



新经济与金融研究

ISSN: 2789-5491 (print)

雙清學術出版社

<http://www.qingpress.com>



房价决定理论综述

广西教育学院法商学院

刘秋秋

摘要: 探讨房价决定的理论有很多, 主要的理论包括供求理论、稀缺理论、配套理论、投资回报理论等等。不同的理论从不同的方向对房价的形成做独立的研究。本文对不同的理论进行综述。

关键词: 供求理论, 稀缺理论, 配套理论

1. 供求理论

供求理论主要是研究商品的供给和需求的关系, 通过研究供给和需求的平衡关系来研究价格的形成机理。马克思认为市场上只有两个范畴, 买者和卖者、供给和需求。商品的价值体现在: 使用价值、交换价值、实际价值。使用价值即商品给使用者带来的价值, 交换价值体现在交换的等价物价值, 实际价值取决于人们创造商品的时候的社会必要劳动时间。

供给跟需求的平衡属于宏观的调控(曹新, 1994)。市场上的商品供大于求的时候, 价格存在下降的趋势。反之, 当市场上的商品供不应求的时候, 需方的力量强大, 就会形成强大的购买实力, 随后商品的价格就会上涨。供给跟需求的平衡会决定市场上商品的交换价格。但是商品的交换价格不等于商品的价值。

房产的供求关系也是商品经济的基本关系之一, 房价随供求关系上下波动, 价格与供求是互相作用, 供求的不平衡在相互作用下有自动消除不平衡的趋势。说“趋势”是指供求的不平衡的消除是需要较长的时间, 有时需要借助外力调节。但由于不平衡有自动恢复的趋势, 外力调节势必不能违背供求自动均衡的基本原理, 最终达到均衡的最终调节力量均来自房子本身“价值”: 价值才是真正动力。

市场供需双方不断的博弈会对价格形成冲击, 价格的上涨和下跌, 有时会呈现无序的状态。比如, 郭凌峰(2006)提到, 房地产市场有的时候表现为价格上升, 需求随之上升, 市场充溢着买涨不买落的投机气氛。因此, 认为需要引入政府的手对房价进行调控, 抑制过度的房产投资行为, 维护房价的平稳。手段如加息, 通过增加购房者的成本来降低购房者的购房意愿, 或者增加首付款比例等。

基于供求理论，政府对供给方和需求方都做了调控，需求方面主要是购房资格准入，比如，在北京，只有北京户口持有者或者北京市工作居住证人员才能购买。早在 2010 年，北京就出台了购房管控的“国十条实施细则”（任娜，2017）。政策规定了北京家庭只能新购一套商品房，购房人需要如实填写一份《家庭成员情况申报表》，虚假信息骗购住房的，将不予办理房产证。在供给方面的控制主要限售政策，如限价商品房须持有五年才能转让，并且在转让方面需要征收土地的收益金。经济适用房需持有五年才能转让，同时是征收土地收益金，土地收益金收最高为差价的 70%。共有产权房持有五年才能转让。企业产权的商品住房，须持有三年才能转让。通过限购+限售的政策组合，对房产价格进行持续的调控。

二. 地段稀缺理论

稀缺理论主要是指，商品的稀缺性决定了商品的价格，在房地产方面尤为如此。地段的稀缺性决定了房价的价格。也就是说，越靠近核心地带的房价越贵，主要是基于地块的价格越贵。稀缺理论可以在大多数的城市里照样可以看到的现象，确实越靠近核心城区或者核心商业区的房子的价格，相比较非核心区的房子的价格越贵，甚至贵上不少。房产价格的差异主要是来自于地段的差异（赵智敏，2000）。

随着核心城区开发趋向成熟，核心区域可以出售的地块越少，意味着可以购买的房子越少，核心城区的房产交易趋势为二手房交易。从北京成交地块的分布来看，2017 年成交的 71 宗含住宅地块，覆盖全市 15 个行政区，西城区没有住宅宗地成交。相比 2015 年住宅地块供应仅涉及 10 个区、2016 年住宅地块供应涉及 8 个区，涉及范围几乎覆盖全市。

在成交地块中，东城、朝阳、海淀、丰台、石景山五个中心城区共成交含住宅地块 21 宗，用地面积约 169 公顷，规划建筑规模约 301 万平方米；大兴、通州、顺义、昌平、房山五个承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能和人口疏解的近郊新城区呈现重点增加趋势，共成交地块 36 宗，用地面积约 253 公顷，规划建筑规模约 471 万平方米，约占全年住宅用地总成交量的二分之一¹。

可以看到，类似北京这样的大城市，随着城市的发展，向外扩散过程中，城市中心区域的土地越来越稀缺，因此，相对来说，土地的价值更高，从而也推高了房价。

三. 配套理论

配套理论认为房价的形成和房子周边的配套完善程度有关系。配套完善，房子的价格越高。配套不完善，价格越低。

住宅的配套包括公共基础配套、住宅小区的配套、房屋的配套等（张旦红，1997）。公共基础配套或称为城市基础设施配套。如供水、供电、道路、学校、市场、商业等。住宅小区的配套，比如小区自配的停车位、小区绿化、会所、幼儿园、游泳池，体育活动场地等。房屋的配套，又称配套设施设备，比如红外防盗、可视对讲、光纤网络等等。

据腾讯房产组织的网络调查问卷统计结果²显示，参与问卷调查的 2154 名网友中，45.3%的受调查对象不满目前住房的教育配套，且认为目前居住片区教育配套缺失，业主子女入学需求难以保证的受调查人数最多，占有参与此次调查总人数的 41.8%。近半数受调查者不满目前的教育资源配套，这似乎也说明购房者在选择置业过程中，教育配套的影响作用越来越明显，很大一部分购房人群会专门针对教育配套买房。

购房者对于目前住房物业管理和教育配套两方面的不满较为突出，其中，不满物业管理的人数最多，共有 1002 人，约占总调查人数的 46.5%；此外，共有 976 位参与调查问卷填写的网友不满现有住房的教育配套条件，约占参与调查总人数的 45.3%。

而上升到区域层面，教育配套同样还是购房者关注的重点，且相比交通、商业、区域升值潜力等外部客观因素，购房者对于目前居住片区的教育配套情况关注度最高。不满目前“教育配套缺失”片区现状的受调

¹ <https://mp.weixin.qq.com/s/omd-T5PgJlyHbqrWVSikQA>

² <http://km.house.qq.com/a/20160607/015366.htm>

查网友人数最多，共有 900 人，约占参与调查总人数的 41.8%；“不满居住片区环境脏乱差，绿化植被面积不足”选项人数次之，共有 808 人，约占所有参与调查人数的 37.5%。似乎在绝大多数购房者眼中，相比教育配套的重要性，居住片区的的环境条件可以适当让步和牺牲。不满“区域内分配学校师资力量相对较弱，担心孩子受教育条件不平衡”的受调查网友人数最多，共有 1017 人，约占参与调查总人数的 47.2%；与师资力量相对应的学校硬件设施选项则引发了 674 位参与调查网友的不满，约占参与调查总人数的 31.3%；同时，不满“小区教育配套实为私立学校，学费较贵”的受调查网友数量也相对较多，共有 947 人，约占所有参与调查人数的 45.2%；此外，还有相当部分的受调查网友对于“二手房业主不能转让就学名额”等其他教育配套存在的问题表示关注。

首次置业的刚需购房者对于居住片区内教育配套为“公立还是私立”及“学校师资力量”两方面的问题关注人数最多，分别占受调查刚需购房者总人数的 31.9%和 30.4%；对于区域内配套学校“硬件设施条件”的关注人数也相对较多，占有受调查刚需购房者的 18.5%。

改善型置业者方面，关注“区域内教育配套的师资力量”的人数最多，约占所有参与受调查改善型置业者人数的 31.7%；教育配套为“公立还是私立”及“配套学校硬件设施条件”的关注人数也相对较多，约占所有参与调查改善型置业者总数的 23.1%和 22.2%。

学区房作为一种特有的资源，本质也是受到供需关系的影响，因此，越靠近好学区的学区房资源更容易受到资金的追捧。Tiebout（1956）认为在居民“用脚投票”（vote with their feet）选择迁徙地，因此，优质的学区会成为人们居住首选（丁维莉,陆铭,2005）。

研究学区住宅价格影响的文章提供了很多有意思的发现和观点。如王琳（2009）认为，住宅小区 0.5km 范围内，好学校对房价有影响。如贾朝健（2007）认为教学质量不影响购房者决策，但是，学校远近影响，房价随距离变远而下降。周京奎和吴晓燕（2009）发现，省级水平上的中学数量影响房价是最明显的。王旭程（2011）实证发现教育资源影响房价，具有明显弹性关系。冯皓，陆铭（2010）衡量了教育资源数量、质量和居住区分割的关系；类似结果见梁若冰、汤韵（2008）、李勇刚，& 李祥（2012）等研究结果。徐莹（2009）发现住宅价格会受到大学的影响。黄滨茹（2010）发现“一本上线率”与周边住宅价值存在非线性关系。温海珍,杨尚,& 秦中伏（2013）证实杭州市住宅市场空间自相关性显著。

考虑学区因素，实际上距离优秀学校越近，上学的便利性无疑大大加强，而在就近入学的政策下，距离好学校距离近，上学概率越高，这样地理因素在学区房上的体现。此外，学区房的投资价值在于换手率高、市场活跃，因此，投资学区房除了自己孩子使用外，本质上上完学后还可以比较高效地进行转售或者出租，而这种特征在非学区房里面可能是很难做到的，这也是学区房溢价的原因之一。

四. 投资回报理论

投资回报理论是评估投资的投入和产出的合理性。主要的决策方式有：净现值理论、项目的 IRR 在可接受范围等。

净现值指未来资金（现金）流入（收入）现值与未来资金（现金）流出（支出）现值的差额。未来的资金流入与资金流出均按预计贴现率各个时期的现值系数换算为现值后，再确定其净现值。这种预计贴现率是按企业的最低的投资收益率来确定的，是企业投资可以接受的最低界限，项目整体的现金流需为正。

内部回报率（IRR，即 Internal rate of return），又称为内部收益率，是指项目投资实际可望达到的收益率。实质上，IRR 就是资金流入现值总额与资金流出现值总额相等、净现值等于零时的折现率。当项目投产后的净现金流量表现为普通年金的形式时，可以直接利用年金现值系数计算内部收益率。内部收益率，如果不使用电子计算机，内部收益率要用若干个折现率进行试算，直至找到净现值等于零或接近于零的那个折现率。

投资回报率反映的是项目的盈利能力，具有纵向和横向的可比性，因此用来做的参考是非常有利的标准。也正因此，该理论在投资方面获得了广泛的推广和使用，在房产的投资上，同样有很多人采用这个标准来进行。回报方面主要考虑的是房产的增值部分和每年节省的房租部分或每年出租获得的房租收入部分。支出方面主要考虑首付和按揭。如果投资的回报超过了支出，那么整体的项目投资是合理的。也有人用租金资金回报率来进行衡量，即每年的租金收入是否能够覆盖每年的支出。如果房租的回报率是可观的，那么整体的房产投资，就是理性的行为。马勃（2019）认为，国内一二线城市的房租回报率非常低。王春云 & 王亚菲（2019）基于 Jorgen-son 资本租赁价格与资本服务核算方法构建数字化资本回报率的测算方法通信及房地产租赁服务业的资本回报率由 1997 年的 12.17% 上升至 2007 年 26.94% 后，略降至 2017 年的 11.94%

参考文献

- [1] 马勃 (2019). 一二线城市长租公寓的租金回报率不足 2%. 中国房地产, 630(01), 7-7.
- 王春云 & 王亚菲. (2019). 数字化资本回报率的测度方法及应用. 数量经济技术经济研究, 036(012), 123-144.
- [2] 徐莹(2009). 大学对周边住宅价格影响范围的实证研究. 中国物价(04), 39-41.
- [3] 曹新(1994). 两种宏观平衡理论比较分析. 甘肃社会科学, 000(006), 48-51.
- [4] 冯皓, & 陆铭(2010). 通过买房而择校:教育影响房价的经验证据与政策含义. 世界经济(12), 16.
- [5] 郭凌峰(2006). 有关房地产供求关系的浅显分析. 内蒙古科技与经济, 000(01S), 126-127.
- [6] 黄滨茹(2010). 教育配套对其周边住宅价格的影响——基于人大附小学区划片对周边住宅价格的影响的调查. 消费导刊(2), 4.
- [7] 李勇刚 & 李祥(2012). 财政分权, 地方政府竞争与房价波动:中国 35 个大中城市的实证研究. 软科学, 26(1), 6.
- [8] 梁若冰 & 汤韵 (2008). 地方公共品供给中的 tiebout 模型:基于中国城市房价的经验研究. 世界经济(10), 71-83.
- [9] 温海珍, 杨尚, & 秦中伏 (2013). 城市教育配套对住宅价格的影响:基于公共品资本化视角的实证分析. 中国土地科学, 027(001), 34-40.
- [10] 任娜(2017). 限购背景下的房地产财务风险分析. 市场研究, 000(003), 66-67.
- [11] 赵智敏(2000). 房地产价格的心理策略. 销售与市场(03), 20-21.
- [12] 张旦红(1997). 浦东住宅配套设施建设和管理的问题与对策. 上海管理科学, 000(006), 41-42.
- [13] Tiebout, C. M. . (1956). A pure theory of local expenditure. Journal of Political Economy, 64(5), 416-424.