

中国城市家庭住房消费偏好及趋势研究*

黄 雄 白程赫 张 杰 周京奎

内容摘要：本文利用 2015—2017 年中国城市家庭住房消费调查数据（CHCS），从微观角度以中国城市家庭为研究对象，分别运用 Probit 模型和 Oprobit 模型，研究了城市家庭住房消费偏好及其影响因素。研究结果显示，中国城市家庭的住房消费偏好以刚性需求为主；在不同城市类型中，非一线城市的非刚性需求偏好较大；在影响因素中，年龄、家庭收入水平、金融投资水平、公积金对当前住房消费偏好有正向影响。同时，本文还预测，随着中国城镇化进程的加快以及全面二胎政策的放开，在未来一段时间内，城市家庭住房消费需求仍将以刚性需求为主，住房投资需求将下降。

关键词：住房消费需求；刚性需求；改善性需求；住房投资需求；Probit 模型

中图分类号：F293.35 **文献标识码：**A **文章编号：**1004-7794(2018)05-0051-07

DOI: 10.13778/j.cnki.11-3705/c.2018.05.008

一、引言

随着中国住房市场逐步走向市场化，住房产业的繁荣促进了社会经济的发展，却也导致房价过快上涨等一系列问题，居民住房消费呈现非均衡发展趋势。中国政府长期致力于稳定住房市场，中央工作多次强调要让房屋回归居住属性，党的十九大也明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。而让房屋回归居住属性的首要目的则是满足居民对住房的刚性需求，为此本文对城市居民的消费偏好以及未来消费预期进行了研究，探讨城市居民刚性需求的影响因素，以期为政府制定有效的住房政策提供参考建议。

二、文献综述

关于住房的“刚性需求”这个概念，学术界还没有一个清晰的定义。钟庭军（2009）认为住房刚性需求是需求收入弹性较大而价格弹性较小的具有一定购买力的消费性需求^[1]。徐航涛（2011）认为，住房刚性需求是在一定价格区间范围内，

具有一定支付能力和购买意愿的为刚性需求^[2]。

张远索等（2012）认为，在住宅市场中，住房的刚需是城市居民为满足基本的居住需求不得不购买住房而形成的住宅需求^[3]。贾卧龙（2012）认为，刚性需求是既要有购买力又要有强烈购买愿望的群体^[4]。陈长坤等（2012）认为有购置商品住宅的意向，并准备实施购房的置业者就是刚需^[5]。由此可见，对于住房刚性需求并没有一个统一明确的定义，只是一个相对的概念。本文定义的“刚性需求”指的是居民为满足基本的居住需求而不得不购买住房的需求，可以简单理解为对于首套住房的需求。

关于居民住房需求的影响因素，目前国内外已有大量文献进行了研究，主要是从宏观经济特征和居民的个人经济特征两个层面进行考虑。宏观层面，Muth（1960）和 Olsen（1969）认为收入水平、住宅价格、其他商品或服务的价格、性别比例、家庭规模、家庭生命周期等因素是影响住

*基金项目：国家社会科学基金重点项目“新型城镇化背景下城市产业承载力提升路径与政策选择研究”（14AZD110）、国家社会科学基金重大项目“京津冀交通、环境及产业协同发展机制创新研究”（15ZDA019）、教育部人文社会科学重点研究基地重大项目“产业转型升级与创新型经济发展——以要素价格-技术选择动态关系视角的理论与实证研究”（14JJD790004）。

宅需求的主要因素^[6-7]；Anas Alex (1978) 得出住宅需求量的增长和城市居民的收入水平密切相关^[8]；Pozdena (1988) 认为影响住宅需求的因素主要是住宅的销售价格、居民的家庭收入、积蓄、金融、人口、家庭户数以及政府的住房政策等^[9]；Case et al (1995) 认为房地产市场中的需求量与人口数量、就业率和收入水平有密切关系^[10]；王益洋 (1996) 发现经济发展水平对城市住宅需求的影响主要通过住宅价格和居民收入体现出来，而住宅价格与住宅需求负相关^[11]；罗兆烈等 (1998) 提出收入水平、城市人口、户均人口等因素是影响中国住宅需求的主要因素，其中家庭收入水平是最重要的因素，它直接影响消费者的支付能力^[12]；张宏铭 (1998) 指出影响住宅需求的影响因素主要有住宅价格、家庭收入、银行利率、城市人口和家庭户数、经济发展水平以及政府的住房政策^[13]；朱永升等 (2002) 认为人均收入、住宅价格、人口数量、人均居住面积和国民经济发展水平 5 个因素对住宅需求的影响最大^[14]；曹光辉 (2002) 分析得出城市人口总量、经济发展水平、人均可支配收入和住房政策是影响住宅需求总量的主要因素，而城市人口总量是影响住宅需求总量的关键因素^[15]；丛颖 (2014) 认为中国住房需求弹性具有一定的区域差异，东部省份住房需求以刚性需求为主，中部和西部区域省份显示出微弱的住房投机属性^[16]；李超等 (2015) 认为城市的常住人口和流动人口数量、居民的收入分配、人力资本状况以及人口抚养比对中国城市的住房需求具有深远影响^[17]。

微观层面则常常考虑居民的个人收入或者家庭收入，家庭的年龄结构、户主的年龄、受教育水平、家庭的人口数量等因素。郑思齐 (2007) 指出家庭收入水平、户主年龄、受教育程度、家庭人口数量等因素是家庭生命周期所处的阶段的直接反映^[18]；Lindh et al (2008) 认为城市的住宅需求是随着居民的收入水平和需求偏好的变化而变化的，而人口数量的变化通过影响储蓄率和经济增长率，最终会对住宅市场产生一定影响^[19]；姜喜龙等 (2012) 得出住房需求与家庭经济状况、经济预期等变量之间存在相关性^[20]；陈斌开等 (2012) 研究了年龄对住房需求的影响，他认为人口老龄化将导致中国住房需求增长率在 2012 年

以后大幅下降^[21]；陈彦斌等 (2013) 认为城镇化和家庭规模小型化将助推中国城镇住房需求持续增加，同时人口老龄化对住房需求的负面冲击短期内不会显现^[22]；陈澎 (2013) 发现人口年龄对住宅的需求偏好有直接影响，20~34 岁的群体更偏好刚性需求^[23]；李恩平 (2016) 的研究结果表明，城镇住房需求密集年龄人口的变化对住房市场产生深远影响，中国城镇人口对商品住房的需求存在 20~28 岁、39~48 岁两个需求密集年龄段^[24]；王齐鹏等 (2017) 认为公积金制度对住房消费和住房投资具有显著的正向影响，能够提高居民的购房倾向^[25]。本文基于以上研究，综合利用 CHCS 的家庭住房数据，考察影响居民需求偏好和未来预期偏好的影响因素。

三、数据来源和变量选择

(一) 数据来源

本文所使用的数据源于中国城市家庭住房消费调查 (China Urban Family Housing Consumption Survey, CHCS) 项目 2015—2017 年 3 个年度的数据。该项目是由中国特色社会主义经济建设协同创新中心、南开大学经济学院在全国范围内展开的抽样调查项目。CHCS 数据主要分为两个部分：一部分是家庭户样本，主要记录城市家庭户在住房消费方面的信息；另一部分是家庭成员样本，主要记录家庭户成员的基本信息。CHCS 数据全样本下，家庭户为 7474 个，家庭成员为 13251 个。

本文考虑到家庭的决策主要由户主做出，其他家庭成员较少参与，故本文主要分析户主对于住房需求偏好的影响。但是由于购买住房的资金往往需要全部家庭成员共同承担，所以家庭收入以整个家庭全部家庭成员收入的总和计算。

(二) 变量选择

1. 被解释变量。

本文首先研究城市家庭住房消费需求偏好的影响因素，从而被解释变量为家庭户对于住房的需求偏好 (preference)。本文根据 CHCS 中问题的设计，定义购买的现住房为首套房的家庭户的购房需求偏好为刚性需求，赋值为 0，否则为非刚性需求，赋值为 1。另外，为研究居民未来预期偏好的影响因素，本文还选取了家庭未来住房投资需求 (invest)、未来 1~2 年购房意愿 (buy) 和

购买新房目的 (*purpose*) 作为 Oprobit 模型的被解释变量。其中, 家庭未来住房投资需求和未来 1~2 年购房意愿共分为 3 个次序, 即不强烈、一般和强烈; 而对购房目的是在选择购房的情况下, 根据需求等级划分为 3 个级别, 分别是需求等级较低的刚性需求 (以首次置业为主要目的)、改善性需求 (以改善住房条件和父母家人居住为目的) 和投资性需求 (以投资保值增值为主要目的)。

2. 解释变量。

①年龄 (*age*)。其计算公式为: $age=2017-\text{出生年份}$ 。②性别 (*sex*)。男性赋值为 1, 女性赋值为 0。③受教育年限 (*edu*)。若户主没上过学, 则赋值为 0; 若户主学历为小学, 则赋值为 6; 若户主学历为初中, 则赋值为 9; 若户主学历为高中、中专或职高, 则赋值为 12; 若户主为大专、高职, 则赋值为 15; 若户主学历为大学本科, 则赋值为 16; 若户主学历为硕士研究生, 则赋值为 19; 若户主学历为博士研究生, 则赋值为 23。④是否居住在本地 (*local*)。若户主居于本地, 则赋值为 1; 否则赋值为 0。⑤婚姻状况 (*marriage*)。若婚姻状态为未婚, 则赋值为 1; 若为已婚, 则赋值为 2。⑥金融产品 (*fund*)。代表了户主的金融投资倾向。如果户主持有股票、债券、基金中的任一项, 则赋值为 1, 否则赋值为 0。⑦公积金 (*accumulate_fund*)。若家庭成员有住房公积金则赋值为 1, 若没有则赋值为 0。⑧是否为雇员 (*employee*)。如果户主的工作性质为雇员, 则赋值为 1, 其他赋值为 0。⑨专业职称 (*professional*)。若户主没有专业职称, 则赋值为 1, 若其有专业职称, 专业职称为技术员、初级职称、中级职称、高级职称、荣誉职称的分别赋值为 2~6。⑩户主调查期平均收入 (*lnwage*)。取 2012 年至 2016 年平均收入的对数值。因为笔者发现对平均收入取对数之后, 其密度更对称, 质量更高, 故采取对数形式。⑪所在地区 (*region*)。该变量为因子变量, 取值为东部地区, 中部地区和西部地区。⑫城市等级 (*cityclass*)。该变量为因子变量, 取值为准一线城市、二线城市、三线城市、四线城市和五线城市。⑬家庭规模 (*scale*)。一般认为家庭户规模越大, 则家庭的住房消费偏好越以刚性需求和改善性需求为主。

表 1 给出了本文涉及的变量的描述性统计信息, 从表中可以看到 *preference* 的均值为 0.404, 这说明 2015 年至 2017 年中国城市居民的住房偏好有 40.4% 为非刚性需求; *edu* 的均值为 13.26, 表明中国城市居民的教育水平普遍较高; *fund* 的均值为 0.561 表示中国居民的投资意识不算高, 有近一半的城市居民没有任何投资选择。

表 1 变量统计信息

变量	观测值	均值	标准差	最小值	最大值
需求偏好	5115	0.404	0.491	0	1
年龄	5115	43.409	10.407	4	89
性别	5082	0.806	0.396	0	1
受教育年限	5094	13.226	3.501	0	23
是否居住在本地	5115	0.933	0.249	0	1
婚姻状况	5115	1.890	0.313	1	2
金融产品	5115	0.561	0.496	0	1
公积金	5115	0.469	0.499	0	1
是否为雇员	5115	0.674	0.469	0	1
专业职称	5115	2.237	1.540	1	6
收入	4239	1.888	0.834	-8.517	7.170
所在地区					
中部地区	5115	0.341	0.474	0	1
西部地区	5115	0.223	0.417	0	1
城市等级					
准一线城市	5115	0.202	0.401	0	1
二线城市	5115	0.283	0.451	0	1
三线城市	5115	0.183	0.387	0	1
四线城市	5115	0.143	0.350	0	1
五线城市	5115	0.071	0.257	0	1
家庭规模	5115	2.671	0.923	1	8

四、实证分析

(一) 模型构建

根据前文的讨论, 本文选择 Probit 模型对中国城市家庭住房消费偏好进行估计, 即“有”和“没有”住房消费刚性需求偏好的二元决策问题。按矩阵形式定义模型为:

$$Y = X\beta + \mu \quad (1)$$

其中, Y 为观测值为 0 和 1 的列向量, X 为解释变量观测值矩阵, β 为待估计系数, μ 为随机误差项。Probit 模型可以表示为:

$$\text{Probit}(y_i = 1 | x_i) = \phi(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \cdots + \beta_n x_n) \quad (2)$$

其中, y 为被解释变量, 表示中国城市家庭住房消费偏好 ($y=0$ 表示为非刚性需求, $y=1$ 表示刚性需求); $\phi(\cdot)$ 为标准累计正态分布函数; $x_1, x_2, \cdots, x_n$ 为各解释变量, $\beta_1, \beta_2, \cdots, \beta_n$ 为解释变

量系数，其中 $n=13$ 。

对中国城市家庭未来住房消费偏好的分析和预测上，采用 Oprobit 模型进行估计。令 $y^* = x'\beta + \varepsilon$ 其中 ε 服从标准正态分布，选择规则为： $y^* \leq r_0$ 对应等级 0， $r_0 < y^* < r_1$ 对应等级 1， $r_1 < y^* < r_2$ 对应等级 2。则有：

$$\begin{aligned} P(y=0|x) &= P(y^* < r_0 | x) \\ &= P(\varepsilon \leq r_0 - x'\beta | x) = \phi(r_0 - x'\beta) \end{aligned} \quad (3)$$

$$\begin{aligned} P(y=1|x) &= P(r_0 < y^* \leq r_1 | x) \\ &= \phi(r_1 - x'\beta) - \phi(r_0 - x'\beta) \end{aligned} \quad (4)$$

$$\begin{aligned} P(y=2|x) &= P(r_1 < y^* \leq r_2 | x) \\ &= \phi(r_2 - x'\beta) - \phi(r_1 - x'\beta) \end{aligned} \quad (5)$$

其中， $\phi(\cdot)$ 为标准累计正态分布函数。本文选取了 3 个被解释变量，其中家庭未来住房投资需求和未来 1~2 年购房意愿的 3 个次序分别对应为：等级 0 表示住房投资需求和购房意愿不强烈，等级 1 表示一般，等级 2 表示需求和意愿强烈。而对购房意愿强烈的家庭购房目的上，根据需求等级划分为 3 个级别，等级 0 表示需求等级较低（以首次置业为主要目的），等级 1 表示中等（以

改善住房条件和父母家人居住为目的），等级 2 表示较高（以投资保值增值为主要目的）。

（二）计量结果及分析

1. 中国城市家庭住房消费需求偏好分析。

本文以时间为控制条件，运用 Stata 对样本数据进行 Probit 分析，去除掉不显著变量，得到的计量结果见表 2。

可以得出，Probit 模型的预测准确率为 64.93%，准确率较高。对于 Probit 模型，其平均边际效应更能反映出变量对城市家庭住房消费偏好的影响，表 3 显示了模型的平均边际效应估计结果。

可以看出，在显著的因素中，家庭规模、公积金、收入、年龄、金融产品、专业职称、城市等级与被解释变量表现出正相关关系，即城市家庭更偏好于非刚性住房需求，而婚姻状况、受教育年限、是否为雇员、所在地区呈现负相关关系，城市家庭更偏好于刚性住房需求。对于婚姻状况可以看出，婚姻使得家庭更偏好于刚性需求。

对于家庭规模，家庭规模越大，家庭对于住房结构和住房环境的要求就越多。一般家庭的第一套住房主要是满足夫妻二人的住房需求，随后面临的生育和养老问题使得首次购买的房屋无法

表 2 中国城市家庭住房消费需求偏好 Probit 模型估计结果和平均边际效应估计结果

变量	系数	标准差	P 值	系数	标准差	P 值
年龄	0.020	0.002	0.000***	0.007	0.001	0.000***
受教育年限	-0.021	0.007	0.003***	-0.008	0.003	0.003***
婚姻状况	-0.230	0.073	0.002***	-0.083	0.026	0.002***
金融产品	0.222	0.043	0.000***	0.081	0.016	0.000***
公积金	0.110	0.048	0.022**	0.040	0.017	0.022**
是否为雇员	-0.116	0.049	0.019**	-0.042	0.018	0.019**
专业职称	0.062	0.014	0.000***	0.022	0.005	0.000***
收入	0.217	0.031	0.000***	0.079	0.011	0.000***
所在地区						
中部地区	-0.113	0.056	0.043**	-0.041	0.020	0.042**
西部地区	-0.060	0.059	0.310	-0.022	0.021	0.310
城市等级						
准一线城市	0.101	0.076	0.187	0.036	0.027	0.183
二线城市	0.169	0.078	0.030**	0.061	0.027	0.027**
三线城市	-0.023	0.085	0.787	-0.008	0.030	0.787
四线城市	0.206	0.096	0.031**	0.074	0.034	0.029**
五线城市	0.199	0.108	0.065*	0.072	0.039	0.064
家庭规模	0.110	0.024	0.000***	0.034	0.009	0.000***
Time	控制	控制	控制	控制	控制	控制
截距	-1.459	0.204	0.000***			

注：*、**、***分别表示 10%、5%、1%的显著性水平，下同。

满足家庭成员更多的住房需求,造成此时的城市家庭更偏好于非刚性住房需求,用于住房改善。

对于公积金、收入、金融产品三个指标都是城市家庭进行住房决策时的收入因素,收入是综合了家庭整体的收入水平,为保证样本数据的精确性而取自然对数,公积金为家庭整体的住房公积金水平,金融产品为家庭金融投资情况,收入水平越高,城市家庭非刚性住房需求越大。从平均边际效应上看,收入和金融产品对于城市家庭住房消费偏好影响较大,而公积金影响相对较小。首先,收入代表了家庭的实际可支配收入水平,不仅有利于财富积累从而提高对房产的支付能力,而且有利于获得较好的融资条件,是家庭做出住房选择最直接的收入因素。其次,金融产品对于家庭住房消费需求的影响包括两方面:一方面金融投资具有收入效应,可以提高家庭财富水平;另一方面由于住房还具有投资需求,金融投资在一定程度上对住房投资有替代效应。从计量结果上看,金融产品对城市家庭住房需求的收入效应大于替代效应,其中重要的原因在于金融投资的投资金额远小于住房投资金额,因此替代效应较小。最后,公积金一方面是可以直接作为购房资金提出,另一方面也可以申请住房公积金贷款且贷款利率低于普通商业贷款利率,相当于在提高家庭购房时收入水平的同时也降低了家庭的负债水平。但在平均边际效应方面,由于第二套住房的公积金贷款在可贷金额、贷款利率及首付比例上存在严格限制,造成对于城市家庭非刚性住房需求上公积金的影响低于收入和金融产品。

观察年龄和受教育年限可以发现两者的平均边际效应数值相近但符号相反,年龄越大则购房需求越呈现非刚性偏好,而教育水平越高越呈现刚性住房消费偏好,二者影响力相互抵消。这是因为年龄越大,家庭积累的财富水平越高,并逐渐需要考虑子女和养老问题,且如今二胎政策已全面放开,非刚性住房需求大大增加,且以改善性住房需求偏好为主。对于受教育年限,受教育水平越高的户主年龄也越大,大多数家庭都在选择毕业之后购买住房,受教育水平越高则推迟了

家庭购房年龄,使得其抵消了年龄对于城市家庭住房消费偏好的影响。此外,受教育水平的负相关影响还表现在替代投资方面,受教育水平越高的户主,不再会把房子作为最主要的投资对象,其可能会投资于更多的金融产品或其他投资。

对于专业职称,职称水平越高的户主则更偏好非刚性住房需求,这是因为职称水平的提高也提高了家庭的收入水平,同时也增加了选择的机会,例如从单位购房的资格条件等。

对于是否为雇员,相比于创业者和自由职业者而言,雇员家庭更偏好于刚性需求。这是由于雇员家庭工资收入较为稳定且相对较小,而创业者一般而言是已经积累了一定的财富或预期可获得较高收入,故而非刚性住房需求偏好较高。这说明中国城市普通工薪阶层的住房需求更多的是为了满足自身基本的居住需求。

对于所在地区和城市等级可以发现,相比于东部地区,中部地区的城市家庭更偏好于刚性住房需求,相比于一线城市,其他城市类型的城市家庭更偏好于非刚性住房需求。这是因为,相比于一线城市,其他城市住房价格较低,信贷政策较为宽松,城市家庭在满足刚性需求之余还有能力进行改善性住房投资,而一线城市限购、限贷政策严格,土地供应紧张,造成住房需求以刚性需求为主。

2. 中国城市家庭未来住房消费偏好分析。

与上文相同,用 Stata 对样本数据进行 Oprobit 分析,剔除掉不显著变量,得到的估计结果如表 3 所示。

被解释变量 *invest* 表示家庭未来住房投资需求,*buy* 表示家庭未来 1~2 年购房意愿,*purpose* 表示未来 1~2 年购房意愿强烈的家庭的主要购房目的。*purpose* 一方面是对 *buy* 的细化,具体探讨家庭的购房目的和动机,另一方面也是对 *invest* 的补充。等级 0 表示家庭未来住房投资和购房意愿不强烈、购房目的以刚性需求为主;等级 1 表示投资需求和购房意愿一般、购房目的以改善性需求为主;等级 2 表示投资需求和购房意愿强烈、以投资性需求为主。

表3 中国城市家庭未来住房消费偏好
Oprobit 模型估计结果

变量	Invest	Buy	Purpose
年龄	-0.01***	-0.01***	0.01***
受教育年限	0.00	-0.00	0.01
婚姻状况	-0.02	-0.12**	0.09
金融产品	0.10***	0.21***	0.26***
公积金	0.01	-0.00	-0.09*
是否为雇员	-0.09**	-0.06	-0.13***
专业职称	0.01	0.02**	0.04***
收入	0.06***	0.11***	0.16***
所在地区			
中部地区	0.13***	-0.05	0.10*
西部地区	0.22***	0.02	0.03
城市等级			
准一线城市	0.18***	0.21***	0.18**
二线城市	-0.01	0.10	0.00
三线城市	0.01	0.16**	0.07
四线城市	0.01	0.27***	0.05
五线城市	0.06	0.25***	0.07
家庭规模	0.02	-0.01	0.02
Time	控制	控制	控制
N	4691	4671	4013
LL	-4519.98	-4444.50	-2478.72

注：输出结果为系数，由于篇幅限制，省略截距项。

从表3可以看出，收入、金融产品和年龄对城市家庭未来住房投资需求、购房意愿以及购房目的的影响都是显著的，其中收入和金融产品具有正向影响，年龄具有负向的影响；是否有公积金对于家庭购房目的有重要影响，对于首次置业的刚性需求、改善性需求和投资保值增值的投资需求的影响逐渐减弱；婚姻状况对于城市家庭作出未来购房决策具有负向影响，家庭购房意愿不强烈而更偏好于刚性需求；专业职称对于家庭未来购房选择购房和购房意愿有正向影响，职称等级越高，家庭未来购房意愿越强烈，购房需求也越偏好于改善性需求和投资性需求；就工作性质来看，其主要影响家庭未来的住房投资需求和购房目的，相比于自主创业者和自由职业者，雇员未来的住房投资意愿不强烈，购房目的也以刚性需求为主；分不同城市类型来看，相比于一线城市，准一线城市的家庭未来住房投资需求偏好强烈，购房意愿强烈，且倾向于非刚性需求，同时其他城市类型的家庭未来购房的意愿也较为强烈；对于所在地区，中部地区和西部地区城市家

庭未来住房投资意愿相比于东部地区要强烈，这是因为中西部地区的房价较低，住房政策较为宽松，从而提高了住房投资需求。

五、结论

住房消费偏好及其变化趋势是决定住房市场运行的重要因素，然而随着中国住房市场呈现住房价格、住房供给、住房需求长期高位运行状态，必然对城市家庭住房消费偏好产生极大冲击，这也使得有关城市家庭住房消费偏好问题的研究变得更加重要。为此，本文利用2015—2017年中国城市家庭住房消费调查数据，分别运用Probit和Oprobit模型，系统分析了当前及未来家庭住房消费偏好变化的影响机制。

本文实证结果表明，中国城市家庭的住房消费偏好仍以刚性需求为主。影响当前城市家庭住房消费偏好的因素中，收入水平、金融投资情况以及婚姻状况是影响最主要的三个因素；年龄对当前住房消费偏好有正向影响；公积金对于家庭住房消费偏好的影响也为正向；家庭规模的扩大使得家庭改善性住房需求偏好增加；教育水平越高的家庭并不将住房投资作为最主要和唯一的投资渠道，对住房投资存在挤出和替代效应，故而更倾向于刚性住房需求偏好；职称等级越高则收入水平越高，从而提高了家庭非刚性住房需求偏好；相比于自主创业和自由创业者，中国工薪阶层的家庭住房偏好更加刚性；分地区和城市类型来看，由于住房价格、住房消费和信贷政策宽严程度的差异，一线城市的家庭以刚性需求为主，其他城市类型的家庭改善性和投资性需求较为强烈。在城市家庭未来住房消费方面，收入水平、金融投资情况以及工作类型（雇员、自主创业者或自由职业者）是影响城市家庭预期未来住房消费偏好的重要因素；年龄对家庭未来购房意愿和投资意愿方面呈现负向影响，说明随着年龄的增加，家庭住房需求以刚性和改善性需求为主，投资需求减弱；收入和金融投资水平具有明显的正向影响；家庭规模的扩大在未来将会增加刚性需求偏好。

因此，笔者认为中国城市家庭住房消费需求在未来一段时间内仍将以刚性需求为主。国民教

育水平的提高、金融市场的不断完善、家庭消费观念的逐渐转变等因素促进了家庭投资方式的转变,也逐渐削弱了住房的投资属性。为促进住房市场健康稳定发展,政府应当继续推行房地产保有税制改革的可行策略,将充实地方财政、规范房地产市场运行和调节财富分配作为税制改革的目标;建立相对稳定的住房调控政策体系,对住房调控政策的周期性调整做出清晰的判断;在未来住房市场调控中以“保福利、稳市场、促增长”为目标,不断调整和完善影响住房市场运行的外部体制机制,从而从根本上保障住房市场本身的健康发展。

参考文献

- [1] 钟庭军. 论住房的刚性需求[J]. 经济理论与经济管理, 2009(9): 16-21.
- [2] 徐航涛. 中国城市住房刚性需求影响因素实证分析——以北京、上海、天津、重庆为例[J]. 当代经济, 2011(15): 158-160.
- [3] 张远索, 胡红梅, 程国山. 科学界定“刚需”群体[J]. 城市开发, 2012(8): 24-25.
- [4] 贾卧龙. “刚需”心理学[J]. 城市开发, 2012(8): 22-23.
- [5] 陈长坤, 管明增. “刚需”带来一缕阳光[J]. 城市开发, 2012(8): 14-15.
- [6] Muth R F. The demand for non-farm housing//The demand for durable goods[M]. University of Chicago Press, 1960.
- [7] Olsen E O. A competitive theory of the housing market[J]. The American Economic Review, 1969, 59(4): 612-622.
- [8] Anas A. Dynamics of urban residential growth[J]. Journal of Urban Economics, 1978, 5(1): 66-87.
- [9] Pozdena R. The modern economics of housing[M]. Quorem Books, 1988.
- [10] Case K E, Shiller R J, Weiss A N. Mortgage default risk and real estate prices: the use of index-based futures and options in real estate[R]. National Bureau of Economic Research, 1995.
- [11] 王益洋. 城市居民住宅需求与区位选择[J]. 现代城市研究, 1996(4): 15-20.
- [12] 罗兆烈, 关柯, 郭逸. 中国城镇住宅需求结构的分析与预测[J]. 哈尔滨建筑大学学报, 1998(6): 114-118.
- [13] 张宏铭. 住宅经济学[M]. 上海: 上海财经大学出版社, 1998.
- [14] 朱永升, 王卫华, 韩伯棠. 影响房地产市场需求因素的灰色关联度分析[J]. 北京理工大学学报, 2002(6): 782-785.
- [15] 曹光辉. 城市住宅需求总量影响因素分析——以重庆市主城区为例[J]. 改革, 2002(4): 71-74.
- [16] 丛颖. 中国住房需求弹性的区域差异比较——基于省级面板模型的实证分析[J]. 价格理论与实践, 2014(3): 62-64.
- [17] 李超, 倪鹏飞, 万海远. 中国住房需求持续高涨之谜: 基于人口结构视角[J]. 经济研究, 2015, 50(5): 118-133.
- [18] 郑思齐, 王寅啸. 房价上涨预期对住房需求的放大效应研究[J]. 中国物价, 2007(6): 52-55.
- [19] Lindh T, Malmberg B. Demography and housing demand—what can we learn from residential construction data?[J]. Journal of Population Economics, 2008, 21(3): 521-539.
- [20] 姜喜龙, 李忠富. 带有经济预期的家庭个体住房需求分析模型[J]. 系统工程理论与实践, 2012, 32(7): 1415-1420.
- [21] 陈斌开, 徐帆, 谭力. 人口结构转变与中国住房需求: 1999—2025——基于人口普查数据的微观实证研究[J]. 金融研究, 2012(1): 129-140.
- [22] 陈彦斌, 陈小亮. 人口老龄化对中国城镇住房需求的影响[J]. 经济理论与经济管理, 2013(5): 45-58.
- [23] 陈澎. 人口年龄结构对住宅需求的影响分析[D]. 南京大学, 2013.
- [24] 李恩平. 中国城镇住房需求密集年龄人口对住房市场的影响[J]. 中国人口科学, 2016(1): 67-79, 127.
- [25] 王齐鹏, 王先柱. 公积金对住房消费和投资的影响研究[J]. 南方金融, 2017(12): 9-18.

作者简介:

黄雄, 男, 1992年生, 河南安阳人, 现为南开大学经济学院博士, 研究方向为房地产与城市经济。

白程赫, 男, 1992年生, 河北沧州人, 现为南开大学经济学院硕士, 研究方向为产业经济学。

张杰, 男, 1996年生, 江苏常州人, 现为南开大学经济学院硕士, 研究方向为产业经济学。

周京奎, 男, 1974年生, 黑龙江牡丹江人, 南开大学经济学院博士, 现为南开大学经济研究所教授、博士生导师, 研究方向为房地产经济学。

(责任编辑: 孙娜娜)