

中国城镇住宅市场细分研究综述

中央财经大学投资经济系房地产研究所 易成栋

[摘要]随着中国城镇住房市场分配机制的建立,住房市场细分研究变得越来越有理论价值和现实意义。我国在引进和应用国外市场细分理论方面成果很多,从理论上探讨中国城镇家庭的住房行为的独特性很少;在实证研究方面,由于统计数据的缺乏,学术成果还很少,并且从细分标准、细分方法等方面需要新的突破,细分结果比较粗略,需要更准确的结果。

[关键词]住宅;市场细分;中国

在1978年之前,中国城镇实行实物住房分配体制,住宅不是商品,住户没有所有权。改革开放后,恢复了住房商品属性和产权。1992年邓小平南方谈话以后,1993年党的十四届三中全会通过了《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》,明确提出了规范和发展房地产市场,房改进程加速。中国房地产市场从无到有,并且不断发展。然而转型中国有其独特性,市场化程度还不是很,城镇家庭的住宅主要来自于公有住房。1998年国务院下文停止实物分房以来,城镇家庭从市场购买住宅比重增加,市场成为住房来源的主渠道。住宅业成为国民经济新的增长点。为了加强对住宅市场的宏观调控,政府制定政策必须研究住宅产品市场的特征。由于购房由集团向个人转变,个人的偏好和需求差别巨大,为了适应竞争日益激烈的市场,更好地满足个人客户的需要,房地产企业有必要研究房地产市场,运用科学的方法进行市场细分、选择目标市场和制定营销战略。这就推动了城镇住宅市场细分研究的发展和具体应用。

一、国外住宅市场细分研究进展

市场细分概念由美国市场营销学家温德尔·史密斯(Wendel R. Smith,1956)提出。随后的许多学者对市场细分进行了深入研究,其中美国营销学家科特勒(Philip Kotler,1997)和美国消费者行为学家希夫曼(Leon G. Schiffman,1997)的贡献很大。从市场细分标准来看,市场细分理论从单一细分标准发展到了融合行为、心理和人口变量的混合市场细分。运用这种途径最杰出的成果是价值观和生活形态(VALS)细分系统。并且综合运用了经济学、管理学、社会学、人口学、心理学等方面的理论和方法。

住宅商品与其他商品存在很大的不同,在于住宅产品的地理位置上的固定性。这导致了住宅市场与其他商品市场有本质的不同,是更加分散化、本地化的、由相关子市场组成的市场体系。因此市场细分理论在房地产市场分析中得到了很大的应用和扩展。有学者从细分理论和方法论方面探讨住宅市场细分的研究,例如Jae-Chan Kim等(2000)利用聚类分析方法研究了韩国住宅市场细分,Kaoko Tom(2004)对荷兰阿姆斯特丹住宅市场细分的研究。有学者从细分定义、程序、方法和案例实证研究方面的探讨,例如施米茨和布雷特(Adrienne Schmitz, Deborah L. Brett,2001)、尼尔·卡恩等(Neil Carn et. al,2001)的关于房地产市场分析方面的著作。卡恩等指出市场分解是按照产品特征将物业划分市场为更小的、具有更强同质性的物业种类子市场,从而将目标物业和其他物业区分开。住宅市场分解通常可以分解为自有和租赁子市场。自有子市场还可以按照住宅的类型加以分解。被分解出的子市场成为整个住宅市场的某一特定组成部分,并且该子市场中决定供给和需求的因素相对来说比较一致。市场细分是根据给定的消费者特征,按照某种共有特征将消费者划分为较小人群,将目标物业的潜在购买者从整个人群中分离出来。至于细分的标准,首先可以按照年龄、性别等人口统计特征细分,还可以按照消费者的经济特征细分,例如收入等。此外,还可以按照消费者的心理特征和行为方式细分。

二、中国城镇住宅市场细分研究现状

随着中国住宅市场的出现和发展,住宅市场细分的研究需要应运而生,并推动了研究的发展和应用。一是翻译和引进了国外的房地产市场分析理论和教材。如郑华(2003)较早地将西方房地产分析理论和方法和中国市场情况相结合,并且在中国住宅市场细分方法和案例方面作了较好的研究。国内学者张红等(2003,2005)翻译了国外的房地产市场分析著作,比较详细地介绍了国外住宅市场细分的理论、方法和案例,为提高我国相关研究水平作出了贡献。二是编写了一些高校的房地产市场营销教材,例如叶剑平(1999)、姚玲珍(2004)等编著的《房地产市场营销》,其中引入了市场细分理论和介绍了市场细分的标准、方法等。三是推动了住房市场细分的理论和实证研究。然而,目前中国城镇住宅市场细分的研究成果还很少。特别是由于统计数据的缺乏,中国城镇住宅市场细分的实证研究还不是很多。并表现在以下方面:

一是从理论上探讨中国住宅市场和西方的不同,相应地分析了影响住房消费的制度、社会经济、文化因素等。如卢卫(2000)分析了中国居住文化的发展特点:重购轻租,重储慎贷,重建轻管,守望相助,轻个体重人际关系,入乡随俗,安土重迁等。如易成栋博士论文(2005)从理论上分析了制度变迁和中国城镇家庭住房选择的关系,指出制度变迁导致了家庭住房选择行为的重大变化,并且家庭住房选择存在较大的地区差异,还系统分析了住房类型和住户社会经济特征之间的对应关系。但是总体研究还很少。

二是从理论上研究住宅市场细分的标准、细分方法,并且得到相应的细分结果。如张建坤(1995)、顾志明等(2001)、曾燕(2002)、李鹿嘉等(2004)从理论上探讨了中国城镇住宅市场细分的标准,顾志明等(2001)还根据市场供应标准分析了住宅市场细分结果。

然而中国城镇住宅市场细分研究还存在以下不足:(1)多从理论上探讨细分标准,从理论上分析中国居民

住房消费行为的独特性很少,中国家庭住房消费受到了经济转型和传统文化的影响,具有不同于其他国家的特征;(2)市场细分标准,多采用单一因素标准;(3)从细分方法来看,多采用因子分析法和聚类分析法,而很少采用其他的分析方法,例如对应分析法和响应分析法(多元离散选择模型方法),后两者能更好地验证市场细分结果;(4)市场细分结果比较粗略,需要更深入的细分结果。如顾志明等(2001)将住房市场细分为商品房、经济适用房、廉租房等,而这实际上是按照产品属性对住宅市场的分解。

此外,一些房地产公司的市场研究部门也制作了具体地区、项目的住宅市场细分研究报告,例如深圳中原地产的《消费者呼唤住宅市场细分化》研究报告等。但是缺乏从理论、方法论方面探讨,并且研究结果比较粗糙,研究地域范围比较狭窄,研究角度(多从特定项目)比较微观,很多成果没有公开发表。

三、中国城镇住宅市场细分研究展望

目前在以下方面还需要深入研究:

一是应根据新制度经济学和消费者行为理论分析中国城镇家庭住房消费受到了经济转型和传统文化的影响,具有不同于其他国家的独特性,例如集体主义,家庭观念较强,信奉有恒产者有恒心,自有住宅心理较强等。并选取典型指标作为细分变量。

二是应从分析技术上探讨灰色系统聚类分析、因子分析、对应分析和响应分析等多元统计分析方法和数据挖掘技术、GIS空间技术分析方法在中国城镇住宅市场细分中应用的科学性和可行性,目前国内采用因子分析和聚类分析比较多,其他方法较少。

三是应根据地理、人口、心理和行为变量等细分标准,采用单一变量因素法、多变量因素法和系列变量因素法、价值观和生活形态法(VALS)等多种方法,运用上述统计方法利用统计资料做住宅市场细分的实证研究,并相互比较,得到更准确的市场细分结果。

四是在此基础上,根据市场细分的差异性、可衡量性、接近性、可进入性和效益性等原则,分析房地产企业的目标市场,根据分析结果提出更科学的住房政策含义。

五是收集市场调查的第一手资料和充分利用人口普查、人口抽样调查、住户调查等资料。由于住宅产品的俏销,房地产企业还不是很重视市场调查数据。如果市场向买方市场转换,这方面的工作就会得到重视。此外,2000年中国人口普查是我国人口普查中第一次进行了住房调查,并且和国际普查接轨。2005年11月开始1%人口抽样调查也有住房数据。还有建设部组织的城镇住房普查和抽样调查等数据。这为中国住宅市场实证研究提供了基础。然而由于资料(特别是微观数据)不易获得,以此资料作研究还很少。

[参考文献]

- [1][美]尼尔·卡恩,约瑟夫·拉宾斯基,罗纳德·兰卡斯特,莫里·塞尔德丁著.张红译:房地产市场分析方法与应用[M].中信出版社(2005).
- [2]顾志明等.城镇住房市场细分和住房供应结构研究[J].中国房地产,2001,(3):20-23.
- [3]张建坤.房地产市场细分化要点及其应用[J].中国房地产,1995,(3).
- [4]Jae-Chan Kim,et.al. Segmenting Korea Housing Market Using Multiple Discriminant Analysis. Construction Management and Economics. 2000,18 pp:45-54.
- [5]Kaoko Tom. A Comparative Perspective on Urban Spatial Housing Market Structure: Some More Evidence of Local Sub-markets Based on a Neural Network Classification of Amsterdam. Urban Studies. 2004, Vol. 41, Issue. 13, pp:2555-2579.

基金项目:国家社会科学基金项目“第五次人口普查数据分析与应用研究(03BJ013)”和中央财经大学校级课题“中国城镇住宅市场细分实证研究”的研究成果之一。