

长沙地价对商品房价的影响

王姝人 王浩 朱红梅

湖南农业大学

2009 年一部《蜗居》引发了我们对房地产价格的热议。当前房地产业已经成为我国的支柱产业，商品房的价格不仅是反映市场经济活跃程度的风向标，同时也是反映国民经济的晴雨表。近几年来由房价上涨过快而引发的对房价与地价究竟谁影响谁的实质一直争论不休。土地价格的变化对于商品房价格的影响很大，通过对影响土地价格因素的宏观调控可以规范和稳定房地产市场的运行。而影响土地价格的因素对商品房价格的影响并不是同步的，在一定程度上存在着“时差性”。本文旨在以我国的中部城市长沙作为研究对象，利用时差相关分析法来研究长沙市土地价格的影响因素对商品房价格的影响。

房地产价格体系是地产价格与房产价格组成的相互联系、相互影响、相互制约的有机整体。土地价格影响着房地产开发的成本，而土地的位置直接影响着土地的价格。长沙市的房产按照约定俗成的东西南北中区域划分，各个区域不同年限的均价均有所变化。

调节土地出让面积是政府调整土地价格的一个重要手段。长沙市国土资源局从 1998 年就开始了土地使用权招标拍卖的探索。2004 年长沙市土地使用权招拍挂运作已进入一个稳定时期。2004 年长沙市用于房产建设土地成交面积与上一年比有很大提高，2004 年到 2006 年的成交面积一直处于上升状态，2007 到 2008 年有所回落但基本处于一个稳定状态，2009 年则出现大幅度的下降。

政策法规对市场的影响

由于现阶段我国市场经济体制处在过渡阶段，国家相关政策与法律法规对市场具有重要的影响作用。所以政策与法规对地价的影响也是不可忽视的。

为了方便以后的调查研究，参照中华人民共和国国土资源部与长沙市国土资源和服务管理局门户网站上公布的 2004-2009 年各类政策法规，按照中央与地方这两个层次对其进行分级量化，具体方法为：国家颁布的土地主体法规赋值为 5，各类土地管理的具体办法等赋值为 4，各类土地管理的暂行条例等赋值为 3，各类土地管理的相关规定等赋值为 2，特定对象的管理意见与通知等和土地法的修订赋值为 1。受到其它指标时间序列的限制，将我国和长沙市 2003 年以前的所有相关政策法规力度变量的总值作为基期力度变量的数值，按照时间序列对当年的力度变量数值求和且与上年的总值相加得到该年的力度变量总值，从而形成相应的土地政策法规力度变量表。

表1 土地政策法规力度变量表

年度	2004	2005	2006	2007	2008	2009
力度变量总值	196	245	298	311	387	431

2004-2008年长沙房产的价格变化

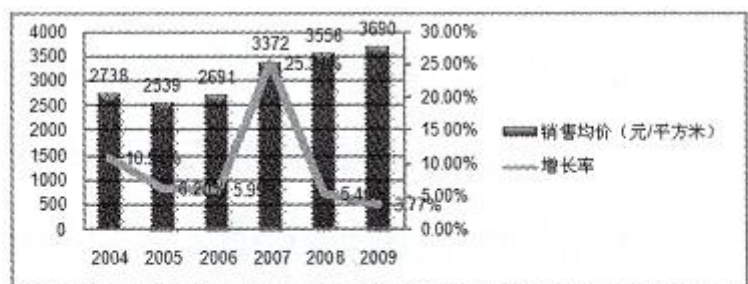


图1 2004-2009年长沙商品房均价的走势

由图可以看出 2004 年，2005 年和 2006 年这三年长沙房地产市场还处于一个稳步发展、理性浮动的阶段。从 2007 年开始，长沙楼市突然发力，房价高速度发展。2008 年与 2009 年和 2007 年的房价快速增长相比房价呈现了平稳回调的态势。

时效影响的模型测算

根据影响土地价格因素的数据以及 2004-2009 年长沙市商品房价格，结合时效分析法来确定影响土地价格的因素与房价的关系。

建立时差相关性模型之前，采用方差标准化方法对变量进行标准化，以消除不同量纲对模型准确度的影响。通过时差相关性分析法，引用长沙市 2004-2009 年的相关数据，计算房价与影响土地价格的因素指标之间在不同延迟数时的相关系数，得到影响土地价格因素对房价时差相关性影响因素表（表 2）。其中的数据为选取的土地指标与房价在领先和滞后 0-3 年时的相关系数，相关系数最大时的时差相关关系即表明房价指标与土地市场中的各类指标之间的领先或滞后关系。

表2 长沙市影响土地价格因素对房价时差相关性影响因素表
Factors of temporal impacts of land elements on estate price in Changsha

延迟数 (年)	土地位置		土地供应面积		政策法规力度	
	Lead	Lag	Lead	Lag	Lead	Lag
0	0.859	0.859	0.843	0.843	0.904	0.904
1	0.832	0.931	0.743	0.721	0.891	0.878
2	0.723	0.801	0.821	0.978	0.899	0.926
3	0.667	0.754	0.564	0.832	0.652	0.969
4	0.833	0.621	0.448	0.899	0.732	0.918
5	0.712	0.698	0.624	0.721	0.613	0.923
Max(r)	0.931		0.978		0.969	
l	1		2		3	

测算结果分析

土地位置对房价的影响

土地位置指标在 $1s=1$ 时，与房价的相关性最大，其相关系数绝对值为 0.931，表明长沙市土地位置影响地价指标滞后房价 1 年。说明土地位置决定土地价格的因素是由于本区域内房价的变动而变动的。正是由于相关区域内的房价上涨才导致了这个区域内土地价格的上涨。可以看出房地产市场的交易情况直接决定着土地市场的好坏。

土地供应面积对房价的影响

土地出让面积指标在 $1s=2$ 时，与房价的相关性最大，其相关系数绝对值为 0.978，表明土地出让面积指标滞后房价大约 2 年。这说明土地出让面积增长速度也慢于房价增长速度。也是房价变化影响土地供应面积，近几年房地产市场持续走好，所以在近几年长沙市土地供应面积逐步缩小的同时住宅用地的供应面积却一直走高。

政策法规对房价的影响

政策法规指标在 $1s=3$ 时，与房价的相关性最大，其相关系数绝对值为 0.969，表明国家与湖南省以及长沙市相关的政策法规指标滞后房价大约 3 年。说明政策调整具有较大的滞后性。也就是说房产市场的变动决定着国家政策法规的力度。

通过测算发现长沙市影响土地价格对房价的时效影响作用，“时效指标值”均滞后在三年以内，可以发现在短期内长沙市商品房价格对地价的影响比较大。

经验借鉴与政策建议

现阶段我国土地市场正处在变革时期，而房价的问题正日益成为普通老百姓关注的热点。近几年来全国的房价普遍上涨，长沙作为我国的中部城市房价也在一直上涨。通过测算发现短期内长沙市房价对地价的影响比较大。

对于这一情况以及测算的结果并结合长沙市对房地产工作的经验给予以下建议：

政府应扮演监管角色，建立一个良好的市场环境

土地市场作为房产市场的基石，合理的调节土地市场是建立良好的房地产交易市场的前提。在已有的房地产市场的环境中，长沙市政府应当考虑适当的转换自己在市场交易中的角色。现阶段长沙市政府需要避免由于直接调控土地价格杠杆而对市场带来的负面影响，应当尊重市场自身的价值规律由市场来决定价格。所以，首先政府可以因地制宜科学地及时更新城市基准地价，以基准地价来约束市场价格，用基准地价作为市场进行合理交易价格的参照标准。其次，政府需要尽可能的开发未利用地方，以带动边缘地方经济，来以此均衡各个地区地价和房价。再次，政府要尽量完善不动产评估中介制度，规范评估行为，以促进市场高速有效的运行。最后，政府应当完善土地市场交易的信息平台，提高土地交易的透明度，促进土地招拍挂制度公平、公正、高效的交易。

科学制订土地年度供应计划

现阶段长沙市的土地交易普遍存在的问题是土地供应不合理，闲置土地得不到很好的处理，土地的集约利用率不高。所以现阶段长沙市政府应当认清土地可持续发展的总体规划目标，以一年为一个有效的时间段，反思前一年度在土地交易过程中出现的问题，并总结前一年度好的经验，以土地利用总体规划为依据，有效的控制城市土地的过快开发，同时要加大对闲置土地的处置力度，提高土地的集约利用率，尽量做到合理的利用每一块土地。这就要求长沙市政府部门合理的制定和推行科学、持续、有效的土地年度供应计划，使得土地市场理性稳定的发展。

构建适时调控机制

现阶段我国国民对关系到自身利益的房产政策与法规的关注程度越来越高，我国也越来越重视房产市场的问题。在这样的情况下国家应该结合中国现有的基本国情，进一步完善相应的规章制度，建立由国家司法保障的长效机制，同时提高政府对整个房地产市场适时调控的应对能力，有效避免或减少宏观经济形势下对房地产市场调控的负面影响。总结我国和外国房产市场的相同点和不同点，结合中国国情合理的学习西方国家的一些法规，而不是单纯的套用并不改进。只有这样我国才能使房产市场逐步稳定下来。同时地方政府也应当依照地方的发展特点来制定适合自己的一些法规，灵活的运用国家颁布的法律法规，使地方的市场有自己的水平和自己的特色。