

21 世纪初陕西房地产市场的需求预测及发展趋势

周 旭, 张爱婷, 尚宇梅

(西安财经学院 建筑经济管理系, 陕西 西安 710061)

摘 要: 运用数量模型和统计数据对 2001—2005 年陕西房地产市场需求的总规模进行了预测, 未来五年陕西房地产市场发展将呈现以下趋势: 市场需求快速增长, 市场供求趋于平衡, 房地产投资将呈稳定而理性增长。

关键词: 陕西; 房地产市场; 市场需求; 房地产投资

中图分类号: F293.35 文献标识码: A 文章编号: 1008—1097(2002)05—0043—04

在 20 世纪九十年代中后期, 陕西房地产市场并不为人们所看好, 1994 年到 1997 年需求一直处在低迷状态。但从 1998 年开始需求迅速增加, 我们认为 21 世纪初陕西房地产市场需求仍将保持这种持续增长势头, 原因如下:

① 陕西经济将进入新一轮增长周期, 将使得房地产市场全面兴旺。九十年代中期, 全国性经济增速放慢, 1997 年经济软着陆后, 由于政府有力的宏观调控, 全国和陕西经济开始复苏, 并将于 21 世纪进入一个新的增长周期。从陕西自身角度考察, 陕西省作为西部大开发中的重点省份, 必然为陕西经济的腾飞带来很大的机遇, 居民收入必然增加。根据 1998 和 1999 年数据, 计算陕西商品房屋的需求收入弹性为 8.5, 是极富弹性的, 因此说经济的增长, 必然使居民收入增加, 居民收入增加必然带动房地产业的繁荣与兴旺。

② 政府改善居民居住条件的决心和目标决定了房地产业的快速发展。《中国国民经济和社会发展‘十五’计划纲要》中指出: “在提高居民吃穿用等基本消费水平的基础上, 重点改善居民居住和出行条件”, 并要求各级政府主管部门必须高度重视经济适用住房的建设、销售。根据中央的指导思想, 陕西省政府规划, 到 2005 年达到户均一套住房, 人均居住面积增加到 15 平方米左右。而 2000 年陕西省城镇

居民人均居住面积只有 9.34 平方米。即在未来几年, 陕西人均居住面积要增加 5 平方米, 为了实现这一目标, 陕西省政府必将推出一系列政策鼓励住房开发和消费, 从而加速房地产业的发展。

③ 住房分配货币化的全面实施, 将进一步激发居民的住宅消费。1998 年 7 月陕西省人民政府给各地、市、单位下发了《贯彻国务院〈关于进一步深化城镇住房制度改革, 加快住房建设的通知〉的意见》, 规定从 1998 年下半年起取消福利分房, 全面推行住房商品化, 以促进商品房市场和房地产业健康发展。尽管方案已推出三年多, 由于人们的住房消费观念等原因, 仍没有彻底的实施该方案, 但已经为此方案作了充分的准备工作。与此同时, 人们的住房消费观念也在发生变化, 相信在 21 世纪初将全方位的实施住房货币化分配方案, 这将大大激发居民购买住房的积极性。

一、21 世纪初陕西房地产市场的需求预测

为了能很好的掌握未来 5 年陕西省房地产市场的需求状况, 我们运用数量模型及经验估计相结合的方法, 对 2001—2005 年陕西省房地产需求的总规模进行了预测。

* 收稿日期: 2002—04—29

基金项目: 陕西省教育厅 2001 年科研基金项目《西部大开发中的陕西产业发展战略研究》(01JK038)。

作者简介: 周旭(1965—), 女, 江苏武进县人, 西安财经学院建筑经济管理系讲师。

预测模型着重从住宅需求和非住宅需求两方面进行预测。在选取指标的过程中,充分考虑到了影响房地产需求的因素和数据的可获得性。在对住宅的需求量 Y 进行预测时,我们选用了如下指标(其中 t 为时间序列,其值为 1、2、3、……);

- 第 t 年市镇人口数 (万人) X_{1t}
- 第 t 年房地产投资额(亿元) X_{2t}
- 第 t 年住宅销售价格(元/平方米) X_{3t}
- 第 t 年竣工住宅面积(万平方米) X_{4t}
- 第 t 年城镇人均可支配收入(元/人) X_{5t}

表 1 预测房地产需求量所需指标

年份	城镇居民可支配收入(元)	市镇人口(万人)	房地产投资额(亿元)	住宅销售面积(万平方米)	住宅销售价格(元/平方米)	住宅竣工面积(万平方米)
1994	2684.00	1668.00	18.18	73.36	628.00	118.17
1995	3310.00	1738.00	28.28	75.13	1169.00	155.68
1996	3810.00	1939.00	30.13	109.09	1087.00	166.78
1997	4001.00	2279.00	29.53	109.53	1092.90	186.05
1998	4220.00	2547.00	50.58	174.86	1240.40	194.19
1999	4654.00	2593.00	68.33	410.28	994.00	536.01
2000	5124.00	2631.00	78.89	370.68	1210.00	534.03

资料来源:《陕西统计年鉴》(1995—2001)

利用表 1 中数据,采用 spss 统计软件建立模型,并得到以下结果:如表 2。

表 2

模型	系数	标准误差	T 统计量	相伴概率
房地产投资额	3.889	0.028	138.433	0.005
市镇人口	-0.0293	0.001	-24.506	0.026
住宅销售价格	-0.131	0.001	-96.774	0.007
住宅竣工面积	0.35	0.003	-106.175	0.006
城镇人均可支配收入	0.03595	0.001	40.281	0.016
常数项	-3.649	1.004	-3.634	0.171

由以上结果知,统计量 $F=641795.98$,相伴概率 $P=0.001$,所建模型非常显著,且各解释变量的 t 统计量的相伴概率 $P < 0.05$,说明房地产投资额、市镇人口、住宅销售价格、竣工住宅面积、城镇人均可支配收入对住宅需求(住宅销售面积)影响显著。得

到住宅需求模型为:

$$Y_{1t} = -3.649 - 0.0293X_{1t} + 3.889X_{2t} - 0.131X_{3t} + 0.35X_{4t} + 0.03595X_{5t}$$

其中各解释变量随时间的变化趋势模型为:

$$X_{1t} = 1506.38 + 566.288 \ln t$$

$$X_{2t} = 14.27e^{0.2388t}$$

$$X_{3t} = 22.1667 + 819.461t - 180.94t^2 + 12.081t^3$$

$$X_{4t} = 255.367 - 125.17t + 36.9595t^2$$

$$X_{5t} = 2502.13 + 364.886t$$

对于非住宅,我们根据近几年的增长趋势采用了时间序列 t 的二次曲线模型,得到:

$$Y_{2t} = 32.2643 - 14.86t + 2.3043t^2 - 0.0428t^3$$

利用以上模型预测住宅与非住宅需求结果见表 3。

表 3 2001~2005 年商品房需求量预测

单位:万平方米

年份	2001	2002	2003	2004	2005	合计	年平均增长速度%
住宅	698.32	890.62	1081.02	1279.48	1485.71	5435.15	16.3
非住宅	38.94	53.79	71.29	90.65	111.80	366.47	23.4
合计	737.26	944.41	1152.31	1370.13	1597.51	5801.62	16.7

二、21 世纪初陕西房地产市场的发展趋势

从以上预测结果可以看出,未来几年陕西省房地产市场发展将呈现以下趋势:

1. 市场需求全面快速增长

(1)需求总规模扩大,需求品种结构全面上升。

21 世纪初,在经济大趋势及西部大开发优惠政策吸引下,必然会引来省内及省外的投资,也因此

会引起非住宅需求的迅速增加。在 2001 年到 2005 年间年平均增长率将达到 23.4%。经济的发展, 居民收入的增加, 也必然使居民改善居住条件的需求增强。所以未来 5 年, 住宅、非住宅的需求会全面增加, 且非住宅需求增长的速度超过了住宅需求增长的速度。

(2) 需求增长持续时间长, 较稳定。

在过去的几年里, 陕西的房地产市场, 特别是非住宅市场, 经历了较大的起伏。在未来的 5 年中, 需求的增长总体上不会出现上述情形, 原因有二: 第一, WTO 的加入及西部大开发给陕西经济的发展带来了新的机遇; 第二, 政府管理部门对土地的开发和利用加强了规划和管理。

(3) 个人购房需求将成为住宅市场的主力军

陕西省住房市场在九十年代前半期, 主要以单位购买为主, 到九十年代末变成了以个人购买为主,

住房消费个人购买比例由 1995 年的 55% 上升到 1999 年的 79%, 预计到 2005 年个人购买的比例将达到 95% 以上。

个人购房比例上升的原因主要有:

① 1998 年, 中央政府要求各地停止住房的实物分配, 实行住房商品化、货币化, 切断了居民对政府和单位分房的依赖, 改变了居民“等、靠、要”的心理, 纷纷进入市场购租住房。② 九十年代中后期开始, 陕西省城镇居民可支配收入继续增长, 而消费品市场的价格相对稳定, 居民均有一定数量的积蓄, 而国家连续降低利率, 刺激需求, 这些都使得居民将多年的积蓄用于住房的购租。

2. 市场供求趋于平衡

90 年代中后期, 随着经济的波动, 房地产需求与供给的关系也经历了迂回的变化, 其供求关系变化如表 4。

表 4 1994—2000 年陕西商品房供求状况

单位: 万平方米

年 份	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
住宅竣工面积	118.17	155.68	166.78	186.05	194.19	536.01	534.03
住宅销售面积	73.36	75.13	109.09	109.53	174.86	410.28	370.69
住宅竣工: 住宅销售	1.6108: 1	2.0721: 1	1.5288: 1	1.6986: 1	1.1105: 1	1.3064: 1	1.4406: 1
非住宅竣工面积	18.60	21.13	20.17	31.50	68.41	44.81	51.24
非住宅销售面积	18.96	13.60	4.84	9.01	8.46	19.26	25.71
非住宅竣工: 非住宅销售	0.981: 1	1.5537: 1	4.1674: 1	3.4961: 1	8.0863: 1	2.3266: 1	1.9930: 1

资料来源: 根据《陕西统计年鉴》(1995—2001) 数据整理

供求关系的平衡, 主要是通过供给的相对减少, 需求的绝对增加来实现。由以上的住宅供求关系表中可以看出, 从 1994 年到 2000 年, 住宅竣工面积与住宅销售面积之比由 1.6108: 1 的降低到 1.4406: 1, 供求差距不断减小并将趋于平衡。非住宅的销售面积与竣工面积却经历了较大的起伏, 自 1994 年后, 非住宅销售面积有所减少, 而非住宅竣工面积却大幅度增加, 致使非住宅房屋供大于求。1998 年非住宅房屋竣工面积与销售面积之比达到 8.086: 1, 1999 年这种供过于求的趋势有所控制, 2000 年缩减为 1.9930: 1。预计未来几年, 非住宅房屋的供求将于趋于平衡, 主要原因是: 21 世纪是信息的时代, 陕西省的房地产学会、高等院校和各种科研机构, 将较为成熟、冷静、主动地分析和监测市场, 发布信息, 为房地产开发商当好参谋。

3. 房地产投资额将呈稳定而理性增长, 投资渠道多元化。

随着陕西省经济的增长与繁荣, 在未来 5 年陕西省房地产投资额也将呈现出增长之势。在此利用历年房地产投资额与陕西省国内生产总值(GDP) 的关系, 建立二次曲线模型, 并以此预测未来 5 年陕西房地产业投资额, 见表 5。

表 5 2001—2005 年陕西房地产业投资额预测

单位: 亿元

年 份	2001	2002	2003	2004	2005
投资额	96.40	126.52	160.58	203.81	258.68

从表 5 中得到: 未来 5 年房地产投资额年平均增长速度将达到 21% 左右。这样的增长是投资者在理性的基础上, 持续稳定的增长, 不会出现 1996—1998 年那样蜂拥而上的局面。(下转第 78 页)

China's Socialism Leaves No Room for Doubts

REN Bao-qiu

(Shaanxi Science & Engineering College, Hanzhong 723000, China)

Abstract: To know the Chinese socialism theories, we must liberate our thought first, insist practice epistemological, and learn the conceive of the Marxist classic writer, increase the cognition level of socialism; the next is the right cognition about our country's corpus position of the public system and it's form's diversification; at the same time, the right cognition of our country's special history premise is also very important. Chinese socialism shows not only the socialism's general, but also the strong race features.

Key words: Chinese socialism; the practice epistemology; the economy reform

(责任编辑、校对: 客西)

(上接第 45 页)

21 世纪初, 陕西省房地产投资在快速增长的同时, 将呈现以下特点:

(1) 投资品种合理化。21 世纪投资品种更加理性化, 将能按人们需求的变化而进行投资和开发。未来几年, 陕西省房地产开发仍将以住宅投资为主, 投资开发品种将以中、低档的经济适用住宅为主, 投资比例更趋合理化; 非住宅的投资也将有所增加, 但由于 90 年代中后期非住宅房屋有大量的空置, 因此非住宅的投资主要用于空置办公楼、商业用房的智能化, 以适应信息时代的要求, 从而提高非住宅用房的利用率。

(2) 资金来源分散化。随着经济改革的推进,

集体及个人投资比例将有所上升, 而国有资金投入比例将下降。在西部大开发的优惠政策下, 外商、港、澳、台投资可望增加, 因此, 从 21 世纪初开始, 陕西省房地产投资来源将趋于分散化。

参考文献

- [1] 谢伏瞻等. 住宅产业发展战略与对策[M]. 北京: 中国发展出版社, 2000.
- [2] 陕西统计局编. 陕西统计年鉴(1995—2001)[M]. 北京: 中国统计出版社.
- [3] 国家统计局编. 中国统计年鉴(1999—2001)[M]. 北京: 中国统计出版社.

The Perspective and Tendency of the Development of Shaanxi Real Estate Market in the Early 21 Century

ZHOU Xu, ZHANG Ai—ting, SHANG Yu—mei

(Department of Building Economics and Management, Xi'an Institute of Finance and Economics; Xi'an 710061, China)

Abstract: This article, with quantity model and statistical data, presents general prediction in real estate market between the year 2001 and 2005. And it thinks in the future years, real estate industry will go to the following points: First it will have a quick and overall rise in demand market. Then it heads for the balance between supply and demand. Thirdly, the volume of investment in real estate industry will increase steadily and rationally.

Key words: Shaanxi; real estate market; demand market; real estate investment

(责任编辑、校对: 任燕)