

21世纪高校精品专著

房地产 价格、市场和政策 的 评价研究

王雪峰
著

Fangdichan Jiage Shichang he Zhengce de
Pingjia Yanjiu

- 住房价格的空间分布：以南昌市为例
- 房地产市场运行状况评价的理论与实证
- 住房政策的政策效果：以南昌市“住房限购”为例



旅游教育出版社

房地产 价格、市场和政策的 评价研究

王雪峰 著

Fangdichan Jiage Shichang he Zhengce de
Pingjia Yanjiu

北京·旅游教育出版社

责任编辑：何 玲

图书在版编目(CIP)数据

房地产价格、市场和政策的评价研究 / 王雪峰著

—北京：旅游教育出版社，2014.10

ISBN 978-7-5637-3038-4

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产价格—研究—中国②房地产市场—研究—中国③房地产—经济政策—研究—中国 IV. ①F299.23

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第214793号

房地产价格、市场和政策的评价研究

王雪峰 著

出版单位	旅游教育出版社
地 址	北京市朝阳区定福庄南里1号
邮 编	100024
发行电话	(010) 65778403 65728372 65767462(传真)
本社网址	www.tepcb.com
E-mail	tepx@163.com
印刷单位	北京京华虎彩印刷有限公司
经销单位	新华书店
开 本	787毫米×960毫米 1/16
印 张	12.5
字 数	153千字
版 次	2014年10月第1版
印 次	2014年10月第1次印刷
定 价	35.00元

(图书如有装订差错请与发行部联系)

目 录

第一部分 住房价格的空间分布：以南昌市为例

第 1 章 国内外相关研究状况	3
1.1 住房价格与宏观经济关系 / 3	
1.2 住房价格空间分布研究 / 5	
1.3 南昌市住房价格研究 / 7	
第 2 章 住房价格空间分布的理论基础	8
2.1 区位理论 / 8	
2.2 城市空间结构理论 / 9	
2.3 供需理论 / 11	
2.4 GIS 空间分析原理 / 11	
第 3 章 基于 GIS 的南昌市住房价格空间分布实证	17
3.1 南昌市自然、经济和社会发展概况 / 17	
3.2 数据采集与处理 / 25	
3.3 基于 GIS 的住房价格空间分布估计 / 31	

第4章 影响南昌市住房价格空间分布的因素 46

4.1 区位因素 / 46

4.2 城市规划因素 / 48

4.3 外部因素 / 48

参考文献 51

第二部分 房地产市场运行状况评价的理论及实证

第5章 房地产市场信心指数的构建 57

5.1 指数及信心指数构建的基本理论 / 57

5.2 构建房地产市场信心指数的基本框架 / 70

5.3 中国房地产市场信心指数构建的实证和结论 / 79

第6章 住房负担能力的度量：以沪、深、汉和苏四城为例 102

6.1 问题的提出和相关研究 / 102

6.2 住房负担能力度量的分析框架 / 104

6.3 住房负担能力的实证分析 / 109

6.4 基于住房负担能力理论的应用 / 116

6.5 结论与展望 / 119

第7章 房地产市场可持续发展评价：以南昌市为例 121

7.1 相关理论及文献综述 / 121

7.2 房地产市场可持续发展评价系统设计 / 134	
7.3 房地产市场可持续发展评价实证 / 144	
7.4 南昌市房地产市场可持续发展问题与对策 / 158	

参考文献	167
------------	-----

第三部分 住房政策的政策效果：以南昌“住房限购”为例

第 8 章 住房限购政策及已有的相关研究	175
----------------------------	-----

8.1 住房限购政策 / 175	
8.2 有关住房限购政策的已有研究 / 176	

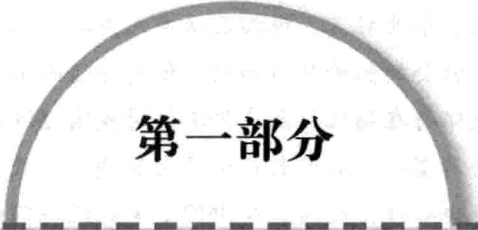
第 9 章 政策效果分析的基本方法	178
-------------------------	-----

9.1 格兰杰因果模型 / 178	
9.2 双重差分模型 / 178	

第 10 章 住房限购政策效果的实证分析和结论	181
-------------------------------	-----

10.1 样本和变量的选择及初步分析 / 181	
10.2 实证分析 / 185	
10.3 限购政策效应的评价 / 190	
10.4 结论和展望 / 191	

参考文献	193
------------	-----



第一部分

住房价格的空间分布：以南昌市为例

自从 1998 年住房制度市场化改革以来，在城市化、工业化的助推下我国的住房产业发展迅猛，企业数量、规模及从业人员数量急剧增多，市场交易规模及对地方经济、社会的影响日益加大。但是伴随而来的是住房价格水平不断上涨，房价增速保持在高位。高房价不仅对我国经济资源在国民经济中的配置、经济结构的转型及经济增长产生重大影响，而且也深刻影响着民众生活、社会分层和社会心理，成为当今中国重大的经济问题、社会问题，甚至是政治问题。因此，对住房价格的变化规律、形成机制及影响因素的研究成为学术界关注的焦点。不过现有的研究不管是基于城市宏观数据还是基于微观住房数据的分析，更多的是从时间维度来展开的，而从空间维度来研究城市价格分布规律的研究尚不多。

这一部分以南昌为对象，以区位理论为指导，运用地理信息系统（Geographic Information System，以下简称 GIS）空间分析原理和地统计学方法尝试揭示南昌市住房价格的空间分布规律及其背后的驱动力。一方面对政府宏观管理而言，可以为其从空间分布上提供城市功能布局及住房调控等提供更为准确的决策信息；另一方面可以为房地产开发企业在项目选择和投资上提供参考，还可以为购房者的购房决策提供有价值的信息。

第 1 章

国内外相关研究状况

国内外对城市住房价格方面的研究非常深入与广泛，主要是从宏观和微观两个层面上的研究。从宏观层面上，主要从住房价格与宏观经济的关系上进行研究。从微观层面上，主要有住房价格空间分布研究。通过研究搜集的文献，主要从以下两点来阐述国内外关于住房价格的研究。

1.1 住房价格与宏观经济关系

1. 房价收入比

国外对房价收入比研究具有权威性的机构是世界银行和联合国人类住居规划署。根据世界银行的定义，房价收入比是指自由市场上单元住房售价的中位数与家庭年收入中位数之比。世界银行和联合国人居中心得出国际上公认的合理住房价格的房价收入比应该为 3 ~ 6。迈克尔·卡里勒 (Michael Carliner, 2002) 在搜集美国最近 26 年的房价收入比，从时间序列出发，用房价收入比的平均数和中位数进行研究，结果表明：近 26 年美国房价收入比不断降低。尽管美国房屋价格整体上有较大的上涨，但由于金融机构放低了抵押贷款利率，并且居民的收入不断上涨，房价收入比降低，表明居民的购买力和对住房价格的承受力实际上是提高了。

基于国际房价收入比的研究，国内学者对房价收入比的研究主要集中表现为房价和收入的计算方法，居民可承受的房价收入比以及各地区房价收入比等研究。房价收入比的计算方法是研究的热点。第一种是 1998 年，我国官方公认的计算方法：采取本地区一套为 60 米² 的经济适用房的平均价格与双

职工家庭年平均工资收入之比。第二种计算方法是：以家庭人均年可以支配的收入乘以家庭总人口来计算收入，用 60 米² 和 80 米² 来作为建筑面积，计算房价的上下限。由于数据的计算方法有差异，导致了房价收入比的差异。另外对居民可承受的房价收入比研究上，刘洪玉（1999）认为房价收入比是住房平均价格（或住房价格中位数）与家庭平均收入（或家庭收入中位数）之比，可用于衡量家庭购买住房的支付能力，房价收入比和购房消费比例的关系是：购房支付年限一定时，房价收入比越低，所需的购房消费比例越低。不同地区、不同时期房价收入比值有所不同。从搜集的文献中发现大部分研究者是对某一个地区的房价收入比进行实证分析，如杨永华（2006）、徐泽明（2009）、陈杰（2009）等搜集不同城市居民收入和房价的数据，从时间和空间上研究房价收入比的变化趋势。

通过多角度研究房价收入比可以判断房价是否合理，预测房价走势，但是由于对房价收入比定义的界定和计算方法还比较模糊，导致计算的结果不一致。这样对于房价的研究就会有不同的见解，甚至给出错误的政策向导。

2. 房地产泡沫

从房地产价格持续上涨的国内外形势来看，房地产泡沫成为开发商和学者们研究的热点。西托舍（Hitoshi）通过对美国（1980-1992 年）、日本（1983-1990 年）以及东南亚（1997-1998 年）房地产泡沫的实证研究，结果得到：金融信用的过度膨胀会造成房地产泡沫形成，同时严格的货币调控政策或经济发展结构等问题也是导致房地产泡沫形成的诱因。克鲁格曼（Krugman）根据美国储蓄和贷款协会 1980-1992 年间大规模破产的案例，认为在房地产市场中所有的泡沫都有一个共同点，都是由银行融资引发。艾伦（Alen，1998）等人借助相关模型解释银行等金融机构的代理问题如何导致房产泡沫的形成。

国内对房地产泡沫的研究也是比较广泛。一是关于泡沫是否存在的研究。如谢经荣（2002）等人通过运用案例分析和数理分析，得出中国房地产泡沫并非全国性而是地域性的。而黄征学（2004）认为房地产价格不断上涨，房地产空置率较高只是表面现象，并不构成泡沫。他运用四个指标测度我国房地产市场，得出我国房地产不存在泡沫。二是关于泡沫的根源。谢经荣认为

现代社会的土地与房地产不仅仅是生产生活的实质资料，而且经常用来抵押，具备了虚拟资产的特征，房地产的定价脱离了实质基础而形成了泡沫。厉以宁（2002）指出，泡沫的根源在于结构：一是产品结构失调，商品房、经济适用房、高档房的开发比例不合理；二是地区发展结构问题。各地房地产的定价与当地经济发展水平不匹配。三是房地产泡沫是否对我国经济产生影响的研究。李维哲（2002）、季光伟（2004）认为，房地产泡沫出现将意味着更大经济、金融风险，可能导致更大的失业率，造成社会不安。陈伯庚、王朝才认为适度的房地产泡沫对于经济有促进作用。房地产泡沫是一个比较大的经济问题，由于出发的角度和研究区域的不同，有些地区存在泡沫但全国可能不存在泡沫，房地产泡沫严重但是可能适度泡沫对经济有促进作用。所以由于选取的指标和时间跨度不同，对于泡沫的研究就会有不同结论。

总之国内外对住房价格与宏观经济的研究还是比较广泛的，这些问题的研究基本是基于一个“度”的问题研究，通过选取界定的数据进行比较分析，研究合理的价格范围，对于房价高低走势的判断是一个很好的参考指标，但是由于对选取指标的界定和计算方法不同，会有不同的比较结果。

1.2 住房价格空间分布研究

在对住房价格空间分布研究前，国外关于住房价格研究比较有代表性的是把特征价格模型运用到房地产价格的研究上来。特征价格模型^①又称效用估价法，可以用来研究住房价格与住房特征变量之间的定量关系。住房的特征变量可以分为区位特征、建筑特征和邻里特征等。如距离市中心距离、土地级别、距离地铁站、楼盘类型、物业类型、环境质量等。佩斯（Pace，2000）等学者，利用特征价格模型（Hedonic Model）理论，选取了与房地产价格相关的12个特征变量，运用统计模型，绘制房地产价格指数。在房地产价格的空间分布特征及驱动机制的研究中，我国起步较晚，但发展迅速，主要运用

^① 特征价格模型是西方学者提出的。主要特点是样本点取得非常容易，缺点是住宅的个体差异会掩盖市场的真实情况。

特征价格模型、GIS 空间分析方法、统计学方法进行研究,并取得丰富的成果。研究的思路基本是先用 GIS 来分析房价空间分布的规律,再通过回归模型等计量方法来分析影响因素,最后提出发展建议。

许晓晖(1997)以上海市的商品住房市场作为研究对象,获取在住房相关的信息网等公布的数据,运用 GIS 软件绘制住房价格等值线图,以揭示上海市商品住房价格在空间上的分布特征,从而建立回归模型来探寻对价格空间分布影响的因素。

周春山等(2004)对广州住房价格空间分布的影响因素进行了定性分析,选取 1991-1999 年的 655 个楼盘以及 2000 年的部分楼盘的交易数据,分析了广州市商品房价格的空间变化趋势,认为影响住房价格的因素包括区位因素、政策因素、人文环境、市场供需等。

吴宇哲(2005)以杭州市城区作为研究区域,在 GIS 的支持下,收集整理商品房买卖资料及二手房交易资料、住房租赁资料,利用特征价格模型、地统计学和空间分析等方法,从时间和空间探讨城市住房价格的时空演变规律。

马敏蕾、吕斌等(2008)选取了北京市 2007 年的 818 例商品住房交易数据,运用地理信息系统研究北京 13 个区的住房价格梯度和房价空间格局。研究结果表明:北京传统的单中心空间格局正在被打破。

李妮(2009)选取了 2003-2008 年西安市普通商品住房的相关数据,采用克里格插值方法,分析了不同时间段西安市商品住房开发项目和价格在空间的变化规律及形成这种规律的驱动机制。

刘定惠等(2010)运用特征价格模型和空间分析方法,以 ArcGIS、Surfer、SPSS 为技术平台,对成都市住房价格的空间分布特征及影响因素进行了分析。结果显示,成都市住房价格在空间上有着显著的相关关系,价格相似的住房呈现集聚效应。

刘颖等(2011)利用 GIS 技术对长春市住房价格空间格局进行了研究,发现长春市住房价格空间格局整体呈现单中心圈层分布,住房价格变化幅度区域差异明显,东北往西南方向价格降低速度快,东南往西北方向价格降低速度慢并且在城市西部和南部出现了局部高价格区域。

1.3 南昌市住房价格研究

对于南昌市住房价格的研究文献来看,主要也是从宏观上来分析。项昀、廖智强等(2008)搜集南昌市住房近九年的数据,采用多元线性模型进行分析,得出宏观经济变量对住房价格变化具有显著的相关性,同时,通过该模型知道了影响南昌市商品住房价格的主要宏观因素。耿聪(2011)在国内外学者的研究基础上,结合我国各地区的实际情况,针对不同目标下的商品住房,研究房价收入比测算依据、公式和合理区间,进而对南昌市商品住房的房价收入比做进一步的实证研究。刘迅(2008)基于住房供给与需求的理论基础,以南昌市的商品住房市场为研究对象,通过建立计量经济模型的方法,模拟了南昌商品住房市场的供给、需求以及价格的走势,并预测了未来几年南昌商品住房市场的发展情况,分析结果发现南昌商品住房市场的确存在泡沫。颜昌文(2012)运用不动产估价法对南昌市具体楼盘价格进行估价,对住房限购政策实施前后的房价进行了定量分析,研究了该政策对南昌市住房价格的影响程度,并提出如何遏制二线城市房价过快上涨的合理建议,以保障居民的合理住房需求。胡雪芹(2010)利用特征价格模型探讨南昌市地铁一号线对周边住房价格的影响效应,结果表明:各站点周边住房价格影响范围是不同的,这主要受到具体站点的地理位置、周边的交通配套以及商业等的发展程度的影响,红谷滩区站点影响范围最广。

从以上研究的现状来看,大部分研究者对南昌市房价的研究还是集中在宏观经济上,也就是对房价收入比和住房泡沫、住房价格影响因素的分析上,从空间分布的研究上极少。当然一些房地产信息网时刻都公布南昌楼市现状以及楼盘均价等信息,居民和政府等可以了解相关信息,但是从空间分布来研究,不仅可以了解住房的平面数据,也可从地理空间位置上了解临近楼盘或者其他板块住房价格的空间走势。这也是本论文的创新之处,从三维空间来模拟南昌市普通住房价格的分布概况。

第 2 章

住房价格空间分布的理论基础

2.1 区位理论

区位从狭义上来讲就是客观物体的空间位置。从广义上来讲,是指社会、经济等活动在空间分布上的位置。区位就是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。区位理论萌芽于 18 世纪资本主义商业发展时期,自 19 世纪下半叶到 20 世纪 40 年代,先后形成了四个有代表性的区位理论,即农业区位论、工业区位论、中心地理论和市场区位论。本文主要基于中心地理论和市场区位论这两个理论基础。

2.1.1 中心地理论

中心地理论也称城市区位论,是由德国地理学家克里斯塔勒提出的。1933 年,克里斯塔勒通过对德国南部城市和中心聚落(人类聚居和生活的场所)的大量调查研究,得到了一定区域内城市和城市职能、大小及空间结构的关系,用六边形模型说明区域内城市等级与规模的关系。他从城市中心地的产品供应、交通运输、行政管理因素三个方面分析了城市等级的形成。其中交通运输是城市经济发展中的独立经济因素,起着中介的作用,在很大程度上影响着中心货物到达的范围,进而影响了城市规模、居民点的距离和空间分布。而行政管理因素也是影响甚至是决定城市分布的重要因素,通过一些规划和法令来管理辖区。基于这个理论,在本部分的驱动机制分析中,也从交通运输和行政管理因素来论述对房价空间分布的影响。

2.1.2 市场区位论

德国经济学家廖什的市场区位论集中见于他出版的《经济的空间分布》

一书中。市场区位论是把生产区位和市场结合起来进行研究,从工业配置要寻求最大市场的角度,得到了类似于克里斯塔勒的城市区位论模型的六边形区位模型。他还从市场区位的概念出发,提出了区域集聚和点集聚的问题。

廖什市场区位论的核心思想可概括如下:①单一市场区以正六边形环绕每一生产中心或消费中心;②每类商品都可以找出这些市场区的网络组织;③这些网络组织的配置出现了一定的系列,即“经济景观”。

2.2 城市空间结构理论

2.2.1 同心圆理论

1925年美国社会学家帕克(R E Park)等通过对美国芝加哥市的调查,总结出城市人口流动对城市功能地域分异的作用力,提出了同心圆理论。同心圆(城市土地利用的功能分区)是环绕市中心呈同心圆带向外扩展的结构模式。由内向外依次为:商业中心区、过渡带^①、工人居住区、高级住宅区、通勤居民区^②五个圈层。

该理论假定的前提是城市内部各个功能区的条件都相同,唯一影响功能布局的是区位地租。这里的区位地租主要是指马克思提出来的级差地租。级差地租是由于土地资源的稀缺和优越的地理位置而引起的。把同心圆理论运用到房地产价格的研究上来,可以得出:商业中心区土地集约化程度最高,级差地租最大,越往城市外延级差地租越小,所以房地产价格也就从市中心到郊区依次递减(也不是绝对的)。但同心圆理论的研究过于理想化,形状规则,忽略了城市干线租金等因素的影响,而房地产价格在地域上的分异是不规则的,受到多种因素的影响,特别是交通运输,会使得每一个圈层的空间分布发生变化,外一圈的范围扩展到内圈。

① 过渡带:最初是富人居住区,以后因商业、工业等经济活动的不断进入,环境质量下降,逐步成为贫民集中、犯罪率高的地方。

② 通勤居民区:是沿高速交通线路发展起来的,大多数人使用通勤月票,每天往返市区。

2.2.2 扇形理论

扇形理论是美国土地经济学家赫德 (R M Hurd) 于 1924 年基于对美国 200 个城市内部资料研究后提出的。1936 年, 霍伊特 (H Hoyt) 在研究美国 64 个中小城市房租资料和若干大城市资料后又加以发展。考虑到城市对外联系的主要交通干线是由市中心向外辐射, 而且各个功能区之间的相互作用力不同, 城市土地功能区不可能按照同心圆规则分布, 而是从中心商业区向外放射, 形成楔形地带。用地性质较为相近的分区, 可以濒临分布。高租金地域是沿放射形道路呈楔形向外延伸, 低收入住宅区的扇形位于高租金扇形旁边, 城市是由富裕阶层决定住房区布局形态。

扇形理论在同心圆理论的基础上, 把城市中心商业区的交通干线考虑进去, 交通干线两侧的地租较贵。从动态变化入手, 使城市社会结构变化易于调整, 居民活动不仅可以在城市中心, 也可以附加于城市周边。扇形学说是从许多城市的比较研究中抽象出来的, 在研究思路比同心圆学说进了一步。但这种学说没有完全脱离同心圆理论的理想假设, 其最大的缺陷是依靠租金单一指标来概括城市地域的发展布局, 忽视了其他社会经济因素对城市结构的影响。

2.2.3 多核心理论

1933 年, 麦肯齐 (R D Mckenzie) 提出多核心理论。1945 年, 经过哈里斯 (C D Harris) 和厄尔曼 (E L Ullman) 进一步发展而成。该理论提出一个城市的发展不是依靠单一核心发展起来的, 而是围绕几个主要中心形成中心商业区、工业区、住房区和近郊区, 以及相对独立的卫星城镇等各种功能中心, 并由它们共同组成城市地域。为使城市发挥多种功能, 要考虑各种功能分区的独特要求及所处的地理和经济区位, 多中心在空间的排列上有一定的格局。如商业区要有银行、酒店等配套设施, 会产生负面效益的分区要与其他分区分开, 功能相近的分区可以濒临, 相互排斥的分区要分开。

该理论仅涉及城市地域发展的多元结构及地域分化中各种职能的结节作用, 对多核心间的职能联系和不同等级的核心在城市总体发展中的地位没有深入研究, 故不足以解释城市内部的结构形态。把该理论与南昌市城市的发展

展结构结合,可以看到南昌市也是由多个核心形成商业、住房为一体的区域。如红谷滩新城和老城区,作为南昌市的两个中心地带,在功能分工上达到了规模经济效益,由这两个核心区域带动周边区域的发展,使得周边地区形成次一级的发展核心,进而促进整个南昌市城市的发展。

2.3 供需理论

严格地说,需求是指一定时期内,在各种可能的价格水平下,消费者愿意且能够购买的某种商品的数量。可以分为以下三个要点:需求与价格密切相关;需求是购买欲望和支付能力的统一;需求与时间相关,是个流量。需求包括个人需求和市场需求。影响需求的因素包括相关商品的价格、消费者收入、预期变量(对自身商品价格的预期和对收入的预期)、消费者偏好等。需求定理是指在其他条件不变的情况下,需求量与价格呈反向变动关系。

供给是在一定时期内,在一定的价格水平下企业愿意而且能够出卖的某种商品的数量。供给也包括个人供给和市场供给。个人供给之和就是市场供给。影响供给的因素包括供给要素价格、技术水平、相关商品价格、预期价格、自然条件等。供给定理是指在其他条件不变的情况下,价格与供给量呈同向变动关系。

经济学中提到的市场包括自由竞争市场、垄断市场等,通常说的均衡价格就是指在自由竞争市场上,由于供给和需求都受到价格和其他因素的影响,供给和需求曲线会移动,商品价格在供给和需求两种驱动力的作用下达到一个平衡点,这个平衡点就是均衡价格(Equilibrium Price)。商品供给曲线和需求曲线相交时的点即为均衡点。该点对应的价格为均衡价格,该点对应的数量为均衡数量,即一种商品供给曲线和需求曲线相交时的数量。同样地,房地产价格也受到供给和需求的影响。

2.4 GIS 空间分析原理

GIS 即地理信息系统(Geographic Information System),是指在计算机软硬件支持下,对部分或整个地球表层(包括大气层在内)空间中的有关地理