

## 一、选题背景

自 2004 年中国房价发生结构性转变以来，房价的快速上涨引起了政府、媒体、学者、普通民众等的广泛关注。2004 年至 2013 年 10 年间，中国商品住宅平均销售价格上涨了 124% 倍，年均上涨约 9.4%。分税制改革以来，各地方政府财政收入普遍紧张，“吃饭财政”成为了常态。而 1998 年出台的《土地管理法》规定只有地方政府有权征收农业用地并进行开发转让，以弥补城市建设用地的紧张。在此背景下，地方政府低价征收农业用地，并通过“招拍挂”等方式在土地一级市场上出让，获得了高额土地出让金，这是地方政府解决财政紧张的重要方式之一。此外，在现有的土地制度下，地方政府垄断当地一级市场的土地供给，配置土地资源成为政府实现特定政策目标的手段，中国城市土地供给中工业用地偏高而商住用地偏低，明显不同于其他国家，这是在现有土地政策下，地方政府面临来自工业用地和商住用地需求方的巨大差异时的策略性选择。

## 二、研究思路与基本内容

### （一）研究思路

本文的研究分为五个部分。第 1 部分对相关文献进行评述，探讨供地结构对房价的影响机制，并总结了本文的可能贡献；第 2 部分构建理论模型考察地方政府的供地策略以及对房价造成的影响；第 3 部分介绍实证策略以及数据来源；第 4 部分为实证结果分析及稳健性检验；第 5 部分为结论性评述。

### （二）理论分析

建立土地市场模型和住房市场模型。在土地市场模型中，本文试图证明地方政府有提高工业用地出让比例，减少商住用地出让比例的动机。在住房市场模型中，本文试图证明低的商住用地比例将会推高房价。

根据土地市场模型，可以得出结论：政府有动机大量出让工业用地，而在中央政府严格限制供地总量的情况下，商住用地的供给会随之减少工业用地价格越高，工业投资者土地需求越少，资本需求也越少。工业用地价格越低，地方政府的 GDP 越高，工业用地土地出让金收入也增加。因为地方政府一旦提高工业用地价格，对于成本敏感的工业投资者会立即改变投资地点，反而无法获得土地出让金收入。故在工业部门资本完全流动的情况下，政府有动机大量出让工业用地，降低工业用地价格，从而吸引工业企业入驻，实现招商引资。

根据住房市场模型，可以得出结论：当政府出让商住用地的比例越高，房价越低。此外，从各地区横向来看，土地供应偏向内地，东部面临更紧的供地约束和更小的商住用地需求弹性，因此，地方政府的策略性供地结构造成的房价上涨会在东部地区表现更突出。

### （三）实证分析

1. 基本回归：在全国范围内，在控制了可能影响房价的因素以及个体固定效应和年份固定效应后，供地结构对房价的影响显著为负。

2. 分组回归：只有东部地区的供地结构系数依然显著并符合预期，中部和西部地区虽然

系数符号符合预期，但是不显著。以上结果与目前东中西部的经济发展水平和地区特点是一致的。首先，东部地区具有完备的经济发展环境和强劲的用地需求，尤其是对于工业用地。东部城市的工业用地出让比例居各地区之首，这种在工业用地上的过度倾斜导致商住用地受到限制，在商住用地供给不足的情况下，商住用地减少对于房价的影响将会更加强烈。其次，东部地区投入要素的市场化程度较高，土地市场上的波动能够较好地反映在房价的波动中。因此，东部地区的供地结构回归系数要高于全国水平，而中西部地区的供地结构回归系数低于东部地区，并且在统计上不显著。

3. 进一步研究：加入财政自主度指标，发现财政自主度越低，供地结构的偏回归系数的绝对值越大，即供地结构对房价的负面影响越大。这说明在财政压力较大的情况下，地方政府供地结构对房价的影响作用更大。东部地区的估计，结果显示供地结构和财政自主度系数均显著为负，且系数绝对值均高于全国水平。中部地区和西部地区的估计，结果表明供地结构和财政自主度系数均不显著。中西部地区每年获得的较多的中央转移支付缓解了中西部地区的财政压力，在财政压力较小的情况下，地方政府借助土地财政推高房价的动机就相对较小，从而导致财政压力对房价的影响不显著。

### 三、结论与启示

实证结果表明，在控制了经济基本面因素、房价供需面因素以及地区固定效应和年度效应后，供地结构对房价有着显著负向影响，即商住用地比例的降低能够引起房价显著上升。将研究区域按照中国经济地理特征划分为东中西三个地区后，发现东部地区供地结构对房价的影响最为明显，超过全国平均水平；而中、西部地区供地结构对房价的影响不显著。进一步分析表明供地结构的影响与地方政府财政自主度有关，在财政自主度越低（即财政压力越大）的地方，供地结构对房价的影响越显著。最后，通过进一步控制可能影响房价的变量、采用工具变量回归、换用不同的供地结构和房价的衡量指标以及考虑沿海和内陆差异后，上述结论仍然成立。

本文的发现为解读房价飞速上涨提供了一个新的视角，目前频出的各种房地产价格调控政策之所以收效甚微，主要是因为这些政策只能在短期内影响房地产市场，并不能从供给侧对房价进行调控。解决中国的房价问题需要房地产市场内外的联动改革：

1. 区域内，打破政府对土地市场的垄断供给，并进行市场化配置。
2. 区域间，改变东部和中西部土地供给政策上的差异。随着经济的发展，东部地区土地资源日趋紧张，而中西部地区尚存在大量闲置土地资源。
3. 长期来看，要改变唯 GDP 总量增长的政绩观。

### 四、汇报点评

本文的创新之处在于：一方面，从理论上构建了一个研究政府供地结构对房价影响的模型，详细探讨了政府在供地结构上的人为扭曲，以及对房价造成的影响，弥补了现有文献在理论研究方面的不足；另一方面，利用全国 276 个地级市详细的供地结构数据进行了实证分

析，同时对供地结构的内生性以及供地结构对房价的影响的稳健性进行了详细探讨。

本文的不足：本文的题目为土地政策、供地结构与房价，但实际上文章只详细解释了供地结构对房价的影响，并没有解释清土地政策对房价的影响以及土地政策对于供地结构的内在影响。并且在文章最后的结论部分所提出的建议过于简单并且不具有现实操作性。