

文章编号:1000-8462(2011)09-1452-06

# 行政区划调整对住宅价格变化的影响效应分析 ——以南汇并入浦东新区为例

石忆邵 徐妍菲

(同济大学 测量与国土信息工程系, 中国 上海 200092)

**摘 要:** 行政区划的调整往往是为了适应城市化和区域经济一体化的要求而进行的。除经济和生态环境因素外,住宅价格还受社会、文化和政治等因素的影响和作用,但行政因素对住宅价格变化影响的实证研究并不多见。以上海市南汇区并入浦东新区为例,运用 Hedonic 模型、多元线性回归分析、半弹性系数等方法,从时间和空间两个方面,定量测度行政区划调整对住宅市场价格变化的影响程度。结果表明:从时间变化上看,行政区划调整以后,浦东新区各板块的住宅均价呈现上涨趋势,住宅价格比调整之前上涨 2.74 个百分点,且前阶段的涨幅较之后要大;从空间变化上看,外郊环、郊环外涨幅潜力更大。总体而言,行政区划调整对区域住宅价格变化有一定的正面影响,但其影响程度有限且不及区位、交通和住宅特征等因素显著。因此,地方政府和房地产开发商应当理性对待行政区划调整策略,不能过于奢望通过短期的行政区划调整来提升房地产价值,而应当更多地关注开发区位的选址及区域交通和环境条件的改善,提升物业管理水平与服务质量,完善社区公共服务配套设施建设。

**关键词:** 行政区划调整;住宅价格;住宅特征;Hedonic 模型;新浦东地区

**中图分类号:** F293.35

**文献标识码:** A

行政区划的调整往往是为了适应城市化和区域经济一体化的要求而进行的。在市场化 and 区域经济一体化不断加强的背景下,行政区划的调整势必会对区域内产业资源整合、产业重点聚焦、产业结构调整、产业能级提升、产业布局再造产生重大作用<sup>[1]</sup>。一般来说,影响房地产价格的因素多而复杂,主要包括自然因素、社会因素、经济因素、行政因素四大类。其中,交通因素、城市中心影响力和环境景观因素<sup>[2-9]</sup>等区位因素一直是研究的重点。但迄今为止,学术界有关经济因素、社会因素和生态环境因素对住宅价格变化的研究较多,而行政因素对住宅价格变化的实证研究并不多见,少数研究要么仅是简单的定性分析和描述,要么偏重于区位条件、邻里特征、住宅自身特征等因素<sup>[10-11]</sup>。如方盛静等通过比较与分析杭州市行政区划调整前后土地市场、住宅市场、普通商品住宅价格,探讨了行政区划调整对杭州老城区、萧山、余杭的房地产市场的影响,反思行政区划调整中遇到的问题<sup>[12]</sup>。Sun Sheng Han 和 Kevin O'Connor 分析了墨尔本 1990—2004 年的混合住宅价格的变化,探讨了城市集约化政策对住宅价格的影响。他们认为,城市集约化政策可视为增加土地供给的一种来源,从而可以降低住宅价格,

但同时它又刺激了房地产开发商以高价竞拍那些预期能够建设更多住宅的地块<sup>[13]</sup>。

本文以上海市原南汇区并入浦东新区作为研究实例,运用 HPM(Hedonic Price Model)模型等方法,从时间和空间两个方面,分析区域住宅价格变化特征,探讨行政区划调整对住宅市场价格变化的影响效应,具有重要的理论和现实意义。

## 1 研究区域概况

原浦东新区是上海市位于黄浦江以东、长江口以西的一块三角形地区,地处我国海岸线中点和长江入海口的交汇处,东濒长江口,总面积 532.75 km<sup>2</sup>,共有陆家嘴、外高桥、金桥、张江、三林和川沙 6 个功能区域。原南汇区位于上海市东南部,黄浦江东岸,杭州湾畔,总面积 677.66 km<sup>2</sup>,包括周康、祝桥、航头、惠南、新场、临港新城 6 个板块。2009 年 5 月 6 日,上海市政府新闻发布会正式宣布,国务院批准撤销南汇区,将其并入浦东新区。合并后的新浦东地区总面积达 1 210.41 km<sup>2</sup>,户籍人口为 268.6 万人,成为上海面积第二、人口第一的行政区域(图 1)。这一决策拓展了上海产业的发展空间,使原本分属两个行政区划的资源得到高效整合,着力推进

收稿时间 2011-04-12;修回时间 2011-07-19

作者简介:石忆邵(1963—),男,湖南新邵人,教授,博士生导师。主要研究方向为城市与区域发展、土地资源管理。E-mail:shiyishao@tongji.edu.cn。

金融城、科技城、海港、空港、保税港、现代装备制造业基地等一体化建设,有利于进一步推动浦东新区组团式、特色化发展。这种行政区划调整究竟对区域房地产市场产生何种影响?其影响在时空上是否存在差异?将是本文探讨的主要问题。



图 1 上海市行政区划图  
Fig.1 The map of Shanghai administrative divisions

2 研究方法 with 数据采集

2.1 Hedonic 模型的建模基础  
Hedonic 模型(特征价格模型)是一种处理异质产品差异价格特征与产品价格间关系时经常采用的模型,已经在房地产研究中得到了广泛应用<sup>[14-16]</sup>。其基本思路是,消费者愿意为 一件商品支付的价格取决于他能够从该商品的各种特征属性中获得的享受的程度。房地产作为一种典型的异质商品,能将房地产的价格影响因素分解,求出各影响因素所隐含的价格。Hedonic 模型通常采用的函数形式有三种:线性形式、对数形式以及半对数形式。在模型实证分析中,半对数模型更加常用。半对数模型分等式左边取对数和等式右边取对数两种,分别对应边际递减和边际递增两种情况。其中等式左边取对数的形式为  $\ln P = \alpha + \sum \beta_i X_i$ 。自变量采用线性形式,因变量采用对数形式,则回归系数对应的是特征变量每变动一个单位时,特征价格随之变动的增长率。

2.2 住宅特征变量的选择  
住宅特征一般可划分成三类:区位特征、建筑特征、邻里特征。通过综合考察,本文选取了 13 个特征变量,其中区位特征变量 4 个,建筑特征变量 3 个,邻里特征变量 5 个;此外,为了定量度量行政区划调整因素对住宅价格变化的影响,还单独设置了 1 个行政变动特征变量即交易时间因素(虚拟变量)(表 1)。

表 1 特征变量描述及评分表  
Tab.1 Description of characteristic variables and their grades

类型	特征变量	描述性信息	评分
区位特征	环线(HX)	内环内	5
		内中环	4
		中外环	3
		外环外	2
		郊环外	1
建筑特征	板块注(BK)	陆家嘴、塘桥、洋泾、花木	4
		金桥、曹路、碧云、三林、北蔡、世博、张江、唐镇、周康、航头	3
		川沙、新场、惠南、祝桥	2
		外高桥、临港新城	1
		有轨道交通	1
邻里特征	轨道交通注(GD) (虚拟变量)	无轨道交通	0
		分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级	最高分 5,最低分 1
		建筑物年龄(NL)	建筑物年龄实际数值
		停车场信息(GA) (虚拟变量)	1
		无停车场	0
行政区划变动特征	物业费(WY)	元/m <sup>2</sup> /月	物业费实际价格
		绿化率(LH)	绿化率实际数值
		容积率(RJL)	容积率实际数值
		文体设施(WT)	最高分 5,最低分 1
		教育设施(EDU)	最高分 5,最低分 1
	生活设施(SH)	分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级	最高分 5,最低分 1
		交易时间(SJ) (虚拟变量)	1
		行政区划调整之后	0
		行政区划调整之前	0

注:①行政区划调整前,“位置”特征变量最高分为 3。其中 3 分——陆家嘴、塘桥、洋泾、花木、周康、航头;2 分——金桥、曹路、碧云、三林、北蔡、世博、张江、唐镇/新场、惠南、祝桥;1 分——川沙、外高桥、临港新城。②被调查的住宅小区被视为一个定位于小区出口的点,如距最近轨道交通站点的直线距离小于 1km,则赋值为 1。③行政变动因素特征变量只在行政区划调整后才采用。

区位特征包括环线(HX)、板块(BK)、轨道交通(GD)、公共交通(GJ)4个特征变量。其中,环线分为5级,即:内环内、内中环、中外环、外环外、郊环外,分别赋值5、4、3、2和1。行政区划调整前,“板块”特征变量最高分为3,其中3分——陆家嘴、塘桥、洋泾、花木、周康、航头;2分——金桥、曹路、碧云、三林、北蔡、世博、张江、唐镇/新场、惠南、祝桥;1分——川沙、外高桥、临港新城。行政区划调整后,“板块”特征变量最高分为4,其中4分——陆家嘴、塘桥、洋泾、花木;3分——金桥、曹路、碧云、三林、北蔡、世博、张江、唐镇、周康、航头;2分——川沙、新场、惠南、祝桥;1分——外高桥、临港新城。轨道交通为虚拟变量,“有”赋值为1,否则赋值为0。公共交通分为好、较好、一般、较差、差5个等级,分别赋值5、4、3、2和1。

建筑特征包括建筑物年龄(NL)、停车场信息(GA)和物业费(WY)3个特征变量。其中:建筑物年龄按实际数值评分;有停车场赋值为1,否则为0;物业费按实际收费评分(元/m<sup>2</sup>/月)。

邻里特征包括绿化率(LH)、容积率(RJ)、文体设施(WT)、教育设施(EDU)和生活设施(SH)5个特征变量。其中:绿化率、容积率按实际数值评分;文体设施、教育设施和生活设施均分为好、较好、一般、较差、差5个等级,分别赋值5、4、3、2和1。

行政区划变动因素为虚拟变量(交易时间SJ),行政区划调整后赋值为1,区划调整前赋值为0。

### 2.3 样本选取与数据采集

在原浦东新区选取的样本板块有14个,它们是陆家嘴滨江板块、洋泾板块、花木板块、塘桥板块、碧云板块、三林板块、浦东世博板块、张江板块、北蔡板块、金桥板块、曹路板块、唐镇板块、川沙板块、外高桥板块;在原南汇区选取的样本板块有6个,它们是周康板块、惠南板块、航头板块、祝桥板块、新场板块、临港新城板块。以住宅市场作为主要研究对象,以普通商品房的成交价格作为样本数据(剔除了别墅、经济适用房等住宅)。在上述20个样本板块中共选取样本住宅小区173个,详细数据主要通过有关房地产公司、《上海房地产发展报告2009》<sup>①</sup>、《上海楼市》、安居客及实地调查等方式获得。运用SPSS17.0软件<sup>[17]</sup>进行统计分析。

## 3 行政区划调整对住宅价格影响的时间效应分析

此次行政区划调整过程根据其标志性事件可以分为三个时段:①2009年4月底之前,消息发布但尚未正式批准阶段;②2009年5月至2009年10月,行政区划调整获正式批准,市场适应阶段;③2009年10月以后,市场基本趋稳阶段。

由图2可知,2008年12月至2010年4月,浦东新区各环线内各板块的住宅均价具有如下几个变化特点:①三个阶段的住宅均价走势分别为:先回落后上涨,较大幅度上涨,持续上涨伴随小幅震荡;②由于房地产价格的预期性,第一阶段后期就开始出现上涨趋势,第二、三阶段虽然均呈现出上涨趋势,但第二阶段的涨幅大,涨幅中位数为24.58%,第三阶段的涨幅较为缓和,中位数约为16.14%;③内中环、中外环一直以来保持着较为强劲的上升势头,外郊环、郊环外在2009年5月之后开始体现出活跃的上漲,临港新城板块更是异军突起,在第三阶段独占鳌头,涨幅高达28.26%。

据此可以推断,这次行政区划调整的确给浦东新区房地产市场带来了一定的利好消息,相关的产业结构调整、市政设施建设加快推进等因素势必会对现有的房地产市场产生影响。其中,对临近原两区行政边界区域的板块以及“两个中心”建设重镇之地——临港新城板块的影响则更为明显。

## 4 行政区划调整对住宅价格影响的空间效应分析

选取上述20个板块共173个楼盘的数据进行分析。依照中房上海指数,先将各个楼盘的均价归算成2009年1月份的价格。然后对所有楼盘数据进行预处理,做出散点图和散点图矩阵,观察各变量之间的趋势,确定是否可以直接进行线性回归分析。由于房价数值比较高,因此对房价先进行对数化以满足线性回归分析的要求。为了显示“南汇并入浦东”在不同时段上对于住宅价格的影响,将交易时间特征变量作为自变量之一引入回归模型。

①特征变量的统计分析。样本数据的统计分析结果见表2。

②线性回归模型。从表3中可以看出,线性模型的偏回归系数 $R=0.946$ ,表明自变量和因变量之间的线性关系很强, $R^2$ 为0.894,调整后的 $R^2$ 为0.886,说明模型能解释因变量差异的89.4%,表示该回归模型对房价变化的因素有较好的解释能力。

③回归模型方差分析。由表4可知,回归模型

①上海市信息协会.上海房地产发展报告2009[R].2009:218-240.



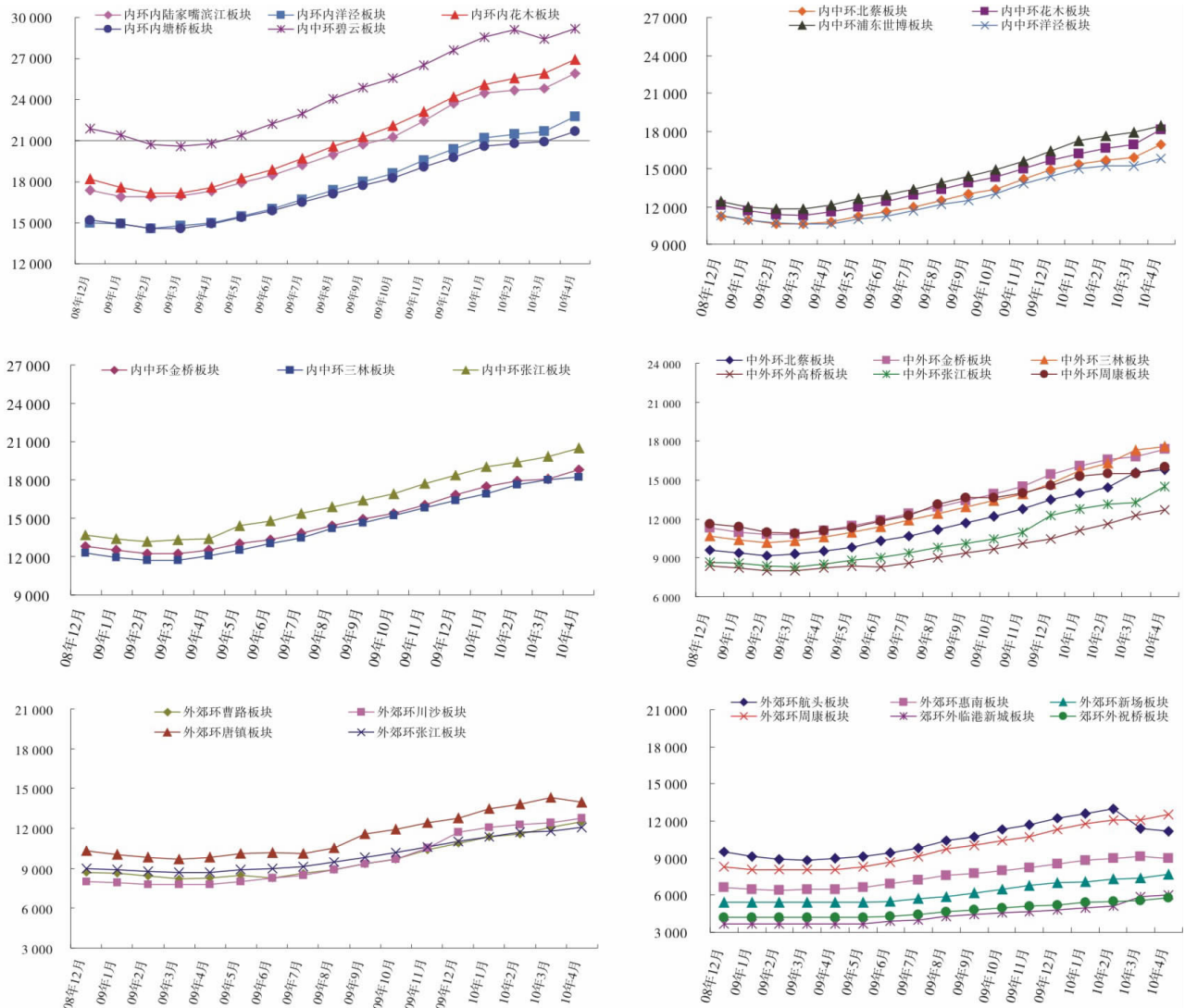
图2 2008年12月至2010年4月浦东新区各环线内各板块均价/元/m<sup>2</sup>

Fig.2 Average prices of sample buildings of Pudong New District between December 2008 and April 2010

表2 样本数据统计分析

Tab.2 Statistical analysis of sample datum

特征变量	最大值	最小值	平均值	标准差	样本量
房价P(对数)	10.9420	8.3187	9.5331	0.4654	173
建筑物年龄(NL)	0	1	6.6069	3.4919	173
环线(HX)	5	1	3.2081	1.1923	173
板块(BK)	4	1	2.8555	0.8470	173
停车场信息GA)	1	1	1.0000	0.0000	173
公交交通(GJ)	5	1	3.9538	1.0987	173
轨道交通(GD)	1	0	0.2717	0.4461	173
容积率(RJ)	4	0.2	1.7187	0.6079	173
绿化率(LH)	70	20	40.4682	8.6351	173
物业费(WY)	5.5	0.2	1.4030	0.9703	173
文体设施(WT)	5	1	3.7572	1.0778	173
教育设施(EDU)	5	1	3.8382	0.8940	173
生活设施(SH)	5	1	4.1329	0.9211	173
交易时间(SJ)	1	0	0.4682	0.5004	173

方差分析的F统计量为112.433,显著性检验值为0.000,小于0.001,说明方程高度显著,拒绝全部系数均为0的原假设,说明进入方程的住宅特征与房

表3 线性回归模型结果

Tab.3 Results of regression model

模型	R	R <sup>2</sup>	调整后的R <sup>2</sup>	标准差
1	0.946 <sup>a</sup>	0.894	0.886	0.1571

a. Predictors(Constant),交易时间 SJ,建筑物年龄 NL,轨道交通 GD,容积率 RJ,绿化率 LH,教育设施 EDU,板块 BK,文体设施 WT,物业费 WY,公交交通 GJ,生活设施 SH,环线 HX.

表4 模型方差分析

Tab.4 Analysis of Variance of regression model

模型	平方和	df	均方	F 检验	Sig.
1 回归	33.312	12	2.776	112.433	0.000 <sup>a</sup>
残差	3.950	160	0.025		
合计	37.263	172			

a. Predictors(Constant),交易时间 SJ,建筑物年龄 NL,轨道交通 GD,容积率 RJ,绿化率 LH,教育设施 EDU,板块 BK,文体设施 WT,物业费 WY,公交交通 GJ,生活设施 SH,环线 HX b. Dependent Variable: 房价对数 LnP.

价之间的线性关系能够成立。

④模型的共线性分析。从表5中看出,Tolerance

均大于 0.1, VIF 远远小于 10, 表明各个特征变量之间没有显著的共线性。

表 5 共线性诊断

Tab.5 Diagnosis of multi variable collinearity

模型	共线性统计量	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
建筑物年龄 NL	0.884	1.132
环线 HX	0.259	3.866
板块 BK	0.406	2.462
公共交通 GJ	0.471	2.122
轨道交通 GD	0.731	1.367
容积率 RJ	0.811	1.233
绿化率 LH	0.736	1.359
物业费 WY	0.549	1.823
文体设施 WT	0.411	2.432
教育设施 EDU	0.514	1.946
生活设施 SH	0.389	2.572
交易时间 SJ	0.983	1.017

⑤残差的正态性检验。从图 3 可以看出, 半对数模型的曲线接近直线, 说明其残差符合正态分布。

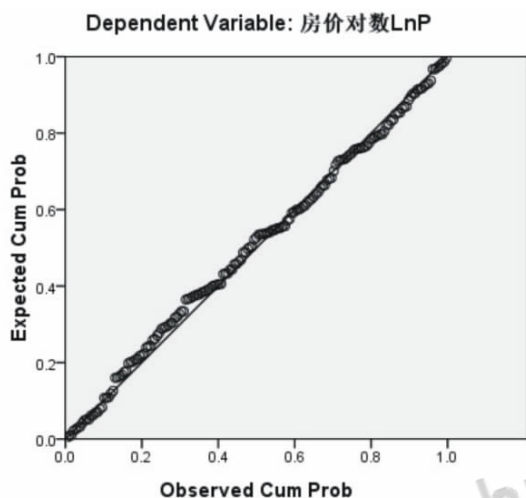


图 3 标准化残差的 P-P 图

Fig.3 Residual analysis of regression model

⑥模型回归系数分析。模型回归系数分析结果见表 6。

⑦线性模型回归结果分析。

第一, 回归结果分析。在显著性 5% 的水平下, 13 个变量有 12 个都进入回归分析, 绝大多数回归系数的 T 检验值均小于 5%, 表明回归方程中相应的偏回归系数具有显著性。通过显著性水平的检验, 说明半对数模型对样本数据的拟合在统计上是有意义的, 回归方程是有效的。数据分析得到的回归方程如下:

$$\begin{aligned} \ln(P) = & 8.033 - 0.129 \times NL + 0.420 \times HX + 0.133 \times BK + \\ & 0.218 \times GJ + 0.035 \times GD - 0.089 \times RJ + 0.072 \times \\ & LH + 0.207 \times WY + 0.184 \times WT + 0.048 \times EDU - \end{aligned}$$

表 6 模型回归系数

Tab.6 The regression coefficient of hedonic price model

模型	非标准化回归系数		标准化回归系数 Beta	T 检验	Sig.
	B	标准误差			
1 (Constant)	8.033	0.096		83.763	0.000
建筑物年龄 NL	-0.017	0.004	-0.129	-4.718	0.000
环线 HX	0.164	0.020	0.420	8.306	0.000
板块 BK	0.073	0.022	0.133	3.282	0.001
公共交通 GJ	0.092	0.016	0.218	5.819	0.000
轨道交通 GD	0.037	0.031	0.035	1.175	0.242
容积率 RJ	-0.068	0.022	-0.089	-3.123	0.002
绿化率 LH	0.004	0.002	0.072	2.383	0.018
物业费 WY	0.099	0.017	0.207	5.955	0.000
文体设施 WT	0.080	0.017	0.184	4.589	0.000
教育设施 EDU	0.025	0.019	0.048	1.332	0.185
生活设施 SH	-0.020	0.021	-0.039	-0.943	0.347
交易时间 SJ	0.027	0.024	0.029	1.119	0.265

a. Dependent Variable: 房价对数 LnP.

$$0.039 \times SH + 0.029 \times SJ$$

第二, 住宅特征变量的影响程度分析。住宅特征变量对住宅价格的影响程度无法用特征价格直接衡量, 因为它们的单位不一致, 但是标准化的回归系数(Beta)是所有变量标准化后的结果, 具有可比性, 可以用它的绝对值来进行住宅特征变量的影响程度的排序和分类, 分类标准如下<sup>[18]</sup>:

$|\text{Beta}| \geq 0.2$ , 第 1 类影响程度;

$0.2 > |\text{Beta}| > 0.05$ , 第 2 类影响程度;

$0.05 \geq |\text{Beta}| > 0.03$ , 第 3 类影响程度;

$|\text{Beta}| \leq 0.03$ , 第 4 类影响程度。

在半对数模型中, 未标准化的回归系数对应着特征变量的价格半弹性, 由于自变量不是连续变量, 不能直接采用回归系数的数值, 需要进行变换(半弹性系数 =  $\exp(\text{回归系数}) - 1$ )。根据半弹性系数, 还可以分析得出自变量一个单位的增长所导致的因变量变化的百分比<sup>[17]</sup>。

依照以上的分类标准, 将 12 个特征变量的影响程度进行分类(由于停车场信息特征变量未进入回归模型, 故不予考虑), 并计算半弹性系数(表 7)。

从表 7 可知, 对住宅价格变化影响程度最显著的是环线、公共交通、物业费三个因素; 文体设施、板块位置、绿化率、建筑物年龄等因素的影响次之; 轨道交通、教育设施、生活设施等因素的影响居于第三类; 交易时间因素的影响属于第四类, 表明其影响程度相对较小。

## 5 结论与建议

### 5.1 主要结论

①2009 年 1 月至 2010 年 4 月, 浦东新区的住

表7 住宅特征变量的影响程度分类和半弹性系数  
Tab.7 Classification of impacting degrees and coefficient of semi-elasticity of characteristic variables

类型	特征变量	影响程度分类	半弹性系数/%
区位特征	环线	第 类	17.8354
	板块	第 类	7.5580
	轨道交通	第 类	3.7582
	公共交通	第 类	9.6853
建筑特征	建筑物年龄	第 类	-1.7076
	物业费	第 类	10.4367
邻里特征	绿化率	第 类	0.3862
	容积率	第 类	-6.6062
	文体设施	第 类	8.2805
	教育设施	第 类	2.5223
行政变动因素	生活设施	第 类	-1.9476
	交易时间	第 类	2.7379

宅市场均价经历了先回落后上涨、较大幅度上涨、持续上涨并伴随小幅震荡三个阶段的变化态势。其中,2009年5月至10月期间的总体涨幅大于2009年10月至2010年4月期间的总体上涨幅度。

②内中环、中外环区域内的住宅价格一直保持着较为强劲的上升势头,外郊环、郊环外区域内的住宅价格在2009年5月之后上涨活跃,临港新城板块更是异军突起,在第三阶段中的涨幅高达28.26%。表明这次行政区划调整的确对区域房地产市场产生了一定影响,尤以临近原两区行政边界板块及临港新城板块的影响较为明显。

③行政变动因素的标准化回归系数是0.03,表明行政区划调整对于住宅价格的影响是正面的,其半弹性系数为2.74,表示在其他变量不变的情况下,行政区划调整之后的住宅价格比调整之前的价格上涨2.74个百分点。

④相对其他影响因素而言,行政区划调整对住宅价格变化的影响程度较弱,远不及区位(包括环线、板块)、交通、物业费、文体设施、绿化率等因素。

## 5.2 政策建议

目前一些地方政府认为,通过行政区划调整能够大幅度促进地区房地产价格上涨,部分开发商也希冀通过行政区划调整可以带来成交量热潮以获取利润。本文研究认为:①行政区划调整对房地产增值的影响虽是正面的但又是有限的。地方政府不能过于奢望通过短期的行政区划调整来提升房地产价值,而应当理性运用行政区划调整政策,要以促进城市化进程、改善人民生活质量为宗旨来推动区域经济社会可持续发展。②决定房地产自身价值的最为重要的因素是区位、交通、物业管理、文体设施、绿化率等。因此,地方政府和房地产开发商应当重点关注开发区位的选址及区域交通和环境条件

的改善,提升物业管理水平与服务质量,完善社区公共服务配套设施建设,以此促进房地产升值。个体投资者也没有必要借行政区划调整之机而大肆进行投机性购房,这显然不利于区域房地产市场的持续健康发展。

## 参考文献:

- [1] 刘君德. 中国转型“行政区经济”现象透视——兼论中国特色人文·经济地理学的发展[J]. 经济地理, 2006, 26(6): 897 - 901.
- [2] Ball M. Recent empirical work of the determinants of relative house prices [J]. Urban Studies, 1973, 1(10): 213 - 233.
- [3] Garrod C, Willis K. Valuing the goods characteristics—an application of the hedonic price method to environmental attributes [J]. Journal of Environmental Management, 1992, 34(1): 59 - 76.
- [4] Rosiers D, Lagau A, Theriault M, Beandoin M. Shopping centers and house values: An empirical investigation [J]. Journal of Property Valuation & Investment, 1996, 14(4): 41 - 62.
- [5] Clark D, E, Herrin W E. The Impact of public school attributes on home sale price in California [J]. Growth and Change, 2000, 1(31): 385 - 407.
- [6] Osland L, Thorsen J, Gitlesen J. P. Housing price gradients in a geography with one dominating center [J]. Journal Real Estate Research, 2007, 29: 321 - 346.
- [7] 许晓晖. 上海市商品住宅价格空间分布特征分析[J]. 经济地理, 1997, 17(1): 80 - 87.
- [8] 褚劲风, 周琪. 轨道交通对其沿线商品住宅价格的影响——以上海地铁一号线为例[J]. 上海师范大学学报(自然科学版), 2004, (2): 86 - 92.
- [9] 石忆邵, 张蕊. 大型公园绿地对住宅价格的时空影响效应——以上海市黄兴公园绿地为例[J]. 地理研究, 2010, 29(3): 510 - 520.
- [10] Li M, M, Brown H. J. Micro-neighbourhood externalities and hedonic housing prices [J]. Land Economics, 1980, 56(2): 125 - 141.
- [11] Brasington D. M. House Prices and the Structure of Local Government: an application of spatial statistics [J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 2004, 29(2): 211 - 231.
- [12] 方盛静, 陈多长. 行政区划调整对房地产市场影响——以杭州市为例[J]. 浙江万里学院学报, 2007, 20(6): 118 - 120.
- [13] Sun Sheng Han, Kevin O'Connor. Urban consolidation and house prices: a case study of Melbourne 1990-2004 [J]. GeoJournal, 2008, 73: 285 - 295.
- [14] Mok H. M. A hedonic approach to pricing of residential properties in Hong Kong [J]. Hong Kong Journal of Business Management, 1995, 1(8): 1 - 15.
- [15] 王德, 黄万枢. 外部环境对住宅价格影响的 Hedonic 法研究——上海市为例[J]. 城市规划, 2007, 31(9): 34 - 41.
- [16] Bourassa S. C, Cantoni E, Hoesli M. Spatial dependence housing submarkets and house price prediction [J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 2007, 35(2): 143 - 160.
- [17] 卢纹岱. SPSS for Windows 统计分析(第3版)[M]. 北京: 电子工业出版社, 2006.
- [18] 朱建君, 贺亮. 基于 Hedonic 模型的南京住宅价格实证分析[J]. 中国物价, 2008(12): 44 - 47.

(下转 1482 页)

## EVALUATION SYSTEM AND EMPIRICAL RESEARCH OF CREATIVE CITY

LV Qing - hua, LU Hong

(College of Business Administration, Huaqiao University, Quanzhou 362021, Fujian, China)

**Abstract:** In this article, we constructed an evaluation system of creative cities based on a structural equation modeling of panel data. We did an empirical study to calculate and to rank the performances in Fuzhou, Xiamen, Quanzhou, Wenzhou, Zhangzhou, Shantou and Ganzhou. We conclude that Xiamen had the higher Creative City's Index than other cities in total. Fuzhou's creative outcome index, Wenzhou's science and technology index and Xiamen's human capital index is stronger than the other six cities separately.

**Key words:** creativity; creative city; Structural Equation Modeling

(上接 1457 页)

## IMPACT OF ADJUSTMENT OF ADMINISTRATIVE DIVISIONS UPON THE CHANGES OF HOUSING PRICES——THE CASE OF NANHUI DISTRICT MERGED INTO PUDONG NEW AREA

SHI Yi - shao, XU Yan - fei

(Department of Surveying and Geo-Informatics, Tongji University, Shanghai 200092, China)

**Abstract:** The adjustment of administrative divisions is often to adapt to urbanization and regional economic integration. Apart from the economic factors and ecological environment, the price of real estates is also closely related to social, political, cultural and other factors. However, such studies on the administrative factors impacting upon the price of housing are relatively rare. This paper takes Nanhui District merged into Pudong New Area as an example, with the help of Hedonic model, multiple linear regression model and semi-elasticity coefficient, aimed to measuring quantitatively the impacting degree of adjustment of administrative divisions upon the temporal-spatial changes of housing prices. The results show as follows: (1) After the adjustment of administrative divisions, the average housing price of Pudong New Area was upward trend, housing price after the adjustment of Pudong New Area increased by 2.74% than before; (2) The peripheral locations increased faster than the central locations. In general, the adjustment of administrative divisions has positive effect on the change of housing prices, but its influence is not as significant as that of location, transportation and housing characteristics. Therefore, local government and developers of real estates should face rationally the adjustment of administrative divisions, not depend largely on the short-term adjustment of administrative divisions, and pay more attention to selecting developing sites, improving regional traffic conditions and environment, upgrading the level of property management, and perfecting community public services.

**Key words:** adjustment of administrative divisions; housing price; housing characteristics; hedonic price model; New Pudong Areas





论文写作，论文降重，  
论文格式排版，论文发表，  
专业硕博团队，十年论文服务经验



SCI期刊发表，论文润色，  
英文翻译，提供全流程发表支持  
全程美籍资深编辑顾问贴心服务

免费论文查重：<http://free.paperyy.com>

3亿免费文献下载：<http://www.ixueshu.com>

超值论文自动降重：[http://www.paperyy.com/reduce\\_repetition](http://www.paperyy.com/reduce_repetition)

PPT免费模版下载：<http://ppt.ixueshu.com>

---

阅读此文的还阅读了：

- [1. 人民币汇率变化影响进口价格的门限效应](#)
- [2. 成品油价税费改革对中国石化的影响分析](#)
- [3. 积极财政政策的效应分析与现实选择](#)
- [4. 改革开放以来我国产业结构变化研究](#)
- [5. 1949-1954年中央人民政府组织机构设置及其变化\(上\)](#)
- [6. 原油物性变化对库鄯管道运营的影响](#)
- [7. “请进来”的效应](#)
- [8. 供求关系对大都市商品住宅价格作用机理的分析——以南京市为例](#)
- [9. 缩小省（区）省辖市县县内设市乡镇自治——中国行政区划调整的总趋势](#)
- [10. ERP该向何处去?——系统性能的演变](#)
- [11. 国资应在浦东“二次创业”中发挥引领作压——访上海市浦东新区国资委主任陆方舟](#)
- [12. 云南省收入政策调整的效应分析](#)
- [13. 农产品需求结构变化对农业产业结构调整的影响——以贵州毕节地区为例](#)
- [14. 城市居住区湖景生态景观对住宅价格的影响——以南京市莫愁湖为例](#)
- [15. 上海南站对住宅价格影响的时空效应分析](#)
- [16. 自由还是安全:一种经济学的进路——兼评《并非自杀契约》](#)



- [17. 国务院正式批复同意天津市调整滨海新区行政区划](#)
- [18. 住宅价格影响因素及实证分析——以南昌市为例](#)
- [19. 三区合署,沈阳大浑南建设高调启动](#)
- [20. 济南市人民政府关于历下区部分行政区划调整的通知](#)
- [21. 成品油价税费改革对中国石化的影响分析](#)
- [22. 农业土地利用变化及原因、效应分析](#)
- [23. 上海南汇撤区并入浦东新区](#)
- [24. 行政区划调整对住宅价格变化的影响效应分析——以南汇并入浦东新区为例](#)
- [25. 济南市人民政府关于历城区部分行政区划调整的通知](#)
- [26. 撤县设区的区划兼并效应再思考——以镇江市丹徒区为例](#)
- [27. 中国多个城市调整行政区划或将形成示范效应](#)
- [28. 轨道交通对住宅价格的影响——以南京市地铁一号线为例](#)
- [29. 论灵活可变的现代空间](#)
- [30. 发力大区制,城市急求自我松绑](#)
- [31. 试论行政区划调整与推进城市化](#)
- [32. 论中国外资政策的调整——基于激励政策效应的角度](#)
- [33. 因时而变:明初洪武年间广西政区的调整及其原因探析](#)
- [34. 基于北部湾经济区发展视域的玉林北海行政区划优化的思考](#)
- [35. 试论行政区划配置对社会经济发展的影响](#)
- [36. 济南市人民政府关于平阴县部分行政区划调整的通知](#)
- [37. 国内外行政区划调整研究综述](#)
- [38. 广西沿海地区行政区划调整研究](#)
- [39. 农业土地利用变化及原因、效应分析](#)
- [40. 我国多个城市调整行政区划 专家称可能成为趋势](#)
- [41. 从住宅变化看建国以来西盟大马散佤族农村经济文化的变迁](#)
- [42. 浅析行政区划对靖江方言形成的影响](#)
- [43. 跨国公司对浦东新区行业竞争力的影响研究](#)
- [44. 济南市人民政府关于市中区部分行政区划调整的通知](#)
- [45. 中国历代行政划分的演化](#)
- [46. 积极财政政策的效应分析与现实选择](#)
- [47. 水价调整问题分析](#)
- [48. 试析20世纪二三十年代南京国民政府的几个财税政策](#)
- [49. 论中国外资政策的调整——基于激励政策效应的角度](#)
- [50. 陕西省人民政府关于同意榆林市调整部分行政区划的批复陕政函\[2015\]281号](#)