

学校编码: 10384

学号: 15320071151558

密级 _____

带格式的: 两端对齐, 缩进: 首行缩进: 17.5 字符, 定义网格后不调整右缩进, 边框: 底端: (无框线)

厦门大学

硕士学位论文

我国房价上涨的驱动因素分析

The Analysis of the Driving Factors of the Rising Real Estate Price in China

朱荣辉

指导教师姓名: 赖小琼 教授

专业名称: 政治经济学

论文提交日期: 2010 年 6 月

论文答辩日期: 2010 年 月

2010 年 6 月

删除的内容: 房价上涨的驱动体系模型及调控机制

删除的内容:

带格式的: 字体: 三号, 加粗

带格式的 ... [1]

删除的内容: ... [2]

带格式的 ... [3]

带格式的 ... [4]

带格式的 ... [5]

带格式的 ... [6]

删除的内容: Driving

删除的内容: and

删除的内容:

带格式的 ... [7]

带格式的: 两端对齐

删除的内容:

带格式的 ... [8]

删除的内容: System

带格式的 ... [9]

删除的内容:

带格式的 ... [10]

删除的内容: Model

带格式的 ... [11]

带格式的 ... [12]

删除的内容:

带格式的 ... [13]

带格式的 ... [14]

带格式的 ... [15]

删除的内容: Contr ... [16]

带格式的 ... [17]

带格式的 ... [18]

带格式的 ... [19]

删除的内容: ☒ ... [20]

带格式的 ... [21]

删除的内容: 8

删除的内容: I

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下, 独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果, 均在文中以适当方式明确标明, 并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外, 该学位论文为()课题(组)的研究成果, 获得()课题(组)经费或实验室的资助, 在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称, 未有此项声明内容的, 可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月

摘要

近几年，房价的快速上涨问题已经引起了政府、企业、专家学者、媒体以及普通百姓的关注。房价上涨的主要原因及房价是否会持续上涨是问题的焦点。从2004年开始，我国各城市房价飙升，相对于较低的工资收入水平，老百姓根本无法承担高额的房价和房租。在城市里拥有自己的住房，变成了人们的一种奢望。人们的生活很难得到最基本的保障，极易引起社会动荡，这也违背了建设社会主义和谐社会的初衷。分析房价上涨的主要动因并提出一些调控房价的政策建议，是本文要解决的主要问题。

房价上涨的原因是多方面的。本文就推动房价上涨的主要因素进行了分析。首先，地价的上涨引起房价的上涨，房价的上涨又引起地价的上涨，如此反复循环，不断推动房价的上涨。我们通过 Granger 检验对近十年来我国房价指数与地价指数的季度数据进行检验，验证了这个结论。其次，供求关系的变动同样影响房价的变化。我国目前的房地产供求结构属于房地产供给总量不足，房屋供给结构不合理，小套型房和经济适用房所占比例很小，而总体需求旺盛，投资和投机性需求偏多，二者共同推动了房价的上涨。再次，在制度方面，现行的土地出让制度和地方政府对中央的调控政策执行力度不够，税收制度的缺陷等因素都导致了房价的上涨。最后，建筑安装成本和税费同样对房价上涨有一定的推动作用，但影响力度不大。在此基础上，推导出了房价上涨的驱动因素图。该模型将房价上涨的主要动因进行了合理的整合。在清晰房价上涨主要动因的情况下，主要从控制地价、调节供求关系、优化税制结构和下放税权给地方政府、加大房地产政策执行力度和加强市场监督力度等角度提出了一些调控房价的措施和政策建议，以期抑制房价上涨，使房价维持在一个合理的水平，保持社会的稳定和谐。

关键词：房价；地价；供求关系；体制因素；格兰杰因果检验

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的: 正文

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的: 1 级, 缩进: 首行缩进: 0 字符

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容: ,

删除的内容: 舆论

删除的内容: 房价上涨的持续... [22]

删除的内容: ,

删除的内容: 能力

删除的内容: 高额的

删除的内容: 体系模型

删除的内容: 和归纳

删除的内容: 房价上涨有诸多... [23]

删除的内容: 有针对性的

删除的内容: 保持房价稳定,

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容: 上涨因素

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容: 驱动体系

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容:

删除的内容: 寻租 调控

删除的内容: ,

删除的内容: ,

带格式的: ... [24]

删除的内容: ... [25]

删除的内容: ,

删除的内容:

Abstract

Recent years, the problem of rapid rising housing price has aroused the attention of the government, enterprise, specialist, mass media and common people. The rising of the housing price, and the negative influence of high-speed rising price are the focus of problem. Since 2004, the housing price had soared in all our cities. People had no ability to bear high price and high rent relative to the lower level of wage income. It is an extravagant hope to possess the own house in city for people. It is difficult for people to get the basic safeguard, the social unrest can be caused easily, it also will violate the original intention of construction of harmonious socialist society.

The reasons for the rising housing price are varies. In this paper, the main factors of promoting the housing prices are analyzed. Firstly, the land prices caused the house prices rising, and then the house prices caused the land prices rising, repeat the cycle. Pushing the house prices rising continuously. We verify this conclusion by using Granger test on the last ten years quarterly data of the land price index and house price index. Secondly, the changes in supply and demand also affect the changes of the house price. The current real estate supply and demand structure is : the total supply of real estate is short ,the housing supply structure is irrational . the proportion of the small size apartment house and affordable house is small. But the overall demand and investment and speculative demand are increasing. They both promoting the rise in house prices. Thirdly, in the system, the existing land transfer system and local government regulation of the central policy enforcement is not enough, the tax system defects are all led to rising house prices. Finally, the construction and installation costs, and taxes on housing prices also have a certain role, but the effect is not much intensity. And then, we derived the model of the house prices driving system. The model integrated and summarized the main motivation in house prices reasonably. Under the circumstances of clear driving force of rising housing price, puts forward some measures to control the housing price and some policy Suggestions in order to restrain rising housing price, include regulating the supply and demand, optimizing the right tax structure and

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的: 正文

删除的内容: 第一章 绪论

删除的内容: Abstract

Since the policy of reform and opening, the economy of China developed rapidly, and gradually stepped into the rank of middle-income country from low-income country, this is a golden period developing time, but also is a contradiction period. The Soaring housing

带格式的 ... [26]

带格式的 ... [27]

删除的内容:

带格式的 ... [28]

删除的内容: 。

带格式的 ... [29]

带格式的 ... [30]

带格式的 ... [31]

带格式的 ... [32]

删除的内容: P

删除的内容: rice

带格式的 ... [33]

带格式的 ... [34]

删除的内容: and is

带格式的 ... [35]

带格式的 ... [36]

删除的内容: a

带格式的 ... [37]

删除的内容: o

带格式的 ... [38]

带格式的 ... [39]

带格式的 ... [40]

带格式的 ... [41]

带格式的 ... [42]

带格式的 ... [43]

删除的内容: wincreased,

带格式的 ... [44]

带格式的 ... [45]

带格式的 ... [46]

带格式的 ... [47]

删除的内容:

delegation of duties to local governments to increase real estate policy enforcement and market supervision, in order to restrain price increases, keep the stability of housing price, maintain social stability and harmonious.

Keywords: Real Estate Price; Land Cost; the Relation of Supply and Demand; Institutional Factors; Granger Causality Test

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的: 正文

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的: 不检查拼写或语法

删除的内容: .

删除的内容: :

删除的内容: Key words:

删除的内容: ,

带格式的: 字体: 小四

带格式的: 字体: 小四, 非加粗

带格式的: 字体: 小四

删除的内容: ,

带格式的: 字体: 小四

删除的内容: ,

带格式的: 字体: 小四

带格式的: 字体: 小四

带格式的: 字体: 小四

带格式的: 默认段落字体, 字体: (默认) Times New Roman, 小四, 字体颜色: 自动设置, 图案: 清除

带格式的: 字体: 小四

删除的内容: ,

带格式的: 字体: (默认) Times New Roman, 小四, 字体颜色: 自动设置, 图案: 清除

带格式的: 字体: 小四

删除的内容:

目 录

摘 要.....	I
Abstract.....	II
第一章 绪论.....	1
1.1 问题的提出.....	1
1.2 选题背景及意义.....	1
1.2.1 选题背景.....	1
1.2.2 研究意义.....	3
1.3 研究方法和研究框架.....	4
1.3.1 研究方法.....	4
1.3.2 研究框架.....	5
1.3.3 几个基本概念.....	6
1.4 本文的可能创新点.....	6
第二章 国内外研究现状及文献综述.....	8
2.1 国外关于房价影响因素的研究.....	8
2.2 国内关于房价影响因素的研究.....	9
2.3 本章小结.....	11
第三章 我国房价上涨的现状分析.....	13
3.1 我国房价上涨总体趋势分析.....	13
3.2 我国 35 个重点城市房价上涨的实证分析.....	15
3.3 其他指标反映房价上涨的实证分析.....	19
3.3.1 房价增长率与 GDP 增长率的比率.....	19
3.3.2 房价收入比.....	21
3.3.3 房屋租售比.....	24
3.4 房价过高对经济和社会的影响.....	26
3.4.1 高房价导致社会收入分配不均.....	26

- 带格式的
- 删除的内容: 第一章 绪论
- 带格式的: 正文
- 删除的内容: 第一章 绪论
- 删除的内容:
- 带格式的 (... 48)
- 删除的内容:
- 删除的内容: (... 49)
- 带格式的 (... 50)
- 删除的内容: high housing (... 51)
- 删除的内容:
- 带格式的 (... 52)
- 删除的内容:
- 带格式的: 字体: 四号
- 删除的内容:
- 删除的内容: 目 录 (... 53)
- 带格式的 (... 54)
- 删除的内容: 目 录 (... 55)
- 带格式的 (... 56)
- 删除的内容:
- 带格式的: 字体: 四号
- 带格式的 (... 57)
- 删除的内容: 1
- 删除的内容: 1
- 带格式的 (... 58)
- 删除的内容: 3
- 删除的内容: 3
- 带格式的 (... 59)
- 删除的内容: 4
- 删除的内容: 4
- 删除的内容: 5
- 删除的内容: 5
- 带格式的 (... 60)
- 带格式的 (... 61)
- 删除的内容: 6
- 删除的内容: 6
- 删除的内容:
- 带格式的 (... 62)
- 删除的内容: 19
- 删除的内容: 19
- 带格式的 (... 63)
- 删除的内容: 21
- 删除的内容: 21
- 带格式的 (... 64)
- 删除的内容: 24
- 删除的内容: 24
- 带格式的 (... 65)

3.4.2	房价持续上涨将引致地产泡沫的破裂.....	26
3.5	本章小结.....	26
第四章 房价上涨的驱动因素分析及驱动体系模型.....		28
4.1	房价的构成及各要素比例.....	28
4.1.1	房价的构成.....	28
4.1.2	各要素所占的比例.....	29
4.2	地价上涨对房价上涨的影响.....	30
4.2.1	地价的上涨：一个描述.....	30
4.2.2	地价上涨的原因分析.....	31
4.2.3	地价上涨引起房价上涨的 Granger 因果关系检验.....	33
4.2.4	房价与地价的相互作用机理.....	41
4.3	供求关系变动对房价上涨的影响.....	43
4.3.1	供给总量不足和供给结构失衡引起房价上涨.....	43
4.3.2	各种需求旺盛引起房价上涨.....	44
4.3.3	供不应求引起房价上涨.....	47
4.4	体制因素对房价上涨的影响.....	47
4.4.1	地方政府对调控政策执行力度不够.....	47
4.4.2	现行土地制度对房价上涨的影响.....	50
4.4.3	现行税收制度对房价上涨的影响.....	51
4.5	建筑安装成本和税费对房价上涨的影响.....	52
4.5.1	建筑安装成本对房价上涨的影响.....	52
4.5.2	税费对房价上涨的影响.....	53
4.6	房价上涨的驱动体系模型.....	56
4.6.1	模型的描述.....	56
4.6.2	模型的解释.....	56
4.7	本章小结.....	57
第五章 房价上涨的调控机制.....		58
5.1	控制地价以控制房价上涨.....	58
5.1.1	控制土地取得成本.....	58
5.1.2	调整土地出让制度.....	58
5.2	调控供求关系以调控房价.....	59

- 删除的内容: 第一章 绪论
- 删除的内容: 第一章 绪论
- 带格式的: 正文
- 带格式的 (... [66])
- 删除的内容: 26
- 删除的内容: 26
- 删除的内容: 28
- 删除的内容: 28
- 带格式的 (... [67])
- 带格式的 (... [68])
- 删除的内容:
- 删除的内容: 29
- 删除的内容: 29
- 带格式的 (... [69])
- 删除的内容: 30
- 删除的内容: 30
- 带格式的 (... [70])
- 删除的内容: 31
- 删除的内容: 31
- 带格式的 (... [71])
- 删除的内容: 33
- 删除的内容: 33
- 带格式的 (... [72])
- 删除的内容: 41
- 删除的内容: 41
- 带格式的 (... [73])
- 删除的内容: 43
- 删除的内容: 43
- 带格式的 (... [74])
- 删除的内容: 44
- 删除的内容: 44
- 带格式的 (... [75])
- 删除的内容: 47
- 删除的内容: 47
- 带格式的 (... [76])
- 删除的内容: 47
- 删除的内容: 47
- 带格式的 (... [77])
- 删除的内容: 50
- 删除的内容: 50
- 带格式的 (... [78])
- 删除的内容: 51
- 删除的内容: 51
- 带格式的 (... [79])
- 删除的内容: 52
- 带格式的 (... [80])
- 带格式的 (... [81])

5.2.1 增加普通住房供给, 优化住房供给结构.....	59
5.2.2 规范和发展房屋租赁市场和二手房市场.....	59
5.2.3 稳定住房消费需求, 抑制投资性需求.....	60
5.3 优化税制结构, 下放税权给地方政府.....	62
5.3.1 合并税种, 开征物业税、空置税和遗产税.....	62
5.3.2 适当下放税权或适当提高地方分成.....	63
5.3.3 落实各项税费标准.....	63
5.4 加强市场监管和加大房地产政策执行力度.....	64
5.4.1 加强对土地的监管.....	64
5.4.2 加强对开发成本的监管.....	64
5.4.3 加强对房价操控行为的监管.....	64
5.4.4 加大房地产政策的执行力度.....	65
5.5 本章小结.....	66
第六章 结论与展望.....	67
6.1 全文结论.....	67
6.2 研究的不足.....	68
6.3 展望.....	68
附录.....	69
参考文献.....	73
致谢.....	76

删除的内容: 第一章 绪论	
删除的内容: 第一章 绪论	
带格式的: 正文	
带格式的	... [86]
删除的内容: 59	
带格式的	... [87]
带格式的	... [88]
删除的内容: 60	
删除的内容: 60	
带格式的	... [89]
删除的内容: 62	
删除的内容: 62	
带格式的	... [90]
删除的内容: 63	
删除的内容: 63	
带格式的	... [91]
删除的内容: 63	
删除的内容: 63	
删除的内容: 和市场监	... [92]
带格式的	... [93]
删除的内容: 64	
删除的内容: 64	
带格式的	... [94]
删除的内容: 64	
删除的内容: 64	
带格式的	... [95]
删除的内容: 64	
删除的内容: 64	
带格式的	... [96]
删除的内容: 65	
删除的内容: 65	
删除的内容: 摘要	... [97]
删除的内容: 高	
删除的内容: 房价上涨的理	... [98]
删除的内容: _	
删除的内容: 各要素所占的比	... [99]
带格式的	... [100]
删除的内容: _	
删除的内容: 下放税权给地	... [101]
带格式的	... [102]
删除的内容: _	
带格式的	... [103]
	... [104]
带格式的	... [105]

Table of Contents

Abstract in Chinese	I
Abstract in English	II
Chapter 1 Introduction	1
1.1 The problem was proposed.....	1
1.2 The Background and meanings.....	1
1.2.1 The Background	1
1.2.2 Research Significance	3
1.3 Research methods and research framework.....	4
1.3.1 Research Methods	4
1.3.2 Research Framework	5
1.3.3 Several Basic Conceptions	6
1.4 The possible innovations of the essay	6
Chapter 2 The reviews of domestic and foreign literatures	8
2.1 Foreign theory about influence factors on housing price	8
2.2 Domestic theory about influence factors on housing price.....	9
2.3 The chapter summary	11
Chapter 3 The status analysis of high housing price	13
3.1 The analysis of Rising trend of housing price	13
3.2 The empirical analysis of high housing price in 35 key cities.....	15
3.3 The empirical of other indicators reflecting the rising housing price	19
3.3.1 Housing Price Growthrate and Ratio of GDP Growthrate	19
3.3.2 Housing Price Compare to Income.....	21
3.3.3 Ratio of Housing Rent.....	24
3.4 The effection of high housing price on economics and society	26
3.4.1 High housing price lead to Unequal distribution of social income	26

删除的内容: Table of Contents

带格式的： Abstract in Chinese I

带格式的： Abstract in English II

带格式的： Chapter 1 Introduction 1

带格式的： 1.1 The problem was proposed.....

带格式的： 1

带格式的： 1.2 The Background and meanings 1

带格式的： 1.2.1 The Background.....

带格式的：1

带格式的： 1.2.2 Research

带格式的： Significance.....

带格式的：3

带格式的： 1.3 Research methods and research framework.....

带格式的：4

带格式的： 1.3.1 Research

带格式的： Methods.....

带格式的：4

带格式的： 1.3.2 Research

带格式的： Framework..... [106]

带格式的： [107]

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的： 正文

删除的内容: 第一章 绪论

带格式的： 段落间距段前： 0磅， 行距： 1.5 倍行距

删除的内容: 1

删除的内容: 1

删除的内容: 3

删除的内容: 6

删除的内容: 7

删除的内容: 19

删除的内容: 2

删除的内容: 25

删除的内容: 4

删除的内容: 4

3.4.2 The rising housing price will lead to the bankrupt of real estate bubble.....	26	删除的内容: 第一章 绪论
3.5 The Chapter Summary	26	带格式的: 正文
		删除的内容: 第一章 绪论
		删除的内容: 4
		删除的内容: 4
Chapter 4 The analysis of Driving factors and driving system model of housing price.....	28	删除的内容: 6
4.1 The constitutes of housing price and Ratio of Every Element	28	删除的内容: 6
4.1.1 The constitutes of housing price.....	28	删除的内容: 6
4.1.2The proportion of every element.....	29	删除的内容: 7
4.2 The rising land cost puts forward the risng of housing price	30	删除的内容: 28
4.2.1The rising of land price: A Descripton	30	删除的内容: 28
4.2.2 The Analysis of reason of rising land price.....	31	删除的内容: 29
4.2.3 The rising land cost caused the Granger cause and effect relation test of risinghousing price.....	33	带格式的 (... [108])
4.2.4 Interaction mechanism of housing price and land price.....	41	删除的内容: 31
		删除的内容: 39
		带格式的 (... [109])
4.3 Influence of fluctuation of supply and demand on rising housing price.....	43	删除的内容: 1
4.3.1 The Gross supply shortage and supply structure unbalance caused the rising housing price.....	43	带格式的 (... [110])
4.3.2 All kinds of vigorous demands caused the rising housing price	44	删除的内容: 1
4.3.3 Demand over Supply caused the rising housing price.....	47	带格式的 (... [111])
4.4 Influence of Institutional factors on rising housing price	47	删除的内容: 2
4.4.1 The lackness of performance of the regulate and control policy about the local government	47	删除的内容: 5
4.4.2 Influence of the current land system on rising housing price.....	50	删除的内容: 5
4.4.3 Influence of the current tax system on rising housing price.....	51	带格式的 (... [112])
4.5 Influence of building installation cost and tax on rising housing price	52	删除的内容: 45
4.5.1 Influence of building installation on rising housing price.....	52	带格式的 (... [113])
4.5.2 Influence of Tax on rising housing price.....	53	删除的内容:
4.6 The driving system model of the rising housing price	56	删除的内容: 48
4.6.1 The description of the model.....	56	删除的内容:
4.6.2 The explanation of the model.....	56	删除的内容: 49
		删除的内容: 50
		删除的内容: 0
		删除的内容: 1
		删除的内容: 3
		删除的内容: 3
		删除的内容: 4

4.7 The Chapter summary..... 57

Chapter 5 The control mechanism of rising housing price58

5.1Regulating high housing price by supply and demand 58

5.1.1 Control the land acquisition costs 58

5.1.2 Adjust the land transfer system..... 58

5.2 Reducing the housing price by inhibiting the rent-seeking behavior..... 59

5.2.1 Increase the general housing supply, Optimize the structure of housing supply 59

5.2.2 Regulate and develop the housing rental market and the secondary housing market 59

5.2.3 Stable the housing consumption demand and curb the investment demand .. 60

5.3 Optimize the tax structure, decent the tax power to local government 62

5.3.1 Combined taxes, begin levying the property tax, vacant tax and estate ta 62

5.3.2 delegate the power of tax and increase the tax of local government
Appropriate 63

5.3.3 Implement of the various tax rates 63

5.4 Strengthen the real estate policy enforcement and market supervision 64

5.4.1 Strengthen the supervision of land 64

5.4.2 Strengthen the Supervision of the development costs 64

5.4.3 Strengthen the Regulation of the Behavior in control the price 64

5.4.4 Increase the enforcement of the real estate policy..... 65

5.5 Chapter summary 66

Chapter 6 Conclusion and Outlook.....67

6.1Conclusion 67

6.2 The shortcoming of research..... 68

6.3 Prospect.....68

Appendix69

Reference.....73

Acknowledgement76

- 删除的内容: 第一章 绪论
- 删除的内容: 第一章 绪论
- 带格式的: 正文
- 删除的内容: 5
- 带格式的 (... [114])
- 删除的内容: 6
- 删除的内容: 6
- 带格式的 (... [115])
- 删除的内容: 6
- 删除的内容: , implemant (... [116])
- 删除的内容: 6
- 带格式的 (... [117])
- 删除的内容: 7
- 带格式的 (... [118])
- 删除的内容: 7
- 带格式的 (... [119])
- 删除的内容: 7
- 带格式的 (... [120])
- 删除的内容: 58
- 带格式的 (... [121])
- 删除的内容: 0
- 带格式的 (... [122])
- 删除的内容: 0
- 带格式的 (... [123])
- 删除的内容: 1
- 带格式的 (... [124])
- 删除的内容: 1
- 带格式的 (... [125])
- 删除的内容: 1
- 带格式的 (... [126])
- 删除的内容: 2
- 删除的内容: 2
- 删除的内容: 2
- 删除的内容: 2
- 带格式的 (... [127])
- 删除的内容: 4
- 带格式的 (... [128])
- 删除的内容: 5
- 带格式的 (... [129])
- 删除的内容: 5
- 带格式的 (... [130])
- 删除的内容: 5
- 删除的内容: 5
- 删除的内容: 7
- 删除的内容: 1
- 带格式的 (... [131])
- 带格式的 (... [132])
- 带格式的 (... [133])

第一章 绪论

1.1 问题的提出

《2010年1月十大最高房价城区排行》^①显示，排名第一位的北京市西城区，房价为33725元/平方米；排名第二位的上海市静安区，房价为32200元/平方米；排名第九位的广州市天河区，房价为18408元/平方米；排名第十位的三亚市区，房价为18000元/平方米。这些房价是我国目前高房价的领头羊。国际上公认的房价的“合理的价格水平”，应该是相当于每户居民3至6年的平均收入。这里的住房指的是平均每人拥有70平方米的住宅面积。我国的居民收入水平并不高，有关数据^②显示，目前北京市的房价收入比已达27:1，超出国际平均水平的5倍。有媒体^③算了一笔账，按目前上海一级市场平均房价1.8万元/平方米来计算，一套房1.8万元/平方米×90平方米的面积=162万元，外加10万元的装修费，总共172万元。如果按平均3785元/月的工资计算，一年工资就是4.5万元，172万元/4.5万元=38.222年，需要38年才有可能还清房贷。

我们的问题由此产生。房价上涨到如此高的价位，是什么原因推动的呢？国内很多专家学者和房地产业内人士都就高房价这一问题进行了不间断的探讨和激辩，就其合理性与非合理性，各方站在自己的立场，观点不一。对于这样一个客观存在的现象，我们更多的是关注产生这一现象的内部原因和外部原因共同作用的机制。以期找到一个缓解房价上涨的办法。

1.2 选题背景及意义

1.2.1 选题背景

居住是人类最基本的生活需要之一，它不但是国民安居乐业和社会稳定的关键所在，也是社会发展水平的综合表现，历来都受到世界各国的重视。早在1981年4月，伦敦国际住宅和城市问题研究会议通过的《人权宣言》就提出：“我们

① 城市房产网站 <http://www.cityhouse.cn/>

② 房地产中介机构中大恒基根据北京市统计局和北京市房地产交易管理网的相关数据计算得出

③ 摘自新浪网房地产版块

删除的内容:

... [134]

删除的内容:

带格式的: 两端对齐

删除的内容: <#> 绪论

带格式的 ... [135]

带格式的 ... [136]

带格式的 ... [137]

带格式的 ... [138]

带格式的 ... [139]

带格式的 ... [140]

带格式的 ... [141]

删除的内容: “

带格式的 ... [142]

删除的内容: ”,

带格式的 ... [143]

带格式的 ... [144]

带格式的 ... [145]

删除的内容: :

带格式的 ... [146]

带格式的 ... [147]

删除的内容:

带格式的 ... [148]

带格式的 ... [149]

带格式的 ... [150]

带格式的 ... [151]

带格式的 ... [152]

删除的内容: :

带格式的 ... [153]

带格式的: 默认段落字体

带格式的: 默认段落字体

带格式的 ... [154]

带格式的: 默认段落字体

确认居住在良好环境中适宜人类的住处，是所有居民的基本人权，并期待把关系人类尊严的良好住宅作为国家的责任”。然而，我国如此高的房价，绝大部分公民是无法承受的。

1998年，我国推行了城镇住房改革制度，住房分配体制由实物分配转向货币化分配，使住房市场实行了真正的商品化，政府也明确提出将房地产业作为带动国民经济增长的新经济增长点和消费热点。其间，我国房地产市场经历了快速发展阶段，并在带动其他产业发展和拉动国民经济增长方面作出了重要的贡献，逐渐确立了房地产业的先导性和支柱性的产业地位。2007年，房地产市场呈现出繁荣的景象，房价一路飙升，夸张到每日都有刷新到一个更高的价位。我国政府开始对发展过热的房地产市场有所顾虑，对其实施了新一轮的宏观调控。作为重要经济杠杆的住房价格对住房商品化进程的推进起着重要的作用。在集团消费淡出，个人消费成为住房市场消费主体的情况下，住房价格已成为人们普遍关注的焦点。

随着我国房地产市场的快速发展，住房价格呈现出了持续上涨的趋势。从推行住房制度改革的1998年至2003年，我国的商品房价格一直保持着相对平稳的上涨速度；从2004年至2007年的四年期间，全国商品房住宅价格呈现出快速增长的态势，年平均增长率^①分别为9.4%、8.4%、6.4%、8.2%。从2007年开始，房价快速上涨的态势开始从北京、上海、广州、深圳、温州、杭州等大城市向全国大部分城市和地区扩散开来。2008年由于受国际金融危机的影响，加上国内对于经济过热政策的调控，2008年全国房屋销售价格同比涨幅从2008年初开始逐月回落，12月份出现自2005年7月份以来的首次同比下降。2008年全年，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨0.5%。进入2009年以来房屋销售价格再次出现了飞速上涨的态势。迎来了1998年以来房价的第四轮猛涨阶段。2009年^②，无论是近9.4亿平方米的成交量还是估算约4695元/平方米的均价水平，都创出了历史新高。2009年全国商品房销售面积9.3713亿平方米，比2007年增长42.1%。远远超过2008年的6.2亿平方米，轻松跃过了2007年7.6亿平方米的历史高点。

①中国统计年鉴2008年版
②国家统计局网站 <http://www.stats.gov.cn>
③根据中国统计年鉴数据计算

带格式的：两端对齐，缩进：首行缩进：18字符

删除的内容：第一章 绪论

删除的内容：

删除的内容：

带格式的：字体：小四

带格式的：正文，首行缩进：2字符，行距：1.5倍行距

删除的内容：

删除的内容：^②

带格式的：默认段落字体，字体：小四，上标

带格式的：字体：小四

删除的内容：^②

带格式的：默认段落字体，字体：小四，上标

带格式的：字体：小四

删除的内容：中国统计年鉴2008年版

带格式的：字体：小四

带格式的：默认段落字体

带格式的：首行缩进：0字符

带格式的：两端对齐，缩进：首行缩进：18 字符

删除的内容：第一章 绪论

我们可以将 1998 年以来，我国的房价上涨分为四个阶段，划分依据为房价上涨受整体经济环境和国家政策影响而出现的波动。如图 1.1 所示。第一阶段：1999 年到 2003 年，温和上涨。第二阶段：2004 年到 2005 年，2004 年迎来第一轮高速上涨，价格增长指数为 9%，2005 年价格增长指数为 7.7%，房价上涨幅度远超过第一阶段的上涨幅度。房价连续两年猛烈上涨，引发了一系列宏观调控措施出台。第三个阶段是 2006 年到 2007 年，在 2005 年出台的一系列政策后，2006 年的房价上涨速度得到了一定遏制，2006 年销售价格指数同比增长 5.8%。但仍有部分城市同比上涨较快，如深圳、北京、福州、厦门等。而进入 2007 年后，全国房屋销售价格再次呈现全面上涨趋势，该年全国房屋销售价格同比上涨达 7.7%。第四阶段是 2008 年到 2009 年 12 月。2008 年经过一段时间的回落，迎来了 2009 年的猛涨阶段。

删除的内容：底

带格式的：字体：小四

带格式的：字体：小四

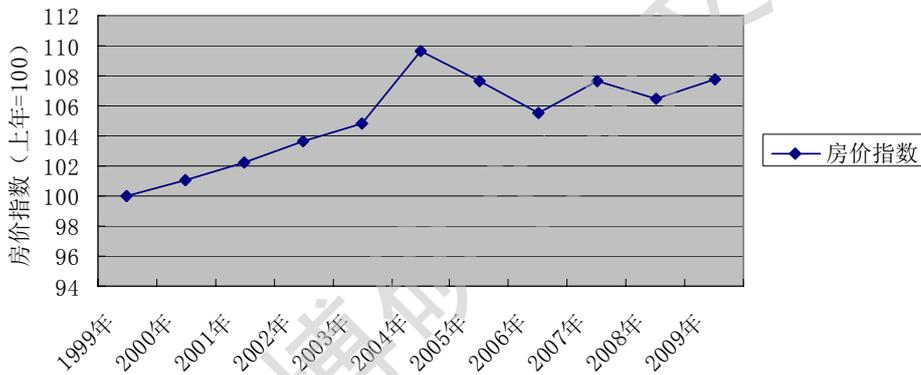


图 1.1 我国房地产市场价格波动情况

1.2.2 研究意义

1998 年以来，房地产业已逐渐成为拉动我国经济快速发展的支柱产业，是国民经济的重要组成部分。房地产业能拉动消费，带动就业，防止通货紧缩，促进经济增长，它的健康发展对推动整个社会经济的可持续发展具有重要且无可替代的意义。但房价的持续过快上涨，严重影响着国民经济的正常运行，给社会稳定带来极大的危害。主要表现在以下两方面：

删除的内容：。

带格式的：字体：小四，(国际) 宋体

带格式的：3 级，段落间距段前：12 磅，段后：6 磅，孤行控制

删除的内容：的

带格式的：字体：Times New Roman

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：

带格式的：缩进：首行缩进：2 字符

删除的内容：只能给政府官员和房地产开发商带来巨额的利润和收入

带格式的：首行缩进：0 字符

一是引起全社会的收入分配不平衡，造成社会的不稳定。受传统观念的影响，人们把房屋当成了家，有家才能安居乐业。而房价的持续上涨，只能给政府和房

地产开发商带来巨额的利润和收入，老百姓要花尽一生的储蓄，甚至贷款才能买房，而这些贷款要几十年才能还清。有的要三代人一起才能买一套房子。对于进城务工的农民工来说，在城市里拥有自己的房子无异于天方夜谭。这就使得我国的贫富差距日益增大，造成了收入分配的严重不公平，不平衡，矛盾一旦激化，就会破坏社会的和谐稳定。

二是房价的持续上涨容易产生泡沫经济，进而导致金融危机。一种商品的价格上涨到严重超过其价值时就会形成泡沫，当达到人们无法承受时，这种商品的价格就会暴跌，泡沫随之破灭。我国房价的不断持续高涨，使房价出现了一定程度的泡沫。当房价上涨到人们难以承受时，房地产泡沫无疑会破灭，房价将会一路下滑，而我国的房地产融资渠道大部分来自于银行，泡沫一旦破灭，大多资金都难以收回，就会引起整个经济衰退。美国的次贷危机引起的金融危机就是一个最具时效性和最典型的案例。

因此，房价的持续上涨不容忽视。近几年来，政府也意识到房价上涨导致的高房价的严重性，出台了一系列宏观调控政策，但都不能从根本上遏制房价的迅猛增长。因此揭示目前我国房价上涨的根本原因，并上升到理论高度进行分析和反思，从源头上抑制房价的上涨，具有重要的理论意义和现实意义。

1.3 研究方法和研究框架

1.3.1 研究方法

本文的主要研究方法有：

(1) 实证分析与规范分析相结合的方法。实证分析侧重于对研究对象的描述，规范分析侧重于理性判断。本文针对房价上涨这一现象，分析其主要驱动因素，既需要实证的客观描述，又需要对这一问题的动因进行理性判断，以使提出的政策和措施具有科学性和实用性。

(2) 定量分析与定性分析相结合的方法。在研究过程中，根据实证描述房价上涨的现状需要定量分析。根据规范分析的方法，理性分析房价上涨的驱动因素及影响，需要进行定性分析，二者相辅相成，在论文中结合使用。

(3) 本文 2001 年至 2008 年所有数据均来自中国统计年鉴、国家统计局网站、中宏数据库、中经数据库。2009 年有部分数据国家统计局没有发布，综合

带格式的：两端对齐，缩进：首行缩进： 18 字符

删除的内容：第一章 绪论

删除的内容：是

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：

删除的内容：

删除的内容：

带格式的：字体：(国际)宋体

带格式的：2 级，段落间距段前：24 磅，段后：6 磅，孤行控制

带格式的：字体：小四，(国际)宋体

带格式的：3 级，段落间距段前：12 磅，段后：6 磅，孤行控制

带格式的：字体：Times New Roman

带格式的：缩进：首行缩进： 2 字符

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：和

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：(3)模型分析方法。计量

删除的内容：数理

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：模型有助于对经济现象进行直观

删除的内容：地

删除的内容：理解，增强分析的严密性。本文在提出

删除的内容：中央与地方政府博弈时用到了博弈模型。在提

删除的内容：地价与房价互动

删除的内容：4

带格式的：字体：Times New Roman

删除的内容：(4)

带格式的：首行缩进： 0 字符

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库