothenberg等,1991)。相应的,住房价格指标体系中,也有必要包含反映各个市场层面价格水平和变化情况的指标,以满足不同层面分析和研究的需要。

四、住房价格指标的理论体系

上述分析从实现过程和研究需要两个角度,反映了住房价格指标体系的形成过程及其必要性。

从住房价格度量的实现过程来看,从实际发生的住房单元价格向以住房服务价格为原型的理想化指标转化的过程中,自然形成了一套完整的指标体系。尽管新古典住房经济学框架下定义的住房服务价格为住房价格度量 and 研究提供了重要的理论基础,但其设定的严格的假设条件与住房和住房市场的真实情况存在显著差异。因此,以市场中真实发生和观察得到的住房单元交易数据为基础进行住房价格度量时,需要比照住房服务价格的属性,从耐久性等诸多方面着手进行修正。但是,正如大多数学者并不认为可以将对新古典住房经济学的所有修正纳入同一模型中一样(Megbolugbe等,1991),对住房单元价格的修正也难以一次性完成,需要从各个方面着手,逐步完成,其过程可以用图1来进行概括,而在这一过程中也自然而然的形成了一系列价格指标。

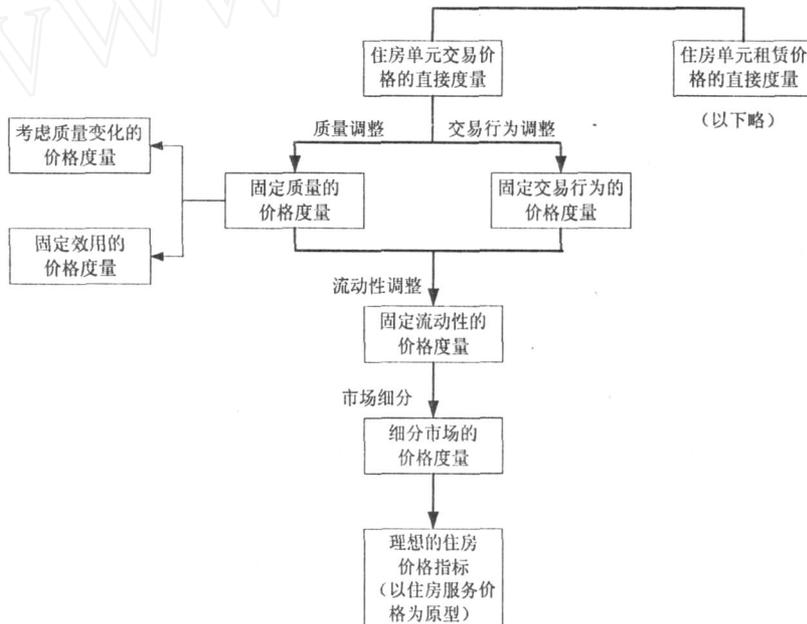


图1 住房价格度量的实现过程

从相关分析和研究对住房价格度量提出的需要来看,住房价格度量实现过程中所产生的这一系列指标,恰好能够满足不同市场主体的多样化需求。由于住房和住房市场的特殊性,住房单元价格实际上处于多重因素的复杂影响下。从微观层面

看,不同住房单元的特征差异将反映在住房的市场价格中,即便对于同一住房单元而言,其实际成交价格也会因搜寻过程等交易因素而发生显著变化;从宏观层面看,市场供求情况——以及影响供求的其他宏观因素无疑会对住房价格产生显著的影响,

但在不同细分市场 and 不同市场层面中,这些宏观因素的作用都可能有所不同,此外,价格也并不是宏观因素影响的唯一体现,市场景况的变化还会同时表现为市场平均流动性水平的波动。

与这种复杂性相适应,住房市场分析和住房价格研究中通常聚焦于由特定因素引起的住房价格变化,并使得不同的价格指标各有其用武之地。例如,如前所述,固定质量的同质性价格指标在大多数情况下较为准确,但当对居民家庭的住房消费支出或住房支付能力进行分析时,对住房价格和品质变化的联合度量,或者固定效用的价格度量则更为合适。再如,在进行市场分析时,除整体市场层面外,市场分析者们通常更为关心特定细分市场内部的情况。此外,不同价格指标的对比也能够为研究者和分析者提供丰富的信息,其例子除了此前提及的住房价格和住房租金指标的对比外,还包括通过固定质量价格指标与非固定质量价格指标的比较,考察居民家庭(尤其是中低收入居民家庭)住房质量水平的变化(Gyourko 和 Tracy, 1999)。因此,从满足不同研究和分析目的的角度出发,也有必要存在多样化的、有针对性的住房价格指标。

五、结论和启示

总结住房价格度量领域的上述研究成果可以发现,从复杂的住房单元价格向以住房服务价格为原型的理想化指标逐步接近的过程中,形成了一系列住房价格指标,而它们又恰好能够适应各种分析和研究对住房价格指标提出的多样化要求。在这种情况下,单项指标的专业化和指标体系的系统化很自然的被许多学者视为住房价格度量的发展方向(Geltner 和 Ling, 2001; Costello 和 Watkins, 2002)。正如其中 Costello 等所指出的,“也许现在我们更关注于某一项价格指标,或者某一部分市场的价格情况”……“但很快我们就会发现,一套完整的指标体系才能够更好的满足我们的需要”。

在许多发达国家和地区的房地产市场中,这一体系一直指引着住房价格度量实践。不同机构出于其自身优势或关注重点的不同,在这一体系中各具分工,分别编制发布具备不同针对性的住房价格指标。以美国为例,其住房价格指标中包含相对简便的加权平均价格指标(美国统计局)、中位数价格指标(美国房地产经纪人协会),包含重在反映市场景况变化的住房价格指数(HPI,美国联邦住宅企业监督署)、全国物业指数(NPI,美国房地产投资受托人理事会)、CSW 指数(CSW 公司)等固定质量价格指标,包含重在反映住房价格变化导致居民生活成本和支付能力变化的住房支付能力指数(HAI,美国房地产经纪人协会)、住房机会指数(HOI,全国房屋建造者协会)等考虑质量变化价格指标,也包含目前世界上唯一的固定流动性指标“MIT 季度指数”(麻省理工学院房地产中心)。在各指标中,也多包含了较为完善的子市场体系。众多指标从各个侧面对住房(房地产)市场进行了描述,具有很强

的针对性,适应了不同使用者的特定需求。

相比之下,尽管住房价格问题目前已经成为当前我国社会各界关注的热点和重点问题,但是我国的住房价格度量无论从理论研究还是实践上看都尚处于起步阶段,其标志之一就是尚未充分意识到住房价格指标的体系化特点。理论上,现有研究多集中在编制方法或某些技术细节上,缺乏对指标体系架构的整体研究和把握。实践上,现有的各种价格指标也缺少明确的自身定位,使得各种指标不仅难以发挥相互补充、从不同侧面反映住房价格变化的作用,反而造成了指标使用过程中的混乱,给使用者造成很大不便。

因此,构建我国住房价格指标的理论体系,并予以指导相关统计实践的发展和完善,已经成为我国住房价格统计领域的一项迫切任务。理论上,本文总结了国外现有的主要研究成果,但是与国外以存量交易为主、以独立式住房为主、发展相对成熟的住房市场相比,我国以增量交易为主、以公寓式住房为主、处于起步初期快速发展阶段的住房市场存在自身的特殊性,上述研究成果可能无法直接得以使用。因此,有必要在深入研究我国住房市场特征的基础上,逐步建立更为合理的住房价格指标体系,特别是具体明确其中应当包含的指标类别,各类指标的内涵(即其对应的价格影响因素)和质量要求等。实践中,在前述体系的指导下,一方面,现有的各种住房价格指标应当更准确、鲜明的确定自身在体系中的定位,集中从某一角度反映住房市场的某一方面信息,为特定群体的特定需要服务;另一方面,针对该体系中目前缺少的指标,特别是一些具有关键性作用的指标,例如固定质量的价格指标、固定流动性的价格指标等,统计部门、行业主管部门、研究机构等有必要尽快展开相关技术研究和统计实践,促进住房价格指标体系的完善,更好满足于各类市场主体的需要。

参考文献:

- [1] Arnott, R. Economic Theory and Housing [A]. In Mills, E S (eds). Handbook of Regional and Urban Economics (Volume 2) [C]. New York: Elsevier Science Publishers. 1987: 211 - 236.
- [2] Asabere, P K, Huffman, F E, and Mehdiian, S. Mispricing and Optimal Time On the Market [J]. Journal of Real Estate Research, 1993, 8 (1): 149 - 155.
- [3] Bourassa, S C, Hoesli, M, and Peng, V S. Do Housing Submarkets Really Matter? [J]. Journal of Housing Economics, 2003, 12 (1): 12 - 28.
- [4] Case, B, Pollakowski, H O, and Wachter, S M. On Choosing Among House Price Index Methodologies [J]. AREUEA Journal, 1991, 19 (3): 286 - 307.
- [5] Costello, G R, and Watkins, C R. Towards a System of Local House Price Indices [J]. Urban Studies, 2002, 17 (6): 857 - 873.

- [6] Dipasquale, D, and Wheaton, W C. Urban Economics and Real Estate Markets [M]. Englewood Cliffs: Prentice - Hall, Inc., 1996.
- [7] Engelhardt, G V. Nominal Loss Aversion, Housing Equity Constraints, and Household Mobility: Evidence From the United States [J]. Journal of Urban Economics, 2003, 53 (1): 171 - 195.
- [8] Fisher, J, et al. Controlling for the Impact of Variable Liquidity in Commercial Real Estate Price Indices [J]. Real Estate Economics, 2003, 31 (2): 269 - 303.
- [9] Geltner, D, and Ling, D. Ideal Research and Benchmark Indexes in Private Real Estate: Some Conclusions From the RECI/ PREA Technical Report [J]. Real Estate Finance, 2001, 17 (4): 12 - 28.
- [10] Genesove, D, and Mayer, C. Loss Aversion and Seller Behavior: Evidence From the Housing Market [J]. The Quarterly Journal of Economics, 2001, 116 (4): 1233 - 1260.
- [11] Gill, H L, and Haurin, D R. User Cost and the Demand for Housing Attributes [J]. Real Estate Economics, 1991, 19 (3): 383 - 396.
- [12] Goetzmann, W, and Peng, L. Estimating House Price Indexes in the Presence of Seller Reservation Prices [J]. Review of Economics and Statistics, 2006, 88 (1): 100 - 112.
- [13] Godman, A C, and Thibodeau, T G. Housing Market Segmentation and Hedonic Prediction Accuracy [J]. Journal of Housing Economics, 2003, 12 (3): 181 - 201.
- [14] Gyourko, J, and Tracy, J. A Look at Real Housing Prices and Incomes: Some Implications for Housing Affordability and Quality [J]. Economic Policy Review, 1999 (Sep): 63 - 77.
- [15] Haurin, D. The Duration of Marketing Time of Residential Housing [J]. Real Estate Economics, 1988, 16 (4): 396 - 410.
- [16] Konus, A A. The Problem of the True Index of the Cost of Living [J]. Economica, 1939, 7 (1): 10 - 29.
- [17] Leung, C K, Leong, Y C, and Chan, I Y. Tom: Why Isn't Price Enough? [J]. International Real Estate Review, 2002, 5 (1): 91 - 114.
- [18] Malpezzi, S. Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review [A]. In Sullivan, T O, and Gibbs, K (eds). Housing Economics and Public Policy: Essays in Honor of Duncan MacLennan [C]. Oxford: Blackwell. 2003: 67 - 89.
- [19] Megbolugbe, I F, Marks, A P, and Schwartz, M B. The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review [J]. Journal of Real Estate Research, 1991, 6 (3): 381 - 393.
- [20] Pollak, R A. The Theory of the Cost - of - Living Index [M]. New York: Oxford University Press, 1989.
- [21] Rothenberg, J, et al. The Maze of Urban Housing Markets: Theory, Evidence, and Policy [M]. Chicago: The University of Chicago Press, 1991.
- [22] Shiller, R J. Macro Markets: Creating Institutions for Managing Society's Largest Economic Risks [M]. New York: Oxford University Press. 1998.
- [23] Straszheim, M. Hedonic Estimation of Housing Market Prices: A Further Comment [J]. The Review of Economics and Statistics, 1970, 56 (3): 404 - 406.
- [24] Triplett, J E. Should the Cost - of - Living Index Provide the Conceptual Framework for a Consumer Price Index [J]. The Economic Journal, 2001, 111 (472): 311 - 334.
- [25] Triplett, J E. Handbook on Quality Adjustment of Price Indexes for Information and Technology Products [M]. Paris: OECD, 2002.
- [26] 美国估价学会著. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会译. 房地产估价(第6版) [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2005.

(编辑校对:余朝锡 李金发)