



广西社会科学重点学术著作精品文库 · 2017

新型城镇化视角下的 中国房价合理水平研究

张协奎等 著

广西人民出版社

作者简介

张协奎，男，1963年1月生，湖南桃江人，现任广西大学商学院二级教授、博士生导师。曾任广西建设厅副厅长（2000.09—2002.12）、来宾市副市长（2002.12—2006.08）、广西大学副校长（2006.08—2017.11）。曾挂职任建设部建筑市场管理司副司长（2002.05—2002.11）、山东大学校长助理（2011.05—2012.01）。主要研究方向为城市经济与管理、房地产经济与管理。主持完成国家社会科学基金项目《广西北部湾经济区城市群资源整合与协调发展研究》《新型城镇化视角下的中国房价合理水平研究》等国家级、省部级项目10余项；出版《广西北部湾经济区城市群可持续发展研究》《房地产估价方法与应用》等专著10部；发表学术论文160余篇。获广西社会科学优秀成果奖一等奖2项、二等奖2项、三等奖1项，国家优秀教学成果奖二等奖1项。获建设部劳动模范、广西文化名家暨“四个一批”人才等荣誉称号。



广西社会科学重点学术著作精品文库·2017

新型城镇化视角下的 中国房价合理水平研究

张协奎等 著

XINXING CHENGZHENHUA SHIJIAO XIA DE
ZHONGGUO FANGJIA HELI SHUIPING YANJIU

 广西人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新型城镇化视角下的中国房价合理水平研究 / 张协奎等著. —南宁: 广西人民出版社, 2018. 5

(广西社会科学重点学术著作精品文库·2017)

ISBN 978-7-219-09599-7

I. ①新… II. ①张… III. ①城市—房价—研究—中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第 021437 号

责任编辑 董苏煌

责任校对 吴语诗

封面设计 李彦媛

翁襄媛

出版发行 广西人民出版社

社 址 广西南宁市桂春路6号

邮 编 530028

印 刷 广西桂川民族印刷有限公司

开 本 787mm × 1092mm 1/16

印 张 28

字 数 450 千字

版 次 2018 年 5 月第 1 版

印 次 2018 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-219-09599-7

定 价 38.00 元

版权所有 翻印必究

广西社会科学重点学术著作精品文库

编 委 会

主 任 沈德海

副主任 庞 卡 刘家凯 成伟光 刘 俊 何 明

主 编 刘家凯

副主编 袁梅花

前 言

自 1998 年我国实行住房制度改革以来，城乡居民的住房条件有了很大改善，然而不断高升的房价却逐渐成为制约我国新型城镇化进程的绊脚石。高房价的背后是老百姓沉重的住房负担，房价的变动牵动着每一个人的切身利益。温家宝总理在 2012 年 3 月政府工作报告中提出，要“促进房价合理回归”，并进一步指出合理房价必须“与居民的收入相适应，与投入和合理的利润相匹配”。本书基于新型城镇化视角，从经济学（市场需求和供给）、政治学（维护社会稳定）、社会学（满足城镇居民的居住消费需要）等多维角度，深入剖析房价合理水平的内涵与综合评价标准，运用 EBA 模型和非平稳面板计量模型分别对我国房价合理水平进行实证分析，进而提出促进我国房价合理回归的政策建议。这对推动我国新型城镇化可持续发展，具有十分重要的理论意义与现实意义，同时为各级政府监测房价合理水平并建立房价调控的长效机制提供理论基础和借鉴参考。

本书针对我国新型城镇化和房地产市场的特殊性，探究新型城镇化与合理房价的内在关系，从经济学（市场需求与供给）、政治学（维护社会稳定）、社会学（满足城镇居民的居住消费需要）角度，重新界定房价合理水平的内涵。通过借鉴国内外房价调控的实践经验和已有的研究成果，总结新加坡、德国、美国、英国、法国以及我国香港、台湾地区在控制房价上涨方面的经验和教训，为促进我国房价回归合理水平提供有益借鉴。从不同的城镇化发展阶段、不同的城市规模等级对中国房价现状水平进行

研究,根据房价收入比、房价租金比等指标对不同的收入阶层、不同层次的居住需求进行分类探讨,分析房地产泡沫发生时的指标异动情况,并对中国房价波动的宏观经济影响和社会影响进行分析,重点对2003年以来我国房地产调控政策的实施效果进行研究。实证分析方面,改进以往对房价是否合理的单一指标评判方法,从经济、社会、政策三个维度构建房价合理水平综合评价指标体系,运用EBA模型测算出房价合理水平的取值区间,对全国层面和一线代表城市广州、二线代表城市杭州、三线代表城市南宁的实际房价与合理水平区间进行比较分析。同时,充分考虑一、二、三线城市房地产市场的特殊性和复杂性,采用非平稳面板计量模型对全国34个大中城市的2002—2013年度面板数据进行实证分析,研究各城市的房价合理水平及其偏离程度,从另一个角度对我国一、二、三线城市房价合理水平进行评判和验证。最后,根据实证分析结果,提出促进我国房价合理回归的对策建议,为政府有关部门监测房价合理水平和制定房价调控政策提供借鉴参考。

本书的主要内容包括:

(1) 新型城镇化的核心是人的城镇化,关键是提高城镇化质量,其中包括改善人居环境。目前我国房价过高,严重影响了进城农民工和中低收入居民的住房保障,提高了城镇化成本,阻碍了城镇化可持续发展进程,迫切要实现房价合理回归。评判房价合理水平不仅要考虑住房的投资属性,更要重视其居住属性。从社会学角度看,合理房价是保障居民基本居住需求,实现住有所居的房价水平,注重实现社会公平;从政治学角度看,合理房价意味着要保障居民基本的生存权和发展权,保持社会稳定;从经济学角度看,合理房价要求房价要与城镇居民可支配收入相适应、与投入和合理的利润相匹配。新型城镇化与合理房价关系密

切，城镇化水平提高是推动房价波动的重要力量，反过来，房价是否合理直接关系到新型城镇化的质量高低。因此，房地产业发展必须与新型城镇化相协调，力求构建一个以市场调控为基础，政府、企业、个人对住房有效需求和有效供给平衡的多元调节的长效调控体系，最终确保社会稳定和谐以及形成稳定居民基本住房需求的市场价格。

(2) 对比分析新加坡、德国、美国、英国和我国香港、台湾等国家和地区的房价调控模式，我们得到启示：通过实施公共住房政策，保障中低收入居民“住有所居”；通过经济手段如利率杠杆、信贷政策，抑制房价过快上涨；通过财政手段如房产税、住房补贴，抑制住房市场的投资与投机需求，并为中低收入者提供住房支持；通过法律手段规范住房市场行为，严厉打击住房腐败现象和住房投机现象。此外，要因时因地制宜，创新住房融资模式，建立多元化的住房供应体系，重点解决中低收入群体的住房问题，保障不同收入阶层的住房需求。

(3) 从发展阶段来看，中国房价在经历了平稳发展、迅猛增长、低迷萧条以及持续上涨之后，开始逐渐回归理性，房价窄幅调整和差异化波动将成为新常态。从不同城市规模来看，北上广深等一线城市房地产泡沫现象严重，房地产投机盛行，居民购房压力巨大；与上海、广州相比，北京的房价收入比不合理现象最为严重；二、三线城市虽然住宅商品房均价较低，涨幅不大，但综合考虑城镇居民人均可支配收入、人均居住面积等指标后，中低收入群体仍然购房困难，须依靠国家提供的公租房、廉租房才能实现住有所居。按地区划分，沿海二、三线城市较内陆地区房价收入比更高，不合理现象显著，说明从内陆到沿海，居民购房能力两极分化现象日趋严重。此外，在二、三线城市中，重庆是少有的房价表现和经济实力不成正比的城市，其房价相对合理。

在发生房地产泡沫时的指标异动方面，地价、房地产开发投资额、房价收入比、空置率以及房地产贷款占金融机构贷款总额的比重等指标，对反映房价异常波动现象效果显著。从房价波动的影响效果看，虽然房价上涨在短期内对 GDP 增长有拉动作用，但长远来看，将对宏观经济其他方面如物价、就业、房地产关联产业部门和国家金融体系等造成严重影响；房价波动会产生较强的财富转移效应，降低居民家庭消费能力，进而损害社会福利，影响社会稳定。

(4) 关于我国房价调控政策效果评价，2008 年以前，相比较“国八条”“国六条”“九部委十五条”以及央行的降息政策、国税总局的营业税政策等，2007 年 9 月出台的二套房贷政策对控制房价的效果最为明显。2008 年发生次贷危机以来，我国两次将“家庭二套房贷”首付款比例提高以及各地纷纷实行的“限购令”政策对限制房价上涨也取得了显著成效。房产税政策由于仍在试点阶段，效果难以估测。进入 2014 年，各地纷纷“破限”，房地产市场逐渐回暖，但未来前景仍不明朗。长久以来，我国的房地产调控行政属性显著，缺乏对于市场规律的尊重和运用。未来必须通过调整房地产调控目标、实行差异化的住房需求管理政策、控制土地价格以及进一步深化改革房产税等方法，从根本上破除低效的房地产开发商开发经营体制，建立房地产市场调控的长效机制。

(5) 改进以往对房价是否合理的单一指标评判方法，从经济、社会、政策三个维度构建两个层次 11 个指标所构成的房价合理水平综合评价指标体系，运用 EBA 模型测算房价合理水平的取值区间，结果显示：全国层面，1998—2003 年，均价处于合理水平区间之下；2004—2011 年，房价上涨较快但仍处于理性可控阶段；2012 年后，房价超过合理水平区间。一线代表城市广

州, 2004—2009 年房价合理, 2010 年至今趋于不合理状态。二线代表城市杭州, 2001—2004 年, 房价处于合理水平区间之下, 2005—2009 年房价合理, 此后超过合理水平区间。三线代表城市南宁, 2003—2012 年房价处于合理水平区间, 2013 年至今房价上涨过快, 出现不合理现象。

(6) 充分考虑到一、二、三线城市房地产市场的特殊性和复杂性, 采用非平稳面板计量模型, 对全国 34 个大中城市的 2002—2013 年度面板数据进行实证分析, 重点研究房价合理水平及其偏离程度。定义“不合理”为实际房价偏离房价合理水平的 0.15 个标准差, 0.15—0.2 为轻度偏离, 0.2—0.3 为中度偏离, 大于 0.3 为强度偏离, 对比实证结果发现: 一线城市, 北京在 2004、2006、2007、2010、2011 等 5 个年份偏离房价合理水平; 深圳除 2008、2009 年, 其他年份都是偏离房价合理水平; 上海 2007、2008、2010 年偏离房价合理水平, 其他年份则没有明显偏离; 广州 2003—2005 年、2008—2012 年偏离房价合理水平。二线城市, 重庆在 2005、2007 年轻度偏离房价合理水平; 厦门 2003—2013 年房价显著地偏离合理水平且持续时间长。三线城市, 石家庄 2007—2010 年轻度偏离房价合理水平, 持续时间较长; 海口 2003—2007 年、2010—2013 年明显偏离房价合理水平, 持续时间长; 贵阳 2008—2012 年严重偏离房价合理水平, 持续时间长。

综上所述, 政府应重视住房市场“民生属性”和“投资属性”共存的事实, 以保障房为托底, 重视中低收入群体的基本居住需求。通过制度设计、政府介入等方式拓宽保障性住房融资体系, 合理规划保障性住房的空间布局, 优化并完善保障性住房的公共服务; 大力建设平价房, 通过建设自住型商品房和差异化认定改善型需求, 支持中低收入家庭的自住及改善型需求; 探索房

地产税的全面征收，正确处理房产税与土地出让金的衔接，完善房地产税的制度设计，系统构建房地产税大框架；大力拓展租房市场，通过建立租房保障机制，完善多层次住房金融，满足差异化住房需求；调整银行房地产信贷规模和信贷结构，强化对房地产贷款的监管；完善城市土地储备和土地出让制度，明确集体建设用地流转机制，探索多元化征地补偿制度；调整和深化分税制结构，重构财政分权体系，完善事权的合理划分，改进政府治理结构，重塑地方政府行为模式；完善房地产信息披露机制，建立存量房服务平台，健全二手房交易市场，建立透明有序的房地产市场信息系统，实时监测房价合理水平；抑制房地产投机行为，严厉打击住房腐败现象，建立全国统一的住房监管制度，切实促进房价合理回归和房地产市场持续健康发展。

张协奎

2017年3月1日

总 序

哲学社会科学是人们认识世界、改造世界的重要工具，是推动历史发展和社会进步的重要力量，其发展水平反映了一个民族的思维能力、精神品格、文明素质，体现了一个国家的综合国力和国际竞争力。繁荣发展哲学社会科学，是坚持和发展中国特色社会主义的必然要求，是实现国家富强、民族振兴、人民幸福的强烈呼唤。我们党历来高度重视哲学社会科学，进入新的历史时期，把繁荣发展哲学社会科学作为建设社会主义文化强国的重要内容作出部署，取得了新的成就。2017年5月，中共中央印发了《关于加快构建中国特色哲学社会科学的意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出，要加快构建中国特色哲学社会科学学科体系、学术体系、话语体系。《意见》对加快构建中国特色哲学社会科学作出了全面部署，提出了明确要求，提供了重要遵循。党的十九大报告强调，要深化马克思主义理论研究和建设，加快构建中国特色哲学社会科学。

自治区社科联是繁荣发展哲学社会科学的重要力量，主要职责之一就是协调、组织、联合广大社会科学工作者，整合社会科学资源，开展理论研究，打造学术精品，推动理论创新，促进学科发展，服务科学决策，为经济社会健康可持续发展提供理论支撑和智力支持。基于此，从2014年起，自治区社科联设立广西社会科学重点学术著作出版项目，每年资助出版一批广西社会科学工作者撰写的，富有原创性、创新性，具有较高学术价值和应用价值的学术著作。获得资助的学术著作纳入广西社会科学重点学术著作精品文库。旨在通过这个抓手，培养哲学社会科学优秀

人才，激励广大社科工作者潜心治学、扎实研究，推出精品力作，进一步推动哲学社会科学繁荣发展，为建立具有中国特色、中国气派、中国风格的哲学社会科学理论创新体系，推动学术观点创新、学科体系创新和科研方法创新作出积极的贡献。希望通过持续努力，培育出一批用马克思主义理论武装起来的，立足广西、面向全国、走向世界的，具有专业特长、广西特色、地域特点的社会科学名家；造就出一批理论功底扎实、勇于开拓创新的学科带头人；培养出一批年富力强、综合素质好、锐意进取的中青年理论骨干。

优秀的学术著作是具有学科代表性的学术成果，能充分体现作者扎实的专业基础、宽广的学术视野和良好的学术品质。2017年资助《广西沿边金融综合改革理论与实践探索》等学术著作出版，内容涉及经济、马克思主义、社会、文学、教育、法律等学科，兼容理论性与应用性、科学性与创新性。

广西社会科学重点学术著作出版项目是自治区社科联着力打造的重点工程和长期任务，希望广大社会科学工作者进一步增强“四个自信”，坚持不忘本来、吸收外来、面向未来，解放思想、大胆探索，潜心思考、深入研究，坚持理论与实践并重，基础和应用并行，立时代之潮头、通古今之变化、发思想之先声，奉献出更多无愧于时代的优秀成果，在为祖国、为人民立德立言中成就自我、实现价值。

广西壮族自治区社会科学界联合会

2017年11月

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 研究背景	(1)
第二节 研究目的和研究意义	(4)
第三节 国内外研究综述	(5)
第四节 研究思路和研究内容	(28)
第五节 研究方法和技术路线	(31)
第二章 新型城镇化与合理房价的内涵	(35)
第一节 新型城镇化概述	(35)
第二节 合理房价的概念	(50)
第三节 合理房价的界定依据	(54)
第四节 新型城镇化与合理房价的关系	(61)
第五节 本章小结	(66)
第三章 国内外房价调控措施及启示	(68)
第一节 国外房价调控措施	(68)
第二节 国内房价调控措施	(99)
第三节 国内外房价调控的经验与启示	(117)
第四节 本章小结	(125)
第四章 中国房价现状分析	(127)
第一节 不同发展阶段中国总体房价水平分析	(127)
第二节 不同城市规模的房价水平分析	(141)
第三节 房地产泡沫发生时的房地产指标异动情况	(170)
第四节 中国房价波动的影响分析	(188)
第五节 我国房价调控政策的实施效果	(201)
第六节 本章小结	(215)

第五章 中国房价合理水平综合评价研究	(217)
第一节 衡量房价合理水平的因素	(217)
第二节 中国房价合理水平指标体系的建立	(237)
第三节 中国房价合理水平综合评价模型	(243)
第四节 本章小结	(267)
第六章 中国房价合理水平实证研究	(269)
第一节 计量方法准备	(269)
第二节 房价合理水平实证分析	(276)
第三节 房价合理水平偏离识别	(285)
第四节 本章小结	(287)
第七章 促进我国房价合理回归的对策与建议	(313)
第一节 以保障房为托底,重视低收入群体的基本居住需求 ..	(314)
第二节 建设平价房,支持中低收入家庭的自住及改善性需求	(322)
第三节 探索房地产税征收,构建房地产税大框架	(327)
第四节 规范租房市场,满足差异化的住房需求	(337)
第五节 调整银行房地产信贷,强化对房地产信贷的监管	(346)
第六节 完善城乡土地制度	(354)
第七节 调整和深化分税制结构,完善与事权相匹配的地方政府财政	(365)
第八节 建立有序的房地产市场信息系统	(373)
第九节 抑制房地产投机,打击住房腐败	(384)
第十节 本章小结	(393)
第八章 结论与展望	(395)
第一节 研究结论	(395)
第二节 学术价值	(400)
第三节 研究不足与研究展望	(401)
参考文献	(403)
后记	(428)

第一章 导论

第一节 研究背景

中国人对住房的感情由来已久，在国人的传统观念中，拥有一套属于自己的住房，是每一个家庭的奋斗目标，也是内心安定踏实和家庭幸福的重要指标。住房是经济社会发展中的重要问题，它紧系民生，住房价格的高低与每一个人的利益息息相关，高房价不仅给老百姓带来沉重负担，还在某种程度上抑制预期的住房消费，影响未来经济社会可持续发展。因而切实解决好城镇居民特别是中低收入人群的住房问题，是政府应尽的职责，也是政府公共服务的关键所在。改革开放以来，随着我国城镇化水平不断提高，房地产市场发展迅速，城乡居民的住房条件已经有了很大改善，但高房价同目前快速增长的住房需求仍然是我国经济社会发展中面临的主要矛盾。

改革开放以来，伴随着工业化进程的快速发展，中国的城镇化进程经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978—2013 年，中国的工业增加值从 1607 亿上涨到 210689 亿，全国城市数量由 193 个增至 658 个，建制镇由 2173 个增至 20113 个，城镇化率更是由 17.9% 上升到 53.7%，年均提高 1.02 个百分点。在 2013 年，城镇居民人均住宅建筑面积已达到 32.7 平方米，是 1978 年的 6.7 平方米的 5 倍；农村居民人均住房面积 37.1 平方米，增加了 29 平方米，居民的生活水平得到了极大的改善。2000 年 11 月第五次全国人口普查数据显示：全国总人口 12.95 亿人，城镇人口为 4.56 亿人，占总人口的 36.09%；农村人口为 8.07 亿人，占 63.91%。与 1990 年全国第四次人口普查的数据相比较，我国城镇人口占总人口的比重提升了 9.86 个百分点。而根据国家统计局公布的数据显示，2014 年末，全国总人口 13.68 亿人，其中城镇人口为 7.49 亿人，占 54.75%；农村人口为

6.19 亿人，占 45.25%，同 2000 年第五次全国人口普查相比，城镇人口增加 2.93 亿人，乡村人口减少 1.89 亿人，城镇人口比重上升 18.68 个百分点。农村居民比例首次低于城镇居民比例，我国数千年以农民为主的城乡人口结构的历史终于走向尽头，中国逐渐进入以城市社会为主的新成长阶段，同时表明我国的城镇人口数量在飞速增加，大量移民特别是中低收入者的居住需求也在逐步加大，房价也随之上涨。

自 1980 年来，我国开始进行住房商品化和土地使用权出让转让改革试点。1998 年以后，国家逐步取消住房实物分配制度，实施住房按揭贷款政策，房地产开发进入平稳快速发展时期，房价缓慢增长。2003 年以来，房价持续上涨，大部分城市房价快速增长。中央政府对房地产市场连续实施宏观调控，调控力度逐年加大。然而我国房价却不降反增，商品房价格连年上涨，房价居高不下，房地产市场供求结构矛盾也持续恶化。2008 年，受国际金融危机和政府调控政策的影响，房价出现一定的回落，市场交易量大幅萎缩，市场观望情绪浓厚，整个房地产市场处于一个比较低迷时期，但随着国家和地方政府的一系列“回暖措施”，房地产市场开始复苏，国家统计局的数据显示，2009 年全年全国商品房销售面积近 9.37 亿平方米，估算均价约为 4695 元/平方米，年房价涨幅为 24%，平均每平方米上涨 813 元，这说明房价上涨幅度非常大。2012 年商品房成交量创历史新高，达到了 11.13 亿平方米，商品房销售均价约为 5791 元/平方米，同比增长了 23.34%。2013 年全国商品房销售面积达到 13.06 亿平方米，商品房销售总金额为 81428 亿元，两者分别相较 2012 年时同比增长了 17.3% 和 26.3%，2013 年商品房销售均价 6237 元/平方米，比 2012 年同期上涨 7.7%。2014 年全国销售商品房总计 120649 万平方米，销售额达 76292 亿元，与 2013 年相比，两项数据均呈同比下滑之势，分别下跌 7.6% 和 6.3%，但 2014 年全国的商品房销售均价 6323 元/平方米，较 2013 年增长了 86 元/平方米。房价快速上涨，房地产市场过热发展也为经济社会发展埋下了隐患。

党的十八大报告提出“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、