# “潜在过度城市化”视角下房地产价格攀升探析

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-01-25

*［摘 要］ 近几年， 中国 各地区房地产市场一片欣欣向荣，房地产价格在短时间内迅速增长，尤其是一些大城市的房价非常规地攀升已使政府和学术界开始密切关注。住房价格的迅猛增长使老百姓叫苦不迭，争论就在于这种价格增长是属于市场供求驱动还是投机呢？...*

［摘 要］ 近几年， 中国 各地区房地产市场一片欣欣向荣，房地产价格在短时间内迅速增长，尤其是一些大城市的房价非常规地攀升已使政府和学术界开始密切关注。住房价格的迅猛增长使老百姓叫苦不迭，争论就在于这种价格增长是属于市场供求驱动还是投机呢？房地产市场的 经济 周期符合供求 分析 ，而当前的价格迅猛攀升源于有效需求的强力支撑，潜在过度城市化功不可没。

［关键词］ 潜在过度城市化；房地产价格；攀升；供求关系

一、引言

上述一些学者对房地产价格攀升的解释多从微观的各种因素分析入手,这种顺藤摸瓜式探索价格攀升的原因一般只能看到一方面而忽略了其他方面的原因。笔者认为，市场在资源配置方面起基础作用是市场经济的基本特征，房地产市场已从以往计划经济 时代 逐渐融入到当前 社会 主义市场经济中来。在分析房地产市场价格问题时，从经济学角度来讲，应该是供求关系互相作用决定价格。房地产价格的迅猛攀升必然存在巨大需求的支撑，这种支撑又从何而来呢？这就要从“过度城市化”说起。

二、过度城市化

（一）中国城市化现状

城市化是指人类生活方式、社会结构的一种变化，即随着社会生产力的 发展 ，人口逐渐由农村向城市转移，农业人口逐渐转变成非农人口，城市和城镇的数量不断增加，城市规模不断扩大，人们的生活方式、居住方式、出行方式不断改善，城市基础设施不断完备，城市文化不断提升，市民观念不断更新等。从表现形态看,它是人口结构的分化,从事非农业的人口增多,导致城市人口不断增长和乡村人口逐步向城市集中的过程,进而促使原有城市不断扩大,又使新城市不断出现和陆续形成。 城市化过程是一种循序渐进的过程，需要经济发展、人口流动和基础设施逐步完善的协调统一，这些都需要时间来磨合。而中国在城市化方面注重指标上的数值上涨甚于对质量方面的把关，从而造成人口的流动远快于城市基础设施的建设速度。

（二） “潜在过度城市化”如何理解 中国城市化水平上升之快必然有城市自身发展 规律 的作用，而另一方面也归因于人口过度流向东部大城市。在第三世界国家假城市化的快速城市化进程中出现的许多大城市病，如城市无序蔓延、贫富差异加剧、住房 交通 拥挤等，在中国城市化过程中已纷纷出现（叶嘉安，202\_）。

一些拉美国家的城市化发展模式被公认为过度城市化，从所谓的“拉美陷阱”可以看出，拥向城市的非农人口从事低级服务行业所占的比重越大，则潜伏的过度城市化的危机就越大。因为同步城市化在于城市化的步伐能够基本上与工业化的步伐相一致，而非农人口进军城市的低级第三产业基本没有促进工业化，同时却造就了城市化指标的迅速上涨，从而导致了过度城市化（张惟英，202\_），中国目前情况即是如此。在总体城市化发展水平并不高的情况下，日益显示出了“潜在过度城市化”，而这种“潜在过度城市化”又根本上 影响 着房地产市场。

三、房地产供求分析

（一）房地产供求机制理论分析

房地产价格是房地产经济运行和资源配置最重要的调节机制，它是一个复杂的经济范畴，既包括土地价格，又包括房屋建筑物的价格。要根据影响房地产市场的因素以及开发商的供给成本和买房者需求情况分析。

在当前各方呼喊房地产市场泡沫的时候，供求这个市场机制，却不被人们重视。就供求机制的实质来说，供求机制反映价格与供求关系的内在联系。如果求过于供，价格就会上涨，从而刺激供应；当市场上供应增加，价格又会下跌，而如果供过于求，价格就会急剧下降，因而需求又增加。这就是供求机制的内涵对于供求机制的作用。郎咸平教授将供求机制用于解释房地产市场，即当供给不变情况下，对住房的需求增加势必带来住房价格的上升，反之，当需求不变的情况下，住房供给的增加却会带来住房价格的下降。在现阶段的中国，并不存在住房价格下降的趋势，并且这种迅速上升的势头仍然很强劲。

一般情况下，影响房地产价格的因素可分为经济、 政治 、社会、人口、文化、环境及理化因素等。从微观上考虑单个住宅时，注重分析理化因素，包括房地产自身及周边环境的理化状态以及房地产建筑材料要素价格等，这也是多数讨论房地产价格方面的论文所考虑的因素。行政因素则是宏观上国家或地方政府在财政、税收、土地和城市规划等方面的政策法规措施，这种因素相对来说是突变式的，因而只在房地产市场出现异常情况时使用。而经济与社会因素则是影响整体房地产价格趋势的主要因素，主要包括国家、地区或城市的经济发展水平、经济增长状况、就业情况、居民收入水平、人口、家庭、城市形成 历史 、现状等，这些因素会影响房地产市场的总体供求，特别是影响需求。

（二）房地产价格决定

在一个没有投机的房地产市场，房地产的市场价格是需求和供给相互作用的结果。笔者假定房地产价格的上升是由经济基本因素和房地产市场的投机行为共同决定的。在当前存在房地产投机的情况下，笔者把某一特定时刻房价Pt分解为两个部分，一部分Ptf是经济基本因素决定的基本价格；另一部分Ptx是非经济因素决定的非基本价格，它是预期到未来价格发生变动的资本收益或损失。用公式来表示：

房价的第一个组成部分Ptf是房屋的货币价值，它和实际收入Y、短期利率I、理化因素M以及城市人口规模U等相关。房屋是正常商品，当收入增加时，对房屋的需求增大；城市人口迅速增长时，对房屋的需求也在加大，而利率的增加会使抵押贷款支付变多，从而减少房屋需求，要素价格上升时住房价格也上升。所以笔者把房屋的货币价值表示为收入、利率、要素价格及城市化水平的函数：

房价的第二个组成部分投机导致的Ptx可由以前d期的房价增长来决定，因为房地产价格是可以预测的，从而导致房地产市场的投机购买：

四、过度城市化引致房价上涨传导机制

（一） 理论 分析

城市的 发展 并非一种无序的蔓延，而是有其内在的 规律 。“城市增长边界”就是内在规范城市土地增长规模的隐形机制。通常，规划一个城市增长边界总是适应于某个时期的预期发展，而且定时地重新评估和适时扩展。城市增长边界附近的土地基础设施薄弱，只有在城市正常发展到一定程度，需要开发时才会逐渐完善该地区的基础设施，从而进一步壮大城市规模。因而，边界的发展不是随意就能加速的，基础设施的投入与建设是根据城市发展需要而进行，并且是需要很长一段时间的逐步完善。

在城市化速度与基础设施建设速度相一致的情况下，住房逐渐合理地郊区化。而当城市化速度快于城市基础设施建设速度时，必然会导致城市的基础设施供应满足不了人口的膨胀。从房地产开发角度看，开发商一般偏向开发基础设施建设较为完善的地段，而基础设施薄弱的城郊地段无法为居民提供基本便利，从而鲜有问津。

在当前住房需求旺盛的情况下，一些具有开发潜力的城市增长边界均被房地产商争相投资开发，而住房需求仍在进一步膨胀，开发商的目光又转向了内城旧房区。这些地段周围的基础设施水平较高， 自然 免不了要增加不少单位面积的投资总费用，从而中心城区的旧房改造的房地产价格就随之增高，其价格一般远远高于城市边缘地段。

（二）传导模型

中国 的城市化进程多是选择规模扩张的方式，而非由小城镇发展成为中大型城市。因此，建模所涉及的城市化模式就依据规模扩张形式。

在城市化初始阶段， 农村 人口缓慢流向城市，到中期阶段，城市规模扩大，人口增加，城市向郊区扩张，城郊地带逐渐发展，市中心也在扩大。城市化引起了整体土地价格上涨。在城市化过度发展下，人口规模过度膨胀，住房需求旺盛引致了对土地的需求加大，市场旺盛加快供给。由于短期城郊基础设施限制，开发商转向内城旧房改造。由于中心城区地价高于城郊低价，导致供给价格上涨。贫富市民对房价上涨的反应不一，富人需求曲线上涨更多更快，从而由供求关系决定了房地产价格的整体攀升。

（三）基于福州房地产市场的分析 福建是著名的侨乡，旅居世界各地的闽籍华人华侨1 088万人。若以简单的收入房价比过高来说明福州现在的房地产泡沫严重就不大 科学 。福州市所辖八县以及市郊所辖区的的华侨比例之高虽没有具体统计数据，但以福清，连江，长乐等地的情况来看几乎每家每户都有直系华侨亲属。每年的这些外汇收入并没有纳入居民收入统计，而这方面的收入远远高于市区的一般工薪阶层。在福州的住房购买者中，本地市民占比例并不大，大部分来自市辖八县。所以在福州房地产市场，并不存在供求原理失效之说，甚至可以说正是这种供求关系带动了房价的迅猛攀升。

五、结论

房地产市场的繁荣固然存在投机泡沫，并受到各方面要素价格上涨的 影响 ，但透过现象看本质，终归是符合市场经济规律的，是在住房市场供求机制的约束下进行的。中国城市化高速发展似乎又给房价以强有力支撑（崔巍，202\_）。房价上涨过快的根源在于加快城市化速度的政策以及对实质城市化的曲解。

［ 参考 文献 ］

［2］Jie Chen， “Rapid urbanization in China: A real challenge to soil protection and food security”， Catena 69 （202\_） 1-15.

［3］Book Reviews， “UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS （HABITAT）， An Urbanizing World”， Global Report on Human Settlements， Oxford University Press， Oxford，1996. ［5］王家庭.房地产估价［M］.大连：东北财经大学出版社，202\_.

［6］李献臣.浅析供求机制［M］.阜阳师范学院学报（社会科学版），202\_，（４）.

［7］胡健颖，等.中国房地产价格有几成泡沫［J］.统计 研究 ，202\_，（１）.

［8］黄雪丽.上海人口城市化的特征分析和展望［J］.华东船舶 工业 学院学报（社会科学版），２００４，（３）.

［9］张惟英.如何避开“拉美陷阱”［J］.前线，202\_，

（10）. ［11］易宪容.警惕“住房消费年”［J］.南风窗，202\_，（２）上. ［13］崔巍.从多角度分析房地产市场走势［J］.城市管理，202\_，（１）.

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！