

保障性租赁住房供给对商品住房价格的溢出效应研究

黄健伟

广州市从化区建设工程质量安全监督站，广东 广州 510999

DOI:10.61369/IED.2025060009

摘要：本文通过结合多尺度地理加权回归（MGWR）模型和灰色-BP神经网络组合预测方法，对保障性租赁住房（简称“保租房”）供给对商品住房价格的溢出效应进行实证分析，并从空间异质性角度进行了研究。研究表明，保租房的供应通过“分流效应”和“挤出效应”两种通道对房价产生影响，并且这种影响在不同地区的方向和强度上存在明显差异。例如，由于土地的稀缺性，在上海等核心城区，保租房的影响呈现出积极的溢出效应（系数为+0.423）；相比之下，广州的外围区域则显示出抑制性的影响（系数为-0.131）。地铁站点的密度以及政策的配套建设模式是重要的调节因素。因此，本文提出了一种政策框架，通过“规模动态调整—空间精准配置—多方主体融资协作”，从而为完善住房保障体系提供定量的参考依据。

关键词：保障性租赁住房；商品住房价格；溢出效应；空间异质性；MGWR 模型

Research on the Spillover Effect of Affordable Rental Housing Supply on Commercial Housing Prices

Huang Jianwei

Construction Engineering Quality and Safety Supervision Station of Conghua District, Guangzhou, Guangdong 510999

Abstract : This study integrates a Multi-scale Geographically Weighted Regression (MGWR) model with a combined Grey-BP neural network prediction method to empirically analyze the spillover effects of public rental housing (hereafter "PRH") supply on commodity housing prices from a spatial heterogeneity perspective. The results indicate that PRH supply influences housing prices through dual pathways of "diversion effect" and "crowding-out effect," with the direction and intensity of effects exhibiting significant spatial differentiation—core urban areas such as Shanghai show positive spillovers (coefficient+0.423) due to land scarcity, while peripheral areas like Guangzhou demonstrate inhibitory effects (coefficient-0.131). Transportation accessibility (subway station density) and policy allocation models are identified as key moderating variables. Based on these findings, this paper proposes a policy framework of "dynamic scale adaptation—spatial precision layout—multi-agent financing synergy" to provide a quantitative basis for optimizing the housing security system.

Keywords : affordable rental housing; commercial housing prices; spillover effect; spatial heterogeneity; MGWR model

引言

在住房制度改革中推进“租购并举”的背景下，保障性租赁住房已成为平稳房价、确保市场稳定的关键政策手段（《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》，2024.7）^[1]。然而，目前保障性租赁住房的供给面临两个主要结构性问题：首先是供需不匹配，例如在光明区，小户型的空置率超过15%，但等待需求仍在不断增加。其次是空间上的错位问题，边缘地区存在“有房但无人居住”的现象，而中心区域则显现“有人但无房可住”的情况^[2]。目前的研究主要集中在宏观层次的整体关联性上，但对地域间的差异以及微观层面的机制缺乏深入探讨。本文结合空间计量经济学和机器学习预测模型，以四大一线城市为研究对象，深入分析保租房供给的不同影响路径，为住房政策的制订提供具有理论深度和实际应用价值的参考依据。

一、文献综述与理论机制

(一) 抑制路径(分流效应)

通过满足中低收入群体的基本住房需求，保障性租赁住房能够有效缓解商业住房市场的紧张局势。具体机制包括：

由于保租房的供应推迟，外围地区有60%的潜在购房者选择暂缓他们的购房决定^[3]。租金仍然保持不变，保障性租赁住房的租金对市场租金的预期产生了限制性影响。预计这种稳定的供应将持续下去，长期的持续性有助于减轻市场的忧虑。

(二) 助推路径(挤出效应)

核心城区因资源竞争产生成本转嫁，推高房价：

土地的激烈竞争使得租赁房项目占用了原先计划用于建设商品房的地块^[4]。金融资源将被优先分配给保障性租赁住房，提供特定的融资支持措施^[5]。根据区域特点提供的高质量设施往往会增加其整体价值。

(三) 空间异质性的调节作用

保租房对房价的影响存在显著空间差异：核心区土地紧缺促使迁移现象发生。外部区域的需求转移发挥着主要作用，抑制效果开始显现；改善交通可达性能够增强分流效能^[6]。

保租房对房价的影响在不同区域存在显著差异，这与地理上的“核心-边缘”模式以及交通便利程度密切相关^[7]。

二、研究方法与数据

(一) MGWR-灰色BP组合模型框架

这项研究通过构建一种将多尺度地理加权回归与灰色-BP神经网络结合的模型来进行分析^[8]。研究中利用灰色GM(1,1)模型预测保租房的供给规模，并结合BP神经网络引入非线性因素进行修正。最终，通过使用MGWR方法进行空间回归分析，以完善模型的预测精度。如图1所示，这是一种将MGWR和灰色BP模型融合的结构框架。



图1 MGWR-灰色BP组合模型框架图

(二) 变量设计与数据来源

商品住房价格作为因变量，影响其的核心自变量是保租房的供应量，而地铁可达性则作为调节变量^[9]。同时，人均GDP等因素则作为控制变量。信息来源于链家平台、高德API以及各个城市的统计年鉴。表1展示了市中心地区与外围区域在保障性租赁住房上的效用对比数据。

表1 城市核心区与外围区保租房效用对比表

类别	变量	数据来源
因变量	商品住房价格(元/m ²)	链家交易平台
核心自变量	保租房供应量(2000m缓冲区)	高德API+GIS统计
调节变量	地铁可达性(s1-s8)	城市路网数据

控制变量	人均GDP、土地财政依赖度	各市统计年鉴
------	---------------	--------

在分析不同城市的系数时，如表2所示的城市典型区域系数表，上海的系数呈正向，平均值为+0.423，典型区域以陆家嘴等热门地区为例。广州的评分为负数，为-0.131，典型的低活跃度区域如黄埔区属于冷点位置。深圳市变化显著，幅度为+0.041。南山区因拥有众多高档住宅，情况愈加繁杂^[10]。

表2 城市典型区域系数表

城市	系数均值	方向	典型区域
上海	+0.423	正向	陆家嘴(热点集聚)
广州	-0.131	负向	黄埔区(冷点区)
深圳	+0.041	波动	南山区(高端住宅密集区)

三、实证结果分析

(一) 空间异质性检验

MGWR模型拟合优度($R^2=0.724$)显著优于传统模型。深圳的带宽水平为45，并且不同地区间存在显著差异。广州的带宽为1285，影响整个区域的一致性。

(二) 交通调节效应验证

地铁站点密度与保障性租赁住房供给的交互项系数是-0.28。每增加一个地铁站点，这种抑制效果会提升9.3%，从而使房价的波动幅度减少23%。

(三) 政策阈值效应

避免配建政策导致成本转嫁：在核心区，当配建比例超过10%时，会引发成本转嫁问题。当外围地区土地成本占比低于30%时，以分流效应为主导。

四、政策建议

(一) 规模动态适配机制

(1) 预测模型，灰色BP组合预测(深圳光明区2025年需求15625套，误差 $\pm 3.5\%$)；

(2) 弹性退出，收入超平均工资1.5倍者启动租金梯度上调(首年→市场价80%)，空置率降至4.2%。

(二) 空间精准布局策略

(1) 核心区地铁上盖+非居改保；

(2) 产业集群区域将依据15%的标准进行配套设施建设；

(3) 新城以中小户型为主，并给予容积率奖励

保租房不仅仅是一个居住场所，它还能更好地整合城市，通过优化交通、产业和现有资源，实现“人、房、地、业”的协调发展。

(三) 创新多主体融资模式

(1) REITs+税收优惠；

(2) 政府与企业携手合作，共享土地收益与致力于降低空置率的承诺。

五、结语

本研究检验了通过“分流-挤出”双重路径影响下，保障性租赁住房供给对房价产生的效应，以及效应在空间上的差异性。可

以通过三个方面来优化政策设计：精准预测、有效规划以及创新融资方案。可以深入探讨长期来看保租房对劳动力迁移和城市创新的影响。

参考文献

- [1] 姚玲珍, 乔贝. 习近平“精准扶贫”理念在配租型住房保障中的实践探索 [J]. 海派经济学, 2024, 22(03):30–43.
- [2] 刘广平, 陈立文. 保障房开发对房价的溢出效应研究 [J]. 现代城市研究, 2019(11):90–96.
- [3] 白彦军, 邹士年. 积极推动保障性住房高质量发展 [J]. 宏观经济管理, 2024, (05):45–52.
- [4] 李庆超. 利用集体建设用地建保障性租赁房的模式比较研究 [D]. 山西财经大学, 2024.
- [5] 王晖, 伍迪. 保障性租赁住房 REITs 底层资产特征研究 [J]. 建筑经济, 2024, 45(11):89–97.
- [6] 王志云, 耿向卫, 刘鸣鸣. 加强保障性住房数据采集与维护管理研究 [J]. 现代城市研究, 2024, (10):123–126.
- [7] 陈杰. 保障性住房体系高质量建设的思路与要点 [J]. 人民论坛, 2024, (18):54–59.
- [8] 李勇辉, 林森, 刘孟鑫. 土地财政、地方政府行为激励与保障性住房供给 [J]. 湘潭大学学报(哲学社会科学版), 2020, 44(04):85–91.
- [9] 杨帆, 张修宁, 王佳音. 城市中心区保障性住房空间分布及形成机制思考 [J]. 上海城市规划, 2023, (05):79–85.
- [10] 骆斐, 尹梦媛, 祝明建, 等. 基于 GIS 网络分析法的广州市保障性住房人群绿地可达性研究 [J]. 地理科学, 2024, 44(03):483–491.