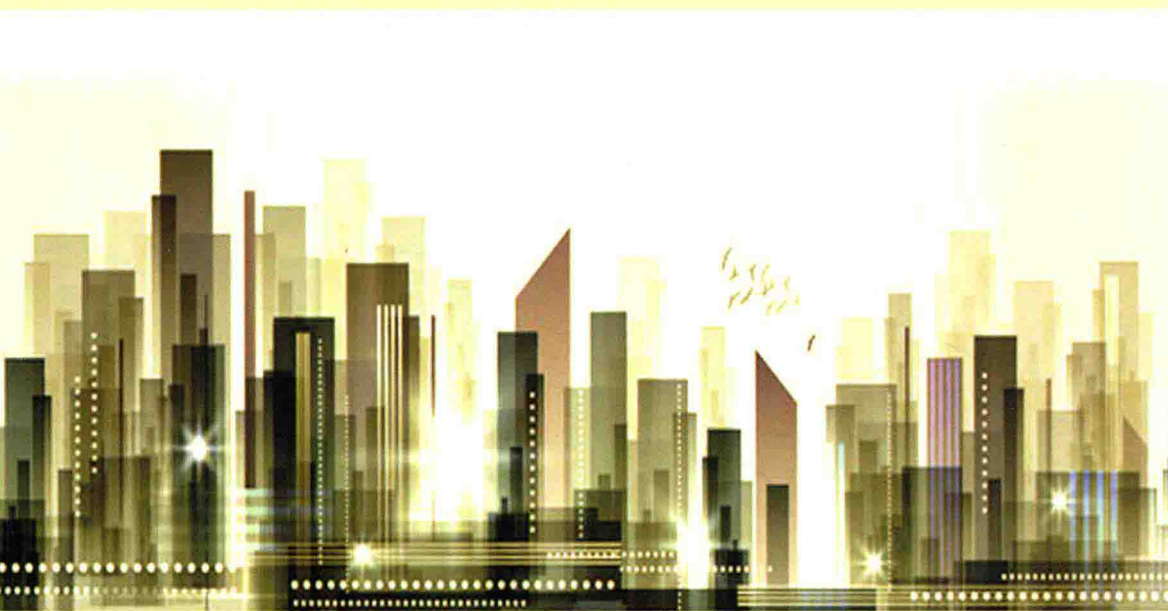


# 基于住宅优势度的 城市住宅价格空间分异研究

王 洋 著

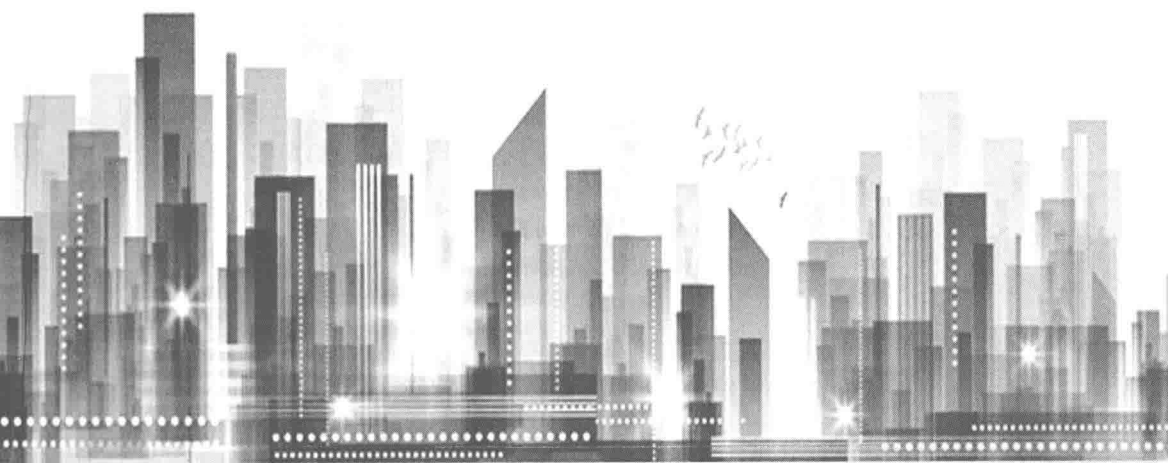


科学出版社

本书得到国家自然科学基金项目(41401164)资助出版

# 基于住宅优势度的 城市住宅价格空间分异研究

王 洋 著



科学出版社

北京

### 图书在版编目 (CIP) 数据

---

基于住宅优势度的城市住宅价格空间分异研究 / 王洋著.  
—北京:科学出版社, 2015. 3

ISBN 978-7-03-043813-3

I. ①基… II. ①王… III. ①城市-住宅-房地产价格-研究  
IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 053634 号

---

责任编辑: 杨 静 陈 亮 / 责任校对: 胡小洁

责任印制: 肖 兴 / 封面制作: 左 讯

编辑部电话: 010-64026975

E-mail: chenliang@mail. sciencep. com

**科学出版社** 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

**中国科学院印刷厂** 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2015 年 6 月第 一 版 开本: 720×1000 1/16

2015 年 6 月第一次印刷 印张: 10 3/4 插页: 4

字数: 179 000

**定价: 69.00 元**

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

# 丨 前 言 丨

在当今的高房价时代，住宅价格问题已成为政府和居民持续关注的焦点。对一个城市房价议题的关注，无外乎时间和空间两个维度。其中，时间维度主要涉及整个城市所有住宅平均价格的涨跌。这主要受到政策因素（土地、税收、信贷等）、社会经济因素（经济增长、居民收入、物价水平等）、金融因素（货币供应量、利率变动、汇率变动等）和人口因素（人口结构、人口数量等）的影响，是经济学和政治学关注的主要领域。而空间维度主要关注某个时点（或时段）中城市内部不同位置、不同类型住宅之间的价格高低。这主要受到住宅建筑特征、小区档次、区域位置、生活便利性、周边景观与环境等因素的影响，属于城市地理学和城市经济学范畴。本书聚焦于城市内部价格高低这一空间维度的议题——城市住宅价格的空间分异。

如何准确地把握城市住宅价格的空间演变规律，科学地总结住宅价格空间分异机理与模式，进而有效地制定城市住房的空间政策，对实现社会公平和社会稳定、人民生活水平提高、居民幸福感提升、和谐社会建设、

城市化可持续推进和房地产市场健康发展有着重要的现实意义和深远的政治意义。住宅价格空间分异问题具有理论基础的多样性、影响因素的综合性、作用机理的复杂性和空间模式的地域性等特征，适用于中国城市实际情况的相关理论构建和方法研究仍需加强。

本书在学习和借鉴国内外城市住宅价格空间分异的理论、规律、影响因素、模式、方法等研究成果的基础上，提出住宅优势度的概念，构建住宅优势度理论；以此为基础，构建城市住宅价格空间分异的影响因素指标体系，并分析其作用机理，总结其一般规律；基于不同的城市发展情景和驱动机制，提取城市住宅价格空间分异的基本模式和复合模式；提出住宅优势度和理论住宅价格的测度方法；根据上述理论与方法，以扬州市为典型案例进行验证。本书的研究内容和主要观点如下。

(1) 基本理论。提出了住宅优势度的概念和理论，并将其作为城市住宅价格空间分异机理研究的新视角。住宅优势度是城市内部某住宅相对于其他住宅所具有优势的量化程度。该理论的核心思想是：住宅优势度决定住宅价格，住宅价格是住宅优势度的货币体现；城市内部各住宅间的优势度差异决定了其住宅价格的空间分异；住宅优势度差异问题是研究住宅价格空间分异问题的前向切入点和后向反馈点；住宅优势度的基本内涵可以解释住宅价格的形成机理；住宅优势度是由一系列构成要素决定的，这些构成要素就是住宅价格空间分异的影响因素，这些因素是在各自驱动力的作用下形成和改变的。

(2) 作用机理。提出了由“内在原动力→外在驱动力→影响因素→住宅优势度→住宅价格”共同构成的城市住宅价格空间分异机理解释框架。其综合作用机理可表述为：社会体制与决策和个人居住选择是两大内在原动力；特定住宅类型与档次建设的区位指向、特定收入阶层的空间集聚、公共物品投资的空间差异、城市居住用地扩展与城市更新的区位指向是四大外在驱动力；单户住宅档次与水平、小区建设档次与水平、区位与便利性、周边景观与环境是四大影响因素，并构成了住宅优势度；通过供需机制和成本机制作用于住宅价格，加上预期的修正，各个层次由内到外，共同构成了城市住宅价格空间分异机理的基本分析框架。

(3) 一般规律。城市住宅价格及分异程度演变和空间格局的规律性为：随着城市发展阶段的变化，城市住宅价格呈“S”形曲线；城市住宅价格空间分异程度呈“S”形曲线或倒“U”形曲线；城市住宅价格空间分异格局呈现出由中心向外围非均衡递减的倒“S”形曲线。

(4) 基本模式。基于不同城市发展情景和不同因素的主导作用，总结出城市住宅价格空间分异的六大基本模式：①外延扩张情景下住宅自身因素主导模式；②外延扩张情景下外部作用因素主导模式；③外延扩张情景下自身与外部因素共同作用模式；④内部建设与改造情景下住宅自身因素主导模式；⑤内部建设与改造情景下外部作用因素主导模式；⑥内部建设与改造情景下自身与外部因素共同作用模式。考虑多情景、多因素时形成了三大复合空间模式，包括圈层复合模式、扇形复合模式和多核心复合模式。

(5) 测度方法。根据住宅优势度的基本内涵，构建了住宅优势度的计算模型(housing dominance model, HDM)，提出了住宅优势度各要素强度的计算方法，以此为基础，建立理论住宅价格转换系数，提供了理论住宅价格的计算方法。

(6) 实证研究。以扬州市主城区为实证研究案例，结果表明：住宅自身优势度呈现出了典型的中心低外围高的圈层结构，而外部作用优势度总体呈现出中心高外围低、西高东低的分异格局；住宅优势度的空间格局和住宅价格的空间格局基本类似，印证了本书构建的住宅优势度视角及其评价体系具有合理性。基于住宅优势度视角计算的理论住宅价格与现实价格的空间格局总体一致，但也有部分地区差别较大，显示出了这些住宅的价格高估或低估程度。

本书得到了国家自然科学基金项目“基于住房特征的城市社会空间结构研究——以广州市为例”(41401164)、广州地理研究所优秀青年创新人才基金项目“我国大都市住宅价格的空间分异机理与调控模式研究——以广州市为例”的资助，对此表示衷心的感谢。

本书是在笔者博士论文的基础上修改完善而成的。其完成离不开笔者在人文地理学和城乡规划学十多年来的学习和积累。这要衷心感谢笔者尊

敬的两位导师——中国科学院地理科学与资源研究所方创琳研究员、东北师范大学地理科学学院修春亮教授，在笔者的学术生涯中处处凝结着他们的心血和关心。由衷地感谢广州地理研究所张虹鸥所长、扬州市城市规划编制研究中心盛长元主任对笔者无私的支持与帮助。最后，感谢我的亲人一直以来对我的支持和理解。

本书以理论探索为主，而城市住宅价格涉及人文、经济、社会、历史、文化、政策、自然、区位、气象、风水、时间、空间、客观、主观的多因素、多维度、多视角、多时序、多主体等一系列问题，这决定了议题本身的复杂性。加之本人能力有限、时间仓促，书中不足之处在所难免，恳请各位同仁批评指正。本书在撰写过程中参考了很多专家和学者的科研成果，并在书中注明，但仍可能有漏注之处，还请多包涵，渴望读者、同仁提出宝贵意见！

王 洋

2015 年春于广州城启波尔多庄园

# 目 录

## 前言

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第一章 绪论 .....                   | 1  |
| 第一节 研究背景 .....                 | 2  |
| 第二节 研究进展 .....                 | 5  |
| 第三节 主要启示 .....                 | 12 |
| 第二章 城市住宅价格空间分异的理论基础 .....      | 14 |
| 第一节 城市住宅价格空间分异的相关理论体系 .....    | 15 |
| 第二节 住宅价格空间分异理论的借鉴意义与应用局限 ..... | 38 |
| 第三章 住宅优势度的理论与基本内涵 .....        | 45 |
| 第一节 住宅优势度的概念与基本理论 .....        | 45 |
| 第二节 住宅优势度的基本内涵、构成要素和评价体系 ..... | 56 |



|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 第四章 基于住宅优势度的城市住宅价格空间分异影响因素与作用机理 ... |     |
| .....                               | 66  |
| 第一节 城市住宅价格空间分异的影响因素 .....           | 66  |
| 第二节 基于住宅优势度的城市住宅价格空间分异作用机理 .....    | 82  |
| 第五章 基于住宅优势度的城市住宅价格空间分异规律与模式 .....   | 102 |
| 第一节 城市住宅价格空间分异的规律性分析 .....          | 103 |
| 第二节 城市住宅价格空间分异的基本模式 .....           | 109 |
| 第六章 住宅优势度的测度方法与案例研究 .....           | 125 |
| 第一节 住宅优势度的测度模型与方法 .....             | 126 |
| 第二节 扬州市的实证案例研究 .....                | 130 |
| 参考文献 .....                          | 156 |

# 绪论

住宅价格问题关系到国计民生，在高房价时代，其成为政府和居民持续关注的焦点，是涉及社会公平和社会稳定、人民生活水平提高、居民幸福感提升、和谐社会建设、城市化可持续推进、房地产市场健康发展的关键问题。城市内部住宅价格空间分异所映射和导致的公共资源配置不公、社会空间极化、居住空间失配、职住分离等一系列社会问题和城市问题亟待解决。已有研究分别从城市住宅价格的空间分异格局、影响因素、驱动机制、模式与规律、测度方法、基本理论等方面对该议题进行了分析。未来还应建立适合中国国情的城市住宅价格空间分异理论和研究方法体系，深化和细化其实证案例研究，注重对中国城市住宅价格空间分异基本模式的总结与提炼，并借鉴多学科的综合性研究视角。

## 第一节 研究背景

### 一、住宅价格快速上涨导致的各种社会问题日益凸显

#### 1. 住宅价格问题关系到人民的安居生活和社会和谐

1998年中国住房分配体制改革,伴随着房地产业的快速发展和城市化的迅速推进,中国城市的商品住宅价格持续上涨。尤其是在2004年以后,房价飞涨,由年均价2004年的2708元/m<sup>2</sup>上涨到2009年的5368元/m<sup>2</sup>,仅5年的时间房价翻番,而其中的一线城市上涨幅度更高。不断上涨的房价受到了政府和社会各方面的关注,成为目前政府和居民最关心的问题之一。而居民的收入增长幅度远低于住宅价格的增长速度。全国平均房价收入比由2004年的6.75提高到2009年的7.57。其中,北京和上海等一线城市和东部大城市房价收入比已达10以上(葛红玲和杨乐渝,2010)。而最低收入户、低收入户、中等偏下户的房价收入比已分别高达21.74、14.25和10.99。超高的房价收入比增大了中低收入居民的购房压力,阻碍了居民幸福感的提升。房价持续快速上涨对居民购买力和消费能力的影响已经显现,不利于内需的扩大和中国经济的健康可持续发展。

2. 住宅价格的居高不下极大地改变了社会收入的分配格局,造成社会极化

2009年的10%最高收入人群的人均可支配收入是10%最低收入人群的8.91倍,这与1998年的4.62倍相比来说,贫富差距已经显著扩大。高房价已经开始影响到居民的价值观,一些炒房客短时间内的炒房收入超过了很多人一辈子的工资收入,造成其心理失衡(彭鸿斌,2010)。房价的高涨使得拥有多套住宅的高收入阶层的财富猛增,而中

低收入阶层的生存更加困难。高房价导致贫富差距进一步扩大,加剧了开发商对居民的剥夺(方创琳和刘海燕,2007),进而影响社会稳定,不利于和谐社会的建设。高房价问题既是重大的民生问题,又是具有挑战性的社会难题。

3. 住宅价格短期内增长过快给中国住宅市场带来了诸多问题,影响了国计民生和可持续发展

房地产业是国民经济的先导性、支柱性和基础性产业,它的发展在很大程度上带动和制约着城市和其他产业的发展,甚至导致经济的周期性波动。目前,中国住宅市场依然存在诸如房地产投资过度、住宅价格过高、市场信息不对称、住宅投机现象明显、中低收入阶层的住房供给短缺等诸多问题,而这些问题都与住宅价格问题有关(吴宇哲,2005)。

## 二、住宅价格空间分异映射出的各类城市问题层出不穷

1. 住宅价格的空间分异直接映射出中国城市公共服务设施配置的空间失衡

目前,中国多数城市优质的医疗、教育、文体等公共资源依然集中布置在中心城区,各类公共服务设施也集中于此,造成社会公共资源空间配置不公,这在很大程度上也造成了中心区住宅价格过高(王松涛等,2007)。

2. 住宅价格的空间分异导致了我国很多城市的“居住空间失配”和“职住分离”

目前,中国城市的郊区聚集了很大一部分低收入人口,而市中心是高收入者的天堂。由于城市市中心住宅价格过高,中低收入居民为了改善居住条件,“被迫”从原有市区居住地迁向近郊或郊区的中低价位商品房基地,尽管居住条件得以改善,但却牺牲了生活、就业、就学、出行等的便利度,福利受损(Kain 和 Quigley, 1972),由此使低收入者的工作机会减少,增加了他们的时间成本,降低了城市运行效率。职住分离

在中国大城市已相当普遍,并有越来越严重的趋势,是中国“居住空间失配”的重要表现形式。职住分离现象与住宅价格的空间分异密切相关(Clark 和 Burt, 1980)。目前,中国城市的就业机会依然集中在市中心,但中心区房价较高,以及经济收入的“过滤效应”,使得相当一部分人被迫住在远离工作地、各种公共设施不完善、不便利的地区,由此增大了居民通勤距离,加大了工作的时间成本,产生了钟摆式交通,造成了“早高峰、晚高峰”现象,增加了城市交通压力(Yang, 2006),并由此产生了诸如能耗增加、城市污染等城市亚健康问题(方创琳, 2011)。

### 3. 住宅价格的空间分异所产生的中国城市居住空间分化和居住隔离日益严重

住宅价格已成为中国城市居民选择居住地的最实质性的门槛之一,是导致居住隔离的最重要因素。基于居民的空间消费与支付能力,在层层升高的价格门槛前,社会各阶层的经济地位已经自然而然地排成了一个等级序列(黄怡, 2005)。目前,中国逐步显现的不同阶层间的冷漠与疏远、社会冲突、整体文化破碎、两极分化等问题,都或多或少与居住隔离密切相关。如果任凭居住隔离的扩大而造成过度的社会空间分化,将激化各阶层之间的矛盾,不利于社会的安定团结,会给社会带来危害,对城市的可持续发展极为不利。

在这样的背景下,本书建构“住宅优势度理论”的新视角,完善符合中国国情的城市住宅价格空间分异的理论框架,并总结与建构中国城市住宅价格空间分异的测度方法与模式,可为合理调控房价提供理论依据,为因地制宜地测算城市住宅价格提供定量化的科学支撑。在实践意义方面,通过构建住宅优势度概念和理论,为居民的理性购房、房地产商的合理开发提供参考;通过对住宅价格空间分异影响因素及作用机理的研究,为规划师和相关技术人员编制城市规划和住房发展规划提供指导;通过对住宅价格空间分异测度方法的研究,为学术界衡量和评价城市内部住宅价格空间分异程度及城市间的比较提供指引;通过对住宅价格空间分异模式的研究,为政府管理部门制定住房发展和管理政策提供依据。

## 第二节 研究进展

城市住宅价格空间分异的研究主要包括研究其空间分异格局、影响因素、驱动机制、模式与规律、测度方法、理论创新等方面,并总结出主要启示,具体如下。

### 一、城市住宅价格空间分异格局与规律的研究进展

此类研究多以实证研究结果为基础,进行住宅价格空间分异格局的总结与规律的抽象。其主要包括住宅价格的空间格局(Poterba, 1991; 温海珍等, 2011)和分异的时空演变(阎小培等, 2001)两方面。这方面的研究成果在 2005 年以后逐渐增多,但仍存在着“六多六少”的特点:静态格局研究多,动态趋势总结少;空间格局研究多,基本规律挖掘少;住宅单价研究多,住宅总价研究少;普通住宅研究多,其他住宅顾及少;一线城市案例多,三线城市案例少;自选样本研究多,全覆盖式研究少。

其具体体现在:①以单年(孟斌等, 2005)或转换到某一年(梅志雄和黎夏, 2008)的住宅价格作为基本数据的研究成果较多,此类研究的优点是数据获取难度相对较低,但不能够展现住宅价格空间分异的动态格局与演变趋势。采用多年数据对分异格局的动态演变进行分析(李妮, 2009)的成果较少,而采用连续年份数据对某一时期内住宅价格空间分异格局与分异趋势变动的研究更是凤毛麟角,所以应逐渐重视对住宅价格空间分异的连续动态进行跟踪式研究。②目前,基于某一城市案例对住宅价格空间分异格局的研究较多,但很少有对某一类城市住宅价格空间分异一般规律的总结,无论是住宅价格空间分异程度的一般规律还是空间分异格局与演变的一般规律,对其总结都明显不足。③在住宅价格类别的选择上,国外较为注重住宅总价的研究(Andersson et al,

2010),国内更多的是以住宅单价的研究为主(赵自胜,2010),总价与单价的研究各有优劣。对总价的研究可以显示出居民对住宅的购买能力,还可以反映出住户的社会阶层;对单价的研究可以更好地反映出住宅的区位价值和档次,更容易对住宅价格的空间分异格局有良好的判断与把握,因此,应该根据实际需要选择住宅总价或单价。④在住宅类型研究对象的选择上,对包括新建楼盘(梁绍连,2008)和二手房(陈瑛等,2008)在内的普通商品房研究的成果最多,但单纯以普通商品房作为研究对象忽略了别墅、高档商住楼、保障性住房等其他类型住宅对价格空间分异的影响。事实上,根据住宅子市场理论,住宅类型的不同是住宅价格分异的首要因素,因此,在研究其空间分异格局时,应同时考虑多种住宅类型。⑤在案例城市的选取上,大多关注北京、上海、广州、杭州、南京、西安等一线或二线城市,对分布广泛的三线城市的 research 较少。⑥在住宅样本的覆盖情况方面,除了板块研究外,其他两个层次以样点研究为主(刘颖等,2011),地域全覆盖式的研究极少。但新建住宅样点的空间分布往往不均,影响了结论的可靠性,二手房样点的空间均匀性较好,但样本的选择难以达到地域全覆盖,影响了研究的精确度,因此,亟待采用全住宅类型、地域全覆盖式的研究。

## 二、城市住宅价格影响因素及其指标体系的研究进展

当前对住宅价格影响因素的研究可归纳为住宅自身因素、外部因素、地价因素等方面。其中,住宅自身因素主要有住宅建筑档次及配套设施水平(Stevenson,2004)、住宅建造成本(张红和李文诞,2001)、住宅租金(Loannides 和 Rosental,1994)、居民家庭收入(刘颖等,2011)等方面;外部作用因素包括区位(Lerman 和 Reeder,1987)、交通便利性(Grass,1992)、公共服务设施配套水平(Haurin 和 Basrnigton,1996)、景观(Benson,1998)、环境(Smith 和 Huang,1995)等;地价因素主要包括土地供应价格(Bostic et al.,2007)和土地供应量(Peng 和 Wheaton,1994)等。另外,很多学者认为住宅价格空间分异因素是多元的,例如,杜德

斌(1996)认为区位可达性对上海住宅价格有决定性的影响,轨道交通对其有显著的影响;Gabriel等(1999)从供给和需求的视角研究了美国加利福尼亚州住宅价格的变动,认为持久稳定的住宅价格差异部分可以用人口迁移、住宅质量、工作质量、家庭收入和令人愉悦性的因素来解释;王旭育(2006)认为环线位置和交通条件、建筑面积、朝向、装修程度、车位、自然景观、小区环境、物业管理、文体设施、生活配套、教育配套等因素对上海住宅价格的影响为正。

目前,对住宅价格影响因素本身的研究较多,并且多为定量分析,而对住宅价格产生重要影响的驱动力(深层动力)的研究相对较少,且多为定性研究。在理论方面,主要是以特征价格理论为视角,基本是以结构特征、邻里特征和便利特征等现实影响因素为主(温海珍等,2010),鲜有考虑其他理论视角支撑下的影响因素。例如,多数研究成果对城市发展方向变化、住宅拆迁安置预期、小区居住环境改造等预期因素对目前住宅价格的影响考虑不足。而根据预期理论,这些因素对住宅价格的影响不可忽视,有时甚至是决定性的,“重现实、轻预期”是当前多数研究中普遍存在的问题。另外,在现实影响因素中,其影响因子指标的选择也较为混乱,各因素的界限模糊,不甚清晰,这极易导致研究结论的不稳定性。因此,在影响因素中,应更加明确地区分现实因素和预期因素,在现实因素中也要明确地区分是自身因素还是外部因素。

### 三、城市住宅价格空间分异驱动机制的研究进展

上述住宅价格空间分异的影响因素必然有其内在的动力,很多学者从不同视角对城市住宅价格空间分异的驱动力进行了定性探索,包括城市化和拆迁(金晓斌等,2004)、城市形态与空间结构的演变(宋雪娟等,2011)、城市重大项目建设(李传华等,2007)、人口和产业空间集聚(熊海璐和吴晓燕,2011)等城市空间发展变化动力;居民社会阶层调整(梁绍连,2008)、购房主体收入差异及收入水平的变化(周华,2005)、居民择居行为(赵亮,2008)、居住历史惯性(彭鲁凤,2010)、生活方式的



改变(李妮, 2009)、居民购房改善和外来人口需求(金晓斌等, 2004)等社会发展与演变动力;法规作用(许晓晖, 1997),行政区划(李文斌和杨春志, 2007),政府公共物品投资的空间差异(郝前进和陈杰, 2007),土地制度、住房制度和收入分配制度的改革(梁绍连, 2008),重大事件的发生(赵亮, 2008)等政策动力。另外,交通技术变革(周华和李同升, 2007)、自然生态环境的改善(武前波, 2006)、经济增长(高聚辉和周丽庆, 2004)也是不可忽视的重要动力。

与对住宅价格空间分异影响因素的研究相比,目前对住宅价格空间分异产生内在影响的驱动力及驱动机制的研究相对较弱,并且缺乏对这些因素造成影响的深层次驱动力的挖掘(马思新和李昂, 2003),或者存在内在深层次动力与外在驱动力混淆的情况(富毅, 2006)。事实上,社会制度、社会结构、社会决策、个体区位选择等内在动力左右着城市发展、公共服务配置等外部表象动力,进而决定了住宅价格。因此,在进行住宅价格空间分异的驱动力及驱动机制分析时,应明晰内在原动力与外在表象动力的界限及其相互关系,由内向外,有层次地分析其作用机理。

另外,对驱动机制的研究大多只基于一种理论基础或一种情景(如房地产市场大环境或不同类型的城市),而没有从多情景和多理论视角进行研究(周华, 2005)。事实上,在不同的房地产市场环境下,驱动机制可能有所差别。例如,在房地产市场萧条的条件下,基于成本理论视角的成本机制对住宅价格的影响起到了主导作用,而在房地产市场繁荣期,供需机制将起到更重要的作用。不同等级的城市,其驱动机制也可能有所差别,例如,在中国的一线城市,住宅需求始终较大,供需机制可长期作为住宅研究的首要机制,而成本机制对住宅价格的影响相对较弱,三、四线城市则相反。因此,在住宅价格空间分异驱动机制的研究上应基于不同的城市发展情景选择适宜的理论视角,并注意驱动机制的主导性、复杂性和综合性。