

# The Study on the Status Quo of Housing Price in Hebi City and Its Impacts on the Economy and Society

Ziying Zhang<sup>1</sup>, Hongyan Li<sup>2</sup>, Baige Zhang<sup>3</sup>, Cuiping Gu<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Boya Residential College, Zhengzhou Sias University, Zhengzhou Henan

<sup>2</sup>Department of Business, Zhengzhou Sias University, Zhengzhou Henan

<sup>3</sup>Zhiyuan Residential College, Zhengzhou Sias University, Zhengzhou Henan

Email: zhang1095638837@qq.com

Received: May 31<sup>st</sup>, 2019; accepted: Jun. 14<sup>th</sup>, 2019; published: Jun. 21<sup>st</sup>, 2019

---

## Abstract

By collecting the housing price information of Hebi City in the past three years, on the basis of analyzing the data, discussing the deep-seated reasons behind the rising house price, it is concluded that the main reason for the increase of housing prices in Hebi is the policy-driven, rigid demand group expansion, information asymmetry in the intermediary market, and the impact of speculative real estate. Then this paper analyzed its impact on different levels of consumers, government and market and gave countermeasures.

## Keywords

Hebi City, Housing Price Rising, Real Estate Market

---

# 鹤壁市房价现状及其对经济社会的影响分析

张子赢<sup>1</sup>, 李红艳<sup>2</sup>, 张白鸽<sup>3</sup>, 顾翠平<sup>3</sup>

<sup>1</sup>郑州西亚斯学院, 博雅住宿书院, 河南 郑州

<sup>2</sup>郑州西亚斯学院商学院, 河南 郑州

<sup>3</sup>郑州西亚斯学院, 致远住宿书院, 河南 郑州

Email: zhang1095638837@qq.com

收稿日期: 2019年5月31日; 录用日期: 2019年6月14日; 发布日期: 2019年6月21日

---

## 摘要

收集近三年鹤壁市房价信息, 在对数据进行整理分析的基础上, 讨论房价浮动上涨背后的深层次原因,

**文章引用:** 张子赢, 李红艳, 张白鸽, 顾翠平. 鹤壁市房价现状及其对经济社会的影响分析[J]. 社会科学前沿, 2019, 8(6): 1004-1009. DOI: 10.12677/ass.2019.86138

得出鹤壁市房价上涨主要原因为政策驱动、刚性需求群体扩大、中介市场的信息不对称，投机炒房的影响等，随后分析其对消费者、政府和市场等不同层面的影响并给出对策建议。

## 关键词

鹤壁市，房价上涨，房地产市场

Copyright © 2019 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



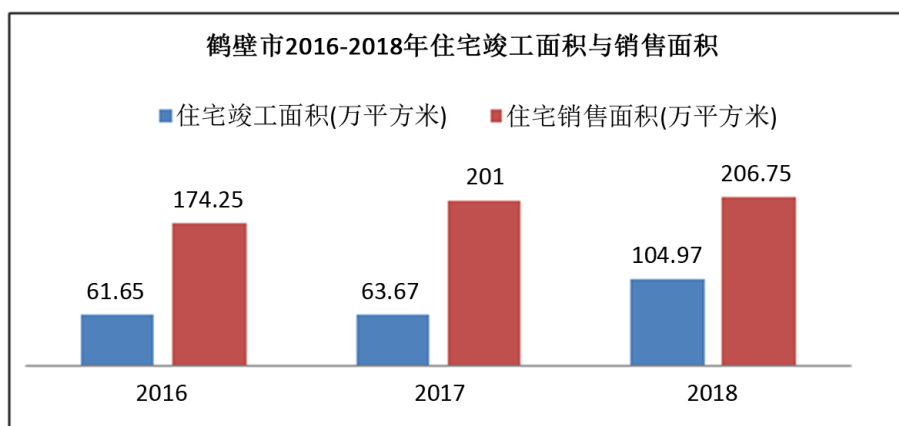
Open Access

## 1. 引言

房价及居民住房问题一直是受社会普遍关注的热点问题，房价变化关系到人民福祉。党和政府高度重视房价问题，在“限购令”、“新国八条”的相继出台后，各地政府也相继因地制宜发布调控文件。在市场经济中，房价涉及了多元利益主体：一方面，影响着房地产行业及其相关产业链的发展和地方财政及税收收入，另一方面关系到各类消费群体的切身利益。本文以鹤壁市为研究对象，通过调研近年来房价走势，并结合当地实际社会经济情况来分析房价上涨成因及其影响。

## 2. 鹤壁市房地产市场概况

通过对 2016~2018 年的《鹤壁市国民经济和社会发展统计公报》中数据的整理，绘制出鹤壁市近三年的商品住宅竣工面积与销售面积的条形对比图，如图 1 所示：



数据来源：根据 2016~2018 年的鹤壁市统计发展公报提供的数据整理得出

<http://www.tjcn.org/tjgb/16hn/35195.html>。

**Figure 1.** The completed area of residential housing and the sales area of residential buildings in Hebi City from 2016 to 2018

**图 1.** 鹤壁市 2016~2018 年住宅房竣工面积与住宅房销售面积

从图 1 中可以看出，2017~2018 年鹤壁市住宅竣工面积和销售面积均呈上涨态势，且每年销售面积均大于竣工面积，这表明鹤壁市房地产市场一直在去库存，也间接表明了鹤壁市住房需求比较旺盛。同时，利用“安居客”网站相关数据整理得到，鹤壁市近三月平均房价走势以及月增长率趋势如下面图 2 和图 3 所示。



数据来源：根据“安居客”网站提供的数据得出 <https://hebi.anjike.com/market/>。

**Figure 2.** Tendency chart of monthly average housing price in Hebi City from 2016 to 2018  
**图 2.** 鹤壁市 2016~2018 年月平均房价趋势图



数据来源：根据“安居客”网站提供的数据计算得出 <https://hebi.anjike.com/market/>。

**Figure 3.** Tendency chart of monthly average housing price increase rate in Hebi City from 2016 to 2018  
**图 3.** 鹤壁市 2016~2018 年月平均房价增幅比趋势图

从图 2 和图 3 中可以看出，鹤壁市 2016~2018 年的房价在波动中上涨。其中，三年均价分别为 4665 元/m<sup>2</sup>、5304 元/m<sup>2</sup>、6315 元/m<sup>2</sup>，17 年与 18 年的均价分别上涨 13.6% 和 19%。2016 年末到 2017 年 7 月份房价波动最为剧烈，其中 2017 年 5 月房价最高，为 5501 元/m<sup>2</sup>，2016 年 12 月房价最低，为 4565 元/m<sup>2</sup>，二者相差 936 元/m<sup>2</sup>。造成短期内房价变化的原因可能与房产税改革、限售限购相关政策有关，随后恢复波动上涨的走势。

这里还要说明的是，鹤壁市房价分布有显著的区域差异性。以淇滨区为例，淇滨区房价南北分布差异过大，南部房价水平普遍高于北部。原因是南部的教育机构、政府单位数量明显多于北部，学区房数量较多且房价水平远远高于其他普通商品住宅房。

### 3. 鹤壁市房价上涨的原因分析

造成房价波动与上涨的原因是多方面的，有些是合理的，比如刚性住房需求群体、刚性住房改善群体规模的不断扩大；土地价格上升、建筑成本增加；房地产信贷供给规模的加大等社会经济因素造成的。有些也是不合理的，比如来自相对较发达地区的大规模资金涌入本地房地产市场来投机炒作，以及少数

开发商、中介机构利用市场信息不对称、不透明的特点通过囤积土地，囤积房源、虚假交易和宣传，哄抬房价，误导市场预期等[1]。由经济学理论可知，商品价格的变化由供求变化所决定，若供过于求，则会引起价格下降，形成“买方市场”；反之，若供不应求，此时商品的“稀缺性”会凸显，则价格上升，形成“卖方市场”；当市场供给和需求趋向平衡时，则形成均衡价格。

作为一种市场供求关系与商品价值的辩证产物，房价市场的变动与不同利益相关主体息息相关，随特定市场内供求关系的变化而上下波动。但此处需要指明的是由于房地产的特殊性(土地供给被国家垄断)，其供给弹性很小，故理论上房地产的均衡价格主要是由需求决定。而需求又分居住需求和投资投机需求两类，后者更容易受政策的影响。从前面的分析可知，鹤壁市近三年来住房需求旺盛，因此，下面重点从需求和政策两个方面对鹤壁市房价上涨现象进行解释。具体体现为以下几个方面：政策驱动、刚性需求群体规模扩大、房地产市场的信息不对称、投机炒房的影响等方面考虑。

### 3.1. 政策驱动

2016年6月，《鹤壁市城市总体规划(2007~2020年)》正式经省政府批复实施；2017年的《中原城市群规划》也把鹤壁市列入核心发展区。政策上释放的信号对鹤壁市房地产市场的重要性不言而喻，极大地提升了消费者、投资者对鹤壁市商品房的消费预期，需求不断上升。

从数据来看，2016年全年全市房地产开发投资76.20亿元，比上年增长10.5%。其中住宅投资57.08亿元，增长2.0%；2017年全年全市房地产开发投资76.20亿元，比上年增长10.5%。其中住宅投资57.08亿元，增长2.0%。因此，政策的偏向间接地带来了房价的浮动。

### 3.2. 刚性需求群体扩大

据河南省统计局数据显示，截止2017年末，鹤壁市城镇化率达到58.76%。全年城镇人均住宅建筑面积45.1平方米，增长2.3%；农村人均住房面积44.7平方米，下降6.4%。该组数据动态地反映了鹤壁市城镇化速度不断提升的必然趋势。一方面，是农民工进城获取更多就业机会的需要，另一方面，是社会文化的客观反应——“丈母娘提高了房价”。据笔者周围朋友介绍，农村结婚的现状是“房车必备”；其中房子是必需品。来自农村的住宅需求量远远大于城区住宅的供给量。

除了城乡人口流动外，城市居民的改善性住房需求也在不断提升。对于鹤壁市的该需求分布情况而言，总体呈现“两区两县向新区靠拢；新区自北向南分布”。新区(即淇滨区)的所有住宅楼的房价绝对平均值也相应呈“南高北低”状分布。这里值得一提的是，近几随着“鹤壁淇河CBD”的建设完成以及“城乡一体化示范区”的规划建设，周围新入驻的碧桂园、恒大、万达等知名地产相继进入鹤壁房地产市场，标志着鹤壁精品化、园林精装时代的到来，这一定程度上提升了鹤壁市的住房舒适系数，相应地会扩大当地改善性需求的购房群体规模。

### 3.3. 中介市场的信息不对称

作为房地产市场产业链中重要的产业之一，中介市场起着重要的信息导航作用，但也是一把双刃剑。一方面，可以为消费者提供有效的信息渠道，并有助于市场吸纳房地产库存；另一方面，如果中介市场利用信息不对称来胡作非为，囤积房源；给消费者释放干扰信息、哄抬房价则会引起市场秩序混乱，处在信息劣势的消费者的合法权益会被侵犯，重则会扰乱经济规律，会严重影响房地产市场的良性发展[2]。

随着房地产开发规模的加大，消费者对住房信息的获取与甄别难度也在加大。截止2018年末，鹤壁市房地产中介服务相关的公司已有65家，市场信息的不对称也就成为了鹤壁市近年来众多房地产中介商、二手房交易所的商机。

### 3.4. 投机炒房的影响

“炒房”是一个随着房地产业发展而产生的投资行为，是市场经济发展到一定时期的产物，不能套用任何一种法律上已知的定义进行界定。

学术界对该现象的特点有以下定义：民间性、盈利性、自主性、以及法律边缘性；其中民间性表明炒房行为是一种在民间进行的自发投资行为，故而难以使用经济指标去量化统计相关数据。

从唯物辩证法的联系观角度来看，随着大中型城市的“限购”政策更加严厉，炒房者的目光开始转向以直辖市、省会城市周围的城市作为狩猎区域，外围资本的流入一方面提升了房价的平均水平，造成库存吸纳率上升的假象，影响政府工作，另一方面严重影响了处于购买力劣势的低收入刚需群体[3]。鹤壁市 2016~2018 年住宅房竣工面积分别为 61.65 万平方米、63.67 万平方米、104.97 万平方米，而与之对应的住宅房销售面积则分别为 174.25 万平方米、201 万平方米、206.75 万平方米，统计数据的对比鲜明地反映了鹤壁市 2016~2018 年房地产市场的供不应求的客观经济关系，除去“政策驱动”、“刚需群体扩大”、“中介市场的信息不对称”之外，“投机炒房”则是鹤壁市近年房价上涨又一不可缺少因素。

## 4. 房价波动与上涨对社会经济影响的研究

### 4.1. 对社会产业的影响

中国客户网相关信息资料显示，截止 2018 年底鹤壁市各类房地产企业数量已经增长至 624 家。具体数据如表 1 所示。

**Table 1.** Subdivision table of real estate-related enterprises in Hebi City  
**表 1.** 鹤壁市房地产相关企业细分表

企业类型细分	数量
房地产开发经营	281
房地产物业管理	237
房地产中介服务	65
其他类型	41
总计	624

数据来源：通过“中国客户网”搜索数据整理得出 <http://www.ltmic.com/>。

我们知道，城市经济是由各个产业的发展状况组合而成，房价的上涨对房地产开发企业的销售收入、会计利润的提升有重要作用。房地产产业链长，与其它行业的关联度高，推动房地产业产出增长，然后触发联动作用促进房地产纵向相关的建材市场、房产中介市场等发展，继而辐射横向相关的其他产业的蓬勃(比如房地产金融、房地产保险行业等)，为城市经济发展注力。同时，行业的发展意味着相关就业人口的增多、同时可以提高工作收入，有强烈的现实意义。从该层面讲，鹤壁市房价的上涨一方面促进了当地房地产市场的发展，另一方面促进产业结构布局多元化。

### 4.2. 对政府财政的影响

毋庸置疑，土地收入是地方政府财政收入的重要来源。房价上涨，一方面是建筑投入总成本上涨的反映，另一方面也是土地租金上升的体现。在这个过程中，政府出让土地获取的土地流转收入、不同单位部门涉及到的管理费用，以及各项应缴税款(土地增值税、营业税、附加税和所得税)等，都会随着房价的上升直接或者间接地影响政府收入。有学者指出，从长期看房价上涨不会影响政府总财政收入，但会

增加地方财政收入[4]。

但另一方面，房地产市场的异质性决定了其周期波动是存在区域差异和周期差异的。鹤壁市作为五线城市，属于典型的小城市，近几年的快速发展离不开房地产市场的各项财政贡献。

### 4.3. 对刚需购房者的影响

与其它商品不同的是，房子作为一项特殊的商品，兼有投资属性和消费(居住)两种属性。对于资金比较充足的购房者来说，房价的上涨意味着未来投资期望值的上升，因此投资群体的需求规模会扩大。另一方面，当房价变高时，低收入刚需群体不得不依靠贷款来杠杆当前自身严峻经济形势。但同时，房产支出会占低收入购房群体家庭总支出的较大份额，在较长的按揭贷款购房期间，会很大程度上影响该群体的生活质量。

## 5. 结论与建议

综上分析，鹤壁市近几年的平均房价波动上涨因素里主要有城市发展客观需要、房地产企业数量的增多、刚性需求群体规模扩大、以及供需的不均衡市场状况。同时，房价的上涨也是鹤壁市近几年经济高速发展的一个反映，这里提出几点建议：

第一，通过政策限制投机性住房需求。相较于投机性投资需求，居住性需求增长的释放是随着经济发展而产生的，符合经济发展规律，并不会造成房价过快上涨；因此，鹤壁市相关部门可以根据实际情况来调整“限购”与“限售”政策，达到逐步抑制外来炒房资本的“侵略性”渗入目的，维护本地刚需低收入群体利益，促进社会和谐。

第二，规范中介市场。提高房地产中介的准入门槛，出台相关条例来提升房产中介的违法成本。在这个信息不对称的市场环境中，消费者与房地产中介的博弈始终处于劣势；因此，相关部门应依据相关法律来出台相应规定，促进房地产市场健康有序发展。

第三，增加住宅土地供应。在城市合理规划的前提下，确保住宅土地的供应量。与之同时，相应的保障制度与监管措施应做到合规、合法。

第四，改革完善住房公积金制度。当前住房公积金并未真正让社会各阶层工作者受益，覆盖面积还较小，政府相关部门应该逐步完善住房公积金制度，扩大受众群体。

## 基金项目

郑州大学西亚斯国际学院 2019 年度大学生创新实验项目“鹤壁市房价现状及其对当地经济社会的影响分析”、郑州大学西亚斯国际学院 2017 年科研项目“照料资源内生供给约束下的家庭二孩生育意愿与影响因素研究”(编号：2017-YB-37)的阶段性成果。

## 参考文献

- [1] 汪蕾. 房价非理性上涨的原因及对策[J]. 中国房地产, 2010(7): 31-32.
- [2] 陈卓雷, 彭兴庭. 房地产市场的政府管制及民生问题研究[M]. 北京: 线装书局, 2010: 74-78.
- [3] 王贺锋. 浅谈炒房现象对房地产市场的影响[J]. 居业, 2018(4): 81-82.
- [4] 许慧灵. 房价上涨有助于提高政府财政收入吗? [D]: [硕士学位论文]. 杭州: 浙江大学, 2017.

**知网检索的两种方式：**

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>  
下拉列表框选择：[ISSN]，输入期刊 ISSN：2169-2556，即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>  
左侧“国际文献总库”进入，输入文章标题，即可查询

投稿请点击：<http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱：[ass@hanspub.org](mailto:ass@hanspub.org)