

金融发展、 人口流动联合视角下的 房价空间异质性研究

何鑫 楚尔鸣 / 著

非外借

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

金融发展、 人口流动联合视角下的 房价空间异质性研究

何鑫 楚尔鸣 / 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

金融发展、人口流动联合视角下的房价空间异质性研究/
何鑫, 楚尔鸣著. —北京: 经济科学出版社, 2018. 11

ISBN 978 - 7 - 5141 - 9923 - 9

I. ①金… II. ①何…②楚… III. ①房价 - 研究 - 中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 250597 号

责任编辑: 周国强

责任校对: 蒋子明

责任印制: 邱 天

金融发展、人口流动联合视角下的房价空间异质性研究

何 鑫 楚尔鸣 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

固安华明印业有限公司印装

710 × 1000 16 开 16.5 印张 220000 字

2018 年 11 月第 1 版 2018 年 11 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 9923 - 9 定价: 78.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 打击盗版 举报热线: 010 - 88191661)

QQ: 2242791300 营销中心电话: 010 - 88191537

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn)

国家自然科学基金面上项目

“空间非一致性、房地产价格波动与最优货币政策选择”（71273221）

教育部人文社科基金项目

“劳动力流动视角下中西部地区乡村振兴的实现机制研究”（18YJCZH046）

湖南省教育厅优秀青年项目

“湖南省财政转移支付与农业转移人口市民化的动态调整机制研究”（17B184）

博士启动基金项目

“农业转移人口城镇化对房地产市场的影响及对策研究”（16BSQD09）

湖南文理学院优秀出版物基金

资助出版

序

住房具有消费品、投资品和准公共品的三重属性，并在多元利益主体的博弈中使其价格形成机制复杂化，而价格波动既涉及宏观经济运行，又涉及居民的基本生活，而成为国人共同关注的焦点。自 2012 ~ 2017 年，北、上、广、深的房价涨了 20 倍，但全国的 GDP 上涨了只有不到 7 倍。目前中国的楼市总市值已经超过了 430 万亿元，是 GDP 的 5 倍、是广义货币供应量 M_2 的 2.5 倍、是储备货币的 15 倍、是货币发行的 45 倍。为应对不断上涨的房价，中央政府曾出台了“国八条”“国六条”“国四条”“国十条”“新国八条”“国五条”等诸多政策措施，不仅通过土地、金融、税收、投资等经济手段，而且通过限购、限贷、限利、限价、限售等行政手段进行调节，但效果却不尽如人意，整体的房地产市场并未完全回归理性。一方面的问题表现在房价水平过高，特别是核心城市（一线城市和强二线城市）的房价已严重超出了一般工薪阶层的承受能力，例如，2015 年北京、上海的房价收入比已高达 14 倍，远远偏离了 5 ~ 7 倍的合理区间；另一方面的问题表现在房价波

动过快,并且存在区域(城市)分化趋势,例如,2013年上涨、2014~2015年下跌,2016年又上涨,至2016年12月深圳新建住宅价格指数同比上涨149%,而锦州下降4%。到底房价为什么上涨?为什么出现区域分化趋势?到底应该如何稳定房价,促使房地产市场回归理性?这不仅是理论工作者需要深入研究的重要理论问题、政府决策者需要破解的重大现实问题,而且也是广大百姓希望解决的现实生活问题。

对于房价为什么上涨,众多文献进行了深入的分析,虽然各有不同侧重点,但基本上是从供给和需求两个方面进行阐释的。从供给方面来看,主要涉及土地供给、政府税费、开发商贷款、原材料和人工等成本因素;从需求方面来看,主要涉及收入水平、货币超发、投机炒作、人口增长与刚需、个人住房信贷政策和政府调控政策等因素,这些因素分析虽然既符合经济学原理也符合现实情况,但只是一种短期分析。如果从长期来看,供给方主要取决于制度约束,需求方主要取决于人口流动。因此从人口流动的角度分析房价波动及其结构变化,正是我们当前研究文献中尚未深入的长期分析视角。

人口流动是房价区域分化的原始动因。人往高处走,水往低处流,人口流动的一般规律是人口从农村流往城市,而城市又从三、四线城市流向一、二线城市,这是导致北、上、广、深一线城市房价高企的根本原因。从常住人口增速来看,三、四线及以下城市的人口增速一直处于0.3%左右,低于全国人口平均增速0.5%,也远低于一线城市和二线城市的人口增速。从目前情况来看,一线城市人口流入的速度下降,主要原因是人口规模受到严格控制,这使许多流动人口不得不转而选择二线城市,加上二线城市的优惠政策和经济发展迅猛的吸引,因而使二线城市成为目前人口流入的主流方向。虽然三、四线城市也存在人口流入,一方面是因为一、二线城市的溢出效应,另一方面则是吸收了农村的务工人员。这种人口流动的趋势与分化显然与区

域房价存在着显著的正相关。

仅有人口流动还不足以促使房价的上涨速度超过 GDP 的增长速度，起这种加速催化作用的正是金融机制。城市居民将收入扣除消费后的余额以银行存款、购买理财的形式交给银行，银行将钱直接贷放或通过通道、非标业务贷给房地产开发商，房地产开发商获取贷款后高价买地建房，再将房屋高价卖给居民，更多的资金进入银行，银行再通过资管通道贷给房地产更多的资金，如此循环，房价就必然越来越高。而这种循环涨价的必然趋势就是房地产泡沫，并孕育着类似美国次贷危机的极大风险。

为防止房地产泡沫破灭而带来系统性金融风险，2017 年的中央经济工作会议要求促进房地产市场平稳健康发展，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。我国房地产市场已从总量供不应求转向供求总体平衡、结构性区域性矛盾突出的新阶段，供需形势和主要矛盾的新变化，使潜在风险进一步积累。当前，要加快健全与长效机制对接的基础性制度，逐步调整退出与长效机制不适应的政策和限制性调控措施，有效防范房地产市场风险。

从短期对策来看，应继续坚持并深化、优化前期的严控举措，以稳为主，避免大起大落：坚持实行分类施策，根据不同城市和地区的实际情况实行差别化的调控政策，把握调控节奏和力度；严格控制并逐步降低金融业涉房、涉地资金比重，逐步减少金融业对房地产的依赖，防范系统性金融风险；限制频繁交易行为，研究出台更加严格限制短期多次交易的措施，严厉打击各种炒房行为和投机行为。

从长期对策来看，应坚持标本兼治，在优化、固化调控制度的基础上，

重点在重大制度设计和体制机制创新上发力。以人口净流入多的一、二线大中城市为重点，加快培育住房租赁市场特别是长期租赁市场，发展一批专业化的住房租赁企业。加快研究并落实房产税制度，以单一的房产税降低房地产税费水平，并研究租房支出抵扣个人所得税和租赁企业税收减免政策，以及建设租赁住房的土地出让金由一次性收取改为按年收取，促进租赁市场发展。继续加速推进中、西部城镇化建设，尤其是集中建设中、西部具有广泛吸引力的大城市，从而缓解大城市人口集聚压力。完善住房金融制度，改革住房公积金制度，加快研究设立国家住宅政策性金融机构，为居民合理住房消费提供长期稳定的低利率资金支持。坚持购房首付的底线，坚持差别化购房信贷政策，建议采取首付比例和贷款利率反向调整的办法，有效防范房地产市场风险。完善住房金融宏观审慎管理，严格限制资金流向投资、投机性购房。加强房地产开发企业购地资金合规性审查。真正建立起房地产市场健康平稳发展的长效机制。

楚尔鸣

2018年9月

前 言

在我本科刚毕业的那个年代，依稀记得省会城市某房地产的一块广告牌上写着：“惊爆价”1800元/平方米，那时候我做中学教师的月工资收入是1600元/月，如果将所有的工资收入积蓄起来，恐怕也要3年时间才能凑齐一套100平方米房子的首付。积累了2年的工作经验后，决定去省外的城市闯一闯，我选择了东部沿海地区的一个普通三线城市，此时我的月工资收入已经达到3500元/月，然而令人绝望的是，当地房价也已经达到了3000~4000元/平方米左右，与我所在的省会城市房价相差无几。于是，我相信读书能够改变命运，在外漂泊了3年后成功地考取了研究生，等我放弃现有工作而返乡读书时，却发现省会城市的房价已经上涨到5000元/平方米了。此时，我再也坐不住了，终于在毕业后的第6年，依靠父母的部分养老金以及自己所有的积蓄，勉强凑够了人生第一套住房的首付。这是本书写作之初的真实情况。

自古以来，居者有其屋就是老百姓的期盼，房子买不买得起的问题事关

群众福祉以及社会和谐稳定。我发现自1998年住房制度改革以来,中国城市的房价至少表现出三个特点:第一是房价上涨速度远超工资上涨速度。短短20年时间里,全国住房销售价格由1998年的1854元/平方米上涨至2017年的7892元/平方米,远远超过工资增长的速度。第二是房价上涨的速度与金融发展存在内在联系。从宏观层面来看,1997年的亚洲金融风暴和2007年的次贷危机、2005年的“国八条”和2010年的新“国十条”等政策的实施,均会在一定程度上降低房价的增速;从微观层面来看,老百姓贷款买房也与银行贷款利率及货币供应量等金融支付方式存在一定关系,举例来看,贷款利率越低、首套房利率折扣越大,购房者数量越多,房价也上涨得更快。第三是房价上涨过快的城市流动人口数量也越多。流动人口偏好流向工资收入高、福利待遇好的城市,而这些城市的工业和服务业通常发展较好,能够提供大量的就业岗位和丰厚的薪资待遇,从而源源不断地吸引人口流入城市,然而,这些城市的土地和住房供给又往往受到限制,住房市场供小于求,导致房价快速上升;相反,在人口流出的区域,土地和住房供给政策较为宽松,住房市场供大于求,房价上涨幅度较小,甚至出现负增长。在现实中观察到的这三个特点会不会是房价呈空间异质性的主要原因呢?这正是笔者在本书中研究的重点。

纵观国内外对于房价空间异质性的研究不胜枚举,研究学者们从不同的角度对这一问题进行了阐述。然而,从经济学的角度来看,我认为住房是一个兼具投资属性和消费属性的“好东西”,仅从供给、需求或者其他某一角度对此进行分析,并不能完全揭示其异质性的内在规律,且供给或需求因素对房价的影响也应该存在直接和间接的影响。若结合金融发展(供给的视角)和人口流动(需求的视角),探讨二者对房价空间异质性的直接影响和间接影响,所得结论应能更好地为地方政府决策部门提供参考。鉴于此,本

书以我国 235 个大中城市为研究对象,首先,运用数理分析模型探讨金融发展、人口流动对房价空间异质性的影响;其次,分别运用统计描述法分析了金融发展、人口流动和房价空间异质性的现状;再其次,构建平滑迁移门限向量自回归、面板向量自回归、地理加权回归和动态面板回归等计量模型,直接或间接证明了金融发展和人口流动对房价空间异质性的影响,并进行国际经验比较;最后,得出结论,并依此提出本书的政策建议。

自此,本书得出以下主要研究结论:第一,现代制造业和服务业对货币政策的冲击响应较大,资金投向此类行业能够提升资源配置效率,有利于扩大产值和增加就业,从而为城市吸引更多劳动力。第二,房地产行业易于受到货币供给的影响,而其产值的增加能够促进金融结构的提升与高级化。第三,人口易受收入和金融资产的影响,而房价的高低在短期会对居民的消费产生影响。第四,人口流动是影响房价的最主要因素,且在东部沿海地区存在的影响最显著,流动人口每增加 1 万人左右,将会使 100 平方米的住宅价格上涨 600~1100 元左右。第五,房地产投资、居民收入和受教育水平对房价在东、西方向上的异质性均存在显著影响,但在南、北向的异质性上,2010 年以前收入影响较为明显,2010 年以后受教育水平影响较为明显。第六,一线和热点二线城市的房价存在正的人口集聚效应,三线城市的房价存在负的人口集聚效应;人均收入高是人口流入的重要影响因素,而高房价则是人口流出的主要原因。

本书能够顺利完成,最应感谢的是我在湘潭大学的两位导师,他们是商学院院长楚尔鸣教授、商学院工商管理系副主任郭新华教授,两位导师对本书每一次的悉心指导以及对问题的独到见解都使我受益匪浅。特别感谢湖南文理学院经济与管理学院院长肖小勇教授和国际学院院长贾先文教授对本书结构所提的意见以及在经费上的支持;感谢在日常生活中总是对我照顾有加

的两位同事姚顺东教授和苏静副教授为本书提供的宝贵意见；最后还要感谢负责本书细节整理工作的段玲、甘婷两位同学，是她们在暑假的辛勤付出才完成本书的初稿。

需要说明的是，尽管房价的空间异质性问题是十分复杂的问题，但是本书仍对高等院校、科研机构中从事相关研究的科研工作者极具参考价值。在写作的过程中，由于笔者水平有限，部分章节系笔者多年以前的科研论文，在编写和整理的过程中难免出现错误，希望读者在翻阅的过程中对表述不当的地方多提宝贵意见，以便后续工作的改进。

何 鑫

湖南文理学院经济与管理学院 D309

2018 年 9 月

第1章	绪论 / 1
	1.1 研究背景与研究意义 / 1
	1.2 相关研究述评 / 7
	1.3 研究内容 / 31
	1.4 研究思路与方法 / 33
	1.5 研究的创新点 / 35
第2章	金融发展、人口流动影响房价空间异质性的理论分析 / 37
	2.1 金融发展、人口流动与房价波动的互动机理分析 / 37
	2.2 金融发展、人口流动和房价波动的理论模型分析 / 39
第3章	金融发展、人口流动、房价波动的现状分析 / 56
	3.1 金融发展的现状分析 / 56
	3.2 流动人口的现状分析 / 63
	3.3 城市房价空间异质性的现状分析 / 85

第4章	金融发展对产业、家庭消费的异质性影响 / 92
	4.1 统一货币政策的不同产出效应分析 / 92
	4.2 金融结构与产业结构的互动机理分析 / 103
	4.3 金融对居民消费的影响分析 / 112
第5章	流动人口指标及其测算 / 126
	5.1 流动人口指标的测算 / 126
	5.2 流动人口的总体水平和分布特征 / 133
第6章	金融发展、人口流动视角下区域房价的空间异质性分析 / 137
	6.1 房价的空间异质性分析 / 137
	6.2 房价的人口集聚效应分析 / 154
第7章	房价空间异质性、家庭金融债务收敛性的国际经验 比较与借鉴 / 176
	7.1 英国房价空间异质性的分位数回归 / 176
	7.2 西方国家家庭金融债务的收敛性 / 188
第8章	新型城镇化建设的政策建议 / 199
	8.1 房地产政策方面 / 199
	8.2 人口政策方面 / 202
	8.3 地区经济政策方面 / 207
	参考文献 / 211
	附录 / 233

第1章

绪 论

1.1 研究背景与研究意义

1.1.1 研究背景

自1998年7月国务院颁布《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》以来，我国的房地产市场发展迅速，各地房价都出现了不同程度的上涨。控制城市房价过快增长不仅有利于经济的良性发展，而且有利于解决民生问题。我国房改政策已执行20年，从其发展趋势来看表现出两大特点：一是总量越来越大、发展速度越来越快。据统计，房地产市场销售面积从1998年的1.2亿平方米增加到2017年的16.9亿平方米，年均增长速度为14.94%；房屋销售额从1998年的25.1亿元增加至2017年的13.3万

亿元，年均增长速度为 57.04%，无论从销售面积还是销售额来看，其增速均远高于 GDP 增长速度。二是房价在区域间的差异越来越大。近年来，中、西部省会城市的房价从 1500 元左右上升到 5000 元左右，而东部一线城市的房价却从 4500 元上升到 3 万元左右，房价的在空间上的差距已经越来越明显。图 1.1 为深圳市与部分城市的房价比，若其比值上升表明房价差异扩大，反之则表明房价差距在缩小。以长沙市和厦门市为例，2002 年长沙市和厦门市的房价分别为 1654 元和 2596 元，2014 年长沙市和厦门市的房价分别为 5458 元和 17778 元，深圳市与长沙市的房价比由 3.18 上升至 4.41，与厦门市的房价比值却由 2.03 下降至 1.35。从图 1.1 中可知，深圳市与中、西部二、三线城市的差距正在逐渐拉大，而与东部沿海城市的差距却在逐渐缩小。

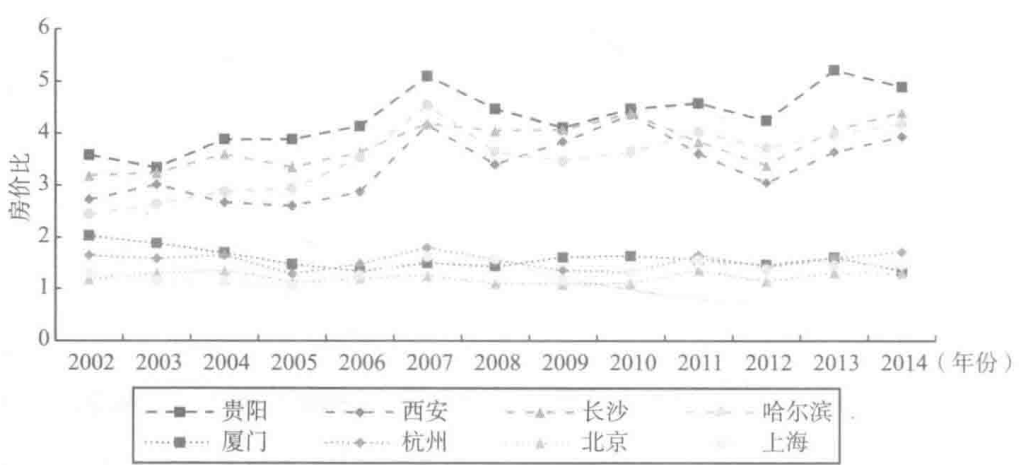


图 1.1 深圳市与国内部分城市房价的比值

资料来源：根据历年《中国区域经济流计年鉴》测算而得。

城镇化建设离不开金融的支持，金融发展的程度也被证明是影响房价波动的主要途径之一。一般来说，金融发展对房价的影响主要源自地价、贷款规模和购房政策三个方面。首先，开发商拿地的成本越来越高。据中国地价

监测网数据显示,2007年全国地价平均水平为1751元/平方米,这一数据到2017年则上升至3980元/平方米,与2007年同期相比,地价年均增长率为8.56%,如果考虑到拿地还需缴纳的土地费用、建筑安装工程费、市政公共设施费、税费等一系列费用,开发商实际拿地的成本将远远高于这一数字。其次,中国人民银行降低住房贷款标准,使得房贷总金额飞速上涨。据中国人民银行数据统计,新增信贷总额由2000年的1.33万亿元增长到2017年的13.53万亿元,年均增速高达26.11%,以中长期贷款为主的个人新增住房按揭贷款由2008年的8.4%上涨至2017年的39%,由此可见,房贷已越来越成为居民购买住房的主要手段。最后,购房政策越来越好。据统计,2007年我国五年以上个人住房公积金贷款利率为5.22%,而到2017年则下降到3.25%,五年以上商业贷款利率也由2007年的7.38%下降到2017年的4.90%。公积金和商业贷款利率下调,意味着居民购房的压力越来越小,能够在一定程度上刺激居民的住房消费。此外,随着房价的飞速高涨以及在区域之间的差距越来越大,近年来,国家和地方政府也相继出台了许多针对一线城市和热点二线城市的宏观调控政策,以此抑制房价过快增长,从而让有刚性需求的居民能够买得起房、改善住房。不过房价政策的利好是否有利于稳定房地产价格的过快增长还值得商榷。以北京市为例,2006年和2010年两次颁布“限外令”,规定境外个人只能在境内购买一套用于自住的住房,从表面上看,“限外令”的颁布与实施限制了外资进入北京市房地产市场,然而事实上,北京市房价的涨幅却高于政策实施之前。之后,随着房地产市场上“新国十条”的出台,北京市又逐渐开始实施“限购令^①”,尽管首套房

^① “限购令”是指要求本市户籍家庭最多拥有两套住房,对于在本地缴纳社会保险和纳税满一年的流动人口允许其购买一套住宅。