

地价与房价的关系研究述评

孔 煜

(南京大学 经济学院,江苏 南京 210093)

摘要:地价与房价的关系对于促进中国房地产市场的持续健康发展具有重要的理论和现实意义,但目前尚无一致结论。文章从理论分析和经验研究两个角度对近年来国内学者就地价和房价关系的研究进行了梳理,展现地价与房价关系的研究现状,并指出了未来的研究方向。

关键词:地价;房价;文献综述

中图分类号:F293.3

文献标志码:A

文章编号:1008-5831(2010)02-0021-06

城市地价与房价是房地产价格体系的主体,它们具有截然不同的特点,因此二者之间的关系十分复杂。同时,地价与房价作为反映房地产市场信息的重要指标,它们的关系是否协调不仅对城市土地利用效率和房地产业运行影响重大,而且对于政府进行宏观调控、规范房地产市场也有着十分重要的现实意义。笔者旨在系统梳理中国关于地价与房价关系的理论研究与经验研究,以期理顺地价与房价的关系,并拓展此问题的研究空间。

一、地价与房价关系的研究背景

伴随着中国住房制度的改革,20世纪90年代末中国的土地供应制度也实行了一系列重大变革。1999年,国土资源部颁发的《关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知》拉开了土地出让制度变革的序幕。2001年,国务院发布《关于加强国有土地资产管理的通知》,国有土地使用权招标拍卖制度从东南沿海到中西部地区逐步推开。随后,国土资源部在2002年、2003年和2004年又分别下发了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权的规定》和《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》,中国的土地市场在一定程度上得到了较好的调节和清理,土地出让制度的改革也进一步深化,地价随之持续上涨。根据观察到的事实,自2003-2007年以来,中国土地交易价格指数与上年同期相比分别上涨8.3%、10.1%、9.1%、5.8%、12.3%。与此同时,房地产销售价格指数分别上涨4.8%、9.7%、7.6%、5.5%、7.6%。地价与房价趋于同步的上扬趋势引起人们对二者关系的极大争议,主流观点分为三类:(1)地价决定房价,理由是政府推行的经营性用地招标拍卖、挂牌出让方式是导致地价飙升从而引起房价快速上涨的主要原因^[1-2];(2)房价上涨是引起地价上涨的原因^[3-5],主要理由是房地产需求引致土地需求,房价上涨直接引领地价上涨;(3)地价与房价是相互影响的^[6-8],主要理由是房价与地价的关系是循环关联的,地价房价到底谁决定谁在不同的条件下有不同的结论。

收稿日期:2009-11-16

基金项目:国家社会科学规划基金项目(06BJY084);国家社科基金重点项目(08AJY010)

作者简介:孔煜(1975-),女,贵州贵阳人,南京大学经济学院博士后,贵州大学副教授,主要房地产经济

二、地价与房价的关系:理论解释

国内学者关于地价与房价关系的理论研究是多视角的,笔者尝试将这些理论文献分别进行归纳,通过比较来阐述该领域研究的进展和发展趋势。

(一)从成本构成的角度分析地价与房价的关系

用成本法的公式分析地价构成为:地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益;房价构成为:房价=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润。因此,建设部政策研究中心在《怎样认识当前房地产市场形势》中提出:地价上涨是当前房价上涨中的重要因素。而国土资源部发布的《2004年中国重点地区和主要城市地价动态监测报告》则指出,虽然地价和房价均呈上升趋势,但地价上涨幅度小于房价上涨幅度。报告认为,房地产市场需求强劲,房屋供不应求,房价上涨使开发商对土地的需求增加,并拉动地价上涨。二者的观点基于两个方面的认识,一是地价是房价的重要组成部分之一,二是房地产价格是由它的供求关系决定的。

利用房价与地价数据及房地产开发过程中的成本构成,许多学者通过分析地价与房价的变化规律、地价占房价的比例及开发利润率等,阐明了地价与房价之间的关系。邹晓云指出由于地价概念不统一,将土地成本和土地所有权收益价格混淆起来,造成了目前关于中国房价中地价所占比例偏高的错误判断^[9]。尽管近年来中国地价和房价变化趋势基本一致,但二者的变化方向和速率却并不一致,很难找到地价与房价之间变化的必然关系。从成本结构来看,土地成本和构成房价的其他成本在房价形成中所起的作用一样,因此,地价不是房价偏高的决定性因素。

郭辉指出目前地价占房价的比重过高,地价的变动将会对房价产生较大的影响^[7]。目前中国房价飞速攀升,从某种程度上说正是土地出让制度改革所导致的地价上涨的推动作用造成的。

刘润秋、蒋永穆认为虽然成本法公式反映了地价是构成房价的要素之一,但不是唯一要素,其他要素同样对房价产生影响,尤其是开发利润的影响,因此地价与房价并不存在绝对的相关关系^[5]。他们认为基于三方面的原因地价不能决定房价:(1)土地产品的价格决定地租;(2)房市过热条件下地价对房价无约束力;(3)决定房价的因素是市场行情而非成本。而基于另外两方面的原因可以认为房价是地价的决定性因素:(1)需求是拉动房价上涨的动力,房价上涨是推动地价上涨的原动力;(2)地价生成机理的实证分析表明房价是地价形成的决定性因素。

张文新、蒋立红从国际视角探讨发达国家地价

与房价的比例关系时发现,二者的关系较为复杂,可以分为4类:地价低房价也低、地价低房价不低、地价高房价不高、地价高房价也高^[10]。张清勇的研究指出:各国地价占房价的比例呈现随时间不断上升的态势,而各国内部不同区域间地价占房价的比例也有很大差异。因此,简单的成本决定论并不能解释地价与房价之间的因果关系。

(二)从市场供求以及运行的角度分析地价与房价的关系

刘琳、刘洪玉首先从需求角度出发,指出由于土地的自然供给没有弹性,并且土地的供给是由政府垄断的,因此中国土地市场所决定的地价更倾向于是一种需求价格^[6]。与此不同的是,增量市场中的房价则由供给和需求共同决定,不仅是买方愿意购买的价格,更应是卖方愿意出售的价格。因此,从需求角度看,地价主要是一种需求价格。在同一时点,地价高是房价高的结果而不是原因。然后,他们从供给角度出发,指出由于土地的开发经营成本首先发生,然后经过一个建设周期形成最终的房价,因此,地价作为房价的成本之一,地价上涨是导致房价上涨的一个因素。最后,利用四象限模型,他们分析了地价与房价在土地市场和房地产市场的相互作用中的转化过程,得出结论:笼统地说房价高决定了地价高,或地价高决定了房价高都是片面的,对房价和地价的因果关系要从不同的角度不同的时点来分析。

周京奎从房地产供给和需求的角度、金融支持的角度研究影响房价变化的因素,提出3条地价与房价的互动传导路径^[11]。路径1:货币供应量—银行贷款—房地产投资—房价;路径2:房地产投资—居民可支配收入—房价;路径3:土地购置面积—地价—房价。路径1体现了金融支持对房价的影响,路径2体现了房地产需求增加带动房价上涨,导致房地产供给增加,进一步影响房价的路径循环;路径3体现了中国土地出让制度改革影响地价与房价的路径循环。这3个路径都直接影响房价,并通过房价影响地价,而地价对房价的影响只能通过路径3来实现。

(三)从市场结构变化分析地价与房价的关系

实行土地招拍挂出让后,学者们开始将研究视角转入到从市场结构的变化来分析地价与房价的关系。姚先国、黄炜华认为政府对土地一级市场上的垄断虽然使地价发生了变化,但不一定影响房价,只不过使政府、房地产开发商和购房者之间利益分配格局发生了变化^[12]。招标采购出让实际上主要是重新调整了政府与房地产开发商之间的利益分配关系,政府收回了本该属于土地所有者所有而被房地产开发商占有的部分土地收益,并结束了房地产开

发的暴利现象。与此观点截然不同的是,浙江省企业调查队课题组指出,市场化的招标拍卖方式造成土地交易价格连续上涨,高额地价直接推动房价上涨,形成“高地价—高房价—高地价”的恶性循环^[13]。但是,更多的观点则认为,实行土地招拍挂出让后,土地市场和增量房地产市场竞争性的加强带来了两方面的影响:一是地价回归到真实的价格水平,但并未引起房价上涨;二是地价的变动对房价的影响将降低。如:毛中根、林哲认为土地招拍挂的实施,一方面,实现了交易地块本身的市场价格,保证了国家土地所有权收益更好的实现;另一方面,土地显现出了自己的真实价格,这个价格相对于协议出让下的土地,价格是有显著的提高,但事实证明,地价与房价的关系复杂,地价高并不一定对应着房价高,地价低也不一定对应着房价低。因此,认为过高的房价是由于过高的地价造成的观点是没有理论根据的^[14]。

严金海认为,协议出让方式对房地产市场结构的影响表现为两个方面:一方面土地市场因为缺少竞争机制和公开、透明的操作程序,将使得开发商购买土地的支付意愿下降,并且由于政府违规批地、随意压低地价等违法行为也将使得土地供给弹性变大;另一方面,协议出让方式有利于“关系开发商”垄断房地产市场并对房价施加影响^[15]。四象限模型的分析也印证了这一事实,因此他指出:在协议出让方式下,土地市场的买方竞争不足和房地产增量市场的卖方垄断带来了两方面的影响:一是较低地价的土地经过开发建设后形成的增量房地产的价格并没有降低,反而使得企业凭借垄断地位获得了一部分本应属于土地所有者所有的土地效益;二是地价一定比例的变动引起的增量房地产价格的变动幅度会增加。

(四)从空间经济学角度分析地价与房价的关系

况伟大通过构建一个环形城市的空间竞争模型,证明了空间垄断是房价居高不下的根本原因^[16]。遗憾的是,研究者只考虑了需求者之间的竞争,没有考虑供给者的行为。但随后他对研究工作进行了完善。考虑到房价与地价涉及住房市场与土地市场的相互作用问题,况伟大在空间经济学的基础之上,兼顾考虑住房市场与土地市场的供给者行为,构建了一个结合住房市场与土地市场的空间竞争模型,分析了当住房市场与土地市场均衡时,房价与地价的的关系,得出以下发现^[17]:(1)当土地市场供大于求时,土地市场的引致需求越大,在其他变量不变时,住宅的供给量越大,房价越低,即房价与地价是负相关关系;(2)当土地市场供小于求时,住宅市场的需求越大,对土地市场的引致需求越大,在其他变量不变时,从而地价越高。另一方面,当土地市场供小于

求时,开发商拥有垄断力量,将成本转嫁给消费者,从而房价越高。因此,当土地市场供小于求时,房价与地价是正相关关系,二者相互作用,不能简单地说“房价决定地价”还是“地价决定房价”。

鉴于土地市场与住房市场受到政府的严重规制,况伟大进一步引入规制因素,对基本模型进行拓展,讨论规制对房价、地价及其关系的影响^[17]。研究结论为:在土地市场规制情形下的房价和地价高于无规制情形下的房价和地价,因此政府规制是造成高房价和高地价的一个原因。

三、地价与房价的关系:经验研究

经验研究一直是关于地价与房价关系的研究重点,经验研究因各研究者选取的研究对象、样本时间段、变量取值和计算方法的不同而大相径庭。笔者尝试将已有的实证文献按三个类别进行归纳,通过比较来阐述该领域研究的进展和发展趋势,其分类依据为估计关键变量的取值、研究方法、研究结论。

(一)研究对象的选择

长期以来,国内学者大多是针对全国范围的房价和地价进行实证检验,如高波、毛丰付^[18],况伟大^[16],黄健柏、江飞涛^[19]等,他们都是采用全国房屋销售价格指数和土地交易价格指数作为研究房价和地价相互关系的变量,存在的弊端表现为:(1)采用全国年度平均数据容易混淆地价与房价关系的实质;(2)不能反映地区差异,难以体现房价与地价关系的区域特征;(3)样本数据相对较少,可能会影响研究结论的正确性。为克服此弊端,最近国内已有学者开始从城市层面或以个别城市为案例进行地价与房价关系的探讨,典型的研究如下:

周京奎指出房地产作为一种投资品,价格在一年内将发生显著变化,仅用年度数据难以反映这种变化,应尽量使用季度或者月度数据^[11]。同时,使用全国整体数据并不能反映局部的差异,使用城市级数据是最佳选择。他以1999年1月—2005年9月期间的季度数据为基础,对全国整体地价与房价的关系做实证分析。另外,以2001年7月—2005年9月期间的季度数据为基础,实证检验了中国20个城市地价与房价的关系。

严金海虽然也采用全国房屋销售价格指数和土地价格指数为样本数据检验地价与房价的关系,但为了判断土地招拍挂出让对房价与地价关系的影响,他选取较早推行土地招拍挂出让政策的深圳市作为样本城市,收集深圳市2000年1季度—2005年1季度共21季度的季度数据考察了土地制度改革后土地市场结构变化对地价与房价关系的影响^[15]。

郑娟尔、吴次芳选取中国1998年1季度—2005年4季度的房地产价格指数,包括房屋销售价格指数和土地交易价格指数、商品住宅销售价格指数和

居民住宅用地交易价格指数、普通住宅销售价格指数和居民普通住宅用地交易价格指数、豪华住宅销售价格指数和豪华住宅用地价格指数4组数据,定量分析了全国地价与房价的关系^[20]。并且,通过收集1998年第1季度-2005年第2季度的房屋销售价格指数和土地交易价格指数,对全国23个城市地价与房价的关系进行了经验分析。

艾建国、丁烈云等认为房地产市场是一个地区性市场,不同城市的房地产市场由于受多种因素的影响而表现出较大的差异性,房价和地价的关系也会表现出很强的区域性^[21]。他们选择北京(政治文化中心)、上海(经济中心)、武汉(中部城市)三个典型地区的房价和地价数据为研究对象进行计量检验,揭示各城市房价和地价的关系存在一定的区域差异。而曾向阳、张安录则以武汉市为个案,对武汉市地价与房价的关系进行了检验^[22]。

(二)实证方法的演变

对中国地价与房价关系进行正式实证研究始于高波、毛丰付一文的发表,他们首次使用Granger因果检验分析方法讨论了全国房价与地价的相互关系^[18],但是在Granger因果检验过程中并未给出单位根和协整检验的说明,这有违Granger因果关系的检验规则。

况伟大的研究对此进行了改进。他首先运用单位根检验法发现住宅价格指数和住宅用地价格指数的水平值同为一阶单整变量,在此基础上采用EG两步法对房价与地价两个变量进行协整检验,判断出两变量之间具有协整关系^[17]。然后,选择基于误差修正模型的Granger因果关系探讨住宅价格与住宅用地价格之间的因果关系。

随后,关于地价与房价相互关系的实证研究方法也多采用基于向量误差修正模型(VEC)或向量自回归模型(VAR)的Granger因果检验。类似的经验研究如周京奎^[11],严金海^[15],郑娟尔、吴次芳^[20]等。但是,随着国内学者对计量方法认识和掌握程度的提高,运用这类方法进行经验分析时国内学者容易犯的误差和忽略的问题也渐渐被觉察出来。郑娟尔、吴次芳指出在Granger因果关系检验过程中有很多环节需要处理^[20]:(1)判断房价和地价时间序列的平稳性问题多以单位根检验法为主,尤其是ADF方法的运用,但是在单位根检验过程中,对时间趋势、截距和滞后项的处理上应特别注意;(2)进行Granger因果关系检验之前,必须对时间序列进行协整检验。这方面主要有EG两步法和Johansen检验法。在运用Johansen检验法之前,还要确定VAR模型的最优滞后期;(3)进行Granger因果关系检验时可视三类情形作不同的处理:如果两变量都是平稳序列,那么可直接进行Granger因果检验;如果两变

量不是稳定序列,可将其差分,直到成为稳定变量为止;如果两变量都是一阶单整序列,且两者之间存在着协整关系,那么应该考虑使用存在误差修正模型。

另外,近年来国内学者也开始注意到Granger检验虽然是重要的因果关系分析工具,但是在深入描述房价和地价相互关系时存在局限。黄健柏、江飞涛认为该方法的弊端具体表现如下^[19]:(1)Granger检验的结果无法推断一个变量变动导致另一变量变动的方向;(2)Granger检验不能说明变量间相互影响的强度和整个动态过程,即该方法不能回答地价与房价相互影响的强度怎样、随时间有何变化、新土地出让政策的实行导致了二者相互关系发生了什么变化等一系列细节问题。为此,他们采用基于向量自回归模型的方差分解法对Granger因果分析检验方法进行完善。

(三)实证结论的差异

纵观国内学者关于地价与房价关系的若干经验研究,即使运用同一种计量经济学方法,对同一来源的数据进行检验,却会得到大相径庭的结论。

严金海认为,在房地产市场上,短期内房价决定地价,长期内二者相互影响。与协议出让方式相比,土地招拍挂出让通过促进土地市场的买方竞争,降低房地产市场的垄断性,在显化土地价格的同时,降低了地价对房价较高的影响程度^[15]。

周京奎的研究发现:房价对地价有显著影响,地价对房价的影响度较小^[11]。地价上涨不是房价上涨的唯一因素,金融支持、土地政策在地价与房价变动中扮演着重要角色,所以抑制房价不能只控制土地价格,还应从金融支持、投资等方面着手,制定更严格的信贷制度,增加房地产交易税和提高居民可支配收入。

郑娟尔、吴次芳指出,就全国而言,房价与地价之间互为长期和短期Granger原因,但房价的变动对地价变动的影响力更大些^[20]。而对23个大中城市的计量研究表明,各城市地价与房价的关系不是唯一而确定的,房价的增长更多地受自身因素而不是地价的影响。地价与房价的关系是复杂且因地而异的,以一个案例的分析结果来断定两者的关系有失偏颇。

宋勃、高波在考虑通货膨胀的条件下发现:短期而言,房价对地价没有影响,而地价是房价的Granger原因;长期来说,房价和地价存在双向因果关系^[23]。因此,要控制房价,短期内关键是抑制地价过快上涨;长期则要通过合理安排土地供给,加强住宅的建设规划引导,从而避免房地产价格的大起大落。

按照时间顺序,将已有关于地价与房价之间相互关系的实证研究的主要文献整理成表1,研究结论的差异显而易见。

表1 地价与房价的关系研究的主要成果列表

| 作者 | 数据 | 主要变量 | 方法 | 结论 |
|----------------|---|--|--|---|
| 高波、毛丰付(2003) | 1999年1季度-2002年4季度 | 全国房地产销售价格指数、土地价格指数、房屋租赁价格指数 | Granger 因果检验 | 长期内房价决定地价,短期内两者相互影响; |
| 况伟大(2005) | 1999年1季度-2005年1季度 | 全国住宅销售价格指数、住宅用地价格指数 | 基于误差修正模型的 Granger 因果检验 | 短期内房价和地价相互影响,长期内地价是房价的 Granger 因 |
| 严金海(2006) | ①全国 1999年1季度-2005年1季度 ②深圳市 1999年1季度-2005年1季度 | ①全国房屋销售价格指数、土地价格指数 ②深圳市房屋销售价格指数、土地价格指数 | Granger 因果检验和误差修正模型 | 短期内房价决定地价,长期内二者相互影响。土地制度改革在显化地价的同时,降低了地价对房价的影响。 |
| 周京奎(2006) | ①全国 1999年1月-2005年9月期间的季度数据 ②20个城市 2001年7月-2005年9月期间的季度数据 | 全国和20个城市的土地交易价格指数、房地产销售价格指数 | ①双变量 VAR 模型和截面数据双变量回归模型 ②多变量 VAR 模型和截面数据多变量回归模型 | 房价对地价有显著影响,地价对房价的影响较小 |
| 曾向阳、张安录(2006) | 2000年1季度-2005年2季度 | 武汉市土地交易价格指数、武房指数中住宅指数 | Granger 因果关系分析 | 短期内,武汉市房价与地价互为因果,其中地价对房价的影响更大;长期内,房价与地价之间没有显著的因果关系。 |
| 郑娟尔、吴次芳(2006) | ①1998年1季度-2005年4季度 ②1998年1季度-2005年2季度 | ①全国房屋销售价格指数和土地交易价格指数 ②23个城市的房屋销售价格指数和土地交易价格指数 | Granger 因果关系分析和误差修正模型 | 从全国层面而言,房价与地价互为长期和短期 Granger 因,但房价对地价的影响更大一些;从城市层面而言,各城市之间的地价与房价的关系各异 |
| 宋勃、高波(2007) | 1998年3季度-2006年2季度 | 全国住宅销售价格指数、住宅土地交易价格指数、居民消费价格指数 | 基于误差修正模型的 Granger 因果检验 | 短期内,房价对地价没有影响,而地价是房价的 Granger 原因;长期内,房价和地价存在双向因果关系。 |
| 黄健柏、江飞涛(2007) | 1999年1季度-2006年1季度 | 全国房屋销售价格指数、土地交易价格指数 | 基于误差修正模型的 Granger 因果检验、脉冲响应函数核方差分解 | 土地出让制度改革后,房价的上涨拉动了地价的上涨,而地价上涨对房价上涨的拉动作用并不明显 |
| 油永华(2007) | 山东省 2001年第1季度-2005年第4季度 | 山东省房屋销售价格指数、土地交易价格指数 | | |
| Granger 因果检验 | 短期内房价决定了地价,长期内房价与地价具有一定的独立性。 | | | |
| 艾建国、丁烈云等(2008) | 北京、上海和武汉 2000年3季度-2006年4季度 | 房屋销售价格指数、土地交易价格指数 | Granger 因果检验 | 各城市房价和地价存在互动关系,同时表现出一定的区域差异; |

郑娟尔、吴次芳将造成这一差异的原因归纳为4个方面^[20]:(1)变量选择不同。部分研究采用土地交易价格指数和房屋价格指数,部分则采用住宅价格指数和住宅土地交易价格指数,或者是普通住宅销售价格指数与普通住宅用地指数;(2)时间序列长短不一样。现有的文献中,部分研究的时间数列过短,可能影响了研究结论的准确性;(3)数据处理结果不同,尤其在历年指数的迭代上,部分研究是错误的;(4)Granger因果关系检验过程中存在问题,部分研究未进行单位根和协整检验。

四、结语

地价与房价的关系一直是中国学术界研究的热点问题之一。尽管已有不少学者对地价与房价关系的理论研究和实证研究进行了积极探索,但迄今为止,关于两者之间关系的研究并没有最终形成一致的结论,因此,未来继续研究地价与房价之间的关系仍然具有比较重大的理论价值与实践意义。

关于地价与房价的关系,仍存在有待进一步研究的地方。一是构建更规范化的模型,模型必须既要考虑宏观上的相关关系,又要建立在微观基础之上;二是在实证方法上,必须进一步完善。现有的实证大多数局限在利用全国平均数据对地价与房价进行简单的相关关系分析,忽视了各个地区之间存在的差异情况,因此,必须了解各地区存在的差异,提出切实可行的政策。另外,结合中国政策的研究也是不容忽视的。

参考文献:

- [1] 杨慎.客观看待房价上涨问题[J].中国房地信息,2003(2):4-5.
- [2] 包宗华.怎样看待我国的住房价格[J].中国房地产,2004(1):18-19.
- [3] 郑光辉.房价与地价因果关系实例分析[J].中国土地,2005(1):23-25.
- [4] 温修春,吴阳香.对房价与地价关系之争的思考[J].特区经济,2005(10):165-167.

- [5] 刘润秋,蒋永穆.论房价决定地价——兼论当前房地产宏观调控政策[J].社会科学研究,2005(6):44-48.
- [6] 刘琳,刘洪玉.地价与房价关系的经济学分析[J].数量经济技术经济研究,2003(7):27-30.
- [7] 郭辉.现阶段我国房价上涨的地价因素分析[J].南方经济,2005(8):31-33.
- [8] 卢新海,王玥.地价与房价的关系及稳定地价的对策[J].决策参考,2006(1):50-52.
- [9] 邹晓云.地价:房价偏高的原因[J].粤港澳价格,2002(3):18-19.
- [10] 张文新,蒋立红.国外地价与房价关系及其启示[J].中国土地科学,2004(3):50-54.
- [11] 周京奎.城市土地价格波动对房地产业的影响——1999-2005年中国20城市的实证分析[J].当代经济科学,2006(4):1-7.
- [12] 姚先国,黄炜华.地价与房价的关系[J].中国土地,2001(9):33-35.
- [13] 浙江省企业调查队课题组.浙江房地产市场发展研究报告[J].统计研究,2005(1):59-66.
- [14] 毛中根,林哲.土地储备制度与房地产开发——兼论地价与房价的关系[J].上海经济研究,2005(8):58-63.
- [15] 严金海.中国的房价与地价:理论、实证和政策分析[J].数量经济技术经济研究,2006(1):17-26.
- [16] 况伟大.空间竞争、房价收入比与房价[J].财贸经济,2004(7):79-86.
- [17] 况伟大.房价与地价关系研究:模型及中国数据检验[J].财贸经济,2005(11):56-63.
- [18] 高波,毛丰付.房价与地价关系的实证检验[J].产业经济研究,2003(3):19-24.
- [19] 黄健柏,江飞涛,等.对我国房价与地价相互关系的再检验[J].预测,2007(2):1-7.
- [20] 郑娟尔,吴次芳.地价与房价的因果关系——全国和城市层面的计量研究[J].中国土地科学,2006(6):31-37.
- [21] 艾建国,丁烈云,等.论房价与地价的相互关系——基于北京、上海、武汉数据的实证研究[J].城市发展研究,2008(1):77-83.
- [22] 曾向阳,张安录.基于Granger检验的地价与房价关系研究[J].中国土地科学,2006(2):57-61.
- [23] 宋勃,高波.房价与地价关系的因果检验:1998-2006[J].当代经济科学,2007(1):72-77.

The Relationship between Land Price and Real Estate Price: A Survey

KONG Yu

(School of Economics, Nanjing University, Nanjing 210093, P. R. China)

Abstract: The study of the relationship between land price and real estate price is very important to promote healthy development of real estate in China, but there is no unanimous conclusion now. This paper reviews Chinese scholars' research about the relationship between real estate price and land price from theoretical and empirical views, and points out opportunities for future research.

Key words: land price; real estate price; survey

(责任编辑 傅旭东)