

限购政策与社会福利：一个理论探讨

胡 涛¹ 孙振尧²

(1. 北京大学经济学院 北京 100871)

(2. 北京大学数学科学学院 北京 100871)

摘 要：政府对经济的干预有多种方式，近来一些市场的“限购”规定是最为常见的政府干预。全面考虑政府干预的福利影响，应该将有关的额外的福利损失纳入考虑，但是对于限购政策，国内外罕有文献进行这种全面的探讨，本文试图弥补这个空白。文章结论认为“限购”政策下符合资格的需求子群体，其支付意愿的异质程度是影响社会福利损失的一个重要因素，异质性越大，社会福利损失越小。文章还对比了“限购”与另外一种干预形式——价格管制的优劣，最后还简单的将结果拓展到“限购”与“限价”并举的“双限”政策。

关键词：限购 社会福利 资源误配 消费者异质

一、导 言

政府对于经济的干预有多种形式，其中对于市场交易价格和交易数量的限制是较为常见的，同时这两种类型的管制也是经常研究的对象。不管政府采取这些交易限制措施出于何种目标，对于这些限制的规范分析都是至关重要的。价格或数量管制会引起社会福利的损失，损失的大小就是著名的哈伯格效率三角。但是，这种初级分析隐含的重要假设是“有效配给”，这个假设的含义是当对价格（或数量）进行限制时，供给和需求之间会出现缺口，配给将不可避免，最终配给的结果是需求一方中具有最高支付意愿的群体获得了商品，而供给的一方则是成本最低的厂商（图解可以参见 Edward Glaeser, 2003）。但是，在现实经济中，有效配给假设与现实差距不小，这说明如果以哈伯格效率损失三角来衡量某种对市场进行限制政策的福利损失，实际是低估了福利损失（本文将低估的部分称为额外的福利损失或资源误配）。额外的福利损失来源于配给并非有效，或者说得到商品的需求者不全都是对商品评价最高的人，供给商品的也不全是成本最低的厂商（经济学将不是由评价最高的人获得商品以及不是由成本最低的厂商供给商品称为“资源误配”）。由此可知，需要将“资源误配”引起的额外的福利损失纳入考虑，我们对价格或数量限制造成的社会总福利影响的分析才是全面的。

显然，在供给和需求由于价格或数量管制出现缺口时，额外的福利损失与采用何种配给办法有关系。Friedman 和 Stigler (1946) 是较早意识到对市场的限制会引起“资源误配 (Misallocation)”的学者，他们在讨论房租价格上限管制就认识到这种额外福利损失的存在，但是他们没有形成正式的理论分析。随后，一部分学者开始建立正式的理论框架探讨，政府对交易价格或数量进行管制时，如何将由资源误配引起的福利的额外损失纳入考虑，

进而可以得到关于社会总福利的变化。理论的探讨主要分析了两种配给方式下社会总福利的变化。第一种是以等待获得商品，也称为“先到先得”的配给方式。Barzel (1974) 讨论了如果配给方式是排队等待，价格管制将引起很大的福利损失，甚至可能将管制形成的租金耗尽。Wing Suen (1988) 对 Barzel 的结论进行了拓展，通过引入消费者等待时间的成本是异质的，讨论了管制形成的租金不会完全耗散，而且当消费者的差异性变大（以等待时间成本的方差衡量）时，租金耗散下降，或者说社会福利的额外损失变小。Deacon 和 Sonstelie (1989) 则分析了，如果人们耗费资源来获得在排队中的优势时，社会的福利损失将更加大。第二种讨论“机会均等”型的配给（比如在价格上限管制时，假设所有支付意愿高于价格上限的需求者获得商品的概率相同），Glaeser (1996) 建立正式模型讨论了这种情况，文章指出当需求是房子这类大件商品时，每个消费者一般只消费一件商品，那么需求曲线向下倾斜主要是由于消费者支付意愿的异质性，此时哈伯格三角往往不仅低估了福利损失，而且低估的部分是福利损失的主要组成部分。这个结论表示如果不考虑“资源误配”的额外损失，对于类似大件商品的市场社会总福利的讨论就会大大低估。实证方面的文献一般是以“机会均等”配给为假设条件研究具体市场的福利，Glaeser 和 Lutter (2003) 研究的是房租市场，Lucas 等 (JPE, 2011) 研究的是美国天然气市场，实证结果和理论是较为一致的。

二、本研究的不同之处和基本想法

本文探讨的主题与前述文献是一致的，也是将“资源误配”的影响考虑进来，讨论社会的福利如何变化。但是研究的背景有明显的不同，本文研究的是政府限购政策（特别是近来各地对房地产市场实施的限购政策），这种政策下不会发生排队等待（因为现行的限购政策是靠界定需求者的资格，而不是靠限制价格），每个消费者也不是“机会均等”的。因此已有文献主要研究的这两种情况不适用我国现在流行的限购政策。下面我们通过简单的图形将现有文献的研究和本文的研究作个比较，这样可以看出本文的不同以及贡献。

以常见的价格上限为例，一旦价格上限给定，那么需求群体和供给群体也随之给定。在图 1 中价格上限是 P^* ，对应此价格，需求群体是线段 BE，供给群体是线段 FC。在这种情形下，社会福利的额外损失较易研究。价格上限 P^* 对应供需缺口为线段 CE，设需求者得到商品的机会均等，那么需求群体 BE 中的每个个体得到商品的概率为线段 P^*C /线段 P^*E ，将这个概率考虑后，“机会均等”需求曲线实际上就变成了图一中的需求曲线 D' ，它就是原来需求曲线 D 在水平的方向压缩而成，压缩的系数是概率=线段 P^*C /线段 P^*E （全面的阐述参见 David et al. 2010）。以支付意愿的角度看需求曲线 D' ，其任何一点的高度表示价格上限条件下实际得到商品的消费者的边际支付意愿，需求曲线 D 与 D' 之间的水平距离代表资源误配程度，在图 1 中三角形 ABC 即为被忽略的效率损失。因此，价格上限引起的社会福利总损失=哈伯格三角形 AOC+三角形 ABC=三角形 BOC。

但是本文研究的限购政策有所不同。当政府实施某种限购政策时（比如要求本地户口、缴纳 5 年社保等），符合限购政策的需求群体在本质上是随机的，我们仅仅只能通过假设符合限购政策资格的需求者的分布函数来刻画这种形式的市场限制。因此我们需要用不同的方法研究。下面利用图形 2 可以了解本文的不同之处以及本文基本的想法（图 2 和图 1 是完全不同的图形，在两图中相同的字母并非代表相同的点）。

如图 2，如果对市场的限制是类似于目前房地产市场的“限购”政策，我们可以认为这相当于从全体需求者（需求曲线 D 代表）中随机抽取了一部分需求群体，图中以需求曲

线 D' 表示。和图 1 的对比可以看出，图 1 对市场的限制可以等价的表现为对价格或数量的限制，因此我们可以确定的知道限制以后的需求群体是哪一部分，而在图 2 中，我们无法确定的知道“限购”这类政策实施后，需求的群体如何确定，我们仅知道它必然是全体需求的一个子样本，限购政策的变化将影响子样本的抽取，在图 2 中我们用需求曲线 D' 对应某种限制政策所抽出的需求子样本。

图 1

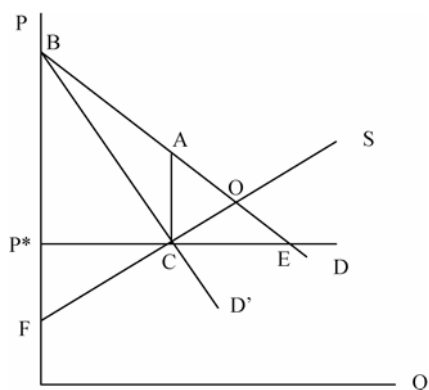
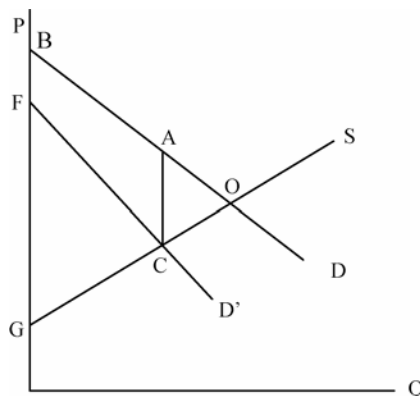


图 2



直观上不难看出， $BOCF$ 是社会福利损失，其中额外的福利损失是 $BACF$ 。与图 1 明显的不同之处在于，已有研究可以很简单的给出社会福利的额外损失三角形 ABC 与价格上限的高低有关，而三角形 ABC 的大小与供需弹性有关，供需弹性在一定条件下都可以确定下来。而本文研究的情况是图 2 给出的，由于 D' 的具体位置存在不确定性，那么福利损失（包括社会福利的额外损失）在本质上是随限制政策变化的随机变量，因此本文的主要工作就是研究限购政策下的需求子样本的统计特性（如均值、标准差）如何影响社会福利损失。

不过，直接对社会福利损失 $BOCF$ 模型化是比较困难的，本文参照 Wing Suen (1988) 的思路，对较容易研究的三角形 FCG ——限制政策下的社会总体福利进行讨论。实际上，知道了 FCG 的大小变化，社会福利损失的也就知道了，因为两者的关系是此消彼长。

本文与现有文献的区别，也是本文的贡献在于：第一，在理论方面，补充了现有文献所忽略的一种情形：限制政策导致需求群体出现不确定性；第二，在现实方面，参照我国实际情况，近来多地对房地产市场都有“限购”政策，在限购政策下，购买者需具备一定的资格才能参与交易，不同的资格下符合条件的购房者群体是有差别的，或者说需求者群体具有一定的不确定性。本研究可以直接探讨限购政策的社会福利效应。目前国内对于“限购”的探讨往往集中于各类财经报刊，尚缺乏正式的理论探究，本文的研究则是从理论上做出呼应。

三、模型

(一) 模型假设

假设消费者只消费一个单位的商品（很多大件商品符合这种假设，如住房）。我们以间接效用函数 $v(x, y)$ 表示消费者偏好，其中 x 表示限购商品， y 是复合商品，其价格标准化为 1，或者按照通常的说法， y 是花费在所有其他商品上的收入。

由经济学的标准结论（如 Richard Just et al. 2004），以下间接效用函数的恒等式成立时：

$$v(0, y) = v(1, y - \theta) \quad (1)$$

θ 就是限购商品的补偿变化, 也可以将它理解为消费者的支付意愿。

任何一种限购政策, 或者对需求者资格的限制都是从全体消费者中抽出的一个子样本, 子样本构成的需求曲线的信息可以完全由支付意愿决定。因此假设抽出的子样本的支付意愿 θ 的分布服从某一分布函数, 其均值 $E\theta = \bar{\theta}$, 方差 $E(\theta - E\theta)^2 = \sigma_\theta^2$ 。

不同的限购资格抽样出来的子样本分布可能有区别 (均值和方差都有可能不同), 因此为了使得后面的比较静态分析有意义, 还需要一个假设, 即所有可能的子样本分布经过标准化以后服从同一分布。^① 设标准化后的随机变量为 $\varepsilon = \frac{\theta - \bar{\theta}}{\sigma_\theta}$, 其分布函数是 $F(x)$ 。

(二) 需求方面

对于符合限购资格子样本, 任意抽取一人, 他购买商品的概率为 $1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})$, 其中 P 是商品价格。

引理一、当限购政策抽出需求人数 n , 那么需求数量为 $n[1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})]$ 。

证明: 定义随机变量 X_i , $i = 1, 2, \dots, n$, 它满足

$X_i = 1$ 表示第 i 个人的支付意愿大于商品价格, 他购买一个商品;

$X_i = 0$ 表示第 i 个人的支付意愿小于商品价格, 他不购买。

显然, X_i 服从参数为 $1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})$ 的二项分布, 商品的总需求为

$$E \sum X_i = n[1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})] \quad (2)$$

实际上, 式子 (2) 也是符合限购政策的需求曲线 (没有特殊情况, 下文一般将符合限购政策的需求曲线简称需求曲线)。证毕。

引理二、需求曲线向下倾斜, 并且当满足某限购资格政策的人数增加时, 需求曲线向外移动, 当满足限购政策的需求群体的平均支付意愿上升时, 需求曲线也向外移动。

证明: 根据引理一, 记需求曲线为 $D(P, n, \bar{\theta}, \sigma_\theta) = n[1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})]$, 直接对参数求导,

$$\frac{\partial D}{\partial P} = n[-F'(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta})] \frac{1}{\sigma_\theta} < 0, \text{ 因为分布函数 } F(x) \text{ 是增函数。}$$

$$\frac{\partial D}{\partial n} = 1 - F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta}) > 0, \text{ 因为 } F(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta}) \text{ 是概率, 它是小于 } 1 \text{ 的。}$$

$$\frac{\partial D}{\partial \bar{\theta}} = nF'(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_\theta}) \frac{1}{\sigma_\theta} > 0. \text{ 证毕。}$$

上述两个引理给出了在某项限购政策下抽出的子样本所组成的需求曲线的基本特性。它具有需求曲线向下倾斜的基本特性, 并且当子样本的人数增加时, 需求曲线向外移动。毫无疑问这些特点都符合一般需求曲线的比较静态特征。这些特征意味着, 我们不经过计算社会总福利, 就能知道当子样本的人数 n 增加或者子样本的平均支付意愿上升时, 需求

^① 这并不是很强的假设, 比如每个子样本都符合正态分布, 那么标准化后的分布是相同的。

曲线都向外移动, 对应图 2 中的三角形 FCG 增加, 也就是社会福利损失减小。这个结论的现实意义在于, 房地产限购政策放得越松, 符合资格的人数就越多, 社会的福利损失因之减小; 符合房地产限购政策的人群平均的支付意愿越高, 社会的福利损失也越小。这是本文的主要结论之一, 将其总结为命题一。

命题一、当对需求者资格限制放松时, 限购政策对社会福利造成的损失减小; 符合限购政策的需求群体的支付意愿越高, 限购政策对社会福利造成的损失越小。

现在还剩下支付意愿的方差这个变量与需求曲线的关系没有讨论, 后文很快就会显示这对关系的讨论比前面的都要困难些。我们仍然通过求导逐步得出结论。

引理三、符合限购政策的需求群体的支付意愿的方差变大时, 需求曲线的变化规律可近似看成围绕 $(n(1-F(0)), \bar{\theta})$ 这一点作顺时针旋转。

证明: 将需求曲线对方差求导可得,

$$\frac{\partial D}{\partial \sigma_{\theta}} = n[-F'(\frac{P-\bar{\theta}}{\sigma_{\theta}})] \frac{\partial(\frac{P-\bar{\theta}}{\sigma_{\theta}})}{\sigma_{\theta}} = nF'(\frac{P-\bar{\theta}}{\sigma_{\theta}})(P-\bar{\theta}) \frac{1}{\sigma_{\theta}^2} \quad (3)$$

式子(3)的右边中 $nF'(\frac{P-\bar{\theta}}{\sigma_{\theta}}) \frac{1}{\sigma_{\theta}^2} > 0$, 那么需求曲线的变化方向则完全由 $(P-\bar{\theta})$ 决定。

具体而言: 当 $P > \bar{\theta}$ 时, $\frac{\partial D}{\partial \sigma_{\theta}} > 0$;

当 $P < \bar{\theta}$ 时, $\frac{\partial D}{\partial \sigma_{\theta}} < 0$;

当 $P = \bar{\theta}$ 时, $\frac{\partial D}{\partial \sigma_{\theta}} = 0$ 。证毕。

引理三的结论给出了需求曲线与支付意愿方差之间的关系, 但是我们无法像命题一那样可以简单的认为当方差变大时, 需求曲线绕 $(n(1-F(0)), \bar{\theta})$ 点顺时针旋转, 一定有图 2 中的三角形 FCG 增加。为了清楚地讨论社会福利的变化与支付意愿方差之间的关系, 我们需要把供给考虑进来, 计算出当限购性政策实施后的均衡下社会的总体福利。

(三) 市场均衡

市场的供给是 $S(P)$, 是价格的增函数。为使得讨论有意义, 假设当政府的限购政策实行后, 符合限购资格的需求者形成的需求曲线仍然和供给曲线相交, 那么供需均衡是:

$$S(P^*(n, \bar{\theta}, \sigma_{\theta})) \equiv D(P^*(n, \bar{\theta}, \sigma_{\theta}), n, \bar{\theta}, \sigma_{\theta}) \quad (4)$$

其中 $P^*(n, \bar{\theta}, \sigma_{\theta})$ 是供需的均衡价格, 根据标准的比较静态分析方法, 我们对式子(4)两边取全微分, 得到:

$$S'_1 P_1^* dn + S'_2 P_2^* d\bar{\theta} + S'_3 P_3^* d\sigma_{\theta} \equiv (D'_1 P_1^* dn + D'_2 P_2^* d\bar{\theta} + D'_3 P_3^* d\sigma_{\theta}) + D_2 dn + D_3 d\bar{\theta} + D_4 d\sigma_{\theta},$$

上式脚标的数字对应着相应函数对数字所表示变量的偏导数。进一步化简后得到:

$$(S' - D') P_1^* dn + (S' - D') P_2^* d\bar{\theta} + (S' - D') P_3^* d\sigma_{\theta} \equiv D_2 dn + D_3 d\bar{\theta} + D_4 d\sigma_{\theta} \quad (5)$$

式子(5)左右两边恒等可知(并将偏导数都具体写出来):

$$((S' - D') \frac{\partial P^*}{\partial n}, (S' - D') \frac{\partial P^*}{\partial \bar{\theta}}, (S' - D') \frac{\partial P^*}{\partial \sigma_{\theta}})^T \equiv (\frac{\partial D}{\partial n}, \frac{\partial D}{\partial \bar{\theta}}, \frac{\partial D}{\partial \sigma_{\theta}})^T \quad (6)$$

式子(6)左右两边的上标 T 表示向量的转置。由于供给曲线的斜率大于零, 而需求

曲线的斜率小于零, 有 $(S' - D') > 0$, 这说明 $\frac{\partial P^*}{\partial n}, \frac{\partial P^*}{\partial \bar{\theta}}, \frac{\partial P^*}{\partial \sigma_0}$ 的正负性与 $\frac{\partial D}{\partial n}, \frac{\partial D}{\partial \bar{\theta}}, \frac{\partial D}{\partial \sigma_0}$ 的完全相同, 结合引理一和引理二的结论, 我们可以得出命题二。

命题二、(1) 限购政策实施后, 如果符合限购资格的消费者越少, 那么限购政策下商品的价格就越低。(2) 如果符合限购资格的消费者的平均支付意愿越低, 限购政策下商品的价格就越低。(3) 限购后的均衡价格大于平均支付意愿时, 支付意愿的方差越小, 均衡价格越低。反之, 限购后的均衡价格小于平均支付意愿时, 支付意愿的方差越大, 均衡价格越低。

命题二的经济直觉是比较显然的, 其结论 (1) 是指符合资格的需求越来越小时, 限购政策后的均衡价格将越来越低。这个结论严格的证明了限购政策确实可以降低交易的价格, 并且限购越严格, 价格降的越多; 结论 (2) 的含义是, 当符合限购资格的需求意愿越低 (以平均支付意愿衡量), 均衡价格就越低。结论 (3) 的经济直观比较难以解释。

(四) 社会总体福利的变化

在前文中, 我们已经根据引理一的结论, 利用经济的直观推理知道了社会福利的变化与限购政策下的需求群体人数以及支付意愿均值之间的关系, 还剩下支付意愿的方差对社会福利的影响没有给出, 现在我们可以根据前面的市场均衡来求均衡条件下的整体社会福利。前面给出的供给和需求函数都是以价格为自变量, 也就是我们实际给出的是反需求和反供给函数, 那么供需均衡下的社会总体福利 W 写作:

$$W = \int_0^{P^*} S(P)dP + \int_{P^*}^{+\infty} D(P)dP \quad (7)$$

命题三、 $\frac{\partial W}{\partial n} > 0, \frac{\partial W}{\partial \bar{\theta}} > 0, \frac{\partial W}{\partial \sigma_0} > 0$ 。含义是限购政策下, 如果符合限购资格的人数越多, 社会福利越大; 如果符合资格的平均支付意愿越高, 社会福利越大; 如果支付意愿的方差越大, 社会福利越大。

证明: 首先看看, 命题三的前两个结论实际上在命题一中已经直观的证明了。现在我们将严格证明。另外, 命题三最重要的结论是社会福利与支付意愿方差之间的关系, 前面已经说过在直观上很难得出两者之间的关系。

$$\begin{aligned} \frac{\partial W}{\partial n} &= S(P^*) \frac{\partial P^*}{\partial n} - D(P^*, n, \bar{\theta}, \sigma_0) \frac{\partial P^*}{\partial n} + \int_{P^*}^{+\infty} \frac{\partial}{\partial n} D(P^*, n, \bar{\theta}, \sigma_0) dP \\ &= \int_{P^*}^{+\infty} \frac{\partial D}{\partial n} dP > 0 \end{aligned} \quad (8)$$

同理可得:

$$\frac{\partial W}{\partial \bar{\theta}} = \int_{P^*}^{+\infty} \frac{\partial D}{\partial \bar{\theta}} dP > 0 \quad (9)$$

下面对支付意愿的方差求导,

$$\frac{\partial W}{\partial \sigma_0} = \int_{P^*}^{+\infty} \frac{\partial D}{\partial \sigma_0} dP = \int_{P^*}^{+\infty} nF' \left(\frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_0} \right) (P^* - \bar{\theta}) \frac{1}{\sigma_0^2} dP \quad (10)$$

令 $t = \frac{P - \bar{\theta}}{\sigma_0}$ 代入式子 (10),

$$\frac{\partial W}{\partial \sigma_0} = \int_{\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0}}^{+\infty} nF'(t) t dt$$

$$\begin{aligned}
&= n \int_{\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0}}^{+\infty} F'(t) dt \cdot \int_{\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0}}^{+\infty} t \frac{F'(t)}{\int_{\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0}}^{+\infty} F'(t) dt} dt \\
&= n [1 - F(\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0})] \cdot E(\varepsilon | \varepsilon \geq \frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0}) \\
&= \frac{n}{\sigma_0} [1 - F(\frac{P^* - \bar{\theta}}{\sigma_0})] \cdot [E(\theta | \theta \geq P^*) - \bar{\theta}] \tag{11}
\end{aligned}$$

式子(11)中括号中的两项都是大于零的,因此我们得到社会福利和支付意愿方差之间的关系 $\frac{\partial W}{\partial \sigma_0} > 0$ 。证毕。

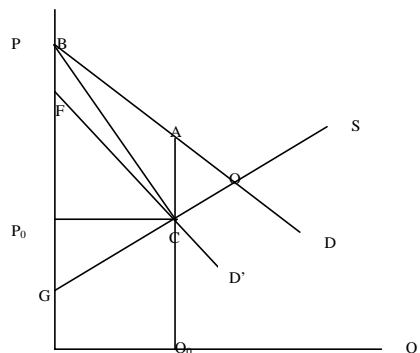
这个结论的经济学含义是限购政策下符合资格的消费者群体如果支付意愿的差异性比较大,那么在其他条件相同的情况下,政策引起的社会福利损失减小。这个结论有着明显的现实意义,那些达到相同限购效果的政策中,越能保持符合资格的消费群体差异性的政策越好。比如,一般认为消费者的收入水平是决定其支付意愿的重要变量,那么以和收入水平相关性较大的条件(如户口、纳税年限等)作为政策实施标准,这样的政策会引起更大的福利损失。还有,我们一般可以认为规定的条款越多,符合规定的人群在各方面就越整齐划一,其差异性就越小。这说明,尽量少的规定能达到相同限购效果的政策会更优。

(五) 限购政策与其他政策的比较

限购政策的讨论完成后,我们还可以将图1和图2综合,如图3。根据图3可以很简单的对不同的政策进行对比。假设政府运用各种政策对交易进行限制,达到控制价格或控制市场规模的目的,政府可以通过两种常见的手段来达到目的,第一是将价格控制在 P_0 ,或者等价的将数量控制在 Q_0 ,第二节已经论述了,如果是“机会均等”的将 Q_0 的商品配给需求者,此时社会总体的无谓损失是哈伯格三角形 AOC +三角形 ABC =三角形 BOC 。而限购政策对社会带来的无谓损失是四边形 $ABFC$,这种政策对社会形成的无谓损失比价格或数量管制更大。这个结论的经济直观解释不难,无论是限制交易价格还是交易数量,留在市场上的消费者的支付意愿都是整体消费群体中支付意愿大于 P_0 的人,而限购政策下的消费者群体是从整体消费者中选出来,那些支付意愿小于 P_0 的人也可能被选出,因此前者的支付意愿在平均意义上显然大于后者,根据命题三的结论 $\frac{\partial W}{\partial \theta} > 0$,前者的福利要优于后者。将上述结论总结成本文第四个命题:^①

命题四:达到相同的政策目的,比如将价格控制在一定水平或将市场交易规模降到一定程度,限购政策差于价格管制或数量管制,因其引起更大的社会福利损失。

图 3

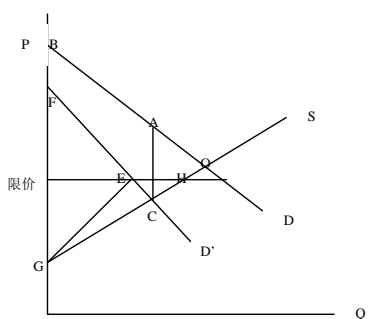


^① 严格做政策比较时需要指出,存在这样的可能性,限购后需求子群体形成的需求曲线甚至位于图3里BC线段右边,此时我们无法得出命题四的结论。但是很明显,命题四的结论是在平均意义上定义限购后需求子群体形成的需求,从这个意义上命题四的结论成立。

四、结 语

现有研究认识到对市场进行价格或数量限制会降低社会总福利，特别是指出了以通常的效率三角形衡量的损失低估了现实中这些政策实际造成的福利下降。本文是对现有研究的一个补充，它研究了另外一种常见的限制性政策（以某种资格约束交易者，或称“限购”）对社会福利的影响，文章的主要结论有两点：其一如果符合“限购政策”的消费者的支付意愿（收入是影响支付意愿的重要因素）之间的差异性越小，那么这种政策的福利损失将越大。比如以年龄小于 35 岁作为符合资格的条件之一，那么符合资格的群体的支付意愿非常接近（都有“婚房”的刚性需求），根据文中结论，福利损失将比较大。这个结论其实指出限购政策将很难是好的政策，因为以“资格”来挑选的子群体异质性往往变小。其二达到相同调控目标的政策中，限购政策的福利损失最大。

图 4



本文的研究还可以直接拓展到对市场更严厉的限制政策，比如双管齐下型。图 4 和图 2 的唯一区别是加上了限制的价格（假设限价位于自由竞争市场均衡价格和“限购价格”之间），利用这个图形可以直观的分析“双限”政策所引起的社会福利（额外）损失。如果只有“限购”，社会福利额外的损失是 BACF，但是在加上限价，社会的福利损失还要增加三角形 EGH 的部分（理由和图 1 的分析非常类似，略）。

本文的研究并没有考虑社会公平，并非公平不重要，恰恰相反，公平很重要，很多政策的重要目的就是维护社会公平。本文的结论完全依据效率的标准得到，因此，本文的结论不能作为评判一个主旨在于维护社会公平的政策。不过，正如很多经济学家相信的，虽然关于效率的结论无法直接用于评判一个政策的“好坏”，但是任何关于政策“好坏”的评价都应该兼顾政策的效率。

最后值得指出的是，文章在举例中虽然常以房地产行业的实际限购政策为例，但是文章的结论是比较一般化的，任何以某种特定条件来约束交易者资格的政策，本文的主要结论都应该是适用的。

参考文献：

1. Barzel, Y., 1974, "A Theory of Rationing by Waiting"[J], Journal of Law and Economics, Vol.17, April, PP73-95.
2. Deacon, R., Sonstelie, J., 1989, "The Welfare Costs of Rationing by Waiting"[J], Economic Inquiry, Vol.27, April, PP179-196.
3. Friedman, M., Stigler, G., 1946, "Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem.", Reprinted in Rent Control, Myth and Realities: International Evidence of the Effects of Rent Control in Six Countries, Edited by Walter Block and Edgar Olsen. Vancouver, British Columbia: Fraser Institute.
4. Glaeser, E., 1996, "The Social Costs of Rent Control Revisited"[J], National Bureau of Economic Research (Cambridge, MA) Working Paper No. 5441.
5. Glaeser, E., Luttmer, E., 2003, "The Misallocation of Housing Under Rent Control"[J], American Economic Review, Vol.93, Sep., PP1027-1046.
6. Suen, W., 1989, "Rationing and Rent Dissipation in the Presence of Heterogeneous Individuals"[J], Journal of Political Economy, Vol.97, Dec., PP1384-1394.
7. Lucas, W., Kilian, L., 2011, "The Allocative Cost of Price Ceilings in the U.S. Residential Market for Natural Gas"[J], Journal of Political Economy, Vol.119, April, PP212-241.

(CH)