

LAND AND MACROECONOMY
WHAT CAN WE LEARN FROM CHINA

土地与宏观经济

——改革开放以来的中国实践

.....
丰雷◎著

中国建筑工业出版社

土地与宏观经济 ——改革开放以来的中国实践

丰雷 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地与宏观经济——改革开放以来的中国实践/丰雷著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2010.5
ISBN 978-7-112-12116-8

I. 土… II. ①丰… III. ①土地经济学: 宏观经济学—研
究—中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 088176 号

本书运用理论分析、计量分析以及经验总结相结合的方法, 基于土地的资源、要素和资产特性, 系统研究了土地对宏观经济的影响及作用机制。首先, 从总量和结构两方面考察土地资源对我国经济发展的约束和影响, 构建土地资源经济安全综合评价指标体系, 对全国及上海土地资源利用的安全程度进行评价, 分析我国社会经济结构与土地利用结构的变化规律及其相互作用关系; 其次, 构建包含土地要素的经济增长模型、存量—流量模型以及生命周期模型等, 分析土地要素对经济增长的贡献, 对经济波动的影响以及对住房市场的影响; 第三, 借鉴金融发展与经济增长、金融风险的关系理论, 探讨土地金融对经济长期增长和短期波动的影响, 并厘清土地金融风险产生的固有机理; 最后, 结合 2003 年以来我国土地宏观调控的特点、成效和问题的经验总结, 系统设计宏观调控中的土地政策体系框架。

* * *

责任编辑: 张 晶
责任设计: 张 虹
责任校对: 兰曼利 赵 颖

土地与宏观经济 ——改革开放以来的中国实践

丰 雷 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京天成排版公司制版
北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 7 $\frac{3}{4}$ 字数: 194 千字
2010 年 5 月第一版 2010 年 5 月第一次印刷
定价: 22.00 元

ISBN 978-7-112-12116-8
(19377)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

前言

本书在绪论中对新古典经济学忽视土地特性的观点进行了批评，在后续章节中努力进行改进探索。然而，本书的主要分析方法仍然是标准的新古典方法——成本收益分析和边际分析，所得结论也大都契合新古典的基本原理。这说明，一个好的理论框架缺点再多，生命力依然顽强；即使是主要基于成熟市场经济国家经验总结的新古典经济学，对于解释转轨时期的中国仍然大有作为；而以该理论为基础结合中国实际进行的修正拓展，又进一步加强了其现实解释力。

土地是稀缺的，中国尤甚。对策如何？贯彻全书的一个基本观点是：保守、静态地“保护”殊不足道，有效、动态地“利用”更为可取。在这个方面，强调要素替代、市场机制的内在调节，以及有序竞争重要性的新古典经济学能给我们很多启示。采用动态、发展的观点看待土地问题，可合逻辑地得出以下结论：刚性的资源数量约束虽无法调节，土地利用效率和质量提高却有章可循；强调土地的动态有效利用，反比单纯着眼于保护而更有利于土地的保护。

对土地利用的管制既有成本，也有收益，关键是权衡利弊得失。其中对成本和收益的量化非常重要。中国的传统强调“综合”，这是一种大智慧，但中国历史上由于缺乏“数目字管理”（黄仁宇语）而导致低效率以及近代衰败的观点，也逐步得到大家的认同。在建设社会主义市场经济体制的进程中，我们往往习惯于依照传统，采用经验总结以及宏观把握的方法。市场经济的特点却要求微观和精确，量化的研究及其实证分析结论对于市场经济体制下的决策非常重要。西方文明强调“分析”、重视量化的传统值得我们学习，21世纪的中国若能继续发扬“五四”以及“三中全会”以来兼容并包的理念，同时努力避免日益凸显的“未富先骄”（张五常语），则中华民族的伟大复兴大有希望。

仅强调数字而与现实脱节，也是当前国内学术界的一大通病。这固然是因为我们仍处于学习掌握这一套理论方法的初级阶段，根源却在于急于求成而对现实问题把握不到家的缘故。这也是“批评与自我批评”（毛泽东语）。本书尽量将理论分析、计量检验以及对现实的经验总结联系起来，但也无法摆脱这一大环境的影响。希望读者给予批评指正。

本书的观点若能得到基本认可，固是欣然；退而求得中肯批评，更为可喜。学术的规律是“百花齐放、百家争鸣”（毛泽东语），一个所有人都说同样话的题目是一个死题（A subject in which everyone says the same thing is a dead subject——科斯），不同观点的碰撞往往能孕育出更加绚丽的思想火花。我相信，21世纪的中国跨越了万马齐喑的年代，

市场的开放和竞争已为世界贡献出一个中国“经济奇迹”，而思想的开放和自由将为世界带来又一个中国“学术奇迹”。

生逢其时，幸莫大焉。

丰雷

2010 年元旦

中国人民大学求是楼

Email: flfl@sina.com

目 录

前言

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景和目的	1
1.2 文献综述	3
1.3 研究内容和框架	7
1.4 研究方法	9
第 2 章 土地资源与宏观经济	10
2.1 土地资源总量对经济增长的约束	10
2.1.1 土地资源经济安全的界定及其传导机制	10
2.1.2 土地资源经济安全综合评价指标体系构建	11
2.1.3 全国土地资源经济安全评价	14
2.1.4 上海市土地资源经济安全评价	20
2.2 土地利用结构与社会经济结构的关系	25
2.2.1 我国土地利用结构与产业结构的变化及现状	25
2.2.2 我国土地利用结构与社会经济结构的相关分析	29
2.2.3 我国土地利用结构与社会经济结构的回归分析	35
2.3 小结	37
第 3 章 土地要素与宏观经济	38
3.1 土地要素对经济增长的贡献	38
3.1.1 理论分析：引入土地要素的拓展的索洛模型	38
3.1.2 实证分析：中国经济增长中土地要素的贡献	40
3.2 土地市场与宏观经济的互动关系	43
3.2.1 理论分析：三部门模型的应用	45
3.2.2 土地市场与宏观经济的因果关系检验	47
3.2.3 宏观经济与土地供应和地价的回归分析	49
3.3 土地供应对房价及其波动的影响	50
3.3.1 基本原理：比较静态分析和动态分析	50
3.3.2 存量—流量模型的修正及检验：基于全国数据的分析	54
3.3.3 生命周期模型的修正及检验：以北京市为例	59
3.4 小结	63
第 4 章 土地资产与宏观经济	65
4.1 土地金融对经济增长的影响	65

4.1.1 理论分析与计量模型构建	65
4.1.2 变量和数据	66
4.1.3 估计检验结果及分析	67
4.2 土地金融对经济波动的影响	70
4.2.1 土地金融发展对经济波动的影响	70
4.2.2 土地资产价值对金融风险的影响	74
4.3 小结	77
第5章 土地宏观调控政策体系	78
5.1 土地政策参与宏观调控的困难及可行性	78
5.1.1 土地政策参与宏观调控的困难	78
5.1.2 土地政策参与宏观调控的可行性	79
5.2 2003年以来我国土地宏观调控的实践	81
5.2.1 2003年以来的土地宏观调控政策及特点	81
5.2.2 土地宏观调控中的问题及原因分析	82
5.3 土地宏观调控的政策体系框架	85
5.3.1 土地宏观调控的政策目标	85
5.3.2 土地宏观调控的政策主体和对象	86
5.3.3 土地宏观调控的政策工具	87
5.3.4 土地宏观调控的制度保障	90
5.4 小结	92
第6章 结论和建议	93
6.1 主要结论	93
6.2 政策建议	98
6.3 研究展望	101
参考文献	104
后记	115

1.1 研究背景和目的

自 20 世纪 70 年代末以来,我国经济已持续了 30 多年的高速增长,实际 GDP 增长率保持在年均 9% 以上的水平,被称为“中国奇迹”。在未来十年甚至更长时期内,我国经济将继续保持较高的增长态势,城市化和工业化进程加快,人口继续增长,这将导致大规模的土地需求;同时,由于我国仍然是发展中国家,具有典型的二元经济的特点,土地利用结构的变化大而快,将导致对建设用地的更大需求。然而,我国土地资源紧缺的形势依然十分严峻:耕地总量持续下降;土地退化严重,耕地总体质量不高;人均占有耕地资源递减;土地资源利用粗放。土地稀缺问题成为制约我国经济发展的重要因素^①。

我国社会主义市场经济体制正处于建立和完善时期,土地市场尚未成为配置土地资源的基本方式。土地供应机制不健全,土地规划管制效率低下,中央与地方政府的利益目标不完全一致,导致一些地区未能充分考虑当地的土地资源约束,没有将经济的可持续发展作为主要目标,大量土地以低成本入市,又进一步通过“土地金融”或“土地财政”的传导作用机制加剧了投资扩张,一些行业和地区出现经济虚热。其后果是当宏观经济面临各种外部环境变化或内部结构调整所导致的冲击时,经济波动风险加剧。

2003 年下半年中央政府明确提出运用土地政策参与宏观调控,并与传统的信贷调控手段相并列,被形象地称为“严把土地、信贷两个闸门”^②。土地政策参与宏观调控,实质上是政府制定和实施相关的土地政策,通过对土地市场和土地利用的干预来调控宏观经济,以期实现经济长期稳定增长的目标。由于我国城市土地国有以及政府对农村集体土地的实际控制,使得中央政府具有采用土地政策参与宏观调控的可能性,并扩大了宏观调控政策工具的可选择集。同时,与成熟市场经济国家多采用货币政策和财政政策作为主要调控工具不同,由于我国仍处于经济转型时期,政府对经济的主导性强,微观主体对货币、信贷政策的反应不敏感,导致政策传导机制不顺畅,经济手段的调控效果不显著。因此,

① 例如,1996~2005 年我国城镇化水平提高了约 10 个百分点,GDP 年均增长 10%,人口增加约 7600 万,同时耕地面积净减少达 0.08 亿 hm^2 ,建设占用耕地 0.019 亿 hm^2 ,人均耕地面积从 1996 年的 0.11 hm^2 下降到 2005 年的 0.094 hm^2 (郭琳、严金明,2007)。

② 2004 年国家领导人曾多次对土地利用以及土地宏观调控等问题进行指示,如温家宝:《政府工作报告》,《人民日报》,2004-03-17;胡锦涛:《在中央人口资源环境工作座谈会上的讲话》,《人民日报》,2004-04-05。

中央政府试图将土地政策作为新的调控工具,以增强宏观调控的效果,可视为一个适应当前中国现实的“次优选择”。系统研究土地与宏观经济的关系,特别是土地对宏观经济的影响及作用机制,可以为土地政策参与宏观调控的实践提供理论和实证依据,对于完善宏观调控政策体系,增强宏观调控的成效,以及促进土地资源的优化配置,提高土地集约利用水平,保障经济的可持续发展等都具有重要的意义。

主流经济学并未提供土地市场与宏观经济关系的系统理论基础。新古典经济学认为资本和技术进步是经济增长的关键,土地不仅可以为资本所替代,而且技术进步足以抵消固定不变的土地要素对经济增长的制约作用。也就是说,土地在新古典经济理论体系中不再被视为独特的生产要素,土地的理论地位大大下降了。由于目前成熟市场经济国家大都已进入工业化后期和高度城市化阶段,经济增长和社会经济制度稳定,土地利用结构变化小,所以主流经济学这种强调土地与资本的替代并忽略土地独特性的观点大致能够解释成熟市场经济国家的实践。然而,在中国经济正处于工业化和城市化的快速发展期的大背景下,土地利用结构变化大而快,土地制度变迁迅速而剧烈,导致土地的以下经济特性居于主导地位:①土地并不总是那么容易被替代;②土地区位因素的差异;③土地的空间和时间特性所导致的制度约束和市场结构的差异等。这些特性都会对土地资源配置效率以及经济稳定增长产生重要影响。因此,基于中国的实践,放宽主流经济学忽略土地特性的假设,构建土地市场与宏观经济关系的数理模型和计量模型,研究土地对宏观经济的影响和作用机制,对于完善宏观经济理论以及土地经济理论等具有重要的理论价值。

土地具有资源、要素以及资产三重属性。土地资源的利用和保护对于经济增长和经济结构具有重要影响。土地要素是决定经济长期增长以及各产业发展的重要因素;土地与各产业关系密切,特别对房地产业影响巨大,而房地产业与宏观经济密切相关。作为资产的土地以及土地金融对于经济增长和经济波动影响很大,尤其是土地和房地产投机是造成宏观经济波动的重要原因。因此,本书综合考虑土地的资源、要素和资产属性,分别从土地利用、土地市场以及土地金融等几个方面,系统研究土地对宏观经济的促进和制约机制。重点验证以下8个假说:

土地资源角度:

假说1:经济增长本身以及技术进步等因素会提高土地资源利用的质量和效率,从而减弱土地资源数量约束对经济增长的制约作用。

假说2:土地利用结构与社会经济结构具有显著的相互影响关系,并且利用不同用地类型数据进行分区域分析,二者的规律性将更加显著。

土地要素角度:

假说3:土地要素对中国经济增长具有显著贡献,并且地区差异显著。

假说4:土地市场(土地供应、地价等变量)对宏观经济(GDP、投资等变量)具有显著影响;并且地区不同,影响的程度也不同。

假说5:土地供给对住房价格的长期走势和短期波动都有显著影响。

假说6:紧缩的供地政策将强化投机行为的作用,并弱化住房市场的内在调节能力,加剧房价的波动。

土地资产角度:

假说7:土地金融发展水平对于经济增长和经济波动都有显著影响。

假说8: 地方政府对土地供应以及土地信贷的控制加大了金融风险和经济波动。

1.2 文献综述

土地与宏观经济的关系研究是一个庞大而复杂的课题,涉及的相关文献数量多、分布广、归类难。这里分别从宏观、产业以及金融等层面,对土地与经济增长和波动、土地与产业发展,以及土地金融与宏观经济的相关文献进行综述。

1. 宏观层面: 土地与经济增长和波动

以亚当·斯密(A. Smith, 1776)和大卫·李嘉图(D. Ricardo, 1817)为代表的古典学派认为,一方面,土地是重要的生产要素,即“财富之母”;另一方面,由于边际报酬递减规律的作用,供给总量固定的土地是制约经济增长的关键因素。19世纪70年代“边际革命”后,新古典经济学取代了古典学派,认为资本和技术进步是经济增长的关键,土地不仅可以为资本所替代,而且技术进步足以抵消供给量固定不变的土地要素对经济增长的制约作用(Cobb 和 Douglas, 1928; Harrod, 1948; Solow, 1956, 1957, 1974)。诺贝尔经济学奖得主舒尔茨(Schultz T. W.)提出的现代人力资本理论,更是将资本和技术进步对经济增长的重要性强调到极致,认为“人类的未来是开放的,并不为空间、能源及土地所决定”(Schultz, 1980);美国的国民收入中只有5%来自于自然资源(包括土地)的贡献,20%来自于可再生资本,而劳动(主要是“人力资本”)的贡献占75%。因此,技术进步和知识积累可减少对于诸如土地等稀缺性资源的依赖程度(Schultz, 1968)。可见,从古典学派到新古典经济学,土地的理论地位下降。

国外关于土地要素与经济增长关系的文献有两个特点:一是大多从理论上探讨包含土地要素的经济增长模型中的平衡增长路径、动态无效率等问题(Ara, 1961; Nichols, 1970; McCain, 1970; Homburg, 1991; Phee, 1991)。由于将土地供给视为固定不变的数量,所以很少有研究土地供给对经济增长贡献的文献,大多数实证研究探讨固定不变的土地要素对经济增长的制约程度(Nordhaus, 1992; Romer, 2001)。二是有关研究结论远未达成一致。例如,Metzemakers 和 Louw(2005)认为,土地与劳动一样是经济增长的要素,产业用地的短缺将限制经济发展,同时土地利用强度的增加可以提高社会福利。Harvey 和 Jowsey(2004)却认为,土地流量变化相对于其庞大的存量很小,因此新增土地供应对价格及产出的影响很小。Kiyotaki 和 West(2004)建立了一个包含土地的生产函数,其中土地与资本的替代弹性固定,对地价与固定资产投资的回归分析表明,二者的关系并不显著。在政策分析方面,Barbier(2002)强调资源利用和管理政策对经济增长的作用,认为自然资源是一种重要资产(即自然资本),提供独特的服务,滞后的政策和无效率的管理将阻碍经济增长。Zhang(1998)的分析则表明,土地市场结构(竞争还是管制)对长期经济增长具有显著影响。

对中国经济增长的研究始于20世纪80年代,由于所用数据及处理方法或模型构建的不同,研究结论有很大差别。邹至庄(Chow, 2002)、王文博(2002)、黄国华(2005)以及汪伟(2006)等认为,中国经济增长中资本贡献大于其他要素,资本贡献率大于50%。马承需和岳林(2001)、詹锋(2002)以及任志娟(2005)等则认为,劳动对经济增长的贡献最大。也有研究认为,资本和劳动对经济增长的贡献不到50%,技术进步和制度等其他因素的贡

献更大(沈坤荣, 1999; 刘晓丹, 2006)。上述对中国经济增长的“主流”研究均坚持忽略土地独特性的假设, 所建立的生产函数不包含土地要素。与之不同, 一些学者从理论上探讨了土地对宏观经济的影响(夏明文, 2000; 张颖, 2005; 张换兆, 2006)。实证分析则表明土地要素对经济增长具有显著贡献(李明月和胡竹枝, 2005; 王爱民等, 2005; Ding, 2006; 丰雷等, 2008); 尹锋和李惠中(2008)则认为土地要素的贡献非常小。此外, 一些研究从地方政府对土地的实际控制、地方与中央的关系、土地和信贷政策, 以及土地产权制度和土地供应制度等角度, 探讨了土地与宏观经济的关系(北京大学中国经济研究中心宏观组, 2004; 经济增长前沿课题组, 2003, 2004; 国务院发展研究中心土地课题组, 2005; 钟笑寒, 2005; 张五常, 2006; Deng, 2003)。

可见, 目前国内外有关土地要素对长期经济增长的影响研究还处于初级阶段, 而有关土地对经济波动影响的研究则更少。Kiyotaki 和 West(2004)建立了一个包含土地要素的生产函数模型, 对商业投资与土地价格之间的关系进行量化, 认为: 如果二者的替代弹性接近 1, 则土地价格的波动不能很好地解释商业固定资产投资的波动, 这可能是因为从混乱的土地价格中提取信息的困难性以及政策监管影响的忽视和信贷控制的失灵。黄晓宇等(2006)以 Dipasquale 和 Wheaton(1996)的三部门模型为理论基础, 建立 Granger 因果检验模型和多元回归模型, 认为中国的土地市场与宏观经济互为因果, 且土地供应和土地价格对 GDP 具有显著影响。此外, 一些研究选取土地供应、土地价格、建设用地供地量等土地市场变量, 以及 GDP、通货膨胀率、固定资产投资、房地产开发投资、住房结构等反映宏观经济和产业发展的变量进行描述分析(中国土地矿产法律事务中心, 2007; 郭其友和陈婧, 2007)。

对房地产市场与宏观经济关系的研究比土地市场与宏观经济关系的研究相对更加成熟。房地产市场通过消费和投资对宏观经济产生影响。大多数研究表明, 房价对消费的财富效应是显著的(Case, 1992; Case 等, 2001; Ludwig 和 Slok, 2002; Benjamin 等, 2004; Edelstein 和 Lum, 2004; Carroll 和 Slacalek, 2006; Chen, 2006)。对房价与投资之间的关系则主要从托宾 Q 效应和抵押担保效应两个方面进行研究(Summers, 1981; Poterba, 1991; Abraham 和 Hendershott, 1996)。实证研究支持托宾 Q 值显著影响住房投资的结论(Barot 和 Yang, 2002; Jud 和 Winkler, 2003)。皮舜和武康平(2004)、沈悦和刘洪玉(2004)、沈悦(2007)以及严金海(2009)等对中国房地产市场与宏观经济关系的研究也得出了类似结论。

2. 产业层面: 土地与产业发展

土地对宏观经济的影响及作用机制的一个重要渠道是通过对各产业的影响。产业结构及其调整对经济增长和经济波动的影响已为国内外研究所证实(Lewis, 1954; Chenery, 1960, 1986; 吕铁和周叔莲, 1999; 刘伟和李绍荣, 2002; 胡晓鹏, 2003; 黄茂兴和李建军, 2009; 石柱鲜等, 2009; 童光荣和刘玮, 2009)。然而, 对土地利用结构与产业结构关系的研究尚处于初级阶段。早期的研究者进行了定性描述, 认为经济发展水平、产业结构与土地利用结构互相影响(夏明文, 2000; 张军涛和杨荫凯, 2000; 曲福田等, 2001; 严金明, 2001; 黄贤金等, 2002)。近期学者则多采用简单相关分析和典型相关分析方法(张颖, 2005; 张颖等, 2007; 龙花楼和李秀彬, 2002; 张海兵等, 2007)。张颖等(2007)认为产业结构与用地结构之间存在紧密相关性并呈同步增减趋势。龙花楼和李秀彬(2002)

认为长江沿线样带区域农村建房用地的转型基本能反映区域土地利用转型,且各区段所处的农村建房用地转型阶段与整个样带的社会经济发展水平相吻合。张海兵等(2007)认为建设用地比重与人口密度、经济密度成正比,与人均粮食、第一产业占GDP的比重成反比;耕地比重与人均粮食、第二产业占GDP的比重呈正比;牧草地比重与经济密度、人均粮食成反比。此外,杨武和王玉树(2005)、张晶等(2008)、胡贤辉等(2008)、张贵军等(2008)、张明等(2001)以及李琴等(2008)也对我国不同地区进行了实证分析。

有关土地对房地产业的影响分析则是一个相对比较成熟的领域,尽管与大量的侧重住房市场需求面的研究相比,有关住房市场供给面对房价影响的研究仍然大大滞后(Malpezzi, 1996)。这一类的国外文献大多集中于研究地理环境因素、分区制、土地利用管制等对房价的影响(Malpezzi, 1996, 1999; Evans, 1999; Monk和Whitehead, 1999; Quigley和Raphael, 2005; Glaeser和Gyourko, 2003; Glaeser, Gyourko和Saks, 2005等)。

有关土地利用管制对不动产价格影响的理论研究,典型的有:Jackson等(1994)运用比较经济静态分析方法建立了住宅市场、土地市场以及反映二者之间关系的模型,认为限制供地政策不仅通过住宅需求影响房价,而且会增加边际土地价格的成本,使其高于土地的机会成本。更为常见的是,Peng和Wheaton(1994)、Leishman和Bramley(2005)、Quigley和Swoboda(2007)等分别建立动态模型,发现土地供应限制增加了区域内其他地区的住房需求,从而进一步提高了房价和地价以及居住密度。此外,基于Malpezzi和Mayo(1997)、Malpezzi和MacLennan(2001)的研究,Malpezzi和Wachter(2005)建立住房存量调整模型,将政策环境、投机与住宅价格的变动联系起来,通过模拟分析证明了市场供给面对房地产价格的波动影响至关重要,投机作用的大小也取决于土地供应的状况。在实证研究方面,Pollakowski和Wachter(1990),Malpezzi(1996),Malpezzi、Chun和Green(1998),Monk和Whitehead(1999),Fu和Somerville(2001)以及Gyourko和Glaeser(2003)等证明了严格的土地利用管制与高房价之间的显著关系,其中大部分文献采用普通最小二乘法,有一些研究采用特征价格对数最小二乘法以及供需同期性检验(Quigley和Rosenthal, 2005)。

土地利用管制对不动产价格影响效果的估计可能会因该变量是作为外生变量还是内生变量,以及该估计结果是否允许随市场因素变化而变化有关。例如,Malpezzi(1996)采用普通最小二乘回归分析了土地管制对房价的影响,发现土地使用类型的选择依赖于租赁与拥有的相对价格,管制影响租金和房价。Bramley和Leishman(2005)分析了土地管制和区域社会经济因素对房价的影响,发现区域社会经济因素的影响远大于土地供应。Ihlanfeldt(2007)采用了一个对数线性模型,并将土地管制作为内生变量,发现土地利用管制对住房价格和空地价格都有显著影响。

亚洲国家或地区对土地利用的管制更为普遍和严格。Hannah、Kim和Mills(1993)研究了韩国政府的供地限制对房价的影响,认为韩国的城市人口在1973~1988年间增加了两倍多,但城市住宅用地却仅增长了65%,因此房价上涨很大程度上是由于政府对城市住宅用地的供给不足所导致。Kim和Kim(1999)、Kim和Suh(1993)的研究得出了类似的结论。中国香港的土地供应机制与中国大陆很相似。Peng和Wheaton(1994)利用1965~1990年的时间序列数据建立总量住房模型,分析了可开发土地供应量的变化对住宅价格和住宅产出的影响,认为中国香港土地供应的限制已经导致了住宅价格的升高,但是并未

降低住宅产出。Tam(1993)得出类似的结论。Tse(1998)认为中国香港新增土地供应对住宅价格飞涨的影响并不像 Peng 和 Wheaton(1994)所认为的那么重要。Ting(1998)也认为不动产价格独立于土地供应量。此外, Ho 和 Ganesan(1998)认为房价由基本的人口和经济因素主导, 投机性需求和土地供应对房价虽然有显著影响但却是次要的。

在中国大陆, 住房长期均衡价格受宏观经济基本面的影响已得到许多实证研究的支持(沈悦和刘洪玉, 2004; 孔煜等, 2006; Peng 等, 2008; Hui 和沈悦, 2006; 梁云芳和高铁梅, 2007 等)。其中一些研究对住房市场是否存在泡沫进行了判断(Peng 等, 2008; Hui 和沈悦, 2006)。与之相比, 对土地利用管制特别是土地供应对房价影响的研究较少, 并且研究结论存在较大差异。平新乔和陈敏彦(2004)认为土地价格对住宅价格的边际效应远大于信贷对房价的边际效应, 因此即使控制信贷规模, 但由于政府限制土地供应, 房价仍会上涨。张涛(2006)建立了一个包含居民、开发商和政府的模型, 认为追求财政收入最大化的地方政府会控制土地供应量, 从而导致房价上涨。曹春明(2004)、朱道林和王霞(2005)等都持相似观点。但是周立军等(2004)通过对浙江省数据的描述分析, 认为当地的土地供应是充足的, 迅速上涨的住宅价格并非由土地供应的短缺所造成。类似的, 卢新海(2005)描述了北京、上海、成都、武汉以及广州等城市的土地市场状况, 认为并不存在土地供应短缺, 政府宏观政策中的土地政策并非房价上涨的根本原因, 不过他也认为该政策实施过程中的某些偏差加大了房价的上涨幅度。Deng(2003)研究了土地有偿供给占总供给的比例、有偿供给中土地拍卖和其他有偿方式的比例与宏观经济的关系, 认为土地出让的市场化并未提高市场效率。张洪(2007)研究了云南省土地供应对房地产市场的影响, 认为我国的土地供给政策已经对房地产市场产生明显影响, 主要表现在土地供应量和土地供应的市场化程度等方面。

3. 金融层面: 土地金融与宏观经济

金融发展对经济增长具有巨大的促进作用(Goldsmith, 1969; King 和 Levine, 1993; Rajan 和 Zingales, 1998; Levine, Loayza 和 Beck, 2000; 世界银行, 2001)。这一观点也为中国实践所证实(韩廷春, 2001; 史永东等, 2003; 沈坤荣和张成, 2004; 韩俊才, 2006; 谈儒勇, 1999, 2000; 沈坤荣和汪建, 2000; 冉光和等, 2006; 王洪斌和柳欣, 2008; 熊鹏和王飞, 2008)。一些研究表明, 金融发展在一定程度上降低了宏观经济的波动性(Hausmann 和 Gavin, 1996; Denizler, Iyigun 和 Owen, 2002; Raddatz, 2006)。Bacchetta 和 Caminal(2000)、Beck 等(2000)则认为, 金融发展对宏观经济波动的影响存在多重效应。对中国的研究表明, 金融深化促进金融市场和金融中介的发展, 通过资产组合、财富效应、国际资本借贷将国外的经济波动效应传导至国内, 加大了经济波动(白当伟, 2004; 杜婷和庞东, 2006); 同时, 以加强自我激励约束为目标的银行业的发展, 将大大提高资金配置效率, 对降低经济波动具有重要作用(董利, 2006)。

在土地金融与经济增长方面, 很多学者从企业微观角度考察土地抵押资产的价值对经济发展的影响, 如 Ogawa 和 Suzuki(1998)认为土地资产是抵押贷款中重要的抵押物, 因此拥有的土地资产数量及其价值对于企业的投资决策非常重要, 进而对宏观经济产生影响。李昌谨(1980)认为中国台湾地区经济发展成功的主要原因是良好的政策和健全的金融制度。陈蕾和郑玮(2004)发现个人住房贷款的发展能够拉动经济增长。

在土地金融对经济波动以及金融风险的影响方面, Ogawa(1996)、Ogawa 和 Suzuki

(1998)估计了日本土地抵押担保对公司投资行为的影响,认为对于大多数产业,当地价持续上涨和现金流增加时,借贷限制放松,投资增加;不同产业的土地价值或现金流放松借贷限制的效应不同,非制造业部门(如建筑业、零售业等)更大。Chen 和 Wang(2007)采用三阶段最小二乘法对中国台湾公司土地抵押担保价值与土地担保贷款的关系进行了实证研究,发现土地价值对抵押贷款有显著的正效应。Gan(2007)对日本的研究也得出类似结论。Burnside 等(2004)认为政府担保的房地产抵押贷款可能是金融危机产生的原因,Schneider 和 Tornell(2004)也认为政府担保和银行业竞争会提高金融危机发生的可能性。Peek 和 Rosengren(1992)、Browne 和 Case(1992)的研究表明,房地产贷款比率(loan-to-price ratio)高的地区会经历更大的房价下滑以及银行贷款拖欠;商业房地产信贷的增加使银行业面临更大的反向冲击的风险(Chen 和 Leung, 2007)。

国内已有的关于土地金融风险方面的研究侧重于对储备土地抵押贷款风险的分析(张兰兰, 2001; 杨剑锒, 2002; 王小映, 2003; 刘守英和蒋省三, 2005; 殷程旭等, 2005)。严金海(2007)认为,在微观层面,银行对贷款抵押率的选择以及对未来土地价格变化的预期决定土地抵押融资风险的大小;在宏观层面,土地资产价值的变化决定融资风险的大小,过量的土地供应、过快增长的地价在扩大信贷规模的同时加大了信贷风险。谢娜和张红(2008)认为,房地产上市公司“融资—购地—囤地”模式将房市与股市连接起来,一定程度上推动了土地和房产价值的虚拟化,形成资产泡沫,进而可能引发金融风险。此外,一些学者从政府财政的角度研究土地金融与金融风险的关系,认为存在由于土地出让金分期付款所引发的政府财政风险、房地产市场信贷风险以及住房抵押贷款风险(安徽省财政厅课题组, 2006)。刘守英(2005)认为,我国的城市化是以土地抵押的金融为依托的城市化,20 世纪 90 年代以来的城市化主要是政府主导并且主要由银行资金投放支撑的城市外延扩张,而银行贷款又是通过土地撬动,必须改变这种“土地财政”状况以防范土地金融风险。

综上所述,目前国内外有关土地与宏观经济关系的研究进展,可归纳为以下几方面:①该领域的研究分散不系统,未能综合考虑土地作为资源、要素以及资产的多重属性,特别是缺少对土地影响宏观作用机制的综合分析。②相关理论基础薄弱。国外文献的一个显著特点是,从宏观经济→房地产市场→土地市场的研究大大多于土地市场→房地产市场→宏观经济的研究。这可能是由于成熟市场经济国家对土地市场的关注着重于微观而非宏观,也可能是因为理论建模困难,还可能是由于土地数据的缺乏。③实证结论差异大,实证结果的比较分析特别是国际经验借鉴以及国际比较研究非常少。④有关制度因素的影响研究极少。这与其成熟的社会经济发展阶段相适应,但却忽视了这个重要变量。⑤国内研究已开始进行定量分析,但是总体来说,很多研究仍停留在定性描述阶段,定量分析则在模型构建、变量选择、数据处理以及实证结果的解释和深入分析等方面存在较大问题。尤其是,已有文献大多或在全国进行分析,或对某地区进行分析,而较少考虑区域差异的影响。

1.3 研究内容和框架

本书运用理论分析、计量分析以及经验总结相结合的方法,基于土地的资源、要素和资产特性,系统研究土地对宏观经济的影响及作用机制。首先,从总量和结构两方面考察土地资源对中国经济发展的约束和影响,构建土地资源经济安全综合评价指标体系,对全

国及典型城市土地资源利用的安全程度进行评价,分析我国社会经济结构与土地利用结构的变化规律及其相互作用关系;其次,构建包含土地要素的经济增长模型、存量—流量模型以及生命周期模型等,分析土地要素对经济增长的贡献,对经济波动的影响以及对住房市场的影响;再次,借鉴金融发展与经济增长、金融风险的关系理论,探讨土地金融对经济长期增长和短期波动的影响,并厘清土地金融风险产生的固有机理;最后,结合2003年以来我国土地宏观调控的特点、成效和问题的经验总结,系统设计宏观调控中的土地政策体系框架。

本书共六章(研究框架见图1-1)。

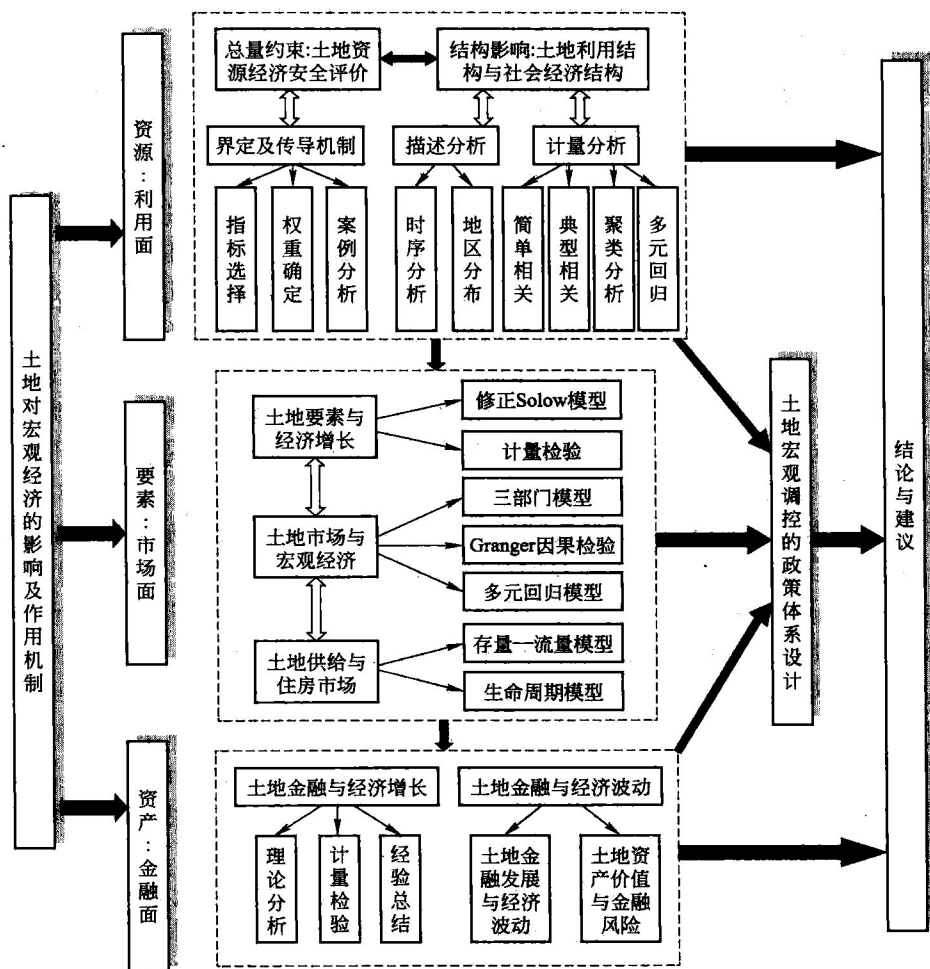


图 1-1 土地与宏观经济关系的研究框架

第1章“绪论”。介绍研究背景和目的、文献综述、研究内容和框架,以及研究方法。

第2章“土地资源与宏观经济”,分析土地资源利用对宏观经济的约束和影响机制。首先,从总量角度考察我国土地资源对经济增长的资源约束状况,界定土地资源经济安全概念,构建土地资源经济安全综合评价指标体系,对全国及典型城市土地资源利用的安全程度进行评价。其次,从结构角度考察土地资源对社会经济结构的影响和作用机制,应用多

种统计分析方法,探索我国社会经济结构与土地利用结构的变化规律及其相互作用关系。

第3章“土地要素与宏观经济”,采用规范的理论—实证分析方法,分析土地要素对经济增长的贡献以及土地市场与宏观经济的互动关系。首先,结合中国实际修正经典的Solow模型,建立包含土地要素的经济增长模型,对中国经济增长中土地要素的贡献进行计量检验;其次,应用三部门模型和Granger因果检验等对我国土地市场与宏观经济的关系进行理论解释和实证分析,并建立多元回归模型,检验土地供应和土地价格对GDP影响的数量关系;最后,结合中国实践修正传统的存量—流量模型和生命周期模型,分析土地供应对住房价格及其波动的影响。

第4章“土地资产与宏观经济”,研究土地金融对宏观经济的影响及作用机制。借鉴金融发展与宏观经济关系的理论,结合中国实践进行理论和计量模型构建,探讨土地金融(即作为资产的土地)对经济增长和短期波动的影响及作用机制,并厘清土地金融风险产生的固有机理,提出应对之策。

第5章“土地宏观调控政策体系”,系统设计宏观调控中的土地政策体系框架。基于上述理论和实证分析,并结合2003年以来我国土地宏观调控的特点、成效和问题的经验总结,分析土地宏观调控的政策目标、主体、对象、工具以及制度保障。核心是提出土地宏观调控政策工具,包括:供地政策、土地规划、土地税收、土地价格、土地制度改革措施以及土地行政手段等。

第6章“结论和建议”。对全文进行总结,提出切实可行的政策建议,并探讨下一步的研究方向。

1.4 研究方法

本书所采用的主要研究方法是:

(1) 多种理论模型的应用。土地对宏观经济的影响及作用机制是一个新形势下的新课题,尚未形成系统完善的理论模型。本书主要基于宏观经济学、微观经济学、金融学以及不动产经济学等理论基础,应用多个简单有效的经济模型(如供求理论、地租地价理论、经济增长理论、三部门模型、存量—流量模型等),分别从不同的角度解释二者的关系。

(2) 定量分析方法。系统收集整理我国土地和宏观经济的相关数据,应用包括描述统计分析、多元统计分析(如典型相关分析、聚类分析等)、指标综合评价以及多种计量经济模型(如回归分析、Granger因果检验等)等定量方法进行实证分析。

(3) 政策分析方法。应用政策科学的原理和方法,系统整理和分析我国近期有关土地利用、土地市场、土地金融以及宏观调控政策,对土地宏观调控的政策目标、主体、对象以及工具等进行系统分析。

(4) 多种调查方法的应用。例如,为获得一手资料并重点考察土地宏观调控政策的落实情况,多次到地方(如山东济南、青岛,浙江杭州、宁波等地)进行实地调研,与有关政府官员、开发商和专家学者进行座谈。又如,为建立土地资源经济安全评价指标体系,采用专家调查法以及层次分析法等选取指标和确定权重。此外,不定期进行专家访谈和召开小型座谈会。

第 2 章

土地资源与宏观经济

土地资源的利用和保护对经济增长和经济结构具有重要影响，本章分析我国土地资源利用对宏观经济的约束和影响机制。首先，从总量角度考察我国土地资源对经济增长的资源约束状况，界定土地资源经济安全概念，构建土地资源经济安全综合评价指标体系，对全国及典型城市土地资源利用的安全程度进行评价。其次，从结构角度考察我国土地资源对社会经济结构的影响和作用机制，应用多种统计分析方法，探索社会经济结构与土地利用结构的变化规律及其相互作用关系。

2.1 土地资源总量对经济增长的约束

任何国家或地区的经济增长都面临着资源禀赋的约束，对于人多地少的中国来说，土地资源总量对高速经济增长的制约作用更加明显。土地资源总量对经济增长的约束，可以引入资源经济安全概念进行量化。构建评价指标体系，对土地资源经济安全状况进行综合评价，是定量分析土地资源约束的有效方法，并有助于找出关键影响因素，促进土地资源的优化配置，提高土地集约利用水平。本节首先界定土地资源经济安全的内涵，分析土地资源对宏观经济影响的传导机制；其次，应用专家调查法和层次分析法，选择评价指标并赋予权重，构建土地资源经济安全的综合评价指标体系；最后，分别以全国和上海市为例，对土地资源经济安全状况进行实证分析。

2.1.1 土地资源经济安全的界定及其传导机制

资源安全的概念出现于 20 世纪 90 年代中后期(吴次芳等，2004)。土地资源安全是指一个国家或地区持续、稳定、及时、足量和经济地获取所需土地资源的状态和能力(谷忠忠等，2002)。吴次芳等(2004)认为土地资源安全包括：食物安全、生态安全、经济安全、产权安全和文化安全等方面。此外，土地资源安全还被赋予时间维度上的意义，即不损害未来保障潜力的状态或能力(王楠君等，2006；刘俊和刘泰圻，2007；毛良祥，2004)。总之，国内 2000 年以后对土地资源安全的研究开始增多，大多是从土地的生态、社会和经济等方面来定义其安全状态。

土地资源经济安全是土地资源安全的一个方面，目前单独对其研究的较少。已有研究对土地资源经济安全内涵的界定不全面，要么仅强调土地供应数量和结构能否满足社会经济发展的需求(王楠君等，2006)，要么未将土地资源利用产生的后果包含在内(徐保根，2004)。有少数学者初步提出土地资源经济安全的评价指标(黄辉玲，2006；王楠君等，2006)，但均