

在房地产市场上，地方政府与中央政府的目标存在差异
本书把地方政府行为引入到住房价格的分析中
地方政府通过直接投资行为和非直接投资行为对房价产生影响

潘金霞 ◎ 著



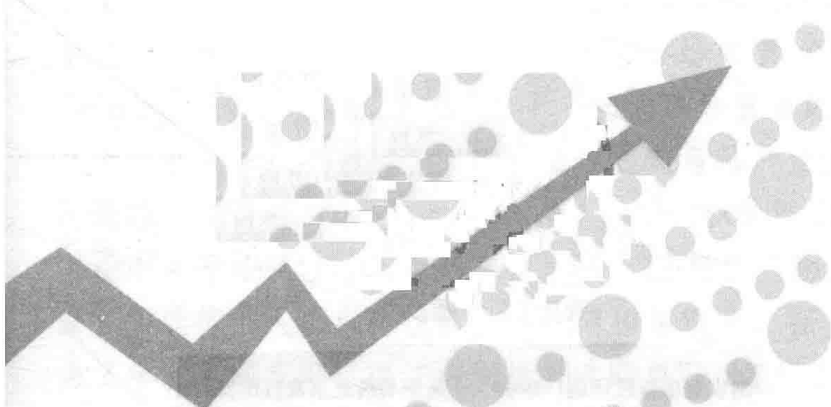
地方政府行为和房价的 联动效应研究

DIFANG ZHENGFU XINGWEI HE FANGJIA DE
LIANDONG XIAOYING YANJIU

 中国农业出版社

地方政府行为和房价的 联动效应研究

潘金霞 著



中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

地方政府行为和房价的联动效应研究 / 潘金霞著

—北京：中国农业出版社，2016.12

ISBN 978-7-109-22669-2

I. ①地… II. ①潘… III. ①地方政府—政府行为—
影响—房价—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 323288 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区麦子店街 18 号楼)

(邮政编码 100125)

责任编辑 潘洪洋

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2016 年 12 月第 1 版 2016 年 12 月北京第 1 次印刷

开本：850mm×1168mm 1/32 印张：6

字数：220 千字

定价：32.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误，请向出版社发行部调换)

序 言

房地产业是一国的重要支柱产业，而房价的变化更是在一国经济指标中具有重要意义。但是从1999年住房市场改革后，房地产价格出现快速和持续上升的趋势。房价过高必然会对经济和社会造成不利影响：比如房价过高会抑制居民的其他消费、破坏金融秩序和宏观经济环境的稳定和使社会资源配置错位等。所以，稳定房价至关重要。但是，由于我国房地产业的市场结构是典型的区域性寡头垄断市场结构，因此房地产市场存在市场失灵（Market Failure），同时土地的稀缺性及投资功能（炒房者的存在）导致房价一直高居不下。政府希望通过对房地产业进行宏观调控，来稳定房价，但是收效甚微。从2009年12月以来，中央开始频繁推出楼市调控政策，12月9日的国务院常务会议将个人住房转让营业税优惠措施取消，征免时限由2年恢复到5年，以“抑制投机性购房”；12月14日国务院常务会议提出要“抑制部分城市房价过快上升的趋势”；12月17日财政部等五部委则推出了土地出让金缴纳规定，规定“分期缴纳土地出让价款期限不得超过一年，首次缴款比例不得低于50%”；2010年1月13日，国家六部委对国务院办公厅发出《关于促进房地产市场平稳健

康发展的通知》；3月18日，发改委召开新闻发布会，宣称部分国企要退出房地产行业。国家统计局公布的数据显示，2015年全国住宅平均价格为6821元/米²，为2000年以来最高水平，房地产价格尤其是住房价格并没有实质性的回落，但同时销售额从2013年以来出现明显的回落，目前空置率高达20%以上，在目前高房价和高库存的双重困扰下，在2015年中央经济工作会议上，提出化解房地产库存成为2016年结构性改革五大任务之一。各地通过棚户区改造及提高棚改货币化安置的比例消化库存，但是房价进一步被推动，可见，房地产业独特的市场结构特性导致了房地产市场的市场失灵和政府失灵并存。因此通过地方政府的行为对该问题进行解读非常有必要。

本书把地方政府行为引入到住房价格的分析中，地方政府通过直接投资行为和非直接投资行为对房价产生影响，而且地方政府的投资行为也会受到中央政府的财税和晋升激励的影响。首先，用Holtz-Eakin (1988)的PVAR模型对地方政府的投资行为和房价之间的相互关系进行分析，选择土地供给量和房地产税税负作为地方政府的投资行为的代理变量。为了分析住房价格和地方政府的投资行为（土地供给量和房地产税税负）之间的相互关系，采用了Granger检验、脉冲反应和方差分解等多种方法。发现地方政府行为对住房价格的影响体现出区域性的差异。由于中央政府的财税和晋升激励会影响地方政府的努力程度（ E_i ），然后通过土地供给量

和房地产税税负影响房价，所以把中央政府和地方政府之间的委托代理关系引入到动态随机一般均衡(Dynamic Stochastic General Equilibrium, 简称 DSGE) 来对该过程进行分析。

本书通过研究发现，在我国房地产价格宏观调控的效果不佳，原因在于地方政府行为与中央的预期存在偏差。而这些行为背后的动机来自于中央政府授予的政治晋升机会和财政激励。地方政府会综合这些动机提出自己的目标，调整自己的行为，将房地产价格维持在一个合意的水平。而地方政府的行为主要包括土地供应量、房地产税负和努力程度，这些行为的影响分别为：以地方政府在中央政府激励下的努力程度 (E_t) 来说，它的变化短期内引起房地产产出的增加和房价的上升，但长期来看，其增加程度是递减的，最终收敛 (0 值)，而对消费的影响则是增加的，长期来看其增加速度会降低。土地供给的突然增加导致房地产价格当期下降，然后逐步上升，最终逐步回到稳态水平；而总产出当期相对稳态下降后再逐步上升，正向的房地产税税负冲击下导致房地产价格下降，而总产出则在冲击出现的当期下降，在经历一个驼峰式的上涨后回到稳态水平。

本书分为七个部分。第一章为导论部分，主要介绍本书研究背景和意义、研究的思路和方法以及有哪些难点、创新之处和不足。第二章为房价影响因素分析，从影响住房价格的基本面因素，投机和金融因素和政策面因素，以及现在

分析较多的地方政府行为的角度对影响房价因素的相关文献进行了梳理和评述,并指出本研究是以哪些经典研究结论作为基点的。第三章是房地产市场中的地方政府行为,分析了地方政府的行为方式及行为动机,接着分析了在该动机下地方政府行为和房价之间存在联动效应,以及该动机下的行为对房价的影响。第四章是房价的空间模型——局部均衡分析,通过建立中央和地方政府的混合博弈模型分析房价的变动。第五章是地方政府行为与房价的联动效应实证研究——基于中国 1999—2010 年的省际面板 VAR 模型的分析。建立了住房价格、土地供给量和房地产税收之间的 PVAR 模型,用 Granger 因果关系检验、脉冲反应和方差分解等工具对检验的结果进行分析,发现地方政府行为和房价的关系存在地域差异。第六章是地方政府行为对房价的影响:采用 DSGE 模型,在该章中先建立了包含房地产消费和投资的代表性家庭、消费品厂商、房地产商、商业银行、中央银行、地方政府和中央政府的七方动态系统,再用校准法对部分主要参数进行估计校准后,通过脉冲响应分析土地供应量、房地产税税负和 E_t (第 t 期地方政府在中央政府激励下的努力程度) 就影响方向、程度和时滞的差异。第七章是结论和进一步研究的方向,对全文进行总结,并给出政策建议和进一步研究的方向。本书在附录部分补充房地产政策效果的比较分析。

潘金霞

2016 年 10 月 10 日

目 录

序言

第一章 导论	1
1.1 研究的背景和问题提出	1
1.2 研究意义	18
1.3 研究的思路与难点	20
1.4 研究方法、本书的创新和不足之处	24
第二章 房价的影响因素分析	28
2.1 影响房地产价格的基本面因素	29
2.2 影响房地产价格的投机和金融因素	41
2.3 影响房地产价格的政策面因素	44
2.4 新的研究角度——从地方政府行为解释房价	46
2.5 研究房价的理论模型	48
2.6 小结	53
第三章 房地产市场中的地方政府行为	55
3.1 房地产市场存在“双失灵”的现象	56
3.2 房地产市场上的地方政府行为	57
3.3 房地产市场上地方政府行为的动机	64

3.4	中央和地方政府的目标差异	68
3.5	地方政府行为和房价的联动效应	70
3.6	小结	72
第四章	房价的空间模型——局部均衡	74
4.1	分析背景和思路	75
4.2	建模	80
4.3	模型求解	86
4.4	模型的比较静态分析	88
4.5	结论	90
第五章	实证研究：地方政府行为与房价的联动效应	91
5.1	研究方法	91
5.2	建立模型	99
5.3	平稳性检验、模型滞后项选择和稳定性检验	105
5.4	面板 VAR 的检验结果	109
5.5	结论和政策建议	123
第六章	地方政府行为对房价的影响：DSGE 模型	129
6.1	分析背景和思路	129
6.2	包含房地产市场的动态一般均衡模型	136
6.3	模型的分析	146
6.4	小结	151
第七章	结论和进一步研究的方向	153
7.1	结论	153

目 录

7.2 政策建议	155
7.3 进一步研究的方向	157
参考文献	159
附录：ECM 模型下房地产政策效果的比较分析	169

第一章 导 论

1.1 研究的背景和问题提出

1.1.1 我国房地产市场现状

房地产是一种特殊商品，具有消费品和投资品的双重特征。作为消费品而言，房地产是保障居民生活的基本条件之一，“居者有其屋”是中国千百年来居民家庭的强烈愿望；作为投资品而言，房地产是不动性实物财产，因此，住房价格的形成是一个非常复杂的问题，但是又是各主体经济非常关注的问题。目前，我国住房市场上存在供需不平衡的问题，且投机性购房需求增长，房价持续上涨，地区间差异明显。

(1) 房地产市场供需结构性不平衡

在地理位置较好地段，住房的需求一直非常强烈，并且这种需求随着人口增长和大规模城镇化而成为刚性的购房需求，城镇居民人均可支配收入也影响购房需求。中国在 2000 年的城市化率为 36.7%，这一指标在 2005 年和 2010 年分别达到 40.4%和 47%。城镇化过程中，大量的进城（镇）居民产生了对住房的巨大需求。城镇居民的收入水平是衡量居民购买力的重要指标，也是支撑房地产价格的重要因素。城镇居民年可支配收入一直处于稳定的快速增长中。2010 年全国城镇居民人均可支配收入达到 19 109 元，比 2005 年的 10 493 元增长 82.1%， “十一五” 期间年均实际增长 9.7%。2012 年我国城

城镇居民人均可支配收入 24 565 元, 实际增长 9.6%, 并一直处于同期商品销售价格增速 (“十一五” 期间为 2.9%) 和住宅销售价格增速 (“十一五” 期间为 9.6%) 之上。从这一角度来看, 我国的房地产价格主要是以居民收入的增长为支撑。因此, 居民收入水平的不断提高, 带来了房地产的有效需求的增加, 从而房地产的价格也随之上涨。相比需求而言, 房地产市场的供给存在着相对不足。首先, 由于房地产开发的周期较长, 从土地出让到房地产商品的形成具有一段较长的建设期, 所以房地产的供给具有滞后性, 即当期的土地供给不能带来商品房供应量的同步增加。其次, 由于房地产商品的最主要载体——土地, 是一种稀缺资源, 因此, 它的供给就始终存在着相对不足。而在城市郊区, 却有大量的房屋空置。在 2013 年下半年商品房销售面积出现下滑, 如图 1-1。

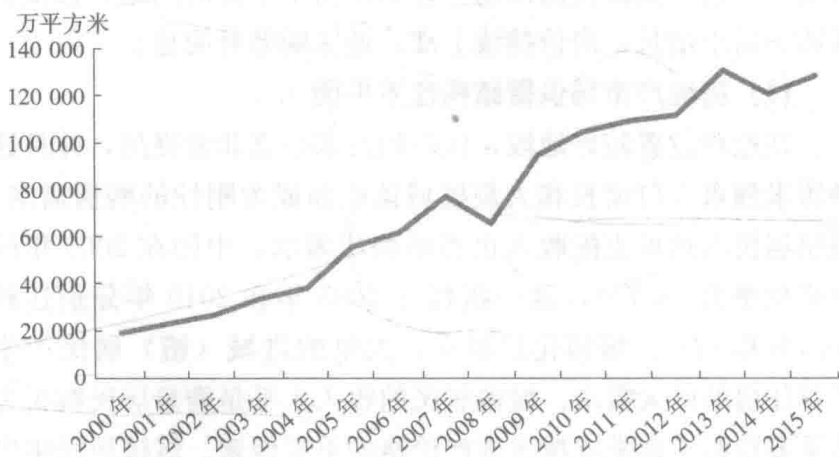


图 1-1 2000—2015 年全国商品房销售面积变化表

(2) 房价持续上涨

1998 年, 国务院发布了《关于进一步深化城镇住房制度

改革,加快住房建设的通知》,房地产业进入市场化发展阶段。随着国民经济的高速发展,人民生活水平的不断提升,消费者对于住房的需求日益旺盛,我国住房价格(如图1-2)从2000年开始进入上升通道,2004年到2007年价格大幅提升,从2 778元/米²增加到3 864元/米²,年增长率达11.6%;虽然到2008年下半年,全国包括深圳、上海、杭州、北京等部分大城市商品房价格环比有所下降,但是2009年相比2008年又有大幅度提升。国土资源部发布的最新研究报告显示,2010年全国住宅平均价格为5 932元/米²,为2001年以来最高水平。“十一五”期间全国商品房销售价格年均增速为9.6%。虽然2013年年底以来,许多城市的房价进入缓冲区,并出现分化,一些城市的房价甚至出现下滑,但是在经济下行压力,政府通过棚户区改造等多种措施“去库存”的同时,驱动房价进一步上涨。

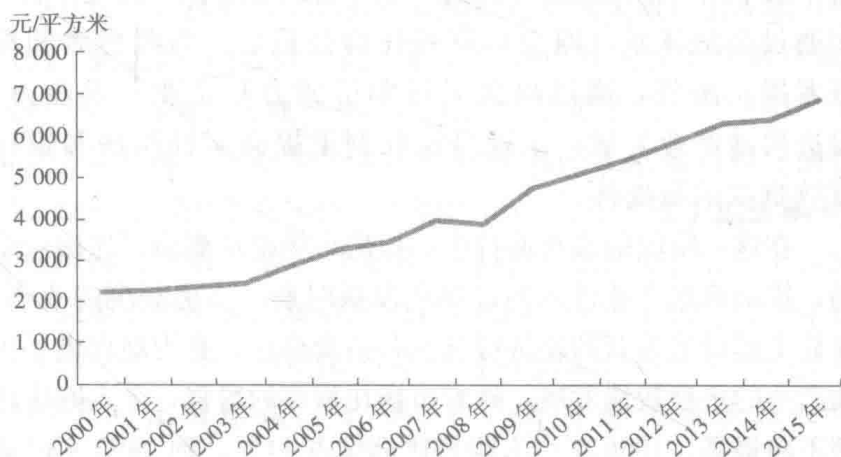


图1-2 2000—2015年全国商品房价格变化表

为了解决我国住房市场的供需不平衡、房价持续上涨等问题,我国政府采取了一系列的金融、税收和土地等政策对房地产市场进行宏观调控,把我国历年的房地产市场宏观调控情况进行梳理,可以分为以下几个阶段。

1.1.2 我国房地产市场的宏观调控

第一个阶段:1998—2002年

这一阶段宏观调控政策主要目的是实现房地产市场的市场化,保证房地产市场的平稳发展。该阶段的政策背景是1997年亚洲金融危机爆发,我国经济出现通货紧缩,因此在这一时期,国家希望通过大力促进房地产业的发展来刺激经济,通过推动住房的购买需求,来摆脱或缓解外部经济危机对我国宏观经济的冲击。实施的政策主要围绕以下几个方面:①实行住房市场化改革,提高房地产投资收益,吸引社会资金进入房地产业,加快房地产稳定发展;②通过金融体系(商业信贷和住房公积金)为购房者和投资者提供融资,通过增强居民购房能力和企业开发能力,促进房地产业发展;③通过税收制度提高居民购房和银行发放贷款的积极性。

在这一阶段的宏观调控中,住房市场改革激活了房地产市场,推动房地产业进入到市场化发展时期。住房制度的改革,使住宅建设成为新的经济增长点和消费热点,有力地促进了房地产业的平稳较快发展。随着市场化程度的增强,个人购房比例不断提高,1986年个人购房比例仅占14%,到1993年已突破50%,2003年达到96.4%,中国房地产市场转入以个人购房需求为主的阶段,市场化格局逐步形成。

第二个阶段：2003—2005 年

这一阶段宏观调控的目的是通过调节供求以稳定房价。这一阶段的背景是随着房地产的市场化，房地产投资短期内出现快速增长，并且房价也呈现大幅上涨态势。但与此相关的挑战也随之而来，最主要的就是由于我国房地产市场化的时间还较短，与房地产相关的法律、规章和制度等并不完善，法律制度建设滞后于房地产业的发展。因此，国家开始出台一系列的**土地、金融和税收政策**，通过调控房地产市场的供给和需求，抑制投资性购房需求来达到稳定房价的目的。具体来说，2005 年 2 月之前着重从土地着手调控住房供给总量：①整顿清理土地市场，控制土地供给总量；②土地实行“招拍挂”，提高项目自有资本金要求。从 2005 年 3 月开始，为抑制房价的快速上升，政府开始着手通过金融和税收政策调控住房的需求量：①提高首付款比例和贷款利率；②提高住房交易税；③打击投机性购房。

在这一阶段的宏观调控中，抑制性政策失效，引发地方政府的“圈地热”，房价加速上涨，房地产开发投资热情不减。“国六条”明确了房地产业的国民经济支柱地位，“8·31”大限、土地实行“招拍挂”等这些政策调控并未起到相应的效果，反而使房价增速加快。土地的有偿出让导致了地价飙升，此阶段房地产投资额、开发量、销售额都进入了全面上升时期，发展十分迅速。商品房销售额增速 2003 年起连续三年超过 30%，2004 年全国商品住宅均价同比增长 18.7%，2005 年初房价同比增速超过了 20%；2005 年施工面积增长率近 20%。

第三个阶段：2006—2007 年

这个阶段政府宏观调控的重心主要是住房结构的调整，目

的在于达到抑制房价的要旨。政府调控重心转移的政策背景主要是,在上个阶段的宏观调控中,并没达到控制房价的目的,供求依然存在不平衡现象,房价持续上涨。在此背景下,政府修改了宏观调控的侧重点,不再通过简单的调节供求数量而是通过调整住房的供给结构,把供给的重点放在中小户住房型上,并且为中低收入家庭提供保障性的住房,以此来抑制房价的上涨。具体的宏观政策有 2006 年“国六条”、九部委“十五条”;2007 年又进一步深化了(货币、税收、土地等)政策的具体实施细则。

在此类宏观政策的调控下,虽然开发投资开始平稳增长,住宅开发结构部分改善,但房价仍持续上涨,到 2007 年下半年涨势有所放缓。尽管实行了这些紧缩政策,房价上涨速度仍在高位运行,甚至出现了“越调越涨”的情况。特别是从 2006 年年底开始,随着流动性增加,加上“招拍挂”大规模推行,“地王”竞争在各个城市出现,开发企业拿地热情高涨,70 个大中城市新建住宅销售价格指数亦创下近十年来的最高水平,房地产市场的价格增长在 2007 年达到最高点。全国性房价快速上涨成为社会关注焦点。针对房地产市场的这种快速发展,政府为了抑制投资过热、调整住房供应结构、稳定房价,从 2007 年下半年开始实行从紧的货币政策,多次上调存款准备金率并先后连续四次加息,同时开征土地增值税,严格控制房地产上市公司公开融资,同时还出台了“提高二套房贷款利率和首付款”“90/70”“限外”等多种抑制性政策,但均未遏制房价急速上涨之势。到 2007 年第二季度,商品房价格再次脱离控制。2007 年 9 月,价格增长速度甚至攀升到了两位数。

第四个阶段：2007 年 10 月至 2008 年 8 月

这一阶段房地产调控目标的重点是大力建设住房保障体系，促进房地产市场健康和稳定的发展。

在次贷危机的影响下，国内宏观经济增速出现明显的下降，我国房地产市场自 2007 年第四季度以来，发展也放缓，住房价格自 1999 年住房市场化以来首次出现下降趋势。为了房地产市场的稳定和刺激经济的需要，中央和地方政府开始积极出台各种措施，并放松财政政策和货币政策来达到刺激购房者的需求的目的。比如：先后出台了“购房入户”“放松二套房信贷政策”“鼓励开发企业降价促销”等宽松的宏观政策，住房价格下降的情况初步得到了遏制。

2008 年，在金融危机导致宏观经济逐渐降温、自身内在调整需要、抑制性政策效果逐渐显现等多种因素的影响下，房地产市场进入全面调整期，销售额和销售面积全年降幅分别达 19.7% 和 19.5%。该年前三季度土地购置面积和开发面积分别下降 2.9% 和 1.6%，到四季度累计降幅进一步扩大为 8.6% 和 5.6%。此外，房地产开发企业资金总额为 38 146 亿元，同比增长 1.8%，增速比上年大幅下滑 35.5 个百分点，企业资金链日趋紧张。2008 年，70 个大中城市中，房屋销售价格环比下降的城市从 4 月仅为 4 个，到 12 月多达 55 个。房价下降呈现出从珠三角、中部、长三角、环渤海依次推进的态势。随着政策的松动，房地产市场开始触底复苏，开发量和价格都逐渐回升，呈现量价齐升特征，具体体现在：2008 年四季度后，中央与地方政府积极出台各种宽松的财政政策和货币政策，虽然房地产价格的下跌趋势得到抑制，但是市场上观望气氛依然浓厚。政策对市场影响的效果直到 2009 年 4 月才显