

人口外流对齐齐哈尔市房地产价格的影响研究

摘 要

随着经济的发展和户籍制度的改革,中国的人口迁移和分配变得越来越激烈,影响人口迁移的因素已成为学者们的热门话题。因此,人口变化,包括住房问题,人口变化对房地产价格的影响非常重要。根据 1996 年以后商品住房市场发展情况,本文将以齐齐哈尔市为例研究其近年来人口流动与房地产价格的关系。

本文主要研究了人口外流对齐齐哈尔房地产价格的影响,通过人口迁移理论,房地产经济理论,住宅市场供求理论,对其进行研究。文章选取了人均可支配收入,常住人口数,房地产新增面积,三个变量来表现人口外流对楼市价格的影响。通过建立经济学多元线性回归模型,分析出人口流动与房地产价格的相关性,证明房地产价格与常住人口数正相关,得出结论,人口内向流动会对房地产价格带来积极有效的影响,且对经济增长的作用较大,相反外流会带来消极影响。

[关键词] 人口外流速度 房地产产业 房地产价格

Abstract

With economic development and the reform of the household registration system, China's migration and distribution are steadily increasing and the factors affecting migration have become a hot topic for academics. Therefore, changes in population and housing problems are important for house prices. Based on developments in the commercial housing market since 1996, this article uses Qiqihar as an example to study the relationship between migration and house prices over the past year.

This article mainly studies the impact of population outflows on real estate prices in Qihar and studies them through the theory of population migration, the economic theory of real estate and the theory of supply and Needs of the housing market. The article selects per capita income, permanent population, new real estate areas and three variables to show the impact of population outflows on the prices of the real estate market. With the creation of linear regression model, linear model of economy, the relationship between population movement and house prices will be analyzed and house prices have a positive relationship with the number of permanent residents. We conclude that the movement of inbound population will have a positive and effective impact on real estate prices and the role of economic growth is more important. On the other hand, the solution will have a negative impact.

Key words Rate of population Real estate real estate price

目 录

摘 要.....	I
Abstract.....	II
第 1 章 绪 论	1
1.1 研背景及意义.....	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
1.2 国内外研究现状.....	3
1.2.1 国外研究现状.....	3
1.2.2 国内研究现状.....	4
1.3 研究内容和研究方法.....	4
1.3.1 研究内容.....	4
1.3.2 研究方法.....	5
第 2 章 房地产业相关理论概述	6
2.1 相关概念界定.....	6
2.1.1 房地产价格.....	6
2.1.2 人口流动.....	7
2.2 相关理论.....	8
2.2.1 人口迁移理论.....	8
2.2.2 房地产经济理论.....	9
2.2.3 住宅市场供求理论.....	10
第 3 章 齐齐哈尔市房地产业发展现状	12
3.1 房地产业现状.....	12
3.1.1 人口流动分析.....	12
3.1.2 人口流动趋势变化.....	12
3.2 房价波动特征分析.....	15
3.3 人口流动与房价波动相关性分析.....	17
第 4 章 人口外流对齐齐哈尔楼市价格的影响实证分析	20
4.1 人口外流对楼市价格影响的研究.....	20
4.2 相关变量与模型构建.....	21
4.2.1 研究的相关变量和数据来源.....	21
4.2.2 变量选取与模型构建.....	22
4.3 计量操作.....	23
4.3.1 结论.....	27
第 5 章 齐齐哈尔市房地产业发展的建议	27
5.1 提升流动人口的管理水平.....	27
5.1.1 加快建立住房保障体系.....	28
5.1.2 积极推进租售同权制度.....	29
5.2 保障住房市场的健康发展.....	29
5.2.1 改善中央和地方的财政收支关系.....	29

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/158132120014006141>