



房地产价格地区差异影响因素的计量分析

孙 巍, 朱媛玲, 王 怡

(吉林大学 数量经济研究中心, 吉林 长春 130012)

[摘 要]伴随房地产市场调控政策的陆续出台,各地房地产市场的走势成为政府、产业界和消费者共同关注的焦点。国家要求各地要根据自身房地产市场的状况制定有针对性的限购政策和廉租房、经适房建设政策。这其中值得注意的一个重要问题就是各地政府如何根据房地产市场价格形成的内在规律,制定差异化的符合各地房地产市场发展实际的政策,从而对保证各地房地产市场的发展和民生的改善具有很好的协调性。因此,揭示房地产市场价格地区差异形成的内在机理,并以此作为制定各地差异化调控政策的依据,就成为其中的关键所在。

[关键词] 房地产价格; 区域差异; 潜在投机资金; 经济波动

[中图分类号] F293.3 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1004-9339(2011)04-0001-07

一、引 言

当前我国房地产业正在蓬勃发展,已经成为国民经济的支柱产业,为经济的发展做出了重要贡献。为促进房地产业的良性发展,国家又根据房地产业的发展状况有针对性地制定了相关政策,各地政府也根据当地房地产业的实际情况,制定了差异化的符合各地房地产市场发展实际的政策,以保证当地房地产市场的发展具有很好的协调性。因此,揭示我国房地产市场价格地区差异形成的内在机理,并以此作为制定各地差异化调控政策的理论依据,有利于促进我国房地产业和国民经济的健康稳定发展。

房地产业是与其上下游多个产业高度关联的基础性、支柱性产业,对我国国民经济发展至关重要。自 1998 年我国取消住房实物分配,转向市场化运作后,我国房地产业取得了快速发展。伴随着房地产业市场化进程的加快,各地区房地产价格差异逐步显现。从图 1 所示的 2000~2008 年我国东、中、西部地区代表性省市住宅平均价格,可以看出 2000~2008 年北京、上海等东部地区房地产价格始终处于全国前列且增幅逐年增大,湖北、湖南等中部省份和重庆、四川等西部省市房地产价格相对稳定,波动不大。东部省份的房价涨幅远远超过中西部省份,东、中、西部地区房价呈现明显的区域差异性。

我国地区间房地产价格差距很大,而且有进一步扩大的趋势。究竟是什么原因导致我国房地产价格区域差异显著,成为众多学者研究的焦点。众多学者从各种角度分析了导致我国房地产价格区域差异的因素。张涛运用两隔离市场模型证明区域间房地产市场的价格弹性存在很大不同。^[1]郭敏、万金金通过对我国 12 个省面板数据进行分析,认为我国各省住房消费倾向显著差异造成房地产价格差异。^[2]李勇

[收稿日期] 2011-04-20

[基金项目] 本文获得教育部人文社会科学重点研究基地重大项目(项目编号:10JJD790032)和教育部新世纪优秀人才支持计划资助。

[作者简介] 孙巍(1963-),男,吉林人,吉林大学数量经济研究中心、吉林大学商学院教授,博士生导师;朱媛玲(1978-),女,上海人,吉林大学商学院数量经济学专业博士研究生,长春大学讲师;王怡(1987-),女,河南洛阳人,吉林大学商学院数量经济学专业硕士研究生。

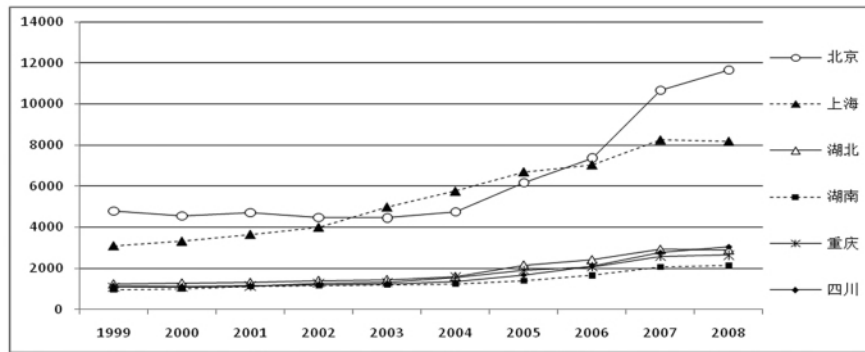


图1 我国东、中、西部地区代表性省市住宅平均价格(单位:元)

辉、陈勇强、何灵认为地区经济水平、政策倾斜度和消费观念造成我国东中西部三个地区房地产市场价格差异。^[3]梁云芳、高铁梅对全国28个省市的房地产价格数据进行面板数据回归分析,发现市场需求量和信贷规模造成房价波动存在明显的地区差异。^[4]魏巍贤、李阳利用构造房地产需求函数和计量分析的方法证明收入水平和利率是造成房地产需求地区差异的原因。^[5]Martin 和 Morrison 对中国的热钱问题进行了研究,认为有大量的热钱进入了中国房地产市场,促使房价快速上涨。^[6]刘石成、吴强从房地产业周期角度分析认为我国房价增长过快是房地产业周期性发展的必然规律。^[7]孙巍从不同角度对我国房地产市场的财富效应进行了检验。^[8,9]这些文献从不同的角度对我国房地产价格区域差异的影响因素做出了分析和检验,为我们的研究提供了一定的理论和方法基础。

本文认为造成我国房地产价格区域差异的因素主要包括三个方面。首先是收入水平的差异。由于我国幅员辽阔,地区间地理位置不同和国家政策的倾斜,东中西三大地区经济发展不平衡,居民收入水平差异较大,造成各地区住房消费需求呈现明显的差异,进而导致房地产价格的差异。其次是潜在投机资金集中程度不同。近年来,我国国民经济增长迅速,房地产资产价格上涨趋势明显,加之人民币升值预期不断加强,吸引了大量国际潜在投机资金涌入我国房地产市场,潜在投机资金在各地区分布规模有很大不同,使得某些地区房地产投机严重。最后是各地区经济波动的差异性。由于经济一直在不断波动的背景下运行,作为国民经济的支柱产业,房地产业的波动必定要受到经济波动的影响,所以各地经济波动规律的不同也会使房地产价格的波动存在区域特性,从而使房地产价格的区域差异更加明显。本文利用我国30个省(市)2000年1季度至2008年4季度的面板数据和相应计量方法,确定收入水平、潜在投机资金、经济波动与房地产价格的影响,进而揭示区域房地产价格差异的成因,旨在为中央政府制定合理的宏观调控政策提供一定的理论依据,从而促进我国房地产业和国民经济健康稳定的发展。

二、计量经济模型

(一) 理论分析

房地产兼备消费品与投资品的双重特性,收入水平代表居民购买能力和消费能力。以自住需求为目的的房地产消费属于刚性需求,能否满足这种需求很大程度上取决于收入的高低。收入水平较低的省市房地产需求以消费需求为主;高收入人群集中和收入水平较高的省市通过房地产保值增值特性达到盈利目的的投资需求较为普遍。在高收入水平的省市,中低收入人群主要购买消费性房地产,同时存在大量高收入人群购买投资性房地产,这就使高收入水平省市房地产需求量远远高于低收入水平省市,自然抬高了房价,造成高收入水平省市房价远高于低收入水平省市。但是在高收入水平的省市,房价受收入水平影响相对低收入省份会小一些,因为这些省份存在的房地产投机需求在很大程度上受到其他因素的影响,如信贷条件,信贷条件宽松,购房者容易筹到贷款购买房产,投机需求就会得到很大程度的释放。同时,在高收入的省份,不仅仅当地居民会购买房产,还会有许多外地投机者来炒作房地产,抬高当地房价。因此,我国各地经济发展水平的不同,造成各地收入水平差别较大,不同省份的收入水平对房地产影响程度应该存在区域差异。

潜在投机资金主要是指通过在国际市场上快速流动来获得高回报低风险的投机资金。我国近年来宏

观经济发展迅速,国内生产总值保持在9%左右的增速,人民币升值预期加强,房地产投资收益率较高,使得我国成为潜在投机资金的首选目标。大量的潜在投机资金流入我国境内必然通过货币乘数效应扩大我国货币总供给,造成流动性过剩,这些过剩的资金就会流入房地产等资本市场,进一步抬高房地产价格。由于我国各省市经济发展水平不同,房地产市场成熟度不同,开放程度不同,吸引潜在投机资金的能力存在一定的差异,在一定程度上会造成房地产价格的区域差异。

宏观经济是房地产业运行的大背景,房地产业是经济的支柱产业。我国房地产业市场化发展时间较短,可能尚未形成一个完整的周期,特别是我国宏观经济近几年来持续增长,房地产市场与宏观经济一直处于不断波动过程中,期间包含许多小幅度的扩张和收缩,两者的波动应该具有一定的关系。我国地区之间经济发展的进程和政策不同,各省市的经济波动特征不同,这都会使得各省市的房地产价格也呈现地区差异性。

(二) 模型设定

本文拟采用我国各地区收入水平、潜在投机资金集中度、经济波动的数据对区域房地产价格差异进行分析,通过建立面板数据模型,综合分析同一观察样本在不同时点的情况以及同一时点不同观察样本的情况。面板模型能够有效地综合时间序列数据和横截面数据,通过固定效应或者随机效应两类模型来描述个体特征,同时分析时间序列和横截面两个维度的数据,模型样本容量的增加有效地降低了估计误差。由于区域房地产价格、收入水平、潜在投机资金可以通过取对数来衡量三者之间的弹性关系,即收入水平、潜在投机资金变化1%能使房地产价格变化百分之几。经济波动中存在非正数据,因此建立半对数线性模型如下:

$$\ln(P_{i,t}) = \alpha_i + \beta_{1i} \ln(YD_{i,t}) + \beta_{2i} \ln(HM_{i,t}) + \beta_{3i} YC_{i,t} + \varepsilon_{i,t} \quad i=1,2,\dots,N, \quad t=1,2,\dots,T$$

其中, i 为横截面单元,指我国30个省和直辖市的横截面样本; t 为时间序列单元, $t=2000$ 年1季度至2008年4季度36个时间点, $P_{i,t}$ 指住宅价格, $YD_{i,t}$ 指收入水平, $HM_{i,t}$ 指潜在投机资金, $YC_{i,t}$ 指经济波动, α_i 为模型的常数项,衡量未包括在模型中的遗漏变量的影响。 β_{1i} 、 β_{2i} 、 β_{3i} 分别为各解释变量的系数, $\varepsilon_{i,t}$ 为随机扰动项。

三、数据的来源和指标的选择

本文选取2000年1季度至2008年4季度我国30个省、自治区、直辖市^①的房地产价格和经济发展数据作为样本。为了使回归结果能够有效地反映真实的经济关系,本文选用频率较高的季度数据,但是许多变量会呈现季度循环变动,为了避免这种变动掩盖经济变量背后真正的规律,在进行计量回归之前对数据进行季节调整,去除季节变动要素。房地产价格相关数据出自《中国统计年鉴》和《中国房地产市场年鉴》,有关经济发展的数据出自《中国统计年鉴》。下面分别对房地产价格、收入水平、潜在投机资金、经济波动变量所涉及的数据和计算方法进行详细的说明。

(一) 房地产价格

由于近年来房地产市场的快速发展主要是由商品住宅市场的发展带动,所以本文的房地产价格指商品住宅市场的平均价格。直接的商品住宅价格数据在各年鉴和数据库中无法找到,本文中采取住宅销售额除以住宅销售面积得到。

(二) 收入水平

我国房地产市场仅限于城镇地区,本文研究的收入水平主要针对城镇居民研究。对于城镇居民来说,可支配收入是城镇居民用来购买住房的全部收入。因此,本文选取城镇居民人均可支配收入表征收入水平。

(三) 潜在投机资金

进入房地产市场的潜在投机资金主要通过贸易项目、资本项目、非法渠道三种方式进入某国境内,无法准确衡量每种渠道中潜在投机资金的流入量。这必然需要寻找替代变量替代潜在投机资金。目前我国实行资本管制制度,通过外商直接投资进入我国境内的潜在投机资金数量有限,非法渠道受到政府打压,

^① 由于数据采集的限制,本文选取除西藏和台湾以外的省、自治区、直辖市作为观察样本。

潜在投机资金主要通过贸易渠道流入我国境内,进出口总额可以在一定程度上反映某个地区潜在投机资金的规模,且其增长趋势与潜在投机资金基本一致。同时,地区开放程度越高,潜在投机资金流入就越多,进出口总额能够有效地衡量一个地区对外开放程度。因此,本文选取进出口总额作为潜在投机资金的替代变量,反映各地区潜在投机资金的地区差异造成的房地产价格差异。

(四) 经济波动

一个地区的国内生产总值是衡量当地经济发展最有效的指标。本文选取 GDP 的波动来表示经济波动。对于 GDP 波动的数据本文采用 H - P 滤波的方法进行计算。通过 H - P 滤波可以将经济变量时间序列中的长期增长趋势和短期经济波动成分分离开来。本文利用 H - P 滤波发现 GDP 如何围绕其长期趋势上下波动。设 $\{y_t\}$ 是一个经济时间序列,它包含趋势成分和周期波动成分。 $\{y_t^c\}$ 是其中含有的周期波动成分, $\{y_t^l\}$ 是其中含有的趋势成分,则 $y_t = y_t^l + y_t^c, t = 1, 2, \dots, t$,由此可以推出 $y_t^c = y_t - y_t^l$,利用 H - P 滤波从包含长期趋势和周期波动的 $\{y_t\}$ 中将长期趋势 $\{y_t^l\}$ 分离出去,留下周期波动项 $\{y_t^c\}$ 。该周期波动时间序列即是要研究的经济波动数据。

四、实证分析

(一) 模型的设定性检验

在使用面板数据模型进行实证分析时,必须对模型进行两方面的设定性检验。如果模型在形式上存在误设,必然会导致模型推断结果的可信度大大降低。第一个设定性检验是模型形式采用不变系数模型、变截距模型还是变系数模型,该设定性检验对模型进行协方差分析检验(F 检验),如表 1 所示,根据残差平方和经过 F 检验,模型应该是变系数模型。第二个设定性检验是在第一个检验的基础上进行 Hausman 检验,以判断所使用的变截距模型是采用固定效应模型还是随机效应模型。Hausman 设定性检验是通过构造 W 统计量来进行有关检验的,如表 2 所示,模型设定检验结果表明,模型的设定形式应该选用固定效应模型。因此,建立了固定效用变系数模型;即随着省市的不同,房地产价格和收入水平、潜在投机资金、经济波动之间的关系发生了变化。

表 1 三种模型的残差平方和

模型形式	残差平方和	N	T	K
变系数模型	$S_1 = 1\ 041.78$	30	36	3
变截距模型	$S_2 = 14\ 739.48$			
不变系数模型	$S_3 = 49\ 290.84$			

表 2 模型设定 Hausman 检验结果

检验统计量	P 值
61.7853	0.0000

(二) 模型的估计及检验

表 3 给出了固定效用变系数模型的面板数据分析的回归结果。在有关产业或者企业等微观数据的面板数据建模中,往往模型中存在一定的异方差性,这就会在一定程度上使方程解释变量的显著性检验结果失真,所以本文采用了 GLS(Cross-section SUR) 对模型进行检验。由表 3 的模型回归结果来看,模型的拟合优度水平非常高,模型回归效果较为理想。

首先,分析收入对区域房地产价格差异的影响。从模型估计结果来看,除了上海、北京和辽宁以外,其余省市自治区的系数都为正且都很显著,符合人均可支配收入对房地产价格产生正影响的理论预期,这说明这些地区在 2000 ~ 2008 年期间人均可支配收入的差距是决定房地产价格水平差距的重要因素,系数的不同说明人均可支配收入对房地产价格的影响程度存在地区差异。由表 3 可见,上海的人均可支配收入水平的系数对房地产价格的影响不显著,说明当地的房地产价格已经不能由人均可支配收入解释,其主要原因是上海属于经济发达、收入水平较高的东部城市,容易受到潜在投机资金的追捧,使当地的房地产价格脱离了当地人均收入水平的发展。北京、辽宁的系数为负且显著,说明人均可支配收入的正变化会对当地房地产价格产生负影响,这显然与理论预期不符。辽宁省的系数绝对值仅为 0.01,说明辽宁省房地产价格对人均可支配收入的敏感度较低。北京市的系数为 -0.23,结合 2000 年 1 季度至 2008 年 2 季度北

京市房价和人均可支配收入去除季节变动之后的数据(为了两者在图 2 中的趋势可比,我们将房价的单位设为百元,收入的单位设为千元),由图 2 可见,北京人均可支配收入始终处于稳步上升的趋势,但房价波动较大,尤其是在 2002 年房价小幅下滑,2007 年末大幅下滑。2002 年房价小幅下滑主要是由于大面积经济适用房的建成和热销拉低了平均房价;2007 年末受到美国“次贷”危机的影响,大量国际、国内游资抽逃使北京高档住宅销售额缩水,大大拉低了住宅平均价格。其余 27 个省(市)的系数存在较大分化,人均可支配收入系数在 1.47~2.51 之间的有 3 个,分别为河北、四川及海南,均为低收入省份(河北、海南虽属于东部省份,但人均收入水平较低),这 3 个省房地产价格受收入水平影响非常大;人均可支配收入系数处于 0.55~1.01 之间的有 12 个,分别为天津、山西、内蒙古、吉林、福建、湖南、广西、重庆、云南、贵州、青海、甘肃、宁夏,其中东部省份 3 个,中部省份 4 个,西部省份 5 个;人均可支配收入系数在 0.12~0.49 之间的有 12 个,分别为黑龙江、江苏、浙江、安徽、江西、山东、河南、湖北、广东、云南、陕西、新疆,其中东部省份 4 个,中部省份 5 个,西部省份 3 个。从上述回归结果可以看出,高收入的东部省份房价受收入水平影响的程度普遍较低,大部分中低收入省份房价主要由收入水平带动,少数中西部省份受收入水平影响程度较低。

表 3 房地产价格区域差异影响因素面板数据检验结果

地 区	α_i	yd_{it}	$hm_{i,t}$	yc_{it}	地 区	α_i	yd_{it}	$hm_{i,t}$	yc_{it}
北 京	1.8185 (-4.7612)	-0.2253 (35.8295)	0.6715 (25.4042)	0.0308 (1.3314)	河 南	1.5478 (2.0556)	0.4935 (19.5278)	0.3075 (1.3314)	0.0020 (1.3314)
天 津	-0.2689 (21.8378)	0.6296 (31.3097)	0.3072 (10.1539)	0.0341 (10.1539)	湖 北	1.2217 (10.2961)	0.1762 (51.8744)	0.4112 (-18.3092)	-0.0142 (-18.3092)
河 北	-2.8684 (48.4804)	1.7152 (-28.4862)	-0.3837 (19.5474)	0.0260 (19.5474)	湖 南	-0.1549 (28.4971)	0.5794 (20.5340)	0.2111 (6.1669)	0.0102 (6.1669)
山 西	0.0177 (21.2740)	0.5845 (9.2212)	0.1011 (4.5954)	0.0135 (4.5954)	广 东	-0.1487 (25.6712)	0.3966 (25.7728)	0.3247 (32.2951)	0.0214 (32.2951)
内 蒙 古	0.0142 (19.8576)	0.54935 (14.9506)	0.2033 (27.7051)	0.0660 (27.7051)	广 西	-0.2253 (34.5789)	0.7115 (0.1699)	0.0011 (9.2102)	0.0207 (9.2102)
辽 宁	1.5239 (-3.6103)	-0.0134 (40.5082)	0.3875 (30.7657)	0.0297 (30.7657)	海 南	-2.1119 (54.3405)	1.4744 (-7.5277)	-0.0988 (-1.334)	-0.0347 (-1.334)
吉 林	-0.8339 (28.2482)	1.0133 (-32.5255)	-0.3822 (27.9440)	0.0751 (27.9440)	重 庆	-0.7051 (20.1617)	0.8186 (8.4518)	0.1325 (0.7641)	0.0034 (0.7641)
黑 龙 江	1.4937 (6.2232)	0.1243 (28.3125)	0.1921 (13.0245)	0.0091 (13.0245)	四 川	-5.4693 (50.2962)	2.5074 (-24.1181)	-0.4228 (0.2141)	0.0006 (0.2141)
上 海	1.0861 (0.5064)	0.0101 (45.7822)	0.5393 (6.8721)	0.0095 (6.8721)	贵 州	-0.6299 (25.5562)	0.7915 (4.0724)	0.0468 (17.5734)	0.1211 (17.5734)
江 苏	0.2991 (53.8138)	0.26749 (61.4727)	0.3057 (3.8721)	0.0029 (3.8721)	云 南	2.3054 (9.2061)	0.0938 (71.2336)	0.2615 (48.3344)	0.0643 (48.3344)
浙 江	-0.3726 (49.7853)	0.3771 (51.5243)	0.5030 (2.5272)	0.0029 (2.5272)	陕 西	1.0200 (20.9157)	0.3272 (29.8076)	0.3092 (18.3464)	0.0643 (18.3464)
安 徽	0.1566 (5.7236)	0.4725 (9.7023)	-0.0155 (-3.5299)	-0.0155 (-3.5299)	甘 肃	0.2368 (16.8523)	0.5539 (12.2987)	0.0994 (12.2794)	0.0709 (12.2794)
福 建	-0.8636 (49.3424)	0.8109 (11.8223)	-0.0238 (-11.5277)	-0.0238 (-11.5277)	青 海	0.0829 (11.8736)	0.6172 (0.8989)	0.3743 (9.4352)	0.3743 (9.4352)
江 西	0.9211 (10.6323)	0.2226 (55.6226)	0.0334 (15.2489)	0.0334 (15.2489)	宁 夏	-0.2188 (38.7049)	0.6716 (-15.0292)	-0.1153 (-8.3801)	-0.1153 (-8.3801)
山 东	0.3853 (16.8933)	0.3063 (28.1361)	0.0020 (5.4710)	0.0020 (5.4710)	新 疆	0.7407 (19.1819)	0.3527 (12.1716)	0.0699 (22.6591)	0.0673 (22.6591)
Weighted statistics F 统计值 218 928									
R—Squared 0.9999 D.W. 1.8731									

其次,分析潜在投机资金对区域房地产价格的影响。表 3 中各省份潜在投机资金系数的差别说明了潜在投机资金对房地产价格的影响存在区域差异。其中河北、吉林、广西、海南、四川、青海、宁夏 7 个省的

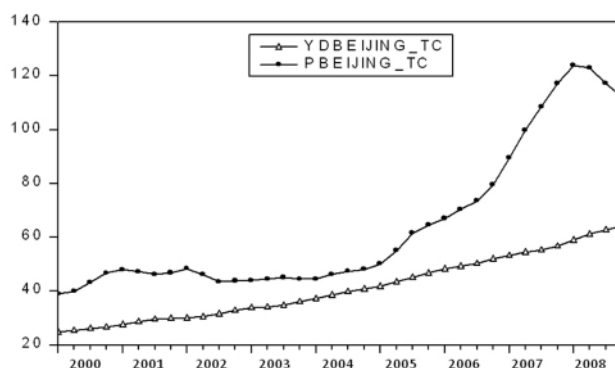


图2 北京市房地产价格和人均可支配收入

潜在投机资金系数不显著或者为负值,这些省份开放程度低、进出口额小,潜在投机资金的规模小甚至根本没有,因此,这些省份的房地产价格不受潜在投机资金的影响。其余的23个省份潜在投机资金系数为正,系数在0.5~0.67之间的省市有3个:浙江、上海、北京,均为东部经济发达省市,进出口总额很大,大规模的潜在投机资金对房地产价格影响很大;系数在0.25~0.49之间的有11个省市:天津、辽宁、江苏、安徽、江西、山东、河南、湖北、广东、云南、陕西,5个东部省份,6个中西部省份;系数在0.05~0.21之间的省份有山西、内蒙古、黑龙江、福建、湖南、重庆、贵州、甘肃、新疆,均为中西部省份。由此可见,在开放程度高的省份,房地产价格容易受到潜在投机资金的影响,而在开放程度低、进出口规模小的中西部省份,潜在投机资金规模小,对房地产价格影响也较小,甚至在某些省市根本就不存在潜在投机资金。

再次,分析经济波动对区域房地产价格的影响。从表3中回归结果可以看出各省市经济波动系数的差异,说明了各地房地产价格对经济敏感程度具有差异。江苏、浙江、山东、河南、重庆、四川的系数为0,说明这6个省市经济波动幅度增加时,房地产价格不会发生变化;系数为0.01~0.03之间的省市有北京、天津、河北、辽宁、黑龙江、上海、江西、湖南、广东、广西10个省市,这些省市的经济波动幅度正向增加带来房地产价格百分比的增加较少;系数在0.06~0.12之间的省份有内蒙古、吉林、贵州、云南、陕西、甘肃、新疆6个省份,房地产价格对经济波动的敏感程度处于中等;青海省的系数最大,为0.37,说明当地房地产价格对经济波动最敏感。由此可见,东部地区省市的房地产价格几乎不受经济波动的影响或者影响很小,而中西部省份房地产价格对宏观经济的敏感程度要高一些。

最后,计量模型截距项的绝对值普遍很小,说明模型中3个解释变量很好地解释了各地房地产价格的差异,模型变量选择合理。

综上所述,人均可支配收入、潜在投机资金、经济波动对我国大部分省市的房地产价格都产生了影响且影响程度各不相同,说明这3个因素的确造成了我国区域房地产价格的差异。人均可支配收入对高收入的东部区域省份影响小一些,房地产价格对经济波动的敏感度差,但潜在投机资金影响大一些,这说明这些省市房地产价格受潜在投机资金的炒作使其脱离了人们收入水平,国家应该针对这一问题采取措施,严格监管这些省市的贸易项目,防止大量的潜在投机资金流入流出,避免当地房地产价格大起大落。中西部省份的房地产价格主要受到人均可支配收入的影响,对经济波动更敏感,说明在这些地区房地产价格会被当地经济吸收,国家需要注意这些地区经济基本面产生的影响。

五、结 论

本文基于收入水平、潜在投机资金和经济波动对我国区域房地产价格差异进行了实证研究,得到如下基本结论:

2000~2008年期间,各地区城镇居民人均可支配收入水平是决定大部分地区房地产市场价格的关键因素,说明各地区城镇居民收入增长形成的房地产消费能力,通过影响房地产的刚性消费需求和投机需求来影响房地产价格。东部高收入省份的房地产价格受可支配收入的影响程度比其他省份低,说明这些地区经济活跃,居民收入对房价的影响明显弱化,甚至上海呈现为整个时期收入水平与房价影响不显著的极端现象;中西部低收入省份的房地产价格受收入影响较大,其房价更依赖于当地居民的房地产消费需求。

潜在投机资金对开放程度不同的省市房地产价格影响差异明显。开放程度低的中西部省份潜在投机资金的规模很小甚至没有,对当地的房地产价格影响也不大;开放程度较高的东部省市特别是北京、上海、浙江的房价受潜在投机资金影响很大,当地的房地产泡沫很大程度上是因潜在投机资金的炒作而产生。

中西部省份房地产价格对经济波动的敏感程度较大,东部省市的房地产价格对经济波动的敏感程度低甚至根本不敏感。中西部省份的房地产市场与经济关系更密切,东部省市的房地产价格波动更多地受到其他因素波动的影响。

[参 考 文 献]

- [1]张涛. 房地产业的区域特性及其政策研究[J]. 河海大学学报,2001,(3):48-52.
- [2]郭敏,万金金. 应用面板数据对我国城镇居民住房消费地区差异的研究[J]. 当代经理人,2006,(1):194-195.
- [3]李勇辉,陈勇强,何灵. 中国房地产业的区域差异分析及对策建议[J]. 石家庄经济学院学报,2006,(12):777-780.
- [4]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):133-142.
- [5]魏巍贤,李阳. 我国房地产需求的地区差异分析[J]. 统计研究,2005,(9):56-60.
- [6]Michael F., Martin, Wayne M., Morrison. China's "Hot Money" Problems[R]. Open CRS, 2008, 21(7):1-7.
- [7]刘石成,吴强. 商品房价格与我国房地产业周期发展[J]. 税务与经济,2007,(4):81-83.
- [8]孙巍,王文成,李何. 基于PI-LC理论的现阶段居民消费行为研究[J]. 中国软科学,2008,(10):148-160.
- [9]孙巍,李何,李佳. 收入差距、房价及利率政策对消费行为的影响[J]. 黑龙江社会科学,2008,(6):81-83.

责任编辑: 一 凡

Econometric Analysis of Factors of Regional Differences in Real Estate Prices

Sun Wei,Zhu Ai-ling,Wang Yi

(Institute of Quantitative and Economics, Jilin University, Changchun 130012,China)

Abstract: With the continuous introductions of policies for regulating the real estate market, the actions of the real estate markets in different places are of great concern to the government, industrial circles and consumers. According to its own conditions of the real estate market in different places, the government requires that the local government should formulate policies for restricting the housing purchase and policies for the low-rent housing and affordable housing. The important issue, which is worth noting, is that how the local governments formulate different policies, which will square with the development of the real estate markets according to the internal rule of formation of asset prices. Thus, the development of the local real estate market will be in accordance with the improvement of people's livelihood. Therefore, it is the key to revealing the internal mechanism of the formation of difference of the real estate prices, which lays a foundation for formulating different regulatory policies.

Keyword: real estate prices; regional difference; potential speculation fund; economic fluctuation