

# 商服用房二级市场需求的一种预测方法

## 1 商服用房需求量

在商品房市场中, 商服用房属于经营性用房, 其需求量也应由二级市场需求和租赁及自用两部分组成。通过研究, 我们推断出某市历年商服用房的年度需求, 见表1 (包括购买与租用两部分)。

表 1 历年商服用房需求情况(单位:万平方米)

| 年份   | 现楼需求  | 预售量   | 需求量   |
|------|-------|-------|-------|
| 1986 |       |       |       |
| 1987 | 4.67  | 0     | 4.67  |
| 1988 | 9.02  | 0     | 9.02  |
| 1989 | 12.03 | 0     | 12.03 |
| 1990 | 12.42 | 0     | 12.42 |
| 1991 | 11.23 | 0     | 11.23 |
| 1992 | 18.32 | 0     | 18.32 |
| 1993 | 18.61 | 0     | 18.61 |
| 1994 | 23.55 | 6.93  | 30.48 |
| 1995 | 18.14 | 6.48  | 24.62 |
| 1996 | 17.63 | 11.72 | 29.35 |
| 1997 | 27.01 | 11.99 | 39.00 |
| 1998 | 23.60 | 8.6   | 32.20 |

## 2 商服用房需求的影响因素分析

### (1) 第三产业的发展程度

商服用房是经营性用房, 其用途包括批发、零售、餐饮、金融、邮电以及其它第三产业中的行业, 因此商服用房的需求与第三产业的发展有着密切的关系。从定性分析的角度, 商服用房的需求与第三产业的发展之间应呈正比关系。

### (2) 城市人口

商服用房主要用于商业性经营, 城市人口通过商业消费影响商服物业的需求。从定性的角度, 商服用房的需求与城市人口之间应呈正比关系。

### (3) 城市职工人均收入

职工人均收入是反映城市居民消费能力的主要指标, 一般而言, 职工人均收入越高, 消费能力就越强, 从而导致对商服用房需求的增加。

### (4) 居民储蓄总额

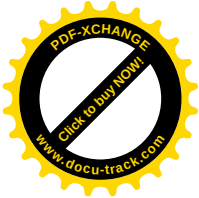
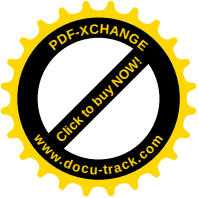
居民储蓄总额的构成相对复杂, 对商服需求的影响作用亦存在不确定性。

### (5) 其他影响因素

除以上四种因素之外, 尚有一些因素亦将影响商服用房的需求, 但一般情况下, 这些因素或存在影响的不确定性, 或难以作定量的分析。

#### ①物价因素

在1986~1998 年间, 商服用房的需求量与物价指数的相关系数为-0.4 , 显示的



是一种中度负相关的关系,但这种关系并不是确定的。从定性分析的角度,物价若呈现负增长,说明消费疲软,消费需求的不足将导致商服用房需求的减少;物价若呈现稳步趋升,消费需求转旺,由此可能导致商服用房需求的增加。

②政策因素

在一定的环境下,政府可能通过某些政策直接或间接地调控消费市场,从而引起对商服用房需求的变化。

表2 列出了在单因素情况下的各种因素对商服用房需求的相关性分析。从表2 来看,在单因素下,第三产业增加值、职工人均工资、居民储蓄总额均对商服用房需求有显著的正相关关系,人口增量、物价指数对商服用房需求有中度负相关关系。

3 商服用房需求回归模型的建立

根据表2 ,利用逐步回归法可建立回归模型

$$Y = 0.25X_1 + 0.06X_2 \tag{1}$$

表2 商服用房需求影响因素相关性分析

| 年份   | 需求量<br>(万 $m^2$ ) $Y$ | 年度人口增量<br>(万人) $X_1$ | 年末第三产业<br>增加值(亿元) $X_2$ | 职工人均工资<br>(元/年) $X_3$ | 居民储蓄总额<br>(亿元) $X_4$ | 物价指数<br>(%) $X_5$ |
|------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 1987 | 4.67                  | 21.88                | 29.2                    | 2677                  | 18.84                | 114.4             |
| 1988 | 9.02                  | 37.7                 | 45.36                   | 3388                  | 30                   | 128.1             |
| 1989 | 12.03                 | 38.46                | 58.26                   | 3858                  | 39.18                | 125.4             |
| 1990 | 12.42                 | 10.34                | 87.71                   | 4304                  | 57.45                | 101.6             |
| 1991 | 11.23                 | 36.59                | 115.97                  | 5016                  | 88.6                 | 103               |
| 1992 | 18.32                 | 22.37                | 154.48                  | 5931                  | 153.95               | 107.3             |
| 1993 | 18.61                 | 34.09                | 192.75                  | 8145                  | 175.13               | 120.1             |
| 1994 | 30.48                 | 40.52                | 264.89                  | 10572                 | 290.37               | 118.2             |
| 1995 | 24.62                 | 9.61                 | 365.84                  | 12276                 | 466.42               | 112.4             |
| 1996 | 29.35                 | 13.36                | 456.21                  | 14507                 | 582.23               | 107.7             |
| 1997 | 39.00                 | 21.16                | 557.58                  | 16531                 | 707.67               | 103.3             |
| 1998 | 32.20                 | 15.32                | 632.45                  | 18381                 | 861.88               | 99.3              |
| 相关系数 | ——                    | - 0.2912             | 0.9223                  | 0.9423                | 0.8988               | - 0.4018          |

公式(1) 能通过置信度为95 %的F 检验、T 检验、DW检验,且拟合精度较优。

4 回归方程的经济意义

为讨论上的方便,将(1) 式表示为

$$Y = m_1X_1 + m_2X_2 \tag{2}$$

在公式(2) 中,  $Y, X_1, X_2$  的量纲分别为  $m^2$ 、万人、亿元,因此系数  $m_1, m_2$  的量纲分别为  $m^2$ /人、 $m^2$ /万元。在现阶段,系数  $m_1$  反映每增加一个城市人口,商服用房需求将增加  $0.25m^2$  ;系数  $m_2$  反映第三产业增加值每增加一万元,商服用房需求将增加  $0.06m^2$  。从公式(2) 还可以看出,商服用房作为配套性经营用房,它主要由两部分构成,即:居民的生活配套和第三产业的发展配套。

5 商服用房需求预测

从1996~1998 年的增长来看,其增长率接近5 %,估计1999、2000 年,这种增长趋势将继续保持。根据有关指标,到2000 年,某市GDP 将达到1650 亿元,1998 年GDP 实际值为1289 亿元,以此计算,1999、2000 年的平均递增率为13.14 %;到2000 年,第三产业比重将达到55 %,第三产业增加值将达到907.5 亿元,1998 年第三产业增加值实际值为632.45 亿元,即1999~2000 年的平均递增率为19.78 %,再从1996~1998 年的实际增长来看,3年间递增率为20 %,基本符合发展规划目标(表3)

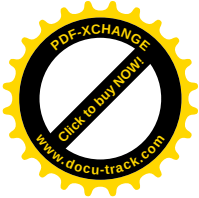
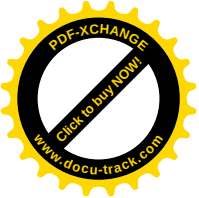


表 3 商服用房需求短期预测

| 年份   | 年度新增人口<br>(万人) | 第三产业增加值<br>(亿元) | 商服用房需求预测<br>(万 m <sup>2</sup> ) |
|------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1999 | 20.7           | 757.64          | 47.31                           |
| 2000 | 21.8           | 907.50          | 55.93                           |