# 居民购房活动性质的经济学分析

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2025-01-22

*三、消费说：内容、依据及其评价 顾名思义，消费说认为居民购买自住房行为属于消费活动，而非投资活动，因而被购买的自住房属于消费品，而非投资品。与投资说相比，消费说拥有更多的支持者。消费说具有不同的表现形式，每种表现形式都建立在相应的理论依据之...*

三、消费说：内容、依据及其评价

顾名思义，消费说认为居民购买自住房行为属于消费活动，而非投资活动，因而被购买的自住房属于消费品，而非投资品。与投资说相比，消费说拥有更多的支持者。消费说具有不同的表现形式，每种表现形式都建立在相应的理论依据之上。

(一)基于需求目的分析视角下的消费说——内容、依据及其评价

许多持有消费说的学者基于需求目的分析视角得出消费说的结论。他们认为吃、穿、住、行是人的基本消费集合，是人类生存与 发展 的必备前提。而满足居住需求的方式有两种，一种是租住他人住宅，一种是购买自住房。由于居住需求是人类的基本消费需求，而购买自住房是提供这种基本消费需求的一种方式，于是一些学者就得出这样的结论：“居民购买自住房行为属于消费活动，而被购买的自住房属于消费品”。基于需求目的分析视角下的消费说本质上是通过分析商品的用途来判断其被购买的行为属于投资活动还是消费活动。这一分析方法在理论研究和日常思维中被普遍使用，获得了研究者广泛的认同，以商品用途来区分投资品和消费品不仅在实践中被广泛应用，而且在概念的划分上也做到了逻辑自洽。然而，使用这种普遍方法来分析商品住宅及其购买行为的性质时，研究者必须考虑到商品住宅有别于普通消费品的特殊性。如果忽略了这些特殊性，那么对于与之相关的具体问题的分析便会失之毫厘，谬以千里。

第二，通货膨胀会影响居民的消费能力和福利水平，于是有些持有消费说的学者将CPI与住宅价格指数的经济意义等量齐观，他们认为与CPI的上升一样，住宅价格指数的提高会增加居民的住宅消费压力，降低居民的消费能力和福利水平。于是相对于居民收入水平的住宅价格，即房价收入比成了分析居民住房消费压力的核心指标。按照这一逻辑，居民会像厌恶通货膨胀一样厌恶房价的上涨，但是徐滇庆却指出了相反现象的存在，“买房子的人嘴上抱怨房价太高，实际上他们内心希望在购房之后，房价继续上涨。作为需求方的购买者非但不会对房价的涨势起到遏制作用，反而会推波助澜”。而拥有住宅的人会更加希望房价的上涨，因为“住房是一般人的核心资产，在固定资产中占有相当大的比重。越是穷人，房地产在他们的资产中占的比重越大。当房价上涨的时候，人们会感到他们的资产总值在增加。即使绝大部分人不可能出售他们的住房，但是在房价上升过程中他们会享受到财富增值的愉快”。住宅价格的上涨不仅不会像CPI上升那样抑制居民的消费能力，相反可能会提高居民的消费能力。

第三，对于 中国 住房保障体制来说，经济适用房政策是其中最主要的、也是引起争议最大的住房保障方式之一。而经济适用房政策的理论依据之一便是居民购买自住房的消费说。因为按照投资说，自住房属于投资品，购买自住房的行为属于投资活动，而社会保障制度保障的对象是人的基本消费需求，而不是投资活动。经济适用房是根据国家计划安排建设的政策性住宅。经济适用房政策引起极大争议的原因在于政策的制定者没有清晰地认识到住宅与普通消费品具有显著的区别。对于食品、衣物等普通消费品来说，他们在较短的时间内就会被彻底消费掉，因而社会保障往往直接将这些普通消费品分发给需要接受保障的居民，居民拥有并消费这些产品，以满足自己的基本消费需求。而住宅是最为典型的耐用品，居民一旦拥有了它，往往可以持续使用长达50年以上，而在如此漫长的一个时期内，原来需要接受住房保障的居民可能因为自身境遇的改变而不再需要住房保障，而原来不需要住房保障的居民现在却很可能需要住房保障。这就会导致居民对于经济适用房产权的占有以及住宅的耐久性与居民接受住房保障资格的变迁不相适应。另外，与普通消费品不同，从长期来看，住宅价格具有持续上涨的趋势，拥有了经济适用房，不仅仅满足了被保障者的居住需求，而且从长期来看，房主还能从住宅价格的上涨中赚取差价。与接受廉租房保障的居民相比，经济适用房政策必然会拉大贫富差距。住房保障最应该保障的是居住权，而不是“拥产权”。可见，住宅的特殊性要求住宅保障体制的设计有别于其他社会保障体制。

综上所述，虽然我们可以基于需求目的分析视角合逻辑地得出消费说的结论，但是该结论仅仅在这一独特视角下才能成立，而超越这一视角，推广到更为广阔的范围内，这一结论便失去了合理性。

(二)基于需求管理分析视角下的消费说——内容、依据及其评价

基于需求管理分析视角下的消费说与基于需求目的分析视角下的消费说形似而神非，后者以凯恩斯创立的宏观经济学为理论依据。凯恩斯革命推翻了“供给创造需求”的萨伊定律，提出了与此相反的理论，即在短期内，由于价格刚性的存在，不是供给决定需求，而是相反。在短期内由于总供给不变，而总需求可以改变，当总需求等于总供给时，经济实现短期均衡，当总需求大于或小于总供给时，经济陷入过热或萧条。政府的宏观调控政策目的便是调控总需求，使其与总供给相等以实现短期经济均衡，因而宏观调控亦被称为需求管理。需求管理若要取得成功，就需要研究者对不同类型需求的特征有一个很好地把握。

与整个社会经济相似，对于房地产经济来说，也存在宏观调控或日需求管理问题。以住宅房地产市场为例，有些经济学家将住宅需求按照各自不同的特征区分为消费需求、投资需求和投机需求。其中，消费需求是指居民用于自住的住宅需求，由于消费需求主要由实际经济因素，如城镇人口，城镇居民收入、就业率等实际因素决定，所以消费需求又被称为真实需求。而投机和投资之间原本就没有清晰的界定，而且在一定条件下正常的投资也许很快就转变为投机行为。投资需求和投机需求是指需求者购买住宅是为了出租以获得租金，或等待住宅价格上涨以后将其出售以赚取差价的需求。与消费需求相比，投机需求深受货币、资本市场等虚拟经济领域因素的影响。通常人们能够观察到的社会总需求，既包括消费需求又包括投资需求和投机需求。

由于消费需求与投资需求和投机需求在需求目的、交易成本以及资金占用时间等诸多方面的不同决定了消费需求往往比较稳定，而投资需求和投机需求波动强烈、且具有较强的财富转移效应。投资需求和投机需求的强波动性往往成为住宅经济过热或萧条的引发因素，因此宏观调控往往将住宅投资需求和投机需求作为调控住宅市场的主要对象。由此可见，基于需求管理分析视角下的消费说是以住宅市场宏观调控为着眼点，根据住宅需求的不同特征对社会总需求做出的一种分类。

四、结语：超越“投资－消费”二分法

通过上文对投资说和消费说的详尽分析，我们发现无论是投资说，还是消费说，其结论都建立于自己独特的分析视角之上，亦即只有基于各自独特的分析视角，才能找到其结论的合理性。例如，基于国民经济帐户体系(SNA)的投资说是以一种国民经济核算体系为分析视角；基于虚拟经济理论的投资说是以房地产价格形成与波动特征为分析视角；基于需求目的的消费说是以住宅用途为分析视角；基于需求管理的消费说是以住宅市场宏观调控为分析视角。本文着重指出不同学说的分析视角，旨在强调他们的结论仅在各自的论域内才具有合理性。超越了各自的论域，各种分析结论便会失之毫厘、谬以千里。

对于这一问题之重要性的一个有力证据便是引发当前全球 金融 危机的美国次贷危机。如果基于需求目的分析视角，居民购买自住房属于消费活动，购买非自住房属于投资活动，无论是美国，还是中国的经济学者和政策制定者往往都认为，投资活动容易引发房地产泡沫，进而可能引发银行危机或金融危机，而住房消费似乎具有某种“抗体”。就中国房地产业宏观调控而言，特别是2025年以来的本轮房地产业宏观调控高度重视住房消费与住房投资，尤其突出地表现为对二者的区别对待。“鼓励消费，抑制投资”成为房地产业宏观调控的基本原则之一。一系列影响重大的房地产业宏观调控政策，如“旧国八条”、“新国八条”和“国六条”等为此做了最好的诠释。同样是居民购房行为，却因购房目的不同而被区别对待。消费与投资之分，就像中国 历史 上的“华夏与夷狄之分”一样，被反复强调、。住房消费如同“华夏”，不仅在房地产业宏观调控中受到政策的支持和鼓励，而且在道德层面上也占据优势地位；相反，住房投资如同“夷狄”，不仅在房地产业宏观调控中受到政策的抑制和区别对待，而且在道德层面上也往往被置于受歧视的地位。抑制住房投资的主要原因之一就是：住房投资与银行危机，乃至整个金融危机或经济危机有着某种天然联系；而住房消费似乎具备某种“抗体”，其引发银行危机，乃至金融危机或经济危机的风险却很小。但事实并非如此，正如上文所述，房地产业之所以总是在银行危机或金融危机中扮演重要角色，是缘于房地产的虚拟资产属性，即价格的强波动性。然而，基于虚拟经济理论，亦即基于商品价格形成与波动特征的分析视角，无论是居民购买自住房还是非自住房，性质都是一样的，即这些住房都属于投资品，这些购买行为都属于投资活动。因为价格的强波动性已经成为房地产的一种基本属性，并不会因为是自住房就不具有价格的强波动性。事实正是如此，美国次级债危机就是一起典型的由住房消费引起的银行危机和金融危机。次级住房抵押贷款的借款者绝大多数是那些少数族裔和低收入者，这些弱势群体通过次级住房抵押贷款来购买住房，用于自己居住，而非用于投资。这起危机从现实层面冲击了人们对于居民购房性质的传统认识。它再次告诉我们基于不同的分析视角，对于居民购房活动的性质会有不同的分类，只有基于各自独特的分析视角，才能找到各自结论的合理性。

可见，如果笼统地提出居民的购房行为属于投资活动还是消费活动这样一个问题，本身便是不智的，或者换句话说，给这个问题以一个笼统的回答注定是失之偏颇的。该问题的复杂性提醒我们不应该陷入“投资一消费”二元法的逻辑陷阱，即或者站在投资说一边，或者站在消费说一边。事实上，消费与投资并不是非此即彼的关系，而是可以基于各自不同的分析视角共存于自住房的购买行为之中，真正需要分析的是我们在何者意义上言说消费和投资，以及从何者意义上考察自住房的购买行为更有利于具体问题的深入分析。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找