



金融博士论丛·第十三辑

揭开房地产的面纱

——基于产品特征、市场行为与社会层次的研究

JIEKAI FANGDICHAN DE MIANSHA

孙建波 梁 芸 著



中国金融出版社

F299.23
89

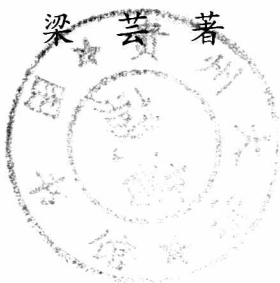
金融博士论丛
JINRONG BOSHI LUNCONG

第十三辑

揭开房地产的面纱

——基于产品特征、市场行为与社会层次的研究

孙建波 梁芸 著



中国金融出版社



GD 01538195

责任编辑：吕楠

责任校对：孙蕊

责任印制：丁淮宾

图书在版编目 (CIP) 数据

揭开房地产的面纱——基于产品特征、市场行为与社会层次的研究 (Jiekai Fangdichan de Miansha: Jiyu Chanpin Tezheng、Shichang Xingwei yu Shehui Cengci de Yanjiu) /孙建波、梁芸著. —北京：中国金融出版社，2010. 5

(金融博士论丛. 第13辑)

ISBN 978 - 7 - 5049 - 5683 - 5

I. ①揭… II. ①孙…②梁… III. ①房地产业—研究

IV. ①F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 201375 号

出版 **中国金融出版社**

发行

社址 北京市丰台区益泽路 2 号

市场开发部 (010) 63266347, 63805472, 63439533 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 62568380

邮编 100071

经销 新华书店

印刷 北京松源印刷有限公司

尺寸 148 毫米 × 210 毫米

印张 9

字数 233 千

版次 2010 年 5 月第 1 版

印次 2010 年 5 月第 1 次印刷

定价 29.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 5683 - 5/F. 5243

如出现印装错误本社负责调换 联系电话(010)63263947

本书为国家社会科学基金重点项目
(编号: 08AJY010) 的阶段性成果

中国房地产的几个基本命题

(代自序)

房地产问题是一个雅俗共赏的话题，也是关系全社会福祉的重大课题。在研究人类发展规律的基础上，有几个基本命题是必须要弄清楚的，这是进行深入研究的前提。

1. 房地产业发展的周期性规律

房地产周期是一个耳熟能详的名词，而其内涵和外延在大多数场合可能是被误读了。房价的涨涨跌跌，只是房地产周期性规模中的一个简单现象。房地产周期有着更为丰富的内涵和外延。

房地产周期不是一个单纯的周期，而是多个周期的重叠。

首先是库兹涅茨周期，也就是建筑周期，这是由与人口变化直接相关的一系列基础设施需求所引致的，其中最重要的就是交通和住房。当建筑业扩张的速度放缓的时候，即便城市化仍在继续，库兹涅茨周期也不能带来房价的上涨了。

其次才是商业周期，也就是通常所说的中波周期。当中波周期向上的时候，是有利于支撑一切资产价格的。应该说，过去5年房价快速上涨，既有城市化加速的一面，也有商业周期繁荣的一面。简单的政策调控，只能短期改变商业周期中的变量，无法影响库兹涅茨周期。

再次是库存周期，也就是通常所说的房地产供需比。大的供需比是由库兹涅茨周期决定的，但短期库存波动对房地产价格的短期影响更大。

长波周期并不是必须去讨论的，因为在长波周期下行阶段，库兹涅茨周期的上行强度往往难以抵消长波周期下行的影响；而长波

周期上行往往带来库兹涅茨周期上行。

当前的政策多着眼于商业周期和库存周期的角度去谋划，忽略了库兹涅茨周期的阶段性特征，是房地产调控不断陷入迷局的根本原因所在。换句话说，过去的调控多着眼于房地产市场，而非房地产业。

2. 城市规划的科学程度决定了房地产业发展的路径和效率

城市规划担负着顺应经济结构转变，指导城市有序发展的重要职能。当前城市面临的诸多矛盾，如局部房价畸高、交通压力沉重、功能区布局紊乱等，基本都可以归咎于城市规划缺乏前瞻性、连续性和法律严肃性。

在以往被动城市化阶段，城市的规划者往往根据工业发展的需要，对城市进行切分，形成条块分割的城市功能区，城市规划紊乱，城市病难以避免。笔者认为，政府的力量不应该耗费在旧城改造上，这是一种高成本、低效益的城市建设模式，带动效应差，并没有实质增加城市的基础设施供给。主动城市化阶段要求城市规划者高瞻远瞩、高屋建瓴，从城市的产业远景和人口远景出发，制订又好又省的城市基础设施供给方案。笔者认为关键在于两个方面，一是城市道路交通体系，二是城市居住功能区体系。从交通体系来看，政府的力量不应该集中于连接个别子功能区的网点结构，而应该从城市大功能区的远景规划出发，建设辐射状的高速城市交通通道。换句话说，政府的任务是为城市交通搭架子，血脉联系的道路子网点应更多地依靠市场机制。从居住功能区体系来看，政府的力量不应集中于本应交给市场调节的中高端商品房市场，而应该从城市人口远景和住房供求的基本现状出发，着力破解需求持续处于高位、产能增长相对滞后的产能缺口问题。政府应该远离核心商业区，规划郊区化的居住区，在做好快速交通通道的前提下，推动居住新城建设。居住新城的开辟为保障性住房提供了广阔的空间，有利于低成本推进。而居住新城功能的不断完善也有利于缓和城市住房供求矛盾。笔者认为，广州整体房价不高的关键在于有类似番禺新城的庞大住房供给，形成了独特的“广州模式”。

城市发展的目标是让市民享有更多更好的道路、住房、文娱等基础设施，而其虚拟价值只是镜花水月。亚洲金融危机前后，日本国民所拥有的土地和住房是同等的，尽管其虚拟价值发生了巨变，足见虚拟价值毫无疑义。

3. 房地产的产能发展与产业政策

房地产价格为什么越调控越高？这是困扰大多数学者和经济工作者的话题。实际上，答案也很简单：调控是针对均衡市场的，如果一个市场远远没有达到均衡状态，调控自然就失效了。

什么是均衡呢？在特定的价格上，开发商能够提供的量和消费者能够购买的量是平衡的，这就是均衡。我们的市场呢？我敢肯定，如果剔除未来涨价预期，当前的价格一定是开发商愿意提供更多的量。问题就出在房子的“短缺”上。当物资短缺的时候，供求模型是失效的，购买者需要排队。排队的依据是什么呢？房改之前，是配给制；住房分配货币化改革以后，排队就是靠资金了。出价高的，排在前面。

在产能短缺的情况下，供给曲线是垂直的。面对这条垂直的供给曲线，一切旨在调控供需行为的政策都是苍白的。只有加强房地产产能建设，才是硬道理。

这就牵扯到另外一个问题，开发商捂盘是否是合理的商业行为？可以肯定的是，捂盘行为降低了社会资金和资源的流通速度，是不利于社会发展的，开发商的社会责任应该是建设更多、更好的房子。这样看来，房地产政策不应该简单地着眼于房地产市场，而应该更多地从房地产产业政策角度考虑。产业政策的目标是提高房地产公司的资产周转速度，提高全社会房地产产能，努力破解产能“瓶颈”。

1997年至2009年，全国累计竣工住宅套数约接近4 000万套，假如中国要实现60%的城市化率，就要为近8亿人准备住房，保守估计需要2亿套以上的住房。1997年初，我国城市住房存量约为66亿平方米，可能约为1亿套。不考虑居住升级，我们需要6 000万套，如果当初的1亿套有一半需要被升级，我们需要新建1.1亿套。

才能达到供求平衡。这才是政府的任务！在产能跟不上的时候，确实需要控制性政策打击住房这一关键资源的投机倒把，以提高社会福利。只要住房供应跟得上，市场是不用管的。

4. 安居乐业是房地产需求调控的基本出发点

应该说，社会针对高房价的舆论已经突破了市场的范畴，颇有政治的味道。用时下时髦的话说，畸形的高房价，严重挑战了底层老百姓的生存尊严。

住房问题可以形象地借用餐饮来做类比。人人有房子，类似于人人都能够从菜市场买到菜。但人们的需求是有层次的，对高品质饮食的需求是随着社会的发展而提高的，因此，在菜市场得到保障的前提下，国家必须发展高星级餐饮。

住房也一样，现在的矛盾根源在于“菜篮子工程”滞后，当菜篮子还成问题的时候，五星级酒店就会显得很刺眼，广为诟病。当老百姓还很缺房子的时候，高品质住房的高房价也就成为社会关注的“不公平”焦点。但高品质住房的需求也必然是不断升级的，所以我们仍然需要有开发商致力于精品开发。

做好房地产的菜篮子工程，高房价带来的社会矛盾自然冰释。安居乐业是房地产需求调控的基本出发点。我们欣喜地看到，政府正在积极尝试。公租房是当前热议的话题。我们认为，住房保障必然是以廉租房为主体的多层次保障体系，而公租房可以看做是条件较好的廉租房，是菜市场中的精品菜，还不是也不应该是五星级酒店的大菜。

5. 高房价是为占有更多、更好的社会资源付费

我们认为，住房价格是房屋建筑成本和基础设施价值之和。而当前高房价问题更多的是人们对稀缺性社会资源的竞价。

为什么北京三环内、杭州西湖边、上海浦西等地方的房价很高？那是因为其基础设施好，房屋的价值不仅仅是建筑物本身，其所附着的土地及其周边基础设施价值是更为重要的部分。

可见，基础设施供给不足是住房价格高企的另一个根本原因。

由于基础设施供给不足，人们争相占取稀缺的基础设施。从而

直接推高了核心城市、核心地段的住房价格。

也就是说，大家争相购买的不仅仅是住房，更重要的是住房周边的基础设施。

这样看来，做好城镇体系基础设施规划，完善中小城市基础设施（包括医疗文化教育等基础设施），是平抑局部地区房价畸高的重要措施。

6. 住宅用地供给存在“瓶颈”吗？

2009年夏天，在调研了四川、重庆、湖南、湖北等省（市）的城乡统筹改革和农村生产合作社之后，笔者大致匡算了一下农村宅基地的置换空间，对有些人士所宣扬的“土地紧缺论”顿然释怀。我国目前至少还有1/3的农村居住容积率小于0.5，在加上乡间道路占地，整体居住容积率应小于0.4。而其居住面积中，有效面积比例也相对较小。通俗地说，这些农户平均每户占地超过0.6亩，加上道路等公共配套，平均每户占地约0.8亩。如果集中建房实现集中居住，考虑到农村的实际情况，可以建设容积率为1的多层居住区，按户均144平方米建筑面积计算，每1000户大约需要216亩土地，节约非农用地指标584亩。

以上计算是偏保守的。那么，宅基地置换“用地指标”的潜力到底有多大呢？在18亿亩耕地红线必须保证的前提下，这一潜力的极限值及其区域分布实际上也代表了城市化扩张的潜力和区域结构。如果“用地指标”可以跨地级市乃至跨省交易，则有利于全国城乡统筹工作的协调，有利于实现全国范围内的资源优化配置。根据以上计算，假设能够进行居住集中化改造的农户有1.2亿户，则可以腾出7000万亩用地指标。或许有人会说，现有的统计不真实，我国农村实际人口将近8亿人，约有将近2亿户，可改造的空间很大。对于这一数据的猜测笔者保留意见。实际操作中，这一潜力要大打折扣，原因在于：（1）部分发达乡镇的居住条件已经非常好，集中化的成本太高，如苏南的部分村落；（2）中西部山区和东中部丘陵的集中居住不能节约出耕地，其意义在于改善了林地和山地的植被；（3）河南、河北、四川等省份农村的居住密度较大，户均居住占地

面积较小，按户均计算能够腾出来的建设用地指标自然要小得多；
(4) 我国耕地、耕作密度太高，实际上需要更多的耕地。

鉴于以上因素，对于可置换的宅基地面积，笔者认为，居住集中化改造能够腾出土地的下限约 6 000 万户，3 500 万亩用地指标，约合 233 亿平方米；而上限大致为 9 000 万户，5 256 万亩用地指标，约合 350 亿平方米。233 亿~350 亿平方米的潜在建设用地指标，按容积率为 1 倍，每户 144 平方米计算则可解决 1.6 亿~2.4 亿户新增城镇居住需要。这样看来，只要选择了正确的城镇化和城乡统筹模式，只要能够坚持现有的以小高层、多层为主的居住模式，中国城镇居住建设用地是不紧缺的。

7. 城市的合理规模

要发展特大城市的理由大致有两个，一是发达国家的人口多集中于少数特大城市，所以我们也应该这样；二是特大城市地价贵，因为其效率高，商业价值大。

笔者不同意这种观点。首先，城市规模是有合理边界的。发达国家确实多数人口集中于少数特大城市，但由于其总人口数量不大，尽管集中于城市，城市规模也只有极个别突破 2 000 万人的。如果我们 13 亿人口集中于少数特大城市，那将是一种灾难。具有城市规划常识的人都应该知道，超过 3 000 万人的城市是风险极大的。

其次，要避免走进“虚假价值”的误区。发展特大城市有利于提高全社会财富，这一判断是个伪命题。城市发展的目标是让市民享有更多和更好的道路、住房、文娱等基础设施，而其虚拟价值只是镜花水月。亚洲金融危机前后，日本国民所拥有的土地和住房是同等的，尽管其虚拟价值发生了巨变，足见虚拟价值毫无疑问。城市规划必须要尊重中国丰富的经济社会层次，尊重千年积淀的历史文化，合理布局城市圈，科学规划中心城市。尤其是要科学控制城市规模，坚决杜绝对特大城市过度集聚人口所形成的虚拟价值的盲目追求，一切要以市民享有更多、更好的城市基础设施为目标。

适合中国国情的模式是：以少数特大城市为纽带，发展以区域

中心城市为关键节点的城镇体系。在农业生产集中化和农民居住集中化的基础上，推进小城镇建设。

8. 低端劳动力供给拐点的到来是房地产业（及建筑业）发展的硬约束

单纯地谈劳动力拐点是没有意义的。在一个以知识性劳动为主体的社会中，青壮年的劳动能力是不如年纪偏大的知识型劳动者的。但对于建筑业和简单制造业来说，青壮年的数量至关重要。

如果从事建筑业的建筑工人少了，意味着房地产的供给能力将受到威胁，而供给成本也将提高。这是中国库兹涅茨周期面临的重大挑战：一方面，库兹涅茨周期上行意味着城市化将继续推进；另一方面，进城人口越多意味着低端劳动力供给将越少，从而也提高了农民进城的机会成本。我们正在寻找这样一个平衡。过去频繁报道的“民工荒”问题正是这一问题的表现形式之一。

谈论中国人口红利的衰减过程，首先应知道这一趋势肇始于低端劳动力环节。未来 15 年内，中国低端劳动力的供应将持续衰减，从而推动其工资水平持续上涨。这一过程是制约建筑周期上升的。当建筑业遇到阻力，或向上的速率下滑的时候，城市化的成本也将提高。这将是我国不得不选择小城镇模式的关键理由。

9. 滞胀与房地产发展

我们要弄清楚什么是滞胀。传统的定义可能是有问题的。物价持续处于高位，增长停滞，这是滞胀的经典描述性定义。实际上，历史上堪称滞胀的好像只有 20 世纪 70 年代的美国。但如果深入研究滞胀的原因，就会发现经济长期增长动力缺失所致。由于缺乏长期增长动力，存量的分配方案更受重视，旨在维持市场的工资提高成为必然，经济中的矛盾越来越多地暴露。

这时候，我们会看到滞胀对房地产市场有利的一面，那就是普通劳动者收入的提高。这将支撑房价。同时，通货膨胀也使得资产具有抗通货膨胀的属性。但可惜的是，滞胀是经济长期增长动力的缺失，资产价格泡沫也就缺乏滋生的温床。

当前，有很多学者说经济会通货紧缩。应该说，他们的逻辑出

发点是对的，看到了生产能力扩张引致工业品价格下滑，同时经济活力下降和货币流通速度下滑。在 19 世纪最后十多年里，资本主义世界发生了长期的通货紧缩，正是如此。但此后经济制度发生了巨变，特别是货币供应逐步摆脱金属本位，当经济活力下降时，政府将竭力制造通货膨胀以刺激即期消费和投资。由于制度的进步，当代经济社会已经能够避免长期的通货紧缩。而滞胀并不可怕，本质上是普通劳动者在生产链条上的分配比例上升，带来的将是全民生活水平的提高。相比通货紧缩，政府肯定是宁愿滞胀的。

未来十年，全球将发生什么呢？发达国家的债务型通货膨胀和全球生产体系中劳动收入分配的提高将引致全球的滞胀格局。中国当然不能置身事外。无论中国多么特殊，必须面对普通劳动者收入分配比重上升的长期趋势。在这一过程中，一切现代工业文明成果，都将逐步普及到所有劳动者，包括住房。

房价和住房保障的有关研究

(序 2)

定价问题是经济学的基础命题，核心命题。每一特定商品的定价机制，反映了特定的资源方配方式。房子该如何分配呢？这才是房价问题的核心。

价格趋势性上涨是房地产区别于一般消费品的基本特征，但房价快速上涨却不是中国所特有的。任何一个快速城市化的社会，都经历了一个房价快速上涨的阶段，直至住房供给能力超越社会住房需求。

本书何以揭开房地产的面纱？就是对买房子的人进行了分类，不同的人应该买不同的房子，用产业经济学的话来说就是还原房地产的市场分割性。然后，分别研究商品房和保障性住房的市场主体及其定价特征。

1. 房地产市场发展与房价问题

2000 年我国全面推行住房分配货币化以来，我国房地产市场进入了一个新的历史阶段。无论是房地产投资额、开发量还是成交额，都呈现出前所未有的繁荣。从价格变化过程来看，由于 1998 年取消福利分房这一措施事实上没有真正全面推行，从全国范围来看，房价不仅没有出现明显的上升，局部地区甚至出现了一定程度的下降。1999 年底，住房消费商品化在全国范围内付诸实施，随着市场需求的变化和市场的不断成熟，房地产开发商在实践中摸索前进，定价策略也不断升级。自 2001 年以来，我国商品房价格一直温和上扬，而到了 2004 年则出现了加速上涨的现象，房价涨幅过快已经引起了各界的关注。特别是 2009 年以来，中国主要城市的房价不仅迅速恢

复到了危机之前的水平，而且继续快速上涨。2010年“两会”刚刚结束，在一片对高房价的讨伐声中，新的“地王”就新鲜出炉了。3月15日，北京分别诞生了总价和单价两个“地王”：中信地产以52.4亿元的总价竞得大兴区亦庄住宅及商业项目，创下北京最高拍地总价；远洋地产旗下子公司远豪置业以40.8亿元竞得北京大望京1号住宅混合用地，地块楼面地价达每平方米2.75万元，荣登北京房地产市场“单价地王”。

房地产行业的调控历来是社会舆论关注的焦点之一。历史的步伐已经走进2010年，从2000年切实落实房改制度算起，已经开始迈进第二个十年，房地产市场发展经历了市场的起步、繁荣和调整，再次进入亢奋。房地产开发商也相应地经历了不同的市场环境，演绎了形形色色的定价行为。房地产市场的发展为深入研究房地产开发商的策略性行为提供了实践基础；伴随着房地产市场变化而演绎的缤纷的经济小品为分析房地产开发商策略性行为提供了素材；而围绕价格变化所产生的一系列经济、社会问题，为进一步研究房地产商策略性行为的效应提供了丰富的资料。

房地产开发商是从事土地开发经营、房屋设施建设及房地产开发后的流通、消费、维修、管理的企业，地域性特点强。由于房地产位置的不可移动性，市场需求的多样化和分散化使房地产业存在一定程度的市场分割。而其中的商品住房类项目也具有这一特点。房地产行业具有以下三个基本特征：首先，投资成本高，房地产业是高度资金密集型的；其次，投资回收期长，房地产业投资不是一个简单的购买过程，还要受到房地产市场各个组成部分的制约，即土地投资市场、综合开发市场、建筑施工市场和房地产销售市场四个相互联系的组成部分的制约；最后，投资风险大，由于房地产投资占用的资金多，且资金周转期长，随着时间的推移，其投资的风险因素也在不断地增多。

随着市场体系的日趋成熟，房地产行业面临着更为严峻的竞争。房地产开发商之间的博弈表现在制约获得收益的各个环节。由于房地产产品的特殊性，开发商之间竞争的决策变量也就呈现了多元化

的特征,主要有产品价格两类,其中产品主要体现为产品类型和房屋质量。在价格战方面则不仅包括开发商与消费者之间的博弈,还包括开发商之间的竞争博弈,甚至是房地产开发商之间为争夺市场份额而产生的赤裸裸的价格战。房地产开发商在其经营实践中,为了追求利润目标,在不同的市场环境下上演了形形色色的定价行为,丰富了价格理论,为研究定价理论提供了肥沃的土壤。

2. 国内外针对房地产价格的研究

国外普遍采用特征价格模型(Hedonic Model)对城市住宅价格进行研究,这是因为住宅产品是一种异质性商品,产品之间在构成使用价值的各个特征之间有明显的差异,如住宅的位置、层次、朝向、小区环境、所在区域的交通状况,等等,住宅价格则是这些特征的边际价格或者说隐含价格之和(Lancaster, 1966; Rosen, 1974)。众多文献也利用该模型研究住宅特征和住宅价格的关系,解释住宅价格空间差异形成的原因。David R. Bowes 和 Keith R. Ihlanfeldt (2001) 用 1997~1998 年加拿大多伦多地区城市轨道交通系统附近的 235 个住宅交易数据,研究城市轨道交通系统对住宅价格的影响。他们的研究结果认为城市轨道交通系统提高了附近的住宅价格。但同时,由于轨道交通系统产生了噪音、犯罪率高等负面作用,因此其对住宅价格的提高幅度并不如想象中的那么大。

自从 Rosen (1974) 把 Hedonic 模型引入住宅市场后,经过三十多年的实践和不断的完善,特征价格模型已经发展为房地产领域广泛应用的模型之一。在实际的住宅交易市场中,住宅产品是作为内在特征的集合来出售的,由于住宅特征对应的特征价格无法直接得到,所以需要采集住宅特征方面的资料和市场交易数据来构建特征价格模型,得出住宅特征和住宅价格之间的函数解析式,来进行住宅市场的分析。

国内研究者们从不同角度对住宅价格的决定和影响因素进行了分析。张红、李文诞(2001)以动态资本市场分析为基础,运用住宅价格回归模型和一次曲线趋势模型对北京市商品住宅价格的变动趋势及影响因素进行了经验分析,认为影响住宅实际价格的因素主

要是住宅实际建造成本和实际国内生产总值,其中实际建设成本对住宅价格的影响非常显著。杨超、卢有杰(2003)选取城市人口、居民收入水平、物价水平、开发成本和投机因素作为变量,讨论了北京房地产价格决定和泡沫含量。屠佳华、张洁(2005)从经济学角度研究了人均GDP、房地产投资额、人均可支配收入和人均消费支出、商品房竣工面积和销售面积、贷款利率、政策因素、利好消息七个因素对房价上涨的作用。

国内关于 Hedonic 模型在房地产价格中的应用研究已经有十年时间,最早是由中国人民大学蒋一军、龚江辉(1996)利用 Hedonic 方法提出了计算异质商品价格指数的方法,并将其应用于房地产价格指数的计算。华南理工大学工商管理学院彭新育、吴甫成(1998)介绍了 Hedonic 理论的基本模型及函数的估计(包括自变量的选择、自变量和因变量资料的收集及函数形式的选择),并结合我国的具体情况,讨论了 Hedonic 方法应用的可能性,指出 Hedonic 方法可以成为城市地价评估的手段之一。李斌(2000)用武汉市 23 个住宅小区样本资料进行因子分析,认为商品住宅价格的成因主要是住宅所在地段的区位条件、住宅的环境条件、出行方便度、建筑物安全卫生因子、商业服务业繁华程度、市政基础设施的完善程度和住宅的朝向、外观等因素。现实生活中,住宅租金受区位、环境、交通及服务配套设施的影响较大,直接反映了城市空间结构状况,而住宅价格受到政策法规、土地供应、预期等多项因素的影响,故其很大程度上反映了城市未来的发展方向和区位变化前景。上海交通大学管理学院的黄桐城、杨健(2000)把模糊评判和享乐价格方法相结合,解决了住宅价格评估中模糊特征的合理量化问题。西安理工大学工商管理学院的陈敬东等(2002)介绍了享乐价格理论及其价格函数形式,并通过分析享乐价格函数模型以及运用前提,提出在我国房地产市场具体情况下如何建立享乐价格函数并据此求取评估房地产价格。

截至 2002 年,国内大多数文献仅限于 Hedonic 方法的简单介绍,并把它作为建立价格指数的一种方法,或者是在介绍价值评估方法

时简单地介绍该理论。自 2003 年起才有运用大量数据对国内城市住宅市场建立 Hedonic 模型的实证研究。浙江大学的温海珍 (2003) 在其博士论文中对杭州市 290 个住宅小区 4 063 个挂牌交易样本的数据整合后建立了住宅特征价格模型, 并对影响住宅价格的特征因素进行了实证分析。马思新、李昂 (2003) 通过 Hedonic 理论和方法研究了北京商品住宅价格的影响因素, 选取区位、总层数、绿化率、物业费用、车位租金、厨卫装修标准、供水、通信、物业状态为影响因素进行拟合, 认为区位、物业费用、厨卫装修等因素对价格影响显著。

东南大学的徐林 (2004) 在其硕士论文中采用价格指数理论和特征价格法, 分别建立了增量房价格指数模型和存量房价格指数模型, 对南京市的增量房价格进行了实证研究。清华大学何剑华 (2004) 在其硕士论文中对北京 13 号地铁沿线 325 个住宅项目进行了调研, 并用 Hedonic 模型研究了 13 号地铁对周边住宅价格的空间效应。浙江大学房地产研究中心周刚华 (2004) 在其博士论文中对影响城市土地价格的微观区位因素进行了选择和量化, 构建了城市土地特征价格模型, 采用上海市、绍兴市的有关数据进行了实证研究, 对微观区位因素的影响程度进行了比较分析。清华大学的郑捷奋 (2004) 在其博士论文中研究了定量分析城市轨道交通对周边房地产价值影响程度的计量经济学模型, 在比较现有的交通成本模型 (TCM)、特征价格模型 (HPM) 和支出系统需求函数综合模型 (LESHM) 的适用性和有效性的基础上, 选定了 HPM 来研究深圳市轨道交通与周边房地产价值的关系。武汉大学的罗曼黎 (2005) 在硕士论文中应用因子分析法测算了湖泊对土地价值影响的扩散半径, 得出区位、自然环境、房地产价格之间的数量关系, 并应用价格特征模型对新区内某一地块的土地出让金的回收情况作出预测。

3. 房地产价格的影响因素

从国外有关文献来看, 影响住宅价格的主要因素是收入、利率、信用可靠性、税收结构、住宅供给、人口结构和租金等。从我国台湾地区的实证研究来看, 收入、人口、家庭结构、利率、住宅成本、