

上海房地产市场分析及发展趋势研究

沈奕扬 肖艺 倪博洋 焦琪 顾浩然

(上海工程技术大学)

[摘要]房地产行业在我国国民经济中扮演着至关重要的地位,可谓对于中国经济发展做出了巨大的贡献。而上海作为超一流的世界经济与金融中心在不断辐射并引领着长三角区域的产业发展,若其出现波动则对于其他的城市群及周边二三线城市的房地产市场起到一定的影响与借鉴警示作用。本文基于上海市房地产政策,经济金融局势,新城区规划等分析群众百姓对于房地产的各种需求和想法,并通过访谈问卷等形式获取数据加以提炼分析,并借助机器学习对于未来房价走势进行相关分析,以此为上海市民提供参考来更好地生活发展。

[关键词]房地产行业;影响;因素;预测

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.130

1. 研究背景

房价在很大程度上只是一座城市经济状况的示意,而从目前上海市的经济发展状况来看,这种信号在很长一段时间内依旧是积极的。而为了抵御事件的不确定性,在上海购置房产不仅是对于生活需求的保障,而因为政府政策保障与市场需求量确保了房价不会出现如同股市般的暴跌,并且随着土地成本上涨,生育政策开放,外来务工人员大批量涌入城市以及源于信用货币制度所带来的通货膨胀,未来的房价据推测仍然会保持不断上涨趋势。在CBRE世邦魏理仕《2020全球生活报告》中,我国有多座城市杀入全球住宅价格最高十大城市之围。套均价格分别为:上海905,834美元、深圳783,855美元、北京763,498美元。显然,这是绝大多数家庭难以承担的购房费用,所以选择租房这一方式来满足居住需求的人群开始增多。事实上,例如纽约,伦敦这样的发展时间更长久的国际化大城市中,有60%的人群选择租房。由此可见,在当今时代下租房可能更加顺应时代的需求,而对于两者的性价比以及当代人们的消费倾向后续会有进一步的说明。

2. 现状分析

在确立好研究方向之后,本项目组通过查阅了大量的资料文献,可归纳发现现存研究文献大多数都是将房地产市场与市场经济以及政府改革进行相关研究,例如通过政府对房地产市场政策改革,对该地区的房地产市场进行剖析研究,分析其对于房地产市场或是居民的购房需求的影响,另外市场经济也必不可少,在我国的不少城市中,都出现了市场经济的高低映射了房地产市场的状况。城镇居民人均可支配收入是一个重要指标,在反映我国城市经济的发展水平同时,对我国房价有着直接影响,并且当人均实际GDP越高,就会刺激房价升高。因此,政府在调控房地产价格时,应将人均实际GDP纳入考虑因素。国家应当重视大众福利和市场经济的调控,确保居民可支配收入的稳定,从而作用于房价。而

货币政策相关工具则是国家进一步调控房地产的基本手段之一。我国可以进行合理适度的货币政策的宏观调控手段进而有效地控制和调整房价。

3. 调研形式确立

结合近年来上海目前发布的最新房地产市场政策以及未来筹备阶段和已完成规划的市场开展研究调查。在前期通过实地走访调查不同区域,问询中介公司人员以及访谈周边百姓,再爬取与房产相关的数据并进行比对处理,得出房地产市场一直与可持续发展、投资和生活指数这些关键词有所联系,由此共以两类不同问题为核心先后发放,针对上海房地产市场进行初步评估涉及区位因素、涨幅评判预测、五大新城及个人期许。确立问卷作为采集数据样本的介质后,我们联系指导老师进行沟通交流,同时在百度贴吧,知乎,微博,豆瓣,Reddit等社交网络媒体发起问题供网民集思广益,收集意见,随后便开始思考问卷如何设计。

4. 问卷设计

首先是引入年龄、职业与户籍。这样便可以基本确立问卷受访者的阶级属性,阶级属性于个人对上海房地产市场及房价的认知起至关重要的作用。对于仍处于学生时期且非上海籍的群体,极易可能因刚来上海人生地不熟同时这区块的信息相对闭塞或有所偏差。而哪怕是信息网络总体发达的今天,其他即使是已经步入社会,对上海城市的运作逻辑形成初步认知的群体,面对魔都奇妙的市场经济,仍是旁观者迷的局外人,全局概览也未必就详尽客观。

其次是全国范围内上海房价排位和上海范围内各区房价排位。前者这部分作为主体内容,引入本问卷所在:直观体现引起上海房价这一现象和问题的主要原因或者说中坚力量。五大新城与区位价格因素作为承上启下的部分实际上取材于近些年新闻报道下的时政新闻,我们认为这与本课题研究的问卷设计有所增益。

接着是受访者态度,这部分作为客观开放内容,但也是

需要审核筛选和整合分析的, 毕竟有极少数意见呈各种层面上的不健康与不切实际的状况, 于本课题研究的问卷设计无直接意义。

5. 问卷分析

对于回收到的问卷数据, 我们使用spss软件进行分类统计。为了提高数据的准确性和多样性, 我们先后发放了两份问卷, 针对多方面角度以获取大众最客观的想法。初次的问卷主要对于上海房地产市场进行初步评估涉及及区位因素、涨幅评判预测、五大新城及个人期许, 通过统计分析后的数据显示, 此次问卷调查人群主要集中在35~60岁, 占了75.65%, 显然这一部分人群更加了解当下的上海房地产市场的情况; 在职业方面以学生和职员为主要人群; 对于上海房价了解程度的自我认知问题可以发现进入职场的群体更加了解与关注这一内容。此外有关未来房价涨幅区位条件因素可得知交通便利程度与该房源是否为学区房有莫大关系, 在对于未来房价走势方面以浦东新区与徐汇、黄浦、静安四区为公认的房价大幅变动的区域, 不难发现浦东是上海生产总值的主要组成部分, 而黄浦、徐汇、静安位于上海的市中心, 所以我们认为房价变动趋势由上海地理与经济中心向外辐射影响各区价位。相比于第一次的问卷, 第二次调查的主流人群更加偏向于18~35岁, 年龄段更加年轻化了; 针对租房需求, 大多人能够接受的月租价位在30%月收入一下, 占到了69.93%; 对于新鲜出炉的五大新城, 虽然大家都听所耳闻, 但是对于在五大新城购房并没有做好一个准确的打算, 大多人数目前以市中心小户型或者郊区大户型为主要选择, 更加倾向于使用分期付款或者银行贷款的方式购房, 可见上海的房价仍居高不下, 超出了大多数人对于满意房价的心理预期, 对于房产的理解, 大多数人以长期居住为由, 部分人群还有投资理财的打算, 仅占到14%。

6. 预测

不难发现的是房价的走势依旧是百姓最为关心的问题, 经历改革开放与经融危机后房价出现两次大幅涨动, 而如今的房价居高不下, 虽增速降低减缓但抑制不住上升的趋势。因而以当前政策为基础, 经济环境为背景推算预测未来十年内的房价走势, 以为市民提供更好的参考。将房屋面积, 地理位置, 交通便利度, 区域经济发展数值及年份作为特征值, 现有房价作为标签值以构建多元线性回归问题。选取1978年至2008年作为样本数值, 2008年至2014年作为交叉验证数据, 2014年至2021年作为预测结果比对数据发现在此四种因素作为自变量可以得出接近90%的准确率, 由此将通过此模型来预测未来十年的相关数值, 且鉴于十四五规划的政

策目标日期, 所以此前各指标均可适用。以下内容皆为该模型所推测出的相关结论, 仅供于参考并不代表最终数值。由此得出在近五年年房价趋于平稳化, 涨幅波动在0.8至1.3之间, 但五年往后房价上涨幅度提升波动至1.5, 分析其多源于新城区建设完善与人才大批流入的结果。

7. 总结

综上所述, 虽然经历了此前的经济危机后在炒房浪潮的加持之下上海房价已经被推至了一个高位, 但可以遇见的是政府的宏观调控非常及时, 交易市场与土地市场的均显现高位回落态势, 结合供应端取得的明显改善状况来看, 未来上海房地产市场规模将会有小幅增长, 销售面积小幅调整, 销售均价平稳上涨, 新开工维持高位, 投资中高速增长, 整体呈现一个量增价稳格局。所以对于无论是刚踏入工作的社会青年抑或是外来沪工人员, 五大新城不乏是他们的首选目标, 其价格相较于市中心城区便宜且未来升值空间巨大, 有趋势成为独立发展的卫星城市, 产业基础扎实、公共服务完善、经济辐射带动作用明显且有相应政策支持。差异化的落户政策也将为五大新城导入更多的创新人才。最近政府又发布了五大新城的落户政策, 使得外来人口能够更加容易地获得上海户口, 同时也加强了对五大新城人才引进的投入。另外未来上海与长三角的联系会愈发频繁紧密, 国务院以上海浦东的临港新城为基础, 希望上海可以建设成为一个多功能、开放型的国际大都市, 同时政府也出台了多个政策关系到两者的联系, 交通枢纽的建设, 产业关系的合作等, 而五大新城的出现更像一个纽带, 将上海和长三角地区紧密地联系在一起, 提高上海对于长三角地区的产业经济辐射力, 促进双方所得的社会效益最大化, 未来这个项目会在整个上海房地产市场的引领下也会继续深化下去。

参考文献

- [1]郭馨遥. 货币政策与西安市房地产价格指数波动——基于Granger因果检验的数据分析[A]. 陕西延安中学, 1673-1069 (2020) 05-0089-03.
- [2]吴书苗. 我国房地产价格影响因素计量分析[A]. 西部皮革, 1671-1602 (2020) 12-0090-01.
- [3]洪燕, 基于不动产大数据的城市房屋数据分析与挖掘研究[D]. 南京林业大学, 2021, 6 (20)
- [4]房地产行业的数学建模[R]. 全国第八届研究生数学建模竞赛

作者简介:

沈奕扬 (2002.02-), 男, 汉族, 上海, 本科, 研究方向: 房地产市场。