

我国财政收支与 住房市场关系研究



童幼雏/著

Research on the Relationship between
Fiscal Revenue and Expenditure and
Urban Housing Market in China

中国财经出版传媒集团



中国财政经济出版社

我国财政收支与 住房市场关系研究

童幼维 著

中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国财政收支与住房市场关系研究/童幼稚著. —北京: 中国财政经济出版社, 2017. 3

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7325 - 9

I. ①我… II. ①童… III. ①财政收支 - 关系 - 住宅 - 市场 - 研究 - 中国
IV. ①F812. 45②F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 044478 号

责任编辑: 胡 博 庄 莉

责任校对: 李 丽

封面设计: 孙俪铭

版式设计: 齐 杰

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京京华虎彩印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787 × 960 毫米 16 开 - 13.25 印张 224 000 字

2017 年 3 月第 1 版 2017 年 3 月北京第 1 次印刷

定价: 40.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7325 - 9

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88190492, QQ: 634579818



前言

如何保证“居者有其屋”是一个重要的现实社会问题，也引起了理论界的极大关注。虽然市场机制在优化住房资源配置以及提高住房配置效率方面发挥了基础性作用，但是由于存在着市场、政策以及体制层面的缺陷，导致中低收入阶层在居住方面往往表现为支付能力不足，因此，需要政府财政介入。而住房市场的政府作用域是保障性住房，重点是加强城镇租赁房屋类的建设。

本书从政府参与保障性住房建设的理论依据和现状出发，构建财政支出、住房市场与地方经济增长之间的计量模型进行实证分析；并从经济体制改革、财政体制改革、政府间利益博弈、预算制度改革等多个角度对当前我国财政收支与城镇住房问题之间错综复杂关系的成因进行剖析；进而，根据宏观经济学理论构建模型，框定政府作用基本边界，并通过国际经验的借鉴来设计我国城镇住房保障制度的政策目标与基本框架。本书主要的结论和政策建议如下：

(1) 增加社会保障地方财政支出与促进地方经济增长并不矛盾，每增加一单位的社会保障地方财政支出，能够带来 0.057 个单位的地方经济增长；

(2) 在保障性住房安居工程的策略选择上，从短期来看，住房建设是最优策略；而从长期来看，住房补贴将优于住房建设，且房贷贴息和房租补贴政策优于货币直补；

(3) 中央政府对地方政府实施问责的同时，必须要配以有效的激励政策，即在进行政绩考核时，改革传统的 GDP 指标制，实行以民生问题落实程度为重要指标的考核体系，从而改变地方政府的支付效用，实现地方



政府财政支出结构的优化；

(4) 建立健全新型城镇住房保障制度，通过各种有效的途径和方式，为中低收入者提供满足基本需求的住房供应分配机制和体系，加快住宅建设，提高居民的居住水平和居住质量；

(5) 在引导居民调整住房消费观的同时，政府还应该建立健全保障性住房的动态调整机制、退出机制以及法制制度建设。

作 者

2016 年 12 月



目 录

第一章 导论	(1)
第一节 选题背景与意义	(1)
第二节 理论依托与文献综述	(4)
第三节 研究框架与研究方法	(17)
第二章 与城镇住房相关的财政收支现状分析	(23)
第一节 财政用于城镇住房支出概况	(23)
第二节 土地出让金与土地财政：现状及评价	(36)
第三节 住房市场当前现状分析	(43)
第三章 财政收支对城镇住房市场的影响分析	(50)
第一节 财政支出对地方经济发展的影响	(50)
第二节 财政支出对城镇住房市场供需的影响	(64)
第三节 土地财政对住房市场的影响	(70)
第四节 住房市场对财政收支管理的反作用	(73)
第四章 基于财政收支的城镇住房问题成因分析	(78)
第一节 经济体制转型与住房市场失灵	(78)
第二节 分税制导致地方财政收入不足与土地财政的形成	(89)
第三节 财政支出导向与住房保障之间的博弈分析	(102)
第四节 财政预算管理制度缺陷与城镇住房市场的关系	(107)



第五章 对于城镇住房问题的政府作用边界与政策目标	(111)
第一节 合理界定政府作用边界	(111)
第二节 国外经验：典型住房保障制度的借鉴	(118)
第三节 城镇住房保障制度的目标定位与框架设计	(151)
第六章 财政收支制度的完善与城镇住房保障制度建设	(154)
第一节 城镇住房保障的提供主体：明确财权与事权的划分	(154)
第二节 加大城镇住房保障建设投入：财政支出导向调整	(156)
第三节 城镇住房保障的资金保证：扩大地方政府财政收入	(166)
第四节 规范地方财政预算编制与管理	(171)
第七章 城镇住房保障制度建设的协调机制与政策建议	(174)
第一节 居民住房消费观的调整	(174)
第二节 住房保障适用水平的动态调整	(177)
第三节 城镇住房保障的退出机制设想	(178)
第四节 加强住房保障建设的法制保证与约束	(182)
第八章 结论	(186)
附录 我国房地产业开发经营涉及的相关税费一览表	(193)
参考文献	(196)



第一章 导 论

第一节 选题背景与意义

在现代社会,住房维系的不仅是每一户居民的财富与福利水平,还关联着一国经济发展与社会文明的程度。它维系普天下居士之信念,关乎国家之安定与昌盛,乃民生大计也。然而,当住房“身兼数职”之后,民众与住房市场间的矛盾便随之凸显,它不仅是一个经济问题,更是一个社会问题及政治问题。

城镇住房问题是当今世界各国在其经济发展与城市化进程中都曾经或正在经历的一个难题。总体说来,世界各国所面临的住房问题表现为三类:第一,住房紧缺,即住房供给无法满足住房需求,供需缺口较大。第二,住房质量问题,即住房质量无法满足居民对现代化生活的要求。这里所指的住房质量,包括住房自身的建筑质量、居住面积、居住环境及其他。随着生活水平的不断提高,居民对住房标准的要求也在随之提高,生态住房、绿色环保、低碳生活等,亦逐步成为人们所关注的焦点。第三,住房公平问题。随着居民收入差距不断扩大,住房分配表现出越来越为严重的不公平现象。一方面,低收入者无法支付昂贵的房价甚至是租金,只能拥挤于狭小的空间中,甚至无家可归,露宿街头或寄居桥洞;另一方面,高收入者却拥有设施配备齐全奢华的豪宅,甚至是多处闲置的房屋。

1978年以前,我国实行计划经济,住房市场无从谈起,住房实行的是实物分配方式,住房建设投资不足,供给短缺,住房分配严重不公。直到20世纪80年代初,我国才实行住房制度改革,打破行政供给格局,走上住房私有



化、市场化的道路。但这个时期的改革，住房供给的担子并没有完全转交给市场，直至1998年住房市场才全面实行货币化改革。国务院在《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》中，确定了“最低收入家庭购买廉租房，中低收入家庭购买经济适用房，其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房”的原则，并明确“经济适用房是住房供应的主体”。1998年至2003年，我国房地产市场度过了一段相对来说较为平静的发展时期，住房紧缺问题得到很大程度的缓解，住房质量也有所提高。但在2003年，《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号）提出，经济适用房是“具有保障性质的政策性商品房”，其适用对象为中低收入家庭，而实际执行标准更倾向于收入偏低者。此后，由于保障性住房受益群体一再受限，经济适用房供应量也随之缩减，不再作为向中等收入群体住房供应的主体，取而代之的普通商品房则占据住房市场的主体份额。尽管文件中指出政府应“控制土地价格，多渠道降低建设成本”，但自2004年起，以一线大城市为先导，我国各地房价、地价开始不断飙升，如脱缰野马，一发不可收拾，多次调控政策的出台均对飞涨的房价束手无策。

至此，住房不平等状态非但没有改变，反而进一步恶化。高涨的房价使得绝大多数居民无力承担，于是房价的变动对他们再无影响：不管房价如何涨落，住房都远远地处于他们的可行消费集之外。住房本是民众生活的必需品，但却成了有限的收入与财富水平下的奢侈品；它具有商品性，但同时又不同于一般的商品，兼有社会保障属性。在任何一个社会，不管其社会经济发展到什么阶段，都会存在部分社会低收入家庭无法完全依靠市场来解决住房问题，因而政府提供住房保障是绝大多数国家在经济发展和城市化进程中不可避免的现实问题。换言之，住房可以通过市场进行分配，但是它对于促进社会公平的作用相当薄弱；而住房所具备的各种特殊属性，使得政府必须要对其进行必要的配置干预。

一方面，对于每一个人来说，衣、食、住、行是最基本的生活需求，这也是人类社会得以存在与繁衍的基本条件。因此，基本居住权是现代文明社会人类的基本要求，换言之，公民的居住权具有绝对的优先性地位。脱离了这一点，住房市场就会脱离民生，其发展就会面临一系列的困难与问题。民居无所，则心不定，社稷乱。无所谓和谐，更谈何建设与腾飞？因此，住房问题从本源上来说，是一个公共问题。政府必须要保证民众“住有所居”，并将其作为推动和谐社会建设的最基本方面，坚定地贯彻落实。



另一方面,在现阶段的中国,住房无法完全通过市场妥善解决,一定程度上存在市场失灵问题。资源配置的手段有计划和市场两种,公共财政就是国家或政府为市场提供公共服务的分配活动或经济活动,是与市场经济相适应的一种财政类型和模式。而公共财政活动必须遵循且只能唯一遵循的活动准则,就是弥补市场失灵。也就是说,只有当市场无法实现资源配置优化的时候,才需要政府的介入,由公共财政发挥其相应的职能。因此,当市场经济无法为民众提供足够的住房,或由于过大的外部性而导致住房提供无法达到效率水平的时候,政府出于民生福祉,就有必要介入其中,加大住房提供,增进社会公平与整体福利水平。

当前我国房价高涨,买房难、租房难、住房难的问题亟待解决。两会报告以及2010年的政府工作报告中,都明确强调,必须要规范住房市场,加强住房保障,保证人民群众住有所居。政府部门必须制定合理有效的政策来规范住房市场,加强住房保障,使政策的延续性及时效性更长更强,以达到既能保证社会公平又能促进经济发展效率的目标。

住房问题的成因错综复杂,财政制度并不能对其进行完美的诠释。但不可否认,政府的财政收支对住房市场仍有着不容忽视的影响。概括来说,一方面,地方政府用于住房建设的财政支出规模会影响当地经济的发展,进而影响居民的可支配收入与需求结构的变化,再加上当前地方政府政绩考核制度的反作用,引致财政支出的导向与规模进一步变化,影响住房保障建设,进而影响居民的生活质量和福利水平;另一方面,地方政府过度依赖的土地财政,虽然增加了地方政府财力,但推高了地价,在一定程度上影响住房价格,从长远角度来看,这不但加大了地方财政的风险,还会使地方经济陷入不可持续发展的窘境。

那么,各级财政的收支行为又是如何具体地影响住房市场的?影响程度有多大?住房问题的深层次原因究竟有哪些?对于住房问题,政府作用的边界该如何界定?各级政府又该如何调整财政收支,来解决棘手的住房问题呢?为了促进住房的社会公平,政府当下应该加大保障性住房的供给,那么住房保障的适用标准该如何确定,这部分保障资金该来源于哪里,该如何管理?为了避免受保障的家庭形成福利固化,又该如何建立和完善保障性住房的退出机制呢?政府又该何时退出,以减少财政支出对私人部门的投资所造成的挤出?这些就是我国公共财政在当前社会经济形势下不得不思考和回答的问题。而对这些问题的回答,对于解决住房问题,财政收支管理改革,乃至整个社会经济变革与



社会稳定都具有重要的意义。

第二节 理论依托与文献综述

一、理论依托

财政政策作为市场经济条件下国家调控宏观经济的主要工具,通过预算政策、财政收入政策和财政支出政策实现宏观调控的主要目标,即保持社会总需求与总供给的均衡,以保证国民经济持续、稳定的和谐发展。保障住房是建设社会主义和谐社会的基石,科学合理的财政政策调控措施将有效引导我国建立健全住房保障体系,达到“居者有其屋”的住房目标。

(一) 公共财政与市场失灵

公共财政问题的要害,是“公共性”问题,其实质是政府与市场的关系问题。财政作为政府的活动,在市场经济下直接涉及的根本问题,是如何处理政府与市场的关系问题,是如何约束和规范政府及其财政活动,使之适应市场经济的根本要求。建立公共财政制度,就是要以“公共性”作为根本准则,去约束和规范政府与财政行为,去处理它们与市场的关系。公共财政是弥补市场失灵的财政,是对于市场正常和正当活动一视同仁的财政,是非市场营利性的财政,是法治化的财政。对市场机制几乎完全难以将资源和要素配置于期间的活动,如建立国家防务、维持社会秩序和建造公共工程等,以及尽管市场机制能够配置资源和要素于其间,但由于外部性和自然垄断等因素导致价格信号的不正确而难以达到效率状态的时候,政府及其财政就必须介入以弥补各项市场失灵。

(二) 保障住房的三大属性

财政政策之所以能够促进保障住房的发展就在于保障住房的准公共产品属性、社会福利属性和社会和谐属性。

1. 保障住房的准公共产品属性。

所谓公共产品是政府为了满足社会公共需要而提供的社会产品和服务。公共产品的出现源自不完全竞争条件下的市场机制失灵。公共产品与私人产品不同的是,它必须同时具有严格意义的非竞争性与非排他性。但在现实生活中,真正属于这种典型纯粹的公共产品还只有“国防”等极少数。除此



以外大多数是准公共产品,即介于公共产品与私人产品之间的产品或服务。不论是公共产品还是准公共产品,政府都应该成为其产品或服务的主要提供者。

保障住房就是一种典型的准公共产品,保障住房的发展可以使中低收入者安居乐业,从而使国泰民安、社会和谐,社会中的每一位成员都能享受到一种安全感和幸福感。但是并非所有社会成员都有资格租住保障住房,只有符合相关收入与居住面积标准的特殊阶层才能享受到政府的关照,具有消费上的排他性与竞争性。在现代市场经济制度下,私人产品的供给可以由市场这只“看不见的手”提供,如房地产开发商在市场上销售的商品房,在完全竞争的房地产市场中,因商品房是私人产品,房生产者的竞争将保证住房消费者的住房边际成本等于住房价格,这时任何消费者都不能得到低于市场价格而购买到商品房的好处,房地产市场均衡时的资源配置是最优的。

而对于价格排他的保障住房这一准公共产品,为了提高供给效率,则应采用市场配置与财政补贴相结合的办法提供。下面采用局部均衡的分析方法加以讨论(见图1-1)。图1-1(a)代表个人1与个人2对于X物品中私人产品要素的需求, D_p^1 曲线是个人1的需求曲线, D_p^2 曲线是个人2的需求曲线,社会对X的需求曲线是由这两条需求曲线横向加总而得到的,这就是 D_p^{1+2} 曲线。图1-1(b)代表个人1与个人2对于X物品中的公共产品要素的需求, D_E^1 是个人1对公共要素的需求曲线, D_E^2 是个人2对公共要素的需求曲线,社会对公共要素的需求曲线是 D_E^1 与 D_E^2 纵向加总得到的,即为 D_E^{1+2} 。图1-1(c)说明X物品在达到均衡时的若干性质:首先,对准公共产品X的社会需求量是由 D_p^{1+2} 与 D_E^{1+2} 垂直相加而得到的, $D_X = D_p^{1+2} + D_E^{1+2}$ 。其次,当X的供给曲线是MC并且MC被给定时,由D曲线与MC相交,可以确定准公共产品X的均衡产量 $\bar{X}$ 。当X的供给量达到均衡产量 $\bar{X}$ 时,相应的价格为 $p+r$ 。其中,P是市场价格部分,它与 $\bar{X}$ 的私人产品要素对应,可以通过市场机制收费获取;r是由于X的公共产品要素与外部性而得到的社会评价,是由社会支付的,要通过征税或由公共开支来支付给生产X的部门。^①所以,对于保障住房这种准公共产品,为了提高其供给效率,其供给方式既不能完全由保障住房租住者负担所有费用,也不能完全靠政府拨款,而是需要采取既向保障住房租住者收取一部分房租,同时又实行财政补贴相结合的办法,依靠财政政策的扶持来促成保

① 刘玲玲.公共财政学.北京:中国发展出版社,2003年.



障性住房的供给。

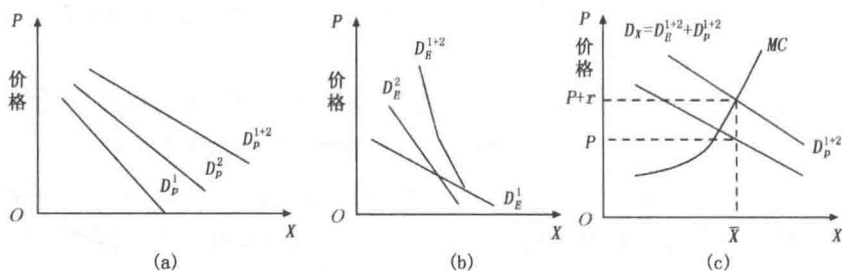


图 1-1 准公共产品的供给效率

另外,“公共性”是公共财政的内在属性,公共财政是政府为满足公共需要,参与国民收入分配而形成的分配活动。研究市场经济条件下的公共领域就成为构建公共财政的首要问题。公共财政具有市场补充性、公共性、有限的强制性三大内在特征。^①公共财政赋予了财政政策强大的资源优化配置功能以及对宏观经济运行的导向与协调功能。保障住房的准公共产品属性成了财政政策对保障住房进行调控的重要依据。这就需要依靠政府作为提供方式的主体,同时借助市场本身进行有效补充,解决我国房地产市场中最低收入阶层住房分配“缺位”问题。

2. 保障住房的社会福利属性。

关于保障住房的社会福利性需要从福利经济学的理论来理解。福利经济学是现代西方微观经济学的一个分支学科。西方福利经济学理论指出,经济福利的增进,主要由效率与公平两方面决定。如果某种经济活动能发挥效率,或者能促进公平,就表示增进了经济福利。

福利经济学之父庇古首先提出了外部效应问题,他指出:在某些场合,个人决策和行动会给其他人的行为和决策带来有利或不利的邻近影响,导致私人边际收益(或成本)与社会边际收益(或成本)出现偏差,市场调节的结果不再符合帕累托最优准则。外部效应问题是市场本身无法克服的内在缺陷,即市场失灵,如果政府始终恪守传统的“守夜人”职责,它将始终构成对市场有效运行的一种威胁。庇古的发现暴露了古典经济学从市场秩序导出国家职能的思路的逻辑弱点:如果说政府不干预的全部根据在于市场的完美秩序,那么市场失灵就成为政府干预的有力依据。庇古正是沿着这种推理的思路提出如下

^① 陈纪瑜,郭平,罗宏斌.财政学.长沙:湖南大学出版社,2003年。



建议：为了实现帕累托最优结果，国家必须越出传统上规定的边界，利用国家拥有的征税权力，对那些制造外部效应的企业和个人征收一个相当于私人与社会边际成本差额的税收或给予同等数量的补贴，具体视外部效应的性质（有利还是有害）而定，使企业和个人自动地按照效率标准提供最优产量。借助于国家的干预，市场秩序又得以重建^①。

庇古认为“福利”是人们对享受、满足、效用的心理反应或主观评价。保障住房具有正外部效应，需要财政提供相应的福利来补偿。保障住房的社会福利性主要表现在其社会保障性和政府的主导性上。这就是说，为了保障城镇中低收入家庭的住房需求，应由国家拨款或社会组织筹资帮助他们解决住房问题。政府提供的保障住房不同于商品房，而是福利性的补贴或实物配租。实践证明，政府如果主导保障住房的建设与运营，就能够提高社会福利与保障，使社会资源配置最大程度地接近帕累托最优状态，即：如果对于某种既定的资源配置状态，所有的帕累托改进均不存在，在该状态上，任意改变都不可能使至少有一个人的状况变好而又不使任何人的状况变坏的这种资源配置状态。最终实现整个社会在效率优先的前提下还能够兼顾公平，纠正房地产市场失灵情况中的住房资源分配不公现象。

3. 保障住房的社会和谐属性。

公平与正义是社会主义和谐社会的基本特征，构建社会主义和谐社会，必须更加注重社会公平。站在一国政治的战略角度来看，保障住房是构建和谐社会的基石，保障住房对于社会的和谐作用主要表现在稳定人心和巩固国家政权上。在关系到老百姓切身利益的住房问题上，政府维护社会公平的职责就在于保障城镇中低收入者能够“居者有其屋”，不至于风餐露宿。

2006年《中共中央关于构建社会主义和谐社会若干重大问题的决定》指出，目前，我国社会总体上是和谐的，但是，也存在不少影响社会和谐的矛盾和问题。如房价过高与中低收入阶层住房困难的问题等。进一步讲，以廉租房来促进和谐社会，所反映的就是如何解决好民生问题。发展保障住房就是要解决涉及人民群众“住”这一大民生问题。

总的来说，财政政策与保障住房的发展有着千丝万缕的关系，政府可以利用预算、政府投融资、税收优惠和财政补贴等财政政策工具参与保障住房的建设与运营。

^① 于海燕，邹湘.福利经济学主要代表人物的思想及其财政意义.山东纺织经济，2005（4）.



另外,从公共财政对于提供保障住房准公共产品的理论中,从福利经济学对于保障住房的福利改进方案中,以及从保障住房对于构建和谐社会的政治评价中,可以看出财政政策可从一国的经济和政治这两大方面支持着保障住房的发展。财政政策是我国保障住房前进中的航标,有力地推动了社会住房保障的发展,保障住房的建设也为财政政策提供了新的工作平台,保障住房的顺利发展将直接或间接地影响财政政策的宏观经济目标的实现。

二、文献综述

(一) 土地财政收入与房价的文献综述

土地财政收入就是指地方政府收入中来自于土地出让金、土地增值税、耕地流转税、契税、房产税等主要与土地及房产密切相关的收入。由于这些收入近年来占到了地方财政收入的一半以上,因此,受到社会各界越来越多的重视。可以说,土地财政已经成为地方财政的“第二财政”,甚至是收入的主要来源。

由于很难获得土地财政收入的确切数额,而土地出让金在土地财政收入中占了很大的比例,因此在相关研究中,更多的是关注地价与房价的关系。总体而言,关于地价与房价的关系,有以下几个方面的观点。

1. 房价上涨带动地价上涨。

自从李嘉图出版《政治经济学及赋税原理》^①以来,“土地产品的价格决定地租”、地租和地价的剩余观点(residual land price)被许多经济学家所接受。将这一理论引入住宅领域,便形成了房价决定地价的观点,被视为房地产领域起码的常识^②。

Grigson 在著名的 1986 年伦敦和东南区规划会议上明确指出,“房价决定地价,而不是相反,因为建造商在土地上的出价主要取决于其对建筑物售价的估计。这种观点得到经济学家和实业家的一致支持”^③。他认为土地的价格主要由需求决定,土地是引致需求;是人们对住房的需求才导致对土地的需求,多数房地产商竞拍土地的竞价也是由房地产的价格倒推归来的,这种观点得到

① 李嘉图. 政治经济学及赋税原理. 北京: 商务印书馆, 1962.

② Priemus, H. *Land Policy House Price and Housing Quality: Empirical Evidence from the Netherlands. Housing, Theory and Society*, 2003, 20 (3), pp. 127 ~ 132.

③ Grigson, W. S. *House Prices in Perspective: A Review of South East Evidence*. London and South East Regional Planning Conference, 1986.



许多学者的支持。

阿瑟·奥沙利文在《城市经济学》中通过地价模型分析认为,随着对住宅的需求增加,住宅价格上涨,导致建房者购买更多的土地以建更多的住房,对土地需求的增长提高了地价,地价高是住宅价格高的结果。^①同时,他认为,正是房地产市场旺盛的需求,导致了城市土地的争夺,并引领地价上升。

在国土资源部发布的《2004 年度我国重点地区和主要城市地价动态监测报告》^②中,根据对全国 51 个大中城市的地价监测结果显示,房地产市场需求强劲,房屋供不应求,价格上涨,才使开发商对土地的需求增加,并拉动地价上涨。

原国土资源部副部长负小苏(2004)在全国落实经营性土地使用权出让制度座谈会上^③提出“经营性土地公开交易不会引发房价上涨”,并暗示是房价的增长在拉动地价上涨。

郑光辉(2004)认为地价的高低与否受房价高低的影响,不是房价高低的原因,而是房价高低的结果,正是房价的上涨增加了对土地的需求,并进一步导致地价的上涨。^④

朱道林和董玛力(2005)^⑤用玉米法律悖论和引致需求理论的道理来说明地价和房价的关系问题。认为人们因为需要住房而产生了对住宅的需求,而土地是建造住宅必不可少的要素,这就导致了对住宅类用地的需求。对住房的需求在不断增加,从而导致开发商们不断增购土地来满足住房的需求。对土地引致需求的增加必然导致土地价格的上升。

黄健柏、江飞涛和陈伟刚(2007)^⑥用方差分解法将前人实证研究的方法统一在一个框架下进行研究发现:土地出让制度改革后,地价上升对房价上升的推动作用反而较之前大大减少,地价变动对房价变动的贡献度大幅下降至零附近。因而地价上涨对房价上涨的影响薄弱。但是房价变动对地价变动的贡献度接近 100%。

① 阿瑟·奥沙利文.城市经济学.北京:中信出版社,2003.

② http://www.tranbbs.com/Techarticle/Techarticle_12439.shtml.

③ <http://www.mytd.gov.cn/mo2.asp?NewsID=50>.

④ 郑光辉.房价与地价因果关系实例分析.中国土地,2004(11).

⑤ 朱道林,董玛力.地价和房价的经济学分析.中国土地,2005(7).

⑥ 黄健柏,江飞涛,陈伟刚.对我国房价与地价相互关系再检验,2007(2).



2. 地价上涨带动房价上涨。

Pollakowski 和 Wachter (1990)^① 利用美国华盛顿地区蒙哥马利郡的数据进行实证研究时发现,土地供给限制对土地价格、住宅价格产生了溢出效应。土地利用限制越严格,住宅价格和已开发土地价格上升的就越快。

Peng 和 Wheaton (1994)^② 利用香港 1965 ~ 1990 年数据对土地供给约束对房价的影响进行了计量经济分析。实证结果显示土地供给变化对地价、住房价格和住房供给都有较大影响。他们认为,土地供给不足使住房供给总量下降,再加上消费者预期未来土地更加稀缺和住房租金上涨,最终导致了土地价格和住房价格同时上涨。

原中国房地产协会会长杨慎 (2003)^③ 在某市关于房地产形势的报告会上,针对部分城市房价过高的现象,指出这和土地成本上升有关。我国目前实行土地公开招标拍卖的做法虽然能把土地卖出个好价钱,但在竞拍中,地价被炒得很高,一亩地甚至能卖到几千万元,导致部分城市房价上涨很快。

包宗华 (2004)^④ 在谈论我国房地产业发展的时候,认为以拍卖出让土地的办法虽然增加了土地出让的透明度,但也存在一个明显的缺点,就是容易过高地抬升地价。他认为地价大幅度上涨导致房地厂商的建设成本增加,必然造成房价大幅度提高。

北京大学中国经济研究中心的平新乔和香江国际发展有限公司的陈敏彦^⑤,根据国家统计局 1999 ~ 2002 年《房地产开发统计年报》所提供的 35 个大城市的面板数据,以中国房地产业融资、地价、楼盘价的数据库为基数,通过实证模型,考察了政府在房地产融资、地价决定与楼盘价格趋势变化过程中的作用及其效应。结果显示房地产开发商在低地价与高房价之间,更倾向土地的廉价获取,他们对低廉地价的获取动力超过对高房价追求动力的两倍以上。其结论认为,决定楼盘价位的基本因素是土地购置价和信贷注入。但地价对房价的边际效应 (0.78) 远大于信贷注入对房价的边际效应 (0.05)。并提出,今后若干年,如政府收缩土地供应,或提高土地价格,在这样的条件下,即使

① Pollakowski, Wachter. *The Effects of Land - Use Constraints on Housing Prices*. Land Economics, University of Wisconsin Press, vol. 66 (3), pp.315 ~ 324.

② Peng, Wheaton. *Effects of restrictive land supply on housing in Hong Kong an econometric analysis*. Journal of Housing Research, Volume5, 1994.

③ <http://business.sohu.com/73/62/article214746273.shtml>.

④ 包宗华,如何看待我国的住房价格.城市开发,2004 (1).

⑤ 平新乔,陈敏彦.融资、地价与楼盘价格趋势.北京大学中国经济研究中心讨论稿.