



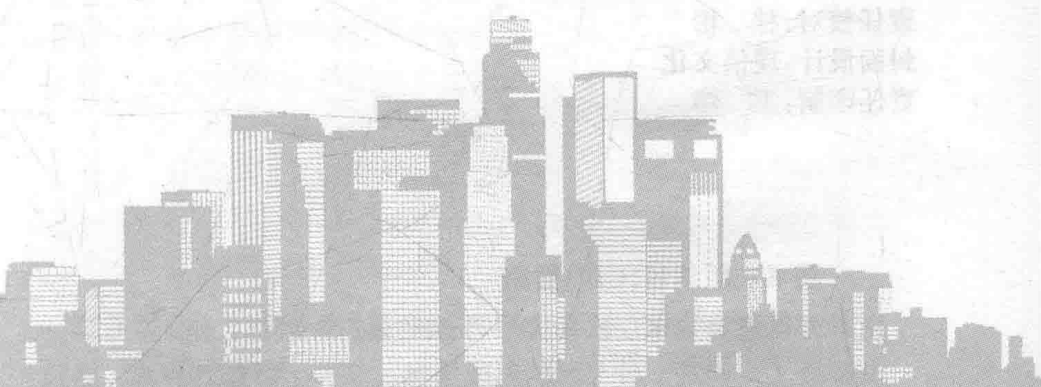
郊区住房需求层次研究

JIAOQU ZHUFANG XUQIU CENGCI YANJIU

李幽竹 · 著



四川大学出版社



郊区住房需求层次研究

JIAOQU ZHUFANG XUQIU CENGCI YANJIU

李幽竹·著



四川大学出版社

责任编辑:梁 平
责任校对:杜 彬
封面设计:璞信文化
责任印制:王 炜

图书在版编目(CIP)数据

郊区住房需求层次研究 / 李幽竹著. —成都: 四川大学出版社, 2017. 11
ISBN 978-7-5690-1434-1

I. ①郊… II. ①李… III. ①郊区—住宅—市场需求
分析—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 298716 号

书名 郊区住房需求层次研究

著 者	李幽竹
出 版	四川大学出版社
地 址	成都市一环路南一段 24 号 (610065)
发 行	四川大学出版社
书 号	ISBN 978-7-5690-1434-1
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	146 mm×208 mm
印 张	4.25
字 数	120 千字
版 次	2018 年 4 月第 1 版
印 次	2018 年 4 月第 1 次印刷
定 价	35.00 元



版权所有◆侵权必究

- ◆读者邮购本书,请与本社发行科联系。
电话:(028)85408408/(028)85401670/
(028)85408023 邮政编码:610065
- ◆本社图书如有印装质量问题,请
寄回出版社调换。
- ◆网址:<http://www.scupress.net>

作者简介

李幽竹

四川大学商学院技术经济与管理专业博士，四川师范大学计算机科学学院讲师。研究领域包括区域发展、技术选择理论与方法及技术创新。在EI来源期刊、CSSCI来源期刊公开发表学术论文数篇。主持校级、厅级项目各1项，参与教育部重大项目1项，国家自然科学基金课题1项，并参与完成多项企业、政府咨询课题。

序

住房是人们安居之本，住房产业关乎国计民生。所以，住房问题，既是社会政治问题，也是经济问题。近十几年来，城镇化和工业化快速发展，土地价格和住房价格不断提高，其增长速度远远高于中低收入家庭收入增长速度。收入越来越高，住房越来越贵，大城市越来越拥挤，住房问题日益凸显，社会矛盾日渐激化。从“十三五”规划提出的以人为核心的新型城镇化建设规划中可以看出，大城市郊区成为解决大城市住房矛盾，疏散城市人口，农业转移人口市民化的重要阵地。

李克强早在 2015 年十二届全国人大三次会议答记者问时就指出：“中国国土面积辽阔，有特大城市、中小城市和小城镇，情况各异，所以我们要求强化地方政府合理调控房地产市场的责任，因地制宜，分城施策。中国城镇化进程还在加快，房地产市场的需求是刚性的。我们支持居民自住性住房和改善性住房需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。”

所以，我们必须坚持住房的居住属性，加强房地产市场的分类调控。针对郊区住房需求分层研究，清晰地把握各种类别的比例，则能够帮助政府更有针对性地把握住房市场矛盾，准确定位目标人群。郊区住房市场要让中低收入家庭实现“住者有其屋”，让中等收入家庭实现“住者优其屋”，让高收入家庭实现“住者享其屋”，了解郊区住房市场，把握郊区住房需求市场特征和规律，保障郊区住房市场健康、稳定地发展便成为当务之急。

第一,采用文献研究法,从消费者就业地差异性出发对住房需求进行层次划分。随后,根据消费者不同的就业地选择,将住房需求细分为三个不同层次的自住型住房需求和投机型住房需求。

第二,确定郊区住房需求影响的类型和预期的对象,讨论不同预期对房价和收入的影响。本书综合消费性需求和投机性需求不同住房需求性质,在传统住房需求研究的框架下,引入房价和收入双因素的外推性预期和适应性预期因素,讨论郊区住房需求和大城市主城区与郊区城镇住房市场的互动关系。得出以下结论:①主城区房价和人均收入对于邻近郊区城镇住房需求波动的影响是显著的。②郊区房价预期对于郊区城镇住房需求的影响是显著的。综合来看,外推性房价预期的作用强于适应性房价预期作用。这说明上期房价变动更能影响住房需求,同时存在消费性需求与投机性需求,且消费性需求略大。③收入预期对于郊区城镇住房需求的影响是显著的。适应性收入预期和外推性收入预期的作用相差不大。

第三,基于经济地理学,从房地产空间模型的角度构建三中心城市内部结构居住人口分布模型。假定区域位置是由政府指定,消费者的居住选择只与住房面积相关。从16种不同区域人口分布类型分别讨论消费者的居住选择。从理论假说的角度得出,当收入与房价满足特定条件的时候,会存在三中心交叉通勤的情况。对于郊区住房需求来说,选择在郊区居住的消费者,可以在主城区和其他邻近郊区就业。

第四,建立了基于空间经济学的住房需求分析模型,以此分析预期、区位对于住房需求的作用机制。在此基础上,利用成都市主城区及辖区共14个区域的样本数据开展实证研究,得出结论:①预期、区位对于大城市郊区的住房需求差异化变动具有较强解释力;②近郊住房需求主要为投机需求,远郊住房需求

主要为自住型需求；③近郊住房需求受主城区房价、收入因素影响明显；④远郊住房需求受自身房价、收入影响明显，主城区、近郊居民在远郊购房现象并不明显。

第五，在已经初步区分了自住型住房需求和投机型需求的基础上，本书沿着异质有限理性预期的思路，引入系统动力学机制，建立住房需求层次分析模型。具体工作包括三个方面：①分析供给方、具有三种不同自住型住房需求的消费者和投机型住房需求的消费者共五类参与者的异质有限理性预期价格和住房价格之间的动态交互反馈关系；②分析研究不同性质的预期行为对住房需求产生的不同影响；③分析不同需求在不同的预期行为指导下占总需求比例的变化机制。选择近郊区域为研究对象（以成都市双流区为例），研究结论表明：供给方预期价格和投机型需求预期价格是郊区住房价格快速上涨的主要动力，四种不同层次住房需求在郊区住房总需求中的比例从大到小排序依次为投机型需求、主城区迁居需求、郊区本地城镇居民改善型需求和乡村人口转移需求。

目 录

第1篇 引 论

1 引 言	(3)
1.1 政府宏观调控	(3)
1.2 消费者购买决策	(4)
1.3 房地产企业投资决策	(5)

第2篇 住房市场研究相关基础理论

2 住房需求研究理论及相关模型	(9)
2.1 基本概念	(9)
2.2 新古典住房需求研究理论	(12)
2.3 住房区位理论及模型	(13)
2.4 小结	(22)
3 预期理论及相关模型	(23)
3.1 预期理论的发展概述	(23)
3.2 基本预期模式	(30)
3.3 预期理论在房地产市场的应用	(33)
3.4 小结	(39)
4 消费理论及相关模型	(40)
4.1 消费经济学理论	(40)
4.2 消费函数理论	(42)

4.3 小结	(44)
--------------	------

第3篇 郊区住房需求层次研究

5 郊区住房需求层次理论划分	(47)
5.1 需求层次研究现有成果	(47)
5.2 郊区住房需求层次	(49)
5.3 小结	(53)
6 郊区住房需求预期模式确定——以成都市近郊为例 ..	(54)
6.1 理论模型	(55)
6.2 实证检验	(59)
6.3 小结	(65)
7 近郊、远郊与房地产空间市场模型	(67)
7.1 基本理论	(67)
7.2 理论模型	(70)
7.3 比较静态分析	(76)
7.4 小结	(81)
8 近郊和远郊的住房需求差异性研究	(83)
8.1 理论模型	(83)
8.2 实证检验	(87)
8.3 小结	(93)
9 基于异质有限理性预期的郊区住房需求层次研究模型	(94)
9.1 基础理论与研究方法	(94)
9.2 郊区住房市场系统动力学模型的构建	(98)
9.3 仿真模型检验	(103)
9.4 小结	(116)
参考文献	(118)

第 1 篇 引 论

1 引言

住房问题，既是社会政治问题，也是经济问题。近十几年来，城镇化和工业化快速发展，土地价格和住房价格不断升高，房地产业促进了社会经济的发展。但住房过剩与居民买不起房的问题同时存在，且日益凸显，社会矛盾日渐激化。政府的调控结果也未能达到预期。下面，我们从政府、消费者和房地产三个角度阐述目前住房市场面临的问题。

1.1 政府宏观调控

“十三五”规划指出，新型城镇化建设要以人为核心。大城市郊区成为解决大城市住房矛盾、疏散城市人口、促进农业转移人口市民化的重要阵地。随着一、二线城市的房地产市场日趋饱和，地价也不断创下新高，房地产开发遭遇瓶颈，很多房地产开发商开始将目光放在大城市郊区房地产市场。于是，郊区房价开始呈现上升趋势。但是，当前政府的调控政策并未特别关注郊区住房市场及中小城镇住房市场。

郊区的住房市场一旦失控，后果将是危害大多数中低收入群体和乡村人口利益，严重影响社会的稳定和人们的生活。所以，只有掌握郊区住房市场的特征、规律和症结，政府针对郊区住房市场的政策才会具有连贯性、前瞻性和有效性，才能防患于未然。

1.2 消费者购买决策

20 世纪 90 年代,中国城镇化开始进入高速发展期。按照离开户籍所在地 6 个月以上的流动人口划入城镇人口的标准,2000 年第五次人口普查,城镇化率一举突破 30% 大关,达到 36.09%。2010 年第六次人口普查,城镇化率为 49.95%。根据国家统计局抽样调查数据,2015 年我国的城镇化率为 56.1%。伴随着城镇化的脚步,一系列利益、矛盾和冲突等社会问题开始凸显,其中住房问题首当其冲。“十三五”规划之《国家新型城镇化规划(2014—2020)》中指出,到 2020 年,常住人口城镇化率需要达到 60% 的目标,户籍人口城镇化率达到 45% 左右,预计至少 0.5 亿农村人口会转化为城镇人口,按人均居住面积 20 平方米计算,对城镇住房的需求为 10 亿平方米左右。而中国的大城市已经无力承担如此庞大的需求,这将是城镇化面临的最严厉的考验。

住房问题,首先是一个社会政治问题。孟子曰“居者有其屋”,住房产业是关乎国计民生,国家稳定的重要产业,只有让百姓安居,人们才能乐业,国家经济才能健康发展。其次,它产生的根源实质是经济问题,它是城镇化和工业化快速发展的产物。快速发展使得工业和人口在城市高度集中,城市土地和供应需求快速增长,土地价格和住房价格不断提高,远远超过中低收入家庭的收入增长速度。收入越来越高,可人们却越来越买不起房。

要完成 2020 年的城镇化目标,政府适时提出“新型城镇化”的思路,解决住房问题必须放在中小城镇,大城市郊区首当其冲。

大城市郊区不仅要承担大城市发展的经济功能,同时要做好缓解大城市人口压力的民生功能。同时,人们希望能够在郊区的

中小城镇实现“住者有其屋”，“住者优其屋”，甚至“住者享其屋”。消费者需要一个稳定、健康、有序发展的郊区住房市场。

1.3 房地产企业投资决策

进入 21 世纪以来，继日本、东南亚之后，美国住房市场的房地产泡沫逐渐膨胀、蒸发，引发了席卷全球的次贷危机。大量研究表明，房地产企业过度开发与房地产市场“繁荣假象”的交互作用是引发金融危机的关键。2000 年以来中国房地产开发住房投资额呈井喷之势。国家统计局数据显示，2000 年中国房地产开发住房投资额为 0.33 万亿元，而 2015 年底增至 6.46 万亿元，增长了近 20 倍。以 2000 年投资额为基准，平均年增长 0.41 万亿元，增长额超过 2000 年全年住房投资额。虽然庞大的投资规模从一定程度上缓解了住房需求压力，但是也滋生房地产市场的大量问题，增加房地产企业的投资风险。

首先，过度投资和产能过剩问题一直存在于房地产行业，“空城”现象频出。国家住房和城乡建设部部长陈政高先生，在第三届联合国住房和城市可持续发展大会上指出，截至 2016 年 10 月，中国城镇人均住房建筑面积达到 33 平方米，农村人均住房建筑面积达到 37 平方米。房地产开发的关键问题不再是供给总量问题，而是分布不均匀，房地产企业在选择投资开发项目时需要更加重视住房需求。其次，随着一、二线城市的房地产市场日趋饱和，地价也不断创下新高，一、二线城市的房地产开发遭遇瓶颈，很多房地产开发商开始将目光放在以郊区为首的中小城镇房地产市场。最后，受中国经济转型，结构化调整影响，小房地产企业出现销售困难、资金周转缓慢甚至资金链断裂等风险。所以，房地产企业，需要科学的投资决策依据，实现理性投资。

微观层面主要是关注家庭个体在选择住房时的规律，针对住

房需求的研究主要基于三个视角：住房需求“弹性”、住房需求“层次”和住房需求“特征”。本书特别强调前两个视角。

1.3.1 住房需求“弹性”

自 1960 年 Muth 提出新古典住房需求理论以来，住房需求的研究重点转变为收入和价格的弹性估计。在将其他因素归入误差项后，建立住房需求仅与住房价格、住房收入相关的模型，进而估计出相关弹性。由于数据选择的不同、估计方法的不同，弹性估计的结论相差较大。但是学者们普遍认为住房价格对住房需求有负影响，收入对住房需求有正影响。

1.3.2 住房需求“层次”

住房需求“层次”实际上是基于住房“特征”发展起来的，这种视角的研究方法和思路是将某种特征变量划分为离散的、有限的层次，分析不同家庭对于住房“特征”的不同需求。关于住房需求层次，定性的研究比较多；由于参数估计方法的局限性，定量的研究成果较少。Borsch Supan (2001)、高晓路 (2008) 在住房层次的定量研究方面做了一些尝试。

综上，结合住房需求“层次”和住房需求“弹性”，可以得出以下结论：购买住房如果属于不同的需求层次，应该具有不同的需求弹性，对住房总需求的影响程度应该不同。

住房市场研究理论与相关模型

第 2 篇 住房市场研究 相关基础理论

本篇主要介绍全书研究的理论基础，包括住房需求理论、预期理论和消费理论三类相关理论。首先，住房需求理论，包括三个方面：一是新古典住房需求理论，二是从经典区位理论和城市住宅区位理论两个角度介绍住宅区位理论的重要理论和基础模型，三是住房特征价格模型的发展历程、基本模型、主要研究方法和参数估计方法。其次，介绍了预期理论，主要介绍了预期理论发展历程、四种不同预期的基本模式，以及在住房市场的研究成果。最后，介绍了消费经济学理论和消费函数理论。

区位理论和特征价格模型是住房需求理论的核心，它们拓展了新古典住房需求理论的外延，强调了住房服务的异质性。预期理论提供了一种可以在预期理论框架下探讨住房需求、解析住房需求波动原因的研究思路。消费经济学相关理论为住房需求研究提供了理论依据和研究方法。