

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

## 旅游业发展对城市房地产价格的影响研究—以厦门市为例 A Research on the Influence of Tourism Development on Urban Real Estate Price—A Case Study of Xiamen City

林辉<sup>1</sup> 刘颖<sup>2\*</sup>  
Bright H. Lin Ying Liu

### 摘要

随着“十三五”规划取得成绩的逐步落实，全国上下沿着习近平总书记擘画的蓝图，推进城市建设呈现蓬勃态势，人民群众的获得感幸福感安全感不断增强。在人民生活基本得到保障的情况下，根植于国民内心的“安土重迁”传统体现得愈发淋漓尽致。房地产价格的上涨成为了阻碍在城市中安居乐业的最后一道壁垒，对过高房地产价格望而却步的人们容易导致社会动荡，不稳定的社会环境会进一步打破经济的稳定发展，因此研究影响房地产价格的因素从而制定针对性应对策略具有重要意义。

厦门市为东南沿海重要的风景旅游城市，旅游业蓬勃发展的同时房地产价格也居高不下。本文以厦门市为例，基于厦门市1999~2018年的各项数据进行多元线性回归分析，研究各项旅游业发展指标对于房地产价格的影响程度，发现旅游业的发展一定程度上会使得房价上升；但同时房价还受到各种法律和社会人文等因素影响，且限制旅游业的发展来抑制房价的不合理上涨，显然是本末倒置的行为。因此抑制房地产不合理上涨的措施应该从源头入手，通过加强政府干预，调控住房需求，宣传正确住房观念，把握住房居住属性来实现。

**关键词：**平均房价、旅游业发展、多元线性回归分析、岭回归

### 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

<sup>1</sup> 厦门大学嘉庚学院国际商务学院国际商务专业

<sup>2</sup> 厦门大学嘉庚学院国际商务学院副教授 yingliu722@163.com\*通讯作者

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

厦门作为第一批经济特区，在特区成立初期就奉行了大力发展旅游业的方针，借助着政策的优势和优质的自然资源，厦门成为了福建省知名度最高的城市；但作为一座著名的滨海旅游城市，旅游业蓬勃发展的同时却给厦门的房价造成了一定程度上的影响。据安居客《2020年全国房价排行》所述，2020年7月厦门房价高达48,574元/平方米，位居全国第四，第三名和第五名分别是上海的52,289元/平方米和广州的32,482元/平方米。根据统计局官方数据，上海市2020年前三季度的GDP为27,302亿元，位居全国第一；广州2020年前三季度的GDP为17,476亿元，位居全国第五；而厦门2020年前三季度的GDP为4,741.36亿元，仅为广州的27%，其房价却高出广州49.5%，由此可见在一定程度上，厦门的房价与经济已然“不成正比”。

与厦门情况相似的城市还有海南三亚。三亚在2020年7月的房价高达28,173元/平方米，高居全国第六，仅次于广州、南京，而其2019年的GDP仅677.86亿元，全国排名远在100以外；云南大理2020年7月的房价高达14,134元/平方米，同省会昆明不相上下，其2019年的GDP为1,375亿元，排云南省第五。由此可见，厦门的高房价虽然与土地资源等因素有一定的联系，但旅游业的发展显然对厦门地区房地产价格有着深刻的影响，二者之间究竟有着何种关系，这是一个值得探讨且具有实际意义的问题。

## 2. 旅游业发展与房地产价格影响的相关理论

房地产是国民经济的关键组成部分，也是其重要支柱。在我国经济发展日新月异的今天，房地产业在质疑与喝彩交织的环境中，仍然保持着蓬勃向上的产业活力。在学术界，研究旅游业发展与房地产价格关系的学者众多，因数据的多样性，学者们就旅游业发展对房地产价格的影响得出的结论也呈现出高度的多样化，这些结论交织出两种最为主流的理论：房价推动理论、房价抑制理论。

### 2.1 房价推动理论

房价推动理论是指旅游业的发展会推动房价的上涨。从经济学角度看，旅游业作为国民经济的重要组成部分之一，其发展的影响是多层次、多方面的，旅游业的发展会使整体的经济得以发展，居民消费水平得以提高，从而使得房价上涨；除此之外，旅游业的发展还可能会变相刺激交通及运输业的发展，从而使得房价上涨；甚至旅游业的发展还会通过影响大众的预期，使得房价提升。

刘嘉毅（2013）收集中国30个省2000~2009年十年的面板数据进行研究，得出旅游业发展对房价有促进作用，且城市化程度越高的城市促进作用越明显的结论，并认为旅游业发展会改善交通通讯、园林绿化、科教文卫等基础设施，使得旅游目的地成为更多追求高品质生活的个体或家庭向往的乐土，更倾向于在此安居乐业或颐养天

年；闫文（2020）通过研究我国一、二线城市住宅商品房价格波动的因素，发现旅游效应是房价一直居高不下的原因之一，且二线城市厦门作为著名旅游城市，其房价水平已经达到一线城市水平；胡北明与黄俊（2020）基于2008~2018年贵阳市的相关数据进行分析，认为对于城镇化水平较低的城市而言，旅游业发展对房价的影响主要是通过吸引外来人口，使得城镇化水平上升来实现的，且若调控不当将极不利于当地国民经济的健康发展。

## 2.2 房价抑制理论

房价抑制理论是指旅游业的发展会抑制房价的上涨，甚至会使得房价有所下降。旅游业的发展必会带来更多的旅游人次，从而对人文、交通、环境和人们的预期等方面造成影响；若这种影响是负面的，则可能会使旅游目的地的房价上涨受到抑制，甚至房价下跌。马成文等（2019）搜集了海南各市县2012~2016年的数据，发现旅游业的发展引起了当地的房地产投资泛滥，供给远大于需求，从而使得平均房价下降。Constantine（2011）采用DID模型，探讨六个奥运会举办城市举办赛事旅游对房价的影响，研究表明对于商业化不足的东道主城市来说，商业化的匮乏使得旅游业的发展不仅不会使房价上升，还会使房价暴跌；周祥与王丽娅（2019）认为旅游业的发展带来城市外部交通便利性的提高，会使得房价上涨，但城市内部交通如公共汽车数量的增加，会对房价产生抑制作用，而旅游业带来的区域交通拥堵，在一定程度下也会抑制房价。

各学者的研究体现了旅游业的发展，确实对区域房地产价格有着一定程度的影响，尤其是对于旅游发达城市而言。旅游业的发展反映了物质生活水平的提高，而房价在一定程度上也关乎着社会秩序的稳定。本文以厦门市为例，重点研究旅游业发展对于区域房地产价格的影响，了解旅游业各项指标对于房地产价格的影响程度及背后的影响因素。

## 3. 旅游业发展的评价指标

目前评价旅游业发展的理论较多，近年来学者从不同领域对旅游业发展进行测度，各学者间对指标的选取有一定程度的出入。本文综合考虑选取指标的便利性等因素，采取穆学青等（2019）、张广海与颜文静（2019）、李丽与徐佳（2020）、周晓倩（2020）的指标选取作为参考原则。

穆学青等（2019）运用城市固定资产投资额、城镇居民可支配收入、国内旅游人次、入境旅游人次、地区人均GDP、星级饭店和第三产业占地区GDP比重数等综合指标建立体系，运用熵值法对云南智慧旅游业发展水平进行测度，得出具有针对性的结论；李丽与徐佳（2020）将指标划分文化市场机构数、艺术表演从业人数、文化市场经营收入、国际旅游（外汇）收入、接待入境过夜游客人数、星级饭店数作为指标，从文化和旅游的融合程度来评判国内旅游的发展程度；张广海与颜文静（2019）以第三产业投资额、游客接待总量、城市旅游消费总额、人均公共绿地面积等作为指标，从休闲旅游的角度透析了济南的旅游发展水平；周晓倩（2020）则是以旅游总收入、农业总产值、农村居民家庭全年消费支出、农民人均可支配收入、农业机械总动力、国际旅游创汇收入、国内旅游人次作为指标，从而测度农业与旅游业融合的态势。

表1. 各学者所研究指标

作者	时间	研究	指标
穆学青等	2019年	构建一系列评定旅游发展水平的指标,运用熵值法和综合功效法对云南16市的智慧旅游水平进行评测	城市固定资产投资额 城镇居民可支配收入 国内旅游人次 入境旅游人次 地区人均GDP 星级饭店数 第三产业占地区GDP比重
张广海与 颜文静	2019年	以济南城市群为研究对象构建了休闲旅游发展水平的评价体系,准确把握了济南休闲旅游强弱区块	第三产业投资额 游客接待总量 城市旅游消费总额 人均公共绿地面积
李丽与 徐佳	2020年	构建旅游产业发展评价体系,对2007~2017年中国省际文化和旅游产业发展水平进行评价	文化市场机构数 艺术表演从业人数 文化市场经营收入 国际旅游(外汇)收入 接待入境过夜游客人数 星级酒店数
周晓倩	2020年	构建农业与旅游产业发展评价指标体系分析无锡市2013~2017年农业和旅游发展水平	旅游总收入 农业总产值 农民人均可支配收入 农民人均可支配收入 农业机械总劳动力 国际旅游创汇收入 国内旅游人次

资料来源：本文自行整理

综上所述及表1所示,本文参考李丽、穆学青、张广海和周晓倩等学者的指标选取原则,结合厦门市旅游业及第三产业的发展特点,选取8项指标构筑了评价体系以反映厦门市旅游业的发展水平,这8项指标分别是:地区生产总值( $X_1$ )是旅游业发展的前提,为旅游业发展提供物质支撑;旅游总收入( $X_2$ )代表了特定区域旅游业的产出水平;国内旅游人次( $X_3$ )、入境旅游人次( $X_4$ )反映了特定区域旅游业知名与热门程度;城镇居民人均可支配收入( $X_5$ )、第三产业占地区GDP比重( $X_6$ )也是旅游业发展的重要支柱;而地区人均GDP( $X_7$ )和城市固定资产投资额( $X_8$ )代表了旅游业发展潜力,预示着特定区域旅游业未来的发展状况。

#### 4. 厦门市旅游发展对城市房地产价格影响的实证研究

为探究厦门市旅游业发展的各项指标对房地产价格升降的影响，本部分展开实证研究，通过相关分析和多元线性回归分析得出以平均房价为因变量（被解释变量），8项旅游业发展指标为自变量（解释变量）的回归方程，用以探究各个旅游业发展指标对于房地产价格的影响。

##### 4.1 数据来源及描述分析

本文参考李丽和徐佳、穆学青等、张广海和颜文静、周晓倩等学者的指标选取原则，结合厦门市旅游业的发展特点，选取8项指标构筑评价体系，采用厦门市房地产平均价格来反映厦门地区房地产价格情况。

本文数据来自国家统计局官网、中国统计出版社1949~1999《光辉的历程—福建五十年》、2000~2018年《厦门市国民经济和社会发展统计公报》、2000~2018《厦门国民经济运行情况》、前瞻数据库、搜狐新闻网和排名网等。

本文收集了目的旅游城市厦门1999~2018共20年8项指标与平均房价的数据，经数据预处理和描述分析，得出结果如表2所示。

表 2. 变量描述性统计表

变量名		名称	平均值	标准差	最小值	最大值
被解释变量	Y	平均房价（元）	10,484.97	7,612.98	2,500.00	27,311.18
	X <sub>1</sub>	地区生产总值（亿元）	2,032.44	1,340.46	458.02	4,791.41
	X <sub>2</sub>	旅游总收入（亿元）	480.16	357.59	122.07	1,402.12
	X <sub>3</sub>	国内旅游人次（万人）	3,190.25	2,299.67	638.61	8,469.89
	X <sub>4</sub>	入境旅游人次（万人）	171.98	119.43	40.28	430.43
	X <sub>5</sub>	城镇居民人均可支配收入（元）	26,961.55	13,280.48	9,626.00	50,948.00
	X <sub>6</sub>	第三产业占地区GDP比重（%）	47.79	6.28	38.42	58.19
	X <sub>7</sub>	人均GDP（元）	67,169.55	23,232.15	34,221.00	118,015.00
解释变量	X <sub>8</sub>	城市固定资产投资额（亿元）	1,029.62	757.46	174.51	2,643.42

资料来源：本文自行整理

表2给出了目的旅游城市厦门数据的统计情况，包括平均数、最高值和最低值。经观察发现自变量平均房价浮动较大，最高值为27,311.18，最低值为2,500，标准差为7,612.98；观察自变量可发现各指标的上升幅度均较大，地区生产总值、城镇居民人均可支配收入、地区人均GDP的涨幅，表明厦门总体经济亦或是幸福指数的提升，城市固定资产投资额及第三产业占地区GDP比重的提升，侧面反映了城市宜居度的

涨幅，也反映了旅游经济及旅游潜力的提升，旅游总收入、国内旅游人次、入境旅游人次的涨幅，则以数据从正面反映厦门旅游业的发展。

## 4.2 相关分析

为阐明8项旅游业发展指标与因变量平均房价之间的相关关系，本文采取相关分析的方法来实现。首先绘制各旅游指标同平均房价的散点图，均表现出较强的线性关系。

凭借散点图能够直观描述8项旅游业发展指标与平均房价之间的相关态势，但为得出变量之间相关程度的精确刻画，本文采取皮尔逊（Pearson）相关系数作为分析指标。皮尔逊相关系数的取值范围是 $[-1, 1]$ ，数值的绝对值越接近1则线性关系越强，反之，绝对值越接近0则表示线性关系越弱，数值等于1时为完全正线性相关，于0.3则表明变量之间呈极弱线性相关。经SPSS相关分析后，结果显示各变量同平均房价的相关系数均达到0.8以上，均为高度线性相关关系，且所有数据都呈现出0.01水平的显著性，其中相关系数最大的变量为国内旅游人次与城市固定资产投资额，均为0.992，系数最小为第三产业占地区GDP比重的0.952。

## 4.3 多元线性回归分析

多元线性回归分析法是用来研究两个或两个以上变量之间的依赖关系的统计分析方法，从已知的样本出发，寻找变量依赖关系，从而对实际问题进行预测；是根据相关关系的具体形态，选择合适的回归模型来表达变量之间数量关系的一种方法。而自变量（解释变量） $X$ 和因变量（被解释变量） $Y$ 的数量关系，将通过回归方程的形式体现出来。

### 4.3.1 实证模型

将8个旅游业发展指标作为自变量，平均房价作为因变量进行回归分析并建立回归模型。

#### 4.3.1.1 模型建立

以8项旅游业发展指标 $X_1$ 、 $X_2$ 、...、 $X_8$ 为自变量，设平均房价 $Y$ 为因变量，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 回归结果

使用SPSS对8项旅游业发展指标和平均房价之间的关系进行回归分析，结果如表3所示。在8项指标中只有地区生产总值（ $X_1$ ）、国内旅游人次（ $X_3$ ）和城市固定资产投资额（ $X_8$ ）对平均房价（ $Y$ ）有显著性影响。

结果中显示调整后的  $R^2$  值为0.993，意味着地区生产总值、国内旅游人次和城市固定资产投资额可以解释平均房价99.3%的变化原因，而且模型通过F检验（ $F=860.853$ ， $p=0.000<0.05$ ），说明模型有效。模型公式为：

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

表 3. 多元线性回归分析结果

	非标准化系数	标准化系数	p	VIF
常数	442.863	-	0.173	-
X <sub>1</sub>	-2.136	-0.376	0.032**	66.416
X <sub>3</sub>	2.497	0.754	0.000***	56.714
X <sub>8</sub>	6.233	0.620	0.000***	42.263

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

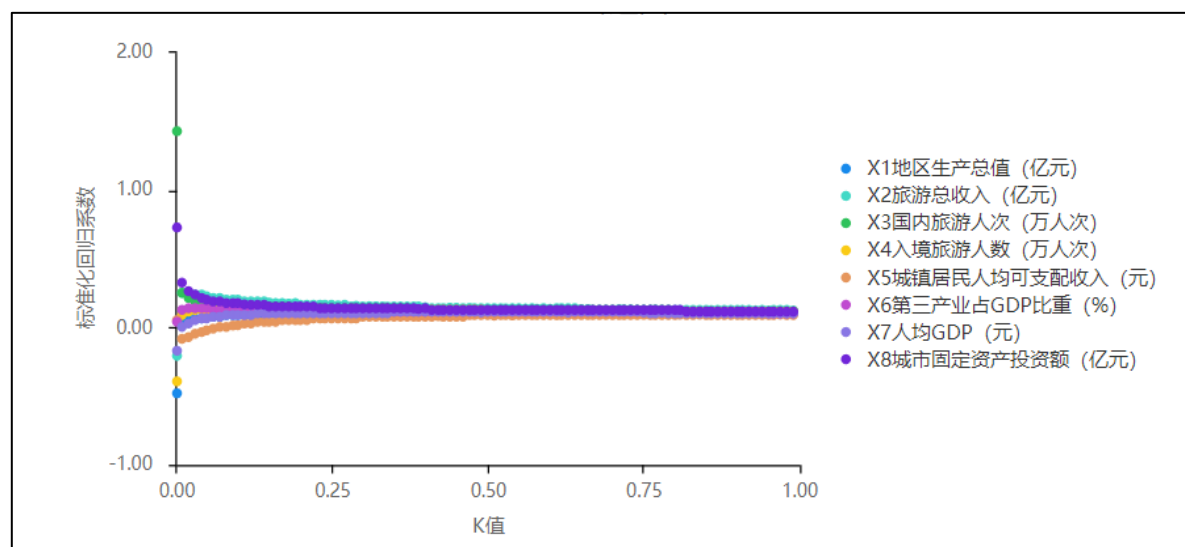
资料来源：本文自行整理

#### 4.3.1.3 多重共线性检验

表3中VIF指方差膨胀系数，多元线性回归分析模型中多重共线性严重程度通常用方差膨胀系数VIF来检验，当 $VIF < 10$ 时，说明共线性不严重，而本次回归分析结果中VIF均远大于10，说明存在共线性问题。多重共线性问题，一方面可能使模型参数估计不准确，另一方面可能导致数据产生严重偏差，甚至得出完全相反的结论，这也可以用于解释为何所得回归模型中，地区生产总值（X<sub>1</sub>）对平均房价（Y）产生了显著的负向影响关系，地区生产总值的长期增长却对平均房价起抑制作用，这显然是不合理的，是因为模型中因变量间多重共线性问题而得出的完全相反的结论，故公式（2）不成立，需要解决各个指标间多重共线性的问题。

#### 4.3.2 岭回归分析

岭回归是一种专用于共线性数据分析的有偏估计回归方法，实质上是一种改良的最小二乘估计法，即通过放弃最小二乘法的无偏性，以损失部分信息、降低精度为代价，获得回归系数更为符合实际、更可靠的回归方法。因此针对本文数据，岭回归的耐受性远强于普通线性最小二乘回归。岭回归一般分为两步：确认最佳K值和输入K值进行回归建模。



资料来源：本文自行整理

图 1. 岭迹图

使用SPSS代入所得数据做出图2的岭迹图，当标准化回归系数趋于稳定，此时对应的最小K值即为最佳K值，如图确认最佳K值为0.99。将K值0.99输入，使用SPSS再次进行分析得出表4。

模型通过 F 检验 ( $F=47.807$ ,  $p=0.000<0.05$ )，说明地区生产总值 ( $X_1$ )、旅游总收入 ( $X_2$ )、国内旅游人次 ( $X_3$ )、入境旅游人次 ( $X_4$ )、城镇居民人均可支配收入 ( $X_5$ )、第三产业占地区 GDP 比重 ( $X_6$ )、地区人均 GDP ( $X_7$ )、城市固定资产投资额 ( $X_8$ ) 至少有一项会对平均房价 ( $Y$ ) 产生影响关系。最后使用 SPSS 得出岭回归分析结果，如表 4 所示：

表 4. 岭回归分析结果

	非标准化系数	标准化系数	t	p
常数	-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***

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

资料来源：本文自行整理

综上所述，将地区生产总值 ( $X_1$ )、旅游总收入 ( $X_2$ )、国内旅游人次 ( $X_3$ )、入境旅游人次 ( $X_4$ )、城镇居民人均可支配收入 ( $X_5$ )、第三产业占地区GDP比重 ( $X_6$ )、地区人均GDP ( $X_7$ )、城市固定资产投资额 ( $X_8$ ) 作为自变量，而将平均房价 ( $Y$ ) 作为因变量进行岭回归分析，K值取为0.990，依表4所示，模型调整后的 $R^2$ 值为0.952，意味着地区生产总值 ( $X_1$ )、旅游总收入 ( $X_2$ )、国内旅游人次 ( $X_3$ )、入境旅游人次 ( $X_4$ )、城镇居民人均可支配收入 ( $X_5$ )、第三产业占地区GDP比重 ( $X_6$ )、地区人均GDP ( $X_7$ )、城市固定资产投资额 ( $X_8$ ) 可以解释平均房价 ( $Y$ ) 的95.20%变化原因。对模型进行F检验时发现，模型通过F检验 ( $F=47.807$ ,  $p=0.000<0.05$ )，也即说明地区生产总值 ( $X_1$ )、旅游总收入 ( $X_2$ )、国内旅游人次 ( $X_3$ )、入境旅游人次 ( $X_4$ )、城镇居民人均可支配收入 ( $X_5$ )、第三产业占地区GDP比重 ( $X_6$ )、地区人均GDP ( $X_7$ )、城市固定资产投资额 ( $X_8$ ) 中至少一项会对平均房价 ( $Y$ ) 产生影响关系。依表4所示，得出模型公式为：

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



由表4和公式(3)可知,所有自变量X的回归系数均大于0且均通过显著性检验,所以自变量8项旅游业发展指标均对因变量平均房价产生显著的正向影响关系。

#### 4.3.3 回归结果分析

由上文可知最后得到的关系式如公式(3)所示,从回归系数的正负值来看,所有变量的回归系数均为正值,与平均房价同向变动。从回归系数大小上看,对平均房价影响最大的是第三产业占地区GDP比重( $X_6$ ),在其他因素不变的情况下,第三产业占地区GDP比重每上升1个单位,房价平均上升132.014个单位;对平均房价影响最小的是地区人均GDP( $X_7$ ),在其他因素固定不变的条件下,地区人均GDP每上升一个单位,房价平均上升0.035个单位。地区生产总值( $X_1$ )、国内旅游人次( $X_3$ )、城镇居民人均可支配收入( $X_5$ )、城市固定资产投资额( $X_8$ )对平均房价的影响程度中等,在其他因素不变的情况下,各指标每上升一个单位,房价平均分别上升0.61、0.391、0.054、1.19个单位。旅游总收入( $X_2$ )和入境旅游人次( $X_4$ )对平均房价影响程度相近,在其他因素不变的条件下,每个指标上升1个单位,平均房价分别上升2.636、7.275个单位。

### 5. 旅游业发展影响房地产价格的因素

前文已得出证实结果,第三产业占地区GDP比重、旅游总收入、入境旅游人次和城市固定资产投资额对平均房价影响较高,回归系数均在1以上;其次为地区生产总值、国内旅游人次、城镇居民人均可支配收入;对平均房价影响最小的是地区人均GDP。

从经济意义上来看,房地产价格的旅游业发展因素,主要体现在产业结构和城镇化两个方面。第三产业占GDP比重、国内旅游人次、入境旅游人次及旅游总收入皆反映了地区的产业结构。产业结构的升级变迁同房价是息息相关的,第三产业如旅游业发达的地区房价将更高,由于第一产业必须将劳动者与土地捆绑在一起,为了生产便利,劳动者们便会分散居住,住宅市场基本不存在,故第一产业发达的地区房价会低,所以产业结构升级使得收入增长,进而房价增高;房价的增高带来资金聚集又将带动第三产业的发展;同时,人均GDP、城镇居民人均可支配收入及城市固定资产投资额,又从一定程度上反映出了城镇化水平,而旅游业的发展、基建及公共服务的完善为城市改观且改善了更多人对于目的城市的预期,更多的人愿意在此投资、创业、就业或颐养天年;创业带来了一批又一批的第二、三产业企业,使得产业升级速度进一步加快,城镇人口需求进一步增多,人口数量及城镇化率增长速度进一步加快。而大量人口迁入的同时则需要更多的土地,所以房价进一步升高。由此可见,旅游业发展带来的产业结构升级及城镇化进度加快,相互关联着影响于房价。

综上所述,各项旅游业发展指标,主要是通过加快产业升级及城镇化进度来实现的。旅游业发展带来的经济效益是影响房价变动的原因之一,但房价的变动同时还伴随着法律规定、社会人文以及房屋自身水准等因素的影响,换言之,高房价的现实情况,是宏观经济与社会人文共同造就的结果。

### 6. 对策及建议

从研究结果上看,旅游业的发展似乎同房价上涨趋于同步,旅游业的发展对房价上升有着显著影响,但通过抑制其他产业(如旅游业)发展来防止房价的过度上升,

显然是不可取的，因此为缓解房价上涨过快的情况，应当从根源入手，从更深层次探究旅游业发展带来的经济效益同房价之间的联系。

本文根据研究结果得出以下对策及些许薄建：

### 6.1 加强政府干预，调控住房需求

根据我国宪法规定，城市的土地归国家所有，政府在调控房价中起着决定性的作用。政府应加大对城市旅游业，特别是旅游业较为发达城市的旅游业的考量比重，合理应对外来人口及城镇化趋势，进一步加强对投资者的控制及遏制投机者，避免贷款购房或买不起房的“房奴效应”过度泛滥；合理调控住房需求，加大对经济适用住房、廉租住房建设的金融支持，这也有助于避免人才流失，提高居民生活水平，从而从根本上避免旅游业发展可能带来的房价不合理上涨。

### 6.2 宣传正确住房观念，把握住房居住属性

房价的居高不下，除了土地资源有限等原因外，还同炒房者脱不开干系。党在十七大报告中就提出了“房子是用来住的，不是用来炒的”，但无论政策如何完善，总会有投机取巧者寻找空子来制造房价泡沫。因此从根源上改变人们对于住房的观念显得尤为重要，应当加强宣传教育，纠正错误的住房观念，向人们传递正确的住房观，加强对投机炒房观念及行为的谴责，积极倡导“房子是用来住的，不是用来炒的”的准确观念，争取从根源上抑制房价的不合理上涨。

## 参考文献

1. 刘嘉毅(2013)。旅游发展会推动房价上涨吗？-基于中国分省数据的经验研究。旅游科学，27(2)，24-35+58。
2. 闫文(2020)。我国一、二线城市住宅商品房价格波动的关联性分析（未出版之硕士论文）。山东省：曲阜师范大学。
3. 胡北明、黄俊(2020)。旅游发展对城市房地产价格的影响研究-以贵阳市为例。价格理论与实践，2，160-163。
4. 马成文、方旭、胡星辰(2019)。旅游业发展会提高房价吗？-基于海南的实证分析。重庆工商大学学报（社会科学版），36(5)，47-53。
5. 穆学青、郭向阳、明庆忠(2020)。旅游金融效率时空格局演化及影响因素研究-以云南省为例。地理与地理信息科学，36(5)，128-136。
6. 李丽、徐佳(2020)。中国文旅产业融合发展水平测度及其驱动因素分析。统计与决策，36(20)，49-52。
7. 张广海、颜文静(2020)。我国旅游业地区比较优势的时空演化及影响因素分析。资源开发与市场，36(4)，427-433。
8. 周晓倩(2020)。无锡市农业与旅游产业融合态势测度与评价。长春师范大学学报，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

责任编辑、校对：吴鹭瑶、连月霞