

DOI: 10.12361/2661-3263-06-06-141099

房价对城镇居民消费影响的实证研究

——以武汉、襄阳、宜昌三市为例

宋来胜 李昭霖

湖北经济学院 经济与贸易学院, 中国·湖北 武汉 430205

【摘要】我国国民经济在改革开放后经历了快速的发展,而作为经济支柱的房地产业也迅速扩张,房价不断上涨,房贷在居民各项开支中的比重越来越高,影响了居民的其他日常消费。目前我国面临消费需求比较萎靡,扩展城镇居民消费、增进内需成为摆在面前的关键任务。武汉、襄阳、宜昌作为湖北省三大核心城市,其发展和改革方向对于中部地区乃至全国其他城市有很强的借鉴作用。因此,本文以武汉、襄阳、宜昌三市从2006年到2021年的面板数据为研究样本,通过随机效应模型研究房价与城镇居民消费的关系,发现房价对城镇居民消费不存在显著性影响,房价的挤出效应与财富效应相互抵消,最后根据实证结果提出了一些对策建议。

【关键词】房价; 城镇居民消费; 实证研究; 面板数据

An empirical study on the impact of housing price on urban residents' consumption

-- Taking Wuhan, Xiangyang and Yichang as examples

Laisheng Song, Zhaolin Li

Hubei University of Economics School of Economics and Trade, Wuhan, Hubei, China 430205

[Abstract] China's national economy has experienced rapid development after the reform and opening up, and the real estate industry as the pillar of economy is also expanding rapidly, housing prices are rising, the proportion of housing loans in each expenditure of residents is getting higher and higher, affecting other daily consumption of residents. At present, China is facing a weak consumer demand, expanding consumption of urban residents and promoting domestic demand has become a key task in front of us. Wuhan, Xiangyang and Yichang are the three core cities in Hubei Province, and their development and reform directions have a strong reference for other cities in the central region and even the whole country. Therefore, this paper takes the panel data of Wuhan, Xiangyang and Yichang from 2006 to 2021 as research samples, studies the relationship between housing prices and urban residents' consumption through random effects model, and finds that housing prices have no significant impact on urban residents' consumption, and the crowding out effect of housing prices and wealth effect cancel each other out. Finally, some countermeasures and suggestions are put forward based on empirical results.

[Keywords] Housing price; Consumption of urban residents; Empirical research; Panel data

1 引言

十一届三中全会召开以后,中国开始将经济建设列为重要指标,只不过当时住房还是按规定分配为主。20世纪90年代,社会思潮、住房制度以及经济制度变动疾速,以市场化为方向开展住房商业化变革,紧随其后房产市场步入疾速成长的时期。时至今日,房地产承担了改革开放到新时代社会主义时期的经济发展的主要动力,直接作用于

我国的国民经济发展,进而影响居民的生活和消费水平。

改革开放后,经历过五次房改的中国房地产市场,在一次过热和紧缩政策中,伴随着经济的迅猛发展,房价不断上涨,其同时产生挤出效应和财富效应。对一部分居民来说,房贷负债越来越沉重,进而极大的挤压了居民的生活水平和消费水平,对另一部分的房地产投资者而言,房地产发展的红利反而促进了生活水平和消费水平。2023年我

国整体需求依然相对不足,为了提振需求,扩展消费是重要手段之一,房价又是影响消费需求的关键因子,而中部地区又是我国提振消费的重要地区之一。因此,本文基于当前的市场化的房地产行业,以湖北省三大核心城市(武汉、襄阳、宜昌)2006年到2021年的面板数据开展实证分

$$h\ cons_i = \alpha_0 + \alpha_1 h\ hprice_i + \alpha_2 h\ inc_i + \alpha_3 h\ inv_i + \alpha_4 h\ gdpct_i + \alpha_5 h\ hcons_i + \mu_i + \nu_t + \varepsilon_i$$

析,探讨其价格变动对城镇居民消费的影响。

2 房价和居民消费的文献综述

关于房产价格的居民消费效应方面,国内外学者从房价的财富效应和挤出效应等维度开展了一些理论研究。赖溟溟和白钦先(2008)采取数理分析的方式探讨了房地产的财富效应,结果显示居民的消费意愿明显受到了房产价格短时期起伏波动的影响。李成武和李婷(2010)对中国各城市实证分析得出,我国北上广深4个超一线城市和东部地区的房价财富效应比较明显。周春喜、毛朝选和杨振(2014)对全国30省市的数据分析得出,根据财富效应,房价不仅对东部的居民消费有促进作用,而且对中部和西部的居民也有促进作用。李剑和臧旭恒(2015)计量分析房价的财富效应之后指出房产价格提高对居民大额耐用消费品消费的影响最为显著。罗孝玲和陈倩(2019)选取2003-2016年35个大中城市的平行数据进行计量分析后发现,房产价格提高对居民消费具有非线性的影响,只要金融发展水平跨过一定门槛之后,房产价格增加的财富效应趋于更加显性。Sheiner(1995)认为,随着房价上涨储蓄率会上升,年轻人通过减少日常消费,增加储蓄来保证租房需求。Ritashree et al(2015)指出,加利福尼亚州房地产价值增长对居民消费存在挤出效应。Peltonen et al(2012)认为,与拉丁美洲国家相比,亚洲国家房地产价值增长对消费的财富效应更为显著。Benjamin(2004)发现,与普通金融资产相比,房地产价值增长对消费形成的促进作用更大。Chen等(2010)实证研究后发现,台湾省房地产价值上涨对信用贷款限定的人群非耐用品以及耐用品消费的影响是不一致的。显然,国内外学者对房地产的财富和挤出效应的研究尚未有清晰统一的观点。湖北省是我国经济增长最活跃的地区之一,选取湖北省武汉、襄阳、宜昌三大核心城市进行研究,对于中部地区乃至全国其他城市具有重要的借鉴意义,希望能够为后来学者研究和政府精准调控提供参考。

3 武汉、襄阳、宜昌房价对城镇居民消费影响的实证分析

3.1 模型构建和变量说明

为了探讨房价波动起伏对城镇居民的消费效应,本文构建的数理模型为

其中,cons为城镇居民人均消费支出,hprice为商品房销售价格,inc为城镇居民人均可支配收入,inv为房地产开发投资额,gdpct为第三产业增加值占GDP比重,hcons为城镇居民人均居住消费支出, μ_i 、 ν_t 、 ε_{it} 分别为个体异质性因素、随时间变化的因素和随机扰动项。数据来源于武汉、襄阳、宜昌2007-2022年统计年鉴、CSMAR数据库、聚汇数据。

3.2 实证结果及其分析

本文采用面板数据,需要根据数据选择随机效应模型或者固定效应模型,下面用Hausman检验方法进行检验,软件stata15.0输出结果如下:

表1 Hausman检验结果

项目	chi2(5)	Prob
模型选择	4.31	0.5064

通过检验结果发现, $P > 0.05$,在5%显著性水平下,接受原假设,本文选择采用随机效应模型。

表2 房价对武汉、襄阳、宜昌城镇居民消费影响的实证回归结果

解释变量	固定效应	随机效应
lnhprice	0.0157464 (0.27)	0.0545091 (0.86)
lninc	0.5989467 (6.88) ***	0.7009011 (8.86) ***
lninv	0.0865011 (1.97) *	-0.008798 (-0.62)
lngdpct	0.794261 (3.46) ***	0.2970665 (2.52)
lnhcons	0.0282339 (1.03)	0.0439117 (1.43)
cons	1.694846 (5.83) ***	1.844546 (5.63) ***
R2	0.9909	0.9896

注:括号内为t统计量,*、**、***分别代表在10%、5%、1%的程度上显著。计量回归分析软件为stata15.0。

曹静、李智鑫和胡文皓（2020）认为，在单身男性家庭，房价增长1%，家庭消费相应减少0.049%。我国传统观念，父辈通常希望给自己的子辈筹备结婚用房，特别是单身男性家庭，房价提高增进他们筹备结婚用房的经济压力，从而使得他们选择较少消费（房价上涨的挤出效应）。在没有单身男性的家庭，房价增加1%，家庭消费提高0.052%。房价上涨，拥有商品房的家庭的不动产的价值会上升，促进消费信心的提升，诱使家庭转变消费观念，大胆地扩大消费数量（房价上涨的财富效应）。Campbell et al（2007）提出，房地产价值增长对房地产持有者存在财富效应，只不过对年轻租房者的消费具有挤出效应，挤出效应刚好与财富效应互相抵消，进而导致使得房地产价值增长对居民消费的影响并不显著。Junsheng Zhong et al（2012）指出，房地产价值增长效应和居民所处的生命阶段以及消费需求相关联，也就是说在居民生命的早期以及消费需求相当旺盛的时期，房地产价值上升对居民消费存在挤出效应。

从表2可以看出，lnhprice回归系数为0.0545091，t值为0.86，这说明房价对武汉、襄阳、宜昌城镇居民消费不存在显著性影响，房产价格提高的挤出效应与财富效应相互抵消，其中可能的缘由是：房产价值增值的挤出效应，包括房价上涨对单身男性家庭、年轻租房者、消费需求旺盛群体消费的挤出效应与房价提高的财富效应，包括房价上涨对没有单身男性家庭、房地产持有者、年迈者消费的促进作用，刚好相互抵消。

4 防范房价过快上涨和增进消费的对策建议

4.1对土地资源进行市场化配置

在土地资源供给方面，一方面，武汉、襄阳、宜昌政府部门有时为增加财政收入，进行饥饿供地，抬高土地价格，结果就是房屋供给与需求不匹配，同时增加了房地产开发成本，提高房价。另一方面，土地拍卖有时并没有通过市场竞价，一部分土地以底价成交，实际上房地产商拿地资格是通过和政府的利益分配得到的，尤其是在某些地方上，几家房地产商与政府达成共识，垄断当地的房地产市场，底价拿地，但是以实际市场化的价格销售，资源造成浪费。因此，政府在土地拍卖中应该保证各方公平竞价，确保选出优质房地产商，增加政府的财政收入。

4.2多举措增加居民可支配收入

遵照消费与收入之间函数关系，增进消费数量最有效

的举措便是提高城镇居民的税后劳务报酬收入。在增进城镇居民的支配收入方面，抬高基本工资，提高个税起征点。同时转型经济，提供更多中高收入岗位，扩大中等收入群体。

完善再分配制度。建议增加中央政府的转移支付力度，减轻武汉、襄阳、宜昌三市政府的财政压力，避免通过抬高地价来增加财政收入。完善社会 and 居民保障制度，减轻居民医疗和教育成本，增加收入预期，实现低收入人群正常生活保障。

4.3增加交易成本限制投机行为

房价上涨一方面是经济发展的原因，另一方面，大量投机者涌入，也是抬高房价的重要原因，需要限制投机者的行为。依照国外的实践经验，推行房地产税显著提高投机者的购买房产成本，大幅度削减投机者对房产的投机需求。增多二手房产的交割交易成本，限定二手房产的交割交易规模，削减炒房者的交割交易机会。

4.4增加保障性租赁性住房建设

扩大保障性住房的建设范围和数量，扩展建设规模。合理引导社会资本投资租赁性住房建设，降低贷款利率，政府适当监管，做好政策性住房的市场化改革。

与此同时，单身男性家庭购置房产予以一定的单价扣头、贷款利率特惠等帮扶政策，年轻租房者予以一定数量的个人所得税减免，对于消费需求旺盛群体提供利率优惠的消费信用贷款。

参考文献：

- [1] 赖溪溪, 白钦先. 我国居民消费财富效应的实证研究[J]. 上海金融, 2008(08): 15-18.
- [2] 李成武, 李婷. 基于空间面板数据的中国房地产市场财富效应研究[J]. 东北大学学报(社会科学版), 2010, 12(05): 402-408+414.
- [3] 周春喜, 毛朝选, 杨振. 城镇居民资产财富效应的实证研究——基于东部、中部、西部地区差异的分析[J]. 经济经纬, 2014, 31(06): 14-18.
- [4] 李剑, 臧旭恒. 住房价格波动与中国城镇居民消费行为——基于2004—2011年省际动态面板数据的分析[J]. 南开经济研究, 2015(01): 89-101.
- [5] 罗孝玲, 陈倩. 房价上涨影响城镇居民消费的非线性关系研究——基于金融发展水平门槛[J]. 价格月刊, 2019(05): 20-27.