# 我国房地产价格波动率的影响因素及实证分析

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2024-02-05

*【摘要】我国房地产价格不断上涨，其增长率远远超过收入增长率，而对房地产价格波动率的 研究 很少。本文根据202\_年各省相关横截面数据，运用人均可支配收入增长率、建筑成本增长率、空置率三因素对房地产价格增长率进行实证 分析 ，并根据模型结论给...*

【摘要】我国房地产价格不断上涨，其增长率远远超过收入增长率，而对房地产价格波动率的 研究 很少。本文根据202\_年各省相关横截面数据，运用人均可支配收入增长率、建筑成本增长率、空置率三因素对房地产价格增长率进行实证 分析 ，并根据模型结论给出政策建议。

【关键词】房地产 人均可支配收入 空置率 投机需求

一、 影响 房地产价格波动率的主要因素

房地产的价格根本上取决于供求关系，而房地产的供给、需求受价格之外诸多因素影响。其中，生产成本是价格之外影响供给的主要因素，人均收入是价格之外影响需求的主要因素。因此， 理论 上，房屋建筑成本、人均可支配收入影响房屋价格，其增长率必然影响房屋价格增长率。这两个因素是分别从供给、需求角度考虑的，而空置率则综合供求状况进行分析。

1、房屋建筑成本增长率。房屋建筑成本是房屋供给的反函数，在其他因素不变时，建筑成本增加，供给减少，导致房价上升，所以，房屋建筑成本增长率是房地产价格增长率的正函数。

在分析建筑成本对房价的影响时，不仅要考虑当期建筑成本，而且要考虑前期建筑成本。因为房屋作为大件耐用消费品，从竣工到销售出去，往往需要一定时间。主要有如下原因：①商品房价格昂贵，需要花费一个家庭多年的积蓄，因此在购买时消费者非常谨慎，需要长时间进行决策；②商品房是存在较大差异的商品，消费者有不同偏好，要寻找到自己喜欢的商品房是需要时间的；③商品房隐含的信息多。为了达成交易，开发商需要时间开展营销活动，向消费者传递信息，消费者也要努力搜集信息，避免上当受骗。因此，应考虑当期、前期房屋建筑成本增长率对房屋价格增长率的影响。通常房屋空置一年以内为正常情况，所以本文只考虑前一年的建筑成本及其增长率。另外，由于数据方面的原因，本文以商品房竣工造价替代建筑成本。

2、人均可支配收入增长率。人均可支配收入是房地产需求的正函数，在其他因素不变时，收入越高，需求越大，导致房价上升，因此，人均可支配收入增长率是房地产价格增长率的正函数。人均可支配收入增长所导致的房地产需求增长表现在三个方面：一是收入的增长加快积累的增长，使得潜在购买力变成现实购买力；二是收入的增长使得消费结构发生变化，房地产成为重要的消费对象，人们会用更好的住宅替代原有住宅；三是收入的增长导致财富增长，进而对资产需求增加，刺激投机。房地产通常被看作一种资产，特别是在通货膨胀或其他资产预期收益率较低时，房地产是良好的投机工具。

3、空置率。空置率反映了市场供求状况，空置率越大，意味着更多的房屋没有卖出去，在完全竞争条件下，房屋价格会下降，即空置率与房屋价格增长率成反比。然而，首先要明确定义空置率。当前常被采用的 计算 空置率的 方法 有三种：第一，全 社会 空置房面积除以全部住房面积；第二，空置商品房面积除以当年竣工面积；第三，空置商品房面积除以最近三年内竣工面积。计算方法不一样，计算结果 自然 大相径庭。现行条件下，全部住房存量难以统计，而采取第二种计算方法，波动性会过大，所以本文采取第三种方法计算空置率。

二、实证分析

1、模型及计算。根据上述分析，建立模型如下：

RP=C+RY+RC+RCA+RV+ε

（1）

其中，C为常数，RP、RY、RC、RCA、RV分别代表房屋价格增长率、人均可支配收入增长率、当期房屋建筑成本增长率、前期房屋建筑成本增长率，ε反映其他影响因素。

本文数据根据202\_～202\_年各年《 中国 统计年鉴》、《中国固定资产投资统计年鉴》数据整理而得，由于只有《中国固定资产投资统计年鉴202\_》统计了空置面积数据，其中西藏省的空置面积数据缺失，所以文中以202\_年中国大陆其余30省相关数据作为横截点进行分析。本文运用Eviews 5.0 进行计量分析，得到回归方程

（2）： （0.59） （2.13） （1.90） （2.67） （-4.03）

而且检验样本回归总显著性的F值为7.77，对应的p值为0.0003，拟合优度为0.55。

2、结论。根据回归结果，有如下结论：

①系数值显著异于零。RP、RY、RCA、RV的系数通过了5％的显著性水平检验，RC的系数通过了10％的显著性水平检验，同时样本通过了总显著性检验。这表明房屋价格增长率的确受人均可支配收入增长率、当期房屋建筑成本增长率、前期房屋建筑成本增长率以及空置率的 影响 ，而且房屋价格增长率与前三者呈同向变动关系，与空置率呈反向变动关系。这与 理论 完全一致。

②人均可支配收入增长率对房屋价格增长率的影响最大，在其他因素不变时，人均可支配收入每增加一个百分点导致房屋价格增长0.83％；空置率的影响次之；前期房屋建筑成本增长率的影响较低；当期房屋建筑成本增长率的影响最低，房价对成本的弹性为。其他因素不变时，当期房屋建筑成本每增长一个百分点，导致房屋价格上涨0.2％。模型表明，前期成本波动率比当期成本波动率对房价波动率的影响更大。两期房价成本变动的总影响达到0.58，作用明显。

③总体拟合优度为0.55，这说明模型基本上能解释总体变异情况。

三、政策建议

根据上述模型 分析 结果可知，要控制房价过快增长，稳定房地产市场，必须从影响房屋供求的人均可支配收入、房屋建筑成本出发。如前文所述，收入增长从三个方面拉动房屋需求，政府控制的重点应是对房地产的投机需求。在控制房屋建筑成本方面，土地管理制度需进一步完善。具体措施如下：

1、征收利得税，抑制投机需求。对于投机性需求，可用税收杠杆进行抑制。政府采取的税收措施之一为征收营业税，但征收营业税的效果令人怀疑：一是营业税作用有限，如果预期房价飞涨，投机收益率大增，征收5％的营业税于事无补，不能抑制投机需求；二是营业税的税负会部分转嫁给购买方，特别是在购买方的需求价格弹性很低时，购买方会承受主要税负，用更高价格购房，出现事与愿违的结果。

2、改革土地储备制度。按照 目前 的规定，经营性土地出让只能采取拍卖、挂牌和招标的方式，其中：拍卖和挂牌是价高者得之，招标是合意者得之。由于拍卖、挂牌出让收益远大于招标，地方政府具有选择拍卖、挂牌的强烈意愿。政府出台这项制度的目的，是想通过土地储备制度来达到对土地一级市场的垄断，限制土地的投机。但是这一制度很难达到以上目的。因为政府既是土地市场的调控者，又是土地出让金的受益人。这种“裁判员”和“运动员”的双重身份使得政府会利用垄断权力追逐利益。

因此，从长期来看，政府应借鉴美国的做法，让市场获得主导地位，国家主要征收不动产税，取得土地的收益。而在短期内，改变出让方式，将招标作为出让的“单一规则”。因为地方政府没有动力实行这种“单一规则”，所以必须在制度上进行约束。而且，政府可在制定土地招标书时，对楼宇规划、外立面、户型设计等方面作出限制，以此控制开发商多建适合普通大众居住的中小户型单位，限制“非普通住房”的建设。

【 参考 文献 】 [2] 洪 涛、高 波、毛中根：外生冲击与房地产真实价格波动[J]. 财经研究，202\_

（11）：88～97

[3] 王淑云：信贷投入对房地产价格走势影响的实证研究[J]. 金融 与 经济 ，202\_

（10）：38～39

[4] 林平、袁中红、黄桂良：资金价格变动对房地产价格的影响：对广东的实证[J].南方金融，202\_

（2）：35～39

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！