# 武汉市高校周边住房市场特点及其启示

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-01-31

*【摘要】房地产市场是我国市场 经济 体系的一个重要的组成部分，是一个多元市场，住房市场是其一个子部分。而高校周边的住房市场，因其区位和居住环境及配套设施的优越性，有着自身的特点。本文以中部崛起的领头羊——武汉市为着眼点， 分析 其高校周边住...*

【摘要】房地产市场是我国市场 经济 体系的一个重要的组成部分，是一个多元市场，住房市场是其一个子部分。而高校周边的住房市场，因其区位和居住环境及配套设施的优越性，有着自身的特点。本文以中部崛起的领头羊——武汉市为着眼点， 分析 其高校周边住房市场特点，试图以小见大，探讨其对房地产宏观调控的启示，为平抑房价、规范房地产市场健康 发展 提出相关政策建议。

【关键词】高校周边 住房市场 需求

一、引言

随着改革开放进一步深入，人们生活水平不断地在提高。从总体上看，我国已处于小康初期和温饱后期，其消费需求结构相应发生了明显变化，消费重点已经转向住、行和 教育 等方面；特别是实行住房商品化制度后，较大幅度地提高了住房消费在居民消费中的比重，增加了住房消费的总量。尤其是近几年来我国 科技 水平的提高和经济的飞速发展，使得人均国民收入有了很大的改善。人们对住房的要求越来越高，它不仅仅是生存资料，更是一种享受性资料和发展资料。因此，居住环境的优雅与周边教育的配套也是人们购房时考虑的重要因素之一。不仅如此，住房已不再是单纯的消费品，在住房商品化的过程中，其投资性日益凸现，购买住宅成为居民个人积累财富的重要手段。高校周边的住房，因其符合购买者自住和投资的需求，是 目前 楼市中的“香饽饽”。如此大的需求和丰厚的投资回报利润也必然吸引着房地产商斥巨资来瓜分这块“饽饽”，拿高校数量居全国第三的武汉来说，“名校+名盘”的住房项目不胜枚举。消费者和开发商两相进入，将高校周边的住房价格不断推高。近几年房价在政府密集的调控政策下依然居高不下，能否从高校周边住房市场的特点中得到一点启示呢？笔者将简要进行探讨。

二、相关概念的界定

由于本文是以特定的地域为背景 研究 房地产住房市场的特点，何为“高校周边”，住房市场的范围有多大，在探讨之前，首先要对这些概念有一个明确的界定。

1、武汉市高校周边

武汉市教育资源丰富，其拥有的本科院校、大专院校包括独立学院等的数量在全国位居前列。近年来，随着武汉市城区范围的扩大及高校扩招和合并，众多高校纷纷迁址或新建校区。新址多选在距市中心较远的城郊，使得周边的“校园经济”被迅速带动起来。本文所探讨的不仅有位于市中心的高校周边环境，还包括城郊的高校周边，因高校的兴建而辐射带来发展的地方都在本文“周边”的范围内。

2、住房市场

我国城镇住房市场经历了一个从无到有、从小到大的过程。在20世纪80年代以前，我国一直实行福利分房制度，其核心特征是实物分配加低租金，因而住房不是一种商品， 自然 也就没有住房市场。直到20世纪80年代实行以住房商品化、 社会 化为目标的住房改革后，我国城镇住房市场才逐渐形成。本文所指的住房市场，包括住房的一级市场和二级市场。

三、武汉市高校周边住房市场的特点

房地产市场是一个由多种要素构成的系统，各种要素之间相互联系、相互作用，形成不可分割的有机统一体。分析高校周边住房市场的特点也可以从这些要素入手，从不同方面来看可以归纳出住房需求的不同特点。

1、从市场的主体之一——需求方角度来看，以租赁需求为主 而学生家长出于照顾子女考虑会选择在学校周边租房，少数会为毕业后在本地就业的孩子先期购房。高校的教师、高级白领和公务员、商人住在学校附近，可以就近工作，节约了时间和 交通 成本。

2、从市场客体——住房本身来看，需求多样化

房地产市场上的客体是指房地产市场上用来买卖的对象，主要包括房产商品和地产商品。其中，房产商品主要是指办公楼，厂房、宾馆、商店等建筑物，公寓、住宅等商品房以及毛坯房、楼花等“半成品”房产。其中住宅是与人的一生都息息相关的消费品，其价值量之大，人们只能根据自身的经济实力和实际需求选择住房的面积、户型、区位。这里可以根据以上得出的消费群体类型来分析住房需求。

对于收入较高的教师、白领、商人，他们职业稳定、家庭人口数往往较多，对大面积的高档住房需求比较多，更高的收入者甚至考虑购买别墅。对于外地来汉的学生及其家长，中小户型是他们的首选，一方面不仅总价低，再者容易出租和转手，即使子女毕业后不留在武汉工作，要把房屋转让出去也非常方便。本地人在高校周边置房考虑的更多的则是高校良好的学风和浓厚的学术氛围以及周边的人文环境。高校周边不仅有高尚儒雅的 艺术 背景，还有学校、 医院 、公园绿地等配套设施。即便是目前周边还不算繁荣，但从长期看，房子升值潜力大。所以，相对面积、户型，他们更看中的是房子的区位。

3、从购房目的来看，投资性需求增多

由于房产可以保值、增值，有良好的吸纳通货膨胀的能力，因而作为消费品的同时也可作为投资品。特别是高校周边的住房新房和租房市场存在较大的 发展 空间，投资性购房就更多了。

近几年房地产业发展升温，房地产升值较快，许多本来购房自住的消费者在看准这一行情后将新购置的房屋出租或出售以获取利润，然后买价值更高的房子。

我们来看一个“以租养房”的案例。以住在武昌区光谷大学城附近的教授为例。他在买第一套房子时，虽然房价没有现在这样高，但就个人收入水平而言，也绝不可能一次性支付。他可以将积攒的全部资金（包括亲友借款）投入首付，然后再向银行申请贷款按揭。在买入第一套房屋后，便挂牌出租，用每月收回的租金抵付银行月供，收支对抵，完全不必动用薪金，也不 影响 家庭日常开支。房价上涨后，他每月都有不菲的租金收益。

事实上，在校外做投资所用的住房，出租率比较稳定。而且即便是现在很多城外新校区周围，其出租房价也与市内的价格区别不大，有着比较稳定的市场。从 目前 来看，校外出租房的供应基本与人们的需求相持平。不过从长远看，量变到质变需要一个过程，未来高校周边的住房也许会成为人们热捧的对象。

四、启示及建议

高校周边住房市场虽然只是住房市场的一个子部分，但其突出的特点也正是目前房地产市场所共有的。这些特点启示我们要对市场主体的行为加以合理地引导，否则将会产生一系列 问题 。

1、开发商定位于对中高收入群体，房价上升加剧

高校周边住房市场需求旺盛，必然会带动房价的上涨。而这种旺盛的需求除了有内因的存在，还与开发商的对楼盘的“包装”和“定位”有关。翻开琳琅满目的房产广告，不难发现：大部分都提到了“区内众多重点学校”、“繁华与书香相融”、“XX高校环顾左右”……借用名校效应为楼盘贴金来提高房价，是不少房产营销商选择的策略。而与名校相伴正好符合了教师、白领等人群对高校周边住房市场的需求。房价就在消费者和开发商的追捧中上涨。

由此看全国的房地产市场，也存在着不顾及低收入人群利益，开发高价位住宅的现象。如大户型、别墅等项目。目前国家已经出台有关政策限制别墅的建造，但这远远不够，宏观调控中应该规范开发商的夸张性宣传，并限制其开发大型高档项目。开发商自身也要把目光着眼于中低收入者，开发低价位的楼盘，解决住房供给结构性矛盾。

2、盲目开发使短期内房屋空置率较高，供需不平衡加剧

目前武汉市周边地区近郊由于高校的进入，地段渐渐升值。许多开发商在其准入门槛较低时就已经进入其周边住房市场，迅速的占领了“地盘”，成片的住房在高校周边林立。短期内有效需求不足而供给过剩，导致大量房屋空置。虽然高校周边住房需求高，但是相对于 社会 大多数人的购买力以及消费水平，供给依然大于需求。

综观宏观调控市场，巨大的潜在需求与不足的有效需求的并存、过剩的总量供给与不足的有效供给的并存，造成了社会资源的巨大浪费。从根本上来说，宏观调控应该进一步改进和完善土地出让制度。可以通过加大土地价格和转让的透明度，合理控制地价来达到控制房价的目的。地价是房价最重要的组成部分之一，只有通过控制开发成本，将地价控制在合理的范围内，才能有效地稳定房价。

3、投资性需求增多，无端助长房价，不公平消费加剧

教授的案例一方面向我们展示了投资致富的途径，但殊不知正因为他们的存在，无端助长了房价收入比过高的矛盾。他购入的房子既非用于自住，则必然要用来获利，手中的房子越多，利润空间就越大，这种增大的利润空间又是由高房价支撑，房价越高，利润越丰厚。结果，将是住房分配的空间被不断压缩，不公平消费加剧。

针对住房投资引起的住房价格上涨，可通过限制期房转让、实行实名购房、严格税收征管等措施加以遏制。同时，要尽快实现商业银行间住房贷款信息联网，完善风险控制机制，制止利用银行贷款投机购房行为，消除炒作心理预期的不良影响。

【 参考 文献 】

[1] 张东、陈柏东：《房地产 经济 学》[M]，武汉，华中理工大学出版社， 1996。

[2] 王全民：《房地产经济学》[M]，大连，东北财经大学出版社， 202\_。

[3] 张永岳、陈伯庚：《新编房地产经济学》[M]，北京，高等 教育 出版社， 1998。

[4] 王克忠：《房地产经济学教程》[M]，上海，复旦大学出版社， 1995。

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！