

李永乐 著



房价、要素流动与 城镇化发展

HOUSING PRICE,
FACTOR MOBILITY AND URBANIZATION



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

李永乐 著



房价、要素流动与 城镇化发展

HOUSING PRICE,
FACTOR MOBILITY AND URBANIZATION



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

房价、要素流动与城镇化发展/李永乐著. —北京:社会科学文献出版社, 2015. 9

ISBN 978 - 7 - 5097 - 7668 - 1

I. ①房… II. ①李… III. ①房价 - 研究 - 中国 ②城市化 - 研究 - 中国 IV. ①F299. 233. 5 ②F299. 21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 147325 号



房价、要素流动与城镇化发展

著 者 / 李永乐

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 祝得彬

责任编辑 / 杨 慧 张苏琴 邵桃炜

出 版 / 社会科学文献出版社·全球与地区问题出版中心(010)59367004

地址:北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编:100029

网址:www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心(010)59367081 59367090

读者服务中心(010)59367028

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 12.5 字 数: 162 千字

版 次 / 2015 年 9 月第 1 版 2015 年 9 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 7668 - 1

定 价 / 49.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

本书为江苏高校现代服务业协同创新中心、江苏高校人文社会科学校外研究基地“江苏现代服务业研究院”和江苏高校优势学科建设工程资助项目（PAPD）的研究成果；并受到国家自然科学基金重点项目“我国土地资源效率提升能力与系统建设研究”（项目编号：71233004）和江苏省自然科学基金项目“土地城镇化与人口城镇化协调研究：基于财政分权视角”（项目编号：BK20131008）的资助。

前 言

价格是市场的晴雨表。价格机制不仅是市场机制的核心代表，而且可以引导资源配置和要素流动。近年来，房价高企并不断上涨成为社会各界关注的焦点，也成为影响我国未来城镇化质量提升的关键因素，不仅阻碍人口城镇化进程，而且导致了城市规模扩张倾向和土地利用不合理。在人口和土地资源由农村向城市积聚的过程中，不仅要关注数量的增加和规模的扩张，而且要重视质量的提升和效率的提高，否则会导致人口的“城市二元结构”和土地的不合理利用。实现人口城镇化质量和土地城镇化效率提升的过程必然伴随着资本的投入，因为资本的投入可以促进产业发展，提供就业岗位；资本的投入可以增加单位面积投入，提高用地效率。然而，由于资本具有逐利性，会因产品价格和行业利润变动而改变配置结构与方向，因而房价会对人口、土地和资本等要素流动产生影响。

房价业已成为影响我国现阶段城镇化发展及其质量提升的关键因素，本书试图阐释房价影响城镇化发展的内在机理和作用路径，构建一个基于“房价变动→地方政府/企业/家庭行为选择→要素流动→城镇化发展”的理论分析框架。具体有以下三个组成部分：①“要素流动分析”，即人口、土地和资本三大要素在房价变动下的城乡流动或产业间流动；②“主体决策分析”，即房价变动条件下的三个理性经济主体——政府、企业和居民（家庭）的行为决策；③“要

素组合分析”，主要分析不可流动要素土地承载的可流动要素人口和资本的配置，不同的土地利用结构会对人口承载数量和资本配置数量产生影响。

城镇化伴随着“人”“地”“钱”等资源在乡村和城镇重新配置的过程，任一资源配置过程都会受到价格的影响。房地产价格不断上涨的事实已经对三大要素配置产生了影响，而这一影响是政府、企业和居民等各类“人”的行为决策所触发的，本书系统分析了房地产价格变动通过不同行为主体决策对人口、土地和资本流动的影响，发现了其中的内在机理和作用规律，研究结果和结论可为更好地推进新型城镇化建设提供有益借鉴和决策参考，主要表现在如何实现“人”在城市中安居和乐业，“地”在城市中得到结构优化和效率提升，“钱”在各产业间合理配置实现经济发展稳定高效。实现人口、土地和资本等三大要素配置的协调统一，推进城镇化由“数量”向“质量”的转变，不仅有利于城镇人口的安居乐业、土地的结构合理、资本的有效协调，而且最终能够实现生产、生活和生态的和谐统一。具体来看：①对于人口，如何实现在城市中安居乐业、融入城市最重要，因此本书从安居和乐业视角分析影响农民城镇化后融入城市的因素，具有极强的针对性；②对于土地，如何能够在利用结构上与城镇化发展相适应最重要，尤其是承载合适的人口和适度的产业，实现产城协调发展；③对于资本，如何通过其流动性配置实现土地利用效率的提升和产业协调发展，是现实而迫切的问题，因为资本过度集中于某一个行业会导致本行业产能过剩并挤压其他产业发展。

全书共分十二章，第一章为绪论，第三、四、五、六章为房价变动的要素流动效应分析；第二、七、八章主要研究人口城镇化的路径及其质量提升办法；第九、十章分析适应城镇化的土地利用结构及影响土地利用效率提升的因素；第十一、十二章基于“人类活

动”和“土地结构”视点，讨论了绿色城镇化发展。

本书的写作主要有以下三个特点：①数据上采用宏观数据与微观数据相结合，宏观数据主要是省级行政区和35个大中城市面板数据，微观数据主要来自被征地农民和园区就业人员的实地调研数据；②论证上理论分析与实证研究相结合，理论分析主要是对政府、企业和居民（家庭）等主体行为选择进行阐释，实证研究主要采用计量模型方法检验；③方法上采用多种计量分析模型，如面板数据模型、排序选择模型和层次分析法，同时对分析结果进行了时间或空间的比较分析。

目 录

第一章 绪论	001
第一节 问题的提出	001
第二节 分析框架与思路	003
第三节 研究内容与方法	004
第二章 不同类型农民与人口城镇化路径	011
第一节 引言	011
第二节 主动城镇化与被动城镇化	012
第三节 不同路径城镇化的可持续性	016
第四节 本章小结	019
第三章 房价变动与人口城镇化	022
第一节 引言	022
第二节 文献述评	024
第三节 房价变动与社会关注	026
第四节 房价变动的人口城镇化机制分析	035
第五节 数据来源、模型设定与结果解释	038
第六节 本章小结	044

第四章 房价变动与土地城镇化	046
第一节 引言	046
第二节 文献回顾	048
第三节 房价驱动土地城镇化机制：政府、 企业和居民行为视角	049
第四节 模型设定、变量说明与计量结果	053
第五节 本章小结	061
第五章 房价变动与房地产投资	063
第一节 引言	063
第二节 房价信号的房地产投资效应：政府、 企业和家庭决策视角	064
第三节 房价变动与房地产投资变动的互动关系	066
第四节 模型构建、数据来源与结果解析	068
第五节 本章小结	073
第六章 不同类型房价与住宅投资	075
第一节 引言	075
第二节 相对价格效应与绝对价格效应	076
第三节 数据检验与结果分析	077
第四节 本章小结	082
第七章 土地城镇化过程中的被征地农民意愿	084
第一节 引言	084
第二节 被征地农民意愿的分析思路：生产 （乐业）与生活（安居）视角	087

第三节	数据说明与基本特征统计	092
第四节	多元有序 Logistic 回归模型的估计结果	095
第五节	本章小结	103
第八章	产城融合：园区就业人员定居意愿分析	107
第一节	引言	107
第二节	文献回顾与研究视角	108
第三节	数据来源与描述统计分析	110
第四节	模型构建与计量结果解释	115
第五节	本章小结	123
第九章	城市土地利用效率：要素视角	125
第一节	引言	125
第二节	城市土地利用效率的时空特征：GIS 空间分析	126
第三节	地区差距的原因解析：Theil index 分解	128
第四节	城市土地利用效率的影响因素与计量	132
第五节	本章小结	137
第十章	城市化与城市土地利用结构	139
第一节	引言	139
第二节	城市化与城市土地利用结构的逻辑关联	140
第三节	数据来源与模型设定	143
第四节	计量结果解释与区域差异分析	145
第五节	本章小结	152
第十一章	土地利用结构与低碳经济	154
第一节	引言	154

第二节	低碳经济	155
第三节	土地利用变化与碳排放的逻辑关系	156
第四节	土地利用结构变化的低碳效应分析	157
第五节	本章小结	160
第十二章	绿色城镇化：“人”的活动与“地”的结构	161
第一节	引言	161
第二节	绿色城镇化的指标体系	162
第三节	数据来源与指标分析	164
第四节	评价结果与区域特征	167
第五节	本章小结	171
参考文献		174
后 记		190

第一章 绪论

第一节 问题的提出

城镇化包括人口城镇化和土地城镇化两个方面。人口城镇化表现为人口由农村向城镇转移和转变的过程，土地城镇化表现为农村集体土地变性为城市国有土地的过程。在人口和土地资源由农村向城市积聚的过程中，不仅要关注数量的增加和规模的扩张，而且要重视质量的提升和效率的增加，否则会导致人口的“城市二元结构”、土地的不合理利用。人口城镇化质量的提升主要表现为农村转移人口在城市中能够安居乐业、融入城市生活，土地城镇化效率的提升主要表现为城市内土地利用结构优化、合理高效。在实现人口城镇化质量和土地城镇化效率提升的过程中，必然伴随着资本的投入，因为资本的投入可以促进产业发展、提供就业岗位，资本投入可以增加单位面积投入、提高用地效率。然而，由于资本具有逐利性，会因产品价格和行业利润变动改变配置结构与方向，因此，城镇化伴随着“人”“地”“钱”等资源在乡村和城镇重新配置的过程，如何使这三大要素配置的质量提升、匹配合理、和谐高效是推进新型城镇化的重点和难题。解决这一问题的实质是实现“人”在城市中安居乐业，“地”在城市中得到结构优化和效率提升，“钱”在各产业间合理配置实现经济发展稳定高效。

价格是市场的晴雨表。价格机制不仅是市场机制的核心代表，而且可以引导资源配置和要素流动。近年来，房价高企并不断上涨

成为社会各界关注的焦点，也成为影响我国未来城镇化质量提升的关键因素，高房价不仅阻碍人口城镇化进程（人民日报，2013），而且会导致城市规模扩张倾向和土地利用不合理。通过抑制房价过快上涨，防止人口城镇化门槛抬高，有利于顺利推进城镇化进程（李克强，2012）。城镇化质量提升并不是简单的城市人口数量增加，城市人口数量增加只是人口城镇化的第一阶段即人口居住地由农村向城市的空间转移，更重要的是完成农村转移人口心理层面的真实融入，因而农村转移人口尤其是被动城镇化人群如何更好更快地融入城市生活、避免“城市二元结构”，是新型城镇化建设的一个关键问题。

土地利用结构不合理和低效是新型城镇化推进过程中需要解决的又一关键问题。如果生产用地过多挤压了生活用地数量，那么居民的生活环境就会受到影响，甚至使环境不宜生活；如果生活用地过多降低了生产用地比重，那么城市内的就业岗位减少会对居民的就业产生影响，甚至使其失去工作。因此，城市内的生产、生活用地需要相互匹配、合理安排，满足人们安居和乐业的需要。同时注意生态用地数量，避免城市污染严重，影响居民的生产生活质量，最终达到生产、生活和生态用地的和谐统一，实现城市低碳发展、绿色发展。因而，城镇化与城市土地利用结构之间的关系值得重点关注，从可流动要素（人口和资金）视角研究如何提高不可流动要素（土地）的利用效率也显得异常重要。

由以上分析可知，城镇化是人口、土地和资本三大要素重新配置的过程，任一资源的配置过程又都会受到价格的影响。房地产价格不断上涨的事实已经对三大要素配置产生了影响，而这一影响是通过政府、企业和居民等各类“人”的行为决策引起的，因此系统分析房地产价格变动通过不同行为主体决策对人口、土地和资本流动的影响显得尤为重要，这有利于发现其中的内在机理和作用规律，研究其结果和结论可为更好地推进新型城镇化建设提供有益借鉴和

决策参考。对于人口，如何实现在城市中安居乐业、融入城市最重要，因此从安居和乐业视角分析影响农民城镇化后融入城市的影响因素，具有极强的针对性。对于土地，如何能够在利用结构上与城镇化发展相适应最重要，尤其是承载合适的人口和适度的产业，实现产城协调发展。对于资本，如何通过其流动性配置实现土地利用效率的提升和产业协调发展，是现实而迫切的问题，因为资本过度集中于某一个行业会导致本行业产能过剩并挤压其他产业发展。总之，实现人口、土地和资本等三大要素配置的和谐统一，推进城镇化由“数量”向“质量”的转变，不仅有利于城镇人口的安居乐业、土地的结构合理、资本的有效协调，而且最终能够实现生产、生活和生态的和谐统一，实现城市低碳发展、绿色发展。

第二节 分析框架与思路

本书以微观经济学、政府经济学和计量经济学为基础，分析了房价变动引起的三大要素的流动和配置。城市发展不仅需要三大要素的数量积聚，更需要质量提升，即如何实现不同类型农民（人口）城镇化后完全融入城市生活，如何实现有利于城市化水平提升的土地利用方式转变，如何实现产城协调发展尤其是追逐利润的资本在城市房地产投资中的合理化等。

图1-1显示，房价变动会影响三大要素（人口、土地、资本）流动，进而对人口（农民）城镇化、土地城镇化和资本配置产生影响：①人口城镇化的实质是农民城镇化，对被动城镇化人群（被征地农民）的意愿和园区就业人员尤其是外来务工人员定居园区意愿的研究结果和结论有利于规避城市二元结构；②土地城镇化是指城市土地总量增加和规模扩张，对土地利用结构和效率进行分析得到的结果和结论有助于推动土地利用方式转变；③资本具有逐利性，

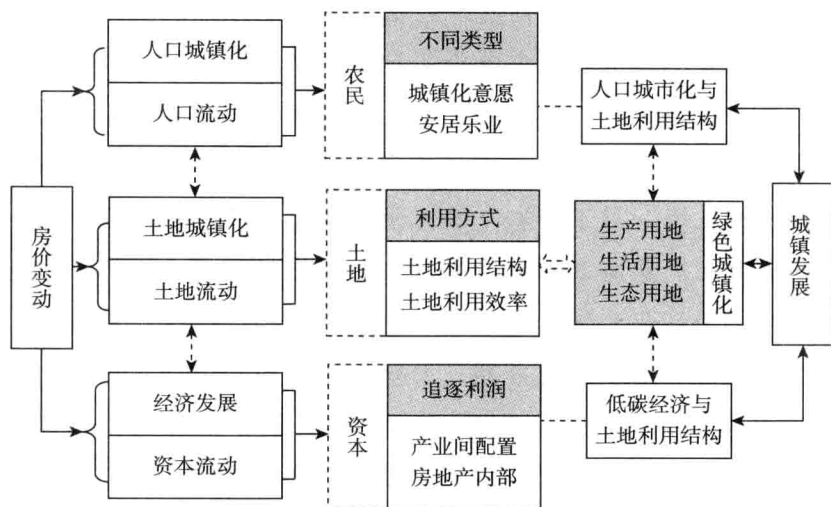


图 1-1 本书的逻辑分析框架

当资本过度集中于房地产行业时对经济发展不利，研究房价对房地产投资的影响有助于经济结构调整与优化。

可流动要素人口和资本最终会集中于不可流动要素土地上，不同类型土地对应不同的人类生产和生活活动，不同土地类型也与碳源和碳汇相对应。因此，人口城镇化与土地利用结构有着密切的联系，可以通过土地利用结构调整来推动低碳经济发展。因为不同类型土地的碳排放量并不相同，通过对人类生产生活活动与土地利用结构（生产用地、生活用地和生态用地）进行引导和调节，可以提高绿色城镇化水平。

第三节 研究内容与方法

一 研究内容

本书的内容体系基于以下三点：一是“要素流动分析”，即分析人口、土地和资本三大要素在房价变动下的流动。对人口来说，实

现真正的城镇化需要安居和乐业；对土地来说，促进城市发展需要土地利用结构优化和效率提升；对资本来说，资金优化配置有利于城市产业结构优化和产城协调发展。二是“主体决策分析”，即分析面对房价变化情形的三个理性经济主体政府、企业和居民（家庭）的行为决策。三是“要素组合分析”，不可流动要素土地承载着可流动要素人口和资本的配置，不同的土地利用结构会对人口承载数量和资本配置数量产生影响。土地利用结构与人口城镇化水平有着密切关系，土地利用结构与经济发展过程中的碳排放数量也有着相关联系。因此，土地利用结构调整有利于绿色城镇化发展。具体来看，主要内容包括以下几个方面。

1. 房价变动的要素流动效应分析

价格是市场的晴雨表，价格通过影响“人”的行为决定资源配置结构与方向。本书对不同类型房价变动引起的政府、企业和居民行为及其对人口城镇化和土地城镇化的影响进行了深入分析；探讨了房价变动的资本积聚效应及不同类型房价变动引起的资本流动相对价格效应和绝对价格效应；并通过我国省级行政区和35个大中城市面板数据模型，分别对房价变动的要素（人口、土地、资本）流动效应进行了实证研究。

2. 人口城镇化质量提升的因素分析

首先在区分不同类型农民的基础上，把人口城镇化分为主动城镇化和被动城镇化两种类型。其次从安居和乐业视角深入分析了被动城镇化人群（被征地农民）的意愿，并采用实地调研数据进行了经验研究。再次讨论了就业人员（含主动城镇化人群）定居园区的影响因素，并以江苏省Q园区就业人员生产生活调查数据为基础，进行了实证分析，并讨论了就业人员尤其是外来务工人员的住房问题。

3. 土地城镇化质量提升的因素分析

首先从不同类型土地承载的人类不同生产和生活活动入手，分析了城市化与城市土地利用结构之间的关系，讨论了通过调节土地利用结构推进城市化的路径；其次探讨了影响城市土地利用效率的影响因素，并通过省级行政区面板数据模型进行了实证检验；最后揭示了提升城市土地利用效率的途径。

4. 基于“人类活动”和“土地结构”视角的绿色城镇化发展分析

绿色城镇发展是人地关系和谐的具体体现，是城市发展的目标。本研究首先分析了土地利用结构与碳排放的关系，其次分析了土地承载的人类生产、生活活动对污染物排放产生的影响；再次探讨了通过“地”的结构调整如何实现低碳排放，人的活动与哪些污染形式相对应；最后从调节土地利用结构和引导人类生产、生活等方面分析了提升绿色城镇化水平的路径。

二 研究方法

本书的研究方法主要有以下三个特点：一是数据上采用宏观数据与微观数据相结合，宏观数据主要是省级行政区和35个大中城市面板数据，微观数据主要来自被征地农民和园区就业人员的实地调研数据；二是论证上理论分析与实证研究相结合，理论分析主要是对主体行为选择进行阐释，实证研究主要采用计量模型方法检验；三是方法上采用多种计量分析模型，如面板数据模型、排序选择模型和层次分析方法，同时对分析结果进行了时间或空间的比较分析。具体的计量方法如下。

1. 面板数据模型

面板数据（panel data）兼具时间序列（time series）数据和截面（cross section）数据的特点，指在时间序列上取多个截面，在这些截面上同时选取样本观测值所构成的样本数据。如果不管从横截面还