

房地产租赁市场与房地产租买选择机制^{*}

——基于发达国家住房市场的实证分析

崔 裴 胡金星 周申龙

(华东师范大学商学院, 上海, 200241)

摘 要: 对住房租赁市场发展程度的国际比较研究, 对美国、德国住房买卖价格指数与租金指数的协整检验, 以及就房地产租赁市场对房地产租买选择机制形成的作用进行理论与实证分析后发现, 在住房租赁市场发展成熟的国家, 住房租买选择机制的存在使得住房买卖价格受住房租金制约而减少了波动。中国住房租赁市场发展不充分, 住房市场自我调节机制缺失, 因而在房地产市场管理方面应针对这些缺陷进行完善。

关键词: 房地产租赁市场; 房地产租买选择; 住房市场

一 引 言

由于房地产的特殊性, 在分类学意义上, 可以将房地产市场划分为多种子市场, 房地产经济学通常将各种不同房地产子市场的总和概称为房地产市场体系。然而, 格里斯在定义房地产市场体系时特别强调了子市场之间的关联性: “由多种相互关联的房地产子市场所构成的市场群(体系)”(格里斯, 1963)。从分类学角度看, 划分房地产子市场的各种分类标准(如品质、占用方式、产权类型)形成了房地产市场体系的不同维度。例如, 房地产买卖市场与房地产租赁市场, 实质上是房地产市场在占用方式维度上的分类。

1992年, 迪普和怀特对这一维度上的两类子市场——房地产资产市场(即房地产买卖市场)和房地产服务市场(即房地产租赁市场)的相互关联性进行了创新性的研究(DiPasquale & Wheaton, 1992), 他们所构建的“迪普—怀特模型”(见图1)通过揭示两者的关联性, 很好地解释了房地产市场特有的一种动态运行机制: 房地产买卖价格受房地产租金制约, 同时影响房地产开发量, 进而影响房地产存量并且影响房地产租金(崔裴等, 2010)。

在房地产租赁市场上, 需求者以需要直接使用住房、厂房、商铺、办公楼的家庭和企业为主, 因此, 需求量受人口、收入水平、产业结构等宏观社会经济变量制约, 在正常的社会经济状况下, 需求量不会大幅波动, 因而通常不会产生因需求变化而导致的租金在短期内的快速变化。所以, 在上述机制的作用下, 房地产买卖市场上的价格也会受租赁市场上的租金制约而相对稳定。

上述模型所揭示的房地产市场动态运行机制基于房地产使用者的房地产租买选择(tenure choice), 故可称之为“房地产租买选择机制”。迪普—怀特模型描绘了房地产市场在这种机制作用下的一种理想状态。这无疑也是一种“市场有效”状态, 在此状态下, 只要社会经济正常发展, 房地产市场就不会出现过度投机和泡沫。然而一些学者发现, 美国独栋住宅市场缺乏“市场有效性”, 并认为这与美

^{*} 本文为国家社科基金项目(106JY041)、上海市人民政府发展研究中心课题(2011-GR-39)的阶段性成果。

国独户住宅市场缺乏租赁市场有关(Case & Shiller ,1989) ,由此提供了一个由于住房租赁市场缺乏而导致市场机制缺失的例证。

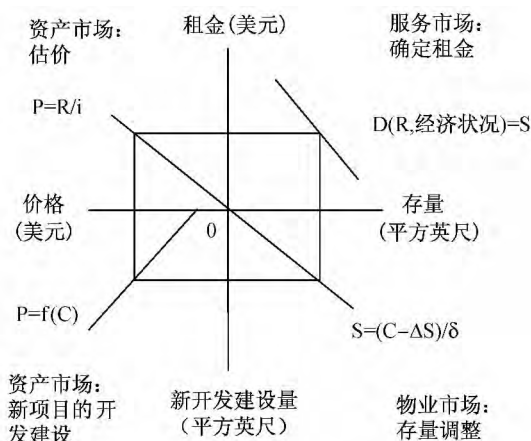


图1 迪普—怀特模型

我国学者周京奎(2005)对1999年至2004年我国房屋销售价格和租赁价格的季度数据进行了协整检验,发现两者不具有协整性。刘仁、程昆和莫金玲(2011)对北京、上海、广州和深圳四城市1993年至2010年的住房价格指数与租金指数进行了协整检验,结果也表明两者之间不存在协整关系。这两项研究揭示了我国住房市场价格与租金的关系偏离了长期均衡的理论关系这一事实,证明了我国住房市场上租买选择机制的缺失。崔裴和严乐乐(2010)认为,我国住房市场上租买选择机制缺失的主要原因是由于住房租赁市场存在缺陷。

以上探析引发了以下研究设想:如果针对房地产租赁市场相对发达的经济体,能够通过实证分析证明其房地产买卖市场价格与租赁市场价格之间的长期关联性,无疑能够在一定程度上说明房地产租赁市场对房地产租买选择机制形成所具有的重要作用。鉴于数据的可得性,本文以发达国家的住房市场为实证分析对象。

二 主要发达国家住房租赁市场发展程度分析

一个国家住房租赁市场的发育程度,可以从量与质两个方面,并从与住房买卖市场比较的角度来衡量。住房租赁市场与住房买卖市场的相对规模可以反映住房租赁市场在量上的发育程度,而住房租赁市场上交易的商品——租赁住房所提供的服务,与自有住房所提供的服务的替代性,可以反映住房租赁市场在质上的发育程度。

由于直接获取住房买卖市场与租赁市场交易量的困难性,本文选择“住房自有率”(housing ownership)作为替代指标来间接反映一国住房买卖市场与住房租赁市场的规模比例关系。住房自有率越低,表明越多的居民没有自己的住房,也即有更多的人租赁住房,住房租赁市场的相对规模(相对该国的住房买卖市场)也就有可能比较大。但是,由于大多数欧美国家都存在着非市场化的租赁住房——“社会住房”(social housing)或者“公共住房”(public housing),住房自有率低的国家并不一定拥有规模很大的住房租赁市场,因此,对于上述比例关系或相对规模,应当结合租赁住房中市场化租赁住房与社会住房的结构比例进行分析。

图2显示欧美发达国家的住房自有率存在很大差异。欧盟成员国(EU27)住房自有率的平均水平

为 68.91% ,俄罗斯等四个非欧盟成员^①的欧洲国家和澳大利亚高于此水平 ,日本、美国、新西兰、加拿大均低于此水平。在欧盟成员国中 ,德国、丹麦、荷兰、奥地利、法国和芬兰等六国又明显低于其他成员国 ,住房自有率都在 60% 以下 ,而罗马尼亚、匈牙利、立陶宛、保加利亚、爱沙尼亚、拉脱维亚等东欧转型国家的住房自有率则都在 85% 以上。表 1 罗列了住房自有率在 70% 以下的国家其社会住房在租赁住房中所占的比例(日本因数据缺失暂略) ,可以发现 ,欧洲以外发达国家的社会租赁住房所占比例均较低 ,其中又以美国最低;欧洲国家大都拥有很高比例的社会租赁住房 ,只有德国例外 ,而且美国、德国的这一比例大大低于其他国家。由此可见 ,美国、德国的住房租赁市场在量上的发育程度领先于其他发达国家。

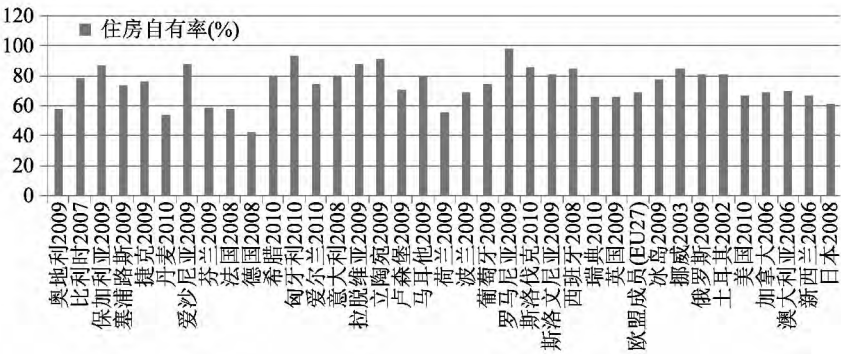


图 2 世界主要发达国家住房自有率

资料来源: 欧洲国家及美国住房自有率数据引自 *European Mortgage Federation*(2011: 72) ; 加拿大、澳大利亚、新西兰、日本的住房自有率数据来自各国国家统计局。

表 1 低住房自有率国家社会租赁住房占比(%)

国家	住房自有率	社会租赁住房占租赁住房的比率
奥地利	57.5(2009 年)	59(2008 年)
丹麦	53.6(2010 年)	51(2008 年)
芬兰	59.0(2009 年)	53(2008 年)
法国	57.8(2008 年)	44(2008 年)
德国	43.2(2008 年)	9(2008 年)
荷兰	55.5(2009 年)	75(2008 年)
波兰	68.7(2009 年)	71(2008 年)
瑞典	66.0(2010 年)	46(2008 年)
英国	66.4(2009 年)	62(2005 年)
美国	66.9(2010 年)	9(2001 年)
加拿大	68.4(2006 年)	17(1996 年)
澳大利亚	69.8(2006 年)	20(1996 年)
新西兰	66.9(2006 年)	27(1996 年)

资料来源: (1) 同图 2。(2) 英国数据转引自 Haffner M. , J. Hoekstra M. Oxley & H. V. Heijden(2009: 8) ; 其他欧洲国家数据引自 Dol , K. & M. Haffner(2010: 67) ; 美国、加拿大、澳大利亚、新西兰的数据依据“社会(公共住宅) 占住宅总量的比率”与“市场租赁住房占住宅总量的比率”(转引自 Ditch J. , A. Lewis & S. Wilcox 2001: 87 , 93 , 135 , 149) 计算而得。

美国和德国在住房租赁市场管理的制度方面也有许多共性。第一 ,两国有关住房租赁的法律基础都很坚实。美国不仅有向各州进行示范的《美国统一住房租赁法》 ,还有三十几个州制定的各州专门的住房租赁法。德国则在《德国民法典》第二编第八章第五节专门设置了第二目“住房租赁”。第二 ,两国都以对承租人进行倾斜性保护为住房市场管理的基本立场。美国各州多将保护住房承租人的规则

① 另一非欧盟欧洲国家乌克兰 ,因数据缺失暂略。

定性为强行性规定,禁止当事人通过约定排除其适用。如《亚利桑那州法典》第33-1315条第一款规定“租赁协议中不得约定承租人放弃其根据本章(也即第33编第10章‘住房租赁法’——笔者注)享有的权利……不得约定免除或限制出租人的法定责任……”。德国也在《德国民法典》第573条规定:“(1)出租人仅在对租赁关系的终止有正当利益时,才能通知终止。……(4)使承租人资不利益的不同的协议不生效力。”第三,两国保护承租人主要着眼于三个方面:从保证承租人居住环境安全、健康、卫生的要求出发对出租住房详细设置门槛性质的诸多条件;限制出租人的合同解除权和私力救济^①行为;规制押金数额及返还时间等。第四,两国的租金控制相对温和。^②这些制度使得美、德两国的租赁住房在满足人们对居住的安全、健康、安定等核心要求方面,并不弱于自有住房所能提供的各种条件,因而租赁住房与自有住房具有较强的替代性,从而使得美、德两国住房租赁市场在质的方面也达到领先程度。同时这些制度对住房租赁市场的干涉相对适度,没有破坏其自身发展规律;更为重要的是,美、德两国在严格规制市场行为的同时,并未以非市场力量替代市场力量。这些可能也是两国住房租赁市场在量上充分发育的重要原因。

三 住房租买选择机制作用的实证检验——以美国和德国为例

本文以发达国家中住房租赁市场发展程度最高的美国和德国为对象,对住房买卖市场与住房租赁市场的关联机制——住房租买选择机制的作用进行实证分析,其思路是以住房销售价格指数和住房租金指数作为反映这两个市场运行的具体指标,对两者进行协整检验。如果两者之间存在协整关系,那么就表明住房销售价格和住房租赁价格之间存在长期的均衡关系,也即“房地产租买选择机制”存在并发挥着作用。

(一) 数据来源和变量构造

本文采用标普 Case-Shiller 住房价格指数来表示美国的住房销售价格,采用美国劳工统计局的主要居住地等价租金指数(Owners' equivalent rent of primary residence)来表示美国的住房租赁价格,该指数为美国消费物价指数(CPI)的主要组成部分,美国数据的时间跨度为1987年第一季度到2012年第二季度;采用德国联邦统计局(Destatis)发布的建筑价格指数(Construction price indices)来表示德国的住房销售价格,采用德国联邦统计局发布的分项目消费价格指数(Consumer price index for Germany special breakdown)中的净租金指数(Net rent exclusive of heating expenses)来表示德国的住房租赁价格,德国数据时间跨度为2000年第一季度到2012年第二季度。以上数据均以2005年第一季度数据为基期进行调整。

(二) 描述性数据统计分析

住房销售价格指数和住房租赁价格指数能够合理反映房价和租金的变化趋势与波动情况。表2是美、德两国住房销售价格增长率和住房租赁价格增长率的描述性统计结果。图3、图4分别为美、德两国季度住房销售价格与租赁价格趋势图。

美、德两国的住房租赁价格在观察期内始终保持着持续稳定增长。美国住房销售价格增长率均值大于住房租赁价格增长率均值,但前者波动较大,在1989年第二季度之后经历了将近八年的下跌,自1997年第四季度起快速上扬,住房销售价格增长率一度超过住房租赁价格增长率近一倍,至2006年第三季度开始回落。德国住房销售价格增长率波动较小,在2006年之前基本维持不变,2006年第一季度起开始上扬,2008年虽有所反复,但其后仍持续向上。

^① 法律用语,指权力主体在法律允许的范围内依靠自身的实力,通过实施自卫行为或者自助行为来救济自己被侵害的民事权利。

^② 美国并未普遍实施住房租金控制(许德风,2009),在设置租金管理的纽约市,受到租金控制的住房在一定条件下仍可通过协议提高租金,经管理部门批准后生效。德国的住房租金控制不涉及新签订的租约,只针对存续租约,并且主要是对上涨幅度进行限制,规定租金上涨幅度在三年内不得高于20%,而对租金数额则规定参考当地市场的平均租金水平由租赁双方协商而定。

表2 描述性统计分析

	统计变量	均值	最大值	最小值	标准差	观察值
美国	住房销售价格增长率(%)	0.896 354	5.516 550	-5.590 712	2.350 722	101
	住房租赁价格增长率(%)	0.759 896	1.612 903	-0.177 231	0.348 017	101
德国	住房销售价格增长率(%)	0.436 1	4.243	-0.263 9	0.716 2	49
	住房租赁价格增长率(%)	0.276 4	0.622 4	0.100 7	0.095 2	49

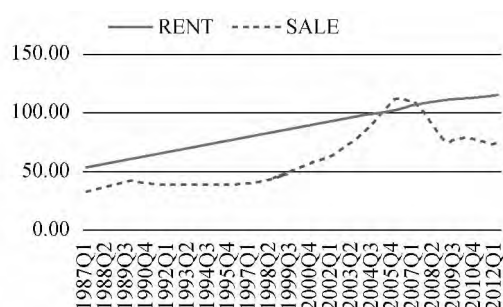


图3 美国季度住房销售价格与租赁价格趋势

资料来源: S&P/Dow Jones indices LLC, <http://asia.spindices.com/index-family/real-estate/sp-case-shiller>; Bureau of Labor Statistics, <ftp://ftp.bls.gov/pub/time.series/cu/cu.data.12>. USHousing.



图4 德国季度住房销售价格与租赁价格趋势

资料来源: 德国联邦统计局, <https://www.destatis.de/EN/FactsFigures/Indicators/ShortTermIndicators/Prices/bpr110.html>; https://www.destatis.de/EN/FactsFigures/NationalEconomyEnvironment/Prices/ConsumerPriceIndices/Tables/_/ConsumerPricesSpecial.html#Footnote1a.

(三) 住房销售价格和住房租赁价格长期均衡关系的实证检验

为了检验美国与德国住房销售价格与住房租赁价格的长期均衡关系,本文取用上文提及的相关数据,对两国的住房销售价格指数和住房租赁价格指数进行协整检验。

1. 单位根检验

本文选用 ADF (Augmented Dickey-Fuller) 单位根检验法检验数据变量在时间序列上的平稳性。ADF 单位根检验的原假设为时间序列存在一个单位根。如果在检验时拒绝原假设,则时间序列不存在单位根,为平稳序列,可直接进行回归;否则说明时间序列是不平稳的,还需对其差分后进行进一步检验,直到拒绝原假设,来确定时间序列的单整阶数。此时,就要通过协整检验来考察不同时间序列间的关系,且进行协整检验的序列必须是同阶单整序列的时间序列。在用 ADF 进行单位根检验前,需要设定序列是否含有常数项或时间趋势项。我们通过画出原序列的图形来判断是否要加入常数项或时间趋势项。从图3、图4的序列图形可以看出,所有时间序列均含有线性趋势项。

本文分别对美国 and 德国的住房销售价格指数和住房租赁价格指数取对数,进行 ADF 单位根检验(既有常数项,又有趋势项),结果见表3。两国的住房销售价格指数和住房租赁价格指数对数值的检验结果都不显著,接受原假设,此时,对各个序列的一阶差分序列进行单位根检验(只有常数项),检验结果见表4,它们的差分的检验结果都拒绝了原假设,因此,美国和德国的住房销售价格数据和住房租赁价格数据皆为一阶单整序列,符合协整检验的条件。

2. 协整检验

本文采用 Engle 和 Granger (1987) 提出的协整检验方法来检验美、德两国的住房销售价格指数和住房租赁价格指数的长期均衡关系。这种协整检验方法是对回归方程的残差进行单位根检验。其主要步骤如下:第一,建立住房销售价格数据和住房租赁价格数据的回归方程,得到残差序列;第二,采用 ADF 单位根检验法检验残差序列是否平稳。如果残差序列是平稳的,则可以确定住房销售价格指数和

住房租赁价格指数之间存在协整关系,反之,不存在协整关系。美、德两国住房销售价格指数和住房租赁价格指数的协整检验结果见表5。两国回归残差序列的ADF检验(不含常数和趋势项)统计值在5%统计水平下均显著,说明两国的住房销售价格指数和住房租赁价格指数之间存在协整关系,亦即住房销售价格和住房租赁价格存在长期均衡关系,住房销售价格在长期内受到住房租金价格影响。这正是“住房租买选择机制”作用结果。

以上研究表明,在住房租赁市场发展程度较高的住房市场上,“房地产租买选择机制”存在并发挥着调节住房买卖价格的作用。

表3 美、德住房销售价格指数与住房租赁价格指数 ADF 检验

	统计变量	ADF 检验值	P 统计量	5% 临界值
美国	Log(SP)	-2.809 122	0.198 0	-3.460 516
	Log(RP)	-1.531 429	0.811 4	-3.461 094
德国	Log(SP)	-2.284 031	0.434 0	-3.506 374
	Log(RP)	-2.829 196	0.195 0	-3.515 523

注:其中 SP 为住房销售价格指数 RP 为住房租赁价格指数。以下各表相同。

表4 美、德住房销售价格指数与住房租赁价格指数一阶差分序列 ADF 检验

	统计变量	ADF 检验值	P 统计量	5% 临界值
美国	Log(SP) 一阶差分序列	-2.922 311	0.043 9	-2.890 926
	Log(RP) 一阶差分序列	-4.550 214	0.000 3	-2.890 623
德国	Log(SP) 一阶差分序列	-4.766 264	0.000 3	-2.923 780
	Log(RP) 一阶差分序列	-3.062 168	0.037 3	-2.933 158

表5 美、德住房销售价格指数和住房租赁价格指数协整检验

第一 Log(SP) 对 Log(RP) 的回归方程						
	回归系数	标准误差	t 统计量	观察值	常数项	F 统计量
美国	1.544 359	0.081 343	18.985 85	102	-1.226 548	360.462 5
德国	1.821 917	0.084 641	25.127 32	50	-1.632 291	463.340 3

第二 残差序列的 ADF 单位根检验				
	ADF 检验值	P 统计量	5% 临界值	结论
美国	-2.961 276	0.003 4	-1.944 072	存在协整关系
德国	-2.276 061	0.023 5	-1.947 975	存在协整关系

四 对中国房地产市场调控的启示

进入本世纪以来,中国房地产市场上出现了房价上涨过快、房地产投资过热的现象,进而引发了金融风险集聚、土地资源消耗过多、社会矛盾加剧等一系列问题。社会各界包括经济学和管理学界有关“房地产市场失灵”的议论日渐增多,对政府干预的期盼也越来越强烈。而事实上,自2003年以来的一系列房地产市场调控政策,也基本上遵循“克服市场失灵”的思路。但不容回避的是,调控的效果并不明显,与社会期望的差距很大,调控的“投入产出”比也很不理想。某些现行关键调控措施如长期持续

可能会产生其他副作用,而一旦退出又可能导致市场恶性反弹。可见,对于单一削弱市场力量的调控思路是值得反思的。

世界各国经济发展的经验表明,迄今为止,市场机制仍是人类社会进行资源配置的一种高效率手段。同时,市场机制本身也是随着市场的发展而逐步形成、完善的。本文的研究结论表明,住房租赁市场发育完善的国家,住房租赁市场与住房买卖市场相互制衡,从而形成住房买卖市场价格受租金乃至人口制约而相对稳定的机制。与发达国家相比,我国住房租赁市场的发育程度还很低^①,住房租买选择机制缺失,这是多年来住房买卖价格不受约束地持续快速上涨的一个重要原因。因此,培育一个发达的住房租赁市场,是解决我国房地产市场特别是住房市场所存在的突出问题的一个“治本”之举。近年来,相关政府文件和学术研究中重提“租售并举”的论点并不鲜见,但是,对住房租赁市场管理的制度建设和理论探讨并未有显著的进展。这是我国房地产市场调控政策多在“治标”、少于“治本”的一个重要原因。

一个规范、完善的住房租赁市场,不仅仅可为一部分中低收入群体创造福祉,而且还能促进房地产市场自我调节机制的形成并使之充分发挥作用,减少房地产市场非理性波动对社会经济带来的负面影响,增强房地产市场为经济发展、人民生活的正向贡献。同时,住房租赁市场的规范完善,有助于改善整体房地产市场的管理模式,提高房地产市场管理的绩效。因此,中国政府应高度重视住房租赁市场的培育与规范。

(责任编辑 施有文)

参考文献

- 陈杰 2009,《住房私有率≠住房自有率》,《中国房地产》第10期。
- 崔裴、严乐乐 2010,《住房租买选择机制缺失对中国房地产市场运行的影响》,《华东师范大学学报》(哲学社会科学版)第1期。
- 刘仁、程昆、莫金玲 2011,《我国四大城市住宅价格与租金的关系研究》,《中国房地产》(学术版)第18期。
- 许德风 2009,《住房租赁合同的社会控制》,《中国社会科学》第3期。
- 周京奎 2005,《房价地价与租赁价格关系的再认识》,《改革》第8期。
- Case, K. E. and R. J. Shiller, 1989, “The Efficiency of the Market for Single-family Homes”, *The American Economic Review*, No. 1.
- DiPasquale, D. and W. C. Wheaton, 1992, “The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 20, No. 1.
- Ditch J. A. Lewis and S. Wilcox 2001, *Social Housing, Tenure and Housing Allowance: An International Review*, Published with Permission of the Department Work and Pensions on Behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office.
- Dol, K. and M. Haffner 2010, *Housing Statistics in the European Union*, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, September.
- European Mortgage Federation, 2011, *HYPOSTAT 2010, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, November.
- Grigsby, W., 1963 *Housing Markets and Public Policy*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Haffner, M., J. Hoekstra, M. Oxley and H. V. Heijden 2009, “Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in Six European Countries?” *Housing and Urban Policy Studies*, Vol. 33, IOS Press BV.

^① 根据2010年第六次人口普查相关数据计算,我国住房自有率为85.4%(不同于常见的“住房私有率”数据,参陈杰(2009)),表明从全国总体情况看,租赁住房的家庭户规模尚比较小。同时,我国有关住房租赁的法律建设也较为滞后。

citizens , quasi-citizens (rural-to-urban migrants) and rural residents , as well as on how to mobilize resources from the government , society and the market to meet their needs. Firstly , the financial input system should be improved , in order to ensure the satisfaction of the common needs of urban and rural population. Secondly , the synergy supply from the government , society and the market should be encouraged , so as to meet , with more efficiency , the rural and urban population ' s distinct needs for public service. Last but not the least , reforms on the land system and the household registration system should be conducted so as to remove obstacles on the way to the equalization of basic public service in the rural and urban areas.

Keywords: urbanization , public service , public finance , synergy supply , institution reform

The Characteristics of Social Psychology and the Innovation of Social Management of Rural Areas in the Transformational Period (by XIE Wei)

Abstract: The concept of social management is raised and confirmed against the large background of the comprehensive transformation of China ' s society. In the transformational period , social psychology of China ' s rural areas is characterized by the strengthened self-consciousness of the members of rural society , more active economic psychology , more sensibility to relative deprivation , obvious ambivalence in consumption and anti-authority. The original structure of relative balance in rural areas has been broken , the functions of social systems are in the new coordination process , and social disorder in part has appeared. The current social management in rural areas should focus on the maintenance of social order and create orderly and vibrant social conditions and environment so as to promote the enhancement of social harmony.

Keywords: rural area , social psychology , social control , social management

Regional Differences on Income Distribution Effects of Housing Price Fluctuations: An Empirical Study Based on inter-Provincial Panel Data in China (by ZHANG Chuan-yong)

Abstract: In recent years , housing prices continued to rise , especially with rapid growth rates periodically in some areas. This phenomenon and its possible economic and social problems have called much attention. Based on the inter-provincial panel data of 27 provinces in central , eastern and western regions of China in 2000-2010 , this paper proves that there has always been a co-integration relationship between regional income disparities and the rate of change of housing prices. The regression analysis with the LSDV method shows that income distribution effects of housing price fluctuations have obvious regional differences: income gaps and housing prices fluctuations have positively correlation in eastern and western regions , while the correlation is not obvious in the central region. Therefore , in addition to the real estate macro-control policies to curb speculative demand , measures appropriate for different areas should be taken to solve the widening income gap and other social problems.

Keywords: housing price fluctuations , income gap , regional differences

Real Estate Rental Market and the Tenure Choice Mechanism of Real Estate: Based on an Empirical Analysis of Residential Market in Developed Countries (by CUI Pei & HU Jin-xing & ZHOU Shen-long)

Abstract: This paper is engaged on a theoretical study and an empirical analysis of the function of real estate rental market to the tenure choice mechanism of real estate market by the international comparison of

housing rental markets in main developed countries and the co-integration test of the house price index and the residential rental index in the U. S. and Germany. It shows that in the countries with mature housing rental market, there is housing tenure choice mechanism which forces the house prices to keep away from more fluctuation under the restriction of rental. In China, the housing rental market is hardly mature. That's one of the main causes of the lack of the mechanism for housing market to adjust its movement itself in China. Chinese government ought to improve its administration to solve this main problem.

Keywords: rental real estate market, real estate tenure choice, housing market

On the Impact of Interest Rate Fluctuation on the Housing Prices in the Framework of Partial Balance Analysis

(by SHI You-wen & WANG Ming-fu & LIN Xiao-hong)

Abstract: Based on the structure of consumers in the real estate market, this paper constructs a theoretical mode that balances partially the property purchasers and developers and investigates the impact of interest rate fluctuation on the housing prices. The result shows that the impact of interest rate fluctuation on the housing prices depends on the structure of purchasers. When the number of purchasers who get loans from banks is larger than the critical point, the increase of interest rate causes the decrease of housing prices. The GMM estimation of the panel data of China's 35 large and middle sized cities in 2000-2012 shows the actual interest rate fluctuation in a short term has a reverse relation with housing prices. Although the impact is weak, it verifies the conclusion of our theoretical analysis. Empirical tests also find out that other macroeconomic variables, including policies and world economy, have remarkable impacts on housing prices. Therefore, the interest rate policies should be implemented with other measurements in order to regulate and control the real estate market.

Keywords: interest rate, housing prices, partial balance analysis, GMM estimation

History Should not Be Dramatized in "Cultural Essays": A Review of "A Sight of a Dynasty's Back"

(by XIONG Yu-peng)

Abstract "A Sight of a Dynasty's Back" is one of the representative cultural essays of Yu Qiuyu. It is well-known in the literature circle and popular among readers. The essay criticizes the common view of ignoring Manchu as a people in China and denying the Qing Dynasty as a part of Chinese history. The article eulogizes the emperors in the Qing Dynasty as better or even the best ones in Chinese history, admires the Imperial Mountain Summer Resort as the Great Wall and the blessed residence of the Qing Dynasty. It claims that the fall of the Qing Dynasty was due to the loss of the enormous vitality demonstrated by the Imperial Mountain Summer Resort. Seeming to be original at first glance, all these and other similar opinions effectively are nothing but the specious and claptrap.

Keywords: Kangxi Emperor, the Revolution of 1911, Wang Guowei, Chen Yinke

Problems or Opportunities concerning University Journal Style, Homogenization and Marketization: A Review of the Seminar of "Strengthening the Academic Construction of Humanities Journals at Colleges and Universities"

(by LIU Xiao-hong)