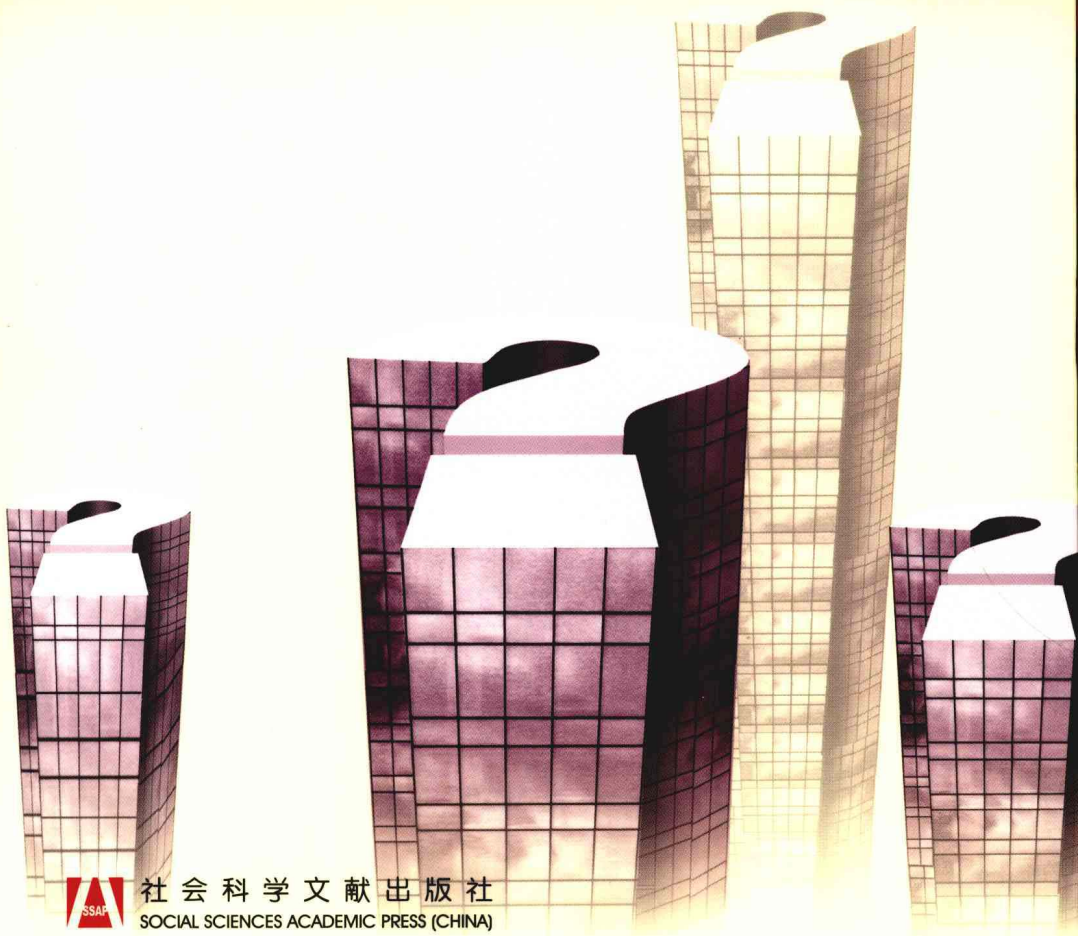


房价之谜

黄石松 陈红梅 / 著

HOUSE PRICE
PUZZLE IN CHINA



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

房价之谜

HOUSE PRICE
PUZZLE IN CHINA

黄石松 陈红梅 / 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

房价之谜/黄石松, 陈红梅著. - 北京: 社会科学文献出版社, 2009. 5

ISBN 978 - 7 - 5097 - 0792 - 0

I. 房… II. ①黄…②陈… III. 房地产 - 价格 - 研究 - 中国 IV. F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 069205 号

房价之谜

著 者 / 黄石松 陈红梅

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 59367077

责任部门 / 财经与管理图书事业部 (010) 59367226

电子信箱 / caijingbu@ssap.cn

项目负责人 / 周 丽

责任编辑 / 王玉水

责任校对 / 丁新丽

责任印制 / 董 然 蔡 静

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
(010) 59367080 59367097

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 59367028

排 版 / 北京步步赢图文制作中心

印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/20

印 张 / 18

字 数 / 274 千字

版 次 / 2009 年 5 月第 1 版

印 次 / 2009 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 0792 - 0

定 价 / 45.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误,
请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

内容提要

房价之

House price puzzle in China



2002 年以来，尽管我国政府连续数年实行严厉的针对房地产业的宏观调控，但房价仍然保持了持续快速上涨的态势。2008 年，美国次贷危机引发的全球金融危机导致国内外经济形势发生巨变，中国房地产市场也出现了普遍性的“价跌量减”的现象。房价调整的时间会有多长？幅度有多大？政府该不该救房市？救什么？如何救？如何认识当前中国城镇房价居高不下的现象？影响和制约中国城镇住房价格的因素究竟有哪些？影响程度如何？这些问题在社会上引发了广泛的争论。

本书第 1 章回顾了近年来中国房价历次论争的过程和论争各方的主要观点；第 2 章简要阐述了国内外房价理论，分析了中国城镇房价评价体系和相关指标；第 3 章和第 4 章建立了基于面板数据的



中国城镇住房供给模型、需求模型、价格模型，重点研究了房价的影响因素以及各因素的影响程度；第5章指出当前中国城镇房价形成机制极度扭曲，并对其特征、成因进行了分析；第6章以北京市为例，对特大型城市的住房问题作了实证分析；第7章对房价与企业博弈、政府宏观调控的关系进行了探讨；第8章提出了完善我国住宅产业宏观政策体系的建议。

本书依据国家统计局公布的1997~2007年中国31个省份统计数据，建立固定效应变截距模型，重点研究了影响中国城镇房价的因素及其影响程度在时间和空间两个维度上的地区差异性。本书的主要研究结论有七个。

(1) 显著影响中国城镇住房供给的主要因素是：城镇住宅房地产投资、房地产企业土地开发投资。房屋销售价格对住房供给有一定的影响，但影响不显著。房屋建造成本上升会抑制住房供给增加，但效果不显著。

按照市场经济的价值规律，长期而言，价格和成本是影响商品供给的主要因素：价格上升则供给增加，价格下降则供给减少；成本上升则供给下降，成本下降则供给上升。本书的研究表明，中国城镇住房供给机制明显有别于其他商品的供给机制，也有别于西方市场经济国家的普遍规律。

(2) 显著拉动中国城镇住房需求的因素主要是：人均GDP、城镇居民可支配收入。对住房需求起抑制作用的因素主要是：销售价格、宏观调控政策。销售价格对需求的抑制效果不显著，而宏观调

控政策对需求的抑制作用显著。

按照市场经济的价值规律，长期而言，价格是影响商品需求的主要因素：价格上升则需求减少，价格下降则需求增加。本书的研究表明，中国城镇住房需求机制明显有别于其他商品的需求机制，也有别于西方市场经济国家的普遍规律。

(3) 中国城镇住房价格对住房供给、需求的作用是双方向的。价格上升对供给的促进作用明显强于价格下降对供给的抑制作用。中国城镇住房价格上涨具有较强的刚性。

(4) 推动房价上涨的主导因素是居民家庭可支配收入的提高，地区经济发展水平的差异并不对房价起决定作用，地价上涨不是导致房价上涨的主要因素，成本对房价影响不显著。

中国城镇住房市场是资金推动型市场和投资拉动型市场，对城镇建设和房地产投资的持续增长，拉动了房价的上涨；而大量的外资、信贷资金和其他行业资金进入房地产市场，也造成了对住宅和房地产的需求过度 and 超前消费，推动了房价的上涨。

(5) 针对房地产业的宏观调控政策对中国城镇住房供给、需求和价格的作用，具有显著的滞后性和作用不对称的特征。针对房地产业的宏观调控政策对住房供给的影响作用不显著，而对住房需求的影响作用显著，对住房价格的影响具有明显的滞后性。现阶段中国城镇住房供给和需求的价格弹性较小。

(6) 中国城镇住房市场存在明显的结构性失衡。这种结构性失衡表现在数量关系上包括：①保障性住房建设和商品房建设之间的



比例关系失衡；②存量市场和增量市场之间的比例关系失衡；③保障性住房的各类实现形式之间的比例关系失衡。

结构性失衡表现在价格关系上包括：①相对于居民收入水平，住房价格明显偏高，超过了居民的购买能力；②商品房的高价格对保障性住房价格的拉动作用明显；③房屋租赁价格和买卖价格的关系不能反映真实的价值规律。

结构性失衡表现在空间和时间关系上是，在全国范围内区域发展的不平衡，以及在同一城市或地区范围内，在不同的时间周期内，不同类型的住房产品的供给与居民的实际支付能力存在明显的不匹配。

(7) 中国城镇住房市场结构性失衡的成因复杂，主要包括：市场的区域性特征明显，存在局部垄断和不公平竞争；市场信息不对称十分突出；居民收入分配不平衡，收入差距过大；住房消费理念和消费模式错位。结构性失衡推动了房价的整体上涨，导致高房价和高空置率并存；区域性失衡导致高房价地区的房价上涨拉升了周边和其他地区的房价。

本书力求在以下几个方面有所创新。

(1) 应用系统工程的观点和方法，从动态非均衡的角度来分析房价形成的机制，宏观分析与微观分析相结合，市场因素和制度因素分析相结合，并综合应用多种统计方法。

(2) 建立面板数据模型从时间和空间两个维度综合研究。中国房地产统计制度不完善，数据相对较少，样本数据缺乏，市场有很

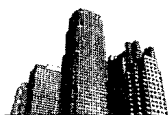
强的区域性，单一采用时间序列会造成样本数据太少，地区差异无法体现，影响分析结果的可靠性和有效性。选用面板数据模型，从时间和空间两个维度同时对影响房价的因素进行分析，在国内外的研究中并不多见。

(3) 模型研究的结果对影响房价的主导因素提出了新的认识。对房价形成及波动机制的系统研究，为政府宏观调控提供了新的视角和数量分析的依据，也为政府实行最严格的土地使用制度、调控土地供应结构提供了数量分析的依据。

(4) 运用博弈论的观点和方法分析了政府宏观调控的原则和政府行为的边界。改革开放 30 年来中国房地产业的变革和发展，实际上也经历了一个“政治权力、资本权力、社会权力”不断斗争和妥协的过程，而多次全国范围的房地产论争则是这三种权力争夺“话语权”的真实表现。未来，由于国际金融市场的动荡和国际资本的博弈，这一争夺将更加激烈、更加深刻。

解决住房问题的根本出路在于坚持公平正义，有序扩大公民政治参与。实行信息公开是促进政府职能转变的重要手段，而只有实现政治权力、资本权力和社会权力的相互制约，才能真正实现公平正义。

(5) 完善我国住宅产业统计制度迫在眉睫，加快建立科学完善的住宅产业评价指标刻不容缓。而调整住宅产业政策、逐步建立科学稳定的房价形成机制，是保持和促进房地产业持续健康发展的根本。



(6) 中国特大型城市将长期面临人口的过快增长与资源、环境的承载力不足的矛盾。研究特大型城市的城市空间发展形态、房地产发展模式、住房保障体制，探讨特大型城市住房建设的普遍性规律具有十分现实的意义。

(7) 本书提出了完善住房保障制度的政策建议，完善房地产业统计制度的建议，消除体制性障碍、完善监管的建议，创新房地产金融的建议，实行强制性信息披露制度的建议等。这些建议具有一定的针对性和可操作性。

关键词：房价 面板数据模型 失衡 重构

序 一

成思危*

自从我国实行住房制度改革以来，房价就成为社会各界人士关注的热点，有关房价及房地产业的争议也日益激烈。我认为这类争议是社会走向民主和开放的表现，应当鼓励和支持。但遗憾的是，在网上发表的言论中，有些是歪曲事实的，有些是过于偏激甚至将争论“泛政治化”的，还有个别专家学者发表了一些无实事求是之意、有哗众取宠之嫌的言论，再加上一些媒体的无端炒作、推波助澜，致使我国住房制度的改革受到种种非理性的干扰。我认为，为了促进房地产业这一重要支柱产业的健康发展，需要对房价等有关问题进行深入的分析 and 研究，作出科学的结论并提出切实可行的建议。因此，我很高兴看到本书的出版，可以说它是在这方面进行的

* 成思危教授，全国人大常委会原副委员长、民建中央原主席。



一次有益的探索。

我国正处于社会主义初级阶段，实行着社会主义市场经济制度。在住房问题上，政府一方面要按照社会主义的理念来为低收入群体提供适度的住房保障，另一方面则应按照市场经济的原则来满足多数人的合理住房需求。政府的主要职责是建设保障性住房，努力做到对低收入群体应保尽保，同时也要在制度上防止一些不符合保障条件的人“钻空子”、“搭便车”，获取作为公共产品的保障性住房。

商品房是商品而不是公共产品，其价格是由许多市场因素决定的，因此会随着这些因素的变化而变化。房市和股市一样有升有降，处在不断的波动之中。政府的宏观调控可以在一定程度上影响商品房的价格，防止房价大起大落，但绝不应当也不可能由政府来规定价格。专家学者的作用是研究房价的形成机制，分析各种因素对房价的影响，提出促进房地产市场健康发展的建议。而消费者则应自行决定其买房的时机、地点、面积、装修水平、融资方式等。

本书是运用系统工程方法研究我国房价的一本探索性专著，基本上做到了数据翔实、逻辑严密、观点鲜明、建议可行。其不足之处是在适度消费及房地产金融方面着墨还不够多。由于房价问题具有复杂性，“仁者见仁，智者见智”，有些读者对本书中的一些观点可能不尽赞同。我相信本书的两位作者也愿意倾听不同的意见，并与之进行严肃的学术争论。

我自十年前与一些专家学者共同研究并撰写了《中国城镇住房

制度改革——目标模式与实施难点》一书后，一直在进行住房制度改革方面的研究。本书作者之一——陈红梅就是在我的指导下在北京大学光华管理学院取得博士学位的。另一位作者黄石松则可以算是我的“编外”学生，因为他经常参加我给博士研究生的答疑，以及我在民建中央任主席时所组织的有关房地产的参政议政活动。我一直鼓励他们要用宏观与微观相结合、统计分析与案例研究相结合、论点与论据相结合的方法来研究房地产的有关问题，因此我很高兴看到本书的出版，并欣然同意为之作序。

2009 年 3 月于北京

序 二

郝如玉*

近年来，房价问题一直是社会各界关注的热点问题。在政府连续数年实行严厉的房地产宏观调控，收紧“银根”、“地根”的形势下，全国各大城市房价依然快速上涨。但到 2008 年下半年，随着美国次贷危机引发的全球性金融危机的出现，国内房地产市场发生了深刻的变化，普遍出现了“价跌量减”的现象。

黄石松、陈红梅两位同志的新作《房价之谜》，系统阐述了关于住房价格和市场均衡的国内外主要理论，全面回顾了近年来关于房价的主要论争的过程，总结分析了中国城镇房价评价体系。本书通过建立中国城镇住房价格面板数据模型，重点研究了房价形成及波动的机制，并以北京市为例，进行了具体的实证分析，提出了特大

* 郝如玉教授，全国人大常委会委员、全国人大财政经济委员会副主任委员。



型城市房地产业在发展中需要深入研究的问题，对完善我国住宅产业宏观政策体系提出了政策建议。

从学术价值来看，本书的研究结论丰富与完善了我国住房供需的理论体系，为准确分析和预测住房供给、需求、价格的变动提供了创新的分析方法。本书在借鉴国外学术前沿理论的基础上建立的中国住房供给、需求、价格的面板数据模型及实证研究框架，将会促进国内该领域的学术研究规范和方法与国际接轨。

从实践应用来看，本书的研究结果对政府调控、企业决策、银行信贷管理和消费者投资等都具有现实的指导意义，特别是本书提出的中国城镇住房市场结构性失衡的表现形式、特征、成因，以及其对房价的影响作用，特大型城市房地产业发展中的深刻问题，对政府部门完善住房宏观政策体系有一定的参考价值。

本书在撰写过程中突出了以下几个特点。

(1) 从动态非均衡的角度来分析住房市场价格波动的规律。包括经济基本因素，例如供求关系、人口、国民总收入的变化等对房价造成的影响；非经济基本因素，如人们的预期、有限理性、市场不对称信息、政府和企业博弈、宏观调控政策等对房价造成的影响。这些研究既突出了市场供求的影响，又突出了制度和体制的影响。

(2) 运用面板数据模型从时间和空间两个维度综合研究。本书综合运用面板数据模型等多种统计方法，不仅从时间序列上分析，同时还从空间上考虑不同区域和地区的差异，综合进行考量。将多种统计分析方法综合运用于住房市场的供给与需求研究，是本书的

一大特点。

(3) 突出了系统性和实用性。本书以相关经济理论做铺垫, 对实际数据应用恰当的统计方法, 理论联系实际, 提出存在的问题, 有针对性地提出了解决问题的办法。

本书最大的特点是理论与实践的有机结合。黄石松曾在国有大型房地产企业工作多年, 有着丰富的一线实践经验; 在北京市人大常委会工作期间, 又对宏观行业政策和法律法规有了更深入的了解和把握; 作为中国民主建国会北京市委常委、经济委员会主任, 在参政议政上常常有独到的见解。陈红梅长期从事统计分析和研究工作, 具有较深厚的数量分析基础。相信在他们的共同努力下, 在未来的岁月中, 他们还会创造出更多更有价值的成果。

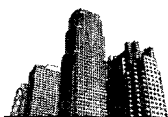
2009 年 3 月于北京

自序

黄石松

住房和房价问题，一直是社会各界关注的热点和焦点。2002 年 10 月份以来，针对住房和房价问题，至少发生了五次全国范围的论争：第一次是 2002 年 10 月到 2003 年底关于中国房地产市场是否出现了泡沫的论争；第二次是 2004 年、2005 年围绕房地产业是不是暴利行业和开发商要不要向社会公开成本的论争；第三次是 2004 年以来，随着土地使用权出让的“招拍挂”制度的实施，地价持续上涨，围绕地价是不是推动房价上涨的“罪魁祸首”的论争；第四次是 2006 年以来关于完善住房保障体系的论争；第五次则始于 2007 年 10 月，论争的焦点是房价是不是出现了“拐点”，持续至今，已发展为对政府应不应该“救市”的论争。

总结每一次论争，消费者、专家学者、房地产开发商、政府主管部门往往意见不统一，甚至是完全对立的。社会舆论和媒体的推



波助澜，一度使论争白热化。而这些论争又使住房和房价问题逐渐成为近年来“两会”期间，人大代表和政协委员热议的话题。国外学者和外资金融机构、QFII 等投资机构也加入了话语权的争夺，对中国房地产业发展模式、住房价格趋势进行分析，对政策进行研判，直接影响了企业和居民的投资消费行为。中国的房价问题似乎成了一个谜，中国房地产问题又似乎是一个解不开的结。

将个人的所学、所思和参政议政相结合，真正将理论研究和实践相结合，将定性分析与定量预测相结合，针对住房领域的问题，积极建言献策，成为我这几年来工作之余的“业余爱好”，我也常以自己能取得点滴成果而欣慰。

2003 年 5 月，我在《中国房地产报》上发表题为《虚拟经济与房地产泡沫》的文章，分析了中国房地产业实体经济与虚拟经济的关系。2005 年 2 月，针对“8·31 大限”后土地市场出现的一些问题，我在《中国房地产》等期刊上，陆续发表了《土地“招拍挂”的陷阱》等文章，建议科学对待挂牌、拍卖和招标方式在土地使用权出让中的应用，调整“价高者得”的评标标准，实行差别评标的方法，并建立中标结果公示制度，引起较大反响。

2006 年底、2007 年初，我和陈红梅在《中国经济时报》、《经济参考报》、《中国改革》、《国际金融》连续发表 4 篇文章，系统地对中国住房市场的结构性失衡、中国住房保障制度的完善、中国房地产宏观调控政策的目标与定位、中国房地产资金来源结构变化和外资对房地产市场的影响等问题，进行了探讨。