

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 200342031

UDC 200342031

厦 门 大 学

_____硕士_____学 位 论 文

我国住宅需求影响因素的实证分析

Empirical Analysis of the China's Housing Demand

Determinants

作者姓名 李真雅

指导教师姓名: 魏巍贤 教授

专 业 名 称: 金融学

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: _____

200 年 月

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

内容摘要

商品住宅虽然仅是住宅产业中的一部分,但却是发展最快、最有活力的一部分,是中国住宅产业的发展方向,也是研究住宅产业的重点。本文中的住宅主要是针对商品住宅而言,实证部分的数据也是商品住宅销售面积,出于措辞的方便,文中直接用住宅这个词语。

住宅需求是住宅市场的主导因素,是住宅供应变动的牵动力,是住宅供应的出发点和归宿。只有正确分析住宅需求,从中可以看出整个商品住宅部门的发展趋势和规律,为政府部门制定宏观调控政策提供理论依据,才能实现我国住宅产业的可持续发展。本文的目的在于,较为全面分析住宅需求的各种可能影响因素,确定其中的有效因素。

目前,国内学者对住宅需求的分析主要集中在价格、收入和利率等少数几个经济因素,主要采用定性分析和少量的定量分析如简单线性预测,然而,这已经无法有效解释政府加大宏观调控力度后住宅需求继续升温的现象。本文将力图全面分析我国住宅需求的各方面影响因素,包括经济因素、人口统计因素和其他方面因素,采用格兰杰因果关系检验对各个变量进行筛选,并且运用协整理论分析影响因素与住宅需求的长期关系,计算出各变量的弹性系数。

本文研究发现,住宅平均销售价格、实际利用外资、股票市价总值、人口结构这四个变量不能作为住宅销售面积的解释变量,而城镇居民人均可支配收入、人均GDP、利率、货币供应量、人口数量、家庭户规模、城市化进程、个人预期对住宅需求均有很强的解释作用,其中利率、人口数量、家庭户规模、城市化进程等四个因素与住宅需求有着长期稳定的均衡关系。

本文共分五章,第一章是住宅需求研究概述;第二章介绍我国住宅需求现状;第三章实证分析我国住宅需求的影响因素;第四章分析研究结论,并提出政策建议;第五章指出研究局限性和展望未来的研究方向。

关键词: 住宅需求; 影响因素; 实证分析

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Housing market is part of real estate market, which is rapidly developing and very energetic. Housing market is an important objective of research on housing market. To be convenient, we used housing demand to describe demand in housing market.

Housing demand is a key factor in housing market, which determines housing supply to some extent. If we can analyze housing demand properly, we may find out the trend of housing market, and provide some theoretical suggestions to the government to make housing market sustainable. The aim of this study is to fully analyze all possible determinants of housing demand and rectify effective factors.

At present, most domestic reviews focus on economical determinants in housing market such as price, income and interest, but such jobs are in a rough rush and lack of qualitative analysis. This of course can not well explain the exact conditions of housing demand in China. The study does an empirical study on different determinants for housing demand, including economical factors, demographic factors and other factors. Moreover, we use Granger Causality Test and Cointegration Test to analyze long-term relations between housing demand and its factors.

We find that housing price, international capital, market capitalization and population structure are not independent variables of housing demand. But disposable personal income, per capita, interest, money supply, population, household size, city planning, and for cast are important independent variables of housing demand. Moreover, interest, population, household size and city planning have long-term effect on housing demand.

This study consists of five chapters. Chapter 1 does a brief literature review. Chapter 2 describes the current situation of housing demand in China. Chapter 3 does an empirical analysis, including the variables and models. Chapter 4 analyzes the empirical results and puts forward some suggestions. Chapter 5 points out limitation and future research.

Key words: Housing Demand; Determinants; Empirical Analysis

厦门大学博硕士学位论文摘要库

导 论.....	1
第一章 住宅需求研究概述.....	4
第一节 住宅需求的含义	4
一、住宅需求的含义	4
二、住宅需求的分类	5
三、住宅需求的结构	6
第二节 住宅需求的特性	8
第三节 住宅需求研究概述	9
第二章 我国住宅需求现状.....	12
第一节 我国住宅需求的发展历史	12
第二节 我国住宅需求的现状	13
第三章 实证分析我国住宅需求的影响因素	16
第一节 我国住宅需求的影响因素	16
一、经济因素	16
二、人口统计因素	21
三、其他因素	23
第二节 实证研究	24
一、变量的选择	24
二、实证模型	26
第三节 实证结果分析	27
一、格兰杰因果关系检验	27
二、单位根检验	32
三、协整检验	33
第四章 研究结论和政策建议.....	38
第一节 研究结论	38
第二节 政策建议	39

第五章 研究局限性和未来研究方向	42
第一节 研究局限性	42
第二节 未来的研究方向	42
参考文献	43
后 记	45

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Introduction	1
1. Literature of Review	4
1.1 Definition of Housing Demand	4
1.1.1 Definition of Housing Demand.....	4
1.1.2 Category of Housing Demand	5
1.1.3 Structure of Housing Demand	6
1.2 Characteristics of Housing Demand	8
1.3 Review of Housing Demand	9
2. Current Situations of Housing Demand	12
2.1 Previous Development of Housing Demand in China.....	12
2.2 Current Situations of Housing Demand in China.....	13
3. Empirical Analysis of the China's Housing Demand Determinants ..	16
3.1 Housing Demand Determinants in China	16
3.1.1 Economical Factors	16
3.1.2 Demographic Factors.....	21
3.1.3 Other Factors	23
3.2 Empirical Analysis	24
3.2.1 Selection of Variables	24
3.2.2 Empirical Models	26
3.3 Results	27
3.3.1 Granger Causality Test.....	27
3.3.2 Unit Root Test.....	32
3.3.3 Cointegration Test.....	33
4. Conclusions and Suggestions	38
4.1 Conclusions	38

4.2 Suggestions.....	39
5. Limitation and Future Research	42
5.1 Limitation of the Research	42
5.2 Future Research	42
Bibliography.....	43
Postscript	45

厦门大学博硕士论文摘要库

导 论

一、研究背景

住宅产业 (housing industry) 是以生产和经营住宅为最终产品的产业, 包括住宅规划和设计、住宅部件品的开发和生产、住宅的建造以及住宅的经营、维修、管理和服务。住宅产业包括住宅建筑业和住宅房地产业两大部分^[1]。住宅产业快速增长, 城镇居民按户计算的住房自有化率达到 80% 以上, 建筑和房地产业增加值占 GDP 的比例接近 10%。

商品住宅虽然仅是住宅产业中的一部分, 但却是发展最快、最有活力的一部分, 是中国住宅产业的发展方向, 也是研究住宅产业的重点。本文中的住宅主要是针对商品住宅而言, 实证部分的数据也是商品住宅销售面积, 出于措辞的方便, 文中直接用住宅这个词语。

2004 年全国商品住宅销售 3.4 亿平方米, 销售面积较 2003 年增长 13.9%。商品住宅竣工面积与销售面积之比由 2002 年的 1.2:1 下降到 2004 年的 1.03:1, 供求之间的差距持续下降。2000 年至 2003 年, 全国商品房空置面积逐年增加, 2003 年达到 1.28 亿平方米, 2004 年该趋势出现了逆转, 全国商品房空置面积为 1.23 亿平方米, 比 2003 年下降了 3.8%^[2]。

投资性购房需求增长较快。尽管 2000 年以来房屋租赁价格年涨幅不到 2%, 但租金收益在多数地区仍高于银行存款利率以及个人住房贷款利率, 在其他投资渠道不畅的情况下, 特别是面对房价的快速上涨, 大量社会资金为实现保值增值, 转向购房投资。据建设部 2004 年调查, 北京市商品住宅投资性购房比例约 17%, 在投资性购房中, 28.5% 在短期内转手, 23.5% 用于出租, 48% 空置待涨价。长三角地区主要城市商品住宅投资性购房比例在 20% 左右。部分城市和项目存在一定的投机炒作现象。表现为一些楼盘在短期内价格上升较快, 部分购房者转手牟利; 部分城市次新房 (购买后不到两年) 短期炒作现象突出, 如上海市 2004 年次新房转让量占二手房交易量的 46.6%^[2]。

个人购房贷款维持高增长。1998 年以后, 鼓励银行向消费者发放住房按揭贷款。2004 年底, 居民个人购房贷款余额达到 15922.3 亿元, 同比增长 35.1%。虽

然 2003 年以来个人购房贷款的增长率逐步下降,但仍维持 30% 以上。2004 年底,我国居民个人住房按揭贷款占 GDP 的比例为 11.7%,而欧盟国家 2001 年居民按揭贷款占 GDP 的比例平均达到 39%,其中英国为 60%,德国为 47%,荷兰达 74%。我国居民个人住房贷款的增长潜力巨大^[2]。

住宅需求的急速增长推动了住宅价格的上涨,全国住宅价格稳中趋升,但是上升幅度逐年加快。房价上涨幅度明显高于居民消费价格和住房租赁价格的涨幅。2005 年 1 季度,全国商品住宅销售价格增长 13.5%,增幅提高 7 个百分点。随着收入水平的提高,房价收入比应该呈下降趋势,但是房价增长速度超过人们的收入增长速度,房价收入比反而呈上升趋势,这将会造成住宅问题。

住宅需求是住宅市场的主导因素,只有正确分析住宅需求,才能实现我国住宅产业的可持续发展。本文的目的在于,较为全面分析住宅需求的各种可能影响因素,确定其中的有效因素。

二、研究意义

研究住宅需求具有重要的理论意义和实践价值:

1、理论意义

住宅产业在保障人民生活质量、推动社会进步方面起着重要的作用,因此住宅产业本身就在国民经济中占有非常重要的地位。同时,住宅产业与国民经济中的其他产业之间有很强的关联性,同上下游产业联系密切,它的发展能够大大拉动或刺激其它产业部门的繁荣,这进一步加大了它在国民经济中的作用。

从增加值上看,商品住宅部门的增加值占住宅产业增加值的比重在快速上升,从 1997 年的 44.7% 上升到 2000 年的 53.9%。因此,真正对 GDP 增长做出贡献的是住宅产业中的商品住宅部门^[1]。

商品住宅需求是住宅供应的出发点和归宿,是商品住宅市场的重要方面,值得深入研究。实证分析我国住宅需求的影响因素,从中可以看出整个商品住宅部门的发展趋势和规律,根据住宅产业对 GDP 的贡献率,还可以测算出住宅产业对国民经济发展的带动作用。

2、实践价值

宏观调控对房地产市场走势和房价具有重要的影响。到目前为止,我国共经

历了三次对房地产业的宏观调控。第一次宏观调控开始于1993年，其目的在于为市场降温，控制房地产投资，平稳房价；第二次宏观调控开始于1996年，目的是推动房地产市场走出低谷，尽快实现市场的复苏和繁荣；两次调控的效果均非常明显，基本实现了预期目标。第三次宏观调控始于2002年，并于2003年全面展开，是我们正在经历的一次对房地产市场的调控。

实证研究我国住宅需求的影响因素，并且计算出各个变量的弹性系数。这将为政府部门在住宅市场的不同发展阶段制定宏观调控政策提供了理论依据。

三、主要创新

本文的创新要点如下：

1、本文在国内学者研究的基础上，扩大了研究对象，力图较为全面分析住宅需求的影响因素，分为经济因素、人口统计因素和其他因素，总共包括了13个变量。

2、本文在定性分析的基础上，采用定量分析方法进行实证研究。首先，利用格兰杰因果关系检验，确定住宅需求的有效影响因素；接着，采用PP单位根检验来检验各个时间序列，以确定各个变量是否同阶单整；最后，进行协整检验，以确定各个变量与住宅需求的长期关系，计算出各自的弹性系数。

第一章 住宅需求研究概述

第一节 住宅需求的含义

从经济学角度看，一种商品的需求是指消费者在一定时期内在各种可能的价格水平下愿意而且能够购买的该商品的数量。根据定义，如果消费者对某种商品只有购买的欲望而没有购买的能力，就不能算作需求。需求必须是指既有购买欲望又有购买能力的有效需求。一种商品的需求数量是由许多因素共同决定的。其中主要的因素有：该商品的价格、消费者的收入水平、相关商品的价格、消费者的偏好和消费者对该商品的价格预期等。

一、住宅需求的含义

住宅是供人类生活居住的空间或场所，是人类赖以生存发展的必要的物质资料，而且空间固定、生产成本高昂、使用寿命很长，属于不动产。住宅与普通商品有极大的区别，其特性具有两重性，主要表现在以下几方面：

首先，住宅具有商品和社会保障品的双重属性。在市场经济体制下，住宅具有商品的属性，而且是一种特殊商品，在当今世界的绝大多数国家里，大部分住宅都是作为商品并通过市场运作来满足供求关系的；同时，住宅又具有社会保障品的属性，即使是最低收入家庭，也需要消费这种昂贵的商品，对于全体社会成员来说，住宅是最基本、最必需的社会保障品。住宅的商品与社会保障品的双重性是住宅最基本的属性，是研究住宅问题的出发点。

其次，住宅具有消费品和资产的双重角色。作为一种特殊商品，住宅的使用寿命长、价值量大。使用寿命长决定了住宅是一种耐用消费品，是生活资料；价值量大决定了住宅无论对个人还是对社会来说，都是一项重要的资产，拥有住宅是每一个家庭的迫切愿望。住宅的这种双重角色是国家制定住房政策的基本依据之一。

再次，住房问题具有个人问题和社会问题的双重含义。住宅是一种高价的生活必需品，源自于开发商高额的住宅生产费用和土地取得费用，这就使住宅在具有私人属性的同时，还具有公共属性，市场机制并不能满足社会各阶层特别是贫

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.

厦门大学博硕士学位论文摘要库