# 地价与房价关系的实证研究

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2024-01-16

*内容 摘要:关于地价与房价的关系, 理论 界观点分歧甚大,为进一步探讨地价与房价的内在关联,本文基于武汉市202\_年第一季度至202\_年第二季度的房价、地价数据,笔者对地价与房价的关系进行了Granger因果关系检验,结果表明:在短期内,...*

内容 摘要:关于地价与房价的关系, 理论 界观点分歧甚大,为进一步探讨地价与房价的内在关联,本文基于武汉市202\_年第一季度至202\_年第二季度的房价、地价数据,笔者对地价与房价的关系进行了Granger因果关系检验,结果表明:在短期内,武汉市房价与地价互为因果,其中地价是房价的Granger原因的程度更大;在长期,房价与地价之间没有显著的因果关系。结合宏观政策状况,本文对该检验结果进行了 分析 ,并指出了其政策含义。

关键词:地价 房价 Granger因果关系检验 房地产

关于地价与房价的关系,理论界有三种观点:地价决定房价。这种观点从成本的角度,探讨了房价的构成,认为土地成本上升是房价上涨的主要原因之一(覃晓梅等,200

5)。房价决定地价。如郑光辉(200

4)认为,房价上涨增加了对土地的需求而导致地价上涨,地价是房价的结果,不是房价原因。地价与房价相互作用,存在相互制约的关系(鲁礼新,200

2),抑或称“两者呈正相关关系”(高晓慧,200

1)。关于两者相互作用方式及效果,学界也是见仁见智。

部分学者认为房价与地价之间存在一定条件下的因果关系。

关于地价与房价的因果关系 问题 ,争论分歧甚大,究其原因,笔者认为主要有:复杂的利益格局和不同的利益诉求。如开发商为追求利润最大化,可能会夸大地价对房价的作用,甚至“强加给招拍挂制度以莫须有的罪名”(李倩,200

5)。 研究 对象的复杂性与差异性。关于这一点,笔者将在文章最后的讨论中作简要论述。研究 方法 的局限性。一方面,定性的研究方法多,定量研究少。由于定性研究中难免带有研究者主观色彩,可能造成结果的偏差。另一方面,定量研究的结果也可能有不确定性。如高波、毛丰付(200

3)采用的Granger因果关系检验中,滞后期为

2、

3、4,滞后期偏少,且检验结果不具稳定性;而且,其样本数据为全国的数据,由于全国不同地域、不同城市房地产市场的巨大差异,其研究结果难以令人信服。

为进一步探讨地价与房价的内在关联,笔者对武汉市202\_年第一季度至202\_年第二季度的房价、地价数据,进行统计分析及Granger因果关系检验,并对结果进行了讨论。

武汉市房价与地价的基本统计特征

从武汉市房价与地价的时间序列数据散点图(如图

1)可以看出:随着时间的推移,房价与地价按不同的比率增长,以时间为自变量分别以房价、地价为因变量构建一元回归方程(回归结果如图1所示),房价随时间的变化率为50.616,大于地价的边际值15.485。从其统计意义来讲,随着城市 经济 的增长,房屋需求与土地供给的矛盾不断增加,这与武汉市乃至全国的情况基本相符。

为进一步描述武汉市房价与地价随时间变动的幅度,笔者对房价与地价时间序列数据进行了方差的假设检验:

检验结果表明,相对地价而言,武汉市房价变动幅度较大。可见,武汉市土地市场调控机制和地价的形成机制已逐步成熟,地价呈现平稳上升的势头。

武汉市地价与房价因果关系的Granger检验

假定与检验规则

假定当前的地价(LP)与自身以及房价(HP)的过去值有关,而房价(HP)与自身及地价过去值有关。检验要求估计以下的回归: 对房价是否为地价的原因,假定H0∶∑αi=0,即滞后HP项不属于此回归。用F检验:

5

40)this.width=540\" vspace=5>

式中,RSSR为当前的LP对所有的滞后LP项作回归分析,所得到受约束的残差平方和;RSSUR表示对“1式”作回归,得到的残差平方和;m等于滞后项的个数;k是“1式”中待估参数的个数。

若在选定的显著性水平上 计算 的F值超过临界F值,则拒绝虚拟假设。

同理可检验地价是否为房价的原因。

检验结果

取滞后期为两期(m=

2)进行检验,结果显示房价与地价之间没有显著的因果关系;由于 应用 Granger检验时,与分布滞后模型遇到的 问题 相似,其因果方向和所含滞后项的个数可能有重要的关系(Damodar,200

3),为增强对上述结论的信心,分别取m=

1、

3、

4、

5、6,得出其统计检验结果(表略)。

从统计结果中可以看出,滞后期不同,统计结果不完全一致:滞后时间为一期时,房价与地价有双向的因果关系;滞后时间为两期时,存在地价到房价的较弱的单向因果关系,即地价 影响 房价,而房价不影响地价;滞后时期为三期以上时,统计结果具有稳定性,可以认为,此时房价与地价相互独立。此结果表明:在短期,房价与地价相互影响,其中地价是房价的Granger原因的程度更大;在长期,房价与地价之间没有显著的因果关系。

结论及政策含义

地价对房价的影响

理论 上,从开发商成本的角度 分析 ,地价是房价的组成部分之一, 自然 会影响房价。但是,从以上的统计结果中,我们了解到地价的增长是相对平稳的,而房价的变动幅度相对较大,并且短期内地价对房价虽有显著的影响,而在长期,地价对房价无显著影响。究其深层次的原因,笔者认为主要有:预期依赖于当前价格。换句话说,当前或近期地价对房价预期的影响大于过去地价的影响。当前地价上涨时,会形成未来房价上涨的预期,作为开发商,此时会选择减少当前的住房供给;作为个人住房需求者或投机者,会选择在当前购进住房。住房市场上供给的减少与需求的增加,必然会引起当前房价的上涨;由于信息是不完全的,这种不确定性导致预期有较大的差异,相应地,其影响效果也会有较大的变动幅度。住房政策对房价的综合影响。现行住房政策的长期目标是实现“居者有其屋”与房地产业的持续稳定增长,前者即暗示人们多多进行“居住储蓄”,对房价的上涨有促进作用;而对后一目标而言,由于住房需求对政策的弹性很大,政策的力度、作用时间不易把握,导致政策的频繁调整,这些调整在短期内会扩大预期的变动。开发商的土地储备。现行的土地政策不鼓励开发商储备土地,如“收回限期内未开发土地”、“行使优先购买权”等,这些政策随时间有“从严”的趋势。在地价上涨时,短期内出于价格进一步上涨的预期,开发商会选择持有土地,从而产生与土地政策作用方向相同的效果(Raymond,19

9

8),进而扩大了地价变化对房价的影响;而在长期,因为政策的限制,开发商不得不出售土地或进行开发,在一定程度上缓解或抵消了地价变化对房价的影响。

房价对地价的影响

从土地出让市场中价格形成过程来看,地价依赖于出让方式、竞争程度,以及开发商的“底价”,底价可用下式表示:

底价=预期收益-除土地外的开发成本-最低利润

该等式右边后两项不变时,土地受让方的出让底价由预期收益决定,由于预期通常根据当前的房价作出,当前的房价对地价有直接的影响,这一结论与Granger检验结果基本相符。

当土地开发成本发生变化时,对垄断竞争市场而言,土地成交价格界于政府出让底价 与完全竞争市场中开发商最高底价之间,而且,随着土地出让市场中需求竞争程度的增强,价格越接近后者,由于利润空间减小,房价变化对开发商预期收益的影响下降,相应地,房价对地价的影响也越弱。Granger检验结果显示,短期内房价对地价的影响,相对地价对房价的影响较弱,其中一个原因就是武汉实行了招拍挂出让制度,在土地出让需求方中引入了竞争机制。

从土地供应政策来看,“严把闸门、地根从紧”是总趋势,“六项清理整顿”、“三个暂停”、“冻结”等政策的干预,直接导致建设用地供应中存量土地比率不断增加,由于存量土地的获取成本相对较高,导致土地价格的上涨。而相对房地产市场而言,土地供应由政府垄断,在“保持地价稳定增长”的目标下,通过土地储备供应这一“水龙头”,可及时调控土地价格水平,因此,其调控方式更灵活,调控效果也更易于控制。从这一意义上讲,统计检验结论“地价变动幅度较小、短期内地价受房价变化影响较小”是必然的。

政策含义

统计检验与分析结果表明:房价与地价相互依赖于当前价格与政策,如果当前的价格在理性的范围之内,那么,政策的取向应促进人们形成“房价与地价稳定增长”的预期。因此,在实行宏观调控政策的同时,应多采用内生的政策工具,并逐步减少调控频率与幅度。如果开发商不进行土地储备,则政府通过土地储备来调控房价的力度可适度减小。从这一意义上说,继续强化对土地投机的抑制政策,可相应减少政府用来“熨平市场”所需的土地储备量,以缓解土地储备资金不足之困。

参考 文献 :

1.郑光辉.房价与地价因果关系实例分析. 中国 土地[J],202\_,

(1

1)

2.鲁礼新.成都市中心城区地价与房价关系分析.四川师范大学学报(自然 科学 版) [J] ,202\_,25

(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！