

房价波动、收入差距与消费差距

周建军 孙倩倩 鞠方

【摘要】抑制房价过度上涨和缩小贫富差距是民生保障工作的重要环节。本文将房价、收入差距和消费差距纳入同一分析框架,并基于1998-2015年31个省直辖市的面板数据,利用SYS-GMM估计方法分析房价波动和收入差距对消费差距的影响。结果显示:房价和收入差距均能对消费差距产生同向影响,但该影响区域和时间变动而呈现差异性;中介效应检验表明房价会通过直接和间接两个渠道影响消费差距,收入差距是间接渠道的中介因素。本文进一步依据理论分析和实证结果,从房地产市场宏观调控和收入分配制度优化两个角度提出政策建议。

【关键词】房价;收入差距;消费差距;中介效应

【作者简介】周建军(1974-),男,湖南桃江人,博士,湘潭大学商学院教授,博士生导师;孙倩倩(1994-),女,辽宁大连人,湘潭大学商学院硕士研究生;鞠方(1975-),女,湖南长沙人,博士,湘潭大学商学院教授,博士生导师(湖南湘潭411105)。

【原文出处】《消费经济》(长沙),2018.5.23~30

【基金项目】国家社会科学基金重点项目(18AJY027)。

一、引言

房价与贫富差距是事关民生保障的重要方面和环节,二者不仅影响经济的平稳运行,还会干扰社会公平正义的实现,是我国目前面临的亟待攻克的难关。自1998年我国实施城镇住房市场化、货币化改革开始,住房的刚性需求得到释放,房地产市场得以飞速的发展,对各地经济的发展与腾飞做出巨大贡献。但近年来,我国房地产市场调控失灵,商品房价格一路攀升且居高不下,并且房价的上涨呈现出明显的区域差异化特征。无论是房价还是房价的增速,中西部省份较东部省份均存在明显的差距,且波动幅度随时间推移呈扩大趋势(如图1所示)。这种房价的飞涨严重超出普通居民的承受能力,使得居民的基本住房需求不能得到有效满足,只能“望房兴叹”。房价收入比是有力的证明。国际上认定的合理房价收入比标准是4~6之间,然而我国35个大中

城市当中有超过2/3的城市高于临界值,北上广深等一线城市和较发达的二线城市房价收入比甚至超过15。这种房价的非理性上涨严重影响了居民的正常生活和房地产市场的健康运行。十九大报告中“房住不炒”的住房定位为房地产调控奠定了总基调。2018年7月31日,中共中央政治局会议中再次明确,要下决心解决好住房问题,坚决遏制房价上涨。使住房市场回归理性发展将是未来一段时间房地产发展的重要方向。

此外,贫富差距一直以来都是我们密切关注的重要民生问题。从我国公布的数据来看,2013到2016年城乡基尼系数分别为0.473、0.469、0.462、0.465,虽然整体呈现出向下的趋势,但仍高于0.4的国际警戒线,贫富差距问题仍值得关注。作为衡量贫富差距的重要指标之一,消费差距逐渐走入人们的视野。相较于衡量名义财富的财富差距和收入差距,消费差距能更确切地反映出居民间购买力的差异,更能

体现保障民生的目的,因而更值得关注。本文将从梳理相关文献入手,剖析房价、城乡收入差距与消费差距之间的内在影响机制,探索其影响在不同区域、不同时间下的演进过程,以期丰富现有研究。

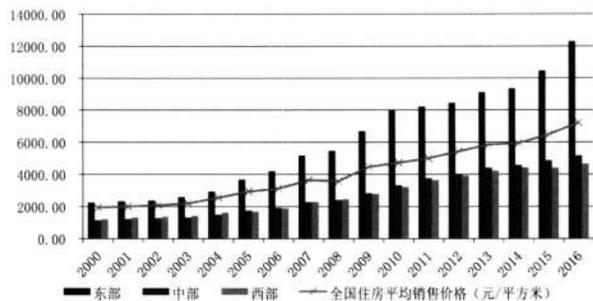


图1 2000-2016年全国及东中西部住房销售平均价格走势

数据来源:国家统计局。

二、理论分析与文献综述

国内外对于房地产价格的区域差异方面已有了丰富的成果,通常将房价差异的成因归纳为经济基本面的差异^[1]、市场基本条件不同^[2]、货币政策效应的区域差异^[3]和地理空间布局^[4]等多方面原因。房地产除具有一般的消费属性之外,还兼具投资属性,使得贫富差距与房价波动之间存在复杂的交互关系^[5-6]。房价波动对消费的影响主要是通过财富效应^[7-10]、信贷效应^[11]和房价的收入再分配效应^[12]三种途径实现的,但财富效应存在区际差异^[13]和市场条件差异^[14]。对一个微观家庭来说,住房作为财富的表现形式之一,房价波动会通过影响家庭名义财富状况,间接引起其消费计划和消费决策的变化,这就是房价上涨带来的财富效应。另外,房价上涨会促进财富的再分配,同时再分配环节因为马太效应的存在,会使更多财富流向高收入人群^[15]:高收入阶层无论是拥有的资产还是可融集的资金均具有优势,可通过房产交易赚取中间差额而获取高额利润,更易于从房地产价格上涨的趋势中实现财富积累,但对于普通家庭而言,住房只是安家之所且拥有的资金有限,难以借由这种途径实现财产性收入的增加,相对变得更加“贫穷”,从而导致收入差距形成“剪刀差”。又由

于国内投资渠道主要为股市、房市以及储蓄,富人群体通常将财富进一步投向利润巨大的房地产市场,拉动房价的增长^[16-17],造成贫富差距的进一步分化。对于中低收入者的无房一族而言,高额的房价无异于雪上加霜,为了购房他们需要削减在当前甚至未来其他方面的支出^[18],居民间的消费差距扩大。信贷效应是房价波动对财富再分配产生影响的另一重要渠道。当房价上涨时,住宅的抵押价值也随之增加,家庭信贷约束降低,更容易从外部融集到资金^[19]资金拥有者又会将所得资金再次用于投资,带动房地产价格的进一步升高,并通过房产交易的差价获利,因此形成循环累积因果效应,造成贫富差距进一步加大。

现有关于消费差距的研究日益丰富,就现有成果来看,消费差距的产生原因可归于以下几个方面。一是收入差距。收入水平对于消费具有重要的支撑作用,因而居民收入差距与消费差距之间存在显著的关联性^[20-21],但房价与收入差距的交互作用会使得对消费的影响具有区域差异^[22]。二是宏观经济情况。产业结构状况^[23]、财税体制^[24-25]和金融发展情况^[26]均是导致城乡居民收入水平差异的重要因素,而收入差距又会进一步对消费差距产生重要影响。三是人口结构因素。根据生命周期假说,行为人会根据家庭收入平滑其一生的消费,因而人口结构会影响家庭消费决策进而影响消费差距,其中,年龄结构的变化对消费差距的影响尤为显著^[27],且存在门槛效应^[28]。

现有文献大多将房价、收入差距和消费差距割裂开来并分别进行研究,本文在现有研究基础上将三者纳入同一分析框架,更加具象化、全面化地剖析房价、收入差距与消费差距的关系,为以后更深层次的研究提供更丰富的视角,也为政府制定相关政策提供更多途径。

三、模型设定与变量选取

本文数据来源于我国31个省份(包括直辖市、自治区)的统计年鉴,整理得到1998-2015年完整的面

板数据。考虑到滞后一期消费差距会对当期消费差距产生较大影响,故本文将滞后一期消费差距纳入估计方程进行动态面板估计,基准估计方程如下:

$$cg_{i,t} = cg_{i,t-1} + ig_{i,t} + \ln hp_{i,t} + \ln agdp_{i,t} + gov_{i,t} + open_{i,t} + market_{i,t} + u_{i,t}$$

其中, cg 为消费差距,用城乡消费水平的比值表示; ig 为城乡收入差距,用城镇人均可支配收入与农村居民人均纯收入的比值来衡量; $\ln hp$ 为商品房销售价格对数,用来衡量房价水平状况。控制变量包括经济发展水平和反映经济转型特征的一组变量,其中,经济发展水平($\ln agdp$)用各省(直辖市、自治区)的人均GDP衡量;反映经济转型特征的一组变量包括市场化水平($market$)、政府干预度($govir$)和对外开放度($open$)。为了减少异方差问题带来的影响,本文对房价和经济发展水平这两个指标进行对数化处理。各变量具体含义及符号如表1所示。

各变量的描述性统计如表2所示。就描述性统计结果可以直观地发现,相对于收入差距,消费差距的均值更高且波动幅度更大,说明名义财富所表现

的贫富差距难以反映出居民真实购买力的差异,这在一定程度上表明用消费差距来衡量贫富差距是更为贴切的。

四、实证结果分析

(一)单位根及协整检验

1. 单位根检验

为避免伪回归,对各变量采用LLC检验、Breitung检验和HT检验进行单位根检验,以判断序列的平稳性,原假设为含有单位根。检验结果如表3所示。检验结果表明各水平值均能在5%的显著性水平下拒绝原假设,表明均不含有单位根。

2. 面板协整检验

为确定 cg 、 ig 和 $\ln hp$ 三个变量间存在长期稳定的关系,进而分析三者之间的因果关系,本文采用Westerlund检验和Kao检验两种方法进行验证。面板协整检验结果如表4所示。两种检验均能在1%的显著性水平下拒绝无协整关系的原假设,表明三个

表1 变量定义和符号

	名称	符号	变量含义
被解释变量	消费差距	cg	城镇居民消费水平/农村居民消费水平
核心解释变量	收入差距	ig	城镇家庭可支配收入/农村家庭人均纯收入
	房价	hp	商品房平均销售价格
控制变量	经济发展状况	$agdp$	人均GDP
	政府干预度	$govin$	政府财政支付/GDP
	对外开放程度	$open$	进出口贸易总额/GDP
	市场化程度	$market$	非国有经济就业人口/城镇总就业人口

数据来源:作者整理。

表2 描述性统计结果

变量	观测个数	均值	标准差	最小值	最大值
cg	558	3.0240	0.6813	1.9000	4.6000
ig	558	2.9206	0.6112	1.9626	4.3644
$\ln hp$	558	7.9767	0.6164	7.0193	9.3095
$\ln agdp$	558	9.7720	0.8462	8.3574	11.3103
$govin$	558	0.1955	0.1113	0.0792	0.6074
$open$	558	0.3027	0.3778	0.0445	1.4722
$market$	558	0.6063	0.1512	0.3361	0.8790

数据来源:作者计算。

表3 面板单位根检验结果

变量	LLC	Breitung	HT
cg	-4.0032*** (0.0000)	-3.3856*** (0.0004)	-6.2631*** (0.0000)
ig	-20.6284*** (0.0000)	-4.6197*** (0.0000)	-17.4770*** (0.0000)
lnhp	-3.2202*** (0.0006)	-2.1250** (0.0168)	-3.1652*** (0.0008)

注:括号内为p值,*** $p < 0.01$,** $p < 0.05$,* $p < 0.1$ 。数据来源系作者计算。

表4 面板协整检验结果

检验方法	统计量	P值
Westerlund	-3.7180	0.0001
Kao	-3.9448	0.0000

数据来源:作者计算。

变量间存在协整关系,可进行进一步分析。

(二)实证结果及分析

1. 全样本实证结果及分析

考虑到滞后一期消费差距会对当期消费差距产生较大影响,同时为避免由于联立性和遗漏变量等原因造成的内生性问题,本文采用SYS-GMM方法进行动态面板估计,并分别采用固定效应和随机效应的OLS估计进行验证。全样本估计结果如表5所示。

就上述回归结果总体来看,三种方法拟合结果中除随机效应OLS估计的个别系数外,各变量的符号大致相同且基本符合预期,仅系数大小存在差异。三种方法中滞后一期消费差距系数均为正且均在0.563以上,表明消费差距具有很强的惯性,这与我们的预期相一致。收入差距(ig)的系数在三种回归中均为正,这也是符合预期的,收入水平对消费具有重要的支撑作用,因而收入差距的扩大会拉大消费差距。房价对数(lnhp)系数均为正,但在随机效应中不显著,SYS-GMM估计和固定效应估计系数在10%的显著性水平下显著,表明房价的上涨会推动消费差距的扩大,这与我们的分析相一致。SYS-GMM估计的sargan检验p值为0.3172,不能拒绝不存在过度识别的原假设,表明工具变量选取适宜。固定效应OLS估计的拟合优度为70.7%,整体拟合效果较好。综上所述,模型设定较为良好,回归结果也是较为可信的。

本文重点关注SYS-GMM估计的结果。由上表可知,核心解释变量收入差距的系数为0.365且在1%的水平下显著,表征其他变量不变的情况下,收入差距加大1%,消费差距随之加大0.365%。房价水平的系数为正且在10%的显著性水平下显著,虽显著水平不高,但也可说明随着房价的升高消费差距会随之加大。消费差距的滞后一期系数为0.563且能在1%的显著性水平下显著,表征消费差距具有很强的惯性,其产生很大程度上由过去因素决定,单纯从当期入手控制消费差距很难发挥作用。衡量经济发展水平的指标lnagdp系数为负且在1%的显著性水平下显著,表明人均GDP上升会缩小城乡消费差距。政府干预度、对外开放程度和市场化水平系数均为正,表明适当的政府干预,扩大对外开放程度和加大市场作用均有利于城乡消费差距的降低。

2. 区域差异性检验

由于我国幅员辽阔,区域间经济基础和市场条件均存在差异,房地产市场发展不甚均衡,因此地域间房价对于收入差距和消费差距的作用不尽相同,本文进一步将全样本划分为东部、中部、西部三个子样本并分别进行分析。分析结果如表6所示。

由表6可知,在三个区域中,各变量的系数方向和大小均存在一定差异。滞后一期消费差距的系数均在0.55以上且能在1%的水平下显著,表明各区域

表5 全样本估计结果

VARIABLES	eg		
	SYS-GMM	OLS_RE	OLS_FE
L. cg	0.563*** (0.0339)	0.796*** (0.0226)	0.676*** (0.0299)
ig	0.365*** (0.0468)	0.112*** (0.0270)	0.176*** (0.0354)
lnhp	0.132* (0.0978)	0.0588 (0.0535)	0.148* (0.0818)
lnagdp	-0.377*** (0.0848)	-0.0973** (0.0387)	-0.312*** (0.0666)
govin	0.0929 (0.388)	-0.0248 (0.120)	-0.413 (0.347)
open	0.235* (0.129)	0.102*** (0.0359)	0.103 (0.110)
market	0.590* (0.327)	-0.0602 (0.155)	0.363 (0.251)
Constant	2.421*** (0.480)	1.704*** (0.273)	2.146*** (0.376)
Sargan(p)	0.3172		
Observations	527	527	527
R-squared			0.707
Number of province	31	31	31

注:括号内为标准误,***p < 0.01, **p < 0.05, *p < 0.1。数据来源系作者计算。

表6 区域差异性检验结果^①

VARIABLES	cg		
	东部	中部	西部
L. cg	0.768*** (0.0511)	0.559*** (0.0717)	0.553*** (0.0487)
ig	0.229*** (0.0718)	0.239** (0.101)	0.375*** (0.0668)
lnhp	-0.00538 (0.111)	0.631** (0.289)	-0.110 (0.199)
lnagdp	-0.163 (0.101)	-0.308 (0.197)	-0.256* (0.132)
govin	0.167 (0.748)	-2.038 (1.922)	-0.0431 (0.499)
open	0.139 (0.0969)	-1.234 (0.894)	0.136 (0.455)
market	0.270 (0.353)	-1.223* (0.735)	0.805* (0.436)
constant	1.421*** (0.508)	-0.144 (1.358)	3.088*** (0.754)
Sargan(p)	0.2192	0.5353	0.2423
Observations	187	136	204
Number of province	11	8	12

数据来源:作者计算。

的前一期消费能力对当期消费能力具有很大影响,其中东部影响最大,西部影响最小。收入差距的系数显著为正且能通过5%的显著性水平,其中西部地区系数最大,中部次之,东部最小,这可能是因为绝大多数东部省份经济发展状况良好,居民收入已经呈较高水平,消费差距变动对收入变动不如西部省份敏感。整体来看,提高收入水平以减小消费差距的措施仍日可行,尤其对西部而言。三个地区中仅中部省份房价对消费差距具有正向影响,东部和西部房价系数为负但不显著,可能原因在于东部省份由于经济发展良好、城镇化水平较高,住房自有率高,省内城乡间消费水平差异不大,导致整体而言消费对房价的变化不再那么敏感。相反,西部地区经济发展相对滞缓,住房一般只具有居住属性而不表现投资属性,因而房价波动带来的财富效应不明显,消费对房价也会不敏感。中部地区房产兼具居住和投资双重属性,因而消费对于房价波动十分敏感,随房价升高表现出显著正向的财富效应,导致消费差

距进一步拉大。不同区域间消费差距的敏感性差异可能也是导致全样本回归中房价波动仅能通过10%的显著性水平的重要原因。

3. 分阶段检验

随着时间的推移和经济的不断发展,不同时间阶段内消费差距对房价波动与收入水平波动的敏感性可能也存在差异,把握其发展趋势对于更好应对变化具有重要意义,因而本文将全样本分为1998-2010年和2011-2015年两个阶段进行进一步分析。选择2010年为分界点出于三个原因:一是2010年全国大中城市陆续出台限购政策,该政策的出台会对房价甚至是整体房地产市场产生较大影响;二是2010年是“十一五规划”的收官之年,每个五年计划无论是对民生保障还是房地产调控均有一定方向性改变;三是2010年欧洲主权债务危机爆发,并在接下来的几年不断叠加深化,随着全球化步伐的加快,国际形势的变化也会对国内经济发展造成影响。综上,本文选择2010年作为子样本分界点进行深入分

表7 分阶段检验结果

VARIABLES	cg	
	1998-2010	2011-2015
L. cg	0.604*** (0.0414)	0.386*** (0.0933)
ig	0.0864* (0.0457)	0.0781 (0.126)
lnhp	0.274** (0.112)	-0.150 (0.226)
lnagdp	-0.309*** (0.0912)	-0.755** (0.353)
governin	0.0148 (0.586)	0.801 (1.100)
open	-0.180 (0.158)	0.143 (0.323)
market	0.462 (0.325)	-0.0745 (0.640)
Constant	1.625*** (0.492)	10.48*** (3.881)
Sargan(p)	0.3465	0.4327
Observations	372	124
Number of province	31	31

数据来源:作者计算。

析,分析结果如表7所示。

由表7结果可知,两个时间阶段内各变量系数大小或方向存在显著差异。核心解释变量收入差距在1998-2010年显著为正,而在2011-2015年系数为正但不显著,表明随着经济的不断发展,人们的收入水平已有了较大的提升,且自“十二五”以来,国家不断加大对民生环节的投入,民生保障有了显著的改善,消费差距对收入差距的敏感度下降。房价对数的系数在1998-2010年显著为正,表征房价的上涨会进一步加剧消费差距的扩大,但在2011-2015年,房价对消费差距的影响转为负但不显著,可能原因有两个:一方面,限购政策的实施极大地遏制了房价的上涨和房地产投资投机需求,房价逐步回归理性,住房逐渐回归到居住属性,财富效应不再明显,因而消费差距对房价波动效应不显著;另一方面,作为房价与消费差距中介机制的收入差距对消费差距的影响减弱^②,因而房价对消费差距的影响会进一步降低。两个阶段的回归中,表征经济发展水平的 $\ln agdp$ 的系数均为负且均能通过5%的显著性水平,但系数大小存在差异,2011-2015年系数约为1998-2010年系数的2.44倍,可能是限购政策的实施与宏观经济形势的变化共同作用导致的。在2011-2015年期间,我国房地产市场经历了严格的限购阶段,严格限制房地产投资投机行为,作为国民经济重要构成的房地产行业降温,其前后向关联的诸多行业难免被波及。股市方面,受欧债危机影响,股市波动较大,投资风险加剧,企业效益也会受到影响。同时在这一阶段,我国经济逐步进入“新常态”阶段,三期叠加迫使经济面临动能转型升级压力,增速放缓,在这种情况下,整体经济水平的改善会对消费差距的缩小具有显著作用。

4. 中介效应检验

由前文理论分析可知,房价可能通过两种渠道影响贫富差距:一方面直接通过名义财富的增加作用于消费,影响消费差距;另一方面,由于房价的收入分配效应,房价先通过影响居民的财富收入作用于收入差距,再进一步作用于消费差距。因而收入

差距可能作为房价与消费差距间的中介机制存在。厘清房价对消费差距的传导机制才能更好的采取应对措施,进而达到缩小贫富差距的目的,因此现对收入差距是否在房价影响消费差距的传导链条中发挥作用进行检验。检验结果如表8所示。

由表8可以看到,(2)中房价对收入差距的影响系数均为正且在5%的显著性水平下显著,表明房价波动对收入差距有直接影响,房价的上涨会拉大城乡收入差距。回归(3)中,在基准回归模型基础上去掉房价对数后,收入差距的系数相较于基准回归结果(1)变大,由此可以判断,收入差距确实是房价影响城乡消费差距传导机制中的中介因素,房价会通过两种渠道影响城乡消费差距:一是房价上涨直接作用于消费差距,二是房价的上涨通过影响城乡收入差距再进一步作用于城乡消费差距。

五、结论及政策建议

(一)结论

本文在全面梳理已有文献的基础上分析了房价、收入差距及消费差距之间的关系和内在影响机制,接着利用1998-2015年全国31个省份(包括直辖市、自治区)的面板数据,基于SYS-GMM方法进行实证分析加以验证,进而分析了三者之间影响的区域差异性和演变趋势,最后通过中介效应检验明确了三者之间的作用机理。得出结论如下:

全样本SYS-GMM估计分析表明,房价上涨和收入差距水平的提升均会造成消费差距的进一步扩大,OLS回归也得出类似的结论,表明回归结果较为可靠;经济发展的惯性会导致消费差距在很大程度上受前期消费差距的影响,在时间序列上表现出动态持续性,造成消费差距进一步扩大。

分样本检验结果显示,房价波动和收入差距变化在不同区域(东部、中部、西部)和不同时间阶段(1998-2010年、2011-2015年)对消费差距的影响具有很大的差异。在区域差异性检验中,收入差距的系数显著为正且能通过5%的显著性水平,其中西部

表8 中介效应检验结果

VARIABLES	(1)	(2)	(3)
	cg	ig	cg
L. cg	0.563*** (0.0339)		0.556*** (0.0370)
ig	0.365*** (0.0468)		0.374*** (0.0525)
lnhp	0.132* (0.0978)	0.318** (0.143)	
lnagdp	-0.377*** (0.0848)	-0.296** (0.130)	-0.257*** (0.0726)
govin	0.0929 (0.388)	-1.188** (0.549)	0.233 (0.493)
open	0.235* (0.129)	0.0465 (0.177)	0.187 (0.149)
market	0.590* (0.327)	0.151 (0.481)	0.361 (0.367)
L. ig		0.700*** (0.0515)	
Constant	2.421*** (0.480)	1.384** (0.656)	2.433*** (0.511)
Sargan(p)	0.3172	1.0000	0.1551
Observations	527	527	527
Number of province	31	31	31

数据来源:作者计算。

地区系数最大,中部次之,东部最小;房价波动仅显著正向影响中部省份的消费差距,东部和西部该影响为负但不显著。在分阶段回归检验中,房价和收入差距仅对1998-2010年具有显著影响,对2011-2015年影响不显著,可能与2010年限购政策的严格实施和宏观经济形势的变化有关。

中介效应检验结果表明,房价可通过两种渠道影响消费差距:一方面,直接通过名义财富的增加作用于消费,影响消费差距;另一方面,由于房价的收入再分配效应,房价先通过影响居民的财富收入作用于收入差距,再进一步作用于消费差距。

(二)政策建议

1. 房地产市场宏观调控相关政策建议

十九大报告提出坚持“房住不炒”的属性定位,“加快多主体供给、多渠道保障、租售并举”的住房制度改革方向。政策大方向基调已定,但各地方政府在实行环节仍存在改善空间,因地制宜、因城施策仍应该是调控的重点所在。

一是加快保障性住房的建设,建立健全的住房保障体系结构,满足中低收入群体的住房需求。以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系建设应同步加快,让买不起房的低收入群体和买房压力大的中等收入群体有房可住;按照“政府监督、市场主体”的原则,因地制宜、合理布局,按照实际经济社会发展特点与保障性住房的实际需求,细节具体地实施相关规划,切实保障当地中低收入人群住房权利;合理拓宽保障性住房融资方式,加大社会民营企业的参与度,尝试将住房公积金、养老基金等社会闲置资金加入到保障性住房建设项目贷款,把政策性贷款、债券、房地产信托基金作为保障性住房建设项目的建设资金。

二是加强金融管控,严控房地产市场的投机性投资。对房地产融资项目严格把关,拒绝投机性投资,将违规资金抵挡在门外,建设健康有序的房地产投资市场。对于首套住房需求和改善型住房需求要在政策上给予更多的优惠和支持,调整首付比例或

偿还年限,减免交易费用;对于购房两套及以上的,根据购房数量有区间地收紧相关政策,使住房公积金贷款不支持超过两套以上的房产房贷,对不符合条件的严格执行限购决策,适当提高首付比例;对于住房购买超过三套的,直接不予贷款,严格抑制投机性需求。

三是因地制宜、因材施教,有针对性地实施有差异的“本土化”住房调控政策。经济快速发展的一二线城市应尽快实施租售并举政策,让更多的外来工作人员享受到较为舒适的居住环境,在建设租赁住房时,银行与房地产商的关系应该公开透明,相互制约,避免助涨房价;要更加重视从供给侧进行预期引导,改革地方用地供应管理体系,根据城市土地供应具体情况适当放开或收紧,加强对土地供应环节中的事前、事中、事后管理并强化执行。

2. 收入分配制度优化相关政策建议

一是深化收入分配制度改革。应注意实现劳动报酬增长与劳动生产率提高同步,不要让资本回报过度凌驾于劳动回报之上。建立健全有关收入分配的法律法规,使得收入分配有法可依;改进和完善企业工资决定机制,促进工资增长机制的建立和健全,科学、有效的促进工资增长;不断完善最低工资制度,实行动态调整,保障低收入人群工资持续稳定增长;对中小企业实行一定的税收减免政策,借以降低发展的成本压力,为职工工资上涨提供空间,实现由职工工资增长到企业效益提高的良性循环;与再分配相关的转移支付应更多取之于民、用之于民,税务制度应进行适当的调整,将转移支付更多的用于养老保险、医疗保险等民生保障方面。

二是要多渠道增加居民财产性收入。深化农村土地制度改革,推进利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点,积极探索高效利用集体土地资源新方式,以赋予农民更多财产权利,增加其财产性收入,同时积极鼓励农民以多种形式流转土地承包经营权,在提升整体土地利用效率的同时,提高农民在土地增值收益中的分配比例,缩小城乡收入差距;要积极推进产权制度的建立健全,改革和完善增加

居民财产性收入的相关制度;深化金融制度改革,鼓励并推进金融创新,激励创造更多既能支持实体经济发展、又能增加财产性收入的金融产品,拓宽居民投资渠道。

三是要充分发挥出经济活力,培养优秀人才,盘活人口优势。加大教育投入,提升人力资本的素质,同时应注意教育投入的公平性和侧重点,对经济发展落后地区的教育投入力度应更大,尽量缩小地区教育水平差异;对不同地区的产业政策应该有所侧重,有意识地对西部地区加大投入,盘活西部经济;加大对外开放程度,刺激经济发展活跃度,保证外贸在经济发展中的比例,使更多人能从中获益;对非公有制企业实行一系列利好政策,活跃社会主义市场经济发展,激发人民的创造力,使得资源能够实现更有效配置。

注释:

①注:东部地区包括11个省级行政区,分别是北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南;中部地区有8个省级行政区,分别是山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南;西部地区包括的省级行政区共12个,分别是四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西、内蒙古。

②注:下文会对中介机制进行检验,验证该猜想。

参考文献:

- [1]张凌,温海珍,贾生华.中国沿海和内陆城市住房价格波动差异与动力因素[J].中国土地科学,2011(03):77-84.
- [2]Shilton, L. and Stanley, C. The Survival and Birth of Firms [J]. Journal of Real Estate Research, 1995.
- [3]梁云芳,高铁梅.中国房地产价格波动区域差异的实证分析[J].经济研究,2007(08):133-142.
- [4]鞠方,雷雨亮,周建军.经济开放度、房地产价格及其空间溢出[J].中国软科学,2016(10):147-158.
- [5]Grossman, S and Laroque, G. Asset pricing and optimal portfolio choice in the pricing of illiquid durable consumption goods[J]. Econometrica, 1990, 58(01): 25-51.
- [6]Miles, D. Housing, Financial Market and the Wider Econ-

omy[M]. New York: John Wiley and Sons, 1994.

[7]黄静,屠梅曾.房地产财富与消费:来自于家庭微观调查数据的证据[J].管理世界,2009(07):35-45.

[8]周建军,鞠方.中国房地产价格波动财富效应的理论与实证研究[J].财经理论与实践,2009,30(05):97-101.

[9]颜色,朱国钟.“房奴效应”还是“财富效应”?——房价上涨对国民消费影响的一个理论分析[J].管理世界,2013(03):34-47.

[10]王先柱,杨义武.差异化预期、政策调控与房价波动——基于中国35个大中城市的实证研究[J].财经研究,2015(12):51-61,71.

[11]崔光灿.房地产信贷、价格及市场供求关系研究[J].金融论坛,2008(12):42-47.

[12]张传勇,张永岳,武霖.房价波动存在收入分配效应吗——一个家庭资产结构的视角[J].金融研究,2014(12):86-101.

[13]安勇,王拉娣.房地产财富效应的城市差异——以中国35个大中城市为例[J].城市问题,2016(02):65-71.

[14]安虎森,颜银根,朴银哲.城市高房价和户籍制度:促进或抑制城乡收入差距扩大?——中国劳动力流动和收入差距扩大悖论的一个解释[J].世界经济文汇,2011(04):41-54.

[15]陈钊,陈杰,刘晓峰.安得广厦千万间:中国城镇住房体制市场化改革的回顾与展望[J].世界经济文汇,2008(01):43-54.

[16]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(06):16-21.

[17]李仲飞,于守金,郑军.房地产属性、收入差距与房价

变动趋势[J].财经研究,2016(07):122-133.

[18]李春风,刘建江,陈先意.房价上涨对我国城镇居民消费的挤出效应研究[J].统计研究,2014,31(12):32-40.

[19]张传勇.中国房价波动的收入分配效应研究[D].上海:华东师范大学,2012.

[20]朱琛.城乡居民收入与消费差距的动态相关性——基于1992-2009年经验数据的考察[J].财经科学,2012(08):39-48.

[21]李国正,艾小青.“共享”视角下城乡收入与消费的差距度量、演化趋势与影响因素[J].中国软科学,2017(11):173-183.

[22]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,2012,24(02):53-62.

[23]林毅夫,陈斌开.重工业优先发展战略与城乡消费不平等——来自中国的证据[J].浙江社会科学,2009(04):10-16,125.

[24]远权,张德钢.民生财政、税制结构与城乡居民消费差距[J].经济问题探索,2015(07):30-37.

[25]马骁,王斐然,陈建东,孙克雅.直接税和间接税对城乡居民消费差距的影响分析[J].税务研究,2017(08):21-27.

[26]刘志仁,黎翠梅.金融非均衡性发展与城乡居民消费差距研究[J].消费经济,2007(06):50-53.

[27]吴海江,何凌霄,张忠根.中国人口年龄结构对城乡居民消费差距的影响[J].数量经济技术经济研究,2014,31(02):3-19,35.

[28]乔美华,秦善勇.人口结构、城乡消费差距动态演进与门槛效应[J].技术经济与管理研究,2018(05):98-102.