

# 中国城镇化进程对房地产价格影响的实证分析

黄 燕

(中国人民银行合肥中心支行,安徽 合肥 230091)

**[摘 要]**使用城镇化率、流动人口占比、城镇居民人均总收入和房屋竣工面积 4 个变量指标来反映我国城镇化进程,运用随机效应面板数据模型,对比分析 2005—2013 年全国、较发达省份和发展中省份的城镇化进程对房地产价格的影响。实证研究表明:城镇化率提高、流动人口占比增加,对房价的影响实际非常有限;城镇居民人均总收入水平的增加才是引起房价上涨的最重要因素;房屋竣工面积的扩大则引起房价的下跌。区域对比研究还发现,由于城镇化进程不同,相比较发达省份,发展中省份的外来务工人员产生了更有效的住房需求。

**[关键词]**房地产价格;城镇化进程;城镇化率;流动人口占比;城镇居民人均总收入;房屋竣工面积;人口城镇化

**[中图分类号]**F293.3   **[文献标识码]**A   **[文章编号]**1672-8750(2016)06-0023-10

## 一、引言

当前,中国日益上涨的房地产价格引起了越来越多的关注。过去十多年,在中国较发达的大城市,如北上广深,房价一路飙涨,至今仍然居高不下。根据货币基金组织 2013 年的统计,2012 年世界上贵得让人难以承受的房地产市场前十位中有七个是中国的城市,北京更是位列世界主要大城市房价与工资比的榜首<sup>①</sup>,成为房价最令人难以承受的地区<sup>[1]</sup>。而与此同时,加速推进的城镇化进程,使大量农村人口移居到城镇工作生活,此举产生了极大的城镇住房需求。可以进行简单的估算,我国的城镇化率从 2000 年的 36% 提高到 2010 年的 50%,10 年增长了 14%,全国新增了近 2 亿的城市常住人口,假设每人需要 30 平方米的住房面积,2 亿人口就需要总共 60 亿平方米的住房面积。由此可以看出,城镇化进程是房地产价格变动的重要影响因素,但究竟是正面推动作用还是负面抑制作用,到底产生了多大的影响,至今仍未形成统一结论。

当前,中国正面临着复杂的经济社会环境,存在经济增长减速、人口老龄化、人员工资上涨、部分地区招工难、大城市房价持续上涨等一系列问题。在新的经济形势下,城镇化进程作为未来中国经济发展的重要推动力,毫无疑问地成为近期的热门话题。据世界银行 2013 年的统计,截至 2012 年年末,中国城镇化率为 51.8%,而南非城镇化率为 62.4%,马来西亚为 73.4%,墨西哥为 78.4%。中国作为一个有着千年农业文化传统的国家,直到 2011 年,城镇化率才历史性突破 50%,即城市人口首次超过了农村人口,而美国早在 1920 年就已经达到 50%,英国在 19 世纪初期就已达到 50%。相比

**[收稿日期]**2016-05-27

**[作者简介]**黄燕(1981—),女,安徽合肥人,中国人民银行合肥中心支行调查统计处副科长,中级经济师,日本东京大学公共政策硕士,主要研究方向为经济金融。

<sup>①</sup>房价与工资比是考虑到各地区的不同情况,计算出指定城市的中等价格水平的房屋与中等家庭可支配收入之间的比率,反映的是居民对房价的承受能力而不是房地产的绝对价格。比如,在北京购买一套中等价格水平的房屋,一个中等收入水平的家庭需要花费 22.3 年。数据来源于货币基金组织 IMF。

之下,中国到2020年的发展目标是:将中国的城镇化水平从目前的50%多提高到60%<sup>①</sup>,做到“3个1亿”,即解决约1亿进城常住的农业转移人口落户城镇、约1亿人口的城镇棚户区和城中村改造以及约1亿人口在中西部地区的城镇化。

反映城镇化进程的指标主要包括三方面:城镇化率、流动人口占比和城镇居民人均总收入水平<sup>②</sup>。本文除了使用以上三个变量指标来分析中国的城镇化进程对房地产价格的影响外,还使用了“每年房屋竣工面积”这个既与城镇化相关又与房价相关的指标,本文共采用四个解释变量来分析城镇化进程对房价的影响。

## 二、文献综述

### (一) 城镇化比率与房价的关系

1. 城镇化率与房价呈正相关关系。封伟强将城镇化率与GDP、收入等经济指标相结合,分析得出房价与城镇化率的弹性系数,以此说明两者在时间上正相关<sup>[2]</sup>。陈石清和朱玉林通过协整检验和误差修正模型对1991—2005年的城镇化率和商品房价格数据进行拟合,结果表明两者存在正向长期相关<sup>[3]</sup>。Jim和Chen通过建立1995—2005年十年间我国31个省市的时间序列模型研究中国城镇化和房价之间的关系,模型显示:城镇化率的提高将会带动房价不断上涨<sup>[4]</sup>。范晓萍采用时间序列面板数据定量分析的方法,深入研究了我国城镇化水平和房价之间的关系,分析表明:城镇化率与商品住宅价格之间存在明显的正向关系,城镇化率每增长1%,商品住宅价格上涨0.192%<sup>[5]</sup>。常亮和贾金荣通过建立固定效应变系数模型研究城镇化率与房价水平之间的关系,结果显示:城镇化率对房价有正向推动作用,而这种作用与城镇化规模、是否和当地经济发展程度相适应等有密切联系;并且,城镇化率对房价的弹性,未来还有加大的可能<sup>[6]</sup>。邓翔和孔红枚采用动态GMM方法分析1998—2010年我国安徽、湖北、湖南、山西、江西以及河南六省城镇化水平和商品住宅价格之间的关系,研究得出结论:城镇化水平提高是引起房价上涨的重要原因,制定稳健可持续的城镇化发展策略对抑制房价过度上涨能起到一定的作用<sup>[7]</sup>。

2. 城镇化率提高可能对房价产生抑制作用。Guillaume通过建立因子分析模型研究城镇化率对房价的影响得出结果:在某些地区,房地产业的蓬勃发展确实能够推动城镇化水平的提高,然而如果地方政府过度依赖房地产行业,并将房地产开发当作推动城镇化发展的主要手段,则往往会人为制造出大量的房地产泡沫<sup>[8]</sup>。刘宇龙、钟燕秋和钟伟伟通过选取1998年至2012年的数据,结合当时的经济背景,分析得出:如果城镇化率与房地产开发同步增长,加快城镇化发展,在大幅抬高房价的同时也会引起政府干预,而宏观调控的效果会受各因素制约,使房地产价格不稳定,从而又削弱政府的城镇化推进力度,最终将对房地产发展产生负面影响<sup>[9]</sup>。邓翔和孔红枚运用动态面板数据的GMM估计方法实证分析得出:房价不仅受城镇化发展水平的影响,而且上一年房价对当期房价波动也会产生影响。因此,他们提出,要把握好城镇化进程的节奏,适度的城镇化发展水平可能对房价上涨起到一定的抑制作用<sup>[7]</sup>。

3. 城镇化率对房价影响不明显。周新柠运用VECM模型研究得出结论:广西城镇化与房价两者短期交互作用不明显<sup>[10]</sup>。尹伯成和马光远通过研究得出,认为城镇化率上升必定诱发房价上涨是缺乏对城镇化正确认识的结果,该进程增大的住房需求并不能形成实际购买力,对房价上涨起不到根本作用<sup>[11-12]</sup>。

①数据来源于CEIC数据库。

②城镇居民人均总收入水平是反映城镇化水平的重要指标。根据当前的消费水平估算,城镇居民人均总收入应该至少达到6万人民币,这样人民才能享受小康生活水平。但是目前我国大多数省份,城镇居民人均总收入水平还不到4万人民币,离6万的目标差距还很大。

## (二) 流动人口占比与房价的关系

尽管大量的农村流动人口在城镇工作、生活了很多年,但是由于没有城镇户口,他们无法充分享受给予城镇市民的各种公共福利,比如同等条件下的买房资格。因此,他们买房十分困难,故而流动人口对于城镇商品住宅价格的影响有限。Chen 等调查了 1995 年至 2005 年全国各省的城镇化发展情况和农村流动人口向城镇移民情况,分析其对房价产生的影响,结果显示:因为各省之间的城镇化发展水平是有差异的,所以各省的农村流动人口对城镇房价的影响作用也是有差异的。在沿海发达省份,农村流动人口实际上对当地商品住宅价格的上涨并没有产生明显的作用<sup>[13]</sup>。关于流动人口占比与房价的关系的研究,主要集中在以下两个方面:

1. 流动人口在城镇的住房紧缺问题。改革开放 30 多年来,随着经济发展、社会进步,中国城镇常住人口的居住条件得以迅速改善:从 1978 年的 3.6 平方米到 2012 年的 32.9 平方米,人均住宅面积快速、持续增长<sup>①</sup>。但如果系统对比农村流动人口与城镇本地市民,不管是从人均住宅面积还是从房屋拥有率来看,农村流动人口都远远低于城镇本地市民<sup>[14]</sup>。张新民实地调查了广州番禺区,农民工人均居住面积约为 8 平方米<sup>[15]</sup>。郑思齐和曹洋调查了北京的城中村,40% 的住户人均住房使用面积不足 5 平方米<sup>[16]</sup>。据国务院研究室课题组(2006)公布的数据显示,在我国城镇中农民工房屋拥有率极低,自购房还不到 5%,而租房占比约为 60%。此外,单位提供职工公用宿舍的约占 30%,其他方式比如投亲靠友等解决住房问题的约占 5%<sup>[17]</sup>。卢小君和陈慧敏调查了大连市流动人口的住房情况,结果显示:租房占 52.9%,单位提供职工公用宿舍的占 34.5%,自购房只占 8%<sup>[18]</sup>。

2. 户籍制度限制了流动人口的购房需求。现阶段流动人口在城镇住房上的各种问题中最关键和最亟须解决的问题就是户籍制度限制。由于户籍制度限制,农村迁移人口在城镇中购房障碍重重,只能选择非永久性移居城镇。为扫清农村迁移人口移居城镇的购房障碍,增强其城镇商品住宅的购买能力,近年来有很多省份陆续出台了各种户籍制度改革措施,并且视其为加快城镇化进程的重要举措。朱宇指出,只有尽快进行户籍制度和土地流转制度的改革,才能促使这些农村迁移人口真正走出农村,融入城镇,充分享受到平等的市民待遇,解放其住房购买力<sup>[19]</sup>。

## (三) 城镇居民人均总收入水平与房价的关系

Gan 和 Hill 等专家则指出,决定房地产市场的最重要的因素是居民收入水平,人均可支配收入和房价之间存在很强的线性关系<sup>[20]</sup>。孙静通过实证研究分析房价差异的影响因素,结果显示:城镇居民人均总收入的差异是导致城市房价差异的主要因素<sup>[21]</sup>。张传勇通过选取影响城镇居民收入水平和房价的多个外生变量建立联立方程模型,对 2000 年至 2010 年我国 27 个省份的样本数据进行实证分析,结果显示不管是采用单方程估计方法还是系统性估计方法,都会得出相同的结论:城镇居民收入水平的提高会带动房价上涨,而房价上涨将又会带动城镇居民收入水平提高,即房价和城镇居民收入水平两者之间存在显著的双向正相关性;并且,城镇居民收入水平对房价的影响,要比房价对城镇居民收入水平的影响更大<sup>[22]</sup>。

## (四) 每年房屋竣工面积与房价的关系

每年房屋竣工面积在一定程度上反映的是城镇房屋供给和土地供应情况,然而其对房价的实际影响并不显著。张淑娟、刘艳芳等通过博弈论的贝叶斯均衡分析指出,调节土地供给量将会引起房价的变化,然而效果并不十分明显<sup>[23]</sup>。郝前进和陈杰研究了 2000 年至 2004 年长三角地区 16 个城市房地产市场的数据后指出,人均房屋竣工面积等因素对房价影响不明显,各地房屋的需求差异才是导致长三角城市间房价差异的主要原因,即长三角地区的房价差异主要由需求因素决定,供给因素发挥的作用较弱<sup>[24]</sup>。张清勇通过研究得出:当房价快速上升的时期,政府原本能够采用增加土地供应量

①根据《中国统计年鉴》城市人均居住面积整理而成。

或者引导开发商提高建筑容积率等方法来抑制房价,但是开发商的捂盘、惜售等行为,削弱了政府增加土地供给所能对房价起到的抑制效果<sup>[25]</sup>。Chen 等分析了 1995 年至 2005 年——中国实行住房改革后的十年间——城镇化发展及农村人口向城镇迁移对城镇商品房价格产生的影响,得出结果:在我国,城镇房价并不完全由房地产市场的供求关系决定,地方政府批准通过的土地供应量和房地产开发公司采用的经营策略才是城镇房屋实际供给量和最终房价的真正决定因素<sup>[13]</sup>。

上述文献研究主要集中分析城镇化进程的某一方面,比如城镇化率与房价的关系,或者流动人口占比、城镇居民收入水平、土地供应等因素对房价的影响。大多定量的分析都是从对房地产价格的长期动态影响出发,运用时间序列数据进行分析。虽然部分文献考虑了各地区城镇化发展水平、流动人口占比、居民收入水平等方面的不同对房价影响的效果差异,但很少有研究既考虑到地区差异又考虑到城镇化率、流动人口占比、收入水平、房屋供给等多重因素对房价的综合影响,分析尚缺乏完整性。而本文的创新点主要集中在以下两个方面:

第一,研究对象的创新。已有的大多数研究,要么是对全国范围内的房价水平进行分析,要么是对某一省份、某一城市或者某一地区的单一房价水平进行分析,根据经济发展程度不同而对各省份进行区分研究的很少。本文根据 2013 年的城镇居民人均总收入情况将全国 31 个省<sup>①</sup>划分为较发达省份和发展中省份两大区域,对比分析经济发展水平不同的区域之间城镇化进程对房价影响的差异,因此在选择研究对象时,具有更好的代表性和独创性。

第二,研究方式的创新。本文依据李克强总理的讲话精神和社会主流观点,在关注城镇化率这个指标的基础上,又添加了流动人口占比、城镇居民人均收入水平、房屋竣工面积这些反映城镇化进程不同方面的关键指标。同时,运用面板数据模型和随机效应回归模型,分析城镇化进程对房价的影响,为政府未来加速推进城镇化进程和引导房地产市场健康平稳发展,提供相应的参考意见和政策建议。

### 三、实证分析

本文运用面板数据模型,实证分析了反映中国城镇化进程的四个解释变量——城镇化率、流动人口占比、城镇居民人均总收入和房屋竣工面积各自对于房价的具体影响。

#### (一) 公式和数据

本文搜集处理了 2005—2013 年全国 31 个省(自治区、直辖市)的城镇化率、城市流动人口占比、城镇居民人均总收入水平、房屋竣工面积以及房地产价格水平,共 1395 个指标数据。定义的面板数据模型简化公式如下:

$$Y_{it} = \alpha + \beta X_{it} + u_i + \varepsilon_{it}$$

这里  $Y_{it}$  代表  $i$  省  $t$  年的城镇实际房屋均价(简称 HP),是通过调整 CPI 平减指数再取 log 得出的; $\alpha$  是总体常数项; $u_i$  是  $i$  省的误差项; $\varepsilon_{it}$  是零均值样本的误差项; $\beta$  是影响房价的各项参数对应的相关系数。

$X_{it}$  则由以下部分组成:

$$X_{it} = (UL_{it}, FP_{it}, AI_{it}, CH_{it})$$

这里  $UL_{it}$  代表  $i$  省  $t$  年的城镇化率,即城市人口占总人口的比率。值得注意的是,这里的人口是指常住人口,和世界上其他国家的统计口径是一致的,并不是我国独有的户籍人口,所以这个变量指标在一定程度上反映了城镇中没有当地户籍的外来人口的情况。 $FP_{it}$  代表  $i$  省  $t$  年的流动人口占总人口的比率<sup>②</sup>,这里流动人口的统计口径为“居住在城镇的人口,而永久户籍地在别处,但是已经离开

<sup>①</sup>考虑到数据的可获得性及统计标准的不一致问题,本文依常规统计全国 31 个省、自治区和直辖市,台湾省、香港特别行政区以及澳门特别行政区除外。

<sup>②</sup>流动人口、总人口数据来源于中国国家统计局全国人口普查抽样调查的数据。

户籍地至少半年以上”,这个变量指标反映出城镇中没有当地户籍的外来人口的情况。 $AI_{it}$ 代表*i*省*t*年的实际城镇居民人均总收入水平,是通过调整CPI平减指数再取Log获得。 $CH_{it}$ 代表*i*省*t*年的房屋竣工面积,这个变量指标在一定程度上反映了城市住房供给情况。

## (二) 模型选择

一般来说,在处理面板数据时,要从混合回归(Pooled OLS)、固定效应(Fixed effect)和随机效应(Random effect)回归模型中,通过检验选择出一个最适合的回归模型。

如表1所示,所有模型的估计值都显示城镇化率、流动人口占比和城镇居民人均总收入与城镇实际房屋均价呈正相关,而房屋竣工面积与房价则呈负相关。下面,本文通过检验,选择最适合这个面板数据的回归模型。根据Breusch-Pagan Lagrange multiplier (BP-LM) 检验<sup>①</sup>,结果显示在混合回归和随机效应两种模型中,随机效应回归模型是合适的,这个结论也有有力地证明了各省之间有显著的地区差异。根据Housman 检验<sup>②</sup>,结果显示在固定效应和随机效应两种模型中,随机效应回归模型是合适的。综上所述,随机效应回归模型是最适模型。

## (三) 全国性回归

从表1所示的全国随机效应模型,我们可以得出以下主要结论:

第一,城镇化率( $UL$ )的相关系数在1%的显著性水平上统计显著,且与城镇房价呈微弱正相关关系(0.0116)。这个结论与我们的实践经验是相符的,城镇化比率提高并不一定意味着房价上涨,即随着城镇化发展,农村移民中的少数富裕群体在城镇购房,但他们只是城镇房价的被动接受者,而不是影响决定者,因为对他们来说,城镇房价是按照刚性需求的市场价格定价,而非投资需求的投资预期定价。

第二,流动人口占比( $FP$ )的相关系数在10%的显著性水平上统计显著,且与城镇房价呈极微弱的正相关关系(0.0024)。相关性不显著说明那些没有城镇户口的农村移民基本影响不了城镇的房地产价格,究其原因主要是这些城镇里的流动人口往往工作不佳,收入微薄,同时还受到制度性壁垒的限制,尤其是户口限制,既买不了也买不起房。

第三,城镇居民人均总收入( $AI$ )的相关系数在1%的显著性水平上统计显著,且与城镇房价呈极强的正相关关系(0.8960)。这个结论显示,快速增长的收入水平是引起近年来房价飙升的最重要的

表1 比较不同回归模型的估计值

| 因变量:城镇实际房屋均价( $HP$ ) |                        |                        |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 自变量                  | 混合回归                   | 固定效应                   | 随机效应                   |
| 城镇化率( $UL$ )         | 0.0079 ***<br>(0.000)  | 0.0109 *<br>(0.082)    | 0.0116 ***<br>(0.000)  |
| 流动人口占比( $FP$ )       | 0.0079 ***<br>(0.000)  | 0.0019<br>(0.128)      | 0.0024 *<br>(0.060)    |
| 城镇居民人均总收入( $AI$ )    | 0.8945 ***<br>(0.000)  | 0.9112 ***<br>(0.000)  | 0.8960 ***<br>(0.000)  |
| 房屋竣工面积( $CH$ )       | -0.0020 ***<br>(0.003) | -0.0043 **<br>(0.022)  | -0.0039 ***<br>(0.007) |
| 常数(C)                | -0.9453 ***<br>(0.009) | -1.1120 ***<br>(0.006) | -1.0153 ***<br>(0.004) |
| 拟合优度( $R^2$ ):组内     |                        | 0.9343                 | 0.9342                 |
| 拟合优度( $R^2$ ):组间     | 0.8956                 | 0.8661                 | 0.8669                 |
| 拟合优度( $R^2$ ):整体     |                        | 0.8870                 | 0.8886                 |
| 省(个数)                | 31                     | 31                     | 31                     |
| 观测值(个数)              | 279                    | 279                    | 279                    |

注:\*\*\*、\*\*、\*分别表示在0.01、0.05和0.1的水平上显著;表中括弧内的数字为P值。

①原假设:混合回归是合适的。备择假设:随机效应回归是合适的。检验结果显示,拒绝原假设,所以随机效应回归是合适的。

②原假设:随机效应回归是合适的。备择假设:固定效应回归是合适的。检验结果显示,无法拒绝原假设,所以随机效应回归是合适的。

影响因素。

第四,房屋竣工面积( $CH$ )的相关系数在1%的显著性水平上统计显著,且与城镇房价呈极微弱的负相关关系( $-0.0039$ )。这个结论与我们的实践经验也是相符的,增加城镇房屋供给,房价将会下跌,但是实际作用并不明显,这是因为中国并不是完全公开透明的房地产市场。城镇的土地是由地方政府控制的,部分地区存在房地产开发商捂盘惜售人为造成市场房源紧张推高房价的投机行为。所以,中国的房价不完全是由市场的真实供需决定的,实际上,房屋的最终市场供给量和最终房价是各级政府、房地产开发商等多方博弈的结果。

#### (四) 稳定性检验

考虑到全国各省地区差异较大,变量具有较强的波动性,我们需要对随机效应模型进行稳定性检验。依照惯例,分别剔除了排名前两位的省(北京、上海)以及排名末两位的省(青海、西藏)的数据,再用随机效应模型依次进行稳定性检验。这种方法可以确保那些对模型影响最显著的区域变量指标被严格控制。回归结论如表2所示。

结果显示,随机效应回归模型顺利通过了稳定性检验。尽管分别剔除了排名前2位省和末2位省的数据,但所有相关系数的估计值均呈现相似的定性结果,即剔除后,城镇化进程对于房价仍延续未剔除前的统计显著性、相关性,并与预期结果相符。

表2 分别剔除前2位省和末2位省数据的稳定性检验

| 因变量:城镇实际房屋均价( $HP$ ) |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 自变量                  | 所有省                   | 剔除前2位省               | 剔除末2位省                |
| 城镇化率( $UL$ )         | 0.0116***<br>(0.000)  | 0.0106***<br>(0.000) | 0.0116***<br>(0.000)  |
| 流动人口占比( $FP$ )       | 0.0024*<br>(0.060)    | 0.0025*<br>(0.088)   | 0.0021*<br>(0.097)    |
| 城镇居民人均总收入( $AI$ )    | 0.8960***<br>(0.000)  | 0.8751***<br>(0.000) | 0.9116***<br>(0.000)  |
| 房屋竣工面积( $CH$ )       | -0.0039***<br>(0.007) | -0.0028*<br>(0.068)  | -0.0042***<br>(0.005) |
| 常数( $C$ )            | -1.0153***<br>(0.004) | -0.8000**<br>(0.027) | -1.1475***<br>(0.002) |
| 拟合优度( $R^2$ ):组内     | 0.9342                | 0.9384               | 0.9381                |
| 拟合优度( $R^2$ ):组间     | 0.8669                | 0.7592               | 0.8649                |
| 拟合优度( $R^2$ ):整体     | 0.8886                | 0.8459               | 0.8884                |
| 省(个数)                | 31                    | 29                   | 29                    |
| 观测值(个数)              | 279                   | 261                  | 261                   |

注:\*\*\*、\*\*、\*分别表示在0.01、0.05和0.1的水平上显著;表中括弧内的数字为P值。

## 四、区域对比分析

我国幅员辽阔,每个省(直辖市、自治区)的城镇房价水平、城镇化率、流动人口占比、居民人均收入水平等各项指标都各有不同,尤其是经济发达地区和欠发达地区的情况更是差别巨大,对全国整体情况的分析无法准确描述经济发展程度不同的区域间城镇化进程对房地产价格的不同影响。因此,本文根据2013年的城镇居民人均总收入情况,将中国内地31个省(直辖市、自治区)划分为两组:一组是较发达省份,包括上海、北京、浙江、广东和天津,它们不仅是2013年城镇居民人均总收入的前5名,而且它们的其他各项经济指标在全国也名列前茅;另一组是发展中省份,是指除了上述5省以外的其余26个省。

首先,收集中国内地31个省份2005—2013年商品房平均销售价格求算数平均,以直观反映这几年我国房价的地区差异(如表3所示)。结果表明:2005—2013年间,经济较发达的5个省份也是房价均值最高的5个省。其中,北京、上海的房价远远高于其他地区,达到5位数均价,与最低的甘肃2800元/平方米相比,两者相差高达5倍。可见,我国房地产价格存在明显的地区差异。

接着,我们运用随机效应回归分析模型对比分析2005—2013年中国较发达省份和发展中省份的各项变量指标,结果见表4。从表4可以看出:

第一,城镇化率( $UL$ )的相关系数,较发达省份是0.0028,发展中省份是0.0092,尽管总体来说城镇化率与房价的相关性都很低,但是较发达省份还是明显低于发展中省份。然而,目前较发达省份的

城镇化水平却已经很高了。根据国家统计局统计,2013 年上海城镇化率为 89.6%,北京为 86.3%,天津为 82.0%。虽然有大量农村移民来到这些发达省份工作,并已经被纳入城市常住人口统计(如前所述,城镇化率是按城市常住人口统计,而不是户籍人口统计),但是由于这些发达地区通常都对外来人员设置了较高的落户门槛,并且对这些没有当地户口的外来人员往往采取住房限购政策,加之大多数的农村移民本身所从事的职业不佳,收入微薄,无力够买当地高价住房,使得这些人基本无法参与和影响当地房地产市场。相比之下,发展中省份前期的城镇化水平较低(大多数为 50% 左右,目前正处于快速的城镇化进程中),而且这些省份大多数城镇落户门槛较低,农村移民获得当地城镇户口也相对容易许多,这意味着在这些发展中省份,随着城镇化的快速发展和进一步降低城镇落户门槛政策的落实,更有效的实际住房需求将被释放出来,房价也将由此受到明显影响。

第二,流动人口占比( $FP$ )的相关系数,较发达省份是 0.0082,发展中省份是 0.0027,两组流动人口占比与房价的相关性都很低,但发达省份高于发展中省份。实际上,目前这 5 个较发达省份吸引了全国绝大部分流动人口。据国家统计局统计,上海的流动人口占比为 60.1%,北京占比为 52.7%。虽然流动人口占一半以上,但是由于严格的户口限制,他们中的大多数基本无法参与和影响当地的房地产市场。而在广大的发展中省份,由于城镇中流动人口占比要小得多(通常都在 10% 左右),加上外来务工人员在一定程度上也受到户口限制,因此对当地的房价影响十分微弱。

第三,城镇居民人均总收入( $AI$ )的相关系数,较发达省份是 0.9378,发展中省份是 0.8829。城镇居民人均总收入与房价有非常显著的相关性。这个结论与实际情况相符,说明近十年来快速增长的收入水平是引起房价飙升的最重要的原因。并且,较发达省份本身收入水平就较高,而城镇居民收入水平与房价的相关系数也较高,这必然会更多地促进房价的上升。

第四,房屋竣工面积( $CH$ )的相关系数,较发达省份是 -0.0054,而发展中省份是 -0.0025。

这说明,总体来说,竣工房屋面积的增长会引起房价的下跌,尽管作用并不明显。扩大较发达省份的竣工房屋面积,当地房价将会下跌更多;而扩大发展中省份的竣工房屋面积,则对房价的影响相对较小。

表 3 中国内地 31 省份 2005—2013 年房价均值  
(单位:元/平方米)

| 地区  | 房价    | 地区 | 房价   | 地区 | 房价   |
|-----|-------|----|------|----|------|
| 北京  | 13586 | 安徽 | 3591 | 四川 | 4118 |
| 天津  | 6785  | 福建 | 5942 | 贵州 | 2983 |
| 河北  | 3274  | 江西 | 3024 | 云南 | 3208 |
| 山西  | 2959  | 山东 | 3603 | 西藏 | 2912 |
| 内蒙古 | 2956  | 河南 | 2835 | 陕西 | 4102 |
| 辽宁  | 4030  | 湖北 | 3649 | 甘肃 | 2800 |
| 吉林  | 3129  | 湖南 | 2867 | 青海 | 3186 |
| 黑龙江 | 3238  | 广东 | 6668 | 宁夏 | 3243 |
| 上海  | 11434 | 广西 | 3197 | 新疆 | 2995 |
| 江苏  | 5088  | 海南 | 6313 |    |      |
| 浙江  | 7732  | 重庆 | 4242 |    |      |

表 4 中国不同区域房地产价格的影响因素(2005—2013)

| 自变量               | 较发达省份                  |       | 发展中省份                 |       |
|-------------------|------------------------|-------|-----------------------|-------|
|                   | 相关系数                   | Z 检验  | 相关系数                  | Z 检验  |
| 城镇化率( $UL$ )      | 0.0028 *<br>(0.059)    | 1.89  | 0.0092 **<br>(0.025)  | 2.24  |
| 流动人口占比( $FP$ )    | 0.0082 *<br>(0.074)    | 1.79  | 0.0027<br>(0.149)     | 1.44  |
| 城镇居民人均总收入( $AI$ ) | 0.9378 ***<br>(0.000)  | 18.60 | 0.8829 ***<br>(0.000) | 20.32 |
| 房屋竣工面积( $CH$ )    | -0.0054 ***<br>(0.000) | -4.49 | -0.0025<br>(0.131)    | -1.51 |
| 常数( $C$ )         | -0.8494 *<br>(0.097)   | -1.66 | -0.8296 **<br>(0.028) | -2.19 |
| 拟合优度( $R^2$ ):组内  | 0.8966                 |       | 0.9386                |       |
| 拟合优度( $R^2$ ):组间  | 0.9113                 |       | 0.5096                |       |
| 拟合优度( $R^2$ ):整体  | 0.9011                 |       | 0.7927                |       |
| 省(个数)             | 5                      |       | 26                    |       |
| 观测值(个数)           | 45                     |       | 234                   |       |

注:\*\*\*、\*\*、\* 分别表示在 0.01、0.05 和 0.1 的水平上显著;表中括号内的数字为 P 值。

## 五、政策建议

### (一) 推进城镇化关键是要推进户籍制度改革

当前,推进城镇化、抑制正在累积的房地产泡沫和稳定房价面临最棘手的问题就是推进户籍制度改革。实际上,中央政府早已意识到户籍改革的重要性,并提出了各种改革措施。2013年11月12日,中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中明确提出:“推进农业转移人口市民化,逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。创新人口管理,加快户籍制度改革,全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。稳步推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖,把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系,在农村参加的养老保险和医疗保险规范接入城镇社保体系。”本文通过实证对比分析也证明,中央提出的上述区别对待的城镇化发展政策,可谓着眼于未来的明智之举。现阶段,在发达地区,绝大多数外来务工人员由于户籍限制是无法参与和影响当地房地产市场的,如果不继续执行严格的落户限制,就会打破已有的房地产市场均衡,极有可能造成房价的新一轮上涨,并导致社会公共服务更加不堪重负;而在广大的发展中省份,进一步降低中小城镇落户门槛,并将进城落户农民纳入城镇社保体系,必将产生更有效的实际住房需求。因此,只有切实推进差别化的户籍制度改革措施,使其各自发挥功效,才能充分满足我国老百姓对房地产的刚性需求和改善性需求,新型城镇化才能释放出巨大的潜力。

### (二) 促进房地产市场与城镇化进程协调发展

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出:“推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展,促进城镇化和新农村建设协调推进。”从实际情况来看,倘若没有控制好城镇化进程的发展速度和节奏,城镇化进程过快,则很有可能人为造成土地资源紧缺,导致房地产泡沫越积越多直至最终破灭,影响整个房地产市场的健康发展。反过来看,房价过高、上涨过快,或者房地产开发结构不合理,同样也会阻碍城镇化进程。因此,我们需要调节好城镇化进程和房价的发展速度、幅度,使两者能够协调均衡发展,这样才能实现新型城镇化的稳步推进和房地产行业的健康可持续发展。

当前,中国房地产市场的分化趋势已经越来越明显。在发达省份的一线城市,特别是北上广深,房屋供不应求,房价一路高涨且十分坚挺,城市综合承载能力已经趋于饱和;而广大的发展中省份的三、四线城市的房地产市场要冷清很多,房屋库存量大,个别地方甚至出现了大量闲置房和无人居住的“鬼城”。其实,要解决房地产市场的供求不平衡现象,一是要合理调节城镇化进程的发展速度,以免对当地房地产市场造成强烈冲击,尤其是要注意避免大城市和特大城市的规模过度膨胀,避免激进式提高城镇化发展水平。二是大力发展中小城镇,尤其要注重对中小城镇的闲置土地和现有土地的有效开发,挖掘其发展潜力,避免重复建设、无效投资。但从根本上说,只有进一步缩小地区差异,激发中小城镇活力,发展以人为本的新型城镇化,真正把农村转移人口从大城市吸引到广大的中小城镇,才能既消化三、四线城市的房地产库存又缓解一线城市极其紧张的住房压力,才能促进房地产市场整体供求平衡和房价的长期稳定,才能保障各地区经济协调可持续发展和社会长治久安。

### (三) 重视保障民生,完善房地产市场供给结构

在城镇化进程中,既要重视满足民生需求的配套基础设施建设,又要让进城务工的农村流动人口能够充分享受平等的住房、医疗、保险、教育等城镇市民待遇。一是要大力发展包括公租房在内的住房租赁市场,形成购买与租赁相联动的房地产市场体系,逐步构建商品住宅与公租房、廉租房、保障性

住房和经济适用住房等多元并存的房地产供给结构,引导居民形成住房梯度消费理念。二是要进一步完善和活跃二手房(存量房)交易市场,形成增量与存量并重、重点盘活存量的房地产市场体制。这些举措无疑都将对保障民生、抑制城镇高房价起到积极作用。

特别值得一提的是,房地产市场并不只意味着买卖房屋,建立购租并举的住房制度,才能真正实现以人为本的新型城镇化。据不完全统计,即使在欧美等发达国家,住房自有率也只有60%多,日本租房结婚者比例高达67.1%,买房结婚夫妇比例仅为14.3%,而我国城市目前新房自有率已接近90%。老百姓深受传统观念影响,省吃俭用去买房,这不但挤占了居民日常生活消费的开支,不利于扩大内需,而且让房地产市场聚集了数量庞大的社会资金。房屋已经不仅是消费品,而且被老百姓视为保值品、投资品,由此助推房价一轮又一轮不断上涨,房地产泡沫越积越多,风险越来越大。其实,“居者有其屋”并不等于“居者有产权”。从居住者的角度来看,在城镇中若能够便利地进行房屋租赁,则可以大大降低生活成本,这无形中等于降低了农村流动人口的进城门槛。从房地产市场的角度来看,在一、二线城市大力发展房屋租赁,是解决流动人口住房困难的最现实的方案;在三、四线城市引导农民先租后买或者鼓励由政府的某个基金先将房子买下来再转租给进城务工的农民长期居住,是化解地方库存的可供选择方法。

为此,需要建立一个健康可持续的房地产租赁市场。首先,政府要通过财税体制改革、金融体系改革、户籍制度改革等一系列改革措施,给房屋租赁松绑减负。其次,鼓励专业化企业经营房屋租赁,打造规范、稳定、具有规模效应的房地产租赁市场环境。从实际市场行情来看,房屋租赁通常是一个长期的过程,而不是一锤子买卖,由专业化的企业经营房屋租赁,不仅方便政府规范管理,而且租房者也能享受到更加专业的租赁服务。如果能够尽快建立一个较为完善的专业化房地产租赁市场,让买房与租房比翼齐飞,以人为本的新型城镇化就有了更坚实的基础<sup>[26]</sup>。

#### 参考文献:

- [1] 国际货币基金组织. 中国大城市房价已经是全球最高[EB/OL]. (2013-07-02)[2016-04-01]. <http://finance.qq.com/a/20130702/001609.htm>.
- [2] 封伟强. 城镇化建设对我国房地产业的发展研究[D]. 长春: 吉林大学, 2005.
- [3] 陈石清, 朱玉林. 中国房地产价格与城市化水平实证分析[J]. 财经理论与实践, 2007(2): 109-112.
- [4] JIM C Y, CHEN W Y. Value of scenic views: hedonic assessment of private housing in Hong Kong[J]. Landscape and urban planning, 2009, 91: 226-234.
- [5] 范晓萍. 中国城镇化与房地产价格关系实证研究[D]. 大连: 东北财经大学, 2010.
- [6] 常亮, 贾金荣. 房价与城镇化进程关系及影响研究[J]. 经济经纬, 2012(3): 50-54.
- [7] 邓翔, 孔红枚. 基于动态面板模型的城市化与房价关系研究[J]. 统计与决策, 2013(12): 105-107.
- [8] GUILLAUME R B, GUILLAURNE J. Urbanization and real estate investment in China[J]. Asia Vision, 2009, 22: 1-18.
- [9] 刘宇龙, 钟艳秋, 钟伟伟. 城镇化进程中县域房地产面临的机遇与挑战[J]. 三农金融, 2013(9): 73-77.
- [10] 周新柠. 广西城镇化与房价互动关系的实证分析[J]. 经济研究, 2011(9): 92-94.
- [11] 尹伯成. 新型城镇化带来的机遇和挑战[J]. 上海房地, 2013(9): 18-20.
- [12] 马光远. 城镇化引发房价暴涨[J]. 中外管理, 2013(3): 23-24.
- [13] CHEN J H, GUO F, WU Y. One decade of urban housing reform in China: urban housing price dynamics and the role of migration and urbanization, 1995—2005[J]. Habitat International, 2011, 35: 1-8.
- [14] 何绍华, 杨菊华. 安居还是寄居? 不同户籍身份流动人口居住状况研究[J]. 人口研究, 2013(6): 17-34.
- [15] 张新民. 从出租屋看农民工市民化的困境[J]. 城市问题, 2011(2): 49-53.
- [16] 郑思齐, 曹洋. 农民工的住房问题: 从经济增长与社会融合角度的研究[J]. 广东社会科学, 2009(5): 34-41.

- [17] 国务院研究室课题组. 中国农民工调研报告[R]. 北京:中国言实出版社,2006.
- [18] 卢小君,陈慧敏. 流动人口社会融合现状与测度——基于大连市的调查数据[J]. 城市问题,2012(9):69-73.
- [19] 朱宇. 城镇化的新形式与中国的人口城镇化政策[J]. 人文地理,2006(2):115-128.
- [20] GAN Q, HILL R J. Measuring housing affordability: looking beyond the median[J]. Journal of Housing Economics, 2009, 2:115-125.
- [21] 孙静. 影响中国城际房价差异的因素分析[J]. 统计与决策,2013(11):138-140.
- [22] 张传勇. 房价与收入分配的内生性及其互动关系[J]. 统计研究,2014(1):63-69.
- [23] 张淑娟,刘艳芳. 城市土地使用权招标出让的博弈分析[J]. 武汉大学学报(信息科学版),2005(1):28-30.
- [24] 郝前进,陈杰. 长三角房地产市场的价格差异及决定因素[J]. 经济地理,2007(6):985-989.
- [25] 张清勇. 房价和地价的因果关系——基于文献的讨论[J]. 中国土地科学,2008(12):68-75.
- [26] 去库存不只是卖房子,要建立购租并举的住房制度[EB/OL]. (2016-05-23)[2016-05-24]. <http://finance.sina.com.cn/roll/2016-05-23/doc-ifxskpkx7626968.shtml>.

[责任编辑:刘 星,许成安]

## The Effects of Urbanization Process on the Housing Price in China

HUANG Yan

(Hefei Sub-branch, the People's Bank of China, Hefei 230091, China)

**Abstract:** The 4 indicators of urbanization rate, the proportion of floating population, the per capita income of urban households and the floor space of houses completed are used as proxy of the urbanization process. Using random effect panel data model, this paper makes a comparative analysis of the impact of process of urbanization on the real estate price in the whole of China, the developed provinces and the less developed provinces from 2005 to 2013. The empirical analysis finds that the increasing urbanization ratio and the proportion of floating population have an actual limited impact on housing prices; the increase of per capita income of urban households, obviously drives the urban housing price up; while the expansion of the completed housing areas causes the decline in price. The comparative regional analysis also finds that the different processes of urbanization has generated more effective real housing demand for the migrant labors in the developed provinces and developing provinces.

**Key Words:** housing price; urbanization process; urbanization rate; proportion of floating population; per capita income of urban households; floor space of houses completed; population urbanization