



中青年经济学家文库
ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

城镇化进程中 房地产价格分异研究

王元华 / 著

CHENGZHENHUA JINCHENGZHONG
FANGDICHAN JIAGE FENYI YANJIU



经济科学出版社
Economic Science Press

中青年经济学家文库

城镇化进程中房地产 价格分异研究

王元华 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城镇化进程中房地产价格分异研究/王元华著.

—北京: 经济科学出版社, 2016. 2

ISBN 978-7-5141-6641-5

I. ①城… II. ①王… III. ①城市化-房地产
价格-研究-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 039918 号

责任编辑: 王柳松

责任校对: 杨 海

责任印制: 邱 天

城镇化进程中房地产价格分异研究

王元华 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

总编部电话: 010-88191217 发行部电话: 010-88191522

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

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

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京万友印刷有限公司印装

880×1230 32 开 6.75 印张 200000 字

2016 年 2 月第 1 版 2016 年 2 月第 1 次印刷

印数: 0001—1200 册

ISBN 978-7-5141-6641-5 定价: 29.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010-88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010-88191586)

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

序

《城镇化进程中房地产价格分异研究》一书，是王元华博士在其博士学位论文的基础上，听取各方专家意见修改完善后正式出版的。该书的主旨是，研究中国新型城镇化背景下不同区域城市房地产价格产生的变化和差异，并进而探索其中内在的规律。这是一个涉及中国今后城市及房地产健康发展所必须重视的理论和实践问题。

长期以来，中国房地产特别是住房总体上处于供应短缺的局面。改革开放以后，中国住房制度改革的持续推进，房地产业的快速发展使得人民的居住条件得到了持续的改善，居住用房和商业用房的供给和需求总量都得到了大幅增长。伴随着这一过程，房地产价格也呈现出持续的上涨。然而，近些年来，房地产在全国范围内总体供应不足的状况已经有了根本改善。在中国城镇化快速推进下，随着房地产市场的发展变化，房地产价格在不同地区、不同城市之间的分化和差异日益明显。这种差异性不仅引起了房地产界，也引起了全社会的共同关注。

与行业一般分析相比，王元华博士对上述问题的研究相对深入系统。一是研究主题重在规律分析。房地产价格分异，是在城镇化加快推进当中，由于房地产本身以及社会经济变化产生的不同区域房地产价格的差别及所体现的规律性。这一研究不仅有助于分析城市房地产市场供求关系，更有助于在此基础上进行房地产宏观调控政策的制定。特别是在当前城镇化加快推进的过程中，更具有重要

的理论意义。二是研究方法重在实证分析，本书以全国 69 个大中城市为研究对象，在探讨城镇化的发展路径基础上，进一步分析了城镇化中房地产价格分异的影响因素及分异规律。作者结合现实问题，把城镇化同房地产市场有机结合起来，以城镇化的视角来分析房地产问题，实践性强。三是研究过程注重科学分析。全书从理论模型到实证分析都体现出较强的逻辑性。在研究方法上，作者应用多指标聚类方法分析城市房地产发展状况，构建城市价值指标及评价公式等研究，不仅具有一定的理论创新而且在实践中会有较大的参考价值。

王元华博士是山东建筑大学房地产专业教师。在攻读博士学位期间，先后参与过多项国家和省部级项目，从中体现出他对科研执着的专业态度和科研能力的优秀水平。其博士学位论文获得不少专家的好评，本书的出版，是对王元华博士学术研究水平的再次肯定。期盼王元华博士在以往努力的基础上，再接再厉，在学术研究的道路上取得更多更好的成就。

张永岳

华东师范大学终身教授

2015. 12. 16

前 言

改革开放特别是 20 世纪 90 年代以来，中国的社会经济得到了快速发展，城镇化率也以年均 1 个百分点的速度提升，城镇化进程中人口流动、经济发展及城市规模也呈现出不均衡态势，与此同时，中国的房地产市场也得到了很大发展。近年来，在当前中国城镇化的快速推进下，随着中国房地产市场的变化，各个城市房地产价格产生了明显的差异，而这种差异引起了全社会的关注，正确地认识和解决这个问题，探索其中的规律性，是现在房地产业健康发展必须要面临的一个问题，对于我们推进房地产市场健康运行，乃至对中国经济健康发展起到了重要作用。

房地产价格分异是在城镇化加快推进当中，由于房地产本身以及社会经济变化产生的不同区域房地产市场价格的区别及所体现的规律性，本书以城镇化的视角来探讨城市房地产价格的分异，研究目的是寻找出房地产价格分异的规律及深层次原因，进一步发现中国城镇化进程中房地产市场的变化规律，从而为健康、稳定发展房地产市场提供政策建议。

本书围绕着房地产价格分异主题，内容安排上分为七章。第一章说明了研究的目的、意义和技术路线等；第二章综述了有关城镇化、房地产价格影响因素及分异的相关理论；第三章分析了城镇化对房地产价格的影响，这里既分析了发达国家城镇化的路径及其对房地产市场的影响，也分析了中国城镇化的进程与房地产价格变化，从城镇化的人口、经济和空间三个维度分析了房地产价格分异的影响因素；第四章为城镇化进程中房地产价格分异的理论框架，

通过理论框架和理论模型,探讨了城镇化对房地产价格的影响机制,解释了城镇化中人口、经济发展以及空间变化如何造成房地产价格分异;第五章和第六章是房地产价格分异的实证分析,第五章通过聚类分析,找出价格分异的不同类型和区域的城市,对同类城市房地产价格进行回归分析,目的是找出不同城市房地产价格分异的影响因素,第六章为房地产价格分异的时空相关性分析,以及与城镇化进程的协调分析,该章是房地产价格分异的空间和时间维度上的特征及规律;第七章为结论和政策建议。

本书以全国 69 个大中城市为研究对象,分析软件主要有 Matlab、Eviews、SPSS、Geoda、SAS 等,采用了定性和定量、规范和实证分析等研究方法对房地产价格分异进行了系统的研究。研究发现:①城镇化对房地产市场产生影响,并通过经济、人口和空间三个途径影响房地产价格;②城镇化进程中房地产价格发生分异,分异体现在空间和时间维度上,空间上为不同区域城市房地产价格差别、房地产价格空间的相关性,时间维度上为房价变动的领先滞后性,房地产价格在空间上是聚集的,在时间上是联动和传递的;③房地产价格分异的影响因素为城镇人口、经济发展以及建成区面积增长率。城镇人口和人均 GDP 对房地产价格产生显著正向影响,建成区面积增长率对房地产价格产生负向影响;④第一类城市的房地产价格受到经济发展的显著影响,第二类城市的房地产价格受到人口的显著影响,第三类城市的房地产价格受到经济、人口和建成区面积的显著影响;⑤区域上不同城市房地产价格均受到城市人口和人均 GDP 的显著影响,建成区面积变化只对东部城市产生显著影响,说明东部城市空间变化对房地产价格产生的影响大;⑥城市房地产价格要与当地城市人口、经济发展相协调。

本书的创新不仅在于系统提炼出了城镇化的发展路径,提出并解释了房地产价格分异概念,而且更进一步揭示了城镇化中房地产价格分异的影响因素及分异规律。主要的创新在于:第一,选题具有新颖性、前沿性和现实性。本书突破了其他基于既定变量来研究

房地产价格，以城镇化的视角来选择变量，把房地产价格研究放在了一个更深层次的环境中；第二，结论和观点具有一定的创新性。将通常人们定性的问题定量地实证分析，诸如人口对房价的影响，以前更多仅是定性的描述，并提出了许多新的观点；第三，论据和理论体系都具有一定的创新性。以城镇人口为变量、选取包含既有省会级城市，也有非省会级城市的 69 个城市，提出了城镇化影响房地产市场的 3 个途径等，并形成了一个完整的理论分析框架。

本书的研究价值在于：能够正确认识城镇化对房地产市场的影响，正确认识不同类型城市房地产价格分异的影响因素及价格分异规律，能够因地制宜地实行差别化调控政策，从而为准确预测、管理房地产市场指明方向。

王元华

2015 年 9 月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景和意义	1
一、研究背景	1
二、研究目的和意义	5
第二节 研究的内容和方法	6
一、研究内容	6
二、研究方法	8
第三节 研究的技术路线和创新	9
一、技术路线	9
二、本书创新	11
第二章 理论综述	13
第一节 城镇化相关理论	13
一、城镇化的概念	13
二、城镇化的维度及度量	16
三、城镇化的相关研究综述	19
第二节 房地产价格相关理论	26
一、房地产特征因素	27
二、社会经济因素	29
第三节 房地产价格分异的概念及相关理论	37
一、分异的概念界定	37

二、房地产价格分异的相关理论	39
第三章 城镇化对房地产价格的影响分析	43
第一节 发达国家城镇化对房地产市场的影响	43
一、主要发达国家城镇化进程及其发展路径	43
二、发达国家城镇化进程中房地产市场状况	49
第二节 中国城镇化的发展历程与房地产 价格变化	57
一、中国城镇化发展历程	57
二、新型城镇化的提出和推进	62
三、中国城镇化水平差异及房地产价格变化	67
第三节 城镇化对房地产价格的影响途径	71
一、城镇化对房地产价格影响分析	71
二、城镇化对房地产价格影响的途径分析	73
三、城镇化对房地产价格影响因素分析	74
第四章 城镇化进程中房地产价格分异的理论分析	92
第一节 基本理论分析与框架	92
第二节 房地产价格分异的理论模型	97
第五章 城镇化进程中房地产价格分异的实证分析	104
第一节 房地产价格分异实证分析的变量及模型	104
一、中国房地产价格分异分析	105
二、模型设定、变量选取	108
三、69个城市面板数据回归分析	112
第二节 基于聚类分析的房地产价格分异分析	117
一、聚类分析方法及其应用	117
二、中国城市房地产价格聚类分析	121

第三节 不同类别城市房地产价格分异的实证分析	128
一、不同类别城市相关指标变化	129
二、不同类别城市的回归分析	131
第四节 不同区域城市房地产价格分异的实证分析	134
一、核心城市与边缘城市的发展及其理论解释	135
二、核心城市与边缘城市的经济发展、人口流动与 房地产价格变化	138
三、核心城市与边缘城市房地产价格分异实证分析	142
 第六章 房地产价格分异的时空特征及其与城镇化 进程的协调	147
第一节 房地产价格分异的空间相关性研究	147
一、空间相关性	148
二、房地产价格空间相关性分析	150
第二节 房地产价格分异的时间相关性分析	158
第三节 房地产价格分异与城镇化进程的协调	166
 第七章 结论及政策建议	173
第一节 主要结论	173
第二节 政策建议	176
第三节 研究展望	182
 参考文献	184
后记	203

第一章

绪 论

第一节

研究背景和意义

一、研究背景

进入 21 世纪以来,中国社会经济得到了很大发展,同时,房地产市场更是得到了快速发展,房地产业是国民经济体系中的重要产业,在国民经济体系中占有重要比重,对相关产业的拉动作用明显,对改善人民生活水平、稳定民生具有重要作用。伴随着房地产市场的发展,各个区域、各个城市房价涨幅也很大,且涨幅均不相同,引起了人们的广泛关注。同时,2003 年起,中国开始实施有序的房地产调控政策,采用了土地、信贷及其他行政手段等组成的调控体系,但到目前为止,房价仍在高位运行。适逢该时期是中国城镇化^①快速发展时期,城镇化的推进与房地产市场的发展交织在一起。特别是新时期,房地产价格面临着一个“上”、“下”盘旋胶

^① 中国以前称之为“城市化”,现在称为“城镇化”,很多人认为本质上一样,在《城市规划基本术语标准》及其修订征求意见稿中均为 urbanization,概念相同。在此,本书统称之为“城镇化”。

着状态,各个城市房地产价格走势不同。在这样一个大的背景下,非常有必要从一个新的视角来看待中国的房地产市场。本书就是基于城镇化视角来分析中国房地产价格分异问题。

《城市规划基本术语标准》(GB/T50280—98)中指出,城市化是“人类生产和生活方式由乡村型向城市型转化的(历史)过程,表现为乡村人口向城市人口转化以及城市不断发展和完善的过程。又称城镇化、都市化”。^①《国家新型城镇化规划(2014~2020年)》指出:“城镇化是伴随工业化发展,非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程,是人类社会发展的客观趋势,是国家现代化的重要标志”。中国的城镇化处于快速发展之中,城镇化率从1978年的17.92%上升到了2013年的53.7%,超越了世界城镇化平均水平。城镇常住人口也由1978年的1.7亿人提高到了7.3亿人,中国的城镇化取得了很大进展,图1.1为中国城镇常住人口、城镇化率及世界城镇化率的比较。

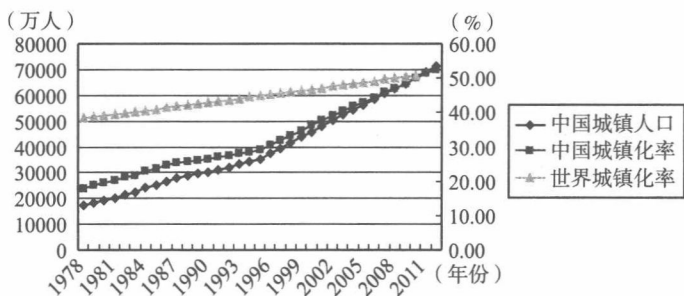


图 1.1 中国城镇化率与世界城镇化率比较

资料来源:根据《国家新型城镇化规划(2014~2020年)》绘制,见 <http://politics.people.com.cn/n/2014/0317/c1001-24649809.html>。

^① 该术语见《城市规划基本术语标准》(GB/T50280—98)第2页,2014年修订征求意见稿为《城乡规划基本术语标准》中去掉了“历史”二字,为由乡村型向城市型转化的过程。

城镇化既体现了经济发展的差异,也体现了人口流动,其特征主要表现在以下三个方面:①空间分布不均,存在着明显的空间差异。刘炜(2006)发现,东部沿海人口稠密、经济发达,城镇化水平也很高,呈现出东高西低的现象,东中西三大区域的城镇化水平差距较大。程开明(2008)发现,东中西三大区域的城镇化水平差距呈现不断扩大的趋势。2013年,东部城镇化水平最高,为62.2%,中部地区次之,为48.5%,西部地区最低,为44.8%,东部地区中城镇化水平最高的为上海市,达到89.3%,最低的是河北省,仅为43.93%;中部地区城镇化水平最高的是黑龙江省,为55.66%,最低的是河南省,仅为38.52%;西部城镇化率最高的是内蒙古自治区,达到55.53%,最低的是西藏自治区,仅为22.67%。②资源集聚不均,资源集聚度高、城镇化率高的地区经济发展较好。改革开放以来,具有区位优势东部沿海地带率先开放发展,成为了中国经济增长的引擎,也成为了中国经济发展的“增长极”,形成了“长三角”、“京津冀”、珠江三角洲等城市群。中国特大城市均位于东部沿海地带,这些城市多为区域性中心城市,也多是区域的经济中心,优势明显。伴随着经济发展,城镇化率也提升较快。可以说,经济发展水平的差异是城镇化水平差异最根本的原因。施建刚和王哲(2012)发现,经济发展推动城镇化,城镇化可以使经济增长的相关要素得到很好的集聚,从而对经济发展产生良好的传导效果。中国城镇化主要通过物质资本、人力资本的集聚推动经济发展(蔺雪芹等,2013)。③城镇化进程中人口流动到经济发展好的地区。经济发展导致人口流动,人口是经济发展的结果。④通常意义上,城镇化率是常住人口城镇化率,而不仅仅是户籍人口。经济发展好的城市吸引了更多的人口聚集到该城市,因为它给了迁移者提高生活水平的预期。因此,城镇化水平的持续

① 陆铭·特大城市该有多少人口. http://opinion.caixin.com/2014-06-08/100687554_all.html.

提高,会使更多的农民通过转移就业提高收入,从而也扩大了城镇的消费群体,释放了消费潜力,导致城市基础设施、公共服务设施及住宅建设的巨大投资需求。第二产业、第三产业就业水平,第二产业、第三产业增值水平以及经济发展水平是造成中国人口城镇化水平空间差异的主要原因(秦佳,2013)。

房地产是房产和地产的合体及其衍生的权利关系的总和。它具有生产资料和生活资料的双重性质,既能够给人提供生活的场所,也能够给生产提供场所,因此具有需求普遍性。同时,房地产是不动产,具有不可移动性,因而房地产需求还具有区域性,一定区域内的房地产具有其他区域的不可替代性。众所周知,影响房地产需求的因素包括以下方面:①国民经济发展水平。经济发展水平对房地产需求的影响是决定性的,呈现正相关关系,经济发展越好,对房地产的需求也就越大,因此,一个地区的国民经济发展快,则该地区的房价上涨也较快。国民经济发展水平对房地产的影响,既来自于投资的扩大导致对房地产需求的增加,也来自于居民收入水平的提高形成的刚需、改善性需求的增加。②城镇人口。城镇人口的增加不仅增加了城市住宅的巨大需求,而且也增加了由于就业人口增加所导致的对生产经营性用房的需求。③城镇化。张永岳等(2011)也提出,城镇化水平也是影响房地产需求的重要因素,表明了由于城镇化的进程导致了城市数目增加和规模扩大、人口增多、旧城改造等方面对房地产需求的增加。市场中,房地产价格除了需求影响外,还有供给的影响,城镇化一方面,导致需求增加,另一方面,也表现出了城市土地出让面积增加、城市建成区扩大等所引起的城市房地产供给的增加。

与此相对应,中国的房地产价格也存在着不均衡的分异现象。东部城市房价较高,特别是北京、上海、广州、深圳等一线城市房价最高,东部其他省会级城市或是计划单列市房价也很高,中部省会级城市房价次之,西部城市房价较低。从城市级别来看,省会城市或计划单列市房价高,其他地级市的城市房价低。近些年来,

虽然很多人研究了房地产价格问题,但是仅仅分析了价格影响因素及价格传递问题,没有从整体上、宏观空间上分析造成该现象的原因。2013年,中国70个大中城市新建商品住宅价格发生了变化,一线城市房价同比涨幅要远高于二线城市、三线城市。空间的差异就是分异,有些人把分异等同于分离等,虽然有许多人从居住空间分异和单个城市房价空间分异两方面研究了居住和房价的不同空间差别,但针对多个城市研究不同城市房价分异较少。为了分析目前不同城市房价差别以及房价时空的变化,必须从新的角度去分析。

朱中一(2009)指出,中国房地产市场的发展,前十年和后十年都会快速发展,其主要原因是中国处在城镇化的快速发展时期。因此,城镇化既是推动房地产市场发展的重要因素,也是产生房地产问题的重要根源。过去许多年来,中国的城镇化虽然取得了很大成绩,但是也存在很多问题,在新的阶段,为了推进城镇化健康发展,解决诸多矛盾,提出走新型城镇化道路。城镇化进程中,地区经济发展、人口流入都不均衡,而这些又是房地产市场的影响因素。因此,非常有必要研究城镇化及其推进路径,分析城镇化中房地产价格分异,进而分析中国房地产业的发展变化。

二、研究目的和意义

主要以中国69个大中城市^①为例,探讨城镇化对房地产价格的影响以及房地产价格分异状况,了解不同区域、不同类别的城市房地产价格变化过程,借鉴世界城镇化进程中的一般规律,结合中国具体实际,探讨中国城镇化的路径,在此路径下,研究城市规模扩大、经济发展、城市人口流动及资源要素的流动对房地产市场带来的影响,分析中国房地产价格分异规律,因地制宜地实行差别化调

^① 国家统计局统计房价指数时采用的是70个大中城市,由于大理市的城市数据缺失,故只研究其余的69个城市。下同。

控政策，以期提高中国房地产调控政策的有效性，为中国房地产管理打下理论基础。

其价值体现在理论和实践两个方面。理论上，本书比较系统地研究了城镇化进程中的房地产价格分异问题，建立了相关的理论框架和模型，理论上有所创新，具有一定的理论价值。实践上的意义在于：①正确认识城镇化对房地产价格的影响；②能够正确认识不同类型城市房地产价格分异的影响因素；③分析房地产价格在空间和时间上的分异规律，结合城镇化，为准确预测、管理房地产市场指明方向。

第二节

研究的内容和方法

国内外有关房地产价格分异的研究，主要是基于特征价格法来分析房地产价格分异，研究的对象也主要是围绕一个城市。本书与以往的研究内容不同，以城镇化进程中的房地产价格分异为研究内容，研究对象也是从宏观角度研究不同城市房地产价格的分异，重点分析了城镇化进程中各个城市房地产价格发生分异的特征及原因。

一、研究内容

本书共分为七章，根据提出问题、分析问题、解决问题三大部分来完成，主要的内容包括：

（一）相关理论回顾

系统分析城镇化和房地产价格的相关理论，主要从城镇化过程与度量、城镇化与经济发展、城镇化与城市空间结构演进、城镇化与人口流动、城镇化进程中的房地产市场、房地产价格分异等方面进行理论综述，以城镇化视角来分析房地产价格的影响因素。

（二）城镇化对房地产价格的影响

回顾发达国家城镇化的进程、路径及对房地产市场的影响，再分