

城市住宅刚性需求影响因素研究

韦光兰, 邓晓盈, 张琼

(昆明理工大学工程管理部, 昆明 650500)

【摘要】 房地产市场已经步入刚性置业的时代,住宅的刚性需求成为房地产住宅市场的主要推动力。但是影响一个城市住宅刚性需求的因素颇多,本文在对住宅的刚性需求合理定义之后,初步确定影响城市住宅刚性需求的因素,然后用德尔菲法确定因素间的相互关系,最后用 DEMATEL 建模的方法计算出各因素的原因度、中心度、影响度和被影响度,从而得出了影响城市住宅刚性需求的关键因素是城市经济发展水平、住宅价格和购房预期的结论。

【关键词】 城市住宅; 刚性需求; 关键因素

【中图分类号】 TU-9

【文献标识码】 B

【文章编号】 1001-6864(2016)01-0148-03

最近两年,我国房地产市场已经慢慢的从不同层面表现出了疲软的市场动态,房地产成交量较前几年大幅度萎缩,二、三线及以下城市房地产价格动荡下行。从成交量上可以明显的看出,房地产卖方市场的黄金时段进程已经告一段落。房地产未来的走势以及所谓的“刚性需求”成为社会各界乃至学术界讨论的焦点。政府出台的调控政策一直以保护刚性需求,鼓励改善性需求、抑制投资和投机需求为主。简单来说,刚需已经成为市场发展的主流,开发商想要在激烈的住宅市场竞争中取胜,就必须把握刚性需求消费群体。那么什么是刚性需求,住宅刚性需求又受到哪些因素的影响?如何把握一个城市的刚性需求量,这是首要解决的问题。因此,只有正确而全面地分析住宅市场中刚性需求的影响因素,通过相应分析研究方法进一步确定其中的有效因素和关键因素,才能把握整个住宅市场刚性需求的发展规模和趋势,从而为房地产开发企业判断和预测刚性需求市场、按需投资开发提供决策依据,同时可为政府主管部门制定土地供应计划、房地产结构性调整发展政策提供一定的理论依据。

1 住宅刚性需求的定义

在经济学中并没有刚性需求这一概念,但在最近几年的房地产住宅市场中频繁出现,从词义上来分析,刚性需求和经济学中需求的价格弹性相接近。目前我国学术界并未对房地产市场中的刚性需求进行权威的定义,商品住宅的刚性需求的说法也各不一致。以北京社科院戴建忠为代表的一方在《2008~2009年社会发展报告》中提出:住宅的刚需其实并不存在,这只是开发商的造势。国家住房与城乡建设部政策研究中心的钟庭军(2009)认为,住房的刚性需求是需求弹性较大而价格弹性较小,并有一定购买力的消费性需求。消费者对住宅的“刚性”也存在不同的

级别,刚性渐减的顺序依次是货币化的拆迁性需求、婚房需求和改善性需求^[1]。唐建伟(2010)认为,刚性需求仅仅是针对消费品而言的,但是由于住宅不仅具有消费品的属性,同时还具有投资品的属性。所以对住宅的刚性需求界定起来很复杂。但是从“居者有其屋”的角度来讲,城市人口数量的增长是形成住宅刚性需求的重要原因^[2]。中国人民大学的徐航涛(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^[3]。张远索、胡红梅(2012)等认为,在住宅市场中,住房的刚需是城市的居民为了满足基本的居住需求不得不买住房而形成的住宅需求,他们认为住房是生活的必需品,而改善性需求从严格意义上来讲不属于刚性需求^[4]。香港太平洋国际集团有限公司首席执行官贾卧龙(2012)认为,有购买能力但购买意愿不强烈的不是刚需,有需求但购买力不足的也不是刚需,刚性需求是既要有购买力又要有强烈购买愿望的群体^[5]。陈长坤(2012)等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^[6]。

由此可见,刚性需求并没有严格的定义,只是一个相对概念,笔者给出的刚性需求的定义是:在一定的价格区间内,消费者具有较强购买第一套商品住宅的意愿,并有一定支付能力的消费性需求。

影响城市住宅刚性需求的因素颇多,各因素内部之间也存在相互影响和制约的关系。那么,如何在诸多因素中找出影响城市住宅刚性需求量的最关键的因素,目前尚不明确。因此,本文先采用德尔菲法确定各因素之间的相互关系,再用 DEMATEL 建模的方法,计算各因素的影响度、被影响度、原因度和中心度,从而确定影响城市住宅刚性需求的关键因素。

2 DEMATEL 模型简介及建模步骤

DEMATEL 法^[7](Decision Making Trial and Evalua-

tion Laboratory) 是 20 世纪 70 年代由美国学者 Gabus 和 Fontela 提出的。该方法是通过构建矩阵的方式分析系统内部的影响因素,从而确定因素间的相互影响关系和每个因素在系统中的重要程度。建模的具体步骤如下^[8]:

(1) 确定系统的影响因素,将这些因素分别记为 a_1, a_2, \dots, a_n 。

(2) 确定因素相互间的影响程度,构建直接影响矩阵。

$$A = \begin{bmatrix} 0 & a_{12} & \cdots & a_{1n} \\ a_{21} & 0 & \cdots & a_{2n} \\ \cdots & \cdots & \cdots & \cdots \\ a_{n1} & a_{n2} & \cdots & 0 \end{bmatrix} \quad (1)$$

(3) 将直接影响矩阵规范化,得到矩阵 D 。

$$D = sA \quad (s > 0) \quad (2)$$

$$s = \frac{1}{\max_{1 \leq i < n} \sum_{j=1}^n |a_{ij}|} \quad (3)$$

(4) 计算综合影响矩阵 T 。

$$T = \sum_{i=1}^{\infty} D^i = D(I - D)^{-1} \quad (4)$$

(5) 计算各因素的影响度 f_i 、被影响度 e_j 。

$$f_i = \sum_{j=1}^n t_{ij} \quad i = 1, 2, \dots, n$$

$$e_j = \sum_{i=1}^n t_{ij} \quad j = 1, 2, \dots, n \quad (5)$$

(6) 计算各因素的原因度 m_i 和中心度 r_i 。

$$m_i = f_i + e_i \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (6)$$

相应因素的中心度排序即为该因素在系统中所起作用的重要程度。

原因度的计算公式为:

$$r_i = f_i - e_i \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (7)$$

原因度 $r_i > 0$ 为原因因素,表明该因素对其他因素的影响大;原因度 $r_i < 0$ 为结果因素,表明该因素受其他因素的影响大。

(7) 根据计算结果绘制原因 - 结果图。

3 住宅刚性需求影响因素指标的选择和分析

3.1 住宅刚性需求影响因素辨识

如前所述,城市商品住宅刚性需求的影响因素众多,结构复杂,本文结合研究对象界定的范围,并通过文献调研的方法,将刚性需求影响因素整理为 4 大类,分别为经济因素、人口因素、政治因素和其他因素,共 11 个指标,见表 1。

3.2 住宅刚性需求影响因素分析

表 1 城市住宅刚性需求影响因素体系

目标层	影响因素	编号
人口因素	城市人口	a_1
	城市经济发展水平	a_2
	城市消费水平	a_3
	住宅价格	a_4
经济因素	人均可支配收入	a_5
	居民储蓄和信贷	a_6
	银行利率	a_7
	就业机会	a_8
政治因素	城市化进程	a_9
	住宅政策	a_{10}
其他因素	购房预期	a_{11}

(1) 本研究采用德尔菲法确定各因素间的相互关系。调查对象主要是高校房地产专业的教授、副教授以及从事房地产工作的高级销售管理人员、市场研究人员等。本次调查共发出问卷 30 份,收回 30 份,调查对象的积极系数为 100%,见表 2。

表 2 a_{ij} 取值表

a_{ij} 的取值条件	取值
当有 20 位以上的专家认为因素 a_i 对因素 a_j 有直接影响	3
当有 10 ~ 20 位专家认为因素 a_i 对因素 a_j 有直接影响	2
当有 1 ~ 10 位专家认为因素 a_i 对因素 a_j 有直接影响	1
当所有专家均认为因素 a_i 对因素 a_j 无直接影响	0

(2) 直接影响矩阵的构建,见表 3。

表 3 直接影响矩阵表

	a_1	a_2	a_3	a_4	a_5	a_6	a_7	a_8	a_9	a_{10}	a_{11}
a_1	0	3	2	3	2	2	0	3	3	2	2
a_2	3	0	3	3	3	3	2	3	3	2	3
a_3	2	3	0	3	2	3	2	2	3	2	3
a_4	2	2	2	0	2	3	1	1	2	3	3
a_5	1	3	3	3	0	3	1	1	2	1	3
a_6	1	2	3	2	3	0	3	2	1	2	3
a_7	1	1	2	2	2	3	0	2	1	2	3
a_8	3	3	2	1	2	2	1	0	2	2	2
a_9	3	3	3	3	2	2	1	2	0	3	3
a_{10}	2	1	2	3	1	2	2	2	2	0	3
a_{11}	1	3	2	3	2	3	2	2	2	3	0

(3) 运用公式(2) ~ (7) 并结合计算机软件计算出规范化矩阵 D 和综合影响矩阵 T ,以及各因素的影响度 f_i 、被影响度 e_i 、中心度 m_i 和原因度 r_i ,计算结果见表 4。

表4 各因素的影响度、被影响度、中心度和原因度表

影响因素	影响度 f_i	被影响度 e_i	中心度 m_i	原因度 r_i
城市人口 a_1	4.0664	4.3503	7.5376	0.5953
城市经济发展水平 a_2	5.0176	4.7022	9.3839	0.6513
城市消费水平 a_3	4.5434	3.8586	8.8938	0.1931
住宅价格 a_4	3.8452	4.6973	8.5474	-0.8570
人均可支配收入 a_5	3.9147	2.8819	7.7733	0.0561
居民储蓄和信贷 a_6	3.9732	3.6340	8.6705	-0.7241
银行利率 a_7	3.4417	3.8451	6.3236	0.5598
就业机会 a_8	3.7180	4.0483	7.3520	0.0840
城市化进程 a_9	4.5524	5.0164	8.3975	0.7074
住宅政策 a_{10}	3.6276	4.3503	7.6758	-0.4207
购房预期 a_{11}	4.1713	4.7022	9.1878	-0.8451

(4) 绘制影响因素原因-结果图,见图1。

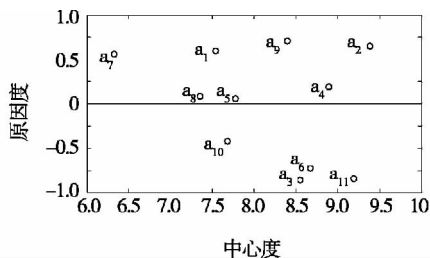


图1 中心度-原因度矩阵数据分析

4 计算结果分析

由以上的分析过程,知:

(1) 影响城市住宅刚性需求的原因因素有7个(位于0线以上),依次为城市人口 a_1 、城市经济发展水平 a_2 、城市消费水平 a_3 、人均可支配收入 a_5 、银行利率 a_7 、就业机会 a_8 、城市化进程 a_9 。其中,城市人口、城市经济发展水平和城市化进程居前三位,对其他因素的影响最大,是城市住宅刚性需求最根本的影响因素。

(2) 影响城市住宅刚性需求的结果因素有4个(位于0线以下),依次为城市消费水平 a_3 、居民储蓄和信贷 a_6 、住宅政策 a_{10} 、购房预期 a_{11} 。其中,城市消费水平、居民储蓄和信贷以及购房预期位居后三位,受其他因素影响最大,是住宅刚性需求最直接的影响因素。

(3) 城市经济发展水平、住宅价格和购房预期的中心度位居前三位,是城市住宅刚性需求最重要的影响因素。

5 结语

本文首先对城市住宅的刚性需求的概念进行了合理的分析,作者认为城市住宅刚性需求是在一定的价格区间内,消费者具有较强购买第一套商品住宅的意愿,并有一定支付能力的消费性需求。然后通过德

尔菲法确定影响住宅刚性需求影响因素之间的相互关系,最后应用 DEMATEL 建模的方式计算出各因素对城市住宅刚性需求的影响程度。发现影响城市住宅刚性需求的影响因素之间不独立,并且相互之间存在着一定的依存关系。同时得出城市人口、城市经济发展水平和城市化进程是城市住宅刚性需求最根本的因素,对其他因素的影响也最大;住宅价格、居民储蓄和信贷以及购房预期是最直接的因素,受其他因素的影响也较大;城市经济发展水平、住宅价格和购房预期对城市住宅刚性需求有着至关重要的影响。由此可见,在宏观经济稳定的前提下,影响刚性需求者购房者购房的最终因素是购房预期,那么在激烈的市场竞争中合理定价或降价将是房地产开发商在市场份额站稳脚跟的关键。

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] 唐建伟. 最低潮每年6亿平米为真刚需[J]. 中国证券报, 2010, (8): 11-12.
- [3] 徐航涛. 我国城市住房刚性需求影响因素实证分析[J]. 理论探索, 2011, (8): 158-160.
- [4] 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.
- [5] 贾卧龙. “刚需”心理学[J]. 城市开发, 2012, (4): 22-23.
- [6] 陈长坤, 管明增. “刚需”带来一缕阳光[J]. 城市开发, 2012, (4): 14-15.
- [7] Tzeng G H, Chiang C H, Li C W. Evaluating intertwined effects in e-learning programs: a novel hybrid MCDM model based on factor analysis and DEMATEL [J]. Expert Systems with Application, 2007, 32(4): 1028-1044.
- [8] 周德群, 章玲. 集成 DEMATEL/ISM 的复杂系统层次划分研究[J]. 管理科学学报, 2008, 11(2): 20-26.

[收稿日期] 2015-10-09

[作者简介] 韦光兰(1989-),女,四川富顺人,硕士研究生,研究方向:房地产开发与经营。