



English

下载中心

首页

网站地图

关于 IWEP

研究课题

研究人员

研究成果

数据库

出版物

媒体报道

研讨会/讲座

## 期刊文章选登

[HTTP://WWW.IWEP.ORG.CN](http://www.iwep.org.cn)

《世界经济》2005年第5期

[\[PDF全文下载\]](#)

什么推动了房价的上涨：来自上海房地产市场的证据

屠佳华 张洁

[内容提要] 本文采用单位根检验、EG两步法(Engle and Granger, 1987)和VAR模型(Sims, 1980)对上海房地产市场2000年7月到2004年3月的月度数据进行分析。结果发现,影响中房上海综合指数变动的主要因素有房地产投资占固定资产投资的比重、人均可支配收入、空置面积的变化率,并且上房指数滞后一期对其自身走势也有很大影响。而人均GDP、人均消费支出等变量对房价的影响不显著。另外,一些政策如“取消购房契税补贴”和“暂停购房抵扣个人所得税”对房价的攀升起到抑制作用,但贷款利率下调影响不明显。我们还发现,世博会申办成功对上海房市有明显的推动作用。

[关键词] EG两步法 VAR模型 误差修正模型 中房上海指数

[作者简介] 屠佳华:复旦大学中国经济研究中心 上海市徐汇区天平路179弄13号乙405室 200030 电话:021-64660545 电子信箱:[tujiahua@yahoo.com.cn](mailto:tujiahua@yahoo.com.cn); 张洁:复旦大学管理学院产业经济学系 200433 电话:021-65648386 电子信箱:[jiezhang2002@fudan.edu.cn](mailto:jiezhang2002@fudan.edu.cn)。

## 一 引言

过去5年,中国房地产开发投资年均增长19.5%,房地产开发投资占固定资产投资的比重由12.7%提高到17.9%。房地产开发投资增长直接或间接拉动国内生产总值增长每年保持在2个百分点左右,房地产业已经成为中国国民经济的支柱产业。但同时由于中国房地产发展不平衡,近年来局部地区和个别城市的房价增长很快,已经引起人们对房地产市场价格问题的广泛关注。国家发展和改革委员会的数据显示,2004年第1季度,全国房屋销售价格比上年同期上涨7.7%。分类别看,在商品房销售价格中,住宅价格上涨7.6%,非住宅用房销售价格上涨7.4%。

研究者们从不同角度对房地产价格的决定和影响因素进行了分析。张红、李文诞(2000)以动态资本市场分析为基础,运用住宅价格回归模型和二次曲线趋势模型对北京市商品住宅价格的变动趋势及影响因素进行了经验分析,认为影响住宅实际价格的因素主要是住宅实际建造成本和实际国内生产总值,其中实际建设成本对住宅价格的影响非常显著。马思新、李昂(2003)通过Hedonic理论和方法研究了北京商品住宅价格的影响因素,选取区位、总层数、绿化率、物业服务、车位租金、厨卫装修标准、供水、通讯、物业状态为影响因素进行拟合,认为区位、物业服务、厨卫装修等因素对价格影响显著。杨超、卢有杰(2003)选取城市人口、居民收入水平、物价水平、开发成本和投机因素作为变量,讨论了北京房地产价格决定和泡沫含量。

从宏观经济角度出发进行研究的文献中,早期的研究所选取指标比较简单,一般认为从长期的角度来看,房地产价格与宏观经济情况保持一致。20世纪90年代后,国外研究者综合考虑各种宏观因素对房地产价格的影响,选取指标包括住宅价格指数、可支配收入、人口相关指标、住宅市场控制率、失业率、建筑成本、滞后因子等,考察了不同宏观经济因素对

城市房地产价格的影响，采用的方法主要是存量—流量模型、代表性个人模型等。清华大学的沈悦、刘洪玉（2004）对中国房地产价格指数与宏观经济指标之间的关系进行分析，讨论了房地产价格与价格指数、城镇居民收入支出相关经济指标、国内生产总值的关系。他们通过对1995~2002年中国14城市的考察认为，经济基本面对住宅价格水平的解释模型存在着显著的城市影响特征，近年来各城市住宅价格的增长已经无法用经济基本面和住宅价格的历史信息来解释。

本文选取上海地区为研究对象来考察影响中房上海综合指数变动的主要因素。将研究的重点之所以放在上海，有以下三点原因：第一，上海近年来房地产价格上涨幅度大大高于全国平均水平。由国家统计局发布的《2003年全国房地产开发市场景气状况报告》显示，2003年，上海市商品房平均价格达到每平方米5118元，首次超过北京成为全国房价最高的省份城市。此外，上海房价还以24.2%的增长速度成为全国房价增长最快的省份和地区之一。第二，从近3年全国房地产业的发展来看，长三角是一个快速增长的地区，上海又是长三角地区房地产业价格上涨的龙头，因此深入分析上海的房地产价格走势和影响因素，具有重要的理论和现实意义。第三，根据文献查阅情况，到目前为止还没有系统的针对上海房地产市场的以时序数据为基础的经验研究，希望我们的工作能对上海乃至全国房地产市场价格研究提供经验支持，并在此基础上提出相应的政策建议。

图1显示了中房上海指数办公室发布的2000年7月至2004年3月的中房上海综合指数、中房上海住宅指数、中房上海办公室指数的走势，三大指数分别从2000年7月的705点、957点和906点上升到2004年3月的1212点、1262点和1196点，升幅分别达71.9%、31.9%和32.0%。值得注意的是进入2003年后中房上海综合指数的增长速度明显提高，2000年7月到2002年12月，指数上升186点，平均升幅为26.4%，而从2003年1月到2004年3月，指数上升了310点，平均升幅达到344%。

现有的房地产价格理论认为，影响房地产价格的因素包括房地产开发投资额、居民收入水平以及商品房竣工面积、销售面积和税费政策调控等等。本文采用“单位根检验”、EG两步法和VAR模型来研究哪些因素在上海房地产市场价格变动中起了重要的作用，并提出相应的政策建议。采用这些方法的原因有两个：第一，研究房地产价格的变动一般采用时序数据，必须用协整方法来克服虚假回归问题；第二，由于影响房地产价格的变量如房地产投资额等往往都是内生的，除了用工具变量来替代内生变量这一方法外，用VAR模型可以帮助我们找出变量间的长期均衡关系来解决内生性问题。

本文第二部分讨论影响房地产市场价格变动的主要因素；第三部分用EG两步法对数据进行分析，找出变量间的长期均衡关系；第四部分对数据作VAR分析；第五部分为结论和政策建议。

## 二 影响房地产价格的因素

.....

## 三 数据和样本

.....

## 四 VAR分析

.....

## 五 结论与政策建议

本文对上海房地产市场2000年7月到2004年3月的月度数据进行分析，为克服虚假回归问题，本文采用单位根检验、EG两步法以找出变量间的长期协整关系。又由于我们选择的解释变量多为内生变量，因而在EG两步法中使用工具变量法替换内生变量以削弱解释变量的内生性问题。研究结果发现，影响中房上海综合指数变动的主要因素有房地产投资占固定资产投资的比重、人均可支配收入、空置面积的变化率，并且上房指数滞后一期对其自身走势也有很大影响。而人均GDP、人均消费支出等变量对房价的影响不显著。

我们还着重考察了上海市政府近年来为抑制房价而中止一些优惠政策的效果。结果发现：一些政策如“取消购房契税补贴”和“暂停购房抵扣个人所得税”对房价的攀升起到抑制作用；而另一些政策如“停办蓝印户口”的作用就不显著。此外，世博会申办成功对上海房市的发展有明显的推动作用。但贷款利率下调对上海房市的影响在回归方程中并不显著，表明人们的购房行为对利率不敏感。

由于工具变量不能完全消除内生性问题，且为了分析内生变量的冲击效应对中房上海指数的动态作用机制，我们将各内生变量（Salespace、Pce、Investment）与被解释变量Y一起建立VAR模型。结果发现，中房上海指数对自身的波动非常敏感，房地产投资额对指数产生明显的负冲击且持续时间较长，而人均消费支出和销售面积1标准差大小的冲击对指数的影响较小且延续时间较短。

由于房地产投资特别是高档房的投资开发对中房上海指数的影响持久而显著，为了抑制房价的快速上涨，政府应该加大对房地产投资的调控力度。另外，我们的研究发现空置面积的变化率对房价有显著负影响，说明供求关系对房价的调节有积极作用。政府可以通过增加住房的供应量，特别是中低价位、中小户型普通商品住房和经济适用房供应量来抑制房价的过快上升。

最后，由于我们只能采集到反映总量变化的月度数据，而没有结构数据，所以无法考察如高、中、低档房各自的供求变化以及房地产投资额中资金来源（国内贷款、债券、自筹资金、利用外资和FDI）的变化对中房上海指数的影响。我们希望以后的研究能在此方面加以拓展。

（截稿：2005年1月责任编辑：李元玉）

推荐好友

#### 相关文章

- 李国学 美国房地产价格变动趋势及其经济效应分析 《国际经济评论》2006.11-12 (2007-1-7)
- 许承明、王安兴 风险转移规制与房地产价格泡沫的控制 《世界经济》2006年第9期 (2007-1-6)
- 范跃进、李平、李亮 2004年全球房地产市场 《世界经济》2005年第3期 (2007-1-4)

本站的署名文章均属作者本人的观点。希望转载时，请事先与我们联系。

院首页

网站声明

会员登录

联系我们

下载中心

院图书馆

中国社会科学院世界经济与政治研究所 Copyright (C) 2002-2008 中企动力提供技术支持 请使用 1024\*768分辨率

地址:北京建国门内大街5号 邮编:100732 电话:010-85196063 传真:010-65126180 联系本站

《中华人民共和国电信与信息服务业务经营许可证》编号:京ICP备06059776号