

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号: 15620091151757

UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

住房保障与住宅价格的相关性分析

——以排队论视角

The Correlation between Housing Security and Housing Price  
——Based on Queuing Theory

周鑫

指导教师姓名: 郭 晔 教 授

专 业 名 称: 金 融 学

论文提交日期: 2012 年 4 月

论文答辩日期: 2012 年 5 月

学位授予日期: 2012 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2012 年 4 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 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

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 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    日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 摘 要

1998 年我国实施房改以后，房地产市场呈现快速发展的态势，但同时由于制度建设的不健全也造成了其发展过程中一系列问题的出现，集中表现在与经济社会发展不相适应的住宅价格过快增长和住房保障制度缺失两个方面。在肯定房地产行业对城市建设、增加就业和带动上下游产业发展等方面贡献的同时，政府开始关注由住宅价格上涨过快带来的风险。在保障房建设和商品房限购政策调控下，2011 年下半年我国部分重点城市商品房市场有所降温。目前学术界在研究政策调控影响房地产价格机制方面的成果较多，但在我国保障房大规模兴建的今天，保障性住房建设和住宅价格的相互影响机制如何成为本文所关心的问题。

本文提出了住房保障排队论模型，分析了申请住房保障人数和政府提供保障房套数等住房保障系统数据与住宅价格的影响机制，并以此为基础，通过计量模型分析我国 2009 年以来住房保障建设及制度安排和住宅价格的相互作用，得出了下述结论：1，政府提供的最优保障房套数和住宅价格变动率呈正相关关系；2，政府提供的最优保障房套数和住房保障申请人数呈正相关关系；3，在假定政府在单位时间内提供的保障房套数已达最优的前提下，广州市住宅价格和申请住房保障人数呈负相关关系。最后本文从住房保障的资金筹措、制度安排等方面，对如何提高保障房建设规模、促进更多的中低收入家庭进入住房保障系统提出政策建议。

**关键词：**住宅价格；住房保障；排队理论

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## ABSTRACT

In 1998, after the reform of the housing system, property market presents the situation of rapid development, in the meantime the reform had exposed some serious problems: excessive housing prices & deficiency of housing security system, the root cause of the problems lies in institutional deficiencies and poor oversight. Although the real estate industry playing a crucial role in the urban construction, increasing employment and drive upstream and downstream industry development contribution, at the same time, the government began to focus on the risks of the big housing price. Under the influence of the construction of security housing and buy limit commodity house, in 2011 China's local housing prices started to appear stable, part of the core urban commercial market cooling obvious. Presently there are more achievements in researching policy control effect of the real estate price mechanism, but in our country, how is the correlation between security housing construction and commodity residential house prices, this inner mechanism is what we are concerning.

This paper puts forward a theoretical model, aim at explaining the effect between application number in security housing system, security housing construction, housing price, and conclusions: department of housing security should increase the security housing construction to catch up with housing prices and application number in security housing system, and application number in security housing system is inversely related with housing prices. At the conclusion we puts forward the relevant policy suggestions.

**Keywords:** Housing Security; Housing Price; Queuing Theory

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 目录

导 论.....	1
一、研究的背景及目的 .....	1
二、研究的思路和方法 .....	1
三、本文的贡献和不足 .....	3
四、本文的结构 .....	4
<b>第一章 住房保障和排队论的文献综述 .....</b>	<b>5</b>
<b>第一节 住房保障的相关文献综述.....</b>	<b>5</b>
一、对住房保障介入的研究 .....	5
二、对住房保障水平的研究 .....	6
三、对住房保障制度建设的研究 .....	7
<b>第二节 排队论的文献综述 .....</b>	<b>8</b>
<b>第二章 住房保障与我国保障性住房发展现状 .....</b>	<b>10</b>
<b>第一节 我国住房保障的层次 .....</b>	<b>10</b>
<b>第二节 我国住房保障建设成果 .....</b>	<b>11</b>
一、廉租住房 .....	11
二、经济适用住房 .....	12
<b>第三节 我国住房保障建设的不足 .....</b>	<b>13</b>
<b>第四节 我国住房保障制度的发展近况 .....</b>	<b>14</b>
<b>第三章 住房保障及住宅价格的理论模型 .....</b>	<b>16</b>
<b>第一节 变量说明 .....</b>	<b>16</b>
<b>第二节 住房保障排队模型 .....</b>	<b>17</b>
一、保障房申请者到达 .....	18

二、排队规则 .....	19
三、服务规则 .....	20
四、排队系统 .....	20
五、住房保障申请排队人数与排队时间 .....	21
<b>第三节 保障住房排队系统最优化模型 .....</b>	<b>23</b>
一、住房保障申请者等待的损失费用 .....	23
二、住房保障部门提供服务的支出费用 .....	24
三、住房保障排队系统的费用最优化 .....	24
四、小结 .....	27
<b>第四章 对住房保障和住宅价格的实证分析 .....</b>	<b>28</b>
<b>第一节 研究方法、变量选择和数据说明 .....</b>	<b>28</b>
<b>第二节 对住房保障系统的描述性分析 .....</b>	<b>29</b>
<b>第三节 面板数据计量模型 .....</b>	<b>32</b>
一、计量模型设定 .....	32
二、计量模型选择和计量结果 .....	32
<b>第四节 时间序列计量模型 .....</b>	<b>34</b>
一、计量模型设定 .....	34
二、单位根检验 .....	34
三、协整关系检验 .....	35
四、Granger 因果关系检验 .....	35
<b>第五节 实证结果的总结及原因分析 .....</b>	<b>35</b>
一、住宅价格对保障房提供套数影响作用的原因分析 .....	36
二、申请保障房人数对保障房提供套数影响作用的原因分析 .....	36
三、申请保障房人数对住宅价格水平影响作用的原因分析 .....	37
<b>第五章 政策建议 .....</b>	<b>38</b>
<b>第一节 保持保障房建设规模，多方式筹集保障房建设资金 .....</b>	<b>38</b>
一、中央财政投入 .....	40
二、土地出让金和土地增值税 .....	40

三、商业银行保障性住房贷款、政策性银行保障性住房贷款 .....	41
<b>第二节 积极鼓励居民进入住房保障系统，通过制度建设减少居民对住房保障的疑虑甚至退出 .....</b>	<b>42</b>
一、明确住房制度改革的目标和任务 .....	43
二、建立住房保障申请绿色通道 .....	43
三、完善保障房供应体系 .....	43
四、科学确定住房保障水平 .....	45
<b>第三节 继续完善多层次的住房保障模式，提高服务效率减少申请者的等待时间 .....</b>	<b>46</b>
一、世界各发达国家住房保障模式探析 .....	46
二、我国多层次的住房保障模式 .....	48
三、我国多层次的保障模式和国外单一的保障模式对比 .....	49
四、对多层次、单一层次住房保障模式的进一步探讨 .....	50
<b>总 结 .....</b>	<b>52</b>
<b>附 录 .....</b>	<b>53</b>
一、泊松分布证明 .....	53
二、生死过程证明 .....	53
三、多层次的住房保障排队模型 .....	54
<b>参考文献 .....</b>	<b>57</b>
<b>致 谢 .....</b>	<b>59</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Contents

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
Part 1 The Background and Objective of Research.....	1
Part 2 Thinking and Methods of Research .....	1
Part 3 Contribution and Shortage .....	3
Part 4 The Structure .....	4
<b>Chapter one : Literature Review of Housing Security and Queuing Theory.....</b>	<b>5</b>
<b>First quarter: Literature Review of Housing Security.....</b>	<b>5</b>
Part 1 The Review of Housing Security Intervention.....	5
Part 2 The Review of Housing Security Level .....	6
Part 3 The Review of Housing Security System .....	7
<b>Second quarter: Literature Review of Queuing Theory .....</b>	<b>8</b>
<b>Chapter two : Housing Security and Housing Security System of China .....</b>	<b>10</b>
<b>First quarter: Service Level of Housing Security in China .....</b>	<b>10</b>
<b>Second quarter: The Achievements of Housing Security in China.....</b>	<b>11</b>
Part 1 Low-rent Housing .....	11
Part 2 Affordable Housing.....	12
<b>Third quarter: The Shortage of Housing Security in China.....</b>	<b>13</b>
<b>Fourth quarter: The Recent Developments of Housing Security in China .....</b>	<b>14</b>
<b>Chapter three : The Model of Housing Security and Housing Price ..</b>	<b>16</b>
<b>First quarter : Variable Declaration.....</b>	<b>16</b>
<b>Second quarter: The Model of Housing Security Queuing Theory .....</b>	<b>17</b>
Part 1 The Applicant of Housing Security .....	18
Part 2 Queuing Discipline .....	19
Part 3 Service Discipline .....	20
Part 4 Queuing System .....	20
Part 5 Expected Number in The Queue & Waiting Time .....	21
<b>Third quarter: The Optimizing Model of Housing Security Queuing Theory .</b>	<b>23</b>
Part 1 Expenses of the Applicant.....	23
Part 2 Expenses of the Government Departments.....	24
Part 3 The Optimizing Model of Expenses .....	24

Part 4 Summary .....	27
<b>Chapter four : Positive Analysis .....</b>	<b>28</b>
<b>First quarter : Research Method &amp; Variable Selection &amp; Data Specification</b> .....	<b>28</b>
<b>Second quarter: Descriptive Analysis.....</b>	<b>28</b>
<b>Third quarter: Panel Data Model.....</b>	<b>32</b>
Part 1 Model Specification .....	32
Part 2 Measure Results .....	32
<b>Fourth quarter: Time Series Models.....</b>	<b>33</b>
Part 1 Model Specification .....	34
Part 2 Stationary Test .....	34
Part 3 Cointegration Test.....	34
Part 4 Granger Causality Test .....	35
<b>Fifth quarter: Analysis of Empirical Research.....</b>	<b>35</b>
Part 1 Relation Analysis between the Number of Affordable Housing and Housing Price.....	36
Part 2 Relation Analysis between the Number of Affordable Housing and The Applicant.....	36
Part 3 Relation Analysis between the Applicant and Housing Price.....	37
<b>Chapter five: Policy Proposal .....</b>	<b>38</b>
<b>First quarter: Raise Multimode Construction Fund.....</b>	<b>38</b>
Part 1 Central Coffer .....	40
Part 2 Land Transferring Fees .....	40
Part 3 Bank Loan.....	41
<b>Second quarter: Encourage Residents into Housing Security System, Through Institution Construction Reduce Residents' Doubts About Housing Security System.....</b>	<b>42</b>
Part 1 Legislation of Housing System, Reform the Objectives and Tasks .....	43
Part 2 The Establishment of Green Channel of Housing Security System .....	43
Part 3 Establish Supply System of Security Housing .....	43
Part 4 Formulate Housing Guarantee Level .....	45
<b>Third quarter: Establish Multilevel Housing Security Pattern .....</b>	<b>46</b>



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