

城市住宅价格的空间分异与影响因素

王明 李华

2026-09

摘要

本文以 2020—2025 年 36 个城市的住宅成交数据为样本，构建特征价格模型，分析区位、配套与房龄对住宅价格的影响。结果表明，轨道交通可达性每提高一个标准差，单价上升约 6.8%。

1 引言

住宅价格的空间差异是城市研究的核心问题之一。已有研究多采用特征价格法^[1]，国内学者也讨论了比较法中修正系数的确定^[2]。

2 模型设定

设第 i 套住宅的价格为 P_i ，特征向量为 $\mathbf{x}_i$ ，采用半对数形式：

$$\ln P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i \quad (1)$$

式 (1) 中， β_k 表示第 k 个特征的边际影响。

3 估计结果

表 1 特征价格模型估计结果

变量	系数	标准误	显著性
轨道交通可达性	0.068	0.009	***
学区等级	0.052	0.011	***

变量	系数	标准误	显著性
房龄（年）	-0.007	0.002	**
容积率	-0.015	0.006	*

参考文献

- [1] SMITH J, DOE J. Hedonic pricing of residential property[J]. Journal of Real Estate Research, 2021, 43(2): 101-125.
- [2] 张三, 李四. 房地产估价中比较法修正系数的确定方法研究 [J]. 中国房地产估价与经纪, 2024(3): 45-52.