

城市化、收入差距与房价波动

——基于动态面板模型的研究

李勇刚^{1,2}, 余永虎², 何宾宾²

(1. 安徽财经大学 经济学院, 安徽 蚌埠 233030; 2. 南京大学 经济学院, 江苏 南京 210093)

[摘要]通过构建住房供求模型,从理论上探讨了城市化、收入差距对区域房价的影响机制,同时利用1999年至2010年期间我国31个省、直辖市及自治区的面板数据进行实证检验,结果表明:城市化率对房价存在显著的正向影响,城市化率的提高推高了房价;收入差距对房价存在显著的正向作用,城乡收入差距拉大推动了房价的进一步上涨;城市化率达到一定水平后,收入差距对房价的正向作用程度加大,在城市化率高的东部地区,收入差距对房价的影响程度明显高于中部、西部地区。

[关键词]城市化率;城乡收入差距;房价波动;可支配收入;人均纯收入;住房制度改革;房地产市场投资;房地产均衡价格

[中图分类号]F293.3 **[文献标识码]**A **[文章编号]**1672-8750(2013)04-0009-09

一、引言

1999年,在住房福利化分配制度被基本取消之后,以市场化为导向的住房制度开始形成,普通居民的住房需求被极大释放,房地产市场开始活跃起来,房价也步入快速上涨轨道。从1999年至2011年,我国商品房均价由2063元/平方米上涨至5381元/平方米,累计上涨160.83%。金融市场的不完善以及股票市场的长期不振导致投资渠道单一,加之房价过快上涨,越来越多的人投身于房地产市场,将多余资金进行房地产投资也成为资本盈利的重要渠道和大多数投资者的共识,投资投机性住房需求大幅增加,由此形成的住房需求以及房价上涨的预期推动房价以更快的速度上涨。与此同时,居民可支配收入的增长速度低于房价涨幅,居民住房负担大大增加,买房难问题成为社会关注的热点问题。从本质上说,导致房价快速上涨的原因是多方面的,除了受到居民收入水平、利率、信贷供给、汇率、投机性因素、预期等影响之外,我国城市化的快速推进也是导致房价过快上涨的一个重要因素。城市化是一个城镇人口所占比重不断提高、产业结构逐步升级、居民收入显著增加和城乡一体化逐步发展的动态过程。一方面,在城市化推进过程中,大量的农业转移人口进入城市,导致城市规模不断扩大,对土地需求进一步增加,在土地资源不可再生情况下,引起了土地价格的快速上涨,进而推动了房价的过快上涨。另一方面,城镇化的快速推进使城镇人口在总人口中所占的比重持续提高,直接产生了大规模的住房需求,并推动了房地产业和建筑业等相关行业的快速发展,进而促进了房价的上

[收稿日期]2013-03-05

[基金项目]国家社会科学基金青年项目(12CJL071);教育部哲学社会科学重大课题攻关项目(10JZD0025);安徽高校省级人文社会科学研究一般项目(SK2013B017);安徽财经大学校级一般项目(ACKYQ1116);安徽财经大学经济发展研究中心重点项目(ACJD0902ZD)

[作者简介]李勇刚(1980—),男,广西桂林人,安徽财经大学经济学院讲师,南京大学经济学院博士生,主要研究方向为产业经济;余永虎(1987—),男,安徽颍上人,南京大学经济学院硕士生,主要研究方向为房地产经济与金融;何宾宾(1989—),女,河南安阳人,南京大学经济学院硕士生,主要研究方向为房地产经济与金融。

涨。在城市化引发城市人口持续增加的同时,就业能力的差异、户籍制度等问题的存在使得城市中不同群体以及城乡之间的收入差距日益拉大。从1999年到2011年,官方公布的我国基尼系数由0.339上升到0.415,提高了22.42个百分点。收入差距的不断扩大对住房的有效需求和流动性供给产生了很大影响,进而影响房价变动趋势。为了理清城市化、收入差距与房价之间的关系,针对城市化进程加速、收入差距扩大和房价不断上涨等情况,本文拟通过构建住房供求理论模型深入探讨城市化、收入差距对房价的作用机制,掌握城市化进程中居民收入差距与房价之间的关系,分析收入差距对房价的影响效应。这一研究对有效抑制城市化快速推进过程中房价过快上涨、促使房地产市场理性繁荣,具有重要的理论价值和实践意义。

二、文献综述

城市化和收入差距在房价波动中的作用一直是学术界关注的焦点,国内外学者对此也进行了大量深入的研究。

一些学者认为城市化推动了房价的上涨。Kottis认为,人口从农村向城市的迁移对房地产市场产生了扩张作用,引起房价的上涨^[1]。Gabriel对近年来加利福尼亚州两个最大城市住宅价格的变化模式进行分析后发现,庞大的人口迁移规模是近几十年来加利福尼亚州住宅价格变化的主要因素^[2]。杨柳和杭雷鸣认为,中国城市化的快速发展对房价具有显著的拉动作用^[3]。向为民等利用我国1987年至2003年期间的城市化率和住宅销售量的时间序列数据进行实证研究后发现,城市化率与住宅销售量之间存在着长期协整关系,城市化率是影响住房销售和房价的重要因素,但短期内城市化率并不是住房销售面积和房价的决定因素^[4]。任木荣和刘波利用我国1999年至2006年29个省、直辖市及自治区样本组成的省际面板数据,建立城市化与房价之间的动态模型来考察房价与城市化之间的关系,发现城市化水平对房价的影响在各个地区及不同年份存在着一定差异,各解释变量弹性值的区域差异较大,城市化水平越高的地区,城市化水平对房价的弹性越大^[5]。李景国和袁一正指出,城市化是房地产市场发展的重要支撑,而房地产市场的长期繁荣是推动城市化的重要驱动力,两者相辅相成^[6]。闫磊利用1997年至2008年面板数据对影响房价的各种因素进行实证分析后发现,房地产价格与城市人口总量之间呈显著的正相关关系,同时,城镇人口总数和人口结构也会影响到住房需求^[7]。Chen等认为,现有的高城市化水平仍会推动城市商品住房价格的上涨,特别是在东部沿海经济发达地区,面对住房需求的稳定增加,城市住房供应将面临严峻挑战^[8]。

当然,也有少数学者提出了不同观点,他们认为城市化对房价并不存在显著的推动作用。陈石清基于我国时间序列数据,运用协整检验与误差修正模型,考察了1991年至2005年中国房地产价格与城市化之间的关系,发现中国城市化水平的提高是房地产价格上升的Granger原因。从长期来看,城市化率与中国房地产价格之间存在一种显著的长期稳定的正向变动关系,但从短期来看,城市化水平变动对房价的影响并不明显^[9]。高波等从住房价格带来的居住成本视角探究了区域房价和劳动力转移对产业升级的影响,发现我国东、中、西部三大地区的居民收入、城市化率等存在显著差异,从而导致各地区的房价波动和产业升级路径特点各异^[10]。

另外,也有部分学者们从不同角度对收入差距与房价之间的关系进行了探究。Rodda利用居民调查数据进行研究后发现,收入差距拉大对房价具有显著的正向作用^[11]。Flaherty和Quigley等人的研究也证实了这一观点^[12-13]。除此之外,一些学者基于城市经济增长模型和收入分配模型的研究分析也得出了同样的结论。Mark和郑思齐利用美国1995年至2005年房价、收入和城市化相关数据进行描述性分析后发现,收入差距的扩大会引起房价的过快上涨,从而导致居民住房支付能力降低^[14]。尹向飞和陈柳钦利用1992年至2006年我国住宅价格、收入差距等变量的时间序列数据进行协整检验和格兰杰因果检验后发现,收入分配不均是导致房价急剧上涨的重要原因,而房价的过快上涨和财富分配不均之间存在单向促进关系^[15]。胡晓基于房地产的消费属性和资产属性构建了理论模型来

分析收入差距对房地产价格的影响机制,认为收入差距对房地产价格具有正向影响,经济的基本面和房地产的基本面对房价的上涨不具有完全的解释力^[16]。Matlack 和 Vigdor 利用 1970 年至 2000 年的美国大都市区域数据,通过引入产品差异化后的局部均衡模型进行分析后发现,房价上涨显著推动了收入差距的扩大^[17]。石弘和陈灿煌认为住房价格上涨可能是导致城市居民收入差距扩大的原因,但收入差距扩大不是房价上涨的原因^[18-19]。茅于軾指出,财富向少数人的集中将导致有钱人更有钱,由于富裕阶层手中的钱没有正常的投资渠道,只能投向房地产业,结果使得投资投机性买房更为火爆,过大的收入差距是房地产泡沫形成的一个主要原因^[20]。陈健和高波利用 2000 年至 2008 年我国 31 个省、直辖市及自治区组成的面板数据,构建面板联立方程模型进行研究后发现,收入差距与房价之间存在正向互动关系,收入差距扩大推动房价上涨,房价上涨也会引起收入差距的扩大^[21]。刘嘉毅基于中国经济转型特征,利用省级面板数据,分别采用固定效应模型、混合回归模型和系统 GMM 估计法研究发现,房价上涨将扩大收入差距,而地区经济增长会削弱房价对城乡收入差距的影响^[22]。

综上所述,学术界对城市化、收入差距与房价之间的关系进行了深入研究,但多数学者仅就城市化与住房价、收入差距与住房价格的关系进行单独研究,将三者结合起来进行研究的并不多,尤其是考虑不同收入水平条件下城市化对区域房价影响的研究更是匮乏。此外,现有文献多数是利用时间序列数据或静态面板数据模型进行实证分析,没有考虑到区域特征和个体之间的差异性。基于此,本文拟将城市化和收入差距两个因素纳入理论模型和计量模型框架中,构建动态面板数据模型,利用我国 31 个省、直辖市及自治区样本组成的面板数据,实证检验城市化和收入差距对房价的影响。

三、理论分析

本文在传统的 DUST 模型基础上借鉴 Jud 和 Winkler 的思想^[23],构建简单的住房供求理论模型,分析城市化、收入差距对房价的影响机理。DUST 模型是反映住房供求关系的一个价格决定模型,房地产价值表达式为: $V=f(d,s,u,r,t,o)$ 。其中, V 为房地产价值, d 是房地产需求, s 表示房地产供给, u 表示消费者效用, r 表示住房的稀缺性, t 表示住房的可转让性, o 表示其他影响因素。因此,本文分别构建需求函数和供给函数来研究城市化和收入差距对房地产均衡价格的影响。

(一) 需求函数

为了简化分析,本文认为住房仅具有消费品属性。由商品供求基本原理可知,影响住房需求的因素有:(1)住房价格,经济理论中的需求法则同样适用于房地产市场。(2)地区经济发展水平,主要指地区的工业化水平、城市化水平。(3)城市人口数量和结构,城市化水平的提高伴随着城市人口的增加以及人口结构、家庭结构的变化,不同年龄阶层和不同状况的家庭对住房的需求是不同的。(4)收入水平,收入决定了居民消费行为。居民收入的提高意味着住宅支付能力的提升,必然增加对住宅的需求。(5)预期和制度等因素。

根据研究的需要,本文提出了以下几点假设:第一,住房价格是住房租金的反应函数 $P_H = \rho R_H$,其中 P_H 代表住房价格, R_H 代表住房租金水平;第二,城镇人口是影响住房价格的因素(此处不考虑农村人口的影响);第三,收入差距以城乡居民收入的差额来表示,城市人均可支配收入直接影响居民的消费,进而影响居民的住房选择。同时人均收入是影响住房需求不可或缺的基本因素。

基于以上三点假设,本文给出的住房需求函数为:

$$D = D(N_u, YG, R_H, I, W) \quad (1)$$

其中, N_u 代表城镇人口, YG 代表收入差距, I 是实际利率(名义利率减去通货膨胀率), W 代表一个地方福利政策。在需求函数里,利率通过影响居民住房贷款来影响住房需求。基于经济学基本假设, $\frac{dD}{dN_u} > 0$,即城市人口的增加会提高对住房的需求。由于假定城市化率 $UR = N_u/N$, N 代表一地区总人口,城市化率的上升表示在总人口上升的同时,城镇人口加速上升,由此可知 $\frac{dD}{dUR} > 0$ 。令 $YG =$

$Y_u - Y_r$, 由 $\frac{dY_u}{dYG} > 0$ 可知随着收入差距的扩大, Y_u 将上升得更快, 因为收入的增加必然带来对住房消费和投资的增加, 因此 $\frac{dD}{dYG} > 0$ 。基于以上分析, 我们可将(1)式改写为:

$$D = D(UR, YG, R_H, I, W) \quad (2)$$

(二) 供给函数

由商品供给法则可知, 影响住房供给的最主要因素是价格。同时, 房地产开发周期较长以及市场信息的不对称会导致房地产供给在房价变化上表现出时滞作用, 即住房供给弹性较小。因此, 房地产供给的影响因素主要有: (1) 住房价格, 经济理论中的供给法则同样适用于房地产市场。房价越高, 则开发房地产的利润越大, 促使房地产企业增加住房供给量。(2) 土地价格, 土地价格是住房成本的有机组成部分, 是影响土地供给量进而影响住房供给量的重要因素。(3) 利率, 利率会影响房地产开发成本, 同时影响房地产企业的贷款量进而影响住房供应量。基于以上分析, 本文得出住房供给函数为:

$$S = S(C, R_H, I) \quad (3)$$

其中, C 表示住房的建筑成本, 包括土地成本和建设成本。 I 表示实际利率, 通过影响房地产企业贷款来影响住房供给。由供给原理可知, $\frac{dS}{dD} > 0, \frac{dS}{dR_H} > 0$ 。

(三) 住房市场均衡

当房地产市场出清时, 房地产的供给等于其需求, 即 $D = S$, 由此, 可得租金表达式:

$$R_H = F(UR, YG, C, I, W) \quad (4)$$

将住房价格与租金的关系式代入(4)式可得:

$$P_H = \rho F(UR, YG, C, I, W) \quad (5)$$

由以上推导可知, 住房价格由城市化率、收入差距、住房成本、利率和社会福利政策等因素共同决定, 并且有 $\frac{dP_H}{dUR} > 0, \frac{dR_H}{dYG} > 0$, 由此, 可以得到如下两个命题。

命题 1: 城市化率的提高对住房价格有正向推动作用。城市化进程的加快使得大量农业人口转移到城镇生活居住, 提高了城镇住房的需求, 带动了住房价格的上涨。此外, 房屋建设的滞后性使得住房供给具有一定的刚性, 住房需求增加的幅度大于供给增加幅度, 从而促进了房价的进一步提升。

命题 2: 收入差距的扩大对住房价格也有正向作用。城镇居民人均可支配收入增长速度超过农村人均纯收入使得城乡收入差距拉大, 意味着富裕阶层收入更多, 由此, 改善性住房和投资投机性住房需求都增加, 进一步推动房价的上涨。此外, 我国国民储蓄率的持续上升、金融市场的不完善导致的投资渠道较窄, 推动着社会上更多资金进入房地产市场进行投资, 使住房价格以更快速度上涨。

四、研究设计

(一) 计量模型设定

基于理论分析部分的(5)式, 本文构建了城市化、收入差距和房价之间的动态面板数据模型:

$$\ln PH_{it} = \gamma_0 + \gamma_1 \ln PH_{it-1} + \gamma_2 \ln UR_{it} + \gamma_3 YG_{it} + \gamma_4 X_{it} + \varepsilon_{it} + \zeta_{it} \quad (6)$$

在式(6)中, PH_{it} 、 UR_{it} 和 YG_{it} 分别表示房价、城市化率和收入差距, X_{it} 表示控制变量, 下标 i 和 t 分别表示区域和时间, γ_0 表示截距项, ε_{it} 是不可观察的地区效应, ζ_{it} 是随机误差项。根据理论分析的结果和实证分析的需要, 本文所用变量的具体含义如表 1 所示。

(二) 变量选取

本文选用 1999 年至 2010 年期间我国 31 个省、直辖市及自治区的面板数据进行分析。本文的商品房价格、利率、城镇人均可支配收入和农村人均纯收入数据来自于国研网统计数据库, 城镇化率数

据则由国研网统计数据库和《新中国60年统计资料汇编》中的数据计算而得,地方科教文卫支出比重来自《中国统计年鉴(2000—2011)》,房屋造价数据来自CCER金融数据库。表1所列房屋造价

表1 变量定义

变量名称	变量符号	单位	含义
商品房价格	PH	元/平方米	销售总额除以销售面积
城市化率	UR	%	城镇人口数与总人口数之比
收入差距	YG	元	城镇人均可支配收入与农村人均纯收入之差
房屋造价	C	元/平方米	单位面积房屋竣工价值
实际利率	I	%	金融机构贷款利率减去通货膨胀率
公共财政支出	W	%	财政支出中的科教文卫支出所占比重

由单位面积房屋竣工价值代替。由于公共财政支出可以在一定程度上代表一个地区的福利水平,因此本文选取科教文卫的公共支出占地方财政总支出的比例作为地方政府的控制变量。

五、实证结果分析

由于文中所用面板数据的时间序列较短、截面较宽,为减少实证结果的偏差,本文将使用Stata11.0软件,选择差分和系统GMM方法分别从全国视角和东、中、西部区域角度分析城市化、收入差距对区域房价的影响效应。

(一) 描述性统计

为了减少偏误,在实证分析之前本文对除利率之外的其他变量取自然对数,各样本的描述性统计如表2所示。由表2可知,各省、直辖市及自治区的房价、城市化率和收入差距存在较大差异。房价均值为2788.4元/平方米,房价最低的是1999年的江西,仅为820元/平方米,最高的是2010年的北京,达到17782元/平方米。城市化率均值为43.1%,最低的是1999年的西藏,仅为18.9%,最高的是2010年的上海,为88.9%。城乡收入差距的均值为7685.05元,最低的是2002年的黑龙江,仅为1549.1元,最高的为2010年的上海,为21992.5元。

表2 描述性统计结果

变量	观测数	均值	标准误差	最小值	最大值
PH	372	2788.411	2071.392	820	17782
UR	372	43.078	15.345	18.899	88.9
YG	372	7685.047	3744.888	1549.12	21992.51
C	372	1386.489	572.474	611	4018
I	372	4.492	2.200	-2.755	9.748
W	372	23.695	3.901	11.544	38.335

(二) 城市化、收入差距对房价的影响效应

本文对(6)式计量模型进行回归,结果如表3所示。在表3中,模型(1)和模型(2)是没有加入控制变量的回归结果,模型(3)和模型(4)是加入控制变量之后的回归结果。由表3,我们可知:第一,Wald χ^2 检验拒绝了模型系数均为零的原假设;第二,由Sargan检验的P值可知,差分GMM和系统GMM估计将解释变量的滞后项作为工具变量是有效的;第三,差分GMM和系统GMM模型回归系数的估计结果基本一致,这说明实证结果总体上是稳健的。

1. 两种动态面板方法都显示城市化率与房价之间的正向关系十分显著,城市化率对房价的影响在1%水平上显著为正。模型(1)至模型(4)中的城市化率的回归系数都达到0.2以上,这表明城市化率与房价之间的正向显著关系是稳健的。城市化率每上升1%,房价上涨0.2个百分点,表明随着城市化率的提高,农业转移人口市民化将逐步实现,城镇常住人口将不断增加,进而推动了住房需求的增加,从而导致了房价的上涨,这验证了命题1的合理性。

2. 收入差距对房价的影响系数在1%水平上显著为正,这表明收入差距拉大推动了房价的上涨,命题2得到验证。原因可能是随着收入差距的拉大,富裕阶层所占比重逐步上升。在没有更好投资渠道情况下,富裕阶层只能投资于房地产市场,进而导致了投资投机性住房需求的增加,引起了房价的上涨。在加入控制变量以后,收入差距的影响系数由0.188下降到0.136,表明在有其他影响因素

的情况下,收入差距对房价的影响程度有所下降,但估计系数的显著性和影响方向没有发生变化,体现出了较强的稳健性。从估计系数大小来看,收入差距对房价的影响系数小于城市化率,说明城市化对房价上涨的促进作用更加显著,人口向城镇的大量集中对住房需求的正向冲击效果更为明显。

3. 预期的估计系数显著为正,且回归系数均显著且都在 0.6 以上,表明适应性预期对房价的作用显著为正,居民对住房价格的预期对其住房选择有着很大影响,进而影响当期房价。原因在于当房价较高时,居民将形成房价继续上涨的预期,高收入群体会选择将更多资金投资于房地产市场,而自住型和改善型需求的居民也会考虑减少将来购房的成本而选择尽早购房,两方面的综合作用推动房地产市场的繁荣,导致房价上涨。公共财政支出对房价的回归系数都显著为正,这表明公共支出的增加促进了房价的上涨,进一步验证了蒂布特的“以足投票”理论的合理性。住房建筑成本对房价的正向影响在 1% 水平上显著。利率对房价的影响显著为正,但系数只有 0.003 左右,这也是符合房地产快速发展阶段事实的。当房价涨幅较快时,居民对于住房升值的预期较高,即使国家采取紧缩性货币政策——提高利率,也不会抑制居民的购房行为,反而会对房价产生微弱的正向影响,并不会逆转房价过快的上涨势头,这也与我国近几年房地产市场发展的基本事实吻合。

表 3 房价的动态面板广义矩估计结果

模型 自变量	(1) DIF - GMM	(2) SYS - GMM	(3) DIF - GMM	(4) SYS - GMM
C	-0.689(-8.97)	-0.698(-9.40)	-1.137(-6.74)	-1.348(-7.62)
LnP(-1)	0.774*** (40.33)	0.792*** (41.83)	0.621*** (17.12)	0.599*** (12.86)
LnUR	0.229*** (4.97)	0.226*** (7.08)	0.292*** (3.57)	0.313*** (6.06)
LnYG	0.188*** (9.31)	0.175*** (9.23)	0.136*** (5.11)	0.111*** (4.60)
LnC			0.241*** (10.37)	0.291*** (10.08)
I			0.003*** (6.15)	0.003*** (3.39)
LnW			0.035(1.25)	0.087** (2.46)
Sargan test	0.9973	0.9999	0.9982	0.9999
Wald chi ²	18151.22	46160.44	12805.76	17143.77
观测值	310	341	310	341

注:表中括号内数值为相应的 z 统计量;***、**、* 分别表示在 1%、5% 和 10% 的水平上显著;Sargan 给出的是统计量所对应的 P 值;Wald chi² 值是模型系数是否均为零的检验值。

(三) 城市化、收入差距与房价的区域差异分析

考虑到中国在经济社会发展水平方面存在较大区域差异,需要进一步研究城市化和收入差距对房价影响的区域特征。由于样本不足和数据的限制,本文难以分别对东、中、西部地区进行动态面板数据的实证检验。因此,本文利用 MATLAB 对 31 个省、直辖市及自治区分别按东、中、西部进行划分,将 1999 年至 2010 年城市化率、收入差距与住房价格等变量的数据绘制成图 1 至图 3,以揭示这些变量之间的关系。

从图 1 至图 3 可见,1999 年至 2010 年期间东、中、西三个地区的房价与城市化率、收入差距之间呈现明显的正向关系。

如图 1 所示,由房价、城市化和收入差距的变动趋势线可知,东部大部分地区的城市化率与房价是正向变动关系,并且房价滞后于城市化率,这表明城市化率的上升和城市人口的增加带动了居民住房需求的增加。例如,北京的城市化率处于较高水平,且涨幅较小,但其收入差距的扩大却十分显著,房价的上涨也很明显。2000 年至 2003 年房价处于比较平稳的水平,而收入差距却一直在扩大,并在 2004 年左右开始拉动房价的上涨。这说明在城市化率达到一定水平后,收入差距对房价的影响就会扩大。因此,从缩小收入差距、抑制投机行为等方面来制定稳定房地产市场价格的政策是很有必要的。

如图 2 所示,由房价、城市化和收入差距的变动趋势线可知,中部地区的城市化率、收入差距与房

价的变动方向与东部的一致,但影响程度却有所不同。中部地区的城市化水平较低、上升速度较快,且收入差距也在扩大,但与东部地区相比,中部地区的城市化率对房价的影响更大。

如图3所示,由房价、城市化和收入差距的变动趋势线可知,西部地区的城市化率虽然也在提高,但相对东部地区仍处于较低水平,且该地区房价的上涨幅度也明显低于东部地区。如青海的城市化率基本在35%左右,其房价的上涨也较为缓慢。而新疆的城市化率和房价的波动幅度较小,不仅低于邻近省份,更低于东部发达省份。

由上述总体和分地区分析可知,城市化率的提高和收入差距的扩大确实是房价上涨的重要因素。城市人口规模的扩大、收入的提高、收入差距的拉大会对房地产市场的消费投资行为产生重要影响。

六、结论及启示

本文通过建立住房价格的供求模型,从理论上分析了城市化、收入差距对住房价格的影响机制。我们在利用省级面板数据进行实证分析后得出以下结论:

第一,城市化对房价具有显著的正向影响,这表明快速推进的城镇化是房价上涨的一个重要因素。随着城市化率的提高,城镇居民数量的增加推动了住房需求的增加,进行推高了房价。

第二,收入差距对房价的影响显著为正,这表明收入差距的扩大对住房价格的上涨有显著的促进作用。在加入控制变量以后,收入差距的影响系数有所下降,这表明在有其他影响因素的情况下,收入差距对房价的影响作用明显减小但影响方向没有发生变化。收入差距对房价的影响系数小于城市化率,这说明城市化对房价上涨的促进作用更加显著,人口向城镇的大量集中对住房需求的正向冲击效果更为明显。

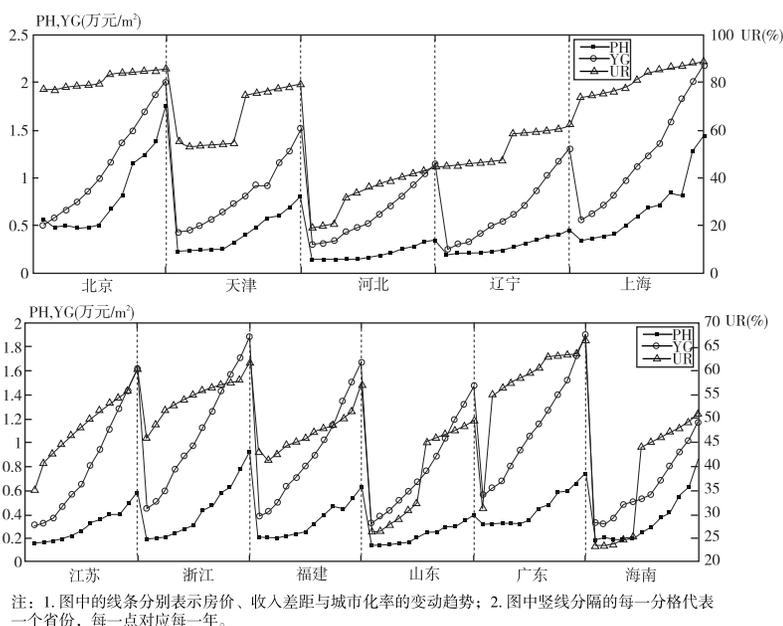


图1 1999年至2010年东部地区11省市城市化率、收入差距与房价

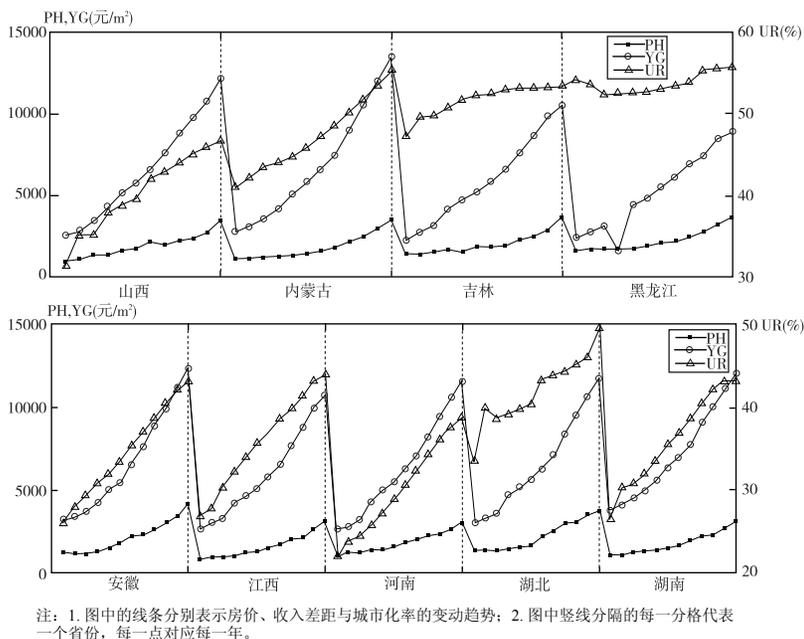
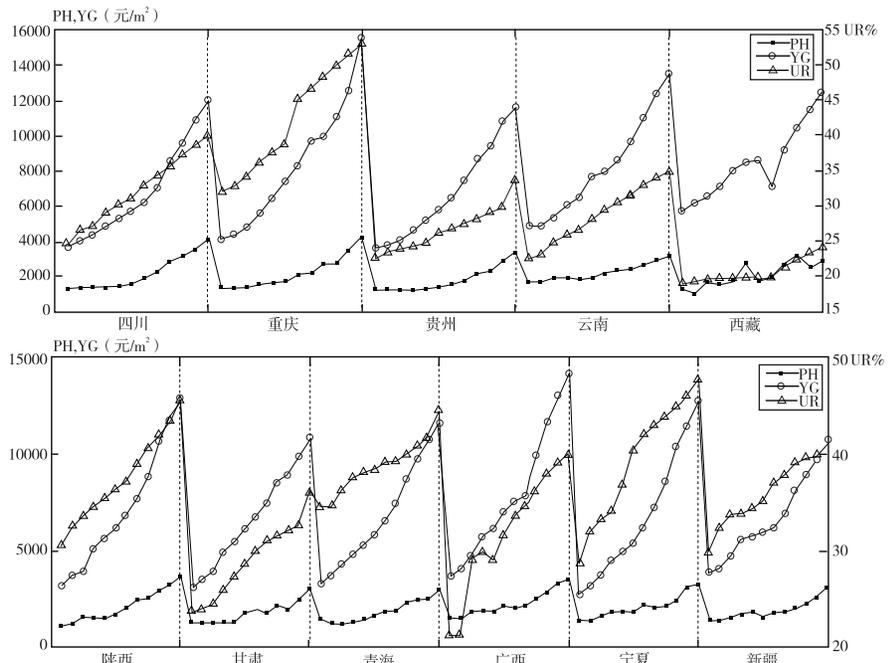


图2 1999年至2010年中部地区9省市城市化率、收入差距与房价

第三,预期对房价产生显著的正向作用,这表明居民对住房价格的预期对其住房选择有着很大影响。公共财政支出对房价的回归系数显著为正,这表明公共支出的增加促进了房价的上涨。住房建筑成本对房价的正向影响在1%水平上显著。利率对房价的影响显著为正,但系数只有0.003左右,这表明国家提高利率并不会抑制居民的购房行为,房价的上涨势头并不会逆转,这也与我国近几年房地产市场发展的基本事实基本吻合。



注: 1. 图中的线条分别表示房价、收入差距与城市化率的变动趋势; 2. 图中竖线分隔的每一格代表一个省份, 每一点对应每一年。

图3 1999年至2010年西部地区11省市城市化率、收入差距与房价

第四,城市化、收入差距对房价的影响存在区域差异。东部地区的城市化水平普遍较高,其收入差距对房价的影响高于中、西部地区,这说明在城市化水平达到一定水平后,城市化率对房价的作用减弱,而扩大的收入差距则对房价的不合理上涨产生了较大的推动作用。

基于以上研究结论,为了促进房价的理性回归,保持房地产市场健康稳定发展,我们提出了以下政策建议:

第一,增加对农业的投入和补贴力度,加快新农村建设的步伐,提高农村居民收入水平,加大对中西部落后地区的转移支付,缩小城乡和地区的收入差距,以抑制房价的过快上涨,满足居民的购房需求,并抑制投资性住房需求。

第二,加快财税制度改革步伐,扩大房产税试点开征范围,增加地方政府财政收入,使土地财政逐步退出历史舞台,抑制地方政府以土地财政“经营城市”、增加政绩来保持房价稳定增长的冲动。

第三,完善住房保障体系,加大保障性住房建设力度,扩大受保障人群,切实缓解城市中低收入人群的住房压力,满足新生代农民工和大学毕业生等特殊群体的住房需求,真正实现“住有所居”,提高城镇化的质量。

参考文献:

[1] Kottis A. Impact of migration on housing in urban areas[J]. The Annals of Regional Science, 1971, 5: 117 - 124.
 [2] Gabrie S A. Quality of the business environment versus quality of life in a dynamic model of urban composition and growth [R]. Working Paper, 2000.
 [3] 杨柳, 杭雷鸣. 房价上升对我国城市化的影响机制研究[J]. 中国物价, 2007(2): 59 - 62.
 [4] 向为民, 任宏, 刘新. 中国城市化率与住宅销售量的关系研究[J]. 建筑经济, 2008(12): 40 - 43.
 [5] 任荣荣, 刘波. 房价与城市化的关系——基于省际面板数据的实证研究[J]. 南方经济, 2009(2): 41 - 49.

- [6]李景国,袁一正. 房地产必须与城市化协调发展[J]. 中国房地产业,2010(5):56-59.
- [7]闫磊. 房地产价格影响因素分析:基于1997—2008年面板数据的实证分析[J]. 财经视点,2011(10):138.
- [8]Chen Junhua, Guo Fei, Wu Ying. Chinese urbanization and urban housing growth since the mid-1990s[J]. *House and the Built Environ*, 2011, 26:219-232.
- [9]陈石清,黄蔚. 中国房地产价格与城市化水平实证分析[J]. 经济与管理,2007(2):109-112.
- [10]高波,陈健,邹琳华. 区域房价差异、劳动力流动与产业升级[J]. 经济研究,2012(1):66-79.
- [11]Rodda D T. Rich man, poor renter: a study of the relationship between the income distribution and low-cost rental housing [M]. MA:Harvard University, 1994.
- [12]O'Flaherty B. An economic theory of homelessness and housing[J]. *Journal of Housing Economics*, 1995, 4:13-49.
- [13]Quigley J M, Raphael S, Smolensky E. Homeless in America, homeless in California[J]. *The Review of Economics and Statistics*, 2001, 83:37-51.
- [14]Duda M, 郑思齐. 利率和收入差距如何左右住房支付能力[J]. 城市开发,2006(10):53-55.
- [15]尹向飞,陈柳钦. 城镇居民收入差距、财富差距、收入增长与房价关系的因果检验:1992—2006[J]. 河北经贸大学学报,2008(11):16-20.
- [16]胡晓. 收入差距与中国房地产价格:理论与实证——兼论当前房地产调控的有效性[J]. 财经科学,2010(12):83-90.
- [17]Matlack J L, Vigdor J L. Do rising tides lift all prices? Income inequality and housing affordability[R]. NBER Working Papers, 2006.
- [18]石弘. 商品房价格与城镇居民收入差距的实证分析[J]. 中国物价,2007(11):43-46.
- [19]陈灿煌. 房价上涨与城市居民收入差距的关系[J]. 统计观察,2007(22):87-89.
- [20]茅于軾. 遏制投机才能降低房价[J]. 今日中国论坛,2010(10):30.
- [21]陈健,高波. 收入差距、房价与消费变动——基于面板数据联立方程模型的分析[J]. 上海经济研究,2012(2):53-62.
- [22]刘嘉毅. 房价上涨会拉大城乡收入差距吗? ——基于中国经济转型特征下的经验研究[J]. 当代财经,2013(2):16-26.
- [23]Jud G D, Winkler D T. The dynamics of metropolitan housing prices[J]. *Journal of Real Estate Research*, 2002, 23:29-46.

[责任编辑:王丽爱,杨凤春]

Urbanization, Income Gap and Housing Price Fluctuations: An Analysis Based on Dynamic Panel Model

LI Yong-gang, YU Yong-hu, HE Bin-bin

Abstract: This paper explores the effect of urbanization and the income gap on the regional housing prices by constructing the housing supply and demand model, and tests with panel data from 31 provinces (municipality directly under the central government and autonomous regions) of China from 1999 to 2010. The paper draws the following conclusions: First, the urbanization rate has significant positive impact on housing prices, and the urbanization rate pushed up housing prices; Secondly, the income gap has a significant positive effect on housing prices and a widening income gap further raises the housing prices; Thirdly, when the urbanization rate reaches a certain level, the degree of positive impact of the income gap on housing prices increases. The case is that the impact of the income gap on housing price in the eastern part of China which has a high urbanization rate is significantly higher than that in the central and western regions.

Key Words: urbanization rate; income gap between the town and the country; housing price fluctuation; disposable income; per capita net income; housing system reform; investment on real estate market; the equilibrium price of the real estate