

<https://doi.org/10.52288/mice.27069273.2021.03.10>

旅遊業發展對城市房地產價格的影響研究—以廈門市為例 A Research on the Influence of Tourism Development on Urban Real Estate Price—A Case Study of Xiamen City

林輝¹ 劉穎^{2*}
Bright H. Lin Ying Liu

摘要

隨著“十三五”規劃取得成績的逐步落實，全國上下沿著習近平總書記擘畫的藍圖，推進城市建設呈現蓬勃態勢，人民群眾的獲得感幸福感安全感不斷增強。在人民生活基本得到保障的情況下，根植於國民內心的“安土重遷”傳統體現得愈發淋漓盡致。房地產價格的上漲成為了阻礙在城市中安居樂業的最後一道壁壘，對過高房地產價格望而卻步的人們容易導致社會動盪，不穩定的社會環境會進一步打破經濟的穩定發展，因此研究影響房地產價格的因素從而制定針對性應對策略具有重要意義。

廈門市為東南沿海重要的風景旅遊城市，旅遊業蓬勃發展的同時房地產價格也居高不下。本文以廈門市為例，基於廈門市1999~2018年的各項資料進行多元線性回歸分析，研究各項旅遊業發展指標對於房地產價格的影響程度，發現旅遊業的發展一定程度上會使得房價上升；但同時房價還受到各種法律和社會人文等因素影響，且限制旅遊業的發展來抑制房價的不合理上漲，顯然是本末倒置的行為。因此抑制房地產不合理上漲的措施應該從源頭入手，通過加強政府干預，調控住房需求，宣傳正確住房觀念，把握住房居住屬性來實現。

關鍵字：平均房價、旅遊業發展、多元線性回歸分析、嶺回歸

Abstract

As the achievements of the 13th Five-Year Plan have been gradually implemented. The whole country, along with the blueprint outlined by General Secretary Xi Jinping, has been pushing forward urban construction with a momentum of prosperity and people's sense of happiness and security have been enhanced. With the people's livelihood basically guaranteed, the tradition of "attached to the land and unwilling to move" rooted in the hearts of the people has become more and more vivid. For most people, the real estate prices become the obstacles to a good and prosperous life in the city the last barrier. High real estate prices upset social order and will further break the stable development of economy. Therefore, it is of great significance to study the factors affecting real estate prices and formulate targeted response strategies.

Xiamen is the important tourist city landscape along the southeast coast with booming tourism industry as well as high real estate prices. This article takes Xiamen city as an example, based on the data from 1999 to 2018 to establish a multiple linear regression model to study the extent and magnitude of the impact of various tourism development indicators

¹ 廈門大學嘉庚學院國際商務學院國際商務專業

² 廈門大學嘉庚學院國際商務學院副教授 yingliu722@163.com*通訊作者

on real estate prices. The results show that the development of tourism will increase housing prices to a certain extent. The housing prices, however, are also affected by various laws, social and cultural factors. Restricting the development of tourism for the unreasonable rises in housing prices is obviously irrational. Therefore, measures to restrain the unreasonable rise of real estate should start from the source by strengthening government intervention, regulating housing demand, propagating correct housing concepts, and grasping housing properties.

Keywords: Average Housing Price, Tourism Development, Multiple Regression Analysis, Ridge Regression Analysis

1. 前言

廈門作為第一批經濟特區，在特區成立初期就奉行了大力發展旅遊業的方針，借助政策的優勢和優質的自然資源，廈門成為了福建省知名度最高的城市；但作為一座著名的濱海旅遊城市，旅遊業蓬勃發展的同時卻給廈門的房價造成了一定程度上的影響。據安居客《2020年全國房價排行》所述，2020年7月廈門房價高達48,574元/平方米，位居全國第四，第三名和第五名分別是上海的52,289元/平方米和廣州的32,482元/平方米。根據統計局官方資料，上海市2020年前三季度的GDP為27,302億元，位居全國第一；廣州2020年前三季度的GDP為17,476億元，位居全國第五；而廈門2020年前三季度的GDP為4,741.36億元，僅為廣州的27%，其房價卻高出廣州49.5%，由此可見在一定程度上，廈門的房價與經濟已然“不成正比”。

與廈門情況相似的城市還有海南三亞。三亞在2020年7月的房價高達28,173元/平方米，高居全國第六，僅次於廣州、南京，而其2019年的GDP僅677.86億元，全國排名遠在100以外；雲南大理2020年7月的房價高達14,134元/平方米，同省會昆明不相上下，其2019年的GDP為1,375億元，排雲南省第五。由此可見，廈門的高房價雖然與土地資源等因素有一定的聯繫，但旅遊業的發展顯然對廈門地區房地產價格有著深刻的影響，二者之間究竟有著何種關係，這是一個值得探討且具有實際意義的問題。

2. 旅遊業發展與房地產價格影響的相關理論

房地產是國民經濟的關鍵組成部分，也是其重要支柱。在我國經濟發展日新月異的今天，房地產業在質疑與喝彩交織的環境中，仍然保持著蓬勃向上的產業活力。在學術界，研究旅遊業發展與房地產價格關係的學者眾多，因數據的多樣性，學者們就旅遊業發展對房地產價格的影響得出的結論也呈現出高度的多樣化，這些結論交織出兩種最為主流的理論：房價推動理論、房價抑制理論。

2.1 房價推動理論

房價推動理論是指旅遊業的發展會推動房價的上漲。從經濟學角度看，旅遊業作為國民經濟的重要組成部分之一，其發展的影響是多層次、多方面的，旅遊業的發展會使整體的經濟得以發展，居民消費水準得以提高，從而使得房價上漲；除此之外，旅遊業的發展還可能會變相刺激交通及運輸業的發展，從而使得房價上漲；甚至旅遊業的發展還會通過影響大眾的預期，使得房價提升。

劉嘉毅（2013）收集中國30個省2000~2009年十年的面板資料進行研究，得出旅遊業發展對房價有促進作用，且城市化程度越高的城市促進作用越明顯的結論，並認為旅遊業發展會改善交通通訊、園林綠化、科教文衛等基礎設施，使得旅遊目的地成為更多追求高品質生活的個體或家庭嚮往的樂土，更傾向於在此安居樂業或頤養天

年；閻文（2020）通過研究我國一、二線城市住宅商品房價格波動的因素，發現旅遊效應是房價一直居高不下的原因之一，且二線城市廈門作為著名旅遊城市，其房價水準已經達到一線城市水準；胡北明與黃俊（2020）基於2008~2018年貴陽市的相關資料進行分析，認為對於城鎮化水準較低的城市而言，旅遊業發展對房價的影響主要是通過吸引外來人口，使得城鎮化水準上升來實現的，且若調控不當將極不利於當地國民經濟的健康發展。

2.2 房價抑制理論

房價抑制理論是指旅遊業的發展會抑制房價的上漲，甚至會使得房價有所下降。旅遊業的發展必會帶來更多的旅遊人次，從而對人文、交通、環境和人們的預期等方面造成影響；若這種影響是負面的，則可能會使旅遊目的地的房價上漲受到抑制，甚至房價下跌。馬成文等（2019）搜集了海南各市縣2012~2016年的資料，發現旅遊業的發展引起了當地的房地產投資氾濫，供給遠大於需求，從而使得平均房價下降。Constantine（2011）採用DID模型，探討六個奧運會舉辦城市舉辦賽事旅遊對房價的影響，研究表明對於商業化不足的東道主城市來說，商業化的匱乏使得旅遊業的發展不僅不會使房價上升，還會使房價暴跌；周祥與王麗婭（2019）認為旅遊業的發展帶來城市外部交通便利性的提高，會使得房價上漲，但城市內部交通如公共汽車數量的增加，會對房價產生抑制作用，而旅遊業帶來的區域交通擁堵，在一定程度下也會抑制房價。

各學者的研究體現了旅遊業的發展，確實對區域房地產價格有著一定程度的影響，尤其是對於旅遊發達城市而言。旅遊業的發展反映了物質生活水準的提高，而房價在一定程度上也關乎著社會秩序的穩定。本文以廈門市為例，重點研究旅遊業發展對於區域房地產價格的影響，瞭解旅遊業各項指標對於房地產價格的影響程度及背後的影響因素。

3. 旅遊業發展的評價指標

目前評價旅遊業發展的理論較多，近年來學者從不同領域對旅遊業發展進行測度，各學者間對指標的選取有一定程度的出入。本文綜合考慮選取指標的便利性等因素，採取穆學青等（2019）、張廣海與顏文靜（2019）、李麗與徐佳（2020）、周曉倩（2020）的指標選取作為參考原則。

穆學青等（2019）運用城市固定資產投資額、城鎮居民可支配收入、國內旅遊人次、入境旅遊人次、地區人均GDP、星級飯店和第三產業占地區GDP比重數等綜合指標建立體系，運用熵值法對雲南智慧旅遊業發展水準進行測度，得出具有針對性的結論；李麗與徐佳（2020）將指標劃分文化市場機構數、藝術表演從業人數、文化市場經營收入、國際旅遊（外匯）收入、接待入境過夜遊客人數、星級飯店數作為指標，從文化和旅遊的融合程度來評判國內旅遊的發展程度；張廣海與顏文靜（2019）以第三產業投資額、遊客接待總量、城市旅遊消費總額、人均公共綠地面積等作為指標，從休閒旅遊的角度透析了濟南的旅遊發展水準；周曉倩（2020）則是以旅遊總收入、農業總產值、農村居民家庭全年消費支出、農民人均可支配收入、農業機械總動力、國際旅遊創匯收入、國內旅遊人次作為指標，從而測度農業與旅遊業融合的態勢。

表1. 各學者所研究指標

作者	時間	研究	指標
穆學青等	2019年	構建一系列評定旅遊發展水準的指標，運用熵值法和綜合功效法對雲南16市的智慧旅遊水準進行評測	城市固定資產投資額 城鎮居民可支配收入 國內旅遊人次 入境旅遊人次 地區人均GDP 星級飯店數 第三產業占地區GDP比重
張廣海與顏文靜	2019年	以濟南城市群為研究物件構建了休閒旅遊發展水準的評價體系，準確把握了濟南休閒旅遊強弱區塊	第三產業投資額 遊客接待總量 城市旅遊消費總額 人均公共綠地面積
李麗與徐佳	2020年	構建旅遊產業發展評價體系，對2007~2017年中國省際文化和旅遊產業發展水準進行評價	文化市場機構數 藝術表演從業人數 文化市場經營收入 國際旅遊（外匯）收入 接待入境過夜遊客人數 星級酒店數
周曉倩	2020年	構建農業與旅遊產業發展評價指標體系分析無錫市2013~2017年農業和旅遊發展水準	旅遊總收入 農業總產值 農民人均可支配收入 農民人均可支配收入 農業機械總勞動力 國際旅遊創匯收入 國內旅遊人次

資料來源：本文自行整理

綜上所述及表1所示，本文參考李麗、穆學青、張廣海和周曉倩等學者的指標選取原則，結合廈門市旅遊業及第三產業的發展特點，選取8項指標構築了評價體系以反映廈門市旅遊業的發展水準，這8項指標分別是：地區生產總值（ X_1 ）是旅遊業發展的前提，為旅遊業發展提供物質支撐；旅遊總收入（ X_2 ）代表了特定區域旅遊業的產出水準；國內旅遊人次（ X_3 ）、入境旅遊人次（ X_4 ）反映了特定區域旅遊業知名與熱門程度；城鎮居民人均可支配收入（ X_5 ）、第三產業占地區GDP比重（ X_6 ）也是旅遊業發展的重要支柱；而地區人均GDP（ X_7 ）和城市固定資產投資額（ X_8 ）代表了旅遊業發展潛力，預示著特定區域旅遊業未來的發展狀況。

4. 廈門市旅遊發展對城市房地產價格影響的實證研究

為探究廈門市旅遊業發展的各項指標對房地產價格升降的影響，本部分展開實證研究，通過相關分析和多元線性回歸分析得出以平均房價為因變數（被解釋變數），8項旅遊業發展指標為引數（解釋變數）的回歸方程，用以探究各個旅遊業發展指標對於房地產價格的影響。

4.1 資料來源及描述分析

本文參考李麗和徐佳、穆學青等、張廣海和顏文靜、周曉倩等學者的指標選取原則，結合廈門市旅遊業的發展特點，選取8項指標構築評價體系，採用廈門市房地產平均價格來反映廈門地區房地產價格情況。

本文資料來自國家統計局官網、中國統計出版社1949~1999《光輝的歷程—福建五十年》、2000~2018年《廈門市國民經濟和社會發展統計公報》、2000~2018《廈門國民經濟運行情況》、前瞻資料庫、搜狐新聞網和排名網等。

本文收集了目的旅遊城市廈門1999~2018共20年8項指標與平均房價的資料，經資料預處理和描述分析，得出結果如表2所示。

表 2. 變數描述性統計表

變數名	名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
被解釋變數	Y 平均房價（元）	10,484.97	7,612.98	2,500.00	27,311.18
解釋變數	X ₁ 地區生產總值（億元）	2,032.44	1,340.46	458.02	4,791.41
	X ₂ 旅遊總收入（億元）	480.16	357.59	122.07	1,402.12
	X ₃ 國內旅遊人次（萬人）	3,190.25	2,299.67	638.61	8,469.89
	X ₄ 入境旅遊人次（萬人）	171.98	119.43	40.28	430.43
	X ₅ 城鎮居民人均可支配收入（元）	26,961.55	13,280.48	9,626.00	50,948.00
	X ₆ 第三產業占地區GDP比重（%）	47.79	6.28	38.42	58.19
	X ₇ 人均GDP（元）	67,169.55	23,232.15	34,221.00	118,015.00
	X ₈ 城市固定資產投資額（億元）	1,029.62	757.46	174.51	2,643.42

資料來源：本文自行整理

表2給出了目的旅遊城市廈門資料的統計情況，包括平均數、最高值和最低值。經觀察發現引數平均房價浮動較大，最高值為27,311.18，最低值為2,500，標準差為7,612.98；觀察引數可發現各指標的上升幅度均較大，地區生產總值、城鎮居民人均可支配收入、地區人均GDP的漲幅，表明廈門總體經濟亦是幸福指數的提升，城市固定資產投資額及第三產業占地區GDP比重的提升，側面反映了城市宜居度的漲幅，

也反映了旅遊經濟及旅遊潛力的提升，旅遊總收入、國內旅遊人次、入境旅遊人次的漲幅，則以資料從正面反映廈門旅遊業的發展。

4.2 相關分析

為闡明8項旅遊業發展指標與因變數平均房價之間的相關關係，本文採取相關分析的方法來實現。首先繪製各旅遊指標同平均分價的散點圖，均表現出較強的線性關係。

憑藉散點圖能夠直觀描述8項旅遊業發展指標與平均房價之間的相關態勢，但為得出變數之間相關程度的精確刻畫，本文採取皮爾遜（Pearson）相關係數作為分析指標。皮爾遜相關係數的取值範圍是 $[-1, 1]$ ，數值的絕對值越接近1則線性關係越強，反之，絕對值越接近0則表示線性關係越弱，數值等於1時為完全正線性相關，於0.3則表明變數之間呈極弱線性相關。經SPSS相關分析後，結果顯示各變數同平均房價的相關係數均達到0.8以上，均為高度線性相關關係，且所有資料都呈現出0.01水準的顯著性，其中相關係數最大的變數為國內旅遊人次與城市固定投資額，均為0.992，係數最小為第三產業占地區GDP比重的0.952。

4.3 多元線性回歸分析

多元線性回歸分析法是用來研究兩個或兩個以上變數之間的依賴關係的統計分析方法，從已知的樣本出發，尋找變數依賴關係，從而對實際問題進行預測；是根據相關關係的具體形態，選擇合適的回歸模型來表達變數之間數量關係的一種方法。而引數（解釋變數） X 和因變數（被解釋變數） Y 的數量關係，將通過回歸方程的形式體現出來。

4.3.1 實證模型

將8個旅遊業發展指標作為引數，平均房價作為因變數進行回歸分析並建立回歸模型。

4.3.1.1 模型建立

以8項旅遊業發展指標 X_1 、 X_2 、...、 X_8 為引數，設平均房價 Y 為因變數，建立如下模型：

$$Y = \beta_0 + \sum_{i=1}^8 \beta_i X_i + \varepsilon, \varepsilon \sim N(0, \sigma^2) \quad (1)$$

4.3.1.2 回歸結果

使用SPSS對8項旅遊業發展指標和平均房價之間的關係進行回歸分析，結果如表3所示。在8項指標中只有地區生產總值（ X_1 ）、國內旅遊人次（ X_3 ）和城市固定資產投資額（ X_8 ）對平均房價（ Y ）有顯著性影響。

結果中顯示調整後的 R^2 值為0.993，意味著地區生產總值、國內旅遊人次和城市固定資產投資額可以解釋平均房價99.3%的變化原因，而且模型通過F檢驗（ $F=860.853$ ， $p=0.000<0.05$ ），說明模型有效。模型公式為：

$$Y = 442.863 - 2.136X_1 + 2.497X_3 + 6.233X_8 \quad (2)$$

表 3. 多元線性回歸分析結果

	非標準化係數	標準化係數	p	VIF
常數	442.863	-	0.173	-
X ₁	-2.136	-0.376	0.032**	66.416
X ₃	2.497	0.754	0.000***	56.714
X ₈	6.233	0.620	0.000***	42.263

※ *** : $p < 0.01$, ** : $p < 0.05$, * : $p < 0.1$

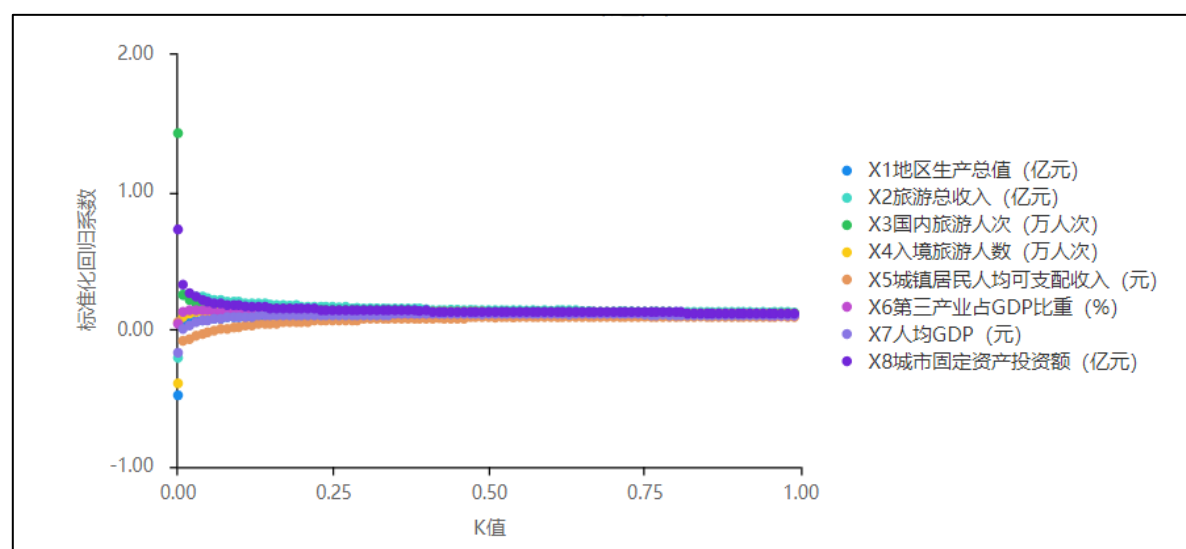
資料來源：本文自行整理

4.3.1.3 多重共線性檢驗

表3中VIF指方差膨脹係數，多元線性回歸分析模型中多重共線性嚴重程度通常用方差膨脹係數VIF來檢驗，當 $VIF < 10$ 時，說明共線性不嚴重，而本次回歸分析結果中VIF均遠大於10，說明存在共線性問題。多重共線性問題，一方面可能使模型參數估計不準確，另一方面可能導致資料產生嚴重偏差，甚至得出完全相反的結論，這也可以用於解釋為何所得回歸模型中，地區生產總值（X₁）對平均房價（Y）產生了顯著的負向影響關係，地區生產總值的長期增長卻對平均房價起抑制作用，這顯然是不合理的，是因為模型中因變數間多重共線性問題而得出的完全相反的結論，故公式（2）不成立，需要解決各個指標間多重共線性的問題。

4.3.2 嶺回歸分析

嶺回歸是一種專用於共線性資料分析的有偏估計回歸方法，實質上是一種改良的最小二乘估計法，即通過放棄最小二乘法的無偏性，以損失部分資訊、降低精度為代價，獲得回歸係數更為符合實際、更可靠的回歸方法。因此針對本文資料，嶺回歸的耐受性遠強於普通線性最小二乘回歸。嶺回歸一般分為兩步：確認最佳K值和輸入K值進行回歸建模。



資料來源：本文自行整理

圖 1. 嶺跡圖

使用SPSS代入所得資料做出圖2的嶺跡圖，當標準化回歸係數趨於穩定，此時對應的最小K值即為最佳K值，如圖確認最佳K值為0.99。將K值0.99輸入，使用SPSS再次進行分析得出表4。

模型通過F檢驗（ $F=47.807$ ， $p=0.000<0.05$ ），說明地區生產總值（ X_1 ）、旅遊總收入（ X_2 ）、國內旅遊人次（ X_3 ）、入境旅遊人次（ X_4 ）、城鎮居民人均可支配收入（ X_5 ）、第三產業占地區GDP比重（ X_6 ）、地區人均GDP（ X_7 ）、城市固定資產投資額（ X_8 ）至少有一項會對平均房價（Y）產生影響關係。最後使用SPSS得出嶺回歸分析結果，如表4所示：

表 4. 嶺回歸分析結果

	非標準化係數	標準化係數	t	p
常數	-5,870.580	-	-5.473	0.000***
X_1	0.610	0.107	15.290	0.000***
X_2	2.636	0.124	11.856	0.000***
X_3	0.391	0.118	15.763	0.000***
X_4	7.275	0.114	16.849	0.000***
X_5	0.054	0.094	8.412	0.000***
X_6	132.014	0.109	7.828	0.000***
X_7	0.035	0.107	10.045	0.000***
X_8	1.190	0.118	14.846	0.000***

※ ***： $p<0.01$ ，**： $p<0.05$ ，*： $p<0.1$

資料來源：本文自行整理

綜上可知，將地區生產總值（ X_1 ）、旅遊總收入（ X_2 ）、國內旅遊人次（ X_3 ）、入境旅遊人次（ X_4 ）、城鎮居民人均可支配收入（ X_5 ）、第三產業占地區GDP比重（ X_6 ）、地區人均GDP（ X_7 ）、城市固定資產投資額（ X_8 ）作為引數，而將平均房價（Y）作為因變數進行嶺回歸分析，K值取為0.990，依表4所示，模型調整後的 R^2 值為0.952，意味著地區生產總值（ X_1 ）、旅遊總收入（ X_2 ）、國內旅遊人次（ X_3 ）、入境旅遊人次（ X_4 ）、城鎮居民人均可支配收入（ X_5 ）、第三產業占地區GDP比重（ X_6 ）、地區人均GDP（ X_7 ）、城市固定資產投資額（ X_8 ）可以解釋平均房價（Y）的95.20%變化原因。對模型進行F檢驗時發現，模型通過F檢驗（ $F=47.807$ ， $p=0.000<0.05$ ），也即說明地區生產總值（ X_1 ）、旅遊總收入（ X_2 ）、國內旅遊人次（ X_3 ）、入境旅遊人次（ X_4 ）、城鎮居民人均可支配收入（ X_5 ）、第三產業占地區GDP比重（ X_6 ）、地區人均GDP（ X_7 ）、城市固定資產投資額（ X_8 ）中至少一項會對平均房價（Y）產生影響關係。依表4所示，得出模型公式為：

$$Y = 5,870.58 + 0.610X_1 + 2.636X_2 + 0.391X_3 + 7.275X_4 + 0.054X_5 + 132.014X_6 + 0.035X_7 + 1.190X_8 \quad (3)$$

由表4和公式(3)可知，所有引數X的回歸係數均大於0且均通過顯著性檢驗，所以引數8項旅遊業發展指標均對因變數平均房價產生顯著的正向影響關係。

4.3.3 回歸結果分析

由上文可知最後得到的關係式如公式(3)所示，從回歸係數的正負值來看，所有變數的回歸係數均為正值，與平均房價同向變動。從回歸係數大小上看，對平均房價影響最大的是第三產業占地區GDP比重(X_6)，在其他因素不變的情況下，第三產業占地區GDP比重每上升1個單位，房價平均上升132.014個單位；對平均房價影響最小的是地區人均GDP(X_7)，在其他因素固定不變的條件下，地區人均GDP每上升一個單位，房價平均上升0.035個單位。地區生產總值(X_1)、國內旅遊人次(X_3)、城鎮居民人均可支配收入(X_5)、城市固定資產投資額(X_8)對平均房價的影響程度中等，在其他因素不變的情況下，各指標每上升一個單位，房價平均分別上升0.61、0.391、0.054、1.19個單位。旅遊總收入(X_2)和入境旅遊人次(X_4)對平均房價影響程度相近，在其他因素不變的條件下，每個指標上升1個單位，平均房價分別上升2.636、7.275個單位。

5. 旅遊業發展影響房地產價格的因素

前文已得出證實結果，第三產業占地區GDP比重、旅遊總收入、入境旅遊人次和城市固定資產投資額對平均房價影響較高，回歸係數均在1以上；其次為地區生產總值、國內旅遊人次、城鎮居民人均可支配收入；對平均房價影響最小的是地區人均GDP。

從經濟意義上來看，房地產價格的旅遊業發展因素，主要體現在產業結構和城鎮化兩個方面。第三產業占GDP比重、國內旅遊人次、入境旅遊人次及旅遊總收入皆反映了地區的產業結構。產業結構的升級變遷同房價是息息相關的，第三產業如旅遊業發達的地區房價將更高，由於第一產業必須將勞動者與土地捆綁在一起，為了生產便利，勞動者們便會分散居住，住宅市場基本不存在，故第一產業發達的地區房價會低，所以產業結構升級使得收入增長，進而房價增高；房價的增高帶來資金聚集又將帶動第三產業的發展；同時，人均GDP、城鎮居民人均可支配收入及城市固定資產投資額，又從一定程度上反映出了城鎮化水準，而旅遊業的發展、基建及公共服務的完善為城市改觀且改善了更多人對於目的城市的預期，更多的人願意在此投資、創業、就業或頤養天年；創業帶來了一批又一批的第二、三產業企業，使得產業升級速度進一步加快，城鎮人口需求進一步增多，人口數量及城鎮化率增長速度進一步加快。而大量人口遷入的同時則需要更多的土地，所以房價進一步升高。由此可見，旅遊業發展帶來的產業結構升級及城鎮化進度加快，相互關聯著影響於房價。

綜上所述，各項旅遊業發展指標，主要是通過加快產業升級及城鎮化進度來實現的。旅遊業發展帶來的經濟效益是影響房價變動的原因之一，但房價的變動同時還伴隨著法律規定、社會人文以及房屋自身水準等因素的影響，換而言之，高房價的現實情況，是宏觀經濟與社會人文共同造就的結果。

6. 對策及建議

從研究結果上看，旅遊業的發展似乎同房價上漲趨於同步，旅遊業的發展對房價上升有著顯著影響，但通過抑制其他產業（如旅遊業）發展來防止房價的過度上升，

顯然是不可取的，因此為緩解房價上漲過快的情況，應當從根源入手，從更深層次探究旅遊業發展帶來的經濟效益同房價之間的聯繫。

本文根據研究結果得出以下對策及些許薄建：

6.1 加強政府干預，調控住房需求

根據我國憲法規定，城市的土地歸國家所有，政府在調控房價中起著決定性的作用。政府應加大對城市旅遊業，特別是旅遊業較為發達城市的旅遊業的考量比重，合理應對外來人口及城鎮化趨勢，進一步加強對投資者的控制及遏制投機者，避免貸款購房或買不起房的“房奴效應”過度氾濫；合理調控住房需求，加大對經濟適用住房、廉租住房建設的金融支援，這也有助於避免人才流失，提高居民生活水準，從而從根本上避免旅遊業發展可能帶來的房價不合理上漲。

6.2 宣傳正確住房觀念，把握住房居住屬性

房價的居高不下，除了土地資源有限等原因外，還同炒房者脫不開干係。黨在十七大報告中就提出了“房子是用來住的，不是用來炒的”，但無論政策如何完善，總會有投機取巧者尋找空子來製造房價泡沫。因此從根源上改變人們對於住房的觀念顯得尤為重要，應當加強宣傳教育，糾正錯誤的住房觀念，向人們傳遞正確的住房觀，加強對投機炒房觀念及行為的譴責，積極宣導“房子是用來住的，不是用來炒的”的準確觀念，爭取從根源上抑制房價的不合理上漲。

參考文獻

1. 劉嘉毅(2013)。旅遊發展會推動房價上漲嗎？—基於中國分省資料的經驗研究。旅遊科學，27(2)，24-35+58。
2. 閔文(2020)。我國一、二線城市住宅商品房價格波動的關聯性分析（未出版之碩士論文）。山東省：曲阜師範大學。
3. 胡北明、黃俊(2020)。旅遊發展對城市房地產價格的影響研究—以貴陽市為例。價格理論與實踐，2，160-163。
4. 馬成文、方旭、胡星辰(2019)。旅遊業發展會提高房價嗎？—基於海南的實證分析。重慶工商大學學報（社會科學版），36(5)，47-53。
5. 穆學青、郭向陽、明慶忠(2020)。旅遊金融效率時空格局演化及影響因素研究—以雲南省為例。地理與地理資訊科學，36(5)，128-136。
6. 李麗、徐佳(2020)。中國文旅產業融合發展水準測度及其驅動因素分析。統計與決策，36(20)，49-52。
7. 張廣海、顏文靜(2020)。我國旅遊業地區比較優勢的時空演化及影響因素分析。資源開發與市場，36(4)，427-433。
8. 周曉倩(2020)。無錫市農業與旅遊產業融合態勢測度與評價。長春師範大學學報，39(10)，91-96。
9. Constantine, K. (2011). The price of victory: The impact of the Olympic Games on residential real estate markets. Urban Study, 2, 1-18.

收稿日期：2020-12-29

責任編輯、校對：吳驚瑤、連月霞