

我国商品房价格地区差异的分析及启示

朱 青, 王 伟

(景德镇陶瓷学院 江西 景德镇 333403)

摘要:近年来,随着房地产市场的快速发展,商品房价格持续快速上涨,房价成为政府和民众高度关注的一个问题。然而,商品房价格呈现明显的地区差异。文章以商品房价格运行理论为基础,分析了商品房价格的现状,通过建立商品房价格影响因素的实证模型分析地区差异的影响。提出在国家调控房地产市场和商品房价格的过程中,不仅局限于金融政策、财税政策、土地政策等,更要从根本上统筹安排,注重实施资源的均衡配置和差异化的调控政策,推进地区之间、城乡之间的一体化发展战略。

关键词: 商品房价格; 地区差异; 区位理论

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 2095 - 0098(2014)02 - 0043 - 05

引言

改革开放以来,我国房地产业从无到有,从小到大,期间虽有波动徘徊,但总体发展迅速。经过 30 多年的发展,房地产业已成为我国整个国民经济中规模巨大、作用显著、影响广泛,成为政府和民众高度关注的一个产业。尽管房地产业总体发展迅速,但是我国商品房发展出现明显的区域不平衡,而且商品房价格也呈现明显的地区差异。本文主要是从商品房价格的运行理论展开,通过了解当前商品房价格的现状,探讨影响商品房地区差异价格的系列因素,包括区域因素、宏观因素和微观因素,通过建立商品房价格影响因素的实证模型以分析地区差异的影响,最后进行总结并提出相应的政策建议。

一、我国商品房价格运行理论

(一) 供需价格论

由供求定理可知,在其他条件不变的情况下,需求变动分别引起均衡价格和均衡数量的同方向的变动;供给变动引起均衡价格的反方向的变动,引起均衡数量的同方向的变动。但是,由于商品房是一种依赖于地理位置的不可移动商品,商品房市场的供给和需求是非均衡的,从而导致商品房价格的地区差异。商品房价格的非均衡理论正好可以解释这一价格的运行状况。非均衡理论萌芽于 1936 年凯恩斯所著《就业、利息与货币通论》。非均衡理论的研究表明:一是在非均衡的市场上,由于市场信息不完全等原因,供给和需求并不一致。二是在非均衡的市场上,对经济活动的调整,不仅可以通过价格进行还可以通过数量进行。三是由于市场竞争的不完全性、交易成本的存在、信息的非对称性和预期的不确定性等原因造成价格缺乏弹性,价格以刚性或粘性出现。

收稿日期: 2014 - 01 - 10

基金项目: 景德镇陶瓷学院科研课题: 民间金融改革的机制创新——基于法、经济学和组织的研究

作者简介: 朱 青(1987 -), 硕士, 研究方向为金融法; 王 伟(1980 -), 博士, 讲师, 研究方向为货币政策与金融监管。

(二) 区位理论

本文所说的地区差异理论主要是指区位理论,是关于人类经济社会活动空间组织优化分布及其空间中相互作用关系的学说。区位即空间位置,它是在自然位置的基础上叠加了不同的人为因素后所形成的各种空间位置,这种位置与当地的经济社会活动水平和人们的认知心理有着密切联系。区位理论主要是反应了商品房价格的空间问题,商品房市场是一个地区性市场,它不可能如普通商品一样,形成区域性或者全国性的统一价格,不同地区的商品房价格都有可能表现出很大的差异。^[1]

二、我国商品房价格的现状

(一) 商品房价格的持续增长

1998 年我国城镇住房制度改革以来,我国商品房市场快速发展,商品房价格整体上保持稳中有升(见图 1)。商品房平均销售价格从 1998 年的 2063 元上升至 2013 年的 6200 元。虽然近几年政府和银行出台了一系列调控政策,商品房价格呈现易涨不易跌的局面,商品房价格并没有出现预期的调控目标。

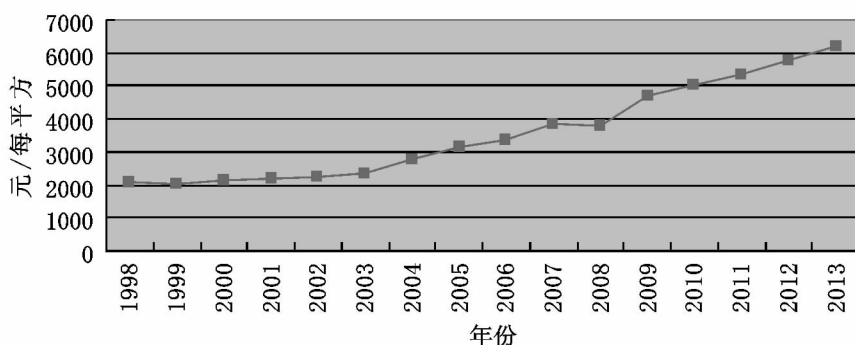


图1 1998-2013年商品房平均销售价格

数据来源: 中国统计年鉴, 2012 年和 2013 年数据来自中国房地产协会

(二) 商品房价格地区差异明显

我国房地产市场发展至今,各地区房地产业发展不均,各地区的商品房价格也表现出明显的地区差异。总的来说,经济发展水平越高的地区,商品房平均价格越高。东部地区的商品房价格明显高于中西部地区。北京高居各地之首,与青海的房价相比相差甚大(见图 2)。

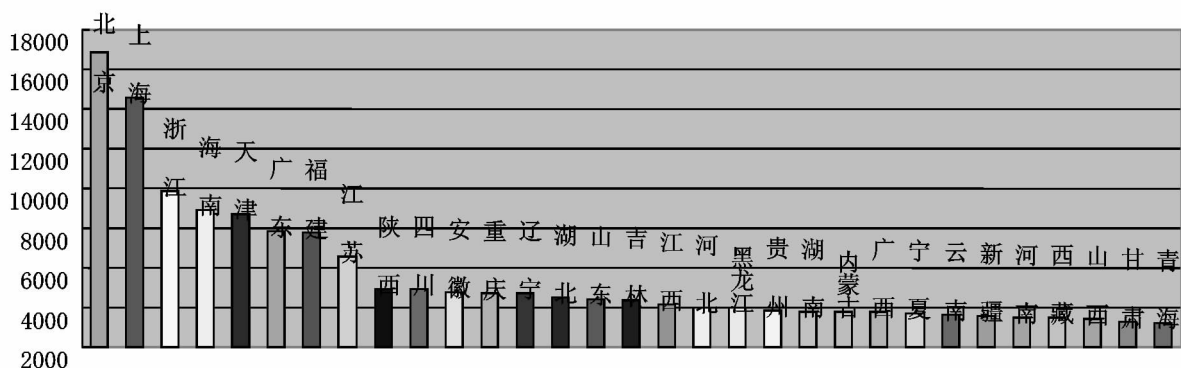


图2 31个省市的商品房平均销售价格

数据来源: 2012 中国统计年鉴(商品房平均销售价格已按大小顺序排列)

(三) 商品房价格泡沫化

房价与收入比是国际上通用的衡量房地产泡沫的指标之一。目前业界公认的房价收入比例为 5-6 倍较为合适。^[2] 2011 年城镇居民家庭人均可支配收入是 21809.8 元,而 2011 年我国商品房平均销售价格是

5357 元/平方米 按每居户 100 平方米计算 2011 年房价收入比是 9.5。2011 年的房价收入比远比一般合理性的取值范围大 特别是比较发达的地区其比值高出越多 房价泡沫也就越大。

三、我国商品房价格地区差异的实证研究

(一) 影响商品房价格的主要因素

1. 区域因素。区域因素主要是指商品房所在不同地区和市场对商品房价格差异的影响因素。影响商品房价格的区域因素有: 地理区位、基本设施、人口状况、区域经济水平、区域环境条件。^[3]

地理区位是同地理位置有联系又有差别概念。区位的概念除了位置以外 与区域是密切相关的 并含有被设计的内涵。地理区位越好 所在地的商品房价格越高。

基本设施是一个城市或地区的基本设施状况 包括城市供电、水、气、排水等基础设施和学校、医院、银行、邮局和交通等公用设施。城市的基本设施直接影响人们的生活、学习的方便 影响人们对区位的看法。

人口数量、结构和质量均影响商品房的价格。由于土地资源的稀缺性 单位面积土地上的人口数量越多对商品房的需求就越大 推动商品房价格的上涨。随着家庭人口规模小型化 家庭数量增多 所需的住房总量增加 直接导致商品房价格上升。另外 人口素质的提高也会引起房价的提高。

区域经济水平。一般来说 一个地方的经济发展水平的对商品房价格的会产生较强的影响 当地区域经济水平可以用人均可支配收入、当地生产总值来衡量 它的增加可以直接提高居民的购买支付能力。房屋相对于其他商品来说 具有保值性和增值性 这种特点导致人们用大量的资金进行投资 促使商品房价格上升。

区域环境条件是指房地产所在区域的环境质量 包括空气质量、水环境质量、噪声程度和卫生环境等。随着人们生活水平提高 对商品房的要求也越来越高 这就可能导致同样质量房子在不同区位房价不一。

2. 宏观因素。宏观因素即全局性的影响因素 是指对商品房价格的走势有普遍性、一般性和共同性的影响因素。这类因素对于本文所讲的商品房地区差异价格的探讨而言 并不直接 但是它也往往决定具体的房地产价格。要影响商品房价格的宏观因素有国家政策、社会状况、消费者心理因素; 微观因素便是个别的因素 它主要影响到某个具体商品房的价格。

国家政策包括土地制度、住房制度、税收制度、商品房价格制度和城市规划等等。以住房制度为例 新中国成立以来我国都是实行住宅分配制度 1998 取消该制度后不仅推动了人们对于商品房需求数量的增加 而且也直接拉动了商品房的价格上涨。

社会状况包括政治安定情况和社会治安等。一个社会的政治安定有利于商品房的投资 也有利于人们对商品房这一财产的持有。相反 如果一个地方的社会治安混乱 人心惶惶 人们肯定不愿意花钱购买这类特殊的商品 商品房价格也必然会下跌。

消费者心理因素。商品房价格本身具有商品的供需关系 价格的形成也是由人这一主体完成的。在这个过程当中 人的预期乐观或悲观心理对商品房价格影响是不容忽视的。房地产市场景气时 人们都愿意对房地产进行投资 有时候甚至会产生盲目跟风的消费投资行为。

微观因素是指具体的商品房所在区域的影响因素 包括商品房本身的自然条件和周边的微观环境。在同一个地区有不同的商品房 商品房的建筑外观、结构、日照、通风等等其他因素也会影响消费者的选择。

上述诸多因素中 对商品房价格的影响性质和影响程度以及表现形式都是不一样的。在这三类因素中 如果说宏观因素是商品房价格的基础和前提 微观因素是商品房价格的具体修正 那么区域因素便是商品房价格的关键。所谓的房地产投资最重要的是区位 也是反映了区域因素对商品房价格起着决定性的作用。

(二) 实证研究

出于数据的可获得性和模型的简洁性 本文选择几个主要的影响因素 运用 2011 年的横截面数据进行实证分析 通过建立商品房价格模型对我国商品房价格的地区差异进行实证研究。

1. 模型设定。以商品房价格 FJ 为被解释变量 以城市基本设施(道路长度 $DLCD$)、人口状况(人口密度

RKMD)、区域经济水平(RGDP)、国家政策(土地购置费用TDGZ)^①分别作为被解释变量X1、X2、X3、X4。同时,为考虑商品房价格的地区差异,以加法方式引入虚拟变量D1,即:

$$D1 = \begin{cases} 1 & \text{东部} \\ 0 & \text{其他} \end{cases} \quad D2 = \begin{cases} 1 & \text{中部} \\ 0 & \text{其他} \end{cases}$$

其中,东部包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南;中部包括黑龙江、吉林、山西、安徽、江西、河南、湖南和湖北;西部包括四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西和内蒙古。

也就是说,将我国商品房价格地区差异的实证模型设定为:^[4]

$$\log(FJ) = c + \beta_1 \log(DLCD) + \beta_2 \log(RKMD) + \beta_3 \log(RGDP) + \beta_4 \log(TDGZ) + \beta_5 D1 + \beta_6 D2 + \mu_i$$

2. 回归分析。运用EViews6.0软件分析,经过多次回归,逐步剔除掉不显著的解释变量,最后得到如下结果(见表2):

表2 实证结果

Dependent Variable: LOG(FJ)				
Method: Least Squares				
Date: 05/21/13 Time: 22:27				
Sample: 1 31				
Included observations: 31				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.936991	1.532931	1.915932	0.0656
LOG(RGDP)	0.521275	0.148906	3.500706	0.0016
D1	0.328159	0.132483	2.476994	0.0196
R-squared	0.629801	Mean dependent var	8.517838	
Adjusted R-squared	0.603359	S.D. dependent var	0.438631	
S.E. of regression	0.276247	Akaike info criterion	0.356725	
Sum squared resid	2.136752	Schwarz criterion	0.495498	
Log likelihood	-2.529243	Hannan-Quinn criter.	0.401962	
F-statistic	23.81753	Durbin-Watson stat	1.509020	
Prob(F-statistic)	0.000001			

由表2看出,我国商品价格影响因素的回归方程为:

$$\log(FJ) = 2.937 + 0.521 \log(RGDP) + 0.328D_1$$

$$(1.916) \quad (3.501) \quad (2.477)$$

$$R^2 = 0.623, R^2 = 0.603, DW = 1.509, P = 0.000001$$

回归结果表明,人均GDP和地区差异是影响商品房价格的重要影响因素,它们可解释房价超过60%的变化。而且,在其他因素相同情况下,随着人均GDP增长1%,商品房价格上涨0.521%;在其他因素相同情况下,处在东部地区的商品房,价格高出0.328%。

结语

由此可见,地区差异确实是影响商品房价格的重要因素。相对来说,东部地区经济发展水平高,不仅商业活动繁荣,居民投资意识强烈。而且,教育、医疗、文化等更发达,这些都促成了人员和资金向东部流动的局面,导致了房价的居高。

我国商品房价格的发展出现明显的地区差异。商品房价格的地区差异是客观的,也是不可避免的。在这个过程中,很大一部分原因是因为政府资源配置的不均衡和地区发展的不均衡。因此,在国家调控房地产

^① FJ、DLCD、RKMD、RGDP、TDGZ均来自2012年中国统计年鉴。

市场和商品房价格的过程中,不仅局限于金融政策、财税政策、土地政策等,更要从根本上统筹安排,注重实施资源的均衡配置和差异化的调控政策,推进地区之间、城乡之间的一体化发展战略,实现人员和资金的有序双向流动。

参考文献:

- [1]李巧波.我国房地产市场的区域差异及影响因素研究[D].华东师范大学硕士学位论文 2011.
- [2]刘勇.我国区域商品房价格变动态势分析[J].中国市场 2013(12).
- [3]梁云芳,高铁梅.中国房地产价格波动区域差异的实证分析[J].经济研究 2007(8).
- [4]孙巍,朱媛玲,王怡.房地产价格地区差异影响因素的计量分析[J].税务与经济 2011(7).

The Analysis and Enlightenment of the Regional Differences of Commercial Housing Price

ZHU Qing , WANG Wei

(Jingdezhen Ceramic Institute ,Jingdezhen ,Jiangxi 333403 ,China)

Abstract: In recent years ,with the rapid development of the real estate market ,commercial housing prices continue to rise rapidly. It becomes a highly concerned problem. However ,commercial housing prices show significant regional differences. Based on the price operating theory of commercial housing prices ,the paper analyzes its current situation ,establishes housing prices empirical models to analyze the impact of regional differences. In the process of the state regulating the real estate market and commercial housing price ,not just limiting the financial policy ,fiscal and taxation policy ,land policy ,etc. ,it also puts forward the suggestion of fundamentally implementing resources balanced allocation strategy and integration strategy between regions ,between urban and rural in order to improve the real estate regulation policy.

Key words: commercial housing prices; regional differences; location theory

(责任编辑: 张秋虹)