

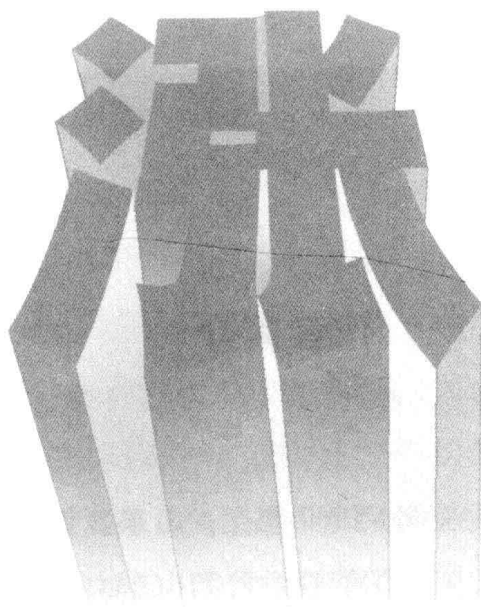


中国住宅市场价格上涨 原因分析

黄振宇 著



涨



中国住宅市场 价格上涨原因分析



图书在版编目 (CIP) 数据

中国住宅市场价格上涨原因分析 / 黄振宇著. —北京: 华夏出版社, 2012. 1

ISBN 978 - 7 - 5080 - 6776 - 6

I. ①中… II. ①黄… III. ①住宅市场 - 物价上涨 - 研究 - 中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 264392 号

出版发行: 华夏出版社

(北京市东城区东直门外香河园北里 4 号 邮编: 100028)

经 销: 新华书店

印 刷: 北京中科印刷有限公司

装 订: 三河市万龙印装有限公司

版 次: 2012 年 1 月北京第 1 版
2012 年 1 月北京第 1 次印刷

开 本: 787 × 1092 1/16 开

字 数: 169 千字

印 张: 13

定 价: 39.80 元

本版图书凡印刷、装订错误, 可及时向我社发行部调换

作者简介

黄振宇博士，男，汉族，1969年生，山东省莱西人。先后就读于山东大学国政学院、山东大学管理学院和山东大学经济研究院，分获法学学士、管理学硕士和经济学博士学位。现为北京大学经济学院博士后、山东建筑大学教师。

作者在房地产领域有较高的理论素养和丰富的实战经验，是山东省房地产产业领军人物中学院派的杰出代表。于1994年率先在山东省内高校开设了房地产经济学、房地产估价和房地产开发（经营）与管理3门核心课程，是国内最早开设房地产课程的教师之一。每年都带领学生对房地产市场进行详尽的市场调查与分析，因此较为全面和系统地掌握了房地产市场的第一手数据，尤其对山东省内各区域的房地产发展状况非常了解和熟悉。

作者在近20年的教学工作中，较好地做到了理论联系实际，得到学生的一致好评。同时，在《宏观经济研究》等杂志发表论文八篇，并主持参与了大量的各类横向研究。

前 言

1998年，国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革 加快住房建设的通知》，明确提出住房货币化，在我国实行了40多年的福利分房制度正式退出历史舞台。自此，我国住宅市场全面进入了市场化、产业化发展时期。伴随着住房制度的改革和深化，国内住宅产业迅猛发展，以住宅产业为主的房地产业成长为国民经济发展的支柱产业，对促进经济发展、维护社会稳定的影响日益显著。

1998年取消福利分房在全国全面展开，真正意义上的全国性住宅市场才开始形成。到2007年底，国家陆续出台了大量的宏观调控政策，房价有所回落，至此，国内住宅市场的发展形成了一个完整的十年周期。我们认为该周期对于研究中国住宅市场具有很强的标本性。通过对这十年的深入研究，我们也许可以洞悉中国住宅市场价格上涨的根本原因。该项研究对于解释目前中国住宅市场、住宅价格的变化以及相关政策的制定具有重要意义。

从1998年到2007年，短短10年间，国内住宅产业发展迅速，各项指标均出现较大变化。我国住宅产业投资由1998年的2081.6亿元增加到2007年的18005.4亿元，年均增幅达76.5%，远远超过同期国内生产总值（GDP）的增幅^①。我们看到，住宅产业快速发展促进了国内经济社会的发展，改善了城乡居民的生活居住条件，同时住宅价格出现大幅增长，使居民购房压力增大。尤其是2004年以来，房价的快速

^① 根据国家统计局公布数据，1998~2007年我国国内生产总值年均增幅为21.5%。

上涨与人民收入水平增长相对缓慢以及收入差距拉大之间的矛盾越来越突出,引起了政府、国内学者和民众强烈的关注。众多学者和业内人士开始争论国内房价的高低和未来走势,住宅价格是否存在泡沫成为国内外讨论的热点。研究住宅市场价格波动原因成为当前国内房地产经济学领域的学术前沿课题,产生了大量的学术成果,但由于种种原因始终无法达成共识。同时,从政府出台相关调控政策的不稳定和多变性可以看出,政策制定者没有从根本上抓住抑制住宅价格快速上涨的因素,致使政策调控的准确性和有效性大打折扣。

本书是作者长期从事高校教学工作的积累,也是在博士学习期间深入研究的成果。作者在书中首先系统地梳理了国内外有关住宅价格的理论,然后结合中国的实际情况,对1998~2007年我国住宅市场发展过程进行了全面系统的分析,并对有关数据进行了计量分析。本书的研究意义在于:力图揭示1998~2007年我国住宅市场价格快速上涨的根本原因,同时为政府制定实施调控住宅市场发展的产业政策提供决策依据。

本书的主要内容包括:

1. 综述国内外现有的住宅市场价格理论体系,主要包括产品市场观念的住宅市场价格理论、引进资产市场观念的住宅市场价格理论和住宅市场的动态非均衡理论。就研究成果而言,国外在房地产市场方面的理论比较成熟;相比之下,国内的相关理论比较零散,不成体系,特别是在结合我国宏观经济现状对房地产非均衡状态的定量分析方面缺乏重视,在宏观调控的手段、警戒线设置等方面还缺乏定量的研究。

2. 依托我国住宅产业发展进程,从住房制度、房地产业宏观调控政策、住宅产业对国民经济发展的影响以及房地产开发企业和住宅市场方面对中国住宅产业1998~2007年进行实证描述。从这十年国家对住宅产业出台的政策可以看出,国家的重视程度越来越高,住宅产业

对国民经济的发展起到了支柱作用。经过十年的发展，国内住宅开发面积、住宅价格和居民居住水平都有了较大提高。

3. 就 1998 ~ 2007 年中国住宅市场供给对住宅价格的影响进行了分析。从住宅成本构成的角度分析了影响住宅价格的各个因素。借助 S - D 模型对我国土地供给制度进行理论分析，发现由于集体土地只有通过政府收储后才能进入市场，导致土地供给相对减少并且不能根据市场需求尽快调整，从而使供给曲线向外推移并刚性增加。而政府的招拍挂制度和地方政府的逐利行为进一步强化了土地需求的竞争和对未来土地供给不充分的预期，从而推高了需求曲线，使需求量增加的同时，地价出现了更大幅度的增长。中国的房地产开发相关税费名目繁多，在建设成本中所占比重高，但是在持有环节税费极低，造成住宅开发成本提高并向购房者转移，进而推高房价，同时也刺激了住宅的投资投机需求。因此，中国土地出让制度和税费制度的缺陷是住宅价格快速上涨的基础原因，调整相关制度是抑制房价快速上涨的根本途径。

4. 从中国住宅市场结构方面探讨了住宅价格上涨的原因。利用贝恩的市场分类法分析，我们发现，中国房地产市场结构属于垄断竞争型市场，而非寡头垄断型市场，房地产开发企业不具备单方面控制房价、推动房价高企的能力。我们通过对绝对成本优势与技术优势的分析，规模经济与资金壁垒的分析，政策与土地壁垒的分析，可以看出，目前房地产行业的进入壁垒集中体现在规模经济与资金壁垒上，这是由房地产资本密集型行业的性质决定的。我们还对房价上涨较快的几个大城市进行了区域市场结构分析，发现大城市的房地产市场集中度相对高一些。尽管如此，其集中度仍达不到寡头垄断型市场的水平，也属于垄断竞争型市场。因此，从市场结构角度来看，我国房价上涨的原因不是供给方的垄断，而是城市化进程中产生的超额需求。

5. 重点分析了 1998 ~ 2007 年中国住宅市场需求对住宅价格产生影

响的因素。通过建立需求函数模型并借助需求弹性理论进行了实证分析,发现在1998~2007年这10年间,从全国范围来看,刚性需求是推动住宅价格上涨的主要原因。此外还对一些城市分别进行了弹性分析。如济南、重庆和广州,收入普遍与需求成正相关关系,收入提高意味着需求增加,同时需求曲线表现为极强的刚性,在这些城市,真实需求是房价的根本推动力。但是在上海市,收入与需求不相关,价格对需求的曲线斜率为正,价格上涨需求增加,但利率对需求影响很大,这说明上海的房价上涨是由于投资拉动。

6. 对1998~2007年我国住宅价格快速上涨的需求原因进行了比较分析和实证研究。通过分析房价与国民经济指标,我们得出结论:在1998~2007年间,中国各项经济指标的增速均高于房价的增速,我国宏观经济指标与住宅价格存在因果关系。进一步分析住宅价格与宏观经济指标、个人住房贷款、二次置业或投资性购房之间的关系,我们发现:国家宏观经济的发展能够合理解释住宅价格的快速上涨,银行推出个人住房贷款业务和宽松的货币政策以及居民二次置业和投资性购房也进一步推动了住宅价格的上涨。

7. 在前面分析的基础上,我们对中国住宅市场进行了分区域、分城市的差异化研究。通过研究发现,1998~2007年我国住宅价格快速上涨是真实需求和投资需求双重作用的结果。在中小城市,房价上涨普遍是由真实需求推动;而在极个别一线大城市,房价的上涨主要是由投资拉动。我们认为国内各城市的房地产市场区域差异明显,国家在制定相关政策法规的时候要更多地考虑到不同城市,尤其是大中小城市之间存在的差异,不能采取“一刀切”政策,以免阻碍房地产业的良性、稳定发展。

8. 通过对1998~2007年中美两国的房地产市场进行比较分析,我们看到中美两国房价快速上涨的不同原因。美国房地产市场发展历史

悠久，有着相对成熟的市场发展模式和较为规范的制度。而我国房地产业起步较晚，目前正处在上升发展阶段。1998~2007年中国和美国的住宅价格均有较大幅度的上涨，不同的是，中国房价的快速上涨有坚实的经济基础，而美国房价的快速上涨没有坚实的经济基础，甚至存在泡沫，最终引起了影响全球的经济危机。虽然中国房地产市场也存在一些问题，但是有坚实的经济基础作为支撑，这与美国形成鲜明的对比。并且，中国也没有房地产金融衍生产品和工具进入金融领域。因此，中国不会像美国一样出现严重的房地产和房地产金融危机并由此引发重大灾难。

9. 对2008~2009年住宅价格变化趋势进行分析，重点分析了宏观调控政策对住宅价格变化起到的作用。

本书通过对1998~2007年的住宅市场进行较为深入的实证研究，很好地解释了我国住宅价格快速上涨的原因。这对于理解我国房地产市场的运行规律，解释国内房地产市场住宅价格2008年暴跌和2009年的突涨以及判断中国房地产市场未来发展趋势具有重要的意义。

本书的创新点：

1. 在国内首次系统地梳理了国内外尤其是国外的住宅价格理论；

2. 采用S-D模型分析了中国土地制度对土地这一住宅建设最重要生产要素供给的约束，从而有效地解释了在现实中土地供给量增大但是同时土地价格却在上涨的悖论；

3. 通过实证研究发现：1998~2007年中国住宅价格快速上涨的根本动力是真实需求，同时投资投机需求也起了很大的拉动作用。这两类需求在不同城市表现出明显的区域差异。一线城市的投资投机需求在最近几年超过了真实需求；

4. 就如何从根本上保证中国住宅产业真实需求健康发展，同时抑制投资投机需求和平抑住宅价格提出了有效的政策建议。

本书在出版过程中得到了华夏出版社的大力支持和协助。在此，作者表示感谢。

由于时间仓促，以及受个人知识所限，书中难免会存在不足之处，敬请各位读者朋友批评指正！

黄振宇

2010 年 9 月

目 录

第1章 绪论	1
1.1 问题的提出和研究意义	2
1.2 研究方法	5
第2章 住宅市场价格理论文献综述	7
2.1 产品市场观念的住宅市场价格理论	8
2.1.1 Hedonic 模型	8
2.1.2 中国学者利用 Hedonic 模型研究国内住宅价格	10
2.2 引进资产市场观念的住宅市场价格理论	12
2.2.1 住宅存量 - 流量模型	12
2.2.2 J. D. Fisher 的空间和资产市场整合理论	13
2.2.3 D. DiPasquale 和 W. C. Wheaton 的四象限模型	14
2.2.4 中国学者的研究	17
2.3 住宅市场的动态非均衡理论	18
2.3.1 R. C. Fair 供给和需求的动态非均衡	18
2.3.2 W. C. Wheaton 对住宅存量 - 流量模型的改进	21
2.3.3 J. R. Knight 的价格信号失灵理论	23
2.3.4 Burns 和 Grebler 的住宅短缺理论	27
2.3.5 中国学者的研究	28
2.4 相关研究的简单评述	31
第3章 1998 ~ 2007 年我国住宅产业实证描述	33
3.1 住宅产业制度变迁	34

3.1.1	取消福利分房制度, 实行住房分配货币化	35
3.1.2	鼓励居民采用银行按揭方式购房	35
3.1.3	土地采取招拍挂制度	36
3.1.4	加强保障性住房建设, 建立住房公积金制度	37
3.2	房地产开发企业的发展	37
3.2.1	房地产开发企业组织形式	37
3.2.2	开发资金来源多元化	39
3.2.3	房地产开发经营收入	40
3.3	住宅市场变化	41
3.3.1	商品住宅供给状况	41
3.3.2	商品住宅需求状况	44
3.3.3	住宅价格变化	46
3.4	宏观政策调整	51
3.4.1	由促进住宅产业发展到宏观调控	51
3.4.2	房改的成果——居民住房面积大幅增加	51
3.5	结论	53
第4章	中国住宅市场供给对住宅价格影响的实证分析	55
4.1	住宅价格构成	56
4.2	住宅价格的供给影响因素分析	57
4.2.1	土地对于住宅价格的影响分析	57
4.2.2	税收和前期费用对住宅供给价格的影响	73
4.2.3	企业成本对住宅价格的影响	77
4.2.4	保障性住宅供给缺乏对房价的影响	77
4.3	结论	80
第5章	中国住宅市场结构与住宅价格的关系分析	81
5.1	理论介绍与研究现状	82

5.2 中国房地产市场结构分析	84
5.2.1 市场集中度分析	85
5.2.2 产品差异分析	89
5.2.3 进入壁垒分析	91
5.3 结论	95
第6章 中国住宅市场需求对住宅价格影响的实证分析	97
6.1 模型选择	98
6.2 住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析	99
6.2.1 影响需求的因素分析	99
6.2.2 需求函数实证分析	101
6.2.3 需求曲线分析	103
6.2.4 需求弹性分析	104
6.3 分城市住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析	104
6.3.1 上海住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析 ...	105
6.3.2 广州住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析 ...	108
6.3.3 北京住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析 ...	110
6.3.4 济南住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析 ...	113
6.3.5 重庆住宅市场需求函数、需求曲线与需求弹性分析 ...	116
6.4 横向比较及结论	118
6.4.1 全国以及各城市的收入、价格、利率与需求的相关性	118
6.4.2 需求函数斜率比较	118
6.4.3 全国以及各城市的需求价格弹性	119
第7章 1998~2007年我国住宅市场价格上涨原因及区域差异实证分析	121
7.1 引言及文献综述	122

7.2	宏观经济与住宅价格关系分析	124
7.3	模型构建与变量选择	127
7.4	相关性分析及因果检验	128
7.4.1	相关性分析	128
7.4.2	格兰杰因果检验	130
7.5	个人住房贷款业务对住宅价格的影响	133
7.6	二次置业和投资投机性购房对住宅价格的影响	135
7.7	住宅市场价格上涨原因的区域差异分析	138
7.7.1	数据选择与样本城市的选取	138
7.7.2	模型构建	139
7.7.3	相关性分析	140
7.7.4	基于面板数据的实证分析	142
7.8	结论	151
第8章	1998~2007年中美两国住宅价格变化及原因比较	153
8.1	引言	154
8.2	美国房地产市场概述	155
8.3	比较方法及数据指标	157
8.3.1	指标选择依据	157
8.3.2	数据来源	158
8.4	中美住宅市场价格比较分析	159
8.4.1	美国住宅市场价格与宏观经济指标比较	159
8.4.2	中国住宅市场价格与宏观经济指标比较	161
8.4.3	结论	162
8.5	美国房地产为什么会出现问题	162
第9章	2008~2009年我国住宅市场价格变化及原因分析	167
9.1	2008~2009年我国住宅市场概述	168

9.2 住宅价格变化及原因分析	170
9.2.1 2008 年住宅价格下跌的原因分析	170
9.2.2 2009 年住宅价格上涨的原因分析	174
9.2.3 未来房地产市场发展趋势	176
9.3 结论	176
第 10 章 结论与政策建议	179
10.1 主要结论.....	180
10.2 政策建议.....	181
参考文献	183

第1章 绪论



1.1 问题的提出和研究意义

住宅,专指供人们居住和生活的房屋。住宅作为城市居民的生活必需品,是其他商品无法替代的。1998年,我国停止福利分房,房地产业由原有的计划体制开始进入市场化发展阶段。为促进国内住宅产业的快速发展,国家大力鼓励和支持房地产开发和个人自行购房。金融银行业开始逐步推行个人住房按揭贷款业务,进一步助推了我国房地产市场的发展。房地产市场的高回报率、低门槛吸引了大量的资金投入房地产开发,使得中国房地产和住宅市场在1998~2007年间第一次形成全国性的市场。

1998~2007年,国内住宅产业发展有了实质性的飞跃,房地产企业逐渐壮大,出现一批领军企业,甚至产生了像万科这样在全世界房地产企业中市值最高的卓越企业^①。住宅开发市场的各项经济指标如开发投资额、开发面积、销售面积和销售价格均有了大幅提高。1998年我国住宅投资额为2081.6亿元,到2007年达到18005亿元,是1998年的8.65倍。2007年我国商品住宅新开工面积、施工面积和竣工面积分别达到78135.98万平方米、186454.97万平方米、47767.25万平方米,分别是1998年的4.78倍、4.84倍和3.09倍。居民居住条件和生活质量也有了较大改善,1998年我国城市人均住宅建筑面积是18.66平方米,农村人均住房面积23.3平方米,到2007年城市人均住宅面积已达28平方米,农村人均住房面积31.60平方米。^②其他相关指标也有不错的表现。

① 按照2007年9月26日收市价格计算,万科股份的总市值为2050亿元人民币,而同期Pulte Homes、D. R. Horton、Lennar、Centex等美国前四大房地产公司折合人民币的总市值为1376亿,成为市值最大的房地产企业。

② 数据来源:国家统计局1998~2007年统计公报。