

图书基本信息

书名：<<中国主要城市住宅市场差异的经济分析>>

13位ISBN编号：9787302181514

10位ISBN编号：7302181519

出版时间：2008-9

出版时间：清华大学出版社

作者：龙奋杰

页数：166

字数：266000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

伴随着我国住房制度改革的持续深化和房地产市场的迅速发展,以住宅产业为主的房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业,住宅市场发展对于我国经济发展和稳定的作用日益显著。

但必须注意到,由于我国地域广阔,城市数量众多,住宅市场的发展存在较为明显的城市差异性。这种差异性的本质源于城市发展与住宅市场之间密切的互动关系,其外在表现是城市住宅市场的差异与城市发展特征紧密相关,包括城市社会经济发展状况、中央和地方政府干预政策在城市层面的体现、城市土地供给能力和保障性住宅供给规模等。

研究住宅市场与城市发展的双向作用机理是当前国际上城市与房地产经济学领域的学术前沿问题,引发了大量的学术讨论,具有重要的理论研究价值。

同时,城市住宅市场的差异也表明政府对住宅市场发展的干预政策需要因地制宜,分别调控,不能搞“一刀切”。

本书利用1999—2006年中国35个主要城市的城市社会经济和住宅市场的统计数据,结合城市发展的历史与现状,研究了中国主要城市住宅市场的差异问题,并着重利用经济学方法对城市住宅市场差异的形成进行了经济分析。

本书研究的理论意义在于揭示了在中国特有的社会经济环境中,住宅市场与城市社会经济协调发展的理论基础;实践价值在于为中央和城市政府制定促进和完善住宅市场发展的产业政策和公共政策提供决策支持。

本书研究的主要内容包括: 1. 对城市住宅市场的差异问题进行了理论研究,从住宅市场与城市协调发展的角度建立了研究城市住宅市场差异的理论框架。

2. 基于住宅价格与居民家庭的可支配收入、住宅需求与供给量之比、需求弹性和供给弹性、商品住宅与经济适用房吸纳率等指标的计算结果,对中国35个主要城市1999—2006年间的住宅价格、住宅供求关系以及住宅供给结构进行了城市差异的描述性统计分析。

3. 在需求方面,从居民家庭的微观层面研究了城市发展与住宅需求之间的关系,建立了城市劳动力市场和住宅市场的均衡模型。

利用城市劳动收入水平和反映城市生活质量的各类宜居性指标分析了劳动力迁入该城市的愿望和愿意为此支付的住宅价格。

根据模型估计的实证结果,拟合了35个主要城市的住宅意愿支付价格,并进行了城市差异分析。

4. 在供给方面,本文实证研究了住宅供给弹性在城市间的差异性。

利用商品住宅竣工面积和价格数据,实证估计了城市住宅供给弹性,并揭示了住宅供给弹性的影响因素及其城市差异。

5. 本书从供给与需求相结合的角度研究了住宅市场与城市发展的互动关系。

利用2000年和2005年的截面数据,研究了城市发展与住宅意愿支付价格增长、城市住宅供给弹性对住宅实际价格增长和城市人口增长的调节功能等问题。

6. 在以上定量研究基础上,对城市住宅市场的差异进行了比较分析,并从中央政府和地方政府角度提出了对住宅市场进行差异化干预策略的政策建议。

本书的主要结论如下: 1. 中国35个主要城市的住宅市场存在明显差异。

这种差异性与城市经济和社会发展、城市住宅供给,以及政府对住宅市场的宏观调控和管制措施密切相关。

这说明,城市发展导致的住宅需求和城市住宅的供给水平是形成城市住宅市场差异的根本原因。

2. 城市住宅市场差异的理论研究表明,住宅市场作为城市经济体系的重要组成部分,两者密切相关,其互动关系通过住宅供给和需求两条途径来传递。

从需求角度看,城市发展是住宅市场发展的基础,城市发展水平决定了劳动力在城市间的选址意愿和对住宅的意愿支付价格;从供给角度看,城市住宅供给具有调节城市住宅实际价格和城市人口变化的功能,这会影响城市的劳动力供给和劳动力成本,反过来又会影响城市发展。

3. 城市发展导致了城市的住宅需求,城市劳动收入和城市生活质量决定了劳动力对城市住宅的意

愿支付价格。

实证研究结果表明，城市劳动收入水平和反映城市生活质量的各类宜居性指标可以解释造成城市间住宅价格差异的70%左右的原因，是形成住宅价格城市间差异性的关键因素。

实证研究同时发现，虽然城市劳动收入水平对住宅意愿支付价格的影响仍然很大，但其对住宅价格增长的贡献近年来在逐年降低，而城市生活质量对住宅价格的贡献在逐年增大。

这表明，随着社会经济的发展和生活质量的提高，城市居民越来越看重城市生活质量。

4. 城市住宅供给具有调节城市住宅价格和城市人口变化的功能。

城市住宅供给受到城市建成区扩张潜力、城市基础设施完备程度等因素的影响。

建成区面积扩张能力越强、城市基础设施等公共服务完备程度越高的城市，住宅的供给弹性越大。

同时，反映中央和地方政府的管制措施以及房地产开发企业预期的指标，如住宅价格增长率、楼面地价与住宅销售价格之比、固定资产投资等因素也会影响城市住宅的供给弹性。

实证研究表明，以上指标可以解释城市间住宅供给弹性差异的68%。

5. 住宅市场与城市增长的实证研究结果表明，随着城市劳动收入水平的增长和城市生活质量的提高，城市住宅需求和住宅意愿支付价格随之上升。

面对这一住宅需求，城市住宅供给弹性对调节住宅实际价格和城市人口变化有着较为明显的作用。

住宅供给弹性较小的城市，住宅的实际价格增长较快，城市人口增长和劳动力供给则会相应地受到抑制；住宅供给弹性较大的城市，住宅的实际价格增长较慢，而城市人口将会出现较快的增长，劳动力供给较为宽松。

6. 以上城市住宅市场差异的研究结果表明，政府对住宅市场应当实行差异化的干预政策。

基于实证研究所发现的影响城市住宅市场差异的因素，本书提出，中央政府在住宅市场管理方面应实施统一规划和指导监督的宏观管理策略，地方政府和城市政府应实施因地制宜和分别决策的干预策略

。

## 内容概要

本书基于中国主要城市的住宅市场统计数据，结合城市的社会经济发展状况，利用经济学方法深入研究了我国主要城市住宅市场发展差异的成因，揭示了在我国特有的社会和经济环境中协调发展住宅市场和城市社会经济的理论基础，为各级政府制定政策提供参考建议。

本书主要包括：绪论，文献综述，城市发展与住宅市场的理论研究，城市住宅市场差异的统计分析，城市发展与住宅意愿支付价格的实证研究，城市住宅供给弹性的实证研究，城市发展、住宅供给与城市增长的实证研究，住宅市场差异背景下的政策选择以及结论与建议。

本书可作为大专院校及相关研究机构的教材和参阅资料，也可供各级政府领导和社会经济与住宅市场的研究与决策人员参考使用。

## 书籍目录

1 绪论 1.1 研究背景 1.1.1 住宅市场与城市发展的相互作用 1.1.2 政府调控住宅市场缺乏系统的理论支撑 1.2 研究意义 1.2.1 理论意义 1.2.2 现实意义 1.3 研究内容与研究方法 1.3.1 研究目标与内容 1.3.2 研究特点与研究方法 1.4 研究的技术路线与结构安排

2 文献综述 2.1 住宅市场与城市发展 2.1.1 住宅市场 2.1.2 城市发展 2.1.3 相互关系 2.2 住宅需求研究 2.2.1 住宅需求及其量测 2.2.2 住宅需求影响因素研究 2.3 住宅供给及相关研究 2.3.1 住宅供给弹性研究 2.3.2 住宅供给与城市增长研究 2.4 相关研究总结 2.4.1 国外相关研究成果 2.4.2 国内相关研究成果 2.5 结语

3 城市发展与住宅市场的理论研究 3.1 理论基础 3.1.1 城市发展与住宅市场的关系 3.1.2 研究框架 3.2 城市发展与城市住宅意愿支付价格 3.2.1 假设条件 3.2.2 模型基础 3.3 住宅供给弹性计算及影响因素 3.3.1 计算方法 3.3.2 影响因素 3.4 住宅供给与城市增长 3.4.1 表征城市增长的指标 3.4.2 住宅供给与城市增长的关系 3.5 住宅市场差异与政策选择 3.6 结语

4 城市住宅市场差异的统计分析 4.1 住宅价格与住房支付能力 4.1.1 住宅价格及其评价标准 4.1.2 住房支付能力 4.1.3 房价收入比分析 4.2 城市住宅市场的需求与供给 4.2.1 需求量与供给量 4.2.2 需求与供给弹性 4.3 住宅市场结构 4.3.1 住宅市场结构及其均衡 4.3.2 供给结构分析 4.4 住宅市场差异的城市分类与分析 4.4.1 住宅价格差异 4.4.2 住宅价格增长差异 4.4.3 住宅供给弹性差异 4.5 结语

5 城市发展与住宅意愿支付价格的实证研究 5.1 理论模型及其适用性 5.1.1 理论适用性 5.1.2 实证模型 5.2 实证分析 5.2.1 变量选择与数据来源 5.2.2 单变量模型的实证分析 5.2.3 多变量模型的实证分析 5.2.4 实证结果分析 5.3 住宅意愿支付价格估计及城市差异分析 5.3.1 工资水平与城市生活质量贡献指数 5.3.2 住宅意愿支付价格指数与住宅意愿支付价格估计 5.3.3 住宅意愿支付价格的城市差异分析 5.4 结语

6 城市住宅供给弹性的实证研究 7 城市发展、住宅供给与城市增长的实证研究 8 住宅市场差异背景下的政策选择 9 结论与建议 附录 参考文献 后记

## 章节摘录

(3) 定量分析为主, 定性分析为辅 近年来, 在有关中国住宅市场的研究中, 定量分析方法日益得到重视。

虽然受数据质量所限, 在某些方面仍然难以达到国外研究的标准, 但以定量分析为主的研究方法成为研究工作发展的必然选择。

本书在定量分析时, 主要是用计量经济学中的各种因果分析模型, 以反映住宅市场状况的指标(如住宅价格、住宅供给弹性等)作为因变量, 城市发展状况指标等作为自变量, 揭示这些自变量对城市住宅市场相关指标的解释能力、影响强度或影响系数等。

4. 样本城市的选取 本书以中国内地35个直辖市、省会城市、计划单列市为研究单元。

选择这35个城市作为样本城市的原因主要有: (1) 住宅市场是区域性市场, 以城市为单元进行研究符合城市经济学的基本原理, 相对于区域或省级等大尺度的研究单元, 更加符合依据流动性划分房地产市场的标准。

(2) 这35个城市从全国空间范围来看呈现比较离散的点状分布, 从地域空间角度方面来看具有较强的代表性。

(3) 从目前国家对于四大功能区的划分来看, 这些城市为四大板块中的代表性城市, 有利于分析“西部大开发、中部崛起、东部率先、东北振兴”等区域性政策的影响。

(4) 从住宅市场的规模来看, 35个城市住宅市场规模占全国的比重较大, 也是住宅市场调控和关注的重点。

(5) 从城市性质来看, 样本城市包含了各种不同类别的城市。

(6) 从需求层次来看, 相对于中小城市, 这些城市吸引劳动力流人的影响因素已经从简单地找到就业机会向转而追求较高的生活质量转变, 比较符合本书研究的理论基础。

(7) 从数据来源和统计口径看, 相对于其他城市, 这35个样本城市1999-2006年住宅市场数据均来源于国家统计局的统计公报, 具有较高的可信度和权威性。

对于地区板块的划分, 各类文献的划分基本相同, 但还是略有差异。

本书基于研究区域政策对住宅市场影响的考虑, 借鉴了近年来国家关于“西部大开发、中部崛起、东部率先、东北振兴”计划中区域的划分标准, “西部大开发战略”包括了重庆、陕西、新疆、甘肃、宁夏、西藏、青海、四川、云南、广西和内蒙10个省市或自治区; “东北振兴规划”包括了辽宁、黑龙江、吉林三省和内蒙古的东部地区; “中部崛起规划”包括了山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南6个省; 其余省份均属于东部地区。

按照以上划分标准, 相关板块包含的城市分别为: 东部地区包括北京、天津、石家庄、上海、南京、杭州、宁波、济南、青岛、厦门、福州、广州、深圳和海口14个城市; 东北地区包括沈阳、大连、哈尔滨和长春4个城市; 中部地区包括太原、武汉、合肥、南昌、郑州和长沙6个城市; 西部地区包括南宁、昆明、西安、乌鲁木齐、银川、兰州、成都、重庆、贵阳、呼和浩特和西宁11个城市。

样本城市的分布如图1-1所示。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>