



江南大学房地产研究中心学术文库（第二集）

丛书主编 / 唐世定 樊文兴 贾生华

基于住房服务和类别选择的 住房需求研究

——理论和来自杭州的实证

郭晓宇 / 著



JiYu ZhuFang FuWu He LeiBie XuanZe De
ZhuFang XuQiu YanJiu



经济科学出版社
Economic Science Press

浙江大学房地产研究中心学术文库(第二集)

丛书主编 贾生华

基于住房服务和类别选择的 住房需求研究

——理论和来自杭州的实证

郭晓宇 著

经济科学出版社

责任编辑：纪晓津 张 力

责任校对：王肖楠

版式设计：代小卫

技术编辑：董永亭

图书在版编目 (CIP) 数据

基于住房服务和类别选择的住房需求研究：理论和来自杭州的实证/郭晓宇著. —北京：经济科学出版社，2009. 9
(浙江大学房地产研究中心学术文库. 第二集/贾生华主编)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 8442 - 7

I. 基… II. 郭… III. 住宅 - 市场需求分析 - 杭州市
IV. F299. 275. 51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 131173 号

基于住房服务和类别选择的住房需求研究 ——理论和来自杭州的实证

郭晓宇 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

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

印刷厂印刷

装订厂装订

787 × 1092 16 开 12. 25 印张 200000 字

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8442 - 7 定价：23. 00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

代序

房地产“浙江现象”的内在动因

党的十一届三中全会以来，中国房地产业伴随着改革开放的步伐已经走过30年了，特别是在邓小平同志1980年发表关于建筑业和住宅问题的谈话、1992年南方讲话以后，随着城镇住房制度改革的深化，中国房地产业发生了翻天覆地的变化。1980年开始，浙江省部分市、县率先试行公有住房出售的改革，1992年房地产开发市场化步伐大大加快，1998~2004年浙江省房地产业出现持续、快速发展，全省房地产市场购销两旺，人气很足，被业内人士称之为房地产的“浙江现象”。为了更好地从理论与实践上探索“浙江现象”的内在规律，在房地产业改革与发展过程中发挥理论先导的积极作用，近年来，浙江省房地产业协会会同杭州市房地产业协会与浙江大学房地产研究中心联系行业的热点、难点问题，确定了一批能体现时代性、把握规律性、富于创造性的课题合作进行研究。2005年将当时主要的研究成果汇编成《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第一集）共8本著作，由经济科学出版社出版发行，在学术界和产业界都产生了广泛影响。随着时间的推移，合作研究的成果又有了新的积累和提升，现在我们再次将其结集成册，以《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第二集）为名予以出版，奉献给广大读者，我们期望它能为我国房地产业的改革发展起到添砖加瓦的作用。

2008年以来，在国内宏观调控和国际金融危机双重压力下，我国房地产市场出现持续低迷的局面。浙江省房地产市场也已步入调整期，成交量减少，但一些品牌企业的楼盘依然热销，全省

房地产市场相对比较平稳，浙江房地产市场前景总体看好。那么，房地产“浙江现象”的内在动因究竟何在呢？

一、改革推动

房地产“浙江现象”的发展动力，首先，来自全省住房制度改革进展顺利。浙江人对住房是商品的观念确立得比较早，特别是温州等地的老百姓住房消费理念比较贴近市场。各级政府在实施提租、出售公房、建立住房公积金制度等房改措施时，几乎没有遇到什么阻力。1997年省政府颁发《浙江省关于进一步深化城镇住房制度改革实施方案》后，全省各地即停止福利分房，激起了群众的购房热情，促进了住宅与房地产业新一轮的发展。与此同时，浙江省城镇国有土地使用权的改革先行一步，比较规范。1993年9月浙江省人大常委会通过和颁布了《浙江省房地产开发管理条例》，该条例是全国第一部省级人大颁布的房地产开发管理条例，对房地产开发规划、房地产企业的设立与管理、房地产开发项目所需土地使用权的获取都作出了明确的规定，如“房地产开发项目所需土地使用权通过出让方式取得的，一般应采取招标或拍卖方式。因特殊情况通过协议方式出让的，应经上级人民政府批准”。根据条例规定各地又进行了成功的探索，杭州市在全国率先建立土地储备中心，实行土地储备制度，为“招、拍、挂”做了不少基础工作，并在其他城市推开。其次，浙江省人大又对条例修订了两次，为全国开发管理条例形成作出了贡献。不论是住房制度改革还是土地制度改革，浙江坚持大胆探索，令行禁止，有效地保证了浙江房地产业的健康持续发展。

二、需求拉动

改革开放以来，浙江社会经济良性发展，居民收入快速提高，为住宅与房地产业快速发展奠定了基础。1978年浙江省国内生产总值为124亿元；1998年增长到4980亿元；2008年增长

到 21000 亿元。2008 年城镇居民可支配收入达到 22727 元、农民人均纯收入 9258 元。城镇居民可支配收入连续 8 年、农民人均纯收入连续 24 年列居全国各省区第一位。

1998 年，浙江省第十次党代会上作出“不失时机地加快城市化进程”的重大战略决策。率先制定城市化发展纲要，科学编制和修订城市规划，合理调整行政区划，制定落实配套政策，加强城市建设和管理，大力整治环境，引导产业和人口集聚。省委、省政府的决策，大大推进了全省城市化进程。全省 11 个中心城市都实行了行政区划调整，在全省范围内开展了县（市）或城镇体系规划编制，并在户籍、土地、投资等方面出台了一系列配套政策，从而使人口和产业迅速向城市集聚，1998 年城市化水平为 36%，2007 年提高到 57.2%，扩大了城市居民的住房需求。随着城市化进程的加快，包括“水、电、路、讯”等在内的基础设施的建设投资迅猛增长，全省许多城市积极进行旧城改造和新区开发，扩大了房地产市场的需求。

事实表明，改革开放以来，浙江省房地产市场发展是基本健康的，其中需求是决定因素，需求中有自住的需求，包括新置业和改善型需求，还有因城市基础设施建设和旧城改造带来的住房需求，也有投资性需求，这些需求促进了浙江省的房地产市场购销两旺。

三、政府带动

房地产业是一个新兴的行业，也是国民经济的支柱产业，政府对市场的引导和带动是十分重要的。浙江省各级政府对房地产市场的政策取向上，立足于行业平稳健康发展。1997 年，为了促进住房成为新的经济增长点和消费热点，省政府出台《关于加快住宅建设，促进住宅流通和消费的通知》，提出了 10 条政策措施。随后，省住房改革委员会出台《浙江省房改房进入市场试点暂行办法》，逐步开放二手房市场。同年，省财政厅下发《支持促进我省住宅流通和消费有关契税改革问题的紧急通知》。

由于各项政策到位，特别是浙江省各级金融机构认真贯彻执行国家扩大内需的各项方针政策，成了浙江省房地产业快速发展的强大支撑。

2004年上海、江浙一带不少城市出现了市场过热、房价上涨过快的势头，省委、省政府出台一系列宏观调控政策，先于全国进行调整，随后，认真贯彻“国八条”、“国六条”，提出“稳定房价、加强保障”的工作方针，坚持“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品房为主”的住房政策，基本实现了“稳定房价，稳定供给需求，稳定消费预期和市场信心”的工作目标，保持了房地产市场相对比较稳定的发展态势。全省房地产投资和投资性购房得到遏制，自住消费成为市场主流，房价增幅回落。房地产市场转型调整步伐加快，呈现出由投资市场向消费市场转变、由卖方市场向买方市场转变、由短期投资为主向长期投资为主转变、以土地盈利为主向以产品竞争力为主转变。房地产市场供需关系格局发生了明显的阶段性变化，房地产市场竞争力和价值规律作用开始不断发挥。

2008年，浙江省省政府为应对国际金融危机对本省经济带来的不利影响，促进房地产市场平稳健康发展，确定“加强保障、稳定市场、促进发展”的工作方针，努力实现“在加强保障中促进市场稳定，在稳定市场中促进行业发展”的目标。全省各级政府先后出台了保持房地产市场健康稳定发展的政策措施。

政府带动不仅在政策层面上引导市场健康发展，还根据房地产开发存在的问题，抓好试点，以点带面，示范引路。为了提高住宅建设的质量，湖州市政府从1992年10月开始住宅小区试点，试点小区马军巷小区荣获国家最高奖项——鲁班奖，东白鱼潭小区以一流的规划和一流的建筑质量荣获2000年“迪拜国际改善居住环境最佳范例奖”，小区接待业内人士参观考察上万人次，推动了全省住宅建设水平的提高。杭州市政府总结绿城、南都、金都住宅试点经验，于1999年提出“住在杭州”的

城市住宅品牌，通过几年不懈努力取得明显成效，2002年杭州市人民政府荣获“联合国人居奖”。

四、企业主动

企业是房地产开发的主体，浙江省房地产经济以民营经济成分为主，国有企业改制进展顺利，灵活的运行机制，提高了作为开发主体的企业主动性。浙江省房地产企业坚持走房地产品牌创新之路，涌现出一批强优房地产品牌企业。

前一段时间，面对楼市成交的萎缩、销售的滞缓，加上紧缩的货币政策，使得一些企业资金链紧绷，浙江开发企业不怨天尤人，而是苦练内功，创新发展。像绿城等企业在这轮房地产宏观调控中大有“强者更强”的态势。他们的楼盘“淡季热销”，经营业绩也逆势而上。浙江省房地产企业坚持在“注重品质、追求品牌”上，已经走出了一条有浙江特色的路子，为房地产浙商对全国市场的开拓奠定了基础。浙江房企创新具体体现在：一是理念创新。对于企业的经营来说，理念的创新比经营手段的创新更为重要。浙江房企品牌建设之所以能够取得成功，其根本原因在于理念的创新探索和成功运用。二是产品创新。产品以品质为核心和基础。企业要壮大，必须坚持“以人为本”，不断地进行产品的研发和创新，提高住宅品质。产品创新还体现在对科技的使用上。三是服务创新。在产品日趋同质化的时代，浙江省许多房企开始将目光转向服务的创新。企业从售前、售中、售后提高服务质量，进而提高品牌价值。四是营销创新。随着房地产市场由卖方市场进入买方市场，企业实现了“以产品为中心”到“以消费者为中心”的转变，许多企业建立了消费者俱乐部以实现体验式营销，异地营销、事件营销，现房或准现房销售也成为许多公司采用的新的营销模式。五是管理创新。许多房地产企业往往在多个地区拥有多个项目，这就需要完善的管理机制和公司治理结构。浙江省房企导入了ISO9001质量体系认证、CRM系统等，完善的人才体制，重视人才的引进和培养，培养一批优秀

的项目人才，使他们在公司对外开拓、品牌延伸的过程中起到了中流砥柱的作用。

资金是房地产业的血液，目前，企业比较单一的传统贷款模式面临严峻的考验。近年来，自绿城中国控股有限公司在香港联交所成功上市，广宇、滨江也相继在 A 股市场上市，对这些房企的长远发展产生重要影响。

五、行业助动

行业协会是市场经济体制中不可缺少的重要组成部分，它在沟通政府和企业中发挥了桥梁作用。长期以来，浙江省房协认真履行行业协会“自律、代表、服务、协调”的基本职能，充分发挥协调市场主体利益、规范市场经济秩序、促进政府职能转变的作用，其主要做法：

一是提出政策建议，反映企业呼声。协会组织会员单位参与讨论浙江省省人大、省政府制定、颁发的房地产法律法规，提出修改意见和建议，对浙江省相关的房地产工作依法实施、有序发展起到了积极的作用。

二是提倡服从大局，宣传调控政策。协会及时宣传、贯彻国务院、省政府有关房地产业宏观调控的政策、法规，定期召开会员单位会议，请有关领导和专家作专题报告，通过学习文件，传递信息，交流经验，把思想和行动统一到中央和省的决策和部署上来，坚定不移地落实各项调控政策措施。

三是提供购销平台，举办房产展销。为了进一步稳定房价，稳定供给与需求，稳定消费预期和市场信心，浙江省建设厅每年主办一次房地产博览会，具体由省房协等单位办理。自 1996 年开始举办的 15 届房博会是省城杭州房地产市场的盛会，其规模之大、组织之完备、影响之深远成了浙江房产市场一道亮丽的风景线。

四是提高研究水平，服务政府、企业。为了进一步提高驾驭房地产市场的能力，为政府出谋划策，也为企业决策服务，近年

来，协会与省建设厅职能处室、高等院校、研究机构、企业合作，联系行业的热点、难点问题开展课题研究。研究的课题有《浙江省房地产业成长模式与演进趋势研究》、《浙江房地产开发企业核心竞争力研究》、《房地产周期波动中企业投资项目时机决策研究》、《房地产企业品牌价值形成机制与提升策略》、《房地产企业集团化管理模式与机制研究》、《浙江省城镇居民住房保障模式与政策研究》、《城市房屋拆迁模式与机制研究》、《浙江省城镇住房保障体系与房地产业发展“十一五”规划课题》、《浙江省城市中等收入家庭住房消费模式和政策研究》等。

五是提升创新能力，打造“浙商”品牌。为了推动房地产开发企业，发挥品牌效应，打造房地产“浙商”的知名品牌，向省外开拓市场，省房协将绿城等50家强优房地产企业老总撰写的开发、经验、管理的新理念、新观点、新举措、新做法的文章集结成册，与浙江人民出版社合作编辑出版了《创新品牌之路》一书，以探索房地产企业在宏观调控的背景下，如何注重品质，追求品牌，求生存、求发展，走出一条“做强、做优、做大”的创新路子，该书的发行受到业内人士的欢迎。

借着改革开放的强劲东风，凭着支撑浙江房产的内在动力，一些已形成良好品牌的浙江开发商正在向省外开拓市场，使浙商品牌得以扩张和延伸，使房地产的“浙江现象”在全国开花结果。

浙江省房地产业协会会长 唐世定

2009年8月

目 录

前言	1
----------	---

第一章

绪论	1
第一节 问题的提出	1
第二节 研究方法与技术路线	5
一、理论分析	5
二、实证分析	7
三、技术路线	9
第三节 研究内容与结构安排	10

第二章

住房需求文献综述	13
第一节 住房需求分析框架	13
一、住房服务视角	13
二、住房特征（类别）视角	16
三、家庭迁居视角	18
四、三种视角的比较分析	21
第二节 住房需求研究进展	22
一、国外研究进展	22
二、国内研究进展	29

第三章

住房特征价格研究	35
第一节 特征价格模型构建	35
一、理论基础	35
二、住房特征变量与估计方法选择	37
第二节 数据来源与描述性统计	39
第三节 自用住房的特征价格模型	41
一、模型估计与选优	41
二、城市内部分区的合理性检验	49
三、根据建筑类型分类的合理性检验	52
第四节 租用住房的特征价格模型	54
一、模型估计与选优	54
二、城市内部分区的合理性检验	58
三、根据建筑类型分类的合理性检验	59
第五节 小结	61

第四章

住房需求研究：住房服务视角	63
第一节 理论分析	63
一、基本模型	63
二、对基本模型的扩展	65
第二节 计量分析	70
一、计量模型	70
二、自变量	74
三、估计方法	78
第三节 数据来源与描述性统计	79
一、数据来源与描述性统计	79
二、价格指数与住房服务数量	81
第四节 模型估计与结果解释	85
一、逆米尔斯比率	85

二、自用住房需求函数	88
三、租用住房需求函数	92
第五节 小结	95

第五章

住房需求研究：类别选择视角	96
第一节 理论分析	96
一、类别选择与住房需求	96
二、理论模型	97
第二节 计量分析	99
一、计量模型	99
二、自变量与住房类别划分	103
三、估计方法与参数解释	105
第三节 数据来源与描述性统计	112
一、住房备择项描述性统计	112
二、家庭特征描述性统计	114
第四节 模型估计与结果解释	117
一、估计结果与解释	117
二、模型设定检验	123
三、价格弹性	124
第五节 小结	126

第六章

研究结论与展望	128
第一节 研究结论	128
第二节 学术意义与应用价值	131
一、学术意义	131
二、应用价值	133
第三节 研究展望	134
附录 1：自用住房特征价格模型估计与选优	136

附录 2：租用住房特征价格模型估计与选优	149
附录 3：巢式 logit 模型概率值变动的推导过程	158
附录 4：居民住房需求调查问卷	161
参考文献	163
后记	177

前 言

住房是人类活动最基本的空间场所之一，住房要求对国计民生具有重要影响。国外学术界对住房需求的研究已有多年，积累了丰富的研究成果，但是这些研究大都是以西方成熟市场为研究对象，其成果难以在中国住房市场上直接应用。国内对住房需求问题的研究刚刚起步，还没有形成清晰的研究脉络。基于实践需要和研究现状两方面的考虑，本书选择住房需求为研究对象，对中国这个新兴住房市场中家庭的住房消费行为进行系统研究。

本书在研究过程中十分重视理论分析与实证分析相结合的方法。本书整理了住房需求研究中基于新古典经济理论的不同分析框架，描述了国内外住房需求研究的历史沿革及现状。通过文献梳理，发现在住房需求研究中新古典消费者行为理论仍然占据主导地位，分析框架非常稳定，研究进展主要体现在实证研究方面。本书的文献研究进一步发现国外学术界对住房需求的研究经历了四个阶段，而国内研究仍处于起步阶段，研究比较分散，尚未形成统一的研究脉络，研究结论也远未达成一致。

本书的实证研究主要包括以下三个内容：

第一，住房特征价格模型研究，根据杭州市场的数据对分区模型进行了估计及选优，并检验了细分市场存在性。研究发现，自用住房的分区模型中，采用建筑面积、房龄和西湖距离的对数模型（拱墅区为线性模型）拟合效果最好；租用住房的分区模型中，采用建筑面积、建筑类型、所在楼层和西湖距离的线性模型（上城区为不包含所在楼层的对数模型）拟合效

果最好。所选的自变量对自用住房价格差异的解释能力较强，对租用住房租金价格差异的解释能力稍弱。杭州市场可以根据行政区划和建筑类型进行市场细分。

第二，从住房服务视角研究住房需求，用住房服务描述需求量，从效用函数出发推导出需求函数，根据适用性和可行性的原则进行变量选择、操作化和模型估计，并且利用 Heckit 方法校正了占用模式可能带来的偏差。研究发现，在自用住房市场上，住房服务需求对价格极富弹性，而对收入缺乏弹性，人口统计变量没有明显的区分作用；在租用住房市场上，住房服务需求对价格和收入都缺乏弹性，人口统计变量有明显的区分作用。两个市场的差异或许表明中国自用住房市场上的消费者还不理性，无偏好差异，住房需求对收入有相当的刚性，而价格是决定需求量最重要的因素。自用住房消费欠缺理性的原因可能在于：（1）对自用住房的需求不是单纯的消费需求。租用住房的功能相对单一，只是满足住房的消费需要，而自用住房还具有投资功能。研究者公认，住房是良好的抵抗通胀和贬值的资本品，在中国这样一个资本市场尚待完善、投资渠道不丰富的金融环境中，对住房的投资需求是相当可观的。此外，由于中国经济的持续高速增长，多数家庭对住房价格有看涨预期，这也进一步增加了对住房的需求。（2）文化影响。自用住房通常会给消费者带来心理上的满足感、稳定感和成就感。中国具有安土重迁的文化传统，拥有自己的住房是绝大多数家庭的梦想，而一次性购房则是大多数家庭的消费习惯，加之中国的父母惯于为子女提供经济支持，住房需求会呈现出比西方市场更强的收入刚性。

第三，从类别选择视角研究住房需求，用住房类别选择来描述住房需求，利用离散选择模型，基于个体层面的调查数据，分析价格、收入以及人口统计特征对住房类别选择的影响。研究发现，消费者特征中户主年龄、家庭规模、户主教育程度和收入对住房类别选择有影响。其中占用模式选择受户主年龄影响最大，家庭生命周期的中后期倾向于选择自用。面积对家庭规模最敏感，同住人口越多越偏好大面积住房。户主教育程度对建筑类型的影响较大，户主受过大学教育的家庭更偏好高层住房。收入增加，家庭会偏好自用、大面积和高层住房。在住房分类的三个维度中，区分度最大的首先是占用模式，其次是建筑面积，最后是建筑类型：即消费者选择住房时，首先决定租用还是自用，然后决定 90 平方米以上还是以下

的，最后决定高层还是多层；而消费者变更住房时的顺序则刚好相反。因此，当某类住房价格变动时，影响最大的是自身的市场份额；其次是同属一个占用模式的其他类别的住房需求；最后是其他占用模式的住房需求。

与已有的研究成果相比，本书的进展可能主要体现在以下两个方面：

(1) 探索了住房需求的数据获取途径。国外住房需求研究取得进展的重要原因之一是出现了大规模、高质量的数据库；而中国住房市场发展的时间很短，国内学者面临数据难以获得的难题。本书采用网上收集和问卷调查的方法，收集了微观层面的数据，一方面对数据获取途径的选择，进行了有益的尝试；另一方面也为相关研究积累了一定的原始数据。

(2) 完整地实现了从推导需求函数、用住房服务度量需求，到估计价格、收入和人口统计特征对住房服务需求影响的全过程，并且采用两阶段方法修正了占用模式选择对需求量可能产生的影响。首次尝试了采用离散选择模型对住房类别选择进行分析，探讨了住房可能的分类方式，推导出不同种类住房市场份额的占有和变动方式。本书的主体采用与国外研究前沿同样的分析思路，这样的尝试对推进国内研究的规范化是有益的，此外，采用同样的分析框架也便于研究结果的积累和国际比较。