


广州市哲学社会科学“十三五”规划资助课题



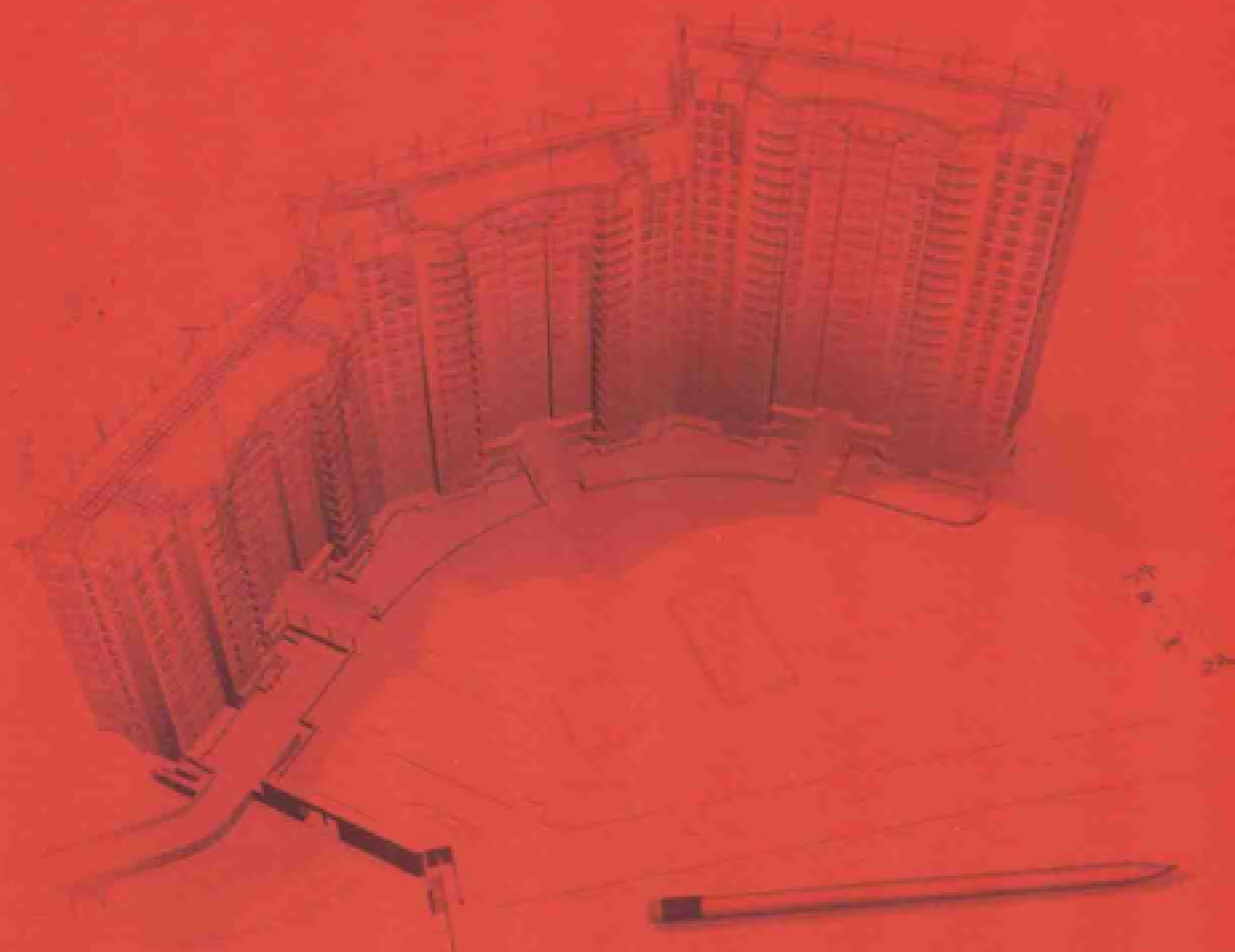
房价与城市 人口集聚研究

FANGJIA YU CHENGSHI RENKOU JIJU YANJIU

李超 著 



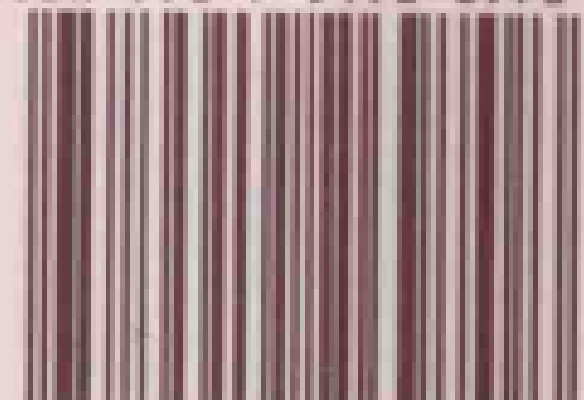
兴叶图书出版公司



手机扫描二维码
获取更多三仓学术信息



ISBN 978-7-5192-6970-8



9 787519 269708 >

定价：55.00元


广州市哲学社会科学“十三五”规划资助课题



房价与城市 人口集聚研究

FANGJIA YU CHENGSHI RENKOU JIJU YANJIU

李超著

 东岳图书出版公司

广州·上海·西安·北京

图书在版编目 (C I P) 数据

房价与城市人口集聚研究 / 李超著. -- 广州: 世界图书出版广东有限公司, 2019.8

ISBN 978-7-5192-6970-8

I . ①房… II . ①李… III . ①房价—影响—城市人口—人口流动—研究—中国 IV . ① C924.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 253036 号

-
- | | |
|------|---|
| 书 名 | 房价与城市人口集聚研究
FANGJIA YU CHENGSHI RENKOU JIJU YANJIU |
| 著 者 | 李 超 |
| 责任编辑 | 冯彦庄 |
| 封面设计 | 汤 丽 |
| 责任技编 | 刘上锦 |
| 出版发行 | 世界图书出版广东有限公司 |
| 地 址 | 广州市海珠区新港西路大江冲 25 号 |
| 邮 编 | 510300 |
| 电 话 | (020) 84452177 |
| 网 址 | http://www.gdst.com.cn/ |
| 邮 箱 | wpc_gdst@163.com |
| 经 销 | 新华书店 |
| 印 刷 | 广州市迪桦彩印有限公司 |
| 开 本 | 787mm × 1092mm 1/16 |
| 印 张 | 10.25 |
| 字 数 | 159 千字 |
| 版 次 | 2019 年 8 月第 1 版 2019 年 8 月第 1 次印刷 |
| 国际书号 | ISBN 978-7-5192-6970-8 |
| 定 价 | 55.00 元 |
-

版权所有, 翻印必究
(如有印装错误, 请与出版社联系)

前言

我国仍处于高速的城镇化进程中，每年都有大量人口受城市众多资源的吸引而向城市迁移集聚。然而，近年来随着国内城市房价的疯狂上涨，高房价与高速人口城镇化之间的矛盾开始突显。在此背景下，本书主要解释及研究如下问题：① 为什么中国大中城市的房价会上涨如此迅猛？是什么因素起到了决定性作用？② 高房价收入比在提高城市居民生活成本的同时，是否会减缓我国的人口城镇化，乃至人口迁移集聚的进程？③ 房价在配置城市资源及引导人口迁移集聚方面起到了什么样的作用？④ 房价背后代表的是什么？如何调控房价？通过理论机制的研究及对全国 35 个大中城市的实证分析，本书所得到的主要观点如下。

第一，当前我国大中城市的高房价基本上反映的是人口素质和城市资源质量快速提升的结果，有其合理性。① 高校扩招形成的大规模高素质人口迁移为城市房价上涨提供了源源不断的刚性需求。我国大中城市房价的上涨是随着高校扩招政策的实施而发生的。与 20 世纪 90 年代人口迁移的主力——老一代农民工不同，新生代迁移大学生的高学历、高购买力、追求高品质生活、自由迁移能力强等特征决定了他们会成为城市房屋“刚需”的来源。高校扩招政策的实施则使得他们在近十年内迅速演变成为城市迁移人口的主力。从 2001 年到 2016 年，我国的普通高等学校毕业生人数增



长超过 5 倍。从需求的角度看，这么大规模的高素质人口迁移对城市房价的影响将是巨大的，他们已经成为影响我国城市房价的主力群体。采用全国 35 个大中城市面板数据的实证结果也表明，在所有变量中，高校毕业生大学生的迁移集聚对城市房价的影响最为巨大。② 房价是城市房屋及其一系列资源的价格，房价上涨反映了近年来我国城市资源质量的快速提升。当前，我国一、二线城市的高房价是有其合理性的，因为这些城市的就业资源、医疗卫生资源、教育资源、生活设施资源等最为丰富，而购房是获得这些资源收益的最重要，甚至唯一的途径，房价实际上已经成为房屋和这一系列城市资源的价格。越是资源质量高的城市，买房者从房屋中所获得的资源收益就越高，它的房价相应地也会越高。特别是，我们可以发现，那些天价房基本上都是极好的学位房，房屋面积还特别小，学位的巨大价值依附于不同面积的房屋上，当然是面积越小的房屋价格越高。因此，我们不能纯粹以房屋的价值或者居住的权利来看待房价，而应该更多地从其背后所能享受的资源收益来综合评估房价，判断其是否合理。从 35 个大中城市的实证结果来看，当前房价的快速上涨，更多地反映的是城市资源质量的上升，并不是城市的房屋价格不合理，而是享受城市各种高质量资源的价格越来越高。

第二，降房价的关键是尽可能地实现房屋与城市其他资源权利的分离，使得购房者在购房时尽量少支付其他捆绑资源的价格。一直以来，政府调控房价的主要手段都是限购、限贷和限价，利用控制需求的方法来打压房价，但效果都不甚理想。根据本书的理论分析，调控效果不理想，是因为房价代表的是城市资源的价格，某个城市政府越是打压房价，就意味着该城市的资源价格越是便宜，相对收益提高，人们就会往该城市迁移集聚，结果是后期人们对房屋的需求反而会更进一步增加，房价自然迎来爆发性上涨。实际上，从人口迁移集聚的需求动力来看，要想真正实现房价调控的目的，让房子回归到“是用来住的、不是用来炒的”定位，关键是采取



措施使得房价尽量体现的是房屋本身的价格，而不是城市一系列资源的价格。也就是要实行房屋与城市其他资源权利的分离，使得购房者在购房时尽量少支付其他捆绑资源的价格。一方面，对于一些难以直接实行与房屋分离定价的城市资源，创造条件减少捆绑销售程度。在现实中，城市房屋的很多捆绑资源是无法分离的，例如各种便利的生活资源往往都集中在城市的中心区域，购买这些区域的房子自动就能享受这些生活资源的收益，房价本身就会包括这些资源的价格。虽然如此，但是我们能创造条件，如通过完善交通基础设施，缩短区域间的出行时间，减少这些资源与房屋的捆绑程度，以尽量少支付捆绑资源的价格，从而降低房价。另一方面，对于一些可以直接实行与房屋分离定价的城市资源，采取措施取消捆绑销售。在现实中，对城市房价影响最大的因素就是教育学位资源，公办学位与房屋捆绑销售，导致了诸多天价房的出现。如果教育学位资源不跟房屋捆绑在一起销售，很多学位房的价格自然就会下降。

第三，房价作为一种市场手段，对城市资源分配与人口迁移分布起到了调节作用。① 房价是目前为止调节城市资源分配的最有效工具。房价已经成为调节城市资源分配的一种手段，谁出价更高，谁就能享有更好的房屋及其附带的教育、医疗卫生、生活、就业资源。这带来了两大效果：一是为了享有城市众多资源的收益，人们会增加劳动供给，努力去赚钱买房，导致社会产出增加；二是在房价上涨的情况下，房产商建造新房屋的积极性被极大程度地激发起来，房屋的供给量大幅增加。我国40多年来的改革经验证明，发挥市场在资源配置中的决定性作用，是我们在众多领域取得令人瞩目成就的重要原因。而房价作为调节城市资源分配的一种手段，正是以价格为准则的市场在城市房屋及资源分配上起到了决定性作用，它让更多的老百姓拥有了城市住房，并得以享受住房附带的众多资源收益。因此，我们不能因为房价高引起的一些抱怨和矛盾，就放弃这一手段，而是要继续发挥房价对城市房屋及资源分配的调节作用。② 房价可以有效调



节我国地区间的人口分布。人们迁出或迁入一个城市都是理性选择的结果，每个人都会选择对自身性价比最高的城市工作和生活，亦即哪个城市工作和生活的成本低、收益高，人们就会向哪个城市流动。然而，如果没有房价的成本约束，那么按照人们趋利的本性，绝大部分人口都会选择向一线大城市迁移集聚，亦即人口越多的地方越吸引人口的进一步集聚。因为人口集聚本身会形成规模效应的收益，正是人口集聚推进了经济资源的集聚，经济资源的集聚反过来再刺激人口集聚。现实中正是由于房价的调节作用，并没有发生全国人口都向大城市迁移集聚的情况。城市的各种资源是有成本价格的，房价就代表了在这些城市稳定居住及享受其众多资源需要付出的价格。在城市资源吸引人口迁移集聚的关系中，房价不仅起到信号传递的中介作用，而且还起到了减缓或提升需求的调节作用。本书的实证也确实显示，房价明显对全国 35 个大中城市的资源质量与人口集聚间关系起到了负向调节作用。

回顾本书的写作过程，要特别感谢我敬爱的导师匡耀求研究员，正是在他的指导和帮助下，我才确立了人口发展的研究方向，并得以从事人口方面的研究工作。进入广东省人口发展研究院工作以后，在董玉整院长、汤捷副院长、张建平副院长、黄小燕副院长、曹艳华部长、苗景锐部长及其他领导、同事的关怀和帮助下，我的为人处世能力和职业素养得到了极大的提高，在此对各位领导、同事们表示衷心的感谢。对默默支持着我的、亲爱的家人们表达最深沉的谢意！衷心感谢所有关心、帮助和鼓励过我的师友和至亲，谢谢你们！

李 超

2019 年 3 月 1 日

目 录

第一章 绪 论	1
一、选题的意义与背景	1
二、文献综述	2
(一) 人口因素影响房价的研究	2
(二) 资源配置影响房价的研究	7
(三) 其他因素影响房价的研究	10
(四) 文献评述	23
三、研究内容与框架	24
第二章 房屋的内在价值：居住及享受城市资源	26
一、问题的提出	26
二、理论分析及假设	28
三、数据与模型	31
(一) 因变量	32
(二) 自变量	32



(三) 控制变量	33
四、经验分析	35
五、进一步讨论：回归房子人口居住功能的机制路径	38
第三章 房价上涨的动力：高校扩招与人口迁移集聚.....	42
一、问题的提出	42
二、理论述评	43
(一) 货币超发论	43
(二) 人口城市化论	44
(三) 收入增加论	44
(四) 土地供应紧张论	45
三、影响机制分析	46
(一) 迁移大学生的特征决定了他们会成为“刚需”的来源 ...	47
(二) 高校扩招使得大学生迅速成为城市迁移人口的主力 ...	48
(三) 众多“刚需”的迁移大学生逐渐成为影响城市房价的 决定性因素	50
四、数据与模型	51
(一) 因变量	52
(二) 自变量	52
(三) 控制变量	53
五、实证结果分析	55
六、结论与进一步讨论	59
第四章 城市资源与人口集聚：房价的中介与调节效应.....	62
一、问题的提出	62



二、理论述评	64
三、理论基础与假设	66
(一) 城市资源质量与房价	66
(二) 城市资源、房价与城市人口集聚	67
四、数据与模型	69
(一) 数据与样本	69
(二) 城市资源质量的测度	69
(三) 研究模型	72
五、实证结果分析	73
(一) 城市资源质量与房价	73
(二) 中介效应	75
(三) 调节效应	76
六、结论与启示	77
第五章 高房价收入比的形成原因及对人口集聚的影响.....	80
一、问题的提出	80
二、高房价收入比的形成背景与原因	84
(一) 制度背景	84
(二) 人口集聚之解释	88
(三) 经济集聚之解释	95
三、高房价收入比对人口集聚的影响	97
(一) 成本分析	97
(二) 收益分析	98
(三) 影响结果验证	101



四、结论与建议	103
第六章 结论与政策建议	106
一、如何看待高房价：人口素质与城市资源质量提升的结果	106
（一）扩招形成的大规模高素质人口迁移为城市房价上涨 提供了源源不断的刚性需求	106
（二）房价是城市房屋及其一系列资源的价格，房价上涨 反映了近年来我国城市资源质量快速提升的信号	107
二、如何调控房价：房屋与城市资源分离定价	107
（一）对于一些难以直接实行与房屋分离定价的城市资源， 创造条件减少捆绑销售程度	108
（二）对于一些可以直接实行与房屋分离定价的城市资源， 采取措施取消捆绑销售	109
三、如何利用房价：发挥房价对城市资源与人口分布的 调节作用	111
（一）房价是目前为止调节城市资源分配的最有效的工具	111
（二）房价可以有效调节我国地区间人口分布	112
参考文献.....	114
附录 A 房地产调控政策一览表.....	126
附录 B 35 个大中城市数据	144

第一章 绪 论

一、选题的意义与背景

我国仍处于高速的城镇化进程中，每年都有大量人口受城市众多资源的吸引而向城市迁移集聚。2016年，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议时强调，城镇化是中国发展最大的潜力所在，要部署深入推进以人为核心的新型城镇化，释放内需潜力。然而，近年来随着国内城市房价的飞速上涨，高房价与高速人口城镇化之间的矛盾开始突显。中国经济实验研究院的调查报告显示，全国35个大中城市居民对包含房屋销售价格和房价收入比的生活成本满意度指数仅为31.81，远低于51.57的平均值，部分人群有迁出高房价城市的倾向（丁栋，2014）。近来就传出，深圳房价的飞速上涨使得许多专业人才纷纷考虑离开这座被誉为“中国硅谷”的城市，甚至华为公司也由于深圳房价过高，正在考虑逐步外迁，华为研发等部门已正式迁往东莞松山湖。面对这一矛盾，2017年底，在党的十九大会议上，习近平总书记明确指出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，2018年7月末，中共中央政治局会议进一步定调“坚决遏制房价上涨”，各地方政府也开始密集出台房价调控措施。然而，多年来的房价调控经历表明，当前各地方政府实施的限价、限购等调控措施并不能很好地实现降房价的目的。



与此同时，在人口红利持续下降的情况下，我国地区间的人才争夺战已经开始。而房价是影响城市人口迁移的一个关键因素，房价背后还涉及一系列的资源分配格局，包括就业、医疗卫生、教育、基础设施，等等。实际上，房价只是影响人口迁移的表面因素，深层次因素是房价背后所代表的资源配置格局。如现在众多高价的学位房，大家所争夺的可不单是房子，而是房子所绑架的教育学位资源。本书因此将以高房价对城市人口迁移的影响作为研究对象，深入分析两者间的互动关系，探讨高房价背后的资源配置效应影响城市人口迁移的理论机制，并以我国35个大中城市的大样本数据对此进行实证检验分析，考察目前高房价对城市人口分布与迁移所形成的具体影响，并为政府制定相应的人口政策提供依据。

具体来说，本书的目的是解释及研究如下问题：①为什么中国大中城市的房价会上涨得如此迅猛？是什么因素起到了决定性作用？②高房价收入比在提高城市居民生活成本的同时，是否会减缓我国的人口城镇化乃至人口迁移集聚的进程？③房价在配置城市资源及引导人口迁移集聚方面起到了什么样的作用？④房价背后代表的是什么？如何调控房价？总体来说，本书从资源配置的新视角研究城市房价与人口迁移，具有较高的学术价值。与此同时，本书的研究内容将为政府如何利用市场的引导作用及行政手段的调节作用，形成科学的城市人口分布、公平有效的资源配置格局，再兼顾合理的房价，提供决策参考，对我国政府科学处理城市高房价与人口合理分布、人才引进、公共资源配套等问题有较大的应用价值和实践意义。

二、文献综述

（一）人口因素影响房价的研究

蒲火元、曹宗平等（2018）以广州市的两次人口调查为例，建立截面



回归模型考察了流动人口对中心城市房价的影响。研究结论显示，广州市流动人口家庭与本地户籍人口家庭的住房持有水平严重不平衡；中心城市集中了各种优质资源，导致大量人口流入，这是引发城市住房需求增加并进而推高房价的重要原因。进一步的研究发现，人口流动对房价的影响具有时滞效应，且主要是通过城市中高收入流动人口来实现的；对未来城市化发展及推动房价上涨的预期一旦形成，居民将选择尽早购房，造成当期房价快速上涨。

邹瑾、娄著盛（2018）首先构建了一个供求均衡模型，分析表明人口抚养比增加会降低住房价格，而人口迁移规模会推高住房价格，并可能因城市层级的不同产生差异。在此基础上，他们利用35个城市2002—2015年的数据，以静态与动态面板估计方法进行了检验。分层级回归的结果显示，人口老龄化与人口迁移对房价的影响随城市级别的上升而递减，且人口迁移的作用大于老龄化变量。他们认为，人口结构对住房市场的影响存在结构性特征，这与二元经济体制与社保制度的碎片化所导致的地区间的生育成本、社会保障和福利制度、养老成本相关，避免区域住房市场失衡，这仍是促进我国房地产市场健康平稳发展的核心。

杨巧、陈诚（2018）基于30个大中城市房价与人口迁移数据动态面板模型的回归结果显示：房价和人口迁移之间不是单纯的线性关系，而是呈倒U形，房价低于拐点时房价上涨会促进人口迁移，当房价高于拐点后，房价的上涨会对人口迁移形成负向抑制；人口迁移的重要拉力来自收入增长和城市经济基本面发展带来的引力，城市收入增长空间形成了对人口迁移的正向吸引，但从交互项回归结果看，房价在一定程度上抵消收入增长对人口迁移的拉动作用；城市经济基本面的可持续健康发展对人口迁移决策具有显著影响。

刘建江、罗双成（2018）考虑人口流动因素，构建区域房价差异与地区差距的理论模型，利用2005—2013年281个地级市的面板数据进行实证检验。结果发现，房价差异对地区差距具有显著的正向作用，当区域房价差异扩大1%，地区差距将扩大0.044%。而城市人口规模与人口流动速



度均削弱了区域房价差异对地区差距的作用。分地区回归结果发现，东部地区房价差异对地区差距的影响不显著，中西部地区房价差异对地区差距影响显著，且受城市人口规模和人口流动的影响。他们认为，减少人口流动的制度性约束，通过抑制房地产市场投机性需求，实施区域差异化的房地产调控政策，可以促进区域社会财富的合理分配，缩小地区差距。

徐腾、姚洋（2018）结合普查数据和“百度迁徙”数据，研究城际人口流动现象的影响与成因。对普查数据的分析表明，我国城市房价升速与城市人口增长率有显著关联，除户籍人口以外，流动人口的影响也较大。流动人口每上升1%，房价将提升0.36%。而“百度迁徙”数据表明，房价对人口迁入的负反馈不显著。人们选择迁入一个城市，主要取决于此城市工资水平相对于原居住城市的差值以及两个城市的距离远近。学者并未发现高房价抑制人口迁入的证据。因此，工资和房价水平都较高的城市仍将有大量外来人口进入，并进一步推高房价。解决一线城市房价增长过快的问题，关键是提升二、三线城市的竞争力。

阴曙光、翟宇阳等（2017）利用代际交叠模型与PSR模型分别探讨了人口结构变化与人口跨际流动对房价的影响，并利用基于面板数据的一般计量模型与空间计量模型对分析结果进行了实证检验。结果表明，家庭少儿人口数量与老年人口数量均与房价呈现反向变动关系。进一步研究表明，常住人口、人力资本、人均可支配收入、人口抚养及住宅投资额对各大城市房价均起到了正向作用；经济距离加权的研究结果表明，经济发展程度及城市距离间的联动效应是造成人口流动进而引起房价变动的深层次原因。

何鑫、田丽慧等（2017）基于2005—2013年235个地级市数据的研究发现，在中国，流动人口带来的住房需求是提高城市房价的关键因素。净流入人口越多的地区，房价涨幅越大，流动人口每增加10万，将会使每100平方米住房价格上涨3360元，特别在一、二线城市，房价分别上涨6024元和15394元。2010年以后，流动人口在东西部对房价的影响存在显著的异质性，地理加权回归结果表明，流动人口是使房价波动呈空间异质



性的主要因素，其中，珠三角地区成为人口流动对房价影响最大的地区。

李嘉楠、游伟翔等（2017）利用2005年中国城市住房价格数据和2005年1%人口抽样调查中外来人口占比数据研究外来人口对于城市住房价格的影响。在控制了城市人均GDP和城市人口规模等因素后，外来人口占比更高的城市房价更高，表现为2005年外来人口占比每多出10%，2005年房价就会高出7.5%。为了避免双向因果效应与遗漏变量偏误，他们将城市1月平均气温作为外来人口占比的工具变量，研究结果显示外来人口占比与城市房价之间的正相关关系仍然显著。在机制分析中发现，外来人口很可能通过影响高技能劳动者的收入与迁入地的企业与工厂来间接影响城市房价。

邹瑾（2017）基于区域异质性视角，利用面板协整理论和动态面板估计方法，讨论了我国不同地区和不同年龄阶段人口对房价波动的影响。基本结论为：老龄人群曾推动了房价上涨，东部地区青年人群支付能力与高房价间存在矛盾。人口老龄化会导致房地产市场的下行风险，关键在于刚需人群购买力的有效释放；同时，部分区域房价虚高，应及时予以重视，并采取综合性措施应对。

张一星（2016）结合厂商理论建立世代交叠模型，并利用我国2000—2014年东部、中部以及西部28个省市的数据，建立省际面板模型进行计量分析，结果表明，我国老年人口抚养比与房价呈现正向关系，并认为我国现阶段人口老龄化对房价的抑制作用较小，但随着老龄化程度的加重，其对房价的抑制作用可能会越来越大。

郑基超、倪泽强等（2016）从人口结构视角对房价上涨的原因进行探索，以2001—2014年的分省面板数据为基础，分析了婚姻登记人数这一人口变量对房价的影响，接着又对京、沪、津三个直辖市进行了面板数据分析，探索了外来人口和婚姻登记人口对房价的影响。实证结果表明，人口因素是影响房价的重要变量。

季晓旭（2016）以2002—2014年我国省际面板数据为基础，通过聚类分析建立动态面板模型，研究房价、老龄化程度对我国区域城乡收入差