

# 产业结构、人口密度对新一线城市房价影响研究

徐慧洁

(沈阳建筑大学 管理学院,辽宁 沈阳 110168)

**摘要:**本研究基于我国 15 个新一线城市 2008-2019 年数据,采用面板数据模型,探究产业结构、人口密度对新一线城市房价的影响,并采用固定效应模型估计对不同等级城市之间的影响差异。研究表明:(1)产业结构、人口密度对房价均存在显著正向影响;(2)不同等级的城市间影响程度有显著差异,其中人口密度对一、二类城市房价的正向影响效果最显著,对三类城市显著性较低;产业结构对二类城市房价的正向影响最为显著。

**关键词:**产业结构;人口密度;房价;新一线城市

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.108

中华人民共和国成立至今,我国的产业结构逐渐持续转型,第三产业后来居上,成为我国三大产业中的主导产业,产业结构的升级使我国经济保持高质量发展的同时,房地产行业作为经济增长的重要支柱,产业结构升级带来的人口向大城市流入,人口密度升高,住房需求上涨,解决广大人民的住房问题成为重中之重。新一线城市商品房销售从 2008 年 5092 元/㎡ 上升到 2019 年 13990 元/㎡,上涨约 2.75 倍。虽然我国相继出台“三去一补”“限购限贷”等多重调控政策,但商品房销售量、价齐升的态势没有从根本上改变<sup>①</sup>。

## 1 文献回顾及假说的提出

### 1.1 产业结构影响房价的研究

产业结构对房价存在区域化影响,在一定程度上调整劳动力供给结构<sup>②</sup>。刘嘉毅等<sup>③</sup>定义了产业结构合理化与高级化,表明二者均与房价正相关,对东、中、西部影响依次递减。朱腾甜<sup>④</sup>得出产业结构变迁对房地产价格有显著正向影响,经济发达地区影响强度明显强于不发达地区。张凯峰<sup>⑤</sup>通过中介效应研究发现人口结构是产业结构影响房价的中介。潘红玉等<sup>⑥</sup>发现房价与制造业产业结构高度化存在显著正相关关系。

### 1.2 人口影响房价的研究

多位学者证明人口聚集于房价起正向促进作用。人口聚集指一个地区人口由少变多、由散落到集中,由稀少到密集的一种聚集现象<sup>⑦</sup>。任啸辰<sup>⑧</sup>表明中国城市化的推进提高了城市人口规模与密度,进而提高了房地产市场需求与价格;江昆等<sup>⑨</sup>发现人口聚集对区际房价增长的相关系数高于其他资源聚集,人口规模更重要。胡艳辉<sup>⑩</sup>发现城市人口与房价呈正相关,但当人口聚集超出一定水平后,相关性减弱。谢坤<sup>⑪</sup>认为人口聚集对城市房价正向促进,影响程度在高房价城市更显著。

### 1.3 提出假说

本文研究对象为我国 15 个新一线城市,少有人研究房价时单独将新一线城市作为群体研究。同时城市内部差异较大,本文根据人口、城市规模和 GDP 总量将新一线城市进一步细分,针对不同的城市对房价制定调控措施,更加具有实践操作性。

基于以上分析,本文提出两项假说:

假说 1:产业结构高级化会对房价上升有促进作用。产业结构升级,房价提升;反之下降。

假说 2:人口密度增加会对房价上升有促进作用。人口密度越高,住房需求提升,城市房价增加。

## 2 样本数据及变量的选取

### 2.1 城市类型的划分

本文在王俊威<sup>⑫</sup>关于城市分类的基础上,按照城市 GDP 总量、房价及城市人口规模,将 15 个城市分为三类:一类城市人口规模大

于 1000 万、GDP 在新一线城市中排名靠前、房价超过 10000 元/㎡ 有天津、杭州、成都、武汉;二类城市人口规模大于 500 小于 1000 万、GDP 超过 11000 万、房价超过 10000 元/㎡ 有宁波、青岛、南京、苏州、无锡;三类城市以上三项任意一项不能达到的有郑州、长沙、重庆、西安、沈阳、东莞。

### 2.2 变量选取

本文基于以往学者对房价影响因素分析<sup>⑬-⑭</sup>,选取变量如下:

(1)被解释变量:房价(HP)表示城市商品房平均售价(元/㎡);(2)解释变量:产业结构(OR)第三产业与第二产业产值比,反映主要产业类型;人口密度(PD)单位面积人数,反应人口聚集程度(人/㎏<sup>2</sup>);(3)控制变量:人均生产总值(CGDP)生产总值与人口比、人均可支配收入(INC)、固定资产投资比(AO)、教育投入比(EDU)、城镇化率(URR)。

## 3 回归分析

首先采用 F 检验对混合估计或固定效应模型进行选择,再采用 Hausman 检验选择随机与固定效应面板估计。F 检验统计量为 7.036 大于 F(14,160),在 1%显著性水平下拒绝原假设,最后决定选用固定效应模型,且个体存在截距项。采用 hausman 检验,结果为 73.355,在 1%显著性水平下显著,强烈拒绝“所有解释变量都是外生变量”原假设,选用固定效应模型,回归结果如表 1。

## 4 结论及政策建议

### 4.1 结论

房地产产业作为政府层面重点关注的方面,也极大影响着每位国民的生活日常,本文得出以下结论:

第一,新一线城市整体看,产业结构逐渐高级化对房价产生正向促进作用。第三产业稳步发展,产业结构更加高级化,提供更多岗位,工资更高,带动当地发展,物价与房价随之水涨船高。

第二,人口密度的上升促使房价的上升。产业结构从农业集约型向服务业主导的转变过程中,城镇化率提高,更多低发展水平地区的农民涌入高质量发展的城市,使得新一线城市有了更高的人口规模与密度,产生了更多购房需求,房价提升。

第三,居民预期、人均 GDP 与房价呈正向促进作用,固定资产、教育投入和城镇化发展这些因素起着越来越不关键作用。

### 4.2 政策建议

本文通过产业结构与人口密度对房价影响的研究得出结论,提出以下政策建议,希望对我国新一线城市的房地产行业发展产生有效作用。

第一,充分考虑产业结构的同时实行“本土化”房价调控政策,实现因城施策。房地产行业的发展不能脱离基本经济的发展,各城市在充分考虑产业结构的同时,研究房地产的变化及趋势,实行高

表 1

变量	(1) 新一线城市	(2) 一类城市	(3) 二类城市	(4) 三类城市
LNOR	0.268** (2.212)	0.281** (2.358)	0.796*** (3.530)	-0.058 (-0.853)
LNPD	0.490** (2.887)	0.910** (2.196)	1.433** (2.096)	0.616* (1.743)
LNCGDP	0.120** (0.422)	0.122* (0.476)	0.019** (0.333)	-0.006** (0.301)
LNINC	0.214*** (3.434)	0.214*** (3.079)	-0.255 (-1.448)	0.3284** (2.968)
LNAO	-0.053* (-1.560)	-0.263* (-1.597)	-0.254** (-3.290)	-0.011 (-0.219)
LNEDU	-0.006 (-0.434)	-0.017 (-0.560)	-0.009 (-0.469)	0.002* (0.187)
LNURR	-0.512* (-1.748)	-0.473 (-0.614)	0.314 (0.306)	-0.711* (-1.644)
LNHPt-1	0.681*** (12.031)	0.536*** (4.445)	0.522*** (4.614)	0.733*** (7.264)
c	-0.525 (-0.471)	-0.229 (-0.075)	-4.325 (-0.969)	-1.603 (-0.779)

注:()内为t值,\*、\*\*和\*\*\*分别代表10%、5%和1%的显著性水平。

效调控政策。

第二,从人口因素角度看,新一线城市房价高于全国,应控制当前房价,提高城市落户要求,制定符合城市等级的门槛,以吸收高素质人才为主,提升二、三线城市竞争力。

第三,大力发展我国住房租赁行业,具体落实“租购同权”政策。住房租赁在我国的发展极不完善、不规范,缺乏保护租房者相关的配套政策,租赁双方权利与义务不对等,我国应借鉴发达国家的经验,落实“租购同权”。

#### 参考文献

- [1]徐妍,郭品.房价、资源错配与企业创新——基于房价效率因素和非效率因素的分析[J].经济问题,2019(07):16-28.
- [2]刘嘉毅,陶婷芳,夏鑫.产业结构变迁与住宅价格关系实证研究——来自中国内地的经验分析[J].财经研究,2014,40(03):73-84.
- [3]朱腾甜.产业结构变迁对房地产价格的影响研究[D].湘潭大学,2019.
- [4]张凯锋.人口结构、产业升级对房地产价格的影响研究[D].山东建筑大学,2018.
- [5]潘红玉,刘亚茹.房价、金融发展与制造业产业结构升级——基于动态面板的经验分析[J].财经理论与实践,2019,40(01):123-128.
- [6]张平,张鹏鹏.房价、劳动力异质性与产业结构升级[J].当代经济科学,2016,38(02):87-93+127.
- [7]雷定安,金平.论人口的聚集效应[J].西北人口,2003(04):10-12.
- [8]任啸辰,傅程远.人口因素与房地产价格关系的研究——基于2006-2017大中城市面板数据的分析[J].中国国土资源经济,2019,32(12):73-80.
- [9]汪昆,袁祥飞.资源聚集、经济增长、土地供给与区际房价增长差异研究[J].中国物价,2018(01):57-60.
- [10]胡艳辉.人口集聚和经济集聚对房价影响的实证研究——以南昌市为例[J].中国房地产,2021(09):26-31.
- [11]谢坤.城市吸引力、人口聚集与商品住宅价格[D].中南财经政法大学,2019.

[12]王俊威.产业结构、人口聚集对二线城市住房价格的影响研究[D].江西财经大学,2020.

[13]陈秉宇.中型城市房价影响因素探析[J].北方经贸,2021(07):73-75.

[14]任伟,王亚晓.人口因素对我国商品住宅价格的影响研究[J].华北理工大学学报(社会科学版),2021,21(03):36-45.

[15]崔光灿,田露,高雯.基于房价预期的城市土地出让及溢价研究[J].现代城市研究,2021(05):71-76.

[16]楚尔鸣,曹策.城镇化、房价与产业结构升级[J].经济问题探索,2018(03):83-89.

作者简介:徐慧洁(1996,8-),女,满族,辽宁鞍山人,沈阳建筑大学,管理学院2019级硕士研究生在读,研究方向:房地产。