



中青年经济学家文库
ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

商品住宅价格形成 问题研究

——以北京为典型案例分析

葛红玲 杨乐渝 / 著

SHANGPIN ZHUZHAI JIAGE XINGCHENG
WENTI YANJIU

YI BEIJING WEI DIANXING ANLI FENXI



经济科学出版社
Economic Science Press

中青年经济学家文库

北京市教委人文社会科项目 SM20070011

北京市教委人才强教计划高层次人才项目 PHR20090505

国家社科基金项目 08BJY123

商品住宅价格 形成问题研究

——以北京为典型案例分析

葛红玲 杨乐渝 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品住宅价格形成问题研究 / 葛红玲, 杨乐渝著. —3 版.
北京: 经济科学出版社, 2010. 9
(中青年经济学家文库)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 9866 - 0

I. ①商… II. ①葛…②杨… III. ①住宅 - 价格 - 研究 - 中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 170839 号

责任编辑: 刘怡斐

责任校对: 刘 昕

版式设计: 代小卫 齐 杰

技术编辑: 王世伟

商品住宅价格形成问题研究

——以北京为典型案例分析

葛红玲 杨乐渝 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京三木印刷有限公司印装

880 × 1230 32 开 10.5 印张 320000 字

2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9866 - 0 定价: 25.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 研究的背景及意义	1
1.2 国内外研究现状	8
1.3 研究对象、研究思路及技术路线	15
1.4 研究方法、创新点及不足之处	20
第 2 章 商品住宅价格形成的理论基础	22
2.1 商品住宅及商品住宅价格概述	22
2.2 马克思经济学价格理论	29
2.3 西方经济学经典价格理论	40
2.4 商品住宅理论定价与估价模型	65
第 3 章 商品住宅价格形成的一般机理	78
3.1 商品住宅价格形成的影响因素及一般机制	78
3.2 宏观经济波动对商品住宅价格的影响机制	90
3.3 住宅市场供求变化对商品住宅价格的影响机制	96
3.4 预期变化对商品住宅价格的影响机制	104
第 4 章 经济因素对北京市商品住宅价格的影响分析	112
4.1 供求因素对商品住宅价格的影响	112
4.2 成本因素对商品住宅价格的影响	128
4.3 经济发展水平对商品住宅价格的影响	139
4.4 主要金融因素对商品住宅价格的影响	151

第5章 政策因素对北京市商品住宅价格的影响分析	166
5.1 土地政策对北京市商品住宅价格的影响	166
5.2 税收政策对北京市商品住宅价格的影响	182
5.3 信贷政策对北京市商品住宅价格的影响	195
第6章 区位因素对北京市商品住宅价格的影响分析	201
6.1 城市区位对商品住宅价格的影响	202
6.2 项目区位因素对房地产价格的影响	207
第7章 其他因素对北京市商品住宅价格的影响分析	219
7.1 消费者心理预期对北京市商品住房价格的影响	219
7.2 奥运经济对北京市商品住宅价格的影响	224
7.3 北京市二手房市场和经济适用房对商品房价的影响	244
第8章 北京市商品住宅价格典型因素实证分析	251
8.1 地价对北京市商品住宅价格影响的实证分析	251
8.2 货币政策对北京市房价影响的实证分析	263
第9章 北京市历年商品住宅市场的运行特点及价格预测	277
9.1 北京市历年商品住宅市场的运行特点	277
9.2 北京市商品住宅平均售价实证预测	301
第10章 结论与建议	309
10.1 主要研究结论	309
10.2 对房价水平的认识及房地产市场调控的建议	319
主要参考文献	325
后记	329

第 1 章

导 论

1. 1

研究的背景及意义

1. 1. 1 “居者有其屋”与房价持续高涨存在矛盾

“居者有其屋”不仅是民生需要，也是中国经济和社会得以健康协调发展的基础性要求。党的十六大提出了全面建设小康社会的奋斗目标，住房成为小康社会的关键指标。然而，近年来，中国城市房价，尤其是大城市房价持续走高，购房和居住成本不断提升，房价问题成为社会各界持续关注的焦点。

在市场经济条件下，价格是调节供求关系的重要工具，价格机制对供求各方及相关利益主体的行为模式也具有重要的调节作用。在中国现代化与城市化的背景下，房价问题不仅关系到广大民众的切身利益，也直接关系到房地产业发展以及宏观经济的健康运行，关系到和谐社会的构建，因此，研究房价问题具有重要的意义。自 2005 年以来，以北京市、上海市、深圳市为龙头，中国城市房价处在持续上涨通道中，并且涨幅惊人，很多城市不断爆出天价。据国家统计局调查显示，2006 年第一季度全国 70 个大中城市房屋销

售价格同比上升 5.5%，中心大城市房价在高位持续上涨，北京市上涨 17.3%、深圳市 20.62%；大连市（15.1%）、呼和浩特市（14.9%）、南京市（9.9%）等二线城市也呈现出领头上涨的态势。虽然近几年来，宏观层面一直加强对房地产市场的调控，以图抑制上涨过快的房价，但实际效果并不明显。据国家发展和改革委员会、国家统计局发布的公告显示，截至 2009 年 11 月，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 5.7%，环比上涨 1.2%，经济适用房销售价格上涨 0.6%；商品住宅销售价格上涨 7.0%，其中普通商品住宅销售价格上涨 7.8%，高档住宅销售价格上涨 4.1%。新建住宅销售价格上涨的城市有 67 个，其中涨幅最大的是广州市 14.7%、深圳市 12.6%、金华市 11.8%、银川市 10.4%、海口市 9.6%。

房价持续上涨拉大了房价收入比。“房价收入比”是房地产价格与居民平均家庭年收入的比值，反映居民家庭对购买住房的支付能力，比值越高，支付能力就越低。国际上一般认为，合理的“房价收入比”应在 3~6 倍的范围内，而我国的房价收入比却远高于国际水平。上海市易居房地产研究院综合研究部发布的研究报告显示，改革开放以来，我国居民生活水平逐年提高，城镇居民人均可支配收入由 1980 年的 439 元增加到 2008 年年底的 15781 元，城镇居民人均居住面积由 1980 年的 3.9 平方米增加到 2008 年年底的 29.1 平方米（预估）。商品住宅（包含经济适用房）价格水平从 1996 年的每平方米 1604 元上升到 2008 年的 3677 元，涨幅达 129%。1996~2008 年我国的房价收入比在 5.5~7.5 的区间波动，其中，最高的 2007 年为 7.44，我国房价收入比总体水平高出发达国家 3~6 倍。以上海市和北京市为代表的一线城市和东部大城市，房价收入比明显偏高，均在 10 以上。

从北京市的情况看，城八区居民 2009 年上半年平均收入为 28289 元，如果按照一家庭两人工作计算，年平均家庭收入数据为

11.3 万元^①。据北京市房地产交易管理网数据显示,北京市平均住宅单套成交面积为 113 平方米,五环内单套商品房期房总价已经达到 192.1 万元。按此计算,北京市目前商品房价收入比已经是国际最高标准的 4.5 倍^②。

房价收入比指标反映出房价水平与广大居民的自住需求相匹配的程度,关系到民众的购买能力。当然,在我国存在的城乡二元土地市场、现代化与城市化模式及普遍存在的灰色收入等背景下,国际公认的房价收入比不能简单平行地套用于评价中国房地产市场的健康合理与否,但至少能够通过这样的视角,提示我们对房价问题与民生问题的关注。

1.1.2 房地产市场的宏观调控与房价高涨存在矛盾

对房地产市场的调控一直是我国宏观调控的重点之一,调控的重心是房价。我国对房地产市场的调控始于 2002 年 8 月,以建设部等六部委发布《关于加强房地产市场宏观调控,促进房地产市场健康发展的若干意见》为开端,我国对房地产市场进行了长达近 5 年之久的调控,调控的主要目标之一是稳定价格。然而,房屋价格的持续上升使调控措施与预期目标有很大偏差,并且一些城市商品住宅价格呈现出加速上升的势头,这导致各方对房价形成机理、构成因素等问题的分析和认识说法不一,争论也越来越大,对政府采取的房地产市场的调控措施以及调控效果也产生了质疑。

自 2002 年以来,我国房地产市场一直处于被调控状态。2003 年 6 月央行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(即具有调控标志性的 121 号文件),提高了开发商贷款的门槛;

① 北京市统计局公布数据。

② 《北京商报》,2009 年 8 月 21 日。

2005年4月,国务院出台《加强房地产市场引导和调控的八条措施》,要求商业银行要加强对房地产贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理;2007年9月央行、银行业监督管理委员会共同发布《关于加强商业性信贷管理的通知》,进一步严格房地产开发贷款条件,严格住房消费贷款管理,明确提高购房贷款的最低首付款比例和利率水平,加强房地产信贷征信管理;同年12月央行、银监会联合发文要求以家庭为单位认定借款人房贷次数,严格住房消费贷款管理,提高“二套房”信贷条件。

然而,在一系列房地产调控政策下,房地产价格并未出现稳定迹象,而是在调控政策下小幅回落后又呈现不断的上扬。2005年70个大中城市房屋销售价格上涨7.6%,在调控政策作用下,2006年房屋价格涨幅有所下降,70个大中城市房屋销售价格上涨5.5%;而2007年房屋销售价格又上涨7.6%,其中新建商品住宅价格上涨8.2%,二手住宅价格上涨7.4%,房屋租赁价格上涨2.6%。在2007年调控政策的打压下,2008年70个大中城市房屋销售价格涨幅稍有回落,上涨6.5%,其中新建住宅价格上涨7.1%,二手住宅价格上涨6.2%;房屋租赁价格上涨1.4%。而2009年房屋销售价格再次迅速回升。

在2003~2009年期间,只有2008年下半年受美国金融危机的影响,为了防止经济下滑,我国房地产政策由调控政策转为刺激政策。2008年11月9日,国务院出台促进经济增长的10条政策,提出用4万亿元资金拉动内需,强调了房地产业的重要地位,并随之出台了一系列刺激房地产发展的信贷、税收政策。在一系列政策的刺激下,我国房地产市场在经历了2008年下半年至2009年第一季度短暂的回落后,迅速复苏,并一路上升,截至2009年11月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上升了5.7%,环比上涨了1.2%,年化涨幅接近15%,其中普通商品住宅价格上涨了7.8%。于是,2009年12月14日,国务院召开常务会议专门讨论房地产

调控政策，新一轮的房地产调控又将开始。^①

房地产调控与房地产价格之间似乎形成了周而复始的循环博弈，2003年、2005年、2007年、2009年两年一次的调控政策似乎成了规律，而房价却一次又一次的攀上新的台阶！这一现象、这一问题成为困扰宏观管理层、业界、居民等各方的难题。

1.1.3 对房价高涨的原因以及房价水平是否合理问题一直争议纷纭

对于房价问题的讨论一直没有停止过，房价问题不仅是公众基于切身利益而关注的热点，也是管理层、房地产业界、理论界关注的焦点。但是，对房价升高的原因以及如何看待房价问题也是最具争议的问题，参与讨论的人之广，讨论的范围之广，观点分歧之大，言辞之激烈，令其他问题黯然失色。综合来看，目前对房价的研究，还大多停留在根据现象与统计数据推测的层面，由于现象的复杂性，以及统计指标设计、统计口径与统计发布渠道的不一致，得到的结论常常南辕北辙，差异巨大。这种情况已经对政府决策、公众认知产生了混乱影响，既不利于高层决策部门做出准确地判断和政策选择，也不利于房地产业的健康发展，更不利于和谐社会的建立。根据商品住宅这一研究标的之特点，只有采用科学的研究方法才是得出相对客观正确结论的基础。受中国整体经济发展模式的影响，也受中国城市化模式的影响，中国房地产市场的发展具有鲜明的阶段性与特殊性，房价的形成机制受到供求因素、制度因素、城市规划、产业发展、区域经济发展、社会历史文化因素等复杂元素的综合影响，同时又与各种物业类型的运营性质密切相关。因此，对房价问题的研究需要综合运用多学科知识、多种研究方法、通过多个视角进行系统综合研究，以发现各因素与房价相互发生作

① 数据均来自各年度国家统计局发布的统计公报。

用的结构,从而找出房价形成的内在机制。通过本研究,也将为政府理性决策提供参考依据,为公众提供理性认识房价问题的认知路线。因此,本研究不仅具有学术价值,而且具有重要的政策意义与社会意义。

1.1.4 北京市商品住宅价格具有典型性和复杂性

北京市作为首都的特殊地位决定了其房价形成的典型性和高度复杂性。北京市是中国的政治、文化、传媒、科研等的中心,在一定程度上,汇集了全国乃至世界的购买力。北京市各类资源的集中配置与其相对应的公共财政投入,是一笔巨大的天文数字,这更增加了北京市房价形成的复杂性。因此,选取北京市作为样本,研究商品住宅价格形成机制,具有典型意义和指导意义。

多年来,北京市商品住宅价格稳步持续上升,但2005年以后北京市房价出现快速上涨的势头,成为政府、公众、开发商等相关利益者关注的焦点。据国家统计局发布的对70个大城市房价监测的数据,2006年1月,北京市房价以8.4%的涨幅位列各大城市之首,据北京市建委、统计局公布的数据,2006年1~2月,北京市商品住宅的预售价格同比上涨了17.3%,3月,均价突破7000元/平方米。截至2009年11月,北京市四环内商品住宅价格均价高达20000元/平方米^①。另据北京市土地交易中心披露,近年来,北京市土地价格大幅上涨,2006年工体4号院的成交价格达5.1亿元人民币,折合楼面地价为12665元/平方米,比起拍价2.56亿元高了1倍,比上年同期该区域的地价上涨了近1倍。2009年,北京市更是地王频出,5月,北京市朝阳区广渠门10号地在经过十几轮竞拍后,由富力地产以10.22亿元的价格拍下,成交价是挂牌起始价的3.42倍。11月大龙地产耗资50.5亿元拿下北京市顺义区

^① 数据来源于北京市统计局网站。

后沙峪镇的天竺开发区 22 号住宅用地，创下了北京市 2009 年首个成交总价超过 50 亿元的新地王。截至 2009 年 11 月，北京市住宅用地的价格已经达到 4933 元/平方米，同比上涨 31%。北京市房屋价格无论是均价还是上涨幅度都居于全国前列，因此，选取北京市商品住宅价格为研究样本进行实证研究，以商品住宅的价格形成机制为研究切入点，具有代表性意义。

对于北京市商品住宅价格形成问题的研究，我国学术界已取得一些初步的成果，如北京市哲学社会科学规划办曾在 2001 年立项进行房价问题的研究。然而，现有研究成果主要从微观层面研究了影响房价的直观因素，研究较为分散和粗线条，研究角度单一，并且，宏观经济形势等因素的快速变化使原有成果已经难以解释现实问题了。可以说，目前对北京市房价形成机制问题尚缺乏系统、实证和有创新性的研究成果。因此，当前加强这方面的研究是不仅必要，同时也是迫切的。本研究力求通过对北京市商品住宅价格形成机制进行宏微观相结合、多角度、全方位的实证研究，对其形成机理和传导途径等问题进行经验分析和理论归纳，从而构架出具有一般意义的房价形成机制，对当前商品住宅价格水平进行评估和分析，从而提出具有可操作性的、切实可行的解决方案。

在上述背景下，本研究选取北京市为样本，研究商品住宅价格形成机制，将有助于政府制定更加有效的房地产调控政策，有助于帮助公众理性认知房价问题，不仅对北京市政府调控房地产市场具有现实意义和应用价值，对全国房价调控也具有重要的理论指导意义。本研究将梳理北京市商品住宅价格形成的影响因素和作用机理，明确影响住宅价格的因素及其在价格形成中的作用，构建北京市商品住宅价格形成机制的总体框架，为北京市进行房地产市场调控及制定各种房地产政策提供理论依据和决策支持。这将有利于促进北京市房地产业健康发展，带动其他相关产业的联动发展，预期产生良好的社会效益和经济效益。

1. 2

国内外研究现状

1. 2. 1 国外研究现状

国外对商品住宅价格的研究起步早, 比较深入和成熟, 研究主要集中在以下三个方面:

1. 2. 1. 1 对住宅价格构成方面的研究

马克思和西方经济学都对住宅价格理论构成做了精辟论述。马克思认为, 商品的价值可以用 $c + v + m$ 表示。运用到商品住宅价格中就是, c 表示住宅生产过程中所耗费的物化劳动以及流通过程中部分所消耗的生产资料等物化劳动; v 表示劳动者在生产过程中为自己创造的价值和流通过程中创造的价值; m 表示劳动者劳动为社会新创造的价值。马克思还认为, 地租是直接生产者在生产中所创造的剩余价值生产物被土地所有者占有的部分, 是土地所有权在经济上的实现形式。马克思认为土地虽然不是劳动产品, 但有使用价值, 并存在价格, 土地价格是地租的资本化。西方经济学主流观点认为, 即在市场经济条件下, 住宅流通中价格的实际形成是由供求关系决定的, 生产者通常有自己的价格定位。从生产者的要求来看, 住宅价格构成的基本内容是住宅成本和利润两部分。

1. 2. 1. 2 对住宅价格影响因素的研究

国外学术界在住宅价格影响因素方面的研究主要集中在下述方面:

(1) 从供给和需求角度出发的因素研究

现代西方供求理论认为, 市场中的价格实际上是供给与需求均

衡时的均衡价格。所以研究者在研究价格时一般首先从研究供给和需求开始。Balchin 和 Kieve (1985) 认为住宅价格与建设成本存在一个正相关的关系, 原材料价格和劳动者工资的上涨以及贷款利率的增加都对住宅成本有向上推动作用。Case 和 Shiner (1990) 采用截面回归和时间序列, 对美国四个城市 67 个季度的数据进行分析, 发现成本价格比、成年人口的变化和人均可支配收入的变化均与住宅价格具有正相关的关系。Bartik (1991) 建立了一个滞后调节的住宅价格模型, 实证研究结果表明, 住宅价格上涨直接受到人口和就业增长影响, 但不同时期对住宅价格的影响程度是不相同的。Poterba (1991) 用截面回归和时间序列分析以美国 39 个城市为样本, 考察收入、建筑成本和人口对房地产价格的影响, 得出真实收入和建筑成本可以解释多个城市住宅价格上涨, 但人口不是主要影响房价的因素。Abraham 和 Hendershott (1996) 开发了一个考虑滞后过程在内的住宅价格变化模型, 模型揭示了住宅价格上涨与住宅建设成本、就业率和收入直接有关, 他们的分析结果还显示住宅价格上涨幅度和利率上升呈负相关。

归纳他们的研究, 从供给和需求角度出发, 影响住宅价格的因素有: 人口、收入、建设成本、贷款利率等。其中, 人口和收入主要从需求角度影响住房价格, 建设成本从供给角度影响住房价格, 贷款利率从需求和供给 (购房者和开发商) 两方面影响住房价格。从方法看, 国外学者在研究住宅价格的供需因素时, 主要运用了截面回归、滞后调节等计量模型。

(2) 从与宏观经济相关性及政策影响角度出发的因素研究

除了供求本身的影响因素外, 宏观经济的变动和政府的各项政策也会对住宅价格产生很大的影响, 国外也有很多学者研究住宅价格与宏观经济的相关性和政策传导对住宅价格的影响, 主要包括:

Michael Goldberg 和 Peter Chimoy (1984) 认为不适当的税收政策会影响土地价格增大, 从而影响了消费者的购房决策。Charles 和 Susanne (1994) 系统分析了美国不动产税收的体制和运行效

果,认为针对开发商收税会使其将增加的成本转移到租户或者购房者身上。Diana Kasparova 和 Michael White (2001) 选择欧盟部分国家进行宏观因素(如货币政策)对各国住宅价格的影响研究,分析每个国家的价格和 GDP 之间的因果关系并建立了简化式供给需求模型来量化住宅价格。Matteo Iacoviello (2002) 通过建立一个 VAR 计量模型来分析宏观因素对住宅价格的影响,研究发现货币政策变化和住宅需求变动是住宅价格短期波动的影响主要因素。Barot 和 Yang (2002) 运用 ECM 分析瑞典和英国两国住宅价格受相同因素影响后的反应情况。Wheaton (2002) 一文中采用存量一流量模型来分析房地产市场本身的波动以及与宏观经济波动的联系,它是一种传统的分析方法,将房地产作为一个相对独立的市场,而将其他宏观经济变量,如国内生产总值(GDP)、利率等作为外生变量,并将外生变量的变化视为外部冲击。Seko (2003) 运用面板数据即 Panel Data 模型以及自回归模型对日本 1980~2001 年 46 个县的宏观经济和房价关系进行分析,得出日本各地区的住宅和经济基本面相关性较强,具有可预测性。

归纳他们的研究,宏观经济因素(GDP、出口和利率)与住宅价格之间有较强的相关性,表现为对住宅价格的长期影响;而影响住宅价格的政策因素主要有税收政策、利率政策和货币政策,它们主要是通过对开发商供给和购房者需求的影响间接影响住宅价格。从方法看,早期的研究主要通过供求平衡模型进行,近几年的研究则大量运用了分布滞后(ADL)、向量自回归(VAR)、协整和误差修正(ECM)等动态计量模型以及面板数据(Panel Data)。

1.2.1.3 政府对住宅价格宏观调控方面研究

Hirsch (1984) 对美国政府为改善城市住房质量和调控房价所采取的措施进行了分析。Balchin 等 (2001) 从整个世界范围来探讨住房、房地产开发和投资等问题,对各国政府的房价管理情况进行了综合介绍。Stephen Malpezzi 和 Gwendolyn Ball (1993) 通过对

政府房屋租金管制政策的分析,得出政府行为可能影响房价的结果。Chi-man Hui 和 Sze-mun Ho (2003) 实证分析了我国香港特区政府采取土地管理制度对房价的影响情况。Abraham 和 Hendershott (1996) 认为没有明显的经验证据表明政府管制的政策会引起房价变化。

1.2.2 国内研究现状

国内关于住宅商品房价格的研究起步较晚,但相关研究也相当广泛。目前主要涉及以下四个方面:

1.2.2.1 对住宅价格构成方面的研究

王吓忠(2002)认为,商品住宅的价格可分为成本价格、有效需求价格和市场价格。其中成本价格是从房地产开发商的角度来看的,也称为供给价格。其成本价格 = 总开发成本 + 开发商利润 + 销售税费。有效需求价格是从消费者角度来看的,是对住宅商品有支付能力的需求价格。一般从理论上说,市场价格应介于成本价格和有效需求价格之间,也只有这种关系,才能交易成功。袁志舜(2004)认为,房地产的价格结构包括生产成本、财务成本、销售成本、利润和税金等项目;房地产的定价目标有销售收入、市场份额和利润最大化;房地产的定价方法有成本加成法、市场定价法和差别定价法等。

1.2.2.2 对住宅价格影响因素的研究

(1) 从供给和需求角度出发的因素研究

张红、李文诞(2001)对北京市住宅价格变动作了实证分析,认为建造成本和国内生产总值对住宅价格产生显著影响。张红、潘琦、郑思奇(2002)对北京市商品住宅市场进行回归分析,说明住宅实际建造成本和实际生产总值对住宅价格有着显著的影响,而

人口数和所有者实际资本成本的影响作用则不明显。乔志敏(2002)用实证分析表明生产成本的波动对房地产价格的波动有较强作用。刘琳和张明杰(2003)认为拉动存量市场的需求是房地产存量市场及整个房地产市场发展的关键,即存量房地产的需求上升,可以提高房地产存量市场的价格,进而吸引开发商投资建设房地产增量,从而带动房地产增量市场和土地市场的发展。巨虹(2004)研究了持有成本和生产成本对商品住宅价格的影响。王金明(2004)利用可变参数模型对我国房地产市场需求、供给进行了动态的定量分析。分析表明,在影响房屋需求的诸因素中,收入弹性最大,其次是价格、利率弹性;在影响供给的因素中,价格和利率弹性都较大。李健飞等(2005)利用 Johansen 协整检验分析了银行信贷与房地产价格的长期关系和因果关系。屠佳华和张洁(2005)采用 EG 两步法和 VAR 模型对上海房地产市场 2000 年 7 月到 2004 年 3 月的月度数据进行分析,发现影响中房上海综合指数变动的主要因素有房地产投资占固定资产投资的比重、人均可支配收入、空置面积的变化率,并且上房指数滞后一期对其自身走势也有很大影响。吴永柱(2007)从需求和供给两方面定性分析了近几年住房价格偏高的原因指出当前最为突出的住房过剩的供给结构性矛盾,以及土地资源配置不公等造成住房供给机制扭曲,促使近年来住房市场需求结构出现分化偏离,导致了商品住房过高价格的形成。并利用计量方程和相关数据进行分析验证。

归纳他们的研究,从供给和需求出发,影响住宅价格的因素有:持有成本和生产成本、房地产投资、银行信贷(开发贷款和个人购房贷款)、存量市场的需求、人均可支配收入和空置面积等,其中成本、房地产投资和贷款从供给角度影响房价,存量需求、收入和空置面积从需求角度影响房价。从方法看,前几年国内学者主要运用回归方法,而近几年也开始使用可变参数模型、面板数据、协整检验和 VAR 模型等进行动态的定量分析,但应用还不广泛。