



住房消费与扩大内需

Housing Consumption & Expanding Domestic Demand

高 波 王辉龙◎等著



人 民 出 版 社

住房消费与扩大内需

Housing Consumption & Expanding Domestic Demand

高 波 王辉龙 ©等 著



人 民 教 育 出 版 社

策划编辑:郑海燕

责任编辑:孟 雪

封面设计:林芝玉

责任校对:吕 飞

图书在版编目(CIP)数据

住房消费与扩大内需/高波 等著. —北京:人民出版社,2015.12

ISBN 978-7-01-015405-3

I. ①住… II. ①高… III. ①住宅市场-关系-扩大-内需-研究-中国

IV. ①F299.233.5②F123

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 248086 号

住房消费与扩大内需

ZHUFANG XIAOFEI YU KUODA NEIXU

高 波 王辉龙 等 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街 99 号)

北京中科印刷有限公司印刷 新华书店经销

2015 年 12 月第 1 版 2015 年 12 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:25

字数:320 千字

ISBN 978-7-01-015405-3 定价:68.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

目 录

导 论	1
第一节 新常态下扩大内需的理论逻辑与现实选择	1
第二节 扩大内需、住房消费及其关系的研究	10
第三节 研究的切入点和逻辑结构	26
第一章 住房消费与消费结构升级	39
第一节 扩大内需背景下的消费结构升级	39
第二节 住房消费影响居民消费结构升级的理论 分析	43
第三节 住房消费影响消费升级的实证检验	50
第四节 促进消费升级的政策建议	58
第二章 房价泡沫测度及区域差异分析	62
第一节 中国房价泡沫累积的事实及检测理论	62
第二节 房价泡沫测度方法的探索	70
第三节 对 30 个城市房价泡沫的测度和讨论	73
第四节 住宅市场泡沫的区域差异分析	83
第三章 农户住宅投资、居住融合与新型城镇化	92
第一节 城市化过程中的居住融合	92
第二节 政府间竞争、“以地谋发展”与高房价的形成 ...	96
第三节 高房价下的农户过度住宅投资	101
第四节 农户住宅投资影响因素的实证分析	106



第四章 住房买租选择、收入差距与房价租金

“剪刀差”	112
-------------	-----

第一节 中国城市房价租金走势的“剪刀差”事实	112
------------------------------	-----

第二节 住房买租选择与房价租金比变动的理论模型	118
-------------------------------	-----

第三节 居民住房买租选择的影响因素分析	124
---------------------------	-----

第四节 政策含义	134
----------------	-----

第五章 重估中国住房消费——兼论住房消费与经济

增长	137
----------	-----

第一节 住房消费与居民消费	137
---------------------	-----

第二节 住房消费的国际经验	138
---------------------	-----

第三节 我国住房消费的核算方法及其缺陷	143
---------------------------	-----

第四节 对我国住房消费的重新估计	148
------------------------	-----

第五节 住房消费与经济增长	151
---------------------	-----

第六章 房价波动、家庭财富配置与居民生活水平

第一节 家庭财富配置与居民消费	160
-----------------------	-----

第二节 房地产财富效应的理论分析	164
------------------------	-----

第三节 房地产财富效应及对居民生活影响的实证检验	168
--------------------------------	-----

第七章 遗产动机与财富效应下的“以房养老”

第一节 消费观念与“以房养老”	180
-----------------------	-----

第二节 有关“以房养老”的相关研究	182
-------------------------	-----

第三节 纳入一般消费、住房服务的家庭效用模型	186
------------------------------	-----

第四节 居民家庭对“以房养老”态度的实证研究	190
------------------------------	-----

第八章 收入分配、总需求与城市居民住房支付

能力	205
----------	-----

第一节 收入分配、总需求和经济增长	205
-------------------------	-----

第二节 收入分配与房地产市场	209
第三节 收入差距对住房市场影响的实证检验	217
第四节 收入分配与我国城市居民住房支付能力	222
第九章 土地财政对住房消费和居民消费的经济	
效应	231
第一节 土地政策与房地产市场	231
第二节 土地财政、住房消费与居民一般消费支出	236
第三节 土地财政影响住房消费的实证分析	244
第四节 拓展分析	255
第十章 财政政策、住房消费与扩大内需	262
第一节 财政收支与住房消费的理论阐述	262
第二节 扩大内需的财政政策着力点	266
第三节 财政体制改革对住房消费与扩大内需的	
支撑作用	269
第四节 财政政策影响住房消费的实证分析	274
第十一章 货币政策影响住房消费的经济效应和区	
域差异	284
第一节 扩大内需的货币政策着力点:住房市场的	
视角	284
第二节 房地产市场货币政策传导机制的理论分析 ..	289
第三节 货币政策影响住房消费的实证分析	292
第十二章 住房保障对居民消费的影响机制及政策	
效果	301
第一节 住房市场和住房保障	301
第二节 住房保障对居民消费和社会福利的影响	
机制	305
第三节 住房保障影响消费需求的实证分析	318



第十三章 需求干预政策对住房市场的影响效应	324
第一节 更好发挥政府作用和对住房需求的政府 干预	324
第二节 住房需求干预模型设定与计量	328
第三节 利用干预模型分析住房需求调控的政策 效应	338
第十四章 引领新常态的住房消费和扩大内需战略	343
第一节 以稳定住房消费实现扩大内需	343
第二节 科学引导居民住房消费	346
主要参考文献	353
后 记	391

导 论

第一节 新常态下扩大内需的 理论逻辑与现实选择

在中国经济的新常态下,加快转变经济发展方式,优化经济结构,实现经济增长动力的平稳转换,进而才能促使中国经济转型升级。现实中,一直困扰中国经济转型升级的关键问题是内需不振,而住房消费则是扩大内需的重要变量。

一、新常态下扩大内需的经济逻辑

中国经济进入中高速增长期的表面原因是:出口、投资这两驾“马车”拉动增长的效应在衰减。而背后的原因则是中国战略机遇期的内涵和条件发生了变化,表现在两个方面:一是中国和平崛起的外部环境发生了深刻变化。无论是美国推动的跨太平洋战略经济伙伴关系协定(Trans-Pacific Partnership Agreement,以下简称 TPP)和跨大西洋贸易与投资伙伴协议(Transatlantic Trade and Investment Partnership,以下简称 TTIP)谈判、西方国家对出口产品频繁发起的“双反”制裁,还是中国与发展中国家间的贸易摩擦,无不说明出口这驾拉动中国经济前行的马车,遇到了强大阻力。随着中国经济总量的继续提高,这种阻力只会增大,不会减小。二是驱动中国经济增长的内部动力发生了历史性转换。无论



是东南沿海地区的民工荒、产业向南亚国家的转移,还是各地频繁发生的雾霾污染现象,无不说明原先中国赖以增长的低劳动力成本、低资源和环境成本的比较优势正在失去,随着中国经济结构的调整,这种比较优势只会减小,不会增大。

与以上中国战略机遇期内涵和条件发生深刻变化相伴随的,是世界经济结构正在发生的深刻调整。原先“欧美研发和高端制造+中国生产和一般制造+中东及俄罗斯能源供给”的结构,正因美国页岩气、页岩油技术获得突破、奥巴马复兴制造业的再工业化战略以及俄罗斯周边地缘政治现实而发生改变。

无论是我国战略机遇期内涵和条件的变化,还是世界经济结构的调整,都对我国出口导向和投资拉动的增长模式提出了巨大挑战。墨西哥政府突然取消中国铁建高铁中标权也提醒我们,通过海外投资转移过剩产能的思路,还有很多困难需要应对。在此背景下,由比较优势思维转向竞争优势思维,坚持以内需支撑的新的开放型经济和新的投资模式,正在成为中国当下及未来发展的政策导向。

在后金融危机时代和新常态下,不仅“稳增长”的压力依然存在,而且“调结构”更是任重道远。中国面对的国内外环境不容乐观。从外部环境来看,不确定性因素依然存在且出现长期化趋势:美国利用强势美元的货币政策^①和再工业化战略以及意在疏离中国的 TPP、TTIP 谈判,欧洲债务恶化的余波,中国周边地缘政治形成的诸多不确定性因素及中东紧张局势对能源价格的影响,等等,将对中国的经济稳定带来不小压力。从内部环境来看,经济转型进入攻坚阶段,关键问题十分棘手。诸如,收入分配差距较大,经济增长的资源环境约束增强,创新驱动的内生增长机制迟迟不能生成,投资与消费关系失衡,等等,短期看不到有效突破的希望。

^① 量化宽松货币政策的实施,将美国国内货币贬值压力向外传导;而该政策的退出,则又造成资本从新兴经济体撤出,冲击他们的货币流动性。

面对复杂的国内外形势,我们必须冷静地思考:中国人口规模全球第一,人均收入持续增长,国内需求潜力巨大,是什么因素制约着国内需求的扩大?为什么中国有竞争力的产能必须通过出口的方式加以消化?是什么原因导致大量实业资本向房地产市场转移?转变经济发展方式与房地产业发展、住房消费与扩大国内消费需求究竟是什么关系?在回答以上问题之前,需要对当前中国经济的阶段性特征进行描述和分析。

1. 经济总量世界第二,稳居世界大国之列

2014年,中国GDP达到63.6万亿元人民币,超过10万亿美元。如此大的经济总量,即使以6.5%的速度增长,也会带来可观的就业,这是新常态的机遇之一。同时,中国经济的增长速度远高于总量第一的美国,在可预见的未来,中国将成为经济产出总量第一大国。这一方面使得中国在国际事务中的话语权加大,因为世界经济离不开中国,从而间接有利于中国经济发展;另一方面,中国消耗资源能源占比较大,石油对外依存度接近60%，“船大难调头”，世界上很难有哪个国家能够容纳中国巨大的产能，这又使中国面临的国际贸易壁垒和纷争将越来越大。因此，从内外两个方面来看，经济总量的提升迫使中国必须重视和转向内需。

2. 人均收入稳步提升,进入上中等收入国家行列

2014年,中国人均GDP超过7000美元。近几年,以每年接近一个千元单位的速度稳步提高。根据世界银行WDI数据库,2000年,中国人均GDP为949美元,到2010年增长到4433美元,年均增长16.7%。根据国家统计局数据,2014年,我国人均GDP为7591美元^①,在收入水平上进入上中等收入国家行列^②。人民生活水平得到极大提升,消费能力显著增强,消费结构升级显现。这

① 王保安:《中国经济仍是全球增长的动力之源》,《人民日报》2015年9月29日第10版。

② 我国人均GDP在世界上处于第90名左右,仍然是一个发展中国家。



促使我国高储蓄、低消费、高投入的发展模式发生改变。人们具有较强的消费需要,但这个需要能否得到满足,能否形成有效消费需求,则仍然受制于诸多因素。最突出的是居民家庭财富结构不合理和社会保障水平低。中国城市居民家庭财富配置的70%是房地产,住房问题是影响当前中国居民消费的重要因素之一。对于那些存在住房刚性需求和改善性需求的家庭而言,高房价可能挤出他们的一般性消费支出。对于那些住房较为宽裕的中产家庭而言,房地产市场的稳定和繁荣,有利于他们合理配置家庭资产,并盘活存量房地产市场,促进金融市场的发展。

3. 发展方式持续转变,经济结构逐步优化

过去那种依赖低劳动力成本、低环境和土地成本的粗放式的破坏性发展方式正在发生转变。粗放的发展模式在本质上是排斥居民消费的。因为它供给的主要是工业品,它产生的需求对居民收入增长的带动力不强。因此,在粗放的发展模式下,居民消费会受到抑制。当前,钢铁、化工、采矿等高能耗项目的混乱发展现象得到有效遏制。现代服务业和战略性新兴产业的发展方兴未艾。一些现代科技和高技术领域获得重大突破,经济结构全面得到优化。2013年服务业增加值占GDP比重达到46.9%,首次超过第二产业,2014年再提高到48.2%。新产业、新业态、新商业模式不断涌现。在集约发展方式下,生产、分配、交换、消费关系更加合理。特别是消费拉动经济发展的动力会有显著提升。当前,我国发展方式转变,经济结构优化,已成为经济发展的新常态。

4. 劳动人口数量下降,人口红利正在消失

关于中国劳动力出现拐点的讨论已持续多年。国家统计局数据显示,中国劳动年龄人口在2012年出现了相当长时期以来绝对数量的第一次下降^①。虽然关于中国人口红利是否消失的讨论

^① <http://www.classn.com/html/Home/report/72833-1.htm>.

仍然在继续,但多年来支撑中国经济增长的“人口红利”的确逐渐式微。一些依赖低劳动力成本的企业和产业在此背景下调整了发展战略,或者进行转型升级,或者迁往具有更低劳动力成本的地区。不容否认,这种趋势将长期存在,中国的数量型人口红利正在消失,包括劳动力在内的企业要素成本的上升趋势不可逆转。

5. 投资驱动日渐式微,创新驱动动力增强

因应数量型人口红利的减小,投资驱动的增长模式也日渐式微,环境、能源、资源成本的上升,以及资本边际产出的下降,迫使中国从投资驱动转向创新驱动。这种转变既有被迫的成分,也有主动的因素。中国石油对外依存度接近 60%,业已形成的巨大产能正在成为一种压力,缺少自主知识产权的科技主导权使得高技术产业竞争力不强……国际竞争日益复杂多变,在中国成为世界第二大经济体的背景下,模仿创新遇到重重阻力,在开拓国际市场、引进先进技术等诸多领域遇到了前所未有的阻力。这些因素迫使中国在战略上主动作为,选择创新驱动的战略已经成为一种新的政策常态。

6. 外需市场发生变化,开放型经济正在转型

当前,外需市场发生结构性变化:一是欧美纷纷作出制造业回归的战略调整,这直接影响到作为“世界工厂”的中国产品的出口;二是发展中国家的兴起,不仅与中国争夺出口市场,而且在国际资本市场上对中国产业发展构成压力;三是受地缘政治影响,中国参与全球化的一些正常业务活动,受到具有意识形态色彩的政治因素影响,如中国高技术企业在国际市场的经济活动遭到种种限制。因此,新的形势要求中国的开放型经济发生转型。除了继续参与发达国家市场的竞争外,开拓新的国际市场,如推进“一带一路”战略将成为开放型经济的新常态。

综上所述,在全球经济剧烈震荡的背景下,特别是在国际政治



经济形势复杂多变、贸易保护主义抬头、地区利益纵横交错的局面将长期持续条件下,作为正在转型的大国经济,在全面深化改革的推动下,立足内需,是一种必然的选择。

二、扩大内需的现实羁绊与推进路径

受节俭持家文化传统和发展阶段等因素的影响,中国长期处于消费率偏低、储蓄率偏高的状态。1978年以来的三十多年间,中国国民总储蓄率(国内总储蓄占增加值总额的比重)绝大多数年份都保持在35%—40%,个别年份甚至高于40%^①。2000—2011年,中国总储蓄率由35%上升到44%。2014年中国总储蓄占到GDP的一半^②。从横向比较看,中国的总储蓄率远高于中下等收入国家的平均水平。世界银行数据显示,2009年中国国内总储蓄率为52.1%,高于同年中下等收入国家平均水平14.9个百分点。根据《中国统计年鉴》中的投入产出表数据,从1998—2011年,中国非金融企业部门、政府部门和住户部门的储蓄额占国内生产总值的比重分别上升了2.7、0.4和3.9个百分点。可见,中国国内储蓄增长的源泉主要来自企业和住户部门。企业部门储蓄额占比上升主要是收入份额上升的结果,一般而言,企业的全部收入用于投资,而在宏观统计上“投资=储蓄”,因而不存在储蓄或消费倾向问题。而住户部门的情况则完全不同,居民储蓄额占总产值比重的增加,是在居民收入占比不断下降的情况下发生的。1998—2011年,住户部门在国内各部门初次分配总收入中的比重由65.6%下降为60.7%,下降了4.9个百分点;住户部门可支配收入占国内可支配收入的比重从68.1%下降到60.8%,下降了7.3个百分点。而同期非金融企业部门、金融机构部门、政府部门可支

① 数据来源:历年《中国统计年鉴》中“资金流量表(实物交易)”,经作者计算得到。

② <http://money.163.com/15/0307/17/AK4D3K0H00253B0H.html>.

配收入占比分别提高了3.1、2.6、1.7个百分点。这就是说,由居民储蓄倾向上升所导致的储蓄额增加,远远大于因居民收入比重降低所导致的储蓄额减少。1998—2011年,住户部门的储蓄倾向(储蓄额占可支配收入额)则由29.9%上升至40.9%,上升了11个百分点。住户部门储蓄倾向提高、消费倾向下降,有一部分是来源于统计因素。在目前中国的统计体系中,居民购买住房的花费不算消费,而列在固定资产形成项下。对于租房居住的人来说,其住房消费支出则由房屋租金直接推算而来。对于拥有自己住房的人来说,其住房消费支出则根据房屋的虚拟租金推算而来。由于近年来居民购房支出占总支出的份额在较短时期内爆发式快速增长,其数额必然远远大于房屋的虚拟房租总和,在统计上就表现为住房领域所形成的固定资产大于本领域的消费支出。但这个因素并没有从根本上改变中国国内消费需求不足的事实。

那么,当前中国的经济发展方式为什么会制约内需扩大,尤其是国内消费需求的扩大?首先,中国经济增长形成对投资和出口的过度依赖。2013年、2014年经济增长分别为7.7%、7.4%,投资对经济增长的拉动达到4.2、3.6个百分点(出口-0.2、0.1个百分点)。而在金融危机发生前的2005年、2006年、2007年,出口对经济增长的拉动分别达到了1.3、1.9和1.5个百分点(见表0-1)。由于经济增长过度依赖投资或出口,扩大国内消费需求的空間则受到挤压。如表0-1所示,2011年、2012年消费对经济增长的拉动超过了投资,但在2013年投资再次成为中国经济增长的主要拉动力^①。其次,中国产业处在价值链低端,产品附加值低,直接导致劳动者报酬低廉,一般劳动者收入水平增长缓慢,抑制了居民消

^① 2011年、2012年出口对经济增长的拉动都出现了负值,主要原因不是中国主动转向内需,而是国际市场疲软以及欧美国家对中国采取对抗性贸易政策的结果。

费能力的提高。同时,收入分配差距拉大,购买力向高收入人群集中,而高收入者往往对国外高端奢侈品情有独钟,于是,国内居民购买力通过收入分配的杠杆转移到国外市场,进一步对国内消费需求形成“抽血效应”。再次,税制结构不合理,致使地方政府缺乏扩大内需的积极性。在中央与地方的税收分配结构中,国内消费税划归中央,而资源税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税、契税和土地出让收入归地方。无论从官员的锦标赛晋升机制,还是从可支配财力对地方官员行政绩效的影响来看,这种税制结构不能形成扩大内需的激励作用。最后,区域发展不协调,落后地区仍处于要素驱动和投资驱动的发展阶段,依靠资源投入即可获得“短期内快速增长”的实惠,从根本上制约了国内消费需求的扩大。

表 0-1 中国三大需求增长率及对 GDP 的拉动 (单位:%)

年份	GDP	最终消费支出		资本形成总额		货物和服务净出口	
	增长率	增长率	拉动	增长率	拉动	增长率	拉动
2000	8.4	12.4	6.6	8.7	1.8	-5.8	0
2001	8.3	7.7	4.1	16.9	5.4	-2.7	-1.2
2002	9.1	8.1	5.2	11.6	3.5	33.1	0.4
2003	10.0	7.4	3.6	23.8	6.9	-4.2	-0.5
2004	10.1	12.0	4.4	24.3	6.2	42.9	-0.5
2005	11.3	13.9	6.4	11.4	3.6	141.0	1.3
2006	12.7	13.1	5.4	15.7	5.4	63.1	1.9
2007	14.2	18.8	6.5	24.8	6.2	40.6	1.5
2008	9.6	15.6	4.3	23.3	5	3.4	0.3
2009	9.2	9.7	5.3	17.1	8	-37.9	-4.1
2010	10.4	15.3	5	21.3	7	0.1	-1.4
2011	9.3	21.1	6	18.5	4.3	-22.4	-0.8

续表

年份	GDP	最终消费支出		资本形成总额		货物和服务净出口	
	增长率	增长率	拉动	增长率	拉动	增长率	拉动
2012	7.7	12.5	4.4	9.1	3.2	25.2	0.1
2013	7.7	10.8	3.7	10.4	4.2	-0.6	-0.2
2014	7.4	9.1	3.7	7.6	3.6	20.0	0.1

注：(1)贡献率指三大需求增量与支出法国内生产总值增量之比。

(2)三大需求对国内生产总值增长的贡献率和拉动，按不变价计算。

(3)三大需求增长率按当年价格计算，GDP增长率以可比价格计算。

资料来源：国家统计局：《中国统计年鉴（2014）》，中国统计出版社2014年版；国家统计局：

《对2013年支出法国内生产总值数据及历史数据修订的说明》，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201506/t20150603_1114905.html。

国际经验表明，大国经济增长主要靠内需支撑，并以消费需求占主导。2008年，美国、印度内需占总需求的比重分别为92%、88%。而同年我国这一比重仅为72.8%，在各大国经济中是较低的。我国人口多、幅员广、回旋余地大，正处于工业化、城镇化快速发展阶段，扩大内需有着巨大的空间和潜力。外需往往受到许多不可预料和突发性因素的冲击，其变化不是本国所能控制的。如1997年的亚洲金融危机和2008年肇始于美国的次贷危机引发的国际金融危机，对我国经济发展带来了很大冲击。而我国应对这种来自国际市场的冲击，在关键时刻靠的是扩大内需的政策措施，推进结构调整，促进经济发展，实现了经济回升。

党的十八大报告在关于“推进经济结构战略性调整”的论述中提到，要牢牢把握扩大内需这一战略基点，加快建立扩大消费需求长效机制，释放居民消费潜力，保持投资合理增长，扩大国内市场规模。由此可见，十八大报告是把“扩内需”放在推进经济结构战略性调整的高度来看的，而要完成经济增长由依靠投资和出口拉动，向依靠国内消费需求拉动的转变，是一个系统性工程，涉及的领域较多。从抓主要矛盾和解决关键问题的角度来看，要使居



民“愿意消费”“能够消费”和“敢于消费”。而当前影响居民消费能力的一个关键变量就是家庭住房。住房对消费的影响并非简单线性关系,房价过高的确会挤出一般居民的消费支出,但房价下跌则不必然促进消费。住房消费与扩大内需之间究竟呈何种关系,内在影响机理是什么,需要认真研究。

与扩大消费密切相关的变量是收入,居民收入由社会的生产率决定,一个社会全要素生产率的提升主要靠创新。而我国创新不足的重要原因是,以外需为主参与全球化的战略选择,使得我国长期不仅被“俘获”在价值链底端,而且被“锁定”在创新链的末端。实践证明,像中国这样的大国仅仅依靠外需,很难摆脱“引进——模仿——落后——再引进”的魔咒,自主创新不能成为社会生产率提高的真正动力。因此,从以外需为主的全球化战略,转变为利用全球要素、不断扩大内需、迅速提高自主创新能力,将成为中国经济发展的重要战略选择。

第二节 扩大内需、住房消费 及其关系的研究

学界在扩大内需、住房消费等相关领域进行过大量研究,积累了丰富的研究成果。这些成果构成了本书的文献基础。如何在中国特殊的国情和特殊的历史背景下,准确把握扩大内需的时代特征和促进住房消费的现实需要,是本书的主要任务。

一、关于扩大内需的相关研究

一般把对外国的出口看作外需,内需则是指国内需求部分,内需又分为国内的投资需求和消费需求。实践上,通过发行国债等积极财政政策启动投资市场,通过消费信贷等金融工具启动消费