

数字经济对房地产价格的影响研究

尹睿¹ 马宇阳²

1. 广州商学院; 2. 桂林理工大学商学院

摘要: 数字经济作为我国新兴的经济形态, 其对经济高质量发展具有深远影响。房地产业作为我国经济发展的重要产业, 也必然受到数字经济的影响并迎来新的发展机遇。数字经济在智慧城市建设、数字化营销和大数据分析等方面对房地产价格产生了深远影响。研究表明, 数字经济的快速发展将进一步改变房地产市场格局, 提高市场透明度, 优化资源配置, 从而影响房地产价格的波动。

关键词: 数字经济; 房地产价格; 影响机制

【DOI】10.12229/j.issn.1672-5719.2024.01.015

作者简介: 尹睿 (1983-), 女, 汉族, 四川宜宾人, 广州商学院执行校长, 研究方向: 高校管理、数字社会研究; 马宇阳 (1995-), 男, 汉族, 河北张家口人, 桂林理工大学在读硕士, 研究方向: 工商管理、大数据产业研究。

引言

在过去的十年中, 房地产价格上涨过快, 房地产市场泡沫问题引起了社会的广泛关注。为了控制房地产价格上涨, 中国政府采取了一系列的举措使房地产市场在短期内降温, 但从长期来看, 是否能够控制房地产价格上涨, 仍然是一个亟待解决的问题。为了更好地解决上述问题, 打造中国经济新形态, 2020年4月, 中共中央、国务院印发《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》^[1]指出要加快培育数据要素市场、培育数字经济新产业、新业态和新模式, 支持构建城市管理、公共资源交易等领域规范化数据开发利用的场景。同年7月, 国家发改委等13部门联合印发《关于支持新业态新模式健康发展激活消费市场带动扩大就业的意见》^[2]重点强调了数字经济对消费市场的影响, 指出要打造数字经济新实体, 培育产业平台化发展生态, 加快传统企业的数字化转型。

由此可见, 数字经济作为我国实现资源的快速优化配置与再生、实现经济高质量发展的经济形态, 其重要程度愈发凸显, 发展速度也十分迅猛。2023年, 中共中央、国务院印发《数字中国建设整体布局规划》^[3], 明确指出要赋能经济发展, 突出数字经济的引领作用,

通过发展数字经济核心产业, 推动经济高质量发展。随着数字经济的发展, 人们的消费习惯、工作方式、生活方式都发生了变化, 这些变化也影响了对房地产的需求。另外, 人工智能、大数据等技术也为房地产行业提供了更多的数据支持和分析手段, 更好地满足了市场需求, 提高了房地产行业的运作效率。因此, 本文旨在探讨数字经济对房地产价格的影响, 以期促进数字经济与房地产行业的结合。

一、数字经济与房地产价格形成机制

(一) 房地产价格形成的基本机制

房地产价格作为社会经济发展的重要指标, 其形成机制涉及众多因素。首先, 供需关系是影响房地产价格的主要因素。供需关系受到多种因素的影响, 如人口、城市化程度、国民经济发展水平、政策等。其次, 土地市场和房地产开发市场的关系也在影响房地产价格的形成。土地市场是房地产开发的基础, 市场供给的土地数量和价格对房地产价格起到关键作用。同时, 房地产开发市场的需求和供给情况也会影响土地市场的供需关系, 从而影响房地产价格的形成。调控政策也对房地产价格起到重要的影响作用。政府通过调控土地供应、借

贷政策、税收政策等手段,调整房地产市场的供需关系,从而控制房地产价格的波动。此外,宏观经济环境、金融市场、人民币汇率政策等因素均会对房地产价格的形成起到影响作用。

消费者的心理因素与需求对房地产价格的形成也产生了重要的影响。消费者对房地产市场的信心和预期会影响其购买房地产的意愿和价格的涨跌,从而对整个市场形成了强大的影响力。郭洪涛(2013)指出消费者的投机性需求和适应性预期是导致房地产价格不断上升的根本原因,消费者的需求感知是影响房地产价格的重要因素^[4]。潘耘等人(2014)分析了消费者从完全理性逐步转变为有限理性过程中房地产价格的形成机制和泡沫发展过程,研究结果指出消费者的有限理性动机与房地产市场的信息不对称是影响房地产价格的主要原因^[5]。

综上所述,在市场经济的背景下,房地产价格的形成机制是复杂且多层次的。房地产企业和政府需要充分考虑各种因素,合理调整政策,以期在健康市场环境下获得更好的发展。此外,房地产价格的波动对居民消费行为、社会经济发展也有直接影响。姜茗予(2019)运用有序 Probit 模型对房地产价格与居民生活满意度之间的关系展开研究,结果指出房地产价格的提升对购房居民的消费性支出具有正向影响,而消费性支出会进一步推动社会经济的发展。但对于租房居民而言,房地产价格提升则表现出不显著的负向效应^[6]。所以从房地产价格的形成机制角度出发,在数字经济不断发展的当下,明确数字经济对房地产价格的影响机制,探究数字经济背景下房地产发展的新思路已然成为当前的重要议题。

(二) 数字经济与房地产市场的互动关系

随着数字经济的发展,数字技术逐渐成为产业发展的重要工具,也改变了传统房地产市场的运用和服务模式。区块链技术可以实现房地产的去中心化交易,智能合约可以确保房屋交易的合法性和透明度,云计算技术可以提供更加高效和精准的房地产信息服务等。同样,房地产市场在数字经济发展中扮演着重要角色,从传统

城市建设到数字化城市建设的转型,房地产市场为数字经济的发展提供了物理空间、经济支持以及市场需求。

刘刚,孙毅(2022)从数据要素的角度出发对房地产的基础数据进行了解构,划分出4个一级分类、10个二级分类的房地产基础数据要素。基于上述数据要素,进一步探究了房地产的价值形态演进与实现方式^[7]。周正,王搏(2023)通过实证研究指出,居民消费在数字经济高质量发展过程中存在传导机制,但也存在遮掩效应。特别是房价激增导致经济结构畸形。相关部门要做好政策引导工作,以此实现数字经济与房地产产业的良性互动^[8]。陈淑云等人(2023)以房地产中介为切入点指出,数字经济带来的信息化水平提升极大影响了传统房地产业的运行模式,对房地产价格也有显著影响^[9]。由此可见,数字经济与房地产价格之间存在明显的双向影响机制。但是相关研究也表明目前数字经济与房地产价格之间并非良性互动,各类问题层出不穷,甚至影响市场经济的发展。

二、数字经济对房地产价格的影响机制

(一) 智慧城市建设对房地产价格的影响

随着数字经济与城市化的不断推进,智慧城市建设成了近年来的热门话题。智慧城市建设是指通过信息和通信技术的应用来实现城市基础设施的智能化,以提高城市的可持续发展能力和居民的生活质量。智慧城市建设的不断深入必然会影响房地产市场,其中最显著的便是对房地产价格的影响。首先,智慧城市建设可以提高房地产的价值。通过智能化的技术手段,房地产可以变得更加智能化、高效化和便捷化,从而提高了它的使用价值和投资价值。其次,智慧城市建设也会增加房地产的供给量。随着智慧城市建设的推进,城市基础设施的改造和升级将会得到推动,进一步增加房地产的供给量,降低房地产的短缺程度,从而加快房地产市场的发展并影响房地产的价格。再次,智慧城市建设还会带来新的市场机会和需求。智慧城市建设可以推动新技术的应用

和市场需求的变化，这就要求房地产市场也要跟上这种变化趋势，开发出更适应市场需求的智能化房地产产品，以此进一步提高房地产的市场竞争力和吸引力，从而带动房地产价格的提高。

然而，智慧城市建设对房地产价格的影响也存在一定的风险和不确定性。随着城市基础设施的升级和改造，房地产市场的供给量也会随之增加。如果市场需求不能跟上供给的增加，就可能会出现房地产过剩或价格泡沫等问题，给整个市场带来不稳定因素。目前智慧城市建设还处于起步阶段，其效果和影响尚不确定。如果智慧城市建设无法达到预期的效果，就可能会导致市场对房地产的预期和信心下降，从而对房地产价格产生不利的影响。

（二）数字化营销与房地产价格

在数字经济快速的发展的过程中，各类数字化技术不断与房地产产业进行融合。其中，数字化营销已经成为房地产行业的主要营销手段之一。数字化营销不仅可以帮助房地产企业更好地了解消费者需求和市场变化，还可以提高营销效率、降低营销成本、增强品牌影响力，从而对房地产价格产生了深远的影响。

从房地产消费者角度来看，数字化营销使购房流程更加便捷、透明。通过互联网平台，消费者可以随时随地了解房源、交通、商业配套、周边环境等信息，减少了看房的时间和精力成本。此外，数字化营销还提供了更多的购房方式和选择，如虚拟看房、在线订购、电子签约等，大幅提高了购房的便利性和效率。从房地产企业角度来看，数字化营销为企业带来了更多的市场机会和潜在客户。通过数据分析和精准定位，数字化营销可以更好地把握市场需求和消费者喜好，提供更加符合客户需求的产品和服务。此外，数字化营销还可以降低营销成本，节约资源、提高效率，从而提高企业竞争力和产品价格竞争力。在楼市调控政策逐渐加强的背景下，数字化营销还可以为房地产企业提供更多的营销方式和渠道。通过社交媒体、移动应用、线上论坛等平台，可

以扩大企业营销范围，增强品牌影响力，降低企业对传统广告媒体的依赖度，从而逐步提高房地产产品价格的竞争力。

（三）数据分析在市场预测中的应用

数据分析是数字经济发展背景下房地产行业高质量发展的重要工具。随着经济发展和人口增长，房地产市场变得越来越复杂，市场需求也在不断变化。因此，精确的市场分析和预测变得至关重要。利用大数据技术和分析工具，可以收集和分析大量的市场数据，包括经济、人口、社会、环境等因素，进而能够更好地了解市场趋势和变化。同时，通过对历史数据的分析，可以对未来的房地产市场趋势进行预测，从而为企业提供更好的决策依据。而且数据分析还可以帮助企业更好地了解目标受众的需求和偏好，制定更精准的推广策略，提高营销效率和成本效益。

就房地产价格而言，数据分析最直接的应用是为房地产企业提供更准确的市场定位和产品设计方案。通过对用户调查和市场调研数据的分析，可以更好地了解目标用户的需求和偏好，以及潜在竞争对手的情况和策略，从而制定更具有竞争力的产品，并做好产品定位和设计方案。此外，面对具有一定的风险性的房地产行业。数据分析可以帮助企业更准确地评估风险因素，提高决策质量和效率。通过对历史数据和趋势的分析，可以帮助企业了解市场风险和机会。同时，通过对资产和负债情况的分析，可以帮助企业了解自身财务状况和风险承受能力，从而制定更稳健的投资策略。最终从多个角度出发实现对房地产价格的制定和调整。

三、数字经济对房地产价格的未来影响趋势与展望

（一）市场透明度的提升

数字经济的发展将给房地产市场带来诸多变化，随着数字技术的应用，信息的获取和传输变得更加方便快捷。无论是消费者还是房地产行业主体，依靠信息化工具，其均能够及时掌握房地产的销售历史、价格走势、

周边设施等信息,这极大提升了房地产市场的信息透明度。同时,数字技术为房地产市场带来了更多的数据来源。通过大数据分析对比,使消费者能够更加准确掌握房地产市场的真实情况,降低信息不对称所带来的消费风险。

(二) 资源配置的优化

在数字经济的推动下,房地产行业的生产方式将发生变化。传统的房地产开发模式主要是由开发商独立开发和销售,但数字经济正逐渐推动房地产行业向数字化、信息化、智能化、共享化的方向转型。而数字化手段将使房地产行业从单一的生产模式向多元化的生产模式转变,为开发商和消费者提供更加高效、便利、透明的服务,推动房地产市场的数字化升级。同时,在数字经济的推动下,房地产行业的消费方式也将发生变化。随着消费者对数字化生活的需求不断提高,数字技术成为推动房地产消费模式转型的重要驱动力。通过数字技术提供更加个性化、定制化的服务,满足了消费者对于生活方式和居住环境的需求,激发了消费者的消费行为。数字技

术还可以帮助消费者更加直观的了解房源信息,提高购房决策的效率。由此,在数字经济的背景下,房地产行业的资源配置将得到极大优化,进一步也会使房地产价格更加合理。

结语

随着数字经济发展的不断深入,数字技术推广、房地产市场信息化水平、信息获取渠道开拓、数据分析工具运用等领域均得到了长足的发展。同样其为房地产行业的发展以及房地产价格造成了深远影响。综合来看,智慧城市建设、数字化营销以及大数据分析作为目前数字经济在房地产行业的主流趋势,能够直接影响房地产价格,也能够实现房地产价格的透明化以及资源配置的优化。但是数字经济作为一种新型经济形态,依托其发展起来的智慧城市、数字化营销以及大数据分析仍处在发展的初级阶段,其对于房地产价格的影响依旧存在诸多不确定因素。因此,相关部门与主体还需要做好政策调控,行业主体与消费者也需理性应对这一变化。

参考文献:

- [1] 中共中央,国务院.关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见[EB/OL].(2020-04-09).https://www.gov.cn/zhengce/2020-04/09/content_5500622.htm.
- [2] 国家发改委,商务部,工业和信息化部等.关于支持新业态新模式健康发展激活消费市场带动扩大就业的意见[EB/OL].(2020-07-14).https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-07/15/content_5526964.htm.
- [3] 中共中央,国务院.数字中国建设整体布局规划[EB/OL].(2023-02-27).https://www.gov.cn/zhengce/2023-02/27/content_5743484.htm.
- [4] 郭洪涛.供求均衡视角下的房地产价格形成机制[J].学术交流,2013(3):138-141.
- [5] 潘耘,蓝海,刘铁军等.基于有限理性的房地产市场价格形成机制及泡沫治理策略分析[J].上海交通大学学报,2014,48(9):1351-1356.
- [6] 姜茗予.房价对不同人群生活满意度产生的影响及其形成机制研究:基于有序Probit模型的分析[J].消费经济,2019,35(1):67-74.
- [7] 刘刚,孙毅.房地产基础数据要素资产化的理论基础、演进规律与价值实现[J].武汉金融,2022(5):82-88.
- [8] 周正,王搏.数字经济推动制造业高质量发展路径研究:以居民消费为中介效应的实证检验[J].学习与探索,2023(5):113-121.
- [9] 陈淑云,张颖,张冬阳.数字经济与房地产中介:创新or摧毁:以贝壳找房为个案[J].湖北社会科学,2023(6):73-84.