

学校编码: 10384  
学号: 200420009

分类号\_\_密级\_\_  
UDC\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

中国城市住宅需求影响因素研究  
——以厦门市为例

Study on Effective Factors of City Residential Demand in China:  
Case Study of Xiamen City

王 玉 霞

指导教师姓名: 陈 茗 博士

专 业 名 称: 人口、资源和环境经济学

论文提交日期: 2007 年 5 月

论文答辩时间: 2007 年 6 月

学位授予日期:

答辩委员会主席: \_\_

评阅人: \_\_

# 厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，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的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在            年解密后适用本授权书。

2、不保密（  ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期：        年    月    日

导师签名：

日期：        年    月    日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 摘 要

住宅市场的发展是社会的热点问题，也是关系国计民生的重大问题，在目前住宅市场存在颇多争议的情况下，对影响我国城市住宅需求的因素进行研究更具有其理论和现实意义。

影响住宅需求的因素繁多复杂，而本研究落脚在中国城市住宅需求上，从一个宏观和中观的角度来展开研究，研究的对象确定为有效住宅需求，并包含消费需求和投资需求两大部分。影响城市住宅需求的因素包括人口因素、经济因素、区域城市因素、资本因素和政策因素，这些方面构成了一个比较完整的理论框架，为后续的实证分析奠定理论基础。

通过对我国 31 个城市样本所做的面板数据多元回归分析可以知道，我国城市住宅需求存在着明显的区位和城市差异，城市总体经济水平、人均经济水平、第三产业产值占 GDP 的比重、实际利用外资总额、客运总量都是影响住宅需求的主要变量，并且需求在年份上也表现出了差异；而对厦门市 2002 年 1 月到 2006 年 9 月的时间序列分析可以知道，影响厦门住宅需求的主要因素是：自回归因素、季节自回归因素、人均可支配收入、国际旅游人数、实际利用外资总额和异地购房比重，宏观调控政策在厦门市还没有表现出长期的影响，同时对厦门住宅需求的预测表明需求会进一步增加。

本研究的特色和创新之处在于：一是纳入涵盖各方面的影响因素，构建了比较完整的理论框架；二是通过横向与纵向的实证分析，确定除了经济因素外，城市集聚能力也是影响我国城市住宅需求的主要因素；三是找出了厦门市住宅需求的特点，并建立时间序列模型做出了预测。

本研究通过客观的科学研究，在一定程度上支持了建设海峡西岸经济区，提高海湾城市集聚能力的政府构想。

**关键词：**住宅需求；影响因素；厦门市

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Abstract

The development of residential market are both the controversial problem in the society and the key point about the national economy and the people's livelihood which makes the study on effective factors of city residential demand in China much more significant.

The effective factors of residential demand are various and complicated. Based on the Chinese cities, the study aims at effective residential demand which including the consumption demand and investment demand from the macro-economics and meso-economics views. The effective factors of city residential demand include the population factor, economic factor, different region and city factor, capital factor and policy factor, which consist the whole theoretical framework. The theoretical framework is the foundation of empirical analysis as follows.

Through the multi-regression analysis based on the panel data of 31 city samples in China, the city residential demand appears obvious differences between regions and cities. The primary effective factors are the whole and per capital economic development level, the GDP ratio of the tertiary industry to total, total amount of foreign capital actually utilized and total volume of tourist transportation. The residential demand also changed as the time goes by. Through the time series analysis of Xiamen city based on the data from Jan.2002 to Sep.2006, the primary effective factors are the autoregression factor, seasonal autoregression factor, per capita disposal income, the number of foreign tourists, total amount of foreign capital actually utilized and the ratio of residential sales revenue of the buyer from the Xiamen city to out of the Xiemen City. The macroeconomic regulation and control policy didn't appear consistent influence in Xiamen and the prediction of the residential demand of Xiamen shows that: the residential demand will keep on increasing.

This paper has three characters as follows: (1) Built up the integrated theoretical study framework from all kinds of effective factors; (2) Based on the empirical analysis from landscape orientation and time series orientation, found that besides the economic factors, the convergence ability of a city is a very important influence factor; (3) Discovered the characters of residential market in Ximen and predict the residential demand based on time series model.

Through the objective study, this paper supports the plan of the government, which is to build economic region in the west of Taiwan Straits and improve the convergence ability of the cities around the bay.

**Key Words:** Residential Demand; Effective Factors; Xiamen City

厦门大学博硕士学位论文摘要库



# 目 录

第一章 研究目的、方法以及意义 .....	1
第一节 研究背景 .....	1
第二节 问题的提出 .....	2
第三节 研究目的和方法 .....	3
第四节 研究意义 .....	4
第五节 论文的篇章结构 .....	4
第二章 研究的理论框架 .....	6
第一节 研究理论综述 .....	6
第二节 研究方法综述 .....	13
第三节 本研究理论框架 .....	14
第三章 中国城市住宅需求影响因素分析 .....	26
第一节 中国城市住宅需求的地区差异性分析 .....	26
第二节 中国城市住宅需求影响因素指标的设立 .....	30
第三节 中国城市住宅需求影响因素的双变量分析 .....	36
第四节 中国城市住宅需求影响因素的多因素分析 .....	38
第五节 区位与年度虚拟变量的考察 .....	43
第六节 本章小结 .....	46
第四章 厦门市住宅需求影响因素分析及预测 .....	48
第一节 厦门市住宅业的发展历程 .....	48
第二节 厦门市住宅需求影响因素 .....	49
第三节 厦门市住宅需求的预测 .....	66
第四节 本章小结 .....	69
第五章 结论、政策启示和展望 .....	72
第一节 主要研究成果 .....	72
第二节 政策启示 .....	73
第三节 不足之处和研究方向 .....	76
参考文献.....	78
附录.....	80
后记.....	83

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Content

<b>Chapter1 The Aim, Method and Meaning of the Study.....</b>	<b>1</b>
1.1 Study's Background.....	1
1.2 Origin of Research.....	2
1.3 Study's Aim and Method.....	3
1.4 Meaning of Study.....	4
1.5 Structure of the Study.....	4
<b>Chapter2 Theoretical Framework of the Study.....</b>	<b>6</b>
2.1 Literature of the Theory.....	6
2.2 Literature of the Method.....	13
2.3 Theoretical Framework of the Study.....	14
<b>Chapter3 The Analysis on Effective Factors of City Residential Demand.....</b>	<b>26</b>
3.1 Analysis of Region Difference.....	26
3.2 Design of the Indices.....	30
3.3 Crosstab Analysis.....	36
3.4 Multi-Regression Analysis.....	38
3.5 Region and Time Dummy Variables.....	43
3.6 Summary.....	46
<b>Chapter4 The Analysis and Prediction on Effective Factors of Xiamen Residential Demand.....</b>	<b>48</b>
4.1 Development History.....	48
4.2 Analysis on Effective Factors.....	49
4.3 Prediction of the Demand.....	66
4.4 Summary.....	69
<b>Chapter5 Conclusions, Apocalypse and Prospect.....</b>	<b>72</b>
5.1 Major Conclusion of this Paper.....	72
5.2 Policy Apocalypse.....	73
5.3 Shortages and Study Prospect.....	76
<b>References.....</b>	<b>78</b>
<b>Appendix.....</b>	<b>80</b>
<b>Postscript.....</b>	<b>82</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 第一章 研究目的、方法以及意义

### 第一节 研究背景

吃穿住行是人类生活的四大主题。因为有了它们，人类得以生存并延续，社会得以发展并壮大。而其中的“住”不仅体现了每一个人对“家”的最基本的生活需求，也代表了一种更加富足、更加美好的生活。特别对于中国人而言，一个人所拥有的住宅更是一种地位的象征，一种可以承传的财富。就整个社会来看，住宅业是建筑业的核心部分，而建筑业是我国国民经济的支柱产业，它的发展与衰退将对其他行业产生强大的影响力，甚至影响整个国民经济的走向。所以，住宅业发展的重要性不言而喻。

在我国，自1998年7月国务院颁布了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发1998123号)以来，我国城镇居民告别了住房实物分配制度，中国房地产市场开始步入真正意义上的市场经济轨道。在1998-2003年的几年间，房地产市场总体上一直呈现出供需两旺、房价平稳的态势。这六年的全国商品房均价年上涨率分别为2.32%、-0.11%、8.14%、5.94%、3%和3.85%。但是2004年的全国商品房和商品住宅平均销售价格涨幅突破两位数，分别上涨14.4%和15.2%。<sup>①</sup>2005年保持了2004年的上涨趋势，这两个指标分别为14%和12.7%<sup>②</sup>。房地产市场过快的繁荣发展，已经成为社会关注的热点问题。

面对这种情况，开发商尝足了甜头，投资商发现了利润丰厚的大蛋糕，而普通民众越来越深刻感觉到买房还贷的压力。在学界，学者们也围绕房地产市场问题展开了一系列研究和争论。引发争论的导火索是建设部政策研究中心的研究报告《怎样认识当前的房地产市场形势》，该报告认为中国房地产市场只存在局部过热现象，房价在中长期内仍然呈看涨趋势。报告课题组成员文林峰(2004)认为，目前中国房价的平稳上涨是由真实需求支撑的，区域或结构的局部过热都不能影响房价的自然上涨趋势，这种局部过热不能称为“泡沫”。而以谢国忠、易宪容、尹中立等为代表的学者们则认为中国房地产市场存在着较为严重的泡沫，谢国忠(2004)认为“中国投资过热的源头，正是全国性的巨大的房地产泡沫”，

<sup>①</sup> 数据来源：中国房地产市场年鉴，2005年，第462页

<sup>②</sup> 数据来源：根据2006年中国统计年鉴相关数据计算。

中国正在经历着史无前例的房地产投机狂潮。易宪容(2004)撰文驳斥建设部的观点,认为该份报告高估了民众对房地产的现实需求,误将现实需求当作真实需求(真实需求是由现实需求和潜在需求构成),目前民众购房是为了投资,当前的投资率已经远高于50%(国际通行标准是投资率达到20%即为警戒线),这表明中国房地产市场已经显现出相当大的价格泡沫。尹中立(2004)通过对上海房地产市场进行调研,发现上海的房价收入比高达14,已经远超过1997年香港房地产泡沫破灭前的水平,表明上海房地产市场已经生成了较大的泡沫。<sup>[1]</sup>总之,学者们争论的重点在于:中国的房价是会继续升还是会跌?中国的房地产市场是否存在泡沫?中国的房地产需求是否是真实有效的需求?不管怎样,政府的有关部门已经出台了一系列宏观调控的政策,希望能够降低房地产市场投资和价格的增幅,引导房地产市场向着更加健康的方向发展。

## 第二节 问题的提出

笔者认为,要想解释清楚中国的房地产市场,首先要从房地产需求的角度出发。房地产市场的繁荣发展与房地产市场的需求密切相关,没有真实的需求做支撑,房地产业的发展只能如同一个空壳。从需求角度看,目前中国房地产市场存在着如下两个明显的特点:

一是房地产市场需求已由前些年的需求不足,转变为阶段性、结构性的需求过度扩张。2000年以来,全国商品房销售面积增幅连续5年大于竣工面积增幅,其中2004年销售面积增幅高出竣工面积增幅11.6个百分点,可以看出目前中国对房地产的需求扩大,甚至有时出现了供求紧张的状况<sup>①</sup>。

二是中国某些地区和某些城市的房地产发展大大高出全国的平均水平。2004年房地产开发投资增长28.1%,而国内有13个省区市房地产开发投资增幅超过30%,其中6个地区超过50%,最高的达到115%。<sup>②</sup>由此可见,在中国房地产业地区发展不平衡的状况十分明显。

那么,中国房地产市场的需求是否是有效需求?房地产市场需求的扩张受到了哪些因素的影响?在地区和城市需求不平衡的背后,又有着什么样的决定因素?如果知道了房地产需求的影响因素,是否可以在分析影响因素的基础上

<sup>①</sup>数据来源:中国房地产市场年鉴,2005,第462页

<sup>②</sup>数据来源:中国房地产市场年鉴,2005,第462页

对需求做出预测？而政府或者社会又应该通过什么方法来引导房地产市场的发展？

本研究将就这些问题展开研究分析，而限于资料和能力的有限，将只研究房地产需求中的住宅需求。

### 第三节 研究目的和方法

#### 1.3.1 研究目的：

本研究的目的是，在于通过资料的收集、理论的论证、数据的分析和模型的构建，找出影响中国城市住宅需求的因素，以及在中国形成住宅需求差异的原因，以期能够根据需求的发展变化引导正确的消费方向、投资方向和决策方向，防止房地产泡沫的产生。同时，通过对厦门市住宅市场的进一步深入分析，找出影响厦门市住宅需求的特别之处，并对厦门市住宅需求做出预测，以期能够对房地产市场的发展提供一些政策建议。并且笔者也希望能够通过此研究，更加深入了解厦门的和中国的房地产问题，以摸清房地产市场发展的脉络框架。

#### 1.3.2 研究方法

本研究主要从经济学的角度，采用规范研究和实证研究相结合方式进行研究。

规范研究：首先阅读各种理论专著，对房地产经济学、宏观经济学、城市经济学、产业经济学的相关理论进行学习，完善自己的理论研究体系；然后查找相关的学术研究期刊文献，了解目前房地产市场的研究状况和主流观点；接着在此基础上全面分析前人的研究成果，借鉴经典的理论和有实效的研究方法，找出不足和缺憾，构建自己的理论框架，提出理论设想；并在实证研究之后，提出政策建议。

实证研究：通过查阅各种年鉴、电子数据库、相关政府部门的网站，收集第二手数据资料，形成城市住宅需求影响因素数据库；并查阅厦门市当地的一些报纸期刊，以期获得最贴近市场的资料进行补充。在此基础上，利用统计软件 Spss11.0 构建计量模型进行实证分析，验证自己的理论框架。

## 第四节 研究意义

本研究的实际意义在于：（1）在我国将来经济不断发展，城市化进程不断加速，人们生活水平进一步提高的基础上，住宅产业将会有巨大的发展空间和发展潜力，必然会在我国经济发展中扮演一个重要的角色。同时，住宅产业的相关产业链较长，对其他相关产业的发展有很强的敏感性，对金融政策和货币资本也十分敏感，在国民经济的发展中往往有牵一发而动全身的效果。因此，对住宅产业的研究也显示出其必要性和重要性。（2）住宅产业有其产业特性，如下文的蛛网模型将要谈到的，住宅产业有较长的生产周期，而需求信息的滞后会带来过渡投资，甚至引发房地产泡沫问题。因此，对住宅需求进行研究并进行预测可以促进信息对称，防止盲目投资，并对住宅市场的发展和宏观调控政策的实施提供指导作用。（3）住房保障是社会保障制度的基本内容，在住宅价格日趋升高的今天，研究住宅需求问题，为保障人民的基本住房需求提供政策建议，也具有一定的现实意义。

本研究的理论意义在于：（1）前人的住宅需求研究多只从一个角度展开，比如只从人口角度或者只从经济周期角度，而本研究构建了一个多方面多角度的城市住宅需求影响因素研究框架，较完整地描述了住宅需求的影响过程；并通过实证分析，挖掘出中国城市住宅需求的核心影响因素，突出了城市化过程和城市集聚力对住宅需求的强大影响力；（2）国内对我国住宅需求研究的文献虽然不少，但是多从全国或省份角度上进行研究，从中观的城市角度上进行的研究较少；（3）目前对中国住宅市场的研究分析多集中在理论探讨层面，数量分析较少，现有的数量分析多使用 2002 年以前的数据，已经不能适用于目前我国住宅市场的发展状况；特别是缺乏对于厦门市住宅需求的计量分析；（4）通过对厦门市住宅市场的实证分析，找出厦门市住宅需求的发展特性，与全国其他城市的需求共性作比较，并尝试对将来的需求做出预测，具有一定的启示意义。

## 第五节 论文的篇章结构

本研究以住宅市场需求的影响因素为切入点探讨中国的房地产问题，沿着



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](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库