

学校编码: 10384 分类号密级

学号: 16020141152164UDC

厦 门 大 学

硕士学位论文

中国房地产市场区域差异研究——基于
285 个地级市的实证分析

Research On The Regional Difference In China's Real
Estate Market——An Empirical Analysis Based On 285
Cities

胡梦飞

指导教师姓名: 蒙莉娜 助理教授

专 业 名 称: 区域经济学

论文提交日期:

论文答辩时间:

学位授予日期:

答辩委员会主席:

评阅人:

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使用权声明

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，住房分配货币化和住房供应商品化的体制改革在中国拉开大幕，从此房地产市场进入发展快速阶段。房地产逐步发展成为支柱产业并推动着我国国民经济的发展，一方面，房地产以其强大的产业带动性促进了一系列相关产业的发展，促进了国民经济的高速发展，另一方面，一旦房地产市场出现问题，其产业带动性会反过来拖累其他行业的发展从而影响国民经济。房地产天然是个区域性的市场，促进房地产市场的发展不能采取一刀切的形式，而应该分析不同区域房地产市场的特征，采取差异化的发展策略。

本文先从理论角度对房地产市场发展差异的原因进行推测研究，然后通过聚类分析将285个城市分成了5类区域进行研究，首先初步分析得出经济因素、金融因素、基础设施因素和政策因素是引起全国285个城市之间房地产市场差异的主要原因，再将5类区域房地产市场主要影响因素进行进一步空间计量分析并发现，随着经济发展，房地产发展自身的空间溢出效应逐渐减弱，城市的国民生产总值（GDP）对周边城市的房地产发展的负作用逐渐增强，但是城市的金融状况对其周边城市的房地产发展有着促进作用，最后根据不同影响因素对于房地产市场发展作用的大小，相应地提出了不同的发展建议。

本文的主要贡献在于，在因变量的选取上，不同于大多数文献仅将房地产价格作为因变量进行分析，本文将从房价、销售面积、就业、投资额四个角度出发构建了一个综合指标，以衡量区域的房地产市场发展状况。在样本范围上，本文将针对中国285个地级市进行分析，研究范围更为全面，得出的结论不仅适用于全国，也适用各省，更具有普遍意义。在计量模型上，考虑了不同城市之间的地理相关性，采用空间计量经济学的方法进行研究，将相邻地区的影响考虑在内，更符合现实的情况。

关键词：房地产；区域差异；实证研究

Abstract

Since China began the housing commercialization in 1998, the real estate market developed quickly. On the one hand, the development of real estate plays an important role in the development of economy, on the other hand, if the development rate of real estate slows down, it will affect the development of economy as well. The real estate market is regional in nature, it can't be developed by one way. The characters of real estate in different regions should be analyzed carefully then take different strategies of development.

In the paper, I divided 285 cities into five clusters through cluster analysis. Then through the analysis, I find that the economic factors, financial factors, infrastructure factors and policy factors are the reason for the difference of real estate market among 285 cities, then I analyze the factors influencing the real estate market with the spatial econometric analysis for the five regions, I find that, on the one side the real estate market grows, the positive impacts of it to its neighboring cities decrease. On the other side, the negative impacts of one city's gross domestic product (GDP) increase. More importantly, in most of the cities the development of finance has a positive impact on the real estate market in its neighboring cities. At last, building upon the different effects of the four factors, policy implications are provided to the cities.

The contributions of this paper lie in three parts. First, there are many papers research the factors affecting the real estate, mostly of which concerns the factors affecting the price of real estate in big cities. In this paper, I consider four factors to describe the development of real estate not only the price. Second, the sample in this paper is larger which contain 285 cities in China. Third, spatial econometrics is employed to identify the spatial interactions of those factors among cities.

Keyword: real estate market; regional difference; empirical analysis

目录

一、选题背景及意义	1
(一) 选题背景	1
(二) 选题意义	1
(三) 研究思路及框架	2
1. 研究框架	2
2. 可行性分析	3
(四) 主要贡献及创新之处	3
二、文献综述	5
(一) 房地产市场区域分类	5
(二) 房地产市场差异	6
(三) 房地产市场影响因素	7
三、理论基础	11
(一) 房地产的区域性	11
(二) 区域差异理论	11
1. 倒“U”型理论	11
2. 区域差异收敛理论	12
3. 区域差异发散理论	13
(三) 地理学第一定律	14
四、中国房地产市场发展现状	15
(一) 中国房地产概况	15
(二) 房地产发展差异	18
1. 房地产投资差异大	18
2. 房地产价格差异大	19
3. 房地产销售面积差异大	20
4. 房地产业就业差异大	21
(三) 房地产综合指标建立	22
五、房地产市场发展影响因素分析	25
(一) 政策因素	25
(二) 人口因素	25
(三) 基础设施因素	26
(四) 城市化因素	27
(五) 经济因素	27
(六) 金融因素	28
六、房地产市场发展区域差异的计量分析	29
(一) 聚类分析	29
(二) 模型构建	31

(三) 主要影响因素分析	34
1. 识别影响因素.....	34
2. 各类区域主要影响因素空间计量分析.....	36
七、政策及建议	50
(一) 房地产市场发达区	50
(二) 房地产市场发展快速区	50
(三) 房地产市场发展适度区	51
(四) 房地产市场发展缓慢区	52
(五) 房地产市场发展落后区	52
八、总结及不足之处	54
参考文献.....	56
致谢.....	59

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

1 Background and Significance1

1.1 Background1

1.2 Significance.....1

1.3 Methods and the Framework.....2

 1.3.1 The Framework2

 1.3.2 Feasibility Analysis3

1.4 Contribution and Innovation3

2 Literature Review5

2.1 Classification of real estate market5

2.2 Differences of real estate market6

2.3 Influence Factors of real estate market.....7

3 Theoretical Basis 11

3.1 Regional real estate 11

3.2 Regional difference theory 11

 3.2.1 The theory of inverting “U” 11

 3.2.2 Convergence theory of regional difference..... 12

 3.2.3 Divergence theory of regional difference 13

3.3 Tobler's First Law 14

4 The development of China’s real estate market.....15

4.1 China’s real estate 15

4.2 The differences of real estate..... 18

 4.2.1 The difference of real estate investment 18

 4.2.2 The difference of real estate price 19

 4.2.3 The difference of real estate sales 20

 4.2.4 The difference of real estate employment 21

4.3 Comprehensive index of Real Estate 22

5 Theoretical Analysis of the influential factors of the real estate market25

5.1 Political factors.....25

5.2 Demographic factors.....25

5.3 Infrastructure factors26

5.4 Urbanization factors27

5.5 Economical factors.....27

5.6 Financial factors28

6 Ecometric Analysis of regional differences in the real estate

market	29
6.1 Cluster Analysis.....	29
6.2 Model Specification.....	31
6.3 Analysis of the main influencing factors	34
6.3.1 Identify the influencing factors.....	34
6.3.2.The main influencing factors in different areas	36
7 Suggestion	50
7.1 Developed area of real estate market	50
7.2 Quickly developing area of real estate market.....	50
7.3 Moderately developing area of real estate market.....	51
7.4 Slowly developing area of real estate market	52
7.5 Backward area of real estate market	52
8 Summary and Shortcoming	54
Reference.....	56
Thanks.....	59

廈門大學博碩士論文查重系統

一、选题背景及意义

（一）选题背景

自中国 1998 年实施住房商品化以来，短短十几年间房地产市场发展速度迅猛，房地产开发规模日益扩大，房地产投资也越来越火爆，由于房地产业的行业辐射面广，推动了其上下游包括建材、建筑、物业、装修、家具、金融等等一系列产业链相关行业的发展，并为这些行业提供了更多的就业机会，并逐步发展成为我国经济发展的支柱产业。作为衣食住行之一，房地产业的发展事关人民的生活水平和质量，而且其发展态势的好坏将会对经济金融产生重大影响。一方面房地产的发展以其乘数效应迅速带动其他行业的发展带来经济的繁荣，另一方面，房地产一旦出现危机，其乘数效应反过来会给经济带来重创。日本房地产泡沫的破裂以及美国次贷危机的爆发都因为房地产而对经济造成了重创，因此房地产市场的健康发展对国民经济的健康运行有着至关重要的作用。

在我国近些年房地产市场快速发展的背后，问题也层出不穷，房地产市场的盲目投资，一二线城市房价的不断攀升带来的住房困难问题，三四线城市过度投资导致空置率畸高，甚至出现鬼城等等问题一直困扰着人民生活，多年来，政府也出台多项政策及指导意见来纠正不断出现的问题，将房地产市场的发展推回正轨，其中不乏采取房地产市场差异化发展的建议，早在 2013 年 2 月 20 日国务院出台的房地产调控“国五条”实施细则中就曾指出：为促进房地产市场平稳健康发展，要求各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导，2016 年 9 月 6 日，住建部在其官网发布了《法治政府建设实施纲要(2015-2020 年)》的实施方案，将完善房地产宏观调控，坚持分类调控，因城施策，可见分类调控一直是我国房地产发展的一个重点。如今，房地产发展增速放缓，中央积极呼吁房地产市场去库存化，房地产过快发展带来的负面影响也日益凸显，在这个房地产行业面临调整的时代，我们更应该冷静下来重视房地产行业的区域差异，不能一味的盲目投资，而应该针对房地产市场发展程度的不同，影响因素的不同有针对性地实行差异化的发展策略。

（二）选题意义

从研究角度看，目前我国关于房地产区域差异研究的文献，有将中国分为

东、中、西部进行研究的，有选取 35 个主要城市作为研究对象的，也有分区域和省进行研究的，都只是选取的部分样本进行研究，很多三四线城市并没有列入研究范围，而本文将针对中国 285 个地级市（西藏由于数据缺失问题，巢湖由于 2010 年后不再属于地级市，因此两个城市的数据剔除）进行分析，研究范围更为全面；其次，按照地理位置进行划分并不能有效区分房地产市场，本文拟对中国地级市进行聚类分析后，按不同类别采用空间计量分析其主要影响因素的差异化影响，以及不同类别城市之间的空间作用，有针对性的为每类区域的房地产市场更好更快的发展提出建议。

从现实角度看，通过研究将对中央及地方政府出台房地产市场发展差异化的政策起到抛砖引玉的作用。政府制定相关政策应该针对不同地区的具体实际情况而有所调整，在房地产市场发展速度放缓之际，我们更应该注重房地产市场的区域性，对于房地产市场的调整不能再采取一刀切的形式，而应该因地制宜。本文拟通过对中国 285 个地级市不同发展程度的房地产市场的主要影响因素进行分析，抓住最能影响不同发展区房地产市场的关键因素，有利于政府当局有针对性的采取不同的发展策略以促进中国房地产市场更好更快的发展。其次，研究也可以为房地产行业的相关从业人员提供行业经济前景分析和预测市场的工具。通过对各市场之间区域差异的研究，使得房地产的供给方、需求方以及政策的制定者能够更加清晰看到中国房地产市场的现状以及差异化产生的原因，从而使供给和消费更加合理化，促进资源充分配置。

（三）研究思路及框架

1. 研究框架

本文拟对中国房地产市场的发展的现状趋势以及地区差异性进行分析，从理论角度探讨可能影响房地产市场发展的因素，并通过聚类分析将 285 个地级市根据房地产发展程度的差异分为多类区域，然后通过对全国 285 个城市 2005 至 2014 年的相关数据分析出对房地产发展影响最显著的因子，再结合空间计量分析的方法将每一类房地产区域的主要影响因素进行研究，从而揭示不同发展程度的区域房地产市场的主要影响因素，从而因地制宜地提出发展建议。

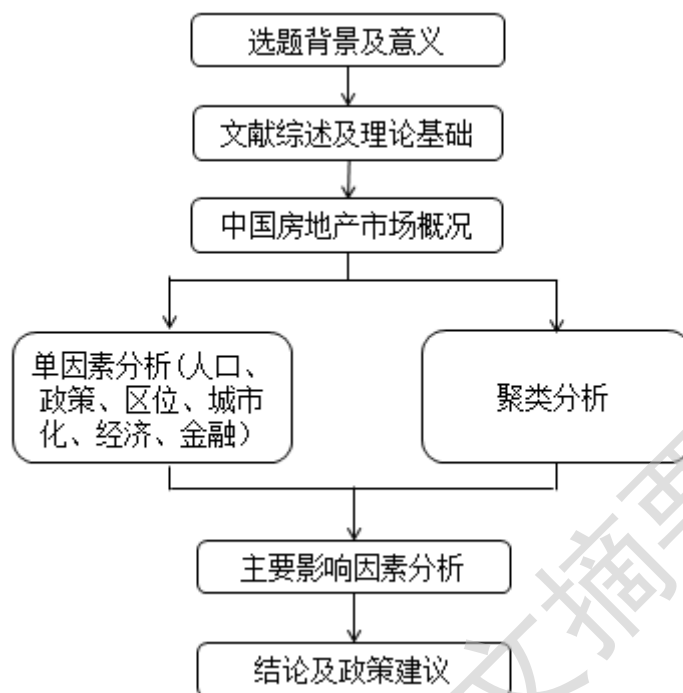


图 1：研究思路及框架

2. 可行性分析

首先，研究的可行性。从相关文献综述和基础理论可以知道房地产市场天然就是区域性的市场，就现实情况来看，无论是不同省份或者省内的房地产市场在投资、销售、价格、就业等方面都存在着较大差异，房地产市场在不同的区域市场存在的主要问题也不同，一二线城市房地产市场发展快速，房价令人望而生畏，住房困难问题日益严峻，三四线城市房地产发展程度低，有效需求不足，空置率畸高甚至出现“鬼城”现象，不同地区房地产之间差异非常明显，不同影响因素对不同区域的房地产发展的影响也会有所差异，本文的目的就是找出不同区域之间主要影响因素，并根据计量结果对不同区域提出具有针对性的差别化发展策略。

其次，数据的可获得性。通过查阅城市统计年鉴、CEIC 中国经济数据库以及各地级市的统计年鉴可以获得近 10 年中国 285 个地级市市房地产发展、人口、经济、就业、金融等等相关指标的数据。因此通过房地产相关数据对中国 285 个地级市进行聚类分析以及分类讨论各地区房地产市场发展的主要影响因素是可行的。

(四) 主要贡献及创新之处

综合国内外关于房地产区域差异的文献来看，基本都是针对全国或者某一区域的房地产按照地理划分或是聚类分析法将其分为几个区域，分析比较不同区域之间房地产市场区别，早年的分析以定性为主，近几年主要通过选取代表房地产市场表现的指标，通过分析选取影响因子，定量分析不同区域之间不同因子所起的作用大小。本文的主要贡献之处在于：第一，扩大了研究样本的范围，我国目前对房地产市场差异的研究或以省为研究样本，或以主要城市为研究样本，使很多三四线城市并没有列入研究范围，而本文将针对中国 285 个地级市进行分析，研究范围更为全面，得出的结论不仅适用于全国，也适用各省，更具有普遍意义。

第二，早年对于区域差异的研究很多都是以定性为主，近年以定量为主，但定量分析的模型通常为选用房地产价格作为衡量房地产市场发展的因变量，房价只是房地产市场表现的一个方面，本文拟选取多个反映房地产市场的指标并构建一个新的综合指标以此来作为因变量，从而使房地产的差异不仅仅体现在房价一个方面。

第三，考虑了不同城市之间的地理相关性，大多数文献研究假设各城市间的房地产市场是相互独立的，没有考虑其自身或影响因子的空间相关等特性，而城市之间却不可避免的会存在一定程度上的相互影响，因此本文将采用空间计量经济学的方法进行研究，将相邻地区的空间作用考虑在内，更符合实际。

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