

# 中国城镇住房拆除规模及其影响因素研究<sup>\*</sup>

黄敬婷 吴璟

**内容提要:** 本文基于人口普查数据,首次对城镇地区住房拆除规模进行定量测算。结果显示,2001—2010年间全国层面城镇住房累计拆除规模达到0.33亿套,由此引发的被动需求对同期我国城镇新增住房需求的贡献度高达41.10%,成为推动该时期住房市场快速发展的重要因素之一。在此基础上,由283个地级以上城市住房拆除率的差异切入,对影响城镇住房拆除规模的主因进行理论和实证研究,发现住房建筑质量、土地开发强度与城市经济发展水平是影响城镇住房拆除规模的关键因素。预测显示,由于整体建筑质量及城市经济发展水平提升,2011—2020年间全国范围内城镇住房拆除规模将呈稳中趋降的趋势。这在一定程度上将降低未来的新增住房需求,成为住房市场转入“新常态”的原因之一。

**关键词:** 住房拆除; 人口普查; 住房需求

**DOI:** 10.19343/j.cnki.11-1302/c.2016.09.004

**中图分类号:** C812      **文献标识码:** A      **文章编号:** 1002-4565(2016)09-0030-06

## Housing Demolition and its Determinants in Urban China

Huang Jingting & Wu Jing

**Abstract:** This paper provides the first estimate on the volume of urban housing demolition in China, based on the data of national population censuses. The results show that, between 2001 and 2010, over 33 million housing units were demolished in urban China, contributing to 41.10% of new housing demand during the same interval. The huge housing demolition was a major driver of the booming housing market during the past decade. Based on the differences of demolition rate between 283 prefecture-level cities, the paper then theoretically and empirically investigates the major determinants of housing demolition. The overall construction quality of housing stock, the density of land development, and the degree of economic development are major factors affecting housing demolition. The predictions based on such results also suggest that, the volume of housing demolition tends to be stable, or even slightly decrease in 2011—2020, which would be one of the demand-side factors affecting the housing market during this period.

**Key words:** Housing Demolition; Population Census Data; Housing Demand

### 一、引言

住房拆除是城市再开发活动中的重要组成部分,也是过去一段时间内我国城市建设进程中的一个重要现象。一方面,在经济高速发展和快速城镇化背景下,大量已经达到建筑年限、不堪使用的住房,尤其是集中在城市棚户区、老旧工矿区、城中村等地区的住房,在城市更新改造的过程中被集中拆除,并成为在短时间内大幅度提升所在区域居民居住质量的重要手段。但另一方面,部分城市客观上也存在过度“大拆大建”的现象,例如由于片面追求高容积率、规划不合理甚至追求政绩的原因而拆除

尚可正常使用的住房,进一步扩大了住房拆除规模。

住房拆除问题已经得到学术界的高度重视,但目前研究重点主要集中于住房拆迁的补偿机制与利益分配问题<sup>[1][2]</sup>和可持续发展问题<sup>[3][4]</sup>。本文则集中关注住房拆除形成的所谓“被动住房需求”,及其对新增住房需求乃至住房市场发展的影响。若干研究已经定性指出,为容纳从拆除住房移出的人口

<sup>\*</sup> 本文获国家自然科学基金项目“居住用地价格波动的轨迹度量、规律研究和影响分析”(71373006)和重大研究计划培育项目“基于多维度大数据的住房抵押贷款风险管理决策支持研究”(91546113)资助。

而引致的安置需求是城镇新增住房需求的重要来源。例如,石可发现拆迁安置与新婚家庭的住宅需求的刚性特征最为明显<sup>[5]</sup>,浦湛认为目前拆迁仍是新增需求的关键因素之一<sup>[6]</sup>。但这些研究通常以定性分析或基于个别城市的案例分析为主,相对缺乏定量测算,尤其是缺少对未来发展趋势的判断。此外,近年来也有学者围绕建筑拆除原因开展调研分析,例如王瑞等对影响建筑寿命的因素进行定性分析<sup>[7]</sup>,沈金箴对35处较具有代表意义的“短命”建筑的拆除原因进行统计分析<sup>[8]</sup>,刘贵文等利用重庆微观数据对影响建筑寿命的因素进行了较为系统性定量分析<sup>[9]~[11]</sup>。这些研究对我们理解住房拆除的成因,并进而预测未来住房拆除规模的变化趋势提供了重要参考,但仍以基于个别城市调研数据的案例分析为主,在更大尺度上的定量分析仍属于空白。

基于上述背景,区别于目前国内关注住房拆除问题的研究以理论分析和案例分析为主的做法,本文首次引入2000年和2010年人口普查数据开展系统性定量研究,完成了三个方面的主要工作:首先,对城镇地区住房拆除率和拆除规模进行了定量测算,尤其是估计了由此产生的“被动需求”对新增住房需求的贡献度;其次,以各城市住房拆除率的差异性为切入点,利用截面数据模型定量考察了影响住房拆除率的主要因素;最后,也是最为重要的,基于前两部分结果,对2011—2020年间全国层面城镇地区住房拆除规模的变化趋势进行定量预测,并讨论了其对所谓住房市场“新常态”的影响。

## 二、住房拆除率和拆除规模测算

### (一) 计算方法与过程

首先基于人口普查数据,对2001—2010年间全国和各城市城镇地区住房拆除规模进行估算。其基本思路是,以人口普查中的“按住房建成年代分的家庭户住房状况”为主要数据基础,首先在假设城镇与农村地区住房拆除率一致的前提下估测这一期间全社会住房拆除率,然后按该拆除率计算城镇地区的住房拆除规模<sup>①</sup>。

具体计算过程包含三个主要步骤,表1为全国按住房建成年代分的家庭户住房套数与拆除量。

#### 1. 计算全社会住房拆除量。

由于各普查年份中“按住房建成年代分的家庭户住房状况”仅覆盖部分抽样家庭(即“长表数

据”),首先需要根据抽样比例推算全国范围内不同住房建成年代的住房数量,并对住房空置情况进行调整。其中住房空置率采用Wu等的测算结果<sup>[12]</sup>,并假设其在不同建成年代组别之间不存在显著差异<sup>②</sup>。如表1所示,以2000年全国人口普查为例,当年统计全国共约有3.40亿户家庭,长表数据覆盖其中的0.33亿户家庭,即抽样比例约为9.75%。假设该抽样过程无偏,则该比例将适用于所有建成年代组住房。例如,当年抽样调查户中有120.89万套住房在1949年之前建成,则可推算全国范围内于1949年以前建造完成的住房中有1240.25万套有人居住( $120.89/9.75\% \approx 1240.25$ )。按空置率调整后住房总量共计约为1290.58万套( $1240.25/(1-3.9\%) \approx 1290.58$ )。类似地,可以计算得到2010年全国人口普查时全国范围内1949年以前建成的住房总量仅余约517.47万套,由此可以计算得到10年间全国范围内该建成年代住房被拆除的总量约为773.11万套。以此类推,可以计算得到各个建成年代组别住房在2001—2010年间的被拆除规模。

上述计算过程显然并不适用于2000年全国人口普查之后建成的住房。考虑到这部分住房在2010年时的使用年限低于10年,本文假设这部分住房在2001—2010年间不发生拆除。

#### 2. 计算住房拆除率。

基于计算得到的各组别住房拆除量及其在2000年的基数,可以计算其在2001—2010年间的拆除率。仍以1949年以前建成的住房为例,其在2000年的存量规模为1290.58万套,10年间的拆除规模为773.11万套,则其拆除率为59.90%。

需要注意的是,这里计算得到的是全社会(包含农村和城镇地区)的拆除率。本文假设农村和城镇地区的住房拆除率基本一致,相应可以进一步将该拆除率应用于计算城镇地区的住房拆除规模。

① 本文没有直接测算城镇地区住房拆除规模主要有两方面原因。首先,国家统计局尚未公开发布2000年城镇地区不同住房建成年代的住房数量数据。其次,也是更为重要的,两次人口普查之间绝大多数城市的城镇范围都出现了显著变化,使得两次人口普查给出的城镇地区住房数量数据实际上不可比。采用本文设计的方法,则可统一按2010年的城镇范围进行住房数量和相应的拆除率/拆除量计算。

② 根据该研究,中国城镇地区住房空置率在2000年与2010年时分别为3.9%和5.2%。

表1 全国按住房建成年代分的家庭户住房套数与拆除量计算结果 (万户、万套)

	1949前	1950—1959	1960—1969	1970—1979	1980—1989	1990—1999	2000后	全部	1979前	1979后
2000年抽样户数	120.89	78.67	154.96	420.48	1165.25	1378.61	-	3318.86	774.99*	2543.86*
2010年抽样户数	47.93	36.79	93.18	284.10	821.01	1303.29	1340.81	2586.29	462.00*	3465.10*
2000年家庭户数	1240.25*	807.05*	1589.81*	4313.78*	11954.64*	14143.60*	-	34049.12	7950.88*	26098.24*
2000年住房总量	1290.58*	839.80*	1654.32*	4488.85*	12439.79*	14717.58*	-	35430.93*	8273.55*	27157.38*
2010年家庭户数	490.56*	376.49*	953.70*	2907.73*	8402.96*	13338.98*	13723.01*	40193.42	4728.48*	35464.94*
2010年住房总量	517.47*	397.14*	1006.01*	3067.23*	8863.88*	14070.65*	14475.75*	42398.12*	4987.85*	37410.27*
住房拆除量	773.11*	442.66*	648.32*	1421.62*	3575.92*	646.93*	-	7508.55*	3285.70*	4222.85*
拆除率	59.90%*	52.71%*	39.19%*	31.67%*	28.75%*	4.40%*	0.00%*	21.19%*	39.71%*	15.55%*
2010城镇抽样户数	20.58	16.47	31.42	106.22	380.01	686.22	756.22	1997.14	174.68*	1822.45*
2010城镇家庭户数	213.48*	170.85*	325.92*	1101.97*	3942.39*	7119.04*	7845.28*	20718.92	1812.21*	18906.70*
2010城镇住房总数	225.19*	180.22*	343.80*	1162.41*	4158.63*	7509.53*	8275.61*	21855.40*	1911.62*	19943.78*
城镇住房拆除量	336.43*	200.87*	221.56*	538.76*	1677.70*	345.27*	-	3320.60*	1297.63*	2022.97*

注：\*为经过计算而得的估计值，其余为来源于人口普查的统计数据。

### 3. 计算城镇地区住房拆除量。

首先采用与第1步类似的方法，计算2010年城镇地区各建成年代组的住房存量规模，例如2010年全国范围内城镇地区仍保有的1949年以前建成的住房总量约为225.19万套<sup>①</sup>。

进一步，此前已经计算得到该建成年代组别在2001—2010年间的拆除率为59.90%，如果采用与2010年相一致的城镇地区范围界定，城镇地区在2000年普查时该组别的住房存量规模约为561.62万套(225.19/(1-59.90%)≈561.62)，亦即2001—2010年间城镇地区该组别住房的拆除量约为336.43万套。以此类推，可以计算得到各建成年代组别住房的拆除规模，进而汇总得到2001—2010年间城镇地区住房拆除的总规模。

#### (二) 全国层面住房拆除规模及其讨论

根据表1所示结果，按2010年全国人口普查时的城镇地区范围计算，2000年全国城镇地区保有的1.56亿套住房中，有21.19%（即0.33亿套）在此后的10年间被拆除，平均每年拆除量超过300万套，或复合年均拆除率1.77%。对比于美国2010—2014年住房拆除率0.16%与日本2013年住房拆除率0.21%<sup>②</sup>，尽管数据年份不同，但我国在这一期间的住房拆除比率仍高出美国、日本一个数量级。再从不同建成年代组别看，值得注意的是低使用年限组（表1中为“1990—1999年”组别）实际上也存在可观的拆除量，10年间拆除率达到4.40%；此后住房拆除率随着使用年限的延长而近似均匀提升，从“1980—1989年”组别的28.75%逐步上升至“1949年以前”组别的59.90%。根据此前多数文献提出的“中国建筑平均寿命30年”的观点<sup>[13]~[15]</sup>，表1

中还进一步以1979年为界，对前后两个组别的拆除率进行汇总，其中1979年以前建成住房的拆除率为39.71%，之后建成住房的拆除率则为15.55%，前者确实远高于后者。

上述结果也表明，住房拆除引致的被动需求确实是考察期间我国城镇住房新增需求的重要来源。假设每一户原有住房被拆除的城镇居民都需要在城镇地区购买或租住一套新的住房，则2001—2010年间全国范围内城镇地区由住房拆除引致的被动住房需求为3320.60万套。另一方面，同期全国城镇地区因人口自然增长和机械增长所导致的对城镇住房的主动需求约为4758.51万套（排除城镇范围变化的影响后）<sup>③</sup>。这就意味着，2001—2010年间住房拆除对城镇地区新增住房需求的贡献度高达41.10%，成为这一时期推动全国范围内城镇住房市场需求旺盛的重要因素。

#### (三) 城市间住房拆除率差异性

基于类似方法，本文进一步针对全部地级以上

① 2010年城镇家庭户总数为2.07亿户，长表数据覆盖其中的0.20亿户家庭，即抽样比率为9.66%。抽样调查户中有20.58万套住房于1949年前建成，该年度的住房空置率为5.2%，由此可推算城镇地区该组别住房总数为225.19万套(20.58/9.66%/(1-5.2%)≈225.19)。

② 美国数据根据美国人口普查局(U.S. Census Bureau)“2010—2014年美国社区调查5年评估”(2010—2014 American Community Survey 5-Year Estimates)计算而得；日本数据根据“住房与土地调查”中的住房存量与“建筑统计年报”中的人为拆除与灾害灭失建筑计算而得。需要注意的是，两个国家均采用对住房拆除活动的直接统计，与本文统计结果可能存在口径不一致。

③ 2010年全国人口普查时城镇家庭户数相比2000年增加7589.13万户，但其中由于城镇范围变化而带来的影响为2830.62万户，因此净新增住房需求为4758.51万套。

城市进行了城镇地区住房拆除率的计算。表2给出了全部283个城市<sup>①</sup>计算结果的汇总,并对东、中、西部地区进行了比较。

表2 城市层面住房拆除率计算结果汇总

		样本量	平均值	标准差	最小值	最大值
全部城市	总拆除率	283	22.49%	9.23%	0.19%	62.71%
	1979年以前建成住房拆除率	283	40.11%	13.31%	4.24%	76.88%
	1979年以后建成住房拆除率	283	17.02%	9.35%	0.00%	59.74%
东部地区城市	总拆除率	101	17.99%	7.69%	0.19%	36.10%
	1979年以前建成住房拆除率	101	35.83%	12.88%	5.14%	67.26%
	1979年以后建成住房拆除率	101	12.48%	7.32%	0.00%	34.94%
中部地区城市	总拆除率	101	23.92%	8.44%	5.72%	40.50%
	1979年以前建成住房拆除率	101	41.41%	12.45%	5.54%	63.87%
	1979年以后建成住房拆除率	101	19.20%	9.24%	0.00%	41.55%
西部地区城市	总拆除率	81	26.32%	9.71%	9.29%	62.71%
	1979年以前建成住房拆除率	81	43.81%	13.58%	4.24%	76.88%
	1979年以后建成住房拆除率	81	19.98%	9.66%	5.02%	59.74%

不同城市住房拆除率存在着巨大差异。2001—2010年间各地级市住房拆除率的平均值为22.49% 标准差则达到9.23%。有3个城市的拆除率低于5% 均集中在珠三角地区,其中深圳市的住房拆除率仅为0.19%;相反,同期有两个城市的拆除率超过50%,其中拉萨市的住房拆除率高达62.71%。将所有住房区分为“1979年以前建成”和“1979年以后建成”两个组别,其拆除率也均存在类似的显著差异。上述城市间差异也是本文后续研究中考察城市住房拆除率影响因素的主要切入点。

### 三、实证分析

基于上述测算结果,进一步以其中住房拆除率的城市间差异为切入点构建截面模型,考察影响城市拆除率的关键因素。这不仅有助于深化对我国城市住房拆除活动的认识,也将成为后续预测未来住房拆除规模变化趋势的基础。

#### (一) 影响因素选择

影响城市住房拆除率的主要因素概括为如下三类。

##### 1. 住房建筑质量和保养情况。

对使用年限已经达到其自然寿命(通常指从建筑竣工之时开始,至建筑实体于自然或物理形态上无法使用的时间)或经济寿命(指从建筑竣工之时开始,至建筑在经济使用上不合理的时间)的建筑物进行重置,是城市再开发最直接的推动力之一<sup>[16]</sup>。对于一个城市而言,期初保有住房的物理特

征和使用状况就成为影响该城市在此后一段时期内住房拆除率的重要因素:期初该城市保有住房的整体建筑质量越好,保养情况越理想,需要拆除的住房将相应越少<sup>[17]</sup>。受数据条件限制,人口普查中缺乏直接反映住房建筑质量和保养情况的信息,本文选择以2000年全国人口普查时“住房中7层及其以上楼房比例”和“住房中平房比例”两个变量加以间接反映。在控制其他因素影响后,该城市期初住房中7层及其以上楼房比例越高、平房比例越低,代表该城市住房建筑质量越高,住房拆除率越低。

##### 2. 土地开发强度的提升需求。

对低开发强度土地提升开发强度,促使土地按其最高最佳用途进行使用,是城市再开发另一主要推动力<sup>[16]</sup>。对于一个城市而言,其期初存量居住用地的开发强度距离其理想开发强度的差距越大,此后一段时期内的住房拆除率就可能越高。其中,期初存量居住用地的开发强度仍可以“住房中7层及其以上楼房比例”和“住房中平房比例”两个变量表征。与此前预期一样,该城市期初住房中7层及其以上楼房比例越高、平房比例越低,代表该城市当前存量居住用地的开发强度越高,住房拆除率越低。理想开发强度则以城市“经济(生产总值/GDP)增长速度”和“人口密度”两个变量表征,在控制其他因素影响后,经济增长越快、城市人口密度越高,其理想开发强度越高,住房拆除率越高。

##### 3. 城市经济发展水平。

刘贵文等的一系列案例研究显示,除上述更新老旧建筑、提升土地开发强度等“合理”因素外,当前我国城镇地区相当部分住房拆除活动实际上来源于规划不合理、追求政绩等“不合理”因素<sup>[9]~[11]</sup>。本文以“经济发展(人均GDP)水平”来反映这些“不合理”因素的影响:在控制其他因素影响后,城市经济发展水平越高,其综合管理水平越高,另一方面随意拆除住房的成本也越高,这都将导致这些“不合理”住房拆除活动的减少。

各变量均来源于人口普查资料和其他相关统计年鉴(变量描述性统计略)。

#### (二) 实证结果

实证结果如表3所示。除整体拆除率外,其中

<sup>①</sup> 南宁、柳州等个别城市在2001—2010年间行政区划有较大调整,因此未纳入计算范围内。

还对“1979年以前建成”和“1979年以后建成”两个组别住房拆除率的影响因素分别进行了考察。

表3 城市住房拆除率影响因素模型的回归结果

	(1) 总拆除率	(2) 1979年以前建成住房拆除率	(3) 1979年以后建成住房拆除率
2000年七层楼以上住房比例	-0.301*** (0.071)	-0.240 (0.148)	-0.381*** (0.070)
2000年平房比例	-0.003 (0.028)	0.030 (0.049)	-0.005 (0.027)
2000—2010年间GDP增长率	0.449 (0.305)	1.217*** (0.460)	0.012 (0.298)
ln(2000年人口密度)	0.003 (0.005)	0.019* (0.010)	0.004 (0.005)
ln(2010年人均GDP)	-0.068*** (0.012)	-0.077*** (0.021)	-0.046*** (0.011)
常数项	0.853*** (0.116)	0.918*** (0.205)	0.627*** (0.111)
R方	0.250	0.129	0.196
样本量	264	264	264

注: 括号中为异方差稳健标准差; \*\*\*p < 0.01, \*\*p < 0.05, \*p < 0.1。

从各方面影响因素看,首先,表征各城市期初住房建筑质量和使用强度的2000年“住房中7层及其以上楼房比例”和“住房中平房比例”两个变量前者在模型中表现出较显著作用,其在总拆除率和1979年以后建成组别拆除率模型中显著为负。这表明期初住房建筑质量和使用强度是影响住房拆除率的重要因素,但对于不同类型住房其影响机制略有差异:对于高房龄组住房而言,影响其拆除率的关键因素是其中建筑质量过差、开发强度过低的住房比例,此类住房越多则住房拆除率越高;对于低房龄组住房而言,影响其拆除率的关键因素则是其中建筑质量和开发强度未达到高标准的住房比例,此类住房越多则住房拆除率越高。由于低房龄组住房在住房总量中占主要份额,因此总拆除率模型更多体现出低房龄组的特点。上述结果也在一定程度上解释了东部地区城市住房拆除率显著低于中、西部地区城市的原因。

但在控制上述两个因素后,表征理想开发强度的城市“经济(GDP)增长速度”和“人口密度”两个变量在模型中的作用较不明显,仅在高房龄组拆除率模型中显著为正,且“经济增长速度”变量有较大的显著性,亦即经济发展速度与人口密度较高的城市会有更大动力拆除较老旧的住房,但并不会因此而增加相对较新的住房拆除量。

最后,表征经济发展水平的人均GDP指标在3个模型中均显著为负。与此前的假设一致,在控制住房质量等因素后,经济发展水平越高的地区发生各种“不合理”拆除的情况减少,这也很有可能是造成东部地区城市住房拆除率显著低于中、西部地区城市的另一主要原因。

#### 四、住房拆除规模的发展趋势预测

对2001—2010年全国及各城市住房拆除规模及其影响因素进行分析后,本文更关注能否对此后年份中城镇地区住房拆除规模的变化趋势进行定量预测,进而判断其对住房新增需求的影响。

本文设计的预测方法如表4所示。首先,经由先前计算所得不同房龄组的拆除率,随着时间的推移而将拆除率向前错位,即认为“房龄”是决定住房拆除率的关键因素,各房龄组在不同时间点上的拆除率基本保持一致。其次,进一步考虑房屋质量、经济发展水平等因素的影响,结合表3所示实证结果对拆除率进行调整。其中,基准情境下GDP增长率设定为6%,并按此进行人均GDP水平预测,另以2010年人口普查数据计算人口密度、7层楼以上住房比例、平房比例数据;将上述所得的数据分别代入表5中得出的“1979年以前建成住房拆除率”和“1979年以后建成住房拆除率”两个回归模型,相应地对各房龄组拆除率进行调整,最后计算得到2011—2020年各房龄组住房的拆除规模。

表4 2011—2020年间全国城镇住房拆除量预测

	住房拆除率(%)	住房拆除量(万套)
1949以前	34.78	78.32
1950—1959	34.78	62.68
1960—1969	30.60	105.22
1970—1979	22.75	264.50
1980—1989	18.39	764.69
1990—1999	20.66	1 551.62
2000以后	3.16	261.69
合计	14.13	3 088.72

注:第1~5行数字为房龄30年以上的住房,第6~7行数字为房龄30年以下的住房。

本文进一步从两个维度检验了预测结果的稳健性。首先,除直接采用表3所示预测模型外,还尝试以逐步向后回归方式去除模型中不显著的变量(以90%作为显著性程度阈值)后用于预测。其次,除GDP年增长率为6%的基础情境外,也考虑了7%和5%两种情况。各种情境下预测结果保持了较高程

度的一致性。

预测得到 2011—2020 年间城镇住房的总拆除量约为 3088 万套,总拆除率 14.13%。与表 1 所示 2001—2010 年间总拆除量(3320 万套)相比,上述拆除量累计减少了约 230 万套(约 7%),或年均减少约 23 万套。这种拆除规模的减少也将直接带来住房(被动)需求的下降,并成为住房市场“新常态”下值得关注的现象之一。

## 五、结论

本文基于独立设计的方法,利用全国人口普查数据计算出 2001—2010 年全国与 283 个地级市的住房拆除率。其中,全国城镇住房拆除率为 21.19%,这部分拆除引致的被动需求形成了同期城镇地区新增住房需求的 41.10%,从而首次定量测算了住房拆除对全国新增住房需求规模的影响幅度。

本文进一步从上述拆除率的城市间差异出发,对影响城镇住房拆除率的主要因素进行实证研究。结果表明,住房建筑质量和保养情况、土地开发强度提升需求与城市经济发展水平是影响住房拆除率的关键因素。随着住房建筑质量的整体提升和城市经济发展水平的提高,未来住房拆除规模将趋于稳定,甚至将出现一定程度下降。这有可能在一定程度上降低对住房新增供给的需求,甚至成为住房市场在全国层面上转入“新常态”的原因之一。

上述结果同样具有重要的政策意义。与人口增长引致的对城镇住房的主动需求相比,各级政府(尤其是城市政府)对由住房拆除引致的住房被动需求具有更强、更直接的影响力,甚至不乏以此作为稳定乃至扩大住房需求“杀手锏”的案例。最典型的例子是,面对近期的房地产市场“去库存”任务,不少城市纷纷采用了加大城市棚户区改造并实施货币化安置的措施,在部分城市中也确实发挥了一定作用。但更应该看到,住房拆除规模的变化同样存在其客观规律,特别是住房拆除规模整体上稳中有降的趋势难以通过简单的政策调整而人为改变。因此,从短期看,通过发展住房租赁市场、降低城市落户门槛等措施扩大住房主动需求,是更具有可持续性和普遍适用性的“去库存”措施。而从长期看,在住房主动需求和被动需求都趋于回落的背景下,住房市场由“黄金 10 年”向“新常态”的转变已经成为难以逆转的趋势。积极主动实现经济转型、降低对

房地产业(尤其是单纯的住宅开发产业)的依赖性,成为必然的政策选择。

## 参考文献

- [1] 郭挺. 上海旧城改造中住房拆迁补偿政策的变迁及影响因素分析(1980—2006) [D]: [硕士学位论文]. 上海: 同济大学, 2007.
- [2] 王蕾. 城市住房拆迁过程中的利益分配问题研究 [D]: [硕士学位论文]. 湖北: 华中农业大学, 2006.
- [3] 乔燕, 方芳. 城市建筑垃圾的可持续发展战略 [J]. 粉煤灰, 2012(1): 32—34.
- [4] 郝赤彪, 苏楠. 建筑拆除过程中的可持续措施初探 [J]. 中外建筑, 2015(2): 114—116.
- [5] 石可. 住宅市场刚性需求研究 [D]: [硕士学位论文]. 上海: 华东师范大学, 2010.
- [6] 浦湛. 未来城镇住房需求空间分析 [J]. 城乡建设, 2013(3): 9—11.
- [7] 王瑞, 等. 对影响建筑寿命因素的探讨 [J]. 低温建筑技术, 2010(2): 24—25.
- [8] 沈金箴. 解决“短命建筑”问题不能就建筑论建筑 [J]. 城市发展研究, 2008(2): 117—122.
- [9] 刘贵文, 等. 被拆除建筑的寿命研究——基于重庆市的实地调查分析 [J]. 城市发展研究, 2012(10): 109—112.
- [10] 刘贵文, 张梦俐, 徐可西. 城市更新中建筑寿命缩短的影响因素分析——基于重庆市的实证分析 [J]. 城市问题, 2013(10): 2—7.
- [11] 刘贵文, 徐可西, 张梦俐. 建筑寿命的区位影响因素分析——基于重庆市的实证研究 [J]. 城市发展研究, 2014(4): 119—124.
- [12] Jing Wu, Joseph Gyourko, Yongheng Deng. “Evaluating the Risk of Chinese Housing Markets: What We Know and What We Need to Know.” *China Economic Review* [J] 2016, forthcoming.
- [13] 刘美丁, 殷跃建. 城市建筑的经济寿命与规划留白 [J]. 城市问题, 2009(10): 25—28.
- [14] 杜波. 低碳更要长命建筑 [J]. 施工企业管理, 2010(6): 51.
- [15] 段桂苟. 我国建筑“短命”的原因分析 [J]. 中华建设, 2011(8): 92—93.
- [16] Denise Dipasquale, William C. Wheaton. *Urban Economics and Real Estate Markets* [M]. USA: Pearson Education, 1996.
- [17] 赵培英, 等. 浅谈结构的全寿命维护与设计 [J]. 四川建材, 2010(6): 34—35+37.

## 作者简介

黄敬婷, 女, 2016 年毕业于清华大学建设管理系, 获管理科学与工程硕士学位。研究方向为房地产经济学。

吴璟, 男, 2009 年毕业于清华大学建设管理系, 获工学博士学位。现为清华大学建设管理系、清华大学恒隆房地产研究中心副教授、博士生导师。研究方向为房地产与城市经济学、房地产投资。

(责任编辑: 方原)