

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 15520061150934

UC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国城市房地产价格的区域差异与地方公共
共服务

The Differences of the Price of the Real Estate in Chinese Cities and
the Public Service of Local Government

项鹏

指导教师姓名: 梁若冰副教授

专业名称: 财政学

论文提交日期: 2009年4月

论文答辩时间: 2009年 月

学位授予日期: 2009年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

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，并向主管部分或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

摘要

房地产业是国家的支柱产业，房地产业的发展影响着整个国民经济的正常运行。住房问题事关百姓的切身利益，关系着和谐社会的建设。但近几年我国住宅价格上涨过快，其涨幅甚至超出了居民收入的增幅，从而使得居民对住宅的购买能力呈相对下降趋势。在房价上涨比较快的地方，伴随着商品房结构的不合理，中低价位、中小户型房屋严重供应不足，房价上涨与投机性购房相互推动等许多问题。这些问题带来了生产资料的价格上涨，关系到普通居民居住权益的保障，既影响国民经济的健康发展，也涉及到社会的稳定。

在房价高涨的同时，不同城市所处区域的房价差异也越来越明显。尤其表现为东部的一线城市，如北京、上海等城市的平均房价已经达到一万元以上，是广大中西部城市房价的两倍甚至更多。国内外很多文献已经证实了房价与经济发展程度的正相关性，我国区域经济发展的差别是显著存在的，除了基本的经济原因还有哪些因素在影响着城市的房价，是本文研究的主要内容。因此本文首先阐述了当前我国城市房地产业的发展现状，具体分析比较不同城市之间的房地产投资、价格、信贷规模等方面的差异。运用全国 35 个主要大中城市的 2000 年——2006 年面板数据，从城市基础设施建设、医疗卫生、教育科研、城市环境等角度提出城市的公共服务与房价的关系，然后通过地方财政支出将城市公共服务水平予以量化引入模型，来说明城市本身的公共服务水平如何来影响房价。最后以当前的经济危机为背景，运用城市公共服务水平与房价正的相关性这一结论，为促进房地产业早日摆脱困境，实现稳定、健康的发展以及促进我国城市尤其是中西部城市发展提出政策建议。

关键词：房地产价格；城市发展；公共服务

Abstract

Real Estate is the pillar industry of China. Its development has a great influence on national economy. Housing is the vital interest of the people and about the building of the harmonious society. However, the price of the houses is rising at a fast speed these years. The increase has been beyond the increase of people's income. Therefore, their ability of buying the houses is decreasing. In those areas that the price is increasing rapidly and the housing structure is irrational, houses at a low and medium price are in short supply. The increasing of price and speculators of this market are also the problems. These problems have caused the increasing price of means of production and they have affected the citizens' right of residence. This will have a great effect on national economy and the stability of society.

At the same time, the difference of prices between different cities is becoming more and more obvious especially in the modern cities of east China. The price in Shanghai and Beijing is about 10000 which is twice or more of many cities in west China. Many documents home and abroad have already proved the relationship between the price of houses and the development of economy. It is obvious that different areas have different development of economy in China. But is the difference of economy causing the one in houses? Is there anything else that effect? That's what I want to study in this essay. In this essay, I'll firstly elaborate the current situation of the real estate in China and analyze the difference of investment and credit in the cities. I'll also use the data from 2000 to 2006 of 35 big cities to show how public service affects the price of houses. I'll do this in the view of infrastructure construction, the medical and health care, education and environment. Then I'll quantize the public service by giving the fiscal expenditures. Last, in the background of financial crisis and use the relationship between public service and price of houses to give my suggestion on how to put the development of the real estate into a healthy and stable way and improve the competitive power of cities.

Key words: The Price of Real Estate; The Development of Cities; Public Service

目录

第 1 章 引言	1
1.1 选题背景与研究意义	1
1.2 研究思路与文章结构	1
1.2.1 研究思路	2
1.2.2 文章的主要结构	2
1.3 关于房价区域差异与城市发展的国内外研究现状	2
1.3.1 房地产发展的区域差异的国内外研究	2
1.3.2 房地产发展区域性对于地区经济的影响的国内外研究	4
1.3.3 房地产价格与城市公共服务的国内外研究	6
第 2 章 房地产价格与地方公共服务	7
2.1 房地产价格的含义与构成因素	7
2.1.1 房地产价格的含义	7
2.1.2 影响房地产价格的主要因素	7
2.1.3 房地产价格的特征	9
2.2 地方公共服务的内涵与城市发展	10
2.2.1 地方公共服务的内涵	10
2.2.2 地方公共服务与城市发展	12
2.3 城市公共服务与影响城市房价因素的关系	13
第 3 章 我国城市房地产发展现状与区域差异	15
3.1 我国房地产业的总体现状	15
3.1.1 房地产价格持续增长	15
3.1.2 房价收入比超过了正常水平	21
3.1.3 房地产投资不断加大	23
3.1.4 房地产金融风险在增加	24
3.2 我国房地产业存在的主要问题以及对经济发展的影响	26
第 4 章 我国城市房地产价格差异与公共服务水平的实证分析 ..	28
4.1 样本数据的选择	28
4.2 变量的定义	29
4.3 模型的建立及计量结果分析	31
4.4 加入区位因素的模型分析	34
第 5 章 结论与政策建议	37
参考文献	42
后记	45

CONTENTS

Charper 1 Introduction.....	1
1.1 The research background and purpose of the study.....	1
1.2 The thought of the study and the structure of the essay.....	1
1.2.1 The thought of the study.....	2
1.1.2 The main structure of the paper.....	2
1.3 The study home and abroad about the difference of housing price at different areas and the development of main cities in China.....	2
1.3.1 The study home and abroad about the difference of development of real estate in different cities.....	2
1.3.2 The study home and abroad about the influence of real estate on the development of economy in different cities.....	4
1.3.3 The study home and abroad about the price of housing and the public service of local government.....	6
Charter 2 The price of real estate and the public service	7
2.1 The meaning and the composing elements of the price of real estate	7
2.1.1 The meaning of the price of real estate.....	7
2.1.2 The main factors that affect the price of real estate..	7
2.1.3 The characters of the price of real estate.....	9
2.2 The meaning of the public service of local government and development of the city economy.....	10
2.2.1 The meaning of the public service of local government..	10
2.2.2 The public service and the city competitive ability...	12
2.3 The relation between the public service and the factors that affect the price of real estate	13
Charter 3 The present status of the real estate and the differences in different areas in China.....	15
3.1 The overall status of the real estate in China at present	15
3.1.1 The persistent increasing in the housing price.....	15
3.1.2 The ratio of the price of houses and people' s income is abnormal.....	21
3.1.3 The constant increasing investment in the real estate..	23
3.1.4 The increasing risk in finance of the real estate.....	24
3.2 The main problems in the real estate and the influence to our economy.	26
Charter 4 The positive analysis of the different prices of housing and the public service in different cities.....	28
4.1 The selection of the sample data.....	28

4.2 The variable-definition.....	29
4.3 The creation of the model and the positive analysis.....	31
4.4 The analysis of the model that including the location factor	34
Charter 5 Conclusion and policy advices.....	37
Preferences.....	42
Postscript.....	45

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第1章 引言

1.1 选题背景与研究意义

住房是人们居家过日子的基本前提之一，其重要性可与有一份稳定的工作或收入相提并论。无论是买房自住还是买房投资，“居者有其屋”是每个人都想要实现的。近年来我国房地产业蓬勃发展，起到了促进国民经济增长，改善人民生活的重要作用。然而房价的节节上升使得人们只能“望楼兴叹”。随着房地产市场的日趋火爆，房价作为房地产经济运行中的重要变量，引起人们的广泛关注。房价的快速上涨不但影响到国民经济的平稳运行及金融体系、建材、家装等诸多行业的健康发展，同时关系到广大人民群众切身利益。尤其是面对当前的经济危机，我国房地产行业由以前的高速增长进入到调整阶段，商品房竣工面积与成交量双双大幅度萎缩，市场看低的预期逐渐形成。地方政府在这样的经济形势下，一方面要促使房地产业早日走出困境，另一方面要确保大多数人能够买得起属于自己的住房，这样对于促进城市的经济发展与社会的和谐与安定具有十分重要的意义。

我国地区经济发展是不均衡的，因为房地产产品具有不可移动性和典型的地域性，加之影响房价的因素众多而复杂，所以房价因时间、空间的不同而不同。笔者在阅读大量国内外关于房价的理论之后，发现影响房价的因素不仅仅是简单的土地价格、建材、税费、居民的购买力以及投资等需求与供给因素决定，而且发现城市的公共服务水平等因素也对房价的形成产生重要影响。城市的公共服务，如城市基础设施建设，环境、医疗卫生，教育、社会保障等发展程度越高，城市的吸引力也就越大，越能吸引人才，从而促进城市的发展。否则，城市也愈发缺乏竞争力。因为发现城市发展的因素包含了众多影响房价的因素，甚至涵盖了更全面的因素，这些因素虽然表面上与日常熟知的影响房价的因素不同，但它们却间接地影响着房价。所以，通过分析房价，也进一步分析出城市之间差异，从而对当前城市的发展有着积极的意义，尤其是相对落后的广大中西部城市，意义更为明显。

1.2 研究思路与文章结构

1.2.1 研究思路

本文以房价作为论文的切入点,选题的特别之处在于通过对比不同区域城市的房价差异发现了城市的公共服务水平与影响房价众多因素之间的密切联系,力图用城市公共服务水平代替众多因素,直接分析其与房价之间的关系。因此本文先从理论上分析二者之间的联系,之后又用实证的方法验证城市公共服务水平对房价的影响,说明直接分析二者是可行的。同时又将公共服务水平具体分为基础设施、医疗、教育等,探讨究竟哪个因素对城市房价影响最显著。最后运用得出的结论给出政策建议。

1.2.2 文章的主要结构

第一章,导论部分,主要包括本文的选题背景、研究意义、研究方法与思路,相关的文献综述。

第二章,理论背景,主要介绍房地产价格形成的相关理论。然后阐述什么是地方公共服务,地方公共服务对城市发展的至关重要作用分析,以及房地产价格与城市公共服务的关系。

第三章,对我国城市房地产业发展现状以及区域差异的介绍。着重介绍当前我国房地产业的几大特征,同时运用大量数据与图标分析比较不同区域间城市房地产业的巨大差别。同时也说明当前我国房地产业所存在的问题对国民经济的影响。

第四章,实证分析,也是本文的核心。主要是通过全国主要 35 个大中城市 2000—2006 年的面板数据对城市的人均可支配收入、利率、公共服务水平对房价的显著性进行分析,指出决定城市房地产价格的依然是有效需求与供给。同时也指出城市的公共服务对房价的影响是显著的,同时进一步指出公共服务中哪些因素对房价的影响更为明显。

第五章,结论与政策建议。根据实证分析的结果,针对如何使房地产业摆脱危机的影响、实现健康发展,同时又保障广大城市居民的住房权益给出政策建议。

1.3 关于房价区域差异与城市发展的国内外研究现状

1.3.1 房地产发展的区域差异的国内外研究

国外已经有大量学者对区域房地产价格波动的差异进行了比较研究。Downs (1992)^①的研究表明市场条件的基本差别会造成房地产价格波动的差别, 比如在某些地区经历了人口的快速增长等, 相对静态的市场来说, 动态市场会经历更频繁或更剧烈周期波动。Ortalo 和 Rady (2004)^②分析了宏观经济波动对于英格兰和威尔士住宅交易量的影响, 其中特别指出了 20 世纪 80 年代金融自由化、人口结构变化对市场中房地产交易量的影响, 认为市场交易量变化的关键因素是住宅需求的波动。

国内的研究: 沈悦、刘洪玉 (2004)^③利用 panel data 模型对我国 14 个城市住宅价格与经济基本面的关系进行了实证研究, 样本区间为 1995—2002 年, 他们采用以 1994 年 11 月为基期的“中房住宅价格指数”作为因变量, 以城镇居民家庭人均可支配收入、总人口、失业率空置率为解释变量做出估计。研究结果表明这四个解释变量确实对住宅价格水平存在显著的影响。其中城镇居民家庭人均可支配收入增长 10%, 会引起住宅价格上升 9%—11%, 城市总人口增长 10%, 会引起住宅价格上升 2%。失业率上升 1 个百分点, 将导致住宅价格下降 12%—14%。而空置率上升 1 个百分点, 却伴随着住宅价格 7%—8% 的上升, 这一点虽然与传统理论相悖, 但与我国目前住宅价格和空置率同步上升的实际相吻合, 经济基本面的当前信息或历史信息都可以部分解释住宅价格水平或者变化率。

梁云芳 (2007)^④利用 panel data 模型对我国东、中、西部房价区域波动的差异进行了实证研究。样本为全国 28 个省以及直辖市, 样本区间为 1999 年—2007 年。文中以各地房价为因变量, 以各地人均 GDP、信贷量、房地产市场交易量等作为解释变量做出估计, 发现房地产价格波动具有明显的地区不平衡性, 并分析了造成各地区房价波动差异的原因。得出的结论如下无论是房价的长期趋势还是短期波动, 信贷规模对东、西部地区影响都比较大, 中部地区较小, 表明政府实施的信贷政策对调控东、西部地区的房价是有效的。实际利率对各区域影响差异不大, 且影响较小。无论长期均衡还是短期波动人均收入对中部地区房价影响都比较大, 表明中部地区房地产市场的发展更多地依赖于该地区的经济发展状

^①Downs, A. 《Real Estate and Long-Wave Cycles》[R]. National Real Estate Investor, 1993, June.

^②Ortalo Magne, F. and S. Rady. 《Boomin, Bustout: Young Households and the Housing Price Cycle》[J], European Economic Review, 2004, No. 43

^③沈悦, 刘洪玉. 《住宅价格与经济基本面:1995—2002 年我国 14 个城市的实证研究》[J]. 《经济研究》, 2004, 6:78-86.

^④梁云芳, 高铁梅. 《我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.

况，房价的预期变量在东部地区对房价的短期波动有较大影响。

周京奎（2005）^①利用住宅价格模型对于我国四个直辖市货币政策、信贷规模和房地产价格的关系进行了实证研究。文章利用各地月度数据，对2001年4月——2006年8月期间北京、天津、上海、重庆四个直辖市的房地产价格与货币政策等之间的关系进行了研究。北京房价主要受到信贷规模影响，北京住宅价格与货币政策具有紧密的关系，天津房价受货币政策和预期的影响都较大，上海住宅价格主要特点是成本推动明显，货币政策和市场预期都是影响住宅价格的主要因素，重庆的住宅价格主要受到成本的预期的影响。文章得出的结论是这四个省市的住宅价格均偏离长期均衡值，市场出现了非理性繁荣，认为应该降低房地产业的金融支持力度，实行有限度的偏紧的货币政策。

1.3.2 房地产发展区域性对于地区经济的影响的国内外研究

房地产市场通过房地产的产出投资、消费和价格来影响一个地区的经济活动，其区域特性会对一个地区经济的发展产生较大的外部性。现在有一些学者对住宅市场对于城市经济发展的作用进行研究，试图解释一个地区的房地产市场会怎样影响当地经济发展。学术界现在的普遍观点是住宅市场主要是以住宅价格的变化，通过多种渠道反向作用于城市经济，这里主要从成本效应和财富效应的角度来阐述目前的主要研究结论。

（1）住宅价格的成本效应。住房成本对于城市经济的影响是由一系列连锁反应形成的，住房成本的变化影响了城市居民的生活成本，生活成本的变化会影响居民对于工资的要求，而工资的变化就会引起企业成本的上升和物价的上涨等，从而影响一个城市的经济乃至全国经济。Greenwood^②（1975）与 Clark 和 Van^③（1986）认为高生活成本尤其是高住宅价格会对地区的劳动力和人口迁入起到抑制的作用。Bover^④（1989）和 Blackby 和 Manning^⑤（1992）以及 Cameron

^①房地产开发投资水平影响因素研究—北京、上海、天津、深圳房地产投资开发比较研究《建筑经济》2007年第8期

^② Greenwood M. Research on internal migration in the US: A survey. *Journal of Economic Literature*, 1975 13 397 — 433

^③ Clark W A, Van L W R Residential mobility and household location modeling. In *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol.1, North Holland, Amsterdam, 1986

^④ Bover O, Muellbauer J, Murphy A. Housing, wages and UK labor markets. *Oxford Bulletin of Economics and Statistic*, 1989(51) :97 — 136

^⑤ Blackaby D H, Manning D N. Regional earnings and unemployment — A simultaneous approach. *Oxford Bulletin of Economics and Statistic*, 1992 54:481 — 502

和 Muellbauer^① (2000) 的研究都表明, 住宅价格变化会通过引起工资要求的变化导致城市的劳动力成本变化, 从而影响城市对产业和劳动力的吸引力, 进而影响城市的竞争力和经济发展水平。Bover 等加认为劳动力需求的地区差异可以由房价工资比的差异来解释, 房价的高低同时也反映了城市间劳动力流动障碍的大小, 在高住宅价格没有引起当地经济衰退的情况下, 高住宅价格会对当地劳动者形成保护, 使得外来移民很难进入, 从而当地的失业率较低。Cameron 和 Muellbauer 的研究都表明, 高房价会对当地的劳动力市场产生不良影响, 当地的劳动力供应会由于人们倾向离开高房价地区而减少。

(2) 财富效应与储蓄效应。学者认为住房价格上涨会使自有住房家庭所拥有的住房资产升值, 家庭财富增加会使得居民扩大消费支出, 这种效应被称为“财富效应”。根据生命周期理论, 假设住房资产能在某一时点变现, 则房产价值的增长会增加整个生命周期内的平均消费, 并且消费者一般希望未来出售资产的收益能够均匀分配到当前开始的消费中去, 因此每一年消费的增长额度比较小。由于在不少国家都观察到住宅价格和居民消费之间存在正的相关性, 各国研究者在最近 10 多年的时间里对于住宅价格与居民消费之间关系做了很多研究。Pigou^② (1941) 较早地提出了财富效应, 认为如果居民所持有的货币、公债等资产的实际价值增加而导致财富增加, 居民将增加其消费支出, 从而增加社会消费品生产和就业机会, 产生经济增长效应。Benjamin(2002)^③等, 估计住房财富的 1% 增长将会使消费增长 0.08%。Case(2001)^④等的研究表明住房财富增长 1% 将引起 0.03%—0.09% 的消费增长, 股票市场财富增长 1% 将引起的消费增长 0.07%。由于住宅的巨大存量, 财富效应的微小变动也会对宏观经济造成非常大的影响。另一方面, 对于租赁住房的家庭来说, 住房价格上涨会导致家庭减少消费、增加储蓄, 为未来购买住房积蓄资金, 这种效应被称为“储蓄效应”。总体来说, 以宏观数据检验时, 因为自由住宅的数量大于租赁数量, 住宅价格的上升会体现为“财富效应”。Greenspan^⑤ (1999) 认为, 股票收益的 3%—4% 会用于消费, 而住房收益的 5% 会用于

^① Cameron Gs Muellbauer J. Earnings, unemployment and housing: Evidence from a panel of British regions. CEPR Discussion Parser No.2404.2000

^② Pigou A C. Employment & equilibrium: a theoretical discussion. London: Macmillan, 1941

^③ Benjamin J, Chinloy P, Donald GJ. Real estate wealth versus financial wealth in consumption, July 2002

^④ Case K, Quigley J, Shiller R. Comparing wealth effects: The stock market versus the housing market. National Bureau of Economic Research, working paper 8606, November 2001

^⑤ Greenspan A. Mortgage markets and economic activity. Remarks at a conference on mortgage market and economic activity sponsored by America's Community Bankers in Washington, D. C. , November 2, 1999

消费。

1.3.3 房地产价格与城市公共服务的国内外研究

1956年10月美国经济学家查尔斯·蒂伯特在其《一个关于地方支出的纯理论》一文中提出了著名的蒂伯特模型(Tiebout, 1956)，其中有一条重要假设：具有消费者和投票者双重身份的人，作为“理性消费者”，他们掌握不同社区或地区的收入—支出模式差异的完全信息，并能够对差异做出反应(即“用脚投票”)，选择符合自己收入—支出偏好的地区居住^①。模型中收入主要是能够获得的公共产品和公共服务水平提高，支出则主要指其税收负担和居住成本。在过去的几十年里，许多学者做了大量的实证研究来验证这一假设正确与否。美国著名财政学家奥茨(Oates)通过对新泽西州东北部的53个城镇进行调查，分析了财产税和地方公共支出对房产价值的影响，其结论是：居民的财产价值主要通过其所拥有的房地产价值体现出来^②。在公共服务水平不变的情况下，税收负担与房地产价值负相关；在税收负担不变的情况下，公共服务水平与房地产价值正相关(Oates, 1969)；在税率相同的情况下，不同的社区之间于财政支出的不同，会不同程度上影响财产价值(Orr, 1968; Church, 1974; Meadow, 1976)。在假定其他情况相同的条件下，如果一个社区财产税税率高于平均水平，它的财产价值会降低；同样，地方公共产品和服务高于平均水平，会增加其财产价值(Polinsky and Shavell 1976)^③。

在国内，杞明2005年通过蒂伯特理论模型对我国房价上涨进行解释。范丽群、汪伟全、刘兵勇等在2005年对城市竞争力和房地产的价格的相关性进行实证研究。倪鹏飞等人认为房产价格与城市竞争力存在一定的内在关联性：一般说来，竞争力较强的城市的房地产价格会比竞争力弱的城市的房地产价格高，但过高的房地产价格也会影响城市竞争力的增强，在他们所论述的要素中包含公共支出和公共服务水平。因此，也从侧面说明了公共支出对房地产价值的影响。

^① 费雪.《州的地方财政学》第五章[M].北京:中国人民大学出版社,2000.

^② Wallace E. Oates, The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis[J].The Journal of Political Economy, Vol. 77, No.6, pp. 957-971.

^③ Henry O. Pollakowski, The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Comment and Further Results [J]. The Journal of Political Economy, Vol. 81, No. 4, pp.994-1003.

第2章 房地产价格与地方公共服务

2.1 房地产价格的含义与构成因素

2.1.1 房地产价格的含义

房地产经济研究的一个核心问题就是房地产价格。房地产是房屋财产与土地财产的总称。在物质形态上房产与地产是统一的部分，房依地建，地为房载，二者不可分离。所以，房地产价格是房产价格和地产的统一，是房地产商品价值和地租资本化价格的货币表现。房地产价格的含义按照劳动价值理论的观点可表述为：在房地产开发、建设、经营的过程中，所耗费的社会必要劳动形成的价值与土地所有权价格综合的货币表现。按西方效用价格理论，房地产价格表述为：房地产的效用、房地产的相对稀缺性以及房地产的有效需求三者共同作用而产生的对房地产经济价值的货币表现。房地产商品价格是房屋建筑物价格和地产价格的统一，是房地产商品价值和地租资本化价格的综合性货币表现。由于房地产价格是建筑物价格和土地价格的统一，因此，房地产价格具有两重性的内涵。在房地产价格的构成中，有一部分来源于土地开发和房屋建造安装所形成的价值。另一部分来源于土地租赁的资本化收入。房地产价格包括总成本和利润两部分，房地产总成本是指企业在开发建设和经营房地产过程中所投入的总费用，一般包括：房屋建筑成本、流通费用和税金，总成本的大小，主要取决于总成本中所包含项目的多少和每个项目的实际耗费值。总成本在各个地区和各个时期的差异性和可变性极大，房地产价格主要由总成本决定。利润是房地产开发、经营企业的投资利益，利润的高低取决于总成本和社会平均利润这两个因素。

2.1.2 影响房地产价格的主要因素

(1) 土地价格。作为房地产开发的主要成本之一，土地价格的升降往往成为房地产价格的先行指标。按照马克思主义经济学原理，土地价格实际上是资本化的地租，而地租又有绝对地租和级差地租之分，这里的核心问题是，新开发的土地会提高已开发土地的价格——这似乎更接近李嘉图的观点；同时，由于地租是建立在未来土地收益预期基础之上的，所以地租本身又有自我维持的性质，它和房地产价格一起，容易形成土地价格上升——开发成本上升——房地产价格上升

——预期房地产价格上升——增加投资——土地价格上升的价格循环。Yukio Noguchi (1994) 发现, 在 20 世纪 80 年代日本股市和房产泡沫时期, 土地价格的飞速增长, 仅东京地区在 1986~1987 两年间, 土地价格就几乎翻了三倍。

(2) 对房地产需求的增加。除了从房地产功能的角度将需求划分为消费需求 and 投资需求以外, 站在需求是否实现的角度还可以将对房地产的需求分为有效需求、潜在需求两种。按照供求理论, 有效需求直接参与了当期房地产价格的形成; 而潜在需求通过影响房地产的预期预期和企业的预期利润, 间接地参与了当期房地产价格的形成。取消福利分房之后, 我们对后者的基本判断是, 居民对房地产的潜在需求很大, 而且会越来越大, 这在一定程度上决定了房地产价格的刚性。

(3) 银行信贷。Allen 和 Gale (2000) 的模型说明了银行等金融介的代理问题如何导致资产泡沫的存在, 模型认为投资者运用自有资金投资时形成的价格是资产的基础价格, 而投资者运用从银行借来的资金进行投资时资产的价格会偏离基础价格, 因为银行所使用的是债务契约并且无法观察借款人的投资行为, 所以就存在风险转移或资产替代的行为, 一个偏好风险的投资者在投资情况变坏时并不需要承担所有的成本。模型所假设的条件与我国当前实际比较符合, 首先我国大量的储蓄可以支持大规模的信贷, 其次我国的银行贷款并没有完全脱离计划经济下与国有企业的关系, 此外, 大量贷款的流向也仍然受各级政府政策的影响, 银行的贷款对象的选择并非完全基于成本收益分析, 取得贷款的单位很多也并不完全承担接受贷款后的责任。因此, Allen 和 Gale 模型中所论述的信贷扩张和资产泡沫的关系在我国有着很强的现实意义。

(4) 非理性。这里主要考察的是作为一项投资品的房地产价格。现有的文献都注意到, 投资品市场上的不完全信息和对声望的关心会产生“羊群行为”, 从荷兰的“郁金香热”到日本、马来西亚、泰国的房地产泡沫, 每一次金融狂热都包含着大众幻想及群众性颠狂。在经济金融一体化的今天, 国际热钱的流动更加剧了资产价格的不稳定性。Wong (1998) 以泰国地产泡沫为背景构建了一个综合国际基本大量流入的动态模型, 说明了房地产商的乐观估计和人们预期期间的相互作用在泡沫形成中的作用。面对复杂多变的国际国内环境, 需要政府在判断、调控资产泡沫方面承担更为重要的责任。

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