



Economic Analysis of Housing Market Variation Across
Major Chinese Cities

中国主要城市 住宅市场差异的经济分析

龙奋杰 著
Long Fenjie



清华大学出版社

内 容 简 介

本书基于中国主要城市的住宅市场统计数据,结合城市的社会经济发展状况,利用经济学方法深入研究了我国主要城市住宅市场发展差异的成因,揭示了在中国特有的社会和经济环境中协调发展住宅市场和城市社会经济的理论基础,为各级政府制定政策提供参考建议。本书主要包括:绪论,文献综述,城市发展与住宅市场的理论研究,城市住宅市场差异的统计分析,城市发展与住宅意愿支付价格的实证研究,城市住宅供给弹性的实证研究,城市发展、住宅供给与城市增长的实证研究,住宅市场差异背景下的政策选择以及结论与建议。

本书可作为大专院校及相关研究机构的教材和参阅资料,也可供各级政府领导和社会经济与住宅市场的研究与决策人员参考使用。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

中国主要城市住宅市场差异的经济分析/龙奋杰著. —北京:清华大学出版社,2008.9
(国家自然科学基金资助项目)

ISBN 978-7-302-18151-4

I. 中… II. 龙… III. 城市—住宅—市场分析—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 104075 号

责任编辑:徐晓飞 李 嫚

责任校对:赵丽敏

责任印制:孟凡玉

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京铭成印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印 张:11 字 数:266 千字

版 次:2008 年 9 月第 1 版 印 次:2008 年 9 月第 1 次印刷

印 数:1~1000

定 价:50.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:(010)62770177 转 3103 产品编号:028428-01

前 言

伴随着我国住房制度改革的持续深化和房地产市场的迅速发展,以住宅产业为主的房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业,住宅市场发展对于我国经济发展和稳定的作用日益显著。

但必须注意到,由于我国地域广阔,城市数量众多,住宅市场的发展存在较为明显的城市差异性。这种差异性的本质源于城市发展与住宅市场之间密切的互动关系,其外在表现是城市住宅市场的差异与城市发展特征紧密相关,包括城市社会经济发展状况、中央和地方政府干预政策在城市层面的体现、城市土地供给能力和保障性住宅供给规模等。研究住宅市场与城市发展的双向作用机理是当前国际上城市与房地产经济学领域的学术前沿问题,引发了大量的学术讨论,具有重要的理论研究价值。同时,城市住宅市场的差异也表明政府对住宅市场发展的干预政策需要因地制宜,分别调控,不能搞“一刀切”。

本书利用 1999—2006 年中国 35 个主要城市的城市社会经济和住宅市场的统计数据,结合城市发展的历史与现状,研究了中国主要城市住宅市场的差异问题,并着重利用经济学方法对城市住宅市场差异的形成进行了经济分析。本书研究的理论意义在于揭示了在中国特有的社会经济环境中,住宅市场与城市社会经济协调发展的理论基础;实践价值在于为中央和城市政府制定促进和完善住宅市场发展的产业政策和公共政策提供决策支持。

本书研究的主要内容包括:

1. 对城市住宅市场的差异问题进行了理论研究,从住宅市场与城市协调发展的角度建立了研究城市住宅市场差异的理论框架。

2. 基于住宅价格与居民家庭的可支配收入、住宅需求与供给量之比、需求弹性和供给弹性、商品住宅与经济适用房吸纳率等指标的计算结果,对中国 35 个主要城市 1999—2006 年间的住宅价格、住宅供求关系以及住宅供给结构进行了城市差异的描述性统计分析。

3. 在需求方面,从居民家庭的微观层面研究了城市发展与住宅需求之间的关系,建立了城市劳动力市场和住宅市场的均衡模型。利用城市劳动收入水平和反映城市生活质量的各类宜居性指标分析了劳动力迁入该城市的愿望和愿意为此支付的住宅价格。根据模型估计的实证结果,拟合了 35 个主要城市的住宅意愿支付价格,并进行了城市差异分析。

4. 在供给方面,本文实证研究了住宅供给弹性在城市间的差异性。利用商品住宅竣工面积和价格数据,实证估计了城市住宅供给弹性,并揭示了住宅供给弹性的影响因素及其城市差异。

5. 本书从供给与需求相结合的角度研究了住宅市场与城市发展的互动关系。利用 2000 年和 2005 年的截面数据,研究了城市发展与住宅意愿支付价格增长、城市住宅供给弹性对住宅实际价格增长和城市人口增长的调节功能等问题。

6. 在以上定量研究基础上,对城市住宅市场的差异进行了比较分析,并从中央政府和地方政府角度提出了对住宅市场进行差异化干预策略的政策建议。

本书的主要结论如下:

1. 中国 35 个主要城市的住宅市场存在明显差异。这种差异性与城市经济和社会发展、城市住宅供给,以及政府对住宅市场的宏观调控和管制措施密切相关。这说明,城市发展导致的住宅需求和城市住宅的供给水平是形成城市住宅市场差异的根本原因。

2. 城市住宅市场差异的理论研究表明,住宅市场作为城市经济体系的重要组成部分,两者密切相关,其互动关系通过住宅供给和需求两条途径来传递。从需求角度看,城市发展是住宅市场发展的基础,城市发展水平决定了劳动力在城市间的选址意愿和对住宅的意愿支付价格;从供给角度看,城市住宅供给具有调节城市住宅实际价格和城市人口变化的功能,这会影响城市的劳动力供给和劳动力成本,反过来又会影响城市发展。

3. 城市发展导致了城市的住宅需求,城市劳动收入和城市生活质量决定了劳动力对城市住宅的意愿支付价格。实证研究结果表明,城市劳动收入水平和反映城市生活质量的各类宜居性指标可以解释造成城市间住宅价格差异的 70% 左右的原因,是形成住宅价格城市间差异性的关键因素。实证研究同时发现,虽然城市劳动收入水平对住宅意愿支付价格的影响仍然很大,但其对住宅价格增长的贡献近年来在逐年降低,而城市生活质量对住宅价格的贡献在逐年增大。这表明,随着社会经济的发展和生活质量的提高,城市居民越来越看重城市生活质量。

4. 城市住宅供给具有调节城市住宅价格和城市人口变化的功能。城市住宅供给受到城市建成区扩张潜力、城市基础设施完备程度等因素的影响。建成区面积扩张能力越强、城市基础设施等公共服务完备程度越高的城市,住宅的供给弹性越大。同时,反映中央和地方政府的管制措施以及房地产开发企业预期的指标,如住宅价格增长率、楼面地价与住宅销售价格之比、固定资产投资等因素也会影响城市住宅的供给弹性。实证研究表明,以上指标可以解释城市间住宅供给弹性差异的 68%。

5. 住宅市场与城市增长的实证研究结果表明,随着城市劳动收入水平的增长和城市生活质量的提高,城市住宅需求和住宅意愿支付价格随之上升。面对这一住宅需求,城市住宅供给弹性对调节住宅实际价格和城市人口变化有着较为明显的作用。住宅供给弹性较小的城市,住宅的实际价格增长较快,城市人口增长和劳动力供给则会相应地受到抑制;住宅供给弹性较大的城市,住宅的实际价格增长较慢,而城市人口将会出现较快的增长,劳动力供给较为宽松。

6. 以上城市住宅市场差异的研究结果表明,政府对住宅市场应当实行差异化的干预政策。基于实证研究所发现的影响城市住宅市场差异的因素,本书提出,中央政府在住宅市场管理方面应实施统一规划和指导监督的宏观管理策略,地方政府和城市政府应实施因地制宜和分别决策的干预策略。

龙奋杰

2008 年 1 月

目 录

1 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.1.1 住宅市场与城市发展的相互作用	1
1.1.2 政府调控住宅市场缺乏系统的理论支撑	3
1.2 研究意义	4
1.2.1 理论意义	4
1.2.2 现实意义	5
1.3 研究内容与研究方法	6
1.3.1 研究目标与内容	6
1.3.2 研究特点与研究方法	7
1.4 研究的技术路线与结构安排	11
2 文献综述	13
2.1 住宅市场与城市发展	13
2.1.1 住宅市场	13
2.1.2 城市发展	15
2.1.3 相互关系	16
2.2 住宅需求研究	18
2.2.1 住宅需求及其量测	18
2.2.2 住宅需求影响因素研究	20
2.3 住宅供给及相关研究	23
2.3.1 住宅供给弹性研究	23
2.3.2 住宅供给与城市增长研究	26
2.4 相关研究总结	27
2.4.1 国外相关研究成果	27
2.4.2 国内相关研究成果	30
2.5 结语	31
3 城市发展与住宅市场的理论研究	32
3.1 理论基础	32
3.1.1 城市发展与住宅市场的关系	32
3.1.2 研究框架	33
3.2 城市发展与城市住宅意愿支付价格	33

3.2.1	假设条件	34
3.2.2	模型基础	35
3.3	住宅供给弹性计算及影响因素	35
3.3.1	计算方法	35
3.3.2	影响因素	36
3.4	住宅供给与城市增长	38
3.4.1	表征城市增长的指标	38
3.4.2	住宅供给与城市增长的关系	38
3.5	住宅市场差异与政策选择	39
3.6	结语	41
4	城市住宅市场差异的统计分析	42
4.1	住宅价格与住房支付能力	42
4.1.1	住宅价格及其评价标准	42
4.1.2	住房支付能力	43
4.1.3	房价收入比分析	46
4.2	城市住宅市场的需求与供给	49
4.2.1	需求量与供给量	49
4.2.2	需求与供给弹性	51
4.3	住宅市场结构	53
4.3.1	住宅市场结构及其均衡	53
4.3.2	供给结构分析	55
4.4	住宅市场差异的城市分类与分析	63
4.4.1	住宅价格差异	63
4.4.2	住宅价格增长差异	66
4.4.3	住宅供给弹性差异	68
4.5	结语	71
5	城市发展与住宅意愿支付价格的实证研究	73
5.1	理论模型及其适用性	73
5.1.1	理论适用性	73
5.1.2	实证模型	75
5.2	实证分析	76
5.2.1	变量选择与数据来源	76
5.2.2	单变量模型的实证分析	78
5.2.3	多变量模型的实证分析	81
5.2.4	实证结果分析	84
5.3	住宅意愿支付价格估计及城市差异分析	87
5.3.1	工资水平与城市生活质量贡献指数	87
5.3.2	住宅意愿支付价格指数与住宅意愿支付价格估计	90
5.3.3	住宅意愿支付价格的城市差异分析	93

5.4 结语	96
6 城市住宅供给弹性的实证研究	98
6.1 住宅供给弹性的影响因素及实证模型	98
6.1.1 影响因素	98
6.1.2 实证模型	99
6.2 实证分析	100
6.2.1 数据来源	100
6.2.2 实证检验	101
6.2.3 结果分析	102
6.3 住宅供给弹性估计和城市差异分析	102
6.3.1 住宅供给弹性的实际值和估计值	102
6.3.2 住宅供给弹性的城市差异分析	104
6.4 结语	106
7 城市发展、住宅供给与城市增长的实证研究	107
7.1 城市发展、住宅供给与城市增长的基本关系	107
7.1.1 城市发展与住宅意愿支付价格增长	108
7.1.2 住宅供给弹性与住宅实际价格增长	108
7.1.3 住宅供给弹性与城市人口增长	108
7.2 城市发展与住宅意愿支付价格增长分析	109
7.2.1 工资水平增长和生活质量提高对住宅价格增长的贡献	109
7.2.2 住宅意愿支付价格增长的城市差异分析	110
7.3 住宅供给弹性与住宅实际价格增长的实证检验	113
7.3.1 实证模型与数据来源	113
7.3.2 实证结果与分析	115
7.4 住宅供给弹性与城市人口增长的实证检验	116
7.4.1 实证模型与数据来源	116
7.4.2 实证结果与分析	118
7.5 结语	119
8 住宅市场差异背景下的政策选择	120
8.1 政策选择的理论基础	120
8.1.1 我国明显的地域差异是政策选择的出发点	120
8.1.2 快速城市化与多层次差异化的住房需求	121
8.1.3 人口、资源、环境承载力与住宅供给的匹配	123
8.1.4 中央政府区域均衡发展 with 地方政府区域快速发展的政策干预	123
8.1.5 不同城市性质与相应增长方式的协调	124
8.2 住宅市场和城市增长的差异现状	125
8.2.1 住宅需求与住宅供给的城市差异现状	126
8.2.2 住宅价格与人口增长的城市差异现状	127
8.2.3 政府对城市发展与住宅市场的干预比较	127

8.3 基于理论支撑的干预政策选择.....	132
8.3.1 中央政府的政策选择	132
8.3.2 城市政府的政策选择	133
8.3.3 住宅市场的发展建议	134
8.4 结语.....	135
9 结论与建议	137
9.1 研究结论.....	137
9.2 主要创新点.....	139
9.3 不足之处和后续研究建议.....	141
附录.....	143
附表 1	143
附表 2	144
附表 3	145
附表 4	146
附表 5	148
附表 6	150
附表 7	152
附表 8	154
附表 9	156
附表 10	158
附表 11	160
参考文献.....	162
后记.....	167

1 绪论

伴随着住房制度改革的实施,住宅的商品地位在我国得以确立。1994 年国务院提出要进一步深化住房制度改革(《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》国发[1994]43 号),1998 年国务院提出要“促使住宅产业成为新的经济增长点”(《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》国发[1998]23 号)。在过去的 20 多年里,住房的市场化程度不断提高,住宅建设成为新的经济增长点,以住宅产业为主的房地产业也已经逐步成为国民经济的支柱产业。

虽然从全国的情况来看,随着住宅产业重要性的提高,住房市场的发展对于我国经济发展和社会稳定的意义不断上升。但是从 2003 年以来,由于住宅价格的不断上升,中低收入家庭的住房问题日益突出,住宅市场成为社会各界关注的焦点。最近颁布的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24 号)表明了国家对于中低收入家庭住房问题的高度关注。

住宅市场是典型的地域性市场。我国地域广阔、城市数量众多且社会经济发展水平参差不齐,住宅市场发展存在较为明显的城市差异性,因此研究城市住宅市场的差异问题具有较高的理论意义和实践价值。

1.1 研究背景

1.1.1 住宅市场与城市发展的相互作用

作为城市经济体系的一个重要组成部分,住宅市场在目前中国快速城市化的阶段,对城市发展既有推动作用,也有负面影响。

1. 住宅市场对城市发展的积极作用

1996 年,建设部正式提出了要“把住宅建设培育成为国民经济新的增长点”,随后,住房建设在亚洲金融危机的严峻国际形势下担当起了拉动经济增长的重要历史任务。1998 年国务院发布通知明确要求实现住房分配货币化^①,推动了以住宅产业为主的房地产业新一轮的快速增长。

1999—2006 年间,房地产开发投资占固定资产投资的比重由 13.4% 提高到 20.7%^②。

① 国务院第 23 号令《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》。

② 中华人民共和国国家统计局《中华人民共和国 1998 年国民经济和社会发展统计公报》和《中华人民共和国 2006 年国民经济和社会发展统计公报》,国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn>。

房地产业在改善居民居住条件、拉动经济增长、扩大就业和推动城市建设等方面发挥了十分重要的作用。

从城市来看,受住房制度改革及拉动内需等因素的影响,近年来住宅与房地产业在城市经济中的作用日趋显著,房地产开发投资已成为固定资产投资中最大也是最活跃的部分,也成为了城市经济新的增长点。以北京市为例,城市人均住房的使用面积由 1999 年的 15.88m^2 增长到 2005 年的 20.6m^2 ,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重由 1999 年的 14.9% 上升到 51.0%^①。

2. 住宅市场与城市发展关系失衡带来的负面影响

(1) 部分城市住宅价格超出了中低收入居民家庭的住房支付能力

在我国房地产业 20 多年的发展历程中,出现过多次的起伏与波动。虽然中央政府多次利用货币政策和财政政策对房地产市场进行调控,但是由于我国自然条件和社会经济发展存在明显的地域差异,这导致城市之间房地产市场存在着巨大的差异。近年来,在我国住宅价格普遍上涨的同时,不少城市房地产价格的上涨速度远远超过了城市经济和消费者收入的增长速度。自 2002 年以来,上海、杭州、深圳等城市住宅价格快速增长的现象引发了房地产理论界和产业界关于房地产市场是否存在“泡沫”问题的讨论,虽然到目前为止形成了“要警惕资产价格,尤其是房地产价格的上涨。尽管每个地区情况不同,难有明确结论,但某些地区确实有泡沫”^②这样的共识,但城市住宅价格问题仍然是各级政府和老百姓关注的焦点。

(2) 住宅供给与城市居民需求存在失衡

人人要有适宜的住房是社会发展的基本目标。1998 年,国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》。作为我国住房体制改革的纲领性文件,文件明确提出在停止住房实物分配的同时,要根据居民的住房经济承受能力和心理承受能力建立起多层次的住房供应体系:高收入者购买或租赁市场价商品房,中低收入者购买经济适用房,最低收入者租用政府或单位提供的廉租房。

但根据建设部对全国城镇廉租住房制度建设和实施情况进行的通报,至 2006 年 4 月,全国仍有 13 个省(区)没有将廉租住房制度建设纳入省级人民政府对市(区)、县人民政府工作的目标责任制管理,70 个地级以上城市没有建立廉租住房制度^③。在我国城市化快速推进,城镇居民改善居住条件的需求持续增长的发展背景下,城市政府必须通过土地供给政策和公共住房政策等措施解决城市各个收入层次的居民的居住问题,满足广大群众的基本住房消费需求,实现“居者有其屋”的目标。

(3) 住宅价格的快速提高影响城市竞争力和城市的协调发展

住房市场与城市发展之间存在着互动关系,住房市场的供给、需求与价格波动都与城市的基本要素(例如城市人口、居民收入、就业率的变动)紧密相关,同时住房市场也会通过成

① 根据国家统计局,国家统计局北京调查总队 1999 年和 2006 年《北京市统计公报》,国家统计局 1999 年《房地产开发统计年报》测算。

② 吴敬琏.警惕资产价格上涨(观点)[N]. 国际金融报,2003-11-07

③ <http://chanye.finance.sina.com.cn/js/2006-04-03/283457.shtml>

本效应、财富/储蓄效应、投资效应等多个渠道反作用于城市经济体系。

在城市的众多基本要素里,人口问题一直受到关注,而现阶段由于人口自然增长得到了有效的控制,人口迁移成为城市人口问题的重点。人口迁移是人口发展变动过程的一项重要内容,它改变了人口的空间分布,引起国家和地区人口规模以及结构的改变,人口迁入改变了城市的人口数量以及结构,为城市提供了大量的劳动力,可以在一定程度上提高城市的竞争力。同时迁移者本身也是一股巨大的消费力量,其衣食住行活动为城市商业、饮食业和服务业带来了新活力。然而,人口迁入对城市也可能带来负面影响,如增加了城市公用设施的负担和城市管理的难度,对城市的就业产生压力等。对城市政府而言,人口迁移是一个两难问题,如何兼顾正、负两方面影响从而使其合理流动是城市发展面临的挑战。人口迁入带来住房需求和劳动力,城市较高的住宅价格也逐渐成为抑制人口迁入的重要因素。因此,住房市场和劳动力市场的协调发展是保持城市良好发展的重要内容。

城市资源、环境的承载力决定了城市的人口容量。就业机会较多、工资水平较高、城市生活质量较好的城市,必然会对劳动力形成较强的吸引力。城市发展既会导致城市人口的增长,也会导致劳动力对发展较快城市的住宅意愿支付价格的上涨。而住宅供给取决于城市土地的供给潜力、城市性质和发展定位。在城市不能提供足够住宅供给的情况下,城市发展引致的住宅价格也就自然会上涨,这样会抑制人口向该城市的流动,只有能够支付高住宅价格的劳动力才能流入。如果供给较大,则住宅价格上升幅度较小,大量的劳动力会流入城市。适合大量劳动力流入的城市应该成为人口和产业集聚型的城市。发展较快而住宅供给较小的城市,必然形成收入较高人群的集聚,在一定程度上可以提高城市的竞争力。

由于住宅市场所具有的典型的地域性特征,使得目前中国住宅市场发展表现出了明显的空间不均衡性。基于城市住宅市场差异性的存在,就需要对各类城市的住宅市场是否与城市社会经济协调发展做出合理、科学的判断。

1.1.2 政府调控住宅市场缺乏系统的理论支撑

房地产业在我国的发展虽然已经有 20 多年的历程,但政府的宏观调控手段还不够成熟。中央政府从货币政策和信贷政策对房地产市场进行了多次调控,其中影响较大的两个阶段为 1993 年的调控和 2002—2003 年的调控。虽然这几次从国家层面进行的宏观调控都取得了较好的效果,但由于土地供应计划和政策仍然掌握在地方政府手中,而在中国城市目前的发展阶段,城市政府不仅要使住宅产业能够与城市协调发展,而且还面临着城市竞争的压力,因此,国家统一的宏观调控政策在不同地方显现出了不同的效果。住宅产业对城市发展的作用日趋显著,已经成为地方政府调控城市社会经济重点发展的重点领域。在国家宏观经济政策背景下,城市规划、城市土地供应、经济适用房建设等涉及住宅产业发展状况的政府行为成了城市政府调控城市社会经济发展状况,与其他城市竞争投资和消费的主要手段。

虽然近年来各地政府都充分认识到住宅产业发展对城市发展的重要性,但由于中国的房地产业起步较晚,目前中国又处于经济社会的高速发展阶段,对地方政府来讲,机遇和挑战同时存在。正如外国学者所言:“中国房地产市场的发展与大量的宏观、微观问题结合在一起”^[1]。目前房地产开发投资增长过快与我国经济增长主要依靠行政手段调控有关,出口、消费、投资中前两者的增减不取决于政府,只有投资增长掌握在各级政府手中^①。由于

① 何志强,杨慎.当前我国房地产业现状与发展前景[N].中国国土资源报,2004-03-04

缺乏相关的理论指导和技术支持,政府监控、制定城市住宅市场发展措施的针对性不强,而且具有一定的短期性。经过近几年住宅市场的快速发展,中央政府也充分认识到了地方政府,尤其是城市政府在住宅市场发展中的重要作用,在 2006 年国务院办公厅《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37 号)中明确要求“各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制,促进房地产业健康发展。”

虽然中国的房地产业起步较晚,但发展十分迅速,因此在发展过程中就不可避免地会出现比较大的起伏和波动。为了使房地产业和住宅产业能够又好又快的发展,在这 20 多年中,中央政府进行了多次宏观调控,但是不论是金融政策、财政政策,还是土地供给政策等调控措施,往往都采取了全国统一的政策,忽视了城市房地产市场发展的具体情况。因此,形成一套针对城市经济社会与住宅市场协调发展的调控理论体系,发挥中央政府的指导和监督作用,形成地方政府具体负责的、能够结合城市发展实际情况的政策调控体系就显得十分必要。

1.2 研究意义

1.2.1 理论意义

研究住宅市场的城市差异的理论意义主要在于以下几个方面:

1. 探索住宅市场与城市协调发展的理论基础

对城市发展与住宅市场之间关系的研究已经有了相当长的历史,国外许多学者从许多角度对其进行了研究。但迄今为止,这些研究成果比较零散,如研究城市人口、城市居民收入等因素对城市住宅市场的影响。一方面,由于城市问题的系统性和复杂性,这些研究从理论、政策灵敏度和精细程度以及反映现实情况的可信度等方面经常受到质疑;另一方面,随着城市的发展,类似城市经营、城市管治等理论研究和不断创新发展,城市对劳动者的吸引力也由收入等指标向城市宜居性设施等指标转变。如何评价城市的生活质量、城市劳动力市场、住宅市场的空间特性、公共机构体制以及城市就业、住房、土地利用、城市基础设施投资和税收政策等因素对房地产市场的影响问题,都还没有取得令人满意的成果。即便是在发达国家,这也是城市经济学家今后一定时期内的主要研究内容。

在我国,由于房地产业的发展历史较短,虽然近年来房地产领域出现了许多研究成果,但这些研究大多集中在房地产经济学领域,且以定性研究方法为主。本书力图通过分析住宅市场和城市发展之间的关系,从理论上系统地建立起住宅市场和城市社会经济协调发展之间关系的研究基础。

2. 建立通过供求关系评价城市住宅市场差异的方法体系

在城市发展系统中,城市的自然环境、社会环境和城市政府提供的公共服务构成了城市环境,这既形成了吸引企业投资从事生产活动的投资环境,同时也是居民生活质量的重要组成部分。劳动力市场的劳动收入水平和城市生活质量是住宅价格重要的影响因素,也是反

映住宅需求最主要的两方面内容,而住宅供给应该适应这种需求的冲击,供给是否合理则是形成住宅价格波动的关键。因此,本书将以城市与住宅市场协调发展为目标,建立通过供求关系评价住宅市场城市差异的方法,力争在理论方面能有一定的突破。

3. 为国际学术界在本领域研究提供丰富的实证案例

城市住宅市场差异的理论研究通常是在对实证现象的分析与归纳之上的,每个难以用现有理论解释的实证问题,都会引发激烈的讨论,从而推动理论体系的进步。由于中国近年来的高速发展,国际上的许多学者把目光投向了中国的研究,而中国城市住宅市场的特殊性也为发现新的问题提供了许多研究的契机。本书通过实证分析,努力发掘中国现实问题与已有规律之间的异同,为本领域的理论研究寻觅新的切入点,也为国内外学者研究中国住宅市场问题提供丰富的实证案例。

1.2.2 现实意义

研究住宅市场城市差异的现实意义主要在于:

1. 有助于解决我国城市目前存在的协调发展与可持续发展问题

一个国家的城市化水平、社会经济发展程度不同,城市发展目标和关注重点就有所不同,城市政府调控住宅市场的政策和措施也就有所不同。因此,针对发达国家的研究成果不完全符合发展中国家的实际情况,当然也就不能指导发展中国家的城市发展与城市管理。在中国目前这个特定的经济发展阶段,住宅市场作为城市经济的一个重要组成部分,其发展演变在很大程度上取决于城市的社会经济状况、城市发展目标以及城市的相关政策和管制措施;同时,作为支柱产业的住宅与房地产业对城市经济又具有重要作用。

在十六届四中全会通过的《中共中央关于加强党的执政能力建设》中就“坚持以人为本、全面协调可持续发展的科学发展观,更好地推动经济社会发展”提出了明确要求:“推动建立统筹城乡发展、统筹区域发展、统筹经济社会发展、统筹人与自然协调发展、统筹国内发展和对外开放的有效体制机制。建立体现科学发展观要求的经济社会发展综合评价体系。……贯彻落实科学发展观,要坚持从实际出发,因地制宜,分类指导,积极推进。”^①因此,在目前中国经济高速发展、农村剩余劳动力向城市快速转移、城市竞争日趋激烈的发展背景下,如何判断和引导住宅产业的发展,使其与城市发展现状和发展目标相协调,是一个十分重要的课题。

2. 有助于政府因地制宜地制定与城市社会经济协调发展的住宅产业政策和管制措施

中国经济发展的一个突出特征是各省在经济上具有相对的独立性。由于地区间基础设施的巨大差别、长期实行的全国定价政策、经济上的自给自足倾向以及贸易和要素流动限制等原因,中国的区域和城市发展并不协调,这一特征在改革开放时期继续存在。改革开放以来,越来越多的资源来自于分散决策的市场,财政上的分税制使得地方可以在完成上缴后获得相当大份额的财政剩余。两者的共同作用,导致中国地区间特别是城市间的竞争日趋激烈。为了吸引投资,各地争相改善城市制度(包括减免税收、改善城市服务等)和城市环境

^① 《中共中央关于加强党的执政能力建设的决定》[N]. 人民日报,2004-9-27,第1版。

(包括基础设施、景观等自然环境和社会环境)。

从经济学诞生之日起,政府角色就成为争论的焦点。从亚当·斯密提出整个社会的经济活动应完全“由看不见的手”支配、政府只是社会的守夜人的观点,到凯恩斯的经济干预主义学说,有关政府作用的理论影响了一代又一代的经济学家和政府管理者,但是这些理论都解释不了经济生活中公共开支占整个社会开支比重迅速上升的基本事实,直到1956年 Tiebout 发表了有关地方支出的经典论文。(1956)^[2]认为,在真实的经济活动中,政府并不是单一的,从地方到国家各个层级都平行存在大量类似的政府组织。只要经济要素(投资、人口等)和资源在这些组织覆盖的不同社区之间流动,政府之间就会产生竞争,“用脚投票”比形式上的民主制度更能迫使政府改善服务。

在城市政府发展的多目标决策前提下,城市土地供应、城市规划、基础设施投资、税收等有关城市住宅市场发展的制度设计和政策设计,对于增强城市竞争力、吸引投资和劳动力具有十分显著的作用,由于住宅市场发展对城市发展有着巨大的影响,因此必须使住宅市场与城市社会经济协调发展,建立一套监控城市住宅市场发展的指标体系,中国政府有关部门也提出了相关的要求^①。

1.3 研究内容与研究方法

1.3.1 研究目标与内容

本书以住宅市场和城市社会经济协调发展为基础,系统地研究城市住宅市场的差异,并力图用经济分析方法对其进行解释和说明。样本城市选择中国35个主要城市作为研究对象,分析住宅市场的城市差异并探索其原因,主要致力于回答以下几个问题:

(1) 城市间住宅市场差异性的现状描述和评价,如中国主要城市的住宅价格是否与城市居民家庭的住房支付能力相适应?这些城市住宅的供给与需求关系如何?

(2) 怎样从需求角度考察住宅市场的城市间差异,城市发展与住宅需求的关系如何?影响城市住宅需求的因素是什么?以住宅价格反映的住宅市场的城市差异能否由反映城市发展的相关因素所解释?

(3) 怎样从供给角度考察住宅市场的城市间差异,影响住宅供给弹性的因素包括哪些?影响强度如何?

(4) 从住宅意愿支付价格和人口数量变化两个维度反映的住宅市场需求和城市住宅供给差异会导致住宅市场的住宅实际价格有怎样的差异?同时,住宅市场供给和需求差异会影响城市增长吗?

(5) 为了使住宅市场与城市协调发展,中央政府和城市政府的作用是什么?中央政府和城市政府调控住宅市场的管制措施的着力点应该放在哪里?

从实践价值上,本书也希望通过研究,明确解释目前对于住宅市场发展状况的几个认识误区:

(1) 用住宅市场全国的指标平均值分析住宅市场的发展状况意义有多大?

(2) 除了政策保障性质的住宅,市场化程度较高的商品住宅价格增长过快,一定要通过

^① 孙玉波. 建设部要求各地建立健全房地产市场预警预报体系[OL]. 新华网, http://news3.xinhuanet.com/zhengfu/2003-09/08/content_1067815.htm, 2003-09-08

调控来控制其价格增长吗?

(3) 住宅价格高或者增长过快一定会影响城市发展和城市的竞争力吗?

(4) 住宅市场的调控政策在全国范围内应该相同吗?

1.3.2 研究特点与研究方法

1. 研究层次

按照研究对象的不同,经济学通常被分为微观经济学和宏观经济学。两者的区别之一是经济变量的集总程度不同^[3]:微观经济学侧重于研究独立经济主体(诸如家庭和企业)的行为;而宏观经济学则是对整体经济运行状况进行研究。房地产经济学研究也是按照这种分类方法来进行划分的^[4]。

房地产微观经济学在分析房地产市场的运行规律时,将空间或位置作为关键的区分因素,并借鉴了传统城市经济学的许多思想。房地产微观经济学通过对城市土地市场的运行状况和房地产开发理论的调查研究,对城市的空间结构进行解释。房地产宏观经济学通过对空间结构的提炼分析,研究住宅、土地或者写字楼物业的市场整体状况。显然,房地产微观经济学和宏观经济学之间的差异在于整体市场这一概念。

在美国,界定一个房地产市场范围的原则是:宏观经济因素对这个市场中所有物业的影响是一致的。只有这样,才能用宏观的方法对整个市场进行研究,美国房地产市场主要按物业类型和地域来划分。在选用地域标准时,一个独立的房地产市场至少应符合这样的要求:在这个市场中的交通应该相当便利;在该区域内企业里工作的员工可以居住在这个市场中的任何地方,居民也可以选择在这个市场中任何地方的企业工作。换言之,流动性是划分房地产市场地域范围的标准。

本研究忽略了城市内部的空间结构等问题,因此属于城市层面的宏观问题研究。正如周一星(2004)^[5]的界定:“不论是研究城市还是研究城市体系,只要着眼于人的个体行为分析,就属于微观层次的研究;凡是不涉及城市人的个体行为,而是基于某种数据的总量、平均或者总量平均结果探讨城市的统计规律的研究,都是宏观层次研究。”

2. 研究范围和基本假设

(1) 研究范围

住宅市场包括存量市场和增量市场。本文的研究范围主要是针对住宅增量市场,即新建住宅市场。对于增量市场,从住宅供给的结构来看,包括市场化的商品住宅和具有政府资助性质的保障性住宅,本书以市场化的商品住宅市场作为主要研究对象,但在相关的研究内容中分析了保障性住房供给对商品住宅市场的影响。

选择增量市场进行研究的原因主要在于如下几个方面:一是基于研究目标,本书研究的核心问题实际上是城市增长和住宅市场的关系,以城市人口和建成区面积表示的城市规模增长和住宅增量市场分析从研究口径上来讲是统一的。二是城市存量住宅的产权性质差异较大,部分城市存量住宅的交易还不够活跃。由于中国住宅市场的发展历程较短,存量住宅市场的房屋性质和产权关系呈现多样化特点,且部分城市由于政策等原因,存量住宅交易量虽然近年来呈现逐步上升的趋势,但与增量住宅市场相比,存量住宅市场的活跃度仍然较

差。三是住宅存量市场的数据不能满足研究的需要。长期以来,我国对于住宅存量市场的统计数据较少,且各城市相关数据的统计口径有明显差异,如目前能够获取的存量住宅市场数据,只有各个城市年度统计公报中城市居民的人均住房面积和人均住房的使用面积,但统计口径和城市人口数据的差异会导致存量住宅市场的数据出现较大误差,因此目前难以对住宅存量市场做出更为深入的分析。

对于增量住宅市场,主要以市场化的商品住宅作为研究对象的原因主要在于,一是虽然国家从1998年就提出了要建立多层次住宅的供给体系,但从各个城市的实际执行情况来看,以经济适用住房为主体的政府资助性住宅建设一直处于非合理规划状态,城市差异性极大,同时对于廉租住宅的建设,近几年来城市政府普遍处于“无作为”状态,导致在城市住宅价格快速增长的背景下,城市中低收入居民家庭的住房问题日益突出。基于这种现状,国务院2007年明确提出了要通过政府保障性住房建设,解决中低收入居民家庭的住房问题,在政策性住房供给方面,城市政府要实行目标责任制。二是本文研究依据了一些经济学理论,这些理论的基本假设条件都是完全市场化体制下的假设,如经济人假设等,而政府保障性住宅市场包含了许多政策干预的影响,用本文选用的经济学原理进行分析是不妥当的。基于前两条原因,政府保障住宅无论从价格还是供给数量上,目前还不具备较好的规律性。

(2) 基本假设

研究的基本假设条件包括:人口自由流动;根据劳动收入水平、城市生活质量和住宅价格三个因素,劳动力在城市间进行住房选择时效用无差异;忽略了城市内部差异如区位等因素对住宅价格的影响,即住宅价格为城市住宅的平均价格,非同质价格等。

3. 研究方法

(1) 实证分析和规范分析相结合

从研究目的和角度可以将经济学分为实证经济学和规范经济学。实证经济学,又称为描述经济学,通常是对经济现象、经济行为或经济活动及其发展趋势进行客观分析,得出一些规律性结论;回答“是什么”而不回答“应该是什么”的问题,分析问题具有客观性;其结论可以通过经验事实进行验证。规范经济学被称为价值判断经济学,是以一定的价值判断为基础,提出一些分析和处理问题的标准,作为决策的前提和制定政策的依据;回答“应该是什么”而不回答“是什么”的问题,没有客观性而只是根据一定的价值观念进行判断;其结论无法通过经验事实进行检验。

本书在每一部分的研究中,都先对相关研究进行深入的剖析,在此基础上通过分析构建研究的基础理论框架,并通过分析相互影响的机理提出理论模型,明确需要通过实证研究所解决的问题,然后通过收集数据和实证模型检验得出相关的研究结论,充分做到将规范分析和实证分析相结合。

(2) 静态分析和比较静态分析

静态分析、比较静态分析和动态分析是经济学研究的三种方法^[6],其差别主要在于^[7]:

静态分析是研究经济变量在同一时期内的相互关系,是对经济运行的一种短期分析。静态分析只说明短期经济运行情况,不能说明经济运行的变化过程。比较静态分析属于另一种均衡状态分析,研究从一种均衡状态到另一种均衡状态的变化趋势,分析经济变量对均衡的影响,即通过对不同均衡状态的比较,发现导致均衡状态变化的因素。动态分析是研究

经济变量在不同时期的变化规律,是对经济运行的一种长期分析,说明长期经济情况并解释经济运行过程及变化动因。

自国家统计局从1999年开始对全国主要城市的房地产开发统计数据进行公布之日起,本书研究所需要的数据才有了比较统一的口径和统计。但因时间序列的数据尚不完善,根据本书的研究目标和研究属性,采用以静态分析和比较静态分析研究方法为主。

(3) 定量分析为主,定性分析为辅

近年来,在有关中国住宅市场的研究中,定量分析方法日益得到重视。虽然受数据质量所限,在某些方面仍然难以达到国外研究的标准,但以定量分析为主的研究方法成为研究工作发展的必然选择。本书在定量分析时,主要是用计量经济学中的各种因果分析模型,以反映住宅市场状况的指标(如住宅价格、住宅供给弹性等)作为因变量,城市发展状况指标等作为自变量,揭示这些自变量对城市住宅市场相关指标的解释能力、影响强度或影响系数等。

4. 样本城市的选取

本书以中国内地35个直辖市、省会城市、计划单列市为研究单元。选择这35个城市作为样本城市的原因主要有:

(1) 住宅市场是区域性市场,以城市为单元进行研究符合城市经济学的基本原理,相对于区域或省级等大尺度的研究单元,更加符合依据流动性划分房地产市场的标准。

(2) 这35个城市从全国空间范围来看呈现比较离散的点状分布,从地域空间角度方面来看具有较强的代表性。

(3) 从目前国家对于四大功能区的划分来看,这些城市为四大板块中的代表性城市,有利于分析“西部大开发、中部崛起、东部率先、东北振兴”等区域性政策的影响。

(4) 从住宅市场的规模来看,35个城市住宅市场规模占全国的比重较大,也是住宅市场调控和关注的重点。

(5) 从城市性质来看,样本城市包含了各种不同类别的城市。

(6) 从需求层次来看,相对于中小城市,这些城市吸引劳动力流入的影响因素已经从简单地找到就业机会向转而追求较高的生活质量转变,比较符合本书研究的理论基础。

(7) 从数据来源和统计口径看,相对于其他城市,这35个样本城市1999—2006年住宅市场数据均来源于国家统计局的统计公报,具有较高的可信度和权威性。

对于地区板块的划分,各类文献的划分基本相同,但还是略有差异。本书基于研究区域政策对住宅市场影响的考虑,借鉴了近年来国家关于“西部大开发、中部崛起、东部率先、东北振兴”计划中区域的划分标准,“西部大开发战略”包括了重庆、陕西、新疆、甘肃、宁夏、西藏、青海、四川、云南、广西和内蒙10个省市或自治区;“东北振兴规划”包括了辽宁、黑龙江、吉林三省和内蒙古的东部地区;“中部崛起规划”包括了山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南6个省;其余省份均属于东部地区。按照以上划分标准,相关板块包含的城市分别为:东部地区包括北京、天津、石家庄、上海、南京、杭州、宁波、济南、青岛、厦门、福州、广州、深圳和海口14个城市;东北地区包括沈阳、大连、哈尔滨和长春4个城市;中部地区包括太原、武汉、合肥、南昌、郑州和长沙6个城市;西部地区包括南宁、昆明、西安、乌鲁木齐、银川、兰州、成都、重庆、贵阳、呼和浩特和西宁11个城市。样本城市的分布如图1-1所示。