

◆ 罗良文潘雅茹<sup>1</sup>

Liang-wen Luo Ya-ru Pan

## 区域城镇化差异对房地产价格的影响

### ——基于省际面板数据的实证分析

**Regional difference of urbanization impact on real estate prices**

**——the empirical analysis based on provincial panel data**

摘要：本文采用 2004-2012 年全国 30 个省市区的面板数据，实证分析了我国东、中、西地区人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化的区域差异及其对房地产价格的影响。实证结果表明全国城镇化发展水平存在明显不均衡现象，各地区城镇化水平对房地产价格的影响也具有较大差异。人口城镇化水平在中部和西部地区对房地产价格影响显著，对东部地区则不显著；产业城镇化水平和土地城镇化水平在东、中部地区对房地产价格有明显的正向作用，而在西部地区则作用不显著。因此本文认为，在加快推进新型城镇化的过程中，各地区需要根据当地城镇化发展的实际情况，采取针对性的政策来协调城镇化发展与房地产价格上涨之间的关系，以实现新型城镇化又好又快的发展。

关键词：城镇化区域差异房地产价格面板模型

中图分类号：F229.23 文献标识码：A

**Abstract:** This paper uses the panel data between 2004 to 2012 of 30 provinces in the country, empirical analysis the regional difference of Population urbanization, industrial urbanization and land urbanization in our country's eastern, central and western areas and its impact on real estate prices. The empirical results show that the urbanization development level on the national imbalanced, and the impact of regional urbanization level's on real estate prices also has bigger difference. Population urbanization level in the central and western regions has significant effects on real estate prices, in the eastern region is not significant. Industry urbanization level

<sup>1</sup>作者简介：罗良文，男，中南财经政法大学经济学院副院长、教授、博士生导师。  
潘雅茹，女，中南财经政法大学经济学院博士生。

and land urbanization level in the east and central region has obvious positive effect to the real estate prices, while in the western region effect was not significant. So this paper argues that, in the accelerated process of new urbanization, each region need according to the actual situation of local urbanization, take corresponding policy to coordinate the relationship between the development of urbanization and real estate prices, in order to implement the new urbanization sound and rapid development.

**Keywords:** Urbanization; Regional Differences; Real Estate Prices; Panel Data Model

## 一、引言及文献综述

所谓城镇化，是指人口向城镇聚集、城镇规模扩大以及由此引起一系列经济社会变化的过程，其实质是经济结构、社会结构和空间结构的变迁。早在“十一五”规划纲要里已经明确“要把城市群作为推进城镇化的主体形态”，十二五规划再次指出，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，直到2013年党的十八大明确提出“新型城镇化”概念，将加快城镇化建设速度作为我国经济发展的重要工作。数据显示，我国的城镇化率已经由1978年的17.9%上升到2012年的52.6%，意味着我国城镇化率平均每年都会提到1个百分点以上。由于早期城镇化以城市面积不断扩张为主要特征，被人们误解为以房地产建设为龙头的摊大饼式城镇化。因此，有学者认为城镇化的快速发展促进了房地产泡沫的产生，高房价反过来阻碍了城镇化的正常进展。同时，也有学者认为，城镇化不会推高房价，在城镇化推进过程中，政府会发展更多的低价房、保障房，有助于房价趋向合理的价位。传统城镇化模式的问题和矛盾不断显现，新型城镇化理念的高调推出，在城镇化进行转型的过程中，正确了解和对待城镇化与房地产市场之间的相互关系，显得尤为重要。

经济地理学研究认为城镇化是各族非农产业发展的经济要素向城市集聚的过程，也是居民集聚和经济布局的空间区位在分布，第二产业、第三产业在具备经济地理条件的地域空间集聚，并在此基础上形成消费地域。中国经济增长前沿课题组（2011）研究指出在土地城市化的进程中，由于土地供给的特性，助推房地产价格上升过快，阻碍了人口的城市化。高波等（2012）对新经济地理学模型进行拓展，发现区域性房价差异导致了劳动力的流动，对低附加值的产业产生挤出效应，从而引发产业转移和升级。徐建炜等（2012）以人口结构变化为切入点对中国房价持续高涨现象进行分析，发现人口抚养比例与房价具有密切的负相关关系。李永乐等（2013）通过2000-2011年省际面板数据模型证实，商品房价格对土地城镇化的影响显著为正，并可以通过抑制住宅价格上涨减缓土地城镇化进程。谭术魁，李雅楠（2013）运用Panel Date模型得出土地市场发育水平对房价存在影响并且这种影响存在区域差异，东部和中部地区存在负向影响，西部地区存在正向影响。

人口学认为城镇化本质是一个人口非农化的过程，是农业富余劳动力逐渐向第二、第三产业转移，第一产业劳动力逐渐减少，第二、第三产业劳动力不断增加的过程。张昭，陈兀梧（2009）研究发现人口总量变化与人口结构变化都会通过影响房地产市场增量进而影响房地产价格。贾洪文等

(2012) 研究发现人口迁移是影响房地产价格的重要因素, 人口迁入有助于推高迁入地房价, 而人口迁出则有相反的作用。韩正龙、王洪卫(2014) 通过实证研究发现城镇化率和房地产价格之间存在因果关系, 并得出城乡间收入差异对房价造成负向“质量”影响抵消了人口城镇化带来的正向“数量”影响。

可见, 从经济地理学、人口学等不同学科出发, 对城镇化的理解会有不同的侧重。综合不同学科的观点, 将城镇化大致概括为: 农村人口不断向城镇转移, 第二、第三产业不断向城镇聚集, 从而使城镇数量增加、规模面积扩大的一种历史进程。因此, 城镇化本质特征可概括为三个方面: 一是农村人口在空间上的转换, 即人口城镇化; 二是非农产业向城镇的集聚, 即产业城镇化; 三是农村地域向城镇地域的转换, 即土地城镇化。

对于城镇化与房地产价格之间关系的既有研究, 在一定程度上证明了城镇化对房地产价格存在影响, 为文本的选题和研究提供了基础。但之前的研究通常将城镇化定义为人口城镇化和土地城镇化两种形式, 分别从人口城镇化和土地城镇化两个角度对房价的影响进行研究, 既忽略了产业城镇化与房地产价格之间的关系, 又忽略了三种城镇化形式可能对房地产价格产生的共同影响。

因此, 本文从人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化三个方面入手, 把城镇化的三种特征形式综合起来, 分析我国城镇化的区域差异及其对我国房地产价格的影响, 更加科学、合理的揭示出我国城镇化水平对房地产价格的影响作用, 从而在新型城镇化推进的过程中, 能够更好的处理城镇化发展过程中房地产价格与城镇化之间的关系。

## 二、城镇化发展水平及房地产价格测度

根据国家统计局将全国划分为经济带的分类标准及数据的可获得性, 本文将全国划分为三大区域: 东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、广西、海南; 中部地区包括山西、内蒙古、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南; 西部地区包括四川、重庆、贵州、云南、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆。其中, 西藏因房地产价格的相关数据缺失, 所以剔除该省份。

从表 1 可以看出, 2004-2012 年我国房地产价格和城镇化发展水平呈稳定增长趋势, 且三种城镇化形式的发展和房地产价格的变动趋势一致, 也进一步说明样本的选择具有一定合理性。其中, 土地城镇化水平增速明显快于产业城镇化水平和人口城镇化水平。人口城镇化发展速度低于产业城镇化和土地城镇化速度, 推测原因可能是进入城镇的大量农村人口由于户籍限制并没有成为真正的城市人。

表 1 房地产价格和城镇化发展状况(单位: 元/平方米; %)

年份	变量	样本数	均值	标准差	最小值	最大值
2004	房价	30	2210.83	1043.23	1157.00	5855.00
	人口城镇化	30	36.57	3.24	26.83	43.76

	产业城镇化	30	44.44	3.89	41.89	45.95
	土地城镇化	30	68.17	6.66	51.01	81.04
2005	房价	30	2667.30	1368.46	1529.00	5855.00
	人口城镇化	30	38.09	3.08	32.89	44.89
	产业城镇化	30	44.57	3.85	42.09	45.95
	土地城镇化	30	68.89	6.51	52.69	81.94
2006	房价	30	2949.47	1611.68	1708.00	8280.00
	人口城镇化	30	38.36	2.97	33.13	44.85
	产业城镇化	30	44.72	3.78	42.43	45.96
	土地城镇化	30	69.27	6.39	52.81	82.18
2007	房价	30	3495.17	2138.23	2072.00	11553.00
	人口城镇化	30	38.60	2.84	33.41	44.85
	产业城镇化	30	44.75	3.76	42.66	45.97
	土地城镇化	30	69.75	6.46	53.18	83.15
2008	房价	30	3698.73	2233.32	1958.00	12418.00
	人口城镇化	30	38.86	2.71	33.71	44.84
	产业城镇化	30	44.78	3.75	42.63	45.97
	土地城镇化	30	70.22	6.49	53.22	83.27
2009	房价	30	4401.60	2811.94	2483.00	13799.00
	人口城镇化	30	39.07	2.61	33.98	44.84
	产业城镇化	30	44.85	3.69	42.78	45.98
	土地城镇化	30	70.74	6.42	53.69	83.97
2010	房价	30	5212.90	3485.17	3005.00	17782.00
	人口城镇化	30	39.23	2.36	35.21	44.92
	产业城镇化	30	44.88	3.62	43.02	45.99
	土地城镇化	30	71.31	6.55	53.99	84.38
2011	房价	30	5677.77	3301.50	3248.00	16852.00
	人口城镇化	30	39.70	2.41	35.54	44.92
	产业城镇化	30	44.95	3.63	43.02	45.99
	土地城镇化	30	71.89	6.33	54.72	84.82
2012	房价	30	5927.79	3169.37	3570.15	17021.63
	人口城镇化	30	39.97	2.28	35.95	44.92
	产业城镇化	30	44.96	3.62	43.19	45.99
	土地城镇化	30	72.38	6.19	55.84	85.22

通过数据分析可以看出,我国城镇化发展水平存在区域差异,东、中、西部的人口城镇化水平、产业城镇化水平和土地城镇化水平呈现出不同的特征:

(1) 东部地区的人口城镇化水平从 2005 年起快速增长,截止到 2012 年东部地区人口城镇化水平远高于西部地区,中部地区人口城镇化水平介于两者之间(见图 1)。推测原因是伴随着东部地区经济飞速发展,东部地区成为净迁入区域,大量农村劳动力迁入。

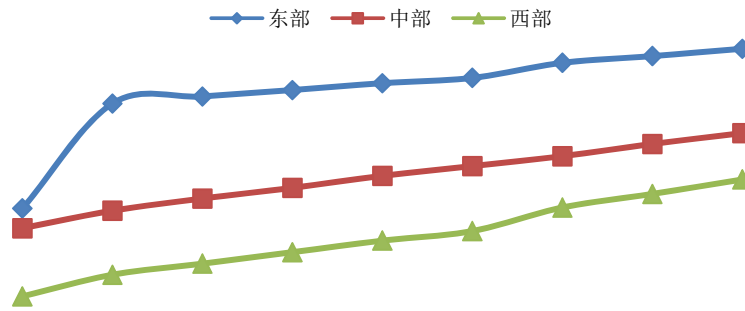


图1 2004-2012年区域人口城镇化

(2) 东部和中部地区产业城镇化水平一直呈稳定增长趋势，西部地区近几年产业城镇化水平发展速度缓慢（见图2）。原因应该是东部地区经济率先发展起来，东部地区二、三产业发展较快；中部地区产业发展则以工业产业为主导，服务型产业发展较慢；西部地区产业发展仍然呈现与农业发展相关的产业为主导。因此，东部产业城镇化水平在三个地区中处于领先地位。

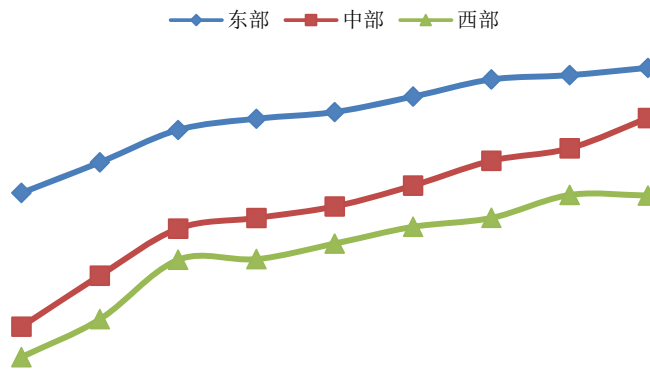


图2 2004-2012年区域产业城镇化

(3) 三个地区土地城镇化发展速度人口城镇化和产业城镇化，东部和中部地区土地城镇化发展水平逐渐接近，高于西部地区土地城镇化水平。猜测原因可能是伴随中部崛起计划政策的实施，中部地区城市面积不断扩大，导致中部地区土地城镇化水平提高。

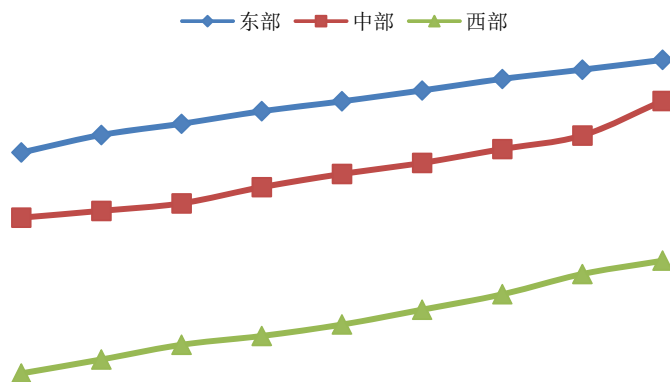


图 3 2004-2012 年区域土地城镇化情况

### 三、城镇化发展水平对房地产价格影响的实证分析

#### (一) 数据来源及指标说明

文中利用的数据均来自 2004-2012 年《中国统计年鉴》和《房地产统计年鉴》，因西藏的相关房地产数据难以获得，以全国和 30 个省（市、自治区）的 270 个面板数据为研究样本。

文中以房地产价格作为被解释变量，选用的是 2004-2012 年全国和各省份商品房平均销售价格。三种城镇化形式的发展水平作为主要解释变量：人口城镇化水平，一般采用城镇人口数量占总人口数量的比重来表示；产业城镇化水平，采用第二、第三产业增加值占 GDP 的比重表示；土地城镇化水平，采用城市建成区面积占城市总面积的比重表示。由于影响房地产价格变动的因素众多，将影响房地产价格的市场因素变量作为控制变量，包括房地产市场国内投资额和房地产利润两个变量。为了消除物价波动对价格的影响，用以 2003 年为基期的固定资产投资指数，对房地产价格、房地产国内投资额和房地产业利润进行指数平减。考虑到面板数据可能存在的异方差现象，把所有的变量都取自然对数消除变量异质性。

#### (二) 模型设定

城镇化的概念包括人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化三种特征形式。人口城镇化水平越高，代表城镇人口的数量越大，意味着人们对城镇住房的需求量越大，从而扩大了房地产市场的需求，有助于推高房地产价格。产业城镇化水平越高，表明第一产业劳动力转移到第二、第三产业数量越多，有助于提高第一产业劳动力收入水平，增加对城镇房屋的购买力。土地城镇化水平越高，则代表农村土地转为城镇土地的面积越大，意味着城镇中可以提供的建成面积越大，一定程度上增加了房地产市场的供给。对整个房地产市场而言，城镇化的不断发展，从需求和供给两个方面对房地产价格进行影响。因此，本文从城镇化三种特征形式对房地产市场供给和需求的影响入手，以城镇化水平三种特征形式为主要解释变量，房地产市场化因素为控制变量，构建面板数据回归模型检验

城镇化水平对房地产价格的影响:

$$\ln hp = c + \alpha * \ln urp + \beta * \ln urr + \gamma * \ln url + \rho * X + \varepsilon(1) \quad (\text{式 } 1)$$

其中, 被解释变量  $hp$  为各省份商品房评价销售价格。解释变量  $urp$  为各省份人口城镇化率, 即各省份城镇人口占总人口的比重;  $uri$  为产业城镇化率, 采用第二、第三产业增加值占 GDP 的比重表示;  $url$  为土地城镇化水平, 采用城市建成区面积占城市总面积的比重表示。控制变量  $X$  表示影响房地产价格的市场化因素, 包括房地产利润  $pr$  和国内房地产投资额  $dc$ 。 $\varepsilon$  表示误差项。

### (三) 模型估计结果和分析

本文采用 2004-2012 年我国 30 个省市城镇化水平及房地产价格的相关数据, 运用普通最小二乘法, 实证分析人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化水平对房地产价格的影响。面板数据模型通常有三种形式: 混合效应模型 (NE)、固定效应模型 (FE) 和随机效应模型 (RE)。为了选择最合适的面板模型进行检验, 需要利用 F 检验和 Huasman 检验来确定面板模型的类别, 用 F 检验进行混合模型和固定效应模型比较, 用 Huasman 检验判断是选择固定效应模型还是随机效应模型。

根据 F 检验和 Huasman 检验在 5% 的显著水平, 全国、东部和西部的数据应选择固定效应模型, 中部地区的数据则应采用随机效应模型 (见表 2)。

表 2 面板模型的 F 检验和 Huasman 检验

区域	检验类型	检验	结果	选择模型
全国	F 检验	F=23.35>F <sub>0.05</sub> (25,128)	拒绝原假设	固定效应模型
	Huasman 检验	H=51.98> $\chi^2_{0.05}(5)$	拒绝原假设	
东部	F 检验	F=20.78>F <sub>0.05</sub> (11,91)	拒绝原假设	固定效应模型
	Huasman 检验	H=48.98> $\chi^2_{0.05}(5)$	拒绝原假设	
中部	F 检验	F=21.84>F <sub>0.05</sub> (8,67)	拒绝原假设	随机效应模型
	Huasman 检验	H=7.23< $\chi^2_{0.05}(5)$	接受原假设	
西部	F 检验	F=17.13>F <sub>0.05</sub> (8, 67)	拒绝原假设	固定效应模型
	Huasman 检验	H=77.01> $\chi^2_{0.05}(5)$	拒绝原假设	

全国、东部和西部地区城镇化水平与房地产价格的固定效应模型估计结果见表 3。

表 3 固定效应模型参数回归结果

区域	变量	系数	标准差	T	P
全国	$\ln urp$	0.1435	0.0623	2.3013	0.0230
	$\ln uri$	-0.2364	0.9915	-0.2385	0.8119
	$\ln urb$	0.3686	0.1579	2.3343	0.0211
	$\ln dc$	0.2070	0.0424	4.8807	0.0000
	$\ln pr$	0.0315	0.0151	2.0929	0.0383

	<i>lnurp</i>	0.0644	0.0726	0.8879	0.3770
	<i>lnuri</i>	-1.5760	1.2370	-1.2740	0.2059
东部	<i>lnurb</i>	0.6945	0.1885	3.6852	0.0004
	<i>lndc</i>	0.0910	0.0235	3.8712	0.0002
	<i>lnpr</i>	0.1572	0.0586	2.6842	0.0086
	<i>lnurp</i>	0.4593	0.1094	4.1994	0.0001
	<i>lnuri</i>	1.0917	0.4867	2.2430	0.0279
西部	<i>lnurb</i>	-0.1104	0.0375	-2.9486	0.0043
	<i>lndc</i>	0.1753	0.0236	7.4289	0.0000
	<i>lnpr</i>	0.0186	0.0102	1.8212	0.0726

中部地区城镇化水平与房地产价格的随机效应模型估计结果见表 4。

表 4 随机效应模型参数回归结果

区域	变量	系数	标准差	T	P
中部	<i>lnurp</i>	0.1305	0.1565	0.8338	0.4070
	<i>lnuri</i>	2.8332	0.5372	5.2738	0.0000
	<i>lnurb</i>	0.3387	0.1052	3.2200	0.0019
	<i>lndc</i>	-0.0127	0.0095	-1.3416	0.1838
	<i>lnpr</i>	0.2042	0.0295	6.9162	0.0000

从模型估计结果可以看出：（1）在控制了国内房地产投资额和房地产利润等市场化因素后，全国范围内人口城镇化水平和土地城镇化水平回归系数均在 5%水平下显著为正，说明人口城镇化水平和土地城镇化水平对全国房地产价格的变动具有正向促进作用。土地城镇化水平对全国房价变动的的影响尤为明显，土地城镇化水平提高 1 个百分点，房地产价格上涨 0.37 个百分点，而产业城镇化水平对全国房地产价格影响不明显。

（2）文中的控制变量房地产国内投资额，对东部和西部地区房地产价格的影响系数均在 5%的水平下显著为正，但在中部地区对房地产价格影响系数不显著。表明从 2003 年国家改革房地产市场推行房地产市场化发展后，国内对于房地产市场的投资额不断增加，从一定程度上推进了房价的提高。房地产利润对房地产价格的影响在全国各区域都是正向显著的，这与市场供求理论的基本观点也是一致的。房地产开发商追求超额利润的主要做法，就是推高房价，在其他因素不变的情况下，房地产价格越高房地产商的利润越大。

（3）三种形式的城镇化水平对房地产价格的影响效果在全国各区域内存在差异。东部地区人口城镇化和土地城镇化对房地产价格的影响为正，且土地城镇化水平对房价变动的的影响作用最为凸显，推测原因是东部地区土地城镇化速度快于人口城镇化的速度，造成土地城镇化对房价变动影响作用大于其他两种城镇化形式；中部地区的人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化三种城镇化形式对房价变动的的影响作用均显著为正，且产业城镇化水平对中部地区房价的影响大于人口城镇化和土地城镇化。推测原因中部地区是我国的传统农区，随着城镇化进程的不断推进，中原城市群以产业经济为支撑，城市经济快速发展，因而产业城镇化带动房价的波动大于人口城镇化和土地城镇化；



西部区域人口城镇化水平和产业城镇化水平对房价变动产生正向促进作用,而土地城镇化水平对房价的变动成反向变动。可能原因是西部地区每年均有大量劳动力向区外流动,使得西部地区常住人口数量下降,提高了人口城镇化率,土地城镇化水平越高,西部地区房价反而会有所降低。

为了更加准确、清晰的得出三种城镇化形式对房地产价格变动的的影响,尝试将文中影响房地产价格的的市场化因素剔除,采用固定效应模型分析三种形式的城镇化水平对各区域房地产价格变动的的影响(模型结果见表5)。

表5 各区域城镇化对房价影响的固定效应模型估计结果

区域	变量	系数	标准差	T	P
全国	<i>lnurp</i>	0.4571	0.0640	7.1413	0.0000
	<i>lnuri</i>	4.4698	0.4847	9.2226	0.0000
	<i>lnurb</i>	0.4759	0.0667	7.1332	0.0000
东部	<i>lnurp</i>	0.1300	0.0857	1.5166	0.1328
	<i>lnuri</i>	2.6185	1.1907	2.1991	0.0303
	<i>lnurb</i>	1.3738	0.1702	8.0720	0.0000
中部	<i>lnurp</i>	0.6639	0.1915	3.4665	0.0009
	<i>lnuri</i>	3.0234	0.7756	3.8983	0.0002
	<i>lnurb</i>	0.8634	0.1689	5.1110	0.0000
西部	<i>lnurp</i>	1.8754	0.2417	7.7596	0.0000
	<i>lnuri</i>	1.0855	0.7955	1.3646	0.1768
	<i>lnurb</i>	0.0982	0.1238	0.7928	0.4306

由表中可以看出,在控制了房地产价格市场化影响因素之后,三种城镇化水平对房地产价格的影响更为显著。在全国范围内,人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化对房地产价格的影响都显著为正,产业城镇化水平对房地产价格波动的影响尤为明显。对东部地区而言,产业城镇化水平和土地城镇化水平对房价变动影响呈正向作用,而人口城镇化水平对房地产价格变动影响不显著。中部地区,三种城镇化水平在1%的置信水平下对房地产价格的影响显著为正,且对房价影响作用的大小呈现出产业城镇化>土地城镇化>人口城镇化的特点。在西部地区,人口城镇化水平对房地产价格的影响呈现正向显著,但是产业城镇化水平和土地城镇化水平对房地产价格影响不显著。

## 四、结论与政策建议

### (一) 结论

本文通过对2004-2012年全国各区域城镇化水平的统计分析,在分别添加和剔除一些涉及市场化程度的变量情况下,揭示中国城镇化进程中的三种城镇化形式对区域房价存在不同的影响,并得到以下结论:

(1) 人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化在东部、中部和西部区域发展水平和波动程度存

在差异。人口城镇化水平最高的是东部地区，东部区域人口城镇化水平从 2005 年开始迅速发展，并一直遥遥领先于中部和西部区域。产业城镇化水平则呈现另一种发展趋势，东部区域产业城镇化水平仍处于全国领先的状态，但是中部区域与东部区域产业城镇化发展差异逐渐缩小，代表中部地区产业城镇化的发展速度加快。土地城镇化水平在全国各区域的发展速度均超过人口城镇化和产业城镇化，东部区域和中部区域土地城镇化发展水平接近吻合，西部区域土地城镇化也以一种平稳的增长态势不断发展。

(2) 从文章整个实证结果可以看出，2004-2012 年全国范围内人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化均对房地产价格变动呈现出显著的正向作用，这也有力的证明城镇化水平是影响房地产价格变动的重要因素，城镇化进程的快速发展的确会直接促进房价的提高。

(3) 城镇化发展水平对房地产价格的影响存在地域差异。东部地区，产业城镇化和土地城镇化发展水平对房价提高有显著影响，而人口城镇化水平对房价变动影响不显著，原因可能为东部区域有大量外地劳动力迁入，而进入东部地区的人口数量由于户籍等原因的限制，并为成为真正的城市人，从经济能力和身份原因都不会对当地房价产生影响。中部地区，人口城镇化、产业城镇化和土地城镇化水平对房价变动均呈现出显著正向作用，即城镇化水平提高，房价就会随之相应提高。西部地区，城镇化三种形式中仅有人口城镇化水平对房价变动产生正向影响，产业城镇化和土地城镇化对房价变动影响不大。推测原因可能是西部地区工业以资源开发和加工行业为主，多为资本密集型产业，对就业增加带动能力相对较小，因而产业转移带来的对住宅房屋的需求不大，从而对当地房地产价格影响不大。

## (二) 政策建议

(1) 要正确认识城镇化发展水平与房地产价格之间的因果关系，明确城镇化水平对房地产价格变动有重要影响，在推进新型城镇化的进程中，注意协调城镇化引起的房地产价格的波动，从而有助于稳定房价，保证房地产市场健康合理发展。

(2) 在不断推进建设新型城镇化的过程中，各区域应根据人口城镇化水平、产业城镇化水平和土地城镇化水平对当地房地产价格影响程度，结合本区域实际情况，有针对性的提出合理的战略措施，保证城镇化建设又快又好的同时，不会引起房价的大幅波动。东部地区应该在产业城镇化和土地城镇化发展的过程中，协调好城镇化对房价的推动作用。中部地区三种城镇化形式对房价的影响作用都正向显著，但其中产业城镇化的影响最为突出，因此中部地产在大力推进产业城镇化的同时，应注意控制由于产业城镇化水平提高带来的房价突增。西部地区，产业城镇化和土地城镇化对房价的影响不显著，人口城镇化水平对房价变动有正向推动作用，因而应在加快城镇化步伐的同时注重协调人口城镇化对房价的推动。

(3) 缩小区域城镇化发展差异。根据统计显示，东部地区三种城镇化模式发展水平明显高于西部地区，而中部地区的三种城镇化水平则均介于两者之间。由于中西部城镇化率总体偏低，意味着这两个区域未来存在较大的提升空间。同时，伴随着东部地区劳动力成本的上升，未来将有大量

产业从东部沿海转移到中西部，中部和西部地区应抓住此次机会，加快产业结构调整 and 升级，带动中西部城镇化率的提高，缩小区域间城镇化水平的差异。

## 参考文献

- [1] 崔功豪. 城市地理学[M]. 南京: 江苏教育出版社, 1992.
- [2] 高波、陈健、邹琳华. 区域房价差异、劳动力流动与产业升级[J]. 经济研究, 2012, (1).
- [3] 韩正龙、王洪卫. 区域差异、城镇化与房地产价格[J]. 经济问题探索, 2014, (2).
- [4] 胡杰、李庆云、韦颜秋. 我国新型城镇化存在的问题与演进动力研究综述[J]. 城市发展研究, 2014, (1).
- [5] 李永乐、舒帮荣、吴群. 房地产价格与土地城镇化: 传导机制与实证研究中国[J]. 土地科学, 2013, (11).
- [6] 贾洪文等. 人口迁移、金融集聚对房地产价格影响的实证研究[J]. 东北财经大学学报, 2012, (5).
- [7] 谭术魁、李雅楠. 基于 Panel Data 模型的中国土地市场发育区域差异及其对房价的影响[J]. 中国土地科学, 2013, (2).
- [8] 徐建炜、徐奇渊、何帆. 房价上涨背后的人口结构因素: 国际经验与中国证据[J]. 世界经济, 2012, (1).
- [9] 张昭、陈兀梧. 人口因素对中国房地产行业波动的影响及预测分析[J]. 金融经济, 2009, (4).
- [10] 中国城镇化质量报告. 2013.
- [11] 中国经济增长前沿课题组. 城市化、财政扩张与经济增长[J]. 经济研究, 2011, (11).