

新型城镇化背景下江苏省小城市居民住房需求研究

杜静¹,杨一帆^{1,2},何川³

(1. 东南大学土木工程学院, 江苏南京 210096; 2. 香港大学工程学院土木工程系, 香港 999077;
3. 中国建设银行江苏省分行营业部, 江苏南京 210005)

摘要:《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》明确提出城市发展重点要向小城市倾斜,构建以市场为主的满足多层次需求的住房体系。利用调查问卷收集的微观数据,以新古典住房经济学需求理论为支撑,基于居民视角从自用与租赁、消费与改善投资两个维度构建住房需求模型,深入分析江苏省小城市住房需求结构及城镇化因素对住房需求的影响。同时,将所得结论与大城市住房需求现状进行对比,从政策上引导江苏省小城市住房市场与大城市住房市场采取差异化的发展模式。

关键词:住房市场;住房需求;新型城镇化

中图分类号:F292

文献标志码:A

文章编号:1671-4970(2017)01-0043-08

一、引言

城镇化是指第二、三产业在城市集聚,农村人口不断向非农产业和城市转移,使城市数量增加、规模扩大,城市公共服务均等化水平逐步提高,城市生产方式和生活方式向农村扩散,城市物质文明和精神文明向农村普及的经济社会发展过程^[1-2]。2014年我国城镇化率达到了54.77%^[3],根据世界城镇化发展历史和城镇化发展普遍规律^[4],我国城镇化进程正处于城镇化率为30%~70%的快速发展区间。与之相对应,由于需求变化导致的居民消费水平提高、消费结构升级,住房需求快速增长是该阶段城镇化发展的主要特征^[5]。

学术界对住房市场已有相当深入的研究,但这些理论基本上是以西方成熟住房市场或以发展中国家市场经济较为成熟的大城市住房市场为背景进行。现有研究文献一般分为两个角度:一是宏观层面,以研究经济基本面与住房市场的关系为代表,多采用实证研究方法,包括城镇化与住房市场关系研究、住房价格与宏观经济关系研究住房市场运作规律及政策实验和保障性住房体系研究等方面;二是微观层面,以研究消费个体的住房需求行为特征为

代表,多采用新古典经济学中消费者选择理论为研究思路,理论分析与实证相结合,进行租买选择、需求弹性估计、住房需求比例选择、住房区位选择等方面的研究。

关于城镇化进程对住房市场的影响,Stuart等研究发现在解释加利福尼亚州住房价格变动时,人口迁移变量和城市结构变量具有较高的解释能力^[6]。Chen等分析了1995—2005年间乡村至城市人口转移对城市住房价格的影响^[7]。Wang等探讨了经济基础变量如户籍人口数量、平均可支配收入、城市住房用地供应和建设成本对住房价格的重要影响,研究表明在大部分城市样本中,经济基础变量的增长能够合理解释住房价格的增长^[8]。范晓萍建立了数据包络分析和误差修正模型,利用全国36个大中城市的面板数据多角度探讨了我国城镇化和商品住宅价格之间的关系^[9]。向为民等的研究发现城镇化率与住房消费量存在着长期协整关系,城市化率变动1%,住房消费量将同方向变动0.14%^[10]。可见,城镇化进程中人口向城市聚集以及城市更新引发的改善性需求引起城市住房市场需求上升是城镇化对住房市场的主要影响^[11],城镇化迅速发展时期,住房需求和住房价格呈现交替上升趋势。住房

收稿日期:2016-11-15

基金项目:江苏省社会科学基金项目(13EYB007)

作者简介:杜静(1964—),女,江苏南京人,副教授,博士,从事住房市场、住房保障与城市发展研究。

租买选择是分析住房需求、住房消费与投资属性的基础。住房投资必须通过自有住房才能实现,而通过租赁和自有方式均可进行住房消费。Raya 等比较了经济文献中住房租买选择分析的不同方法^[12], Blanco 等检验了拉丁美洲城市中居民家庭收入对住房租买选择行为的影响^[13]。在租买选择分析基础上,一些学者关注住房类别的选择,Cho 通过多类别 logit 模型将住房租房选择与住房类别选择结合起来,对韩国住房市场进行实证^[14]。国际上关于住房消费与投资需求的理论研究较为有限,Henderson 等提出了住房消费与需求分析的理论框架,强调了消费与投资需求之间的“差值”是家庭做出选择基础^[15]。随后 Ioannides 等通过排序多元 probit 模型对此理论框架进行实证^[16]。关于我国住房市场消费与投资需求现状,根据汪利娜对住房需求的研究可知,城镇中仍有 25.4% 的住户家庭人均住宅建筑面积不足 20 平方米,有 51.7% 的家庭人均住房建筑面积低于 30 平方米,越是人口聚集的大城市,住房缺口越大^[17]。郑思齐等在测算北京市购房家庭收入弹性后得出北京市住房需求仍为消费性质,投资意识较为淡泊的结论^[18]。杨建荣通过分析我国 35 个大中城市的住房需求发展阶段后指出,2006 年后住房投资需求比例呈现上升趋势,但消费需求仍占主导^[19]。张永岳等分析 2010 年我国城镇住房市场需求现状指出,住房舒适性和豪华型消费占比 22.5%^[20]。可见,学者对我国大城市住房市场需求状况的判断基本一致,即以消费需求为主、投资改善需求并存的局面。国家对住房市场的“鼓励住房消费需求,抑制投资投机需求”宏观调控政策在一定程度上控制了热点城市投资投机需求的释放程度。

已有文献几乎全部采用省际或重点发展的大中城市数据,对小城市的剖析不够。考虑到小城市住房市场发展水平滞后于大中城市,对政策的敏感程度较低,一些对大城市研究已得的结论并不能很好解释小城市住房市场的现状和发展规律。在目前新型城镇化的大背景下,小城市住房市场的发展重点是构建以需求为导向住房供给结构并探索与小城市产业结构相适应的新型住房开发模式。该模式的内涵有别于大城市近年来提高住房开发规模,增加土地供给以稳定房价的发展策略。因此,小城市住房市场的发展要充分吸取大中城市的教训,住房商品的供应要以居民家庭需求为基础导向,在供给结构上要与需求结构充分吻合。合理进行住房配置要求既要了解小城市居民家庭住房需求现状,还要对未来城镇化进程加速如何影响小城市住房需求做出合理的预期。

二、住房需求分析假设及理论基础

住房需求理论来源于新古典微观经济学,当将需求理论应用于住房市场需求分析时,需要检查消费者行为,住房特征、住房市场的运作形式是否符合完全竞争市场条件^[21]。如此,住房需求量等于住房消费量,住房消费量可替代、不可观测的住房需求进行分析。根据国内住房市场去库存的政策导向,结合小城市住房市场现状,可合理假设小城市住房市场上存在相对充足的、同质的商品住房供给。相比大城市而言,小城市因城镇化进程带来的外来人口数量较为有限,可假设一段时期内住房需求水平较为稳定。加之小城市的住房政策趋于宽松,可认为小城市住房市场中住房需求与供给相对均衡。

根据效用理论,在收入约束下,实现效用最大化是居民家庭进行住房需求决策的原则。在无税制混乱、借贷约束和交易成本的情况下,选择自有还是租赁住房并无差异。但除自有外,住房存量可以满足家庭的投资需求。Henderson 等提出在无税制混乱、借贷约束和交易成本情况下,住房投资与消费之间的差异是家庭是否选择自有住房的基础^[15-16]。因此,住房租房选择可进一步划分为 4 类:①家庭租房居住且并无其他住房,②家庭租房居住但拥有其他住房资产,③家庭居住在仅有的一套自有住房中,④家庭居住在一套自有住房中且拥有其他住房资产。考虑我国当前的住房政策安排和家庭将自有唯一住房视为其消费需求的现状,笔者将第 2 类和第 4 类家庭的住房需求归为投资性质,第 1 类属于单纯的消费性质,第 3 类因其消费性和投资性的双重属性,需要设定合适的划分标准。此外,为消除自主选择偏误的影响,选用国际上通用的住房租买选择和需求分析联合建模方式。

三、住房需求模型构建

为了从需求角度了解江苏省小城市住房市场发展现状,定量分析城镇化因素对居民住房需求的影响,笔者构建住房需求模型。将新古典微观经济学需求理论用于分析住房需求时,假设住房市场消费者行为、住房特征及住房市场运行符合完全竞争市场条件,住房需求与住房消费相等,可用住房消费来代替不可观测的住房需求带入模型进行分析。按照住房需求理论,将消费者租买选择与消费量选择进行联合建模,达到在估计住房需求方程时控制自主选择偏误的目的。

1. 住房租买选择模型

住房租买选择模型本质上为二元离散选择模

型,解释变量为选择结果,为二元变量(1 为购买,0 为租用),被解释变量选择者的特征与选择对象的特征。对应到住房市场,即为家庭特征与住房特征。基本模型如下所示:

$$Y_{ij} = c + X_{1j}\beta_1 + X_{2j}\beta_2 + \mu_j \quad (1)$$

其中, Y_{ij} 为第*i*个住户选择的租买形式, $j=1$ 为选择自有, $j=0$ 为选择租赁。 X_{1j}, X_{2j} 分别为家庭特征和住房特征; β_1, β_2 为待估系数; μ_j 为残差。为使二元离散选择模型的估计成为可能,避免随机干扰项的异方差性,需将其转化为随机效用模型:

$$y_i^* = c + X_{1i}\beta_1 + X_{2i}\beta_2 + \mu_i \quad (2)$$

式中, y_i^* 表示家庭*i*选择自有和租赁住房之间的效用差值。被解释变量即转化为连续变量,方程可采用最大似然法进行估计。常用的外层函数有 Logistic 函数和正态分布函数,笔者采用正态分布函数,采用最大似然法进行估计。

对于因变量的选取,结合当前小城市住房市场发展现状及城镇化发展水平,考虑引入环境变量(X_3),如常住人口增长率、城镇化率、第三产业占比、商品住房价格增长率、存量市场成熟度等指标,用以衡量特定城镇化因素对住房选择的影响。租买选择模型进一步变化为:

$$y_i^* = c + X_{1i}\beta_1 + X_{2i}\beta_2 + X_{3i}\beta_3 + \mu_i \quad (3)$$

2. 租买选择与住房需求联合建模

为解决住房选择中的自选择偏误问题,首先根据经济理论建立租买选择模型来预测可能存在自选择偏误的经济行为者选择行为的概率,然后将所预测概率作为额外变量引入住房需求方程,检验自选择偏误的显著程度。通常的做法是在需求方程中引入逆 Mills 比率 (IMR)。根据 Lee 等的研究^[22], IMR 为:

$$IMR_{ij} = -\frac{f\{F^{-1}[P(Y_i=j)]\}}{P(Y_i=j)} \quad (4)$$

式中, $f(\cdot)$ 和 F 分别为标准正态分布的概率密度函数和累积概率密度函数。

对于住房需求方程,普遍接受的是对数线性函数的形式,即:

$$\ln(H) = \beta_0 + \beta_1 \ln(I) + \beta_2 \ln(P_h) + \beta_3 \ln(P_X) + \beta_4 \ln(LC) + \mu \quad (5)$$

式中, H 为住房需求量, I 为家庭收入, P_h 为住房存量/服务价格, P_X 为其他商品价格, LC 为反映家庭生命周期的人口统计特征。由于 $\frac{d\ln H}{d\ln I} = \frac{dH}{dI} \cdot \frac{I}{H}$, 所以 β_1 和 β_2 即为住房需求的收入弹性和价格弹性。

结合上述联合建模的思路,将 IMR 分别引入自有和租赁住房家庭的需求方程中:

$$\ln(H_o) = \beta_0 + \beta_1 \ln(I_o) + \beta_2 \ln(P_h) + \beta_3 \ln(P_X) + \beta_4 \ln(LC_o) + IMR_o + \mu_o \quad (\text{自有}) \quad (6)$$

$$\ln(H_r) = \gamma_0 + \gamma_1 \ln(I_r) + \gamma_2 \ln(P_h) + \gamma_3 \ln(P_X) + \gamma_4 \ln(LC_r) + IMR_r + \mu_r \quad (\text{租赁}) \quad (7)$$

同理,可根据既定的分类标准,可分别建立住房消费与投资改善需求方程:

$$\ln(H_o) = \beta_0 + \beta_1 \ln(I_c) + \beta_2 \ln(P_h) + \beta_3 \ln(P_X) + \beta_4 \ln(LC_c) + IMR_c + \mu_c \quad (\text{消费}) \quad (8)$$

$$\ln(H_i) = \gamma_0 + \gamma_1 \ln(I_i) + \gamma_2 \ln(P_h) + \gamma_3 \ln(P_X) + \gamma_4 \ln(LC_i) + IMR_i + \mu_i \quad (\text{投资改善}) \quad (9)$$

3. 住房需求模型构建的关键问题

对于住房消费量,家庭收入,住房存量/服务价格和其他商品价格的确定按照如下方法。

(1) 住房支出替代住房消费量

对于住房消费量可用住房支出(E_h)替代,因此住房需求方程可以表示为:

$$H = e^{\beta_0} I^{\beta_1} P_h^{\beta_2} P_X^{\beta_3} LC^{\beta_4} e^{\mu} \quad (10)$$

$$E_h = P_h \cdot H = e^{\beta_0} \left(\frac{1}{P_X}\right)^{\beta_1} \left(\frac{P_h}{P_X}\right)^{(\beta_2+1)} P_X^{(\beta_1+\beta_2+\beta_3+1)} LC^{\beta_4} e^{\mu} \quad (11)$$

由需求函数的零阶齐次性可知, $\beta_1 + \beta_2 + \beta_3 = 0$, 则:

$$\ln\left(\frac{E_h}{P_X}\right) = \beta_0 + \beta_1 \ln\left(\frac{1}{P_X}\right) + (\beta_2 + 1) \ln\left(\frac{P_h}{P_X}\right) + \beta_4 \ln(LC) + \mu \quad (12)$$

住房消费支出对于自有住房住户而言为单位期间的虚拟租金,对于租赁住房家庭而言则为单位期间的市场租金,通常可用住房总价(V_h)代替住房消费支出,因住房总价实际为住房租金的资本化,根据对数函数的性质,利用上式估计出最终的住房需求方程不会对 β_1 和 β_2 即为住房需求的收入弹性和价格弹性产生影响。

(2) 持久收入的确定

相关文献已经分析收入对住房选择的影响,影响住房选择决策的主要是持久收入,而非当前收入^[23]。持久收入的估算方法通常有移动加权平均法,家庭特征回归法和工具变量法^[21]。因调查问卷已经采集了影响家庭持久收入的因素,因此笔者在估计需求方程前采用家庭特征回归法估计持久收入。

(3) 住房特征价格的确定

新古典住房需求模型的核心为将异质的住房抽象为同质的住房服务,需求方程中住房价格应为标准住房的存量/服务价格。笔者采用 Hedonic 模型处理住房的异质性问题,从而得到可用于需求估计的住房存量和住房服务价格。

(4) 其他商品组合价格的确定

因国家统计局尚未公布过横比价格指数,因此需要近似估计不同地区之间其他商品组合价格。利用各地最低生活保障标准替代各城市社会商品组合平均价格^[21],考虑生活水平较低家庭的商品消费量及消费结构变化不大,因此消费支出的比值基本反映其他商品组合的价格。

四、实证分析

小城市范围的界定依据国务院最新颁布的《关于调整城市规模划分标准的通知》中规定的 I 型和 II 型小城市, I 型小城市城区常住人口为 20 万以上 50 万以下, II 型小城市城区常住人口为 20 万以下。江苏省内满足要求的小城市共计 40 个。通过专业调研机构,收集有效问卷 308 份。问卷的设计要求能覆盖到家庭住房情况相关的所有信息,包括主要经济来源人的信息、家庭住房信息、所在工作单位的住房政策、家庭对待住房的偏好等。家庭的经济情况很大程度上决定了住户的住房状况,对此类比较敏感信息的采集,选项采用区间形式,确保填写人能够作答。江苏省小城市当前房地产市场的发展情况及城镇化的进展决定了其住房的性质,因此考虑了市场化住房和非市场化住房两大部分,前者包括商品住房以及进入市场满足交易条件的房改住房;后者包括政府提供的政策性住房和居民的自建房。问卷中询问家庭住户第二套房产情况,是为了衡量住房市场上消费与投资需求而设置。

在拟合了家庭住户的持久收入之后,分别建立租用与自用住房的 Hedonic 特征价格模型,进行联合建模。为了体现江苏省经济发展的区域差异,在

建立持久收入估计模型和 Hedonic 特征价格模型时,将区域因素(苏南、苏中、苏北)作为二元变量引入模型。

1. 住房租买选择的估计

通过住房租买选择模型计算逆 Mills 比率是住房需求模型估计的关键技术点,此外,通过该模型可以了解家庭租买选择的影响因素和区域住房市场的发展趋势。将城镇化因素引入该模型作为环境变量,即可实现微观和宏观的统一、提高模型的准确程度。被解释变量为二元选择结果(*TENURE*), 1 为购买, 0 为租赁。解释变量考虑家庭特征因素,如家庭持久收入(*PERINCOME*)、家庭规模(*FSIZE*)、主要经济来源人的婚姻状况(*MARRY*)、居住稳定性(*STABLE*)、考虑住房特征即住房服务价格(*PRICE*, *RENTPRICE*)。环境变量为主要经济来源人的工作单位性质(*DANWEIA* 为国有集体经济单位, *DANWEIB* 为行政事业单位)、常住人口增长率(*PEOPLEGROW*)、城镇化率(*URBANRATE*)、第三产业占比(*INDTRANSFORM*)、商品住房价格增长率(*PRICEGROW*)、存量市场成熟度(*SECDDMM*)等指标。考虑主要经济来源人工作单位性质是否为上述两类,是因为受我国传统住房制度的影响,该类工作单位的人员可能更容易获取非市场化的政策性住房,以此侧面反映江苏省小城市住房市场的发育程度。通过多次设定初始函数,将环境变量引入估计函数可知,将第三产业占比(*INDTRANSFORM*)作为环境变量,采用 Probit 模型进行估计,其统计效果较为显著(表 1)。

模型的预测准确率为 89.34%,预测效果较好。LR 统计量为 89.57, P 值为 0.000,拒绝多个解释变

表 1 Probit 租买选择模型估计

解释变量	回归系数	标准差	Z 统计量	伴随概率
<i>PERINCOME</i> ***	0.230062	0.082845	2.777011	0.0055
<i>FSIZE</i> *	-0.493273	0.280365	-1.759396	0.0785
<i>STABLE</i> ***	0.131629	0.043652	3.015415	0.0026
<i>MARRY</i> **	1.534018	0.693348	2.212479	0.0269
<i>DANWEIA</i>	0.881160	0.612884	1.437727	0.1505
<i>DANWEIB</i> ***	2.602754	1.003438	2.593837	0.0095
<i>INDTRANSFORM</i>	0.218379	0.166710	1.309935	0.1902
<i>PRICE</i>	0.001034	0.000896	1.154302	0.2484
<i>RENTPRICE</i>	-0.015118	0.012260	-1.233125	0.2175
<i>C</i> **	-14.29297	7.130649	-2.004441	0.0450
McFadden 拟 R ²	0.655775	预测准确率		89.34%
LR 统计量	84.57490	LR 统计量的伴随概率		0.000000

注:***为 99% 置信度下显著,**为 95% 置信度下显著,*为 90% 置信度下显著。

量系数同时为零的假设,模型有意义。家庭层面变量对租买选择均有显著影响,家庭持久收入越高,居住稳定性越强;已婚状态均能促使家庭选择自有住房。主要经济来源人就业单位性质为国有集体单位或性质事业单位均对租买选择有正向影响,这些家庭更倾向选择够买住房,这可能是因为此类工作单位给予其员工的住房福利更加丰厚、促使家庭购买住房。住房服务价格对小城市居民住房租买选择行为的影响不明显,这是由于相比大城市房价而言,小城市平均住房价格处在家庭可接受的范围之内,家庭在选择购买住房时多将生命周期内的实际需要作为其是否买房的决定因素。环境因素(*INDTRANSFORM*)已对江苏省小城市住房租买选择构成正向影响,显著水平为80%以上。提高第三产业比重,积极转变江苏省小城市产业结构,满足居民住房服务配套需求(如餐饮,购物,娱乐,休闲,教育等),是促使小城市居民购买住房的重要途径。

2. 考虑租买选择影响的住房需求模型估计

以估计的居民家庭租买选择、持久收入、

Hedonic 住房服务/存量价格为基础,可实现住房需求的准确估计。按照式(12),结合式(4)计算逆 Mills 比率,并尝试引入代表城镇化因素的环境变量,利用最小二乘法(OLS)估计的自有住房需求模型和租赁住房需求模型分别见表2、表3。

模型 F 统计量显著,拒绝全部解释变量系数为 0 的假设,回归模型有意义。包含逆 Mills 比率的住房自住需求模型的解释能力为 14.9%。与同类研究相比,估计效果略差,如郑思齐 2007 年估计模型的校正 R^2 值为 0.203^[21],郭晓宇 2008 年估计模型的校正 R^2 值为 0.264^[24]。考虑本研究样本数量的限制,估计效果还算满意。逆 Mills 比率为正且显著,说明影响江苏小城市居民住房选择的不可观测因素与影响其住房服务量决策的不可观测因素之间存在一定正相关性。家庭在进行住房选择时候,会同时考虑住房的租买形式及消费量。LOG(*PERINCOME/PX*)前的系数为住房需求收入弹性,

表 2 自有住房需求模型估计

解释变量	回归系数	标准差	t 统计量	伴随概率
LOG(<i>PERINCOME/PX</i>) ***	0.699253	0.190041	3.679476	0.0004
LOG(<i>PRICE/PX</i>) *	7.135223	4.403628	1.620305	0.1088
LOG(<i>F</i> SIZE)	0.057375	0.245246	0.233951	0.8156
LOG(<i>STABLE</i>) *	0.208979	0.119475	1.749149	0.0838
LOG(<i>URBANRATE</i>) **	2.635959	1.233903	2.136278	0.0355
LOG(<i>INDTRANSFORM</i>)	-2.225566	2.027465	-1.097709	0.2754
<i>IMRO</i> **	0.691419	0.330250	2.093619	0.0392
<i>C</i>	11.23248	7.813813	1.437515	0.1542
R^2	0.212774	调整 R^2		0.149434
F 统计量	3.359237	F 统计量的伴随概率		0.003227

注:***为99%置信度下显著,**为95%置信度下显著,*为90%置信度下显著。

表 3 租赁住房需求模型估计

解释变量	回归系数	标准差	t 统计量	伴随概率
LOG(<i>PERINCOME/PX</i>)	0.160319	0.222646	0.720060	0.4794
LOG(<i>PRICE/PX</i>) *	0.706496	0.418196	1.689391	0.1059
LOG(<i>STABLE</i>)	0.102768	0.071269	1.441970	0.1641
LOG(<i>F</i> SIZE) **	0.458483	0.169097	2.711363	0.0131
<i>IMRR</i>	-0.004321	0.060523	-0.071399	0.9438
<i>C</i> ***	8.748934	0.428411	20.42185	0.0000
R^2	0.407895	调整 R^2		0.266918
F 统计量	2.893339	F 统计量的伴随概率		0.038574

注:***为99%置信度下显著,**为95%置信度下显著,*为90%置信度下显著。

为 0.699; $\text{LOG}(PRICE/PX)$ 前的系数为 (住房需求价格弹性+1), 即价格弹性为 6.135。在其他因素一定的情况下, 家庭持久收入上升 1%, 住房需求上升约 0.70%; 住房存量价格上升 1%, 住房需求上升约 6.14%。初步推测, 江苏小城市居民住房需求性质已从基本的消费需求过渡到投资改善型需求为主。住房在其必需品性质的基础上, 主要承担了家庭投资对象的角色, 这可从价格弹性可以得到印证。价格弹性为正, 住房价格的增长对促进家庭的住房需求, 符合投资理论。这与已有关于大城市居民住房需求的研究形成鲜明对比, 证实了大城市住房市场与小城市住房市场的差异性。家庭规模 ($FSIZE$) 与居住稳定性 ($STABLE$) 在住房需求方程中不显著, 但二者在住房租买选择模型中是显著的, 说明二者通过租买选择进而影响住房需求。城镇化率 ($URBANRATE$) 因素显著, 说明城镇化是拉动江苏省小城市住房需求的重要途径, 城镇化率每提高 1%, 住房需求上升 2.64%。第三产业占比 ($INDTRANSFORM$) 不显著, 其在租买选择模型是显著的, 同样的该因素通过影响居民住房租

买选择来影响需求。

租赁需求模型中, 需求价格弹性为 -0.3, 住房租金水平的提高会导致住房租赁需求的减少, 可知租赁住房作为绝对的商品, 符合商品需求理论。住房服务价格的上升会促使消费者选择购买住房, 以期获得更高的效用水平。收入的影响并不显著, 说明家庭持久收入的提高更能促进其购买住房。家庭规模 ($FSIZE$) 显著, 说明在家庭选择租赁住房的消费量时主要考虑本身的实际需要。

为了验证上文初步判断的合理性, 将住房需求分为消费性需求与投资改善型需求, 分别进行估计, 结合邹氏检验证实二者的差异性。采用《2015 年江苏省统计年鉴》将人均住房面积 40 平方米作为划分两类住房需求的标准, 拥有两套以上住房或单套自有住房人均面积大于 40 平方米的家庭当期需求归为投资改善类; 单套自有住房人均面积小于 40 平方米及所有租赁住房的家庭当期需求归为消费类。模型拟合结果见表 4、表 5。

表 4 投资改善型住房需求模型估计

解释变量	回归系数	标准差	t 统计量	伴随概率
$\text{LOG}(PERINCOME/PX)$ ***	1.069643	0.276567	3.867574	0.0006
$\text{LOG}(PRICE/PX)$	10.47400	6.460501	1.621236	0.1158
$\text{LOG}(STABLE)$ **	0.448213	0.204757	2.189002	0.0368
$\text{LOG}(FSIZE)$ *	0.894455	0.455142	1.965222	0.0590
$\text{LOG}(INDTRANSFORM)$	4.592618	3.048622	1.506457	0.1428
$\text{LOG}(URBANRATE)$	1.109972	1.658272	0.669355	0.5086
$IMRI$	0.599527	0.596565	1.004964	0.3232
C	-16.70206	11.93175	-1.399800	0.1722
R^2	0.563256	调整 R^2		0.457835
F 统计量	5.342926	F 统计量的伴随概率		0.000524

注: *** 为 99% 置信度下显著, ** 为 95% 置信度下显著, * 为 90% 置信度下显著。

表 5 消费型住房需求模型估计

解释变量	回归系数	标准差	t 统计量	伴随概率
$\text{LOG}(PERINCOME/PX)$	0.239118	0.192254	1.243757	0.2174
$\text{LOG}(PRICE/PX)$ ***	1.550328	0.482762	3.211369	0.0019
$\text{LOG}(STABLE)$	-0.031953	0.074564	-0.428536	0.6695
$\text{LOG}(FSIZE)$	0.325103	0.250892	1.295792	0.1989
$\text{LOG}(INDTRANSFORM)$ **	-3.785095	1.706751	-2.217720	0.0295
$\text{LOG}(URBANRATE)$	1.408786	0.913221	1.542656	0.1270
$IMRC$	0.151232	0.092586	1.633422	0.1065
C ***	17.77996	6.674683	2.663791	0.0094
R^2	0.500527	调整 R^2		0.455121
F 统计量	11.02322	F 统计量的伴随概率		0.000000

注: *** 为 99% 置信度下显著, ** 为 95% 置信度下显著, * 为 90% 置信度下显著。

持久收入水平 (*PERINCOME*) 能够显著地促进家庭住房的投资改善型需求, 家庭在持久收入提高时更加愿意进行住房的改善与投资。持久收入水平对住房消费需求的影响不显著, 以消费需求中的租赁住房为例, 中国家庭传统住房文化中的普遍观念为“有土斯有财”, 拥有住房也是富有和事业有成的标志。许多家庭认为租赁住房是不得已时的临时过渡, 只需满足最基本的居住需求即可, 重要的是增加储蓄以尽快购房。此外, 政府通常认为只有提高住房自有率, 才能体现住房制度改革成果, 这对家庭优先选择自有住房起到了很大的政策和舆论导向作用。对于自由住房, 住房梯度消费理论认为, 当家庭持久收入提高到一定水平, 通常会选择更大面积、设施功能更加全面的住房, 住房消费需求会升级为投资改善型需求。

住房服务 (存量) 价格 (*PRICE*) 对家庭住房消费需求影响显著, 对住房投资改善型需求影响的置信水平也接近 90%。住房服务 (存量) 价格的提高对两类住房需求呈现不同程度的影响, 住房服务 (存量) 价格上升 1%, 住房消费需求会提高 0.55%, 住房投资改善型需求会提高 9.47%。投资改善型住房需求的弹性系数要大于消费需求的价格弹性系数, 与投资理论相符。住房消费需求的价格系数为正, 与一些已有研究成果的结论相异 (住房消费需求的价格弹性为负), 给出以下 4 点合理解释: ①小城市的住房租赁市场发展缓慢, 缩小了家庭选择住房消费的范围。②由于历史、文化、社会环境和家庭消费心理的影响, 家庭从自有和租赁单位住房存量/服务中获得的效用存在差异。以上两点使得自有住房消费需求处于小城市居民家庭需求层次的低端, 且基本没有替代品。③房价上涨所形成的“财富效应”大于房价上涨导致的“预算约束效应”。④即使从居民家庭住房现状看, 可人为划分消费与投资改善需求两类, 但大众家庭在选择购买住房时, 其心理为典型的投资心理。

第三产业占比 (*INDTRANSFORM*) 的提高会促进住房投资改善型需求的增加 (置信水平为 75%), 城镇化水平 (*URBANRATE*) 的提高会促进住房消费性需求的提高 (置信水平为 88%)。第三产业占比的提高在一定程度上会减少住房的消费性需求, 这是因为固定区域服务设施 (餐饮, 商业, 娱乐, 休闲等) 的增加, 会促进周边住房物业升值, 住房价格的提高会将消费性需求的选择者挤出, 而具有足够的住房支付能力的家庭, 会选择此类住房以满足其投资改善型需求。

居住稳定性 (*STABLE*)、家庭规模 (*F SIZE*) 对住

房投资改善型需求影响显著。随着家庭生命周期的后移、稳定性提高、家庭规模扩大, 家庭偏好选择大面积的投资改善型住房。逆 Mills 比率在住房消费性需求中较为显著, 住房租买选择行为会对居民家庭的住房消费需求产生影响。经过邹氏检验表明住房的消费性需求与投资改善型需求的确存在结构性差异, 将二类需求分别建模较为合理。

由两类模型可知, 自用住房需求收入弹性为 0.7, 价格弹性为 6.14, 租赁住房需求收入弹性不显著, 价格弹性为 -0.3。消费型住房需求价格弹性为 0.55, 投资改善型需求价格弹性为 9.47。进一步证实了先前的判断, 江苏小城市居民住房需求性质已从基本的消费需求过渡到了投资改善型需求为主。

五、结 语

基于调查问卷收集微观数据, 以新古典住房经济学理论建立住房需求模型, 定量评估江苏省小城市住房市场的发展水平及城镇化因素对住房需求的影响。得出的主要结论如下: 第一, 住房租买选择与住房需求联合建模结果显示, 二者存在正相关性, 江苏省小城市居民家庭选择住房时会将二者综合考虑; 第二, 居民家庭在持久收入提高时更加愿意进行住房的改善与投资, 住房租金的提高会促使居民家庭选择自有住房, 由模型计算得出江苏小城市居民住房需求弹性估计值显示需求性质已从基本的消费需求过渡到了投资改善型需求为主, 价格弹性为正, 住房价格的提高对促进家庭的住房需求, 符合投资理论; 第三, 城镇化因素对江苏省小城市居民住房需求有显著影响, 城镇化率、第三产业占比的提高均会拉动住房需求, 第三产业占比的提高会促进住房投资改善型需求的增加, 城镇化水平的提高会促进住房消费性需求的提高。

通过与部分大城市住房市场分析结果进行对比可知, 大城市住房市场与小城市住房市场的居民住房需求存在显著差异。政府需要对当前具体住房政策进行审视, 正确对待住房市场的分化现象, 上级政府制定政策上要为下级政府留有一定的空间。在热点大城市住房政策仍需趋紧, 限制住房投资投机需求所占比例, 优先保证自住需求, 抑制房价过快增长。而在小城市中, 由于库存量大、去化周期长, 可采取宽松的刺激政策引导住房投资改善型需求的释放。“因城施策”是住房市场政策调整的新常态。地方政府要充分利用市场分化的契机, 对区域住房市场进行矫正, 尝试不同片区不同政策, 充分发挥市场力量, 淡化和收敛行政性调控。

从住房服务的视角分析江苏省小城市住房需求

的现状,将住房存量抽象为同质的、无法直接观察的住房服务,以此思路研究住房需求与市场上实际的住房供给相比存在一定差异,可考虑降低抽象程度,采用明确直观的分类思路探讨住房需求。未来可根据家庭预期的住房需求类型利用离散选择模型估计各类住房供给的比例,为相关部门实现住房供给多层次合理配置、引导住房市场健康发展提供参考。

参考文献:

- [1] 顾朝林,吴莉娅. 中国城市化研究主要成果综述[J]. 城市问题,2008(12):2-12.
- [2] 简新华,黄鲲. 中国城镇化水平和速度的实证分析与前景预测[J]. 经济研究,2010(3):28-39.
- [3] 国家新型城镇化规划(2014—2020年)[EB/OL]. [2014-03-16]. http://www.gov.cn/zhengce/2014-03/16/content_2640075.htm.
- [4] MLLIGAN G F. Revisiting the urbanization curve[J]. Cities,2013,32(4):113-122.
- [5] 国务院发展研究中心课题组. 中国住房市场发展的基本判断与住房政策走向前瞻[J]. 改革,2007(12):5-12.
- [6] STUART A G, JOEP M. Houseprice differentials and dynamics: evidence from the Los Angeles and San Francisco metropolitan areas[J]. Economic Review,1999(1):3-22.
- [7] 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):1-8.
- [8] WANG Z, ZHANG Q H. Fundamental factors in the housing markets of China [J]. Journal of Housing Economics,2015,25:53-61.
- [9] 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,2011.
- [10] 向为民,任宏,刘新. 中国城市化率与住宅销售量的关系研究[J]. 建筑经济,2008(12):40-43.
- [11] 丁祖昱. 中国城市化进程中住房市场发展研究[D]. 上海:华东师范大学,2013.
- [12] RAYA J, GATCIA J. Which are the real determinants of tenure? A comparative analysis of different models of the tenure choice of a house [J]. Urban Studies, 2016, 49(16):3645-3662.
- [13] BLANCO A, GILBERTA, KIM J. Housing tenure in Latin American cities: the role of household income [J]. Habitat International,2016,51:1-10.
- [14] CHO C J. Joint choice of tenure and dwelling type: a multinomial logit analysis for the city of Chongju [J]. Urban Studies,1997,9(34):1459-1473.
- [15] HENDERSON J V, IOANNIDESYM. A model of housing tenure choice[J]. American Economic Review, 1983,73(1):98-113.
- [16] IOANNIDES Y M, ROSENTHAL S S. Estimating the consumption and investment demands for housing and their effect on tenure status[J]. The Review of Economics and Statistics,1994,76(1):127-141.
- [17] 汪利娜. 新型城镇化进程中住宅市场的多重特征与困境摆脱[J]. 改革,2013(4):36-47.
- [18] 郑思齐,刘洪玉. 住房需求的收入弹性:模型、估计与预测[J]. 土木工程学报,2005,38(7):122-126.
- [19] 杨建荣. 住房价格中的投资属性与消费属性研究[D]. 北京:中国社会科学院研究生院,2012.
- [20] 张永岳,李然. 新型城镇化下住房市场的发展[J]. 中国房地产,2014(8):3-12.
- [21] 郑思齐. 住房需求的微观经济分析:理论与实证[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2007.
- [22] LEE L, TROST R P. Estimation of some limited dependent variable models with application to housing demand [J]. Journal of Econometric,1978,8(3):357-382.
- [23] GOODMAN A C. An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice and housing demand [J]. Journal of Urban Economics,1998,23(3):327-353.
- [24] 郭晓宇. 基于住房服务和类别选择的住房需求研究:理论和来自杭州的实证[D]. 杭州:浙江大学,2008.

(责任编辑:高虹)

