# 土地成本对住宅价格影响的实证分析

来源：网络 作者：梦醉花间 更新时间：2024-01-26

*内容 摘要：房地产住宅价格和土地成本具有一定的相关性，土地成本是住宅价格的一个重要 影响 因素。本文以城市土地市场化程度较高的杭州为实证 研究 对象，定量 分析 土地成本和住宅价格之间的关系，揭示城市土地价格对房地产价格的影响。关键词：房地...*

内容 摘要：房地产住宅价格和土地成本具有一定的相关性，土地成本是住宅价格的一个重要 影响 因素。本文以城市土地市场化程度较高的杭州为实证 研究 对象，定量 分析 土地成本和住宅价格之间的关系，揭示城市土地价格对房地产价格的影响。

关键词：房地产 住宅价格 土地成本

随着 经济 的快速 发展 和城市化进程的加快，我国城市规模不断扩张，土地资源总体供求矛盾越来越尖锐。我国从20世纪80年代开始推行城镇土地使用制度改革，由土地的无偿使用向土地的有偿使用转变，提高了城镇土地资源配置的利用效率，提升了土地的价值，为城市建设积累了巨额建设资本。近几年，关于住宅价格与土地成本之间的关系，学者、开发商、消费者之间有很多的争议。在这种背景下，本文以城市土地市场化程度较高的杭州为实证研究对象，结合杭州招、拍、挂土地项目开发情况，从定量分析的角度揭示城市土地成本对住宅价格的影响。

杭州城市土地价格状况

（一）杭州城市土地出让市场总体状况 由于我国城市土地市场化制度建立时间不长，城市土地市场化程度不高，各种用途土地交易数据缺乏，收集非常困难，因此目前我国学者普遍对城市土地市场的定量分析不足。作为最早实施经营性土地公开出让的城市，杭州市城市土地出让的市场化程度比较高，因此取得数据比较容易，为论文进行实证研究创造了良好的条件，保证数据的有效性和准确度。 数据采集的区域和时间范围：土地出让信息仅限杭州市区（因为余杭、萧山辖区内202\_-202\_年国有土地使用权出让相对独立）。数据选择的时间为202\_-202\_年，因为这一时间段内杭州国有土地的成交数据可以直接从国土资源局政府网站获得，保证资料的准确性和严密性。

杭州市三年中所开发的房地产项目中有住宅用地、商务用地和综合用地，用地性质不同直接影响土地的价格，本文以住宅市场为分析切入点，只选取住宅项目的土地出让数据处理。

（二）杭州市各分区地块出让状况

土地价格受区域因素的影响很大，不同区域因其开发时间的早晚和离主城区距离远近等原因，土地出让的价格差别很大。因此，为了能够更好的说明城区土地价格变化，本文选择了三个典型区块（城西区块、市中心区块和滨江区块）作为分析样本。 2.城西区块（传统文教区和蒋村商住区）。该区块以其配套设施完善和城市气息浓厚，成为开发商和购房者最喜欢的区块之一，是近年来杭州楼市的领涨板块。由于202\_年大专院校陆续外迁，原高校用地成为该区块供地的一个特色。202\_年到202\_年城西区块共出让住宅用地10宗，主要集中在文教区。202\_年4月由金都房产获得原丝绸工学院地块楼面地价已愈7000元/平方米，涨幅高达300%多。其中很大程度上是因为城西地块居住成熟度高，而可供出让土地较少。

3.滨江区块。滨江作为杭州未来的城市中心，是近两年来的热点区域。202\_年到202\_该区块共推出住宅用地22宗，位居杭州各个区域之首。区块最大的优势在于依托高新技术园区建设，整个区域规划较完善，特别是交通路网的建设在各个新区中较有优势。从楼面地价走势看，滨江区块202\_-202\_年土地价格涨幅最大。这是因为这一新兴居住区块日渐成熟，逐渐被杭州购房者接受。

通过上面的分析可以看出，杭州市国有土地在不同地理位置和不同时间段，其出让价格不一样，并且出让价格一直呈上升趋势，其中202\_年的土地价格较202\_年有非常明显的上涨。杭州土地资源的严重不足是造成土地供需缺口的直接原因，再加上政府对土地拍卖进行限量投放，加剧了房地产开发和土地供给的竞争。

杭州城市住宅价格中土地成本的比例

杭州市的土地价格一直在上涨， 社会 上存在着“地价高导致房价高，房价高造成老百姓买不起房子”的说法。那么土地价格的上涨是否同步带动房地产住宅价格的上涨，土地成本又在房地产住宅价格中占多大的比例，本文对出让土地中标项目中已经开始销售的楼盘进行了调查，将其楼面地价与当时的销售价格进行比较。

（一）实证资料的收集以及说明

本文实证 研究 样本资料均来自202\_年和202\_年杭州市主城区在售楼盘，这些样本基本客观和全面地反映了杭州市主城区近几年住宅市场的状况。项目的土地成本以杭州市国土资源局政府网站提供的202\_年、202\_年进行的历次住宅用地招标或者拍卖成交价格为依据。在数据处理上，通过杭州国土资源局网站查到地块中标 企业 后通过 网络 查找到具体的开发项目楼盘，再通过搜房网查找销售价格。

实证资料的收集的数据来源、区域范围与前文相同，需要补充的是： 2.销售价格的含义。因为楼盘的销售采用一房一价，所以销售价格以楼盘的均价表示，并采用楼盘销售第一期的开盘均价。

（二）杭州市区样本楼盘土地成本 分析

重点选择202\_年的土地中标项目作为分析对象，样本基本包括202\_年中标地块中已进入销售的住宅楼盘（按宗地推出顺序）。202\_年中标地块很多正处于建设中还未开盘，所以数据较少（按宗地推出顺序）。

杭州市区202\_年、202\_年中标地块楼盘的土地成本分析中可以看出，土地成本占住宅价格比例较高，每年基本维持在35%-45%之间。实际的数据分析说明土地成本是住宅价格的一个重要内在 影响 因素，当前土地价格的上升确实是房地产住宅价格上涨的一个重要因素。

（三） 研究结论

本文对杭州市区202\_年到202\_年的楼盘及土地成本的研究，得出以下结论：

1.土地成本在房价中的比例因项目不同而有所区别。最近两年，土地成本在房产开发中的比例已趋于稳定，统计数据表明绝大多数在35%～45%之间徘徊。土地价格构成了住宅的成本，在商品房销售价格中占据较大的比重，因此地价是影响住宅价格变动趋势的重要因素，土地价格的上升一定程度上影响了房地产价格上涨。

2.土地的需求属于派生需求，是对土地产品的需求而引起的对土地的需求。从成本的角度，地价确实是房价的构成部分，但并不是地价决定房价。推动房价上涨的原因是多元化的，最主要是需求引起的。开发商购买土地所支付的价格是对其未来收益的预期，我国近几年 经济 增长迅速，居民收入相应提高，消费结构升级，以及我国正在进行的城市化进程等都拉动了居民对住宅的需求，引起房价的不断攀升，商品房销售价格的提升在一定程度上为地价上涨提供了强有力的支撑。

3.国家的宏观调控直接影响房地产的供应和需求，从而影响房地产住宅价格，带动土地价格的变化。如202\_年随着国家宏观调控文件的出台，房产市场观望气氛浓厚，商品房成交量萎缩，杭州的土地市场也开始迅速降温，成交价一路下滑。202\_年7月中旬，房产新政实施后首次宅地出让中，一致被业内看好的滨江区块29号绝版一线江景地块楼面成交价只有2890元/平方米，远低于上半年该区域4200元/平方米左右的楼面地价。由此可见地价更多地由房价引起。

土地资源的有限性、不可再生性与土地使用的无限性构成的矛盾，会推动土地价格的不断上涨。杭州市在全国范围内较早推行了土地储备制度和土地的“招拍挂”出让方式，土地供给缺乏弹性和需求不断增长之间的矛盾尤其突出，在供求不平衡的条件下，必然形成较高的地价。地价推高房价，房价反推地价上涨，形成“高地价-高房价-高地价”的价格循环上涨，造成开发商和消费者的“追涨心理”，导致消费者需求的提前释放，进一步加剧了房地产开发土地供需矛盾。

本文分析杭州土地成本对房价的影响，指出土地价格的上涨确实推动了住宅的价格上涨，但是推动房价的上涨还有更多的因素在同时起作用。由于房价的影响因素非常复杂，所以本文在这个方面没有更深入地展开。同时，由于本文的实证分析所采用的数据只限于杭州市区，所选样本的时间跨度较短，所以研究的结论和普遍适用性还有待进一步的检验。

参考 文献 ：

1.张维迎.企业的企业家-契约 理论 .上海三联书店，1995

2.李维安.公司治理.南开大学出版社，202\_

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！