

房地产价格促进地方财政增收的实证研究

范晓阳,王丹妮

(湖南工业大学 经济与贸易学院,湖南 株洲 412007)

摘要:基于国家统计局2000~2019年的年度数据,从地方政府财政收入、商品房平均销售价格、房地产开发企业土地购置费用和CPI等几个层面来探讨商品房房价波动对于地方政府财政收入的影响。通过建立向量自回归模型,我们发现,房价对地方财政收入有显著影响,一定范围内房地产价格的上涨能够有效带动地方财政收入增长。据此,有针对性地提出相应政策建议,以缓解地方财政困难,实现房地产市场可持续发展。

关键词:房价;地方财政收入;实证分析

中图分类号:F293 **文献标志码:**A **文章编号:**1008-5092(2021)02-0052-04

一、研究背景

1. 选题背景与意义

在当前的经济环境下,我国投资者的购房行为很多体现为一种投资而非消费需求,这将导致社会资本进入房地产行业,并产生两个十分严重的后果:第一,房地产泡沫将挤占其他行业的资本资源,挤压了实体产业的生存利润空间。第二,高昂的房价抑制了年轻人的创造活力和主观能动性,促使中国经济的发展更容易落入中等收入陷阱的圈套”。^[1]。本文以国家统计局2000~2019年的年度数据为样本,通过建立回归方程模型,结合使用VIF检验、怀特检验和DW检验来研究地方财政收入与房地产价格以及土地购置费用之间的关系,并深入探讨改革开放40年背景下的中国房地产市场价格波动对于地方财政收入的影响效应。

2. 研究现状

自2010年以来,国内学者对于房地产市场销售价格与地方财政收入的研究主要集中在两者的交互作用及影响机理等方面。

一是土地财政收入与房地产销售价格两者相互促进,共同发展。“在控制了人口规模结构、城镇化率、开放程度和区域间竞争等各项潜在因素的前提下,土地财政规模和房地产价格之间存

在着显著的正向反馈效应。”^[2]。郭珂也认为政府部门依靠土地财政对于房地产价格具有显著的正向激励。^[3]改善地方政府招商引资的投资环境,有利于促进地方经济增长和创造就业岗位,从而提高城市的城建水平和基础设施建设,其带来的收入水平提升以及优越的城市人文生活环境又将刺激居民的住房需求,从而进一步引起房价上涨。

二是房地产价格和土地税收对地方政府财政收入的影响及作用机理。在静态框架之中,政府融资总额与融资方式无明显关联,只与土地资源总量有关;在动态框架之中,房地产行业税收收入与其他行业税收收入之间呈负相关关系。^[4]“房地产税属于地方政府财政增收的四种机制之一,房地产价格和总产出的波动显著影响了地方政府财政收入”^[5]。王亚芬研究的结论则显示“房地产价格上升将引起财政税收和土地出让金的增加,在这其中,二、三线城市的房地产销售价格变动幅度对于地方财政收入的冲击显著大于一线城市”。^[6]

二、房地产价格对地方政府财政收入的影响因素

房地产行业价格波动对地方财政收入的影响因素分为三种:通过土地出让金和房产税影响地方政府的财政收入;房价调控政策的激励不相容;

房地产行业产业链对上下游行业产生产业带动作用,进而促进地方财政收入增加。

1. 土地出让金和房产税的影响

在现有 GDP 考核体制之下,各省市区域之间的竞争日趋激烈,地方政府为了使当地经济快速发展从而获得政绩,能够采取的最有效的途径非招商引资莫属,但招商引资的前提是具备优越的投资环境,这就意味着地方政府需要进行大规模的城市基础建设。^[7]房地产行业对当地的公共预算收入的贡献比例可以推断,自 2004 年房价飙升以来,房地产税收总额呈阶梯式的上涨,其占财政收入的比重也呈上升趋势,在 2007 年和 2016 年两个时间点上升幅度尤为明显。

2. 提高 GDP 与宏观调控政策的激励不相容

在现有的地方政府 GDP 考核机制之下,房地产行业已经成为带动地方经济增长的支柱产业。“地方政府有强大动力去维护和促使当地房价上涨”,^[8]所以如果地方政府按照中央政府的要求来实施宏观调控政策稳定房价,那么势必会影响到地方经济增长和 GDP 的考核结果。地方政府的利益与中央调控目标相冲突就会导致调控政策的激励不相容,抑制地方政府的活力与主观能动性。

3. 地产行业的产业带动效应

房地产相关产业链冗长,且其中每一个环节都与其他行业有紧密联系,其直接或间接地影响众多相关产业,包括对采矿、冶金等原材料消耗型产业需求拉动的作用;对家装、设计等技术服务业供给推动的作用;对抵押贷款等金融保险业等则是双向拉动作用。一些新兴行业也随着地产行业的兴起而发展,例如物业管理和智能家居行业等。

三、实证分析

1. 变量及数据的选取

从理论上,商品房平均销售价格对地方政府财政收入的增长有促进作用。以下将从实证的角度,通过建立商品房平均销售价格与地方政府财政收入的计量模型,来探究商品房平均销售价格和地方政府财政收入两者的关系。但只用这两种变量建立的模型会单一且缺乏说服力。因此本文借鉴以往学者的研究方法,将把包含商品房平均销售价格在内的多种因素相互结合起来,共同探讨房地产价格与我国地方政府财政收入之间的关系。

(1) 地方政府财政收入(Y) 定义为地方财政年度收入,包括税收、非税收入和转移性收入。

(2) 商品房平均销售价格(X_1) = 商品房销售额/商品房销售面积。

(3) 房地产开发企业土地购置费用(X_2) 定义为房地产开发企业取得土地使用权发生的费用,按当年实际发生额计入投资。

(4) 居民消费价格指数 $CPI(X_3)$ 采用拉斯拜尔创立的拉氏公式计算。

2. 描述性统计

通过对 2000—2019 年的原始数据的收集和整理,根据上述计算指标,得到表 1。

3. 相关性分析

运用统计软件 Eviews8.0 来探究房地产价格与地方财政收入之间的相互关系,得出 2000—2019 年的商品房平均销售价格和地方政府财政收入两者的散点图。

表 1 2000—2019 年各变量数据描述性统计结果

	Y	X_1	X_2	X_3
Mean	40195.12	4525.02	8623.53	523.99
Median	30626.19	4272.45	6009.67	520.85
Maximum	91447.54	7892.00	22722.20	637.50
Minimum	6406.06	2112.00	733.99	433.50
Std. Dev.	30541.56	1915.37	7040.62	73.50
Skewness	0.45	0.26	0.57	0.16
Kurtosis	1.67	1.77	1.99	1.54
Jarque-Bera	1.93	1.34	1.73	1.68
Probability	0.38	0.51	0.42	0.43
Sum	723512.20	81450.44	155223.60	9431.80

数据来源:作者根据 Eviews 统计数据处理

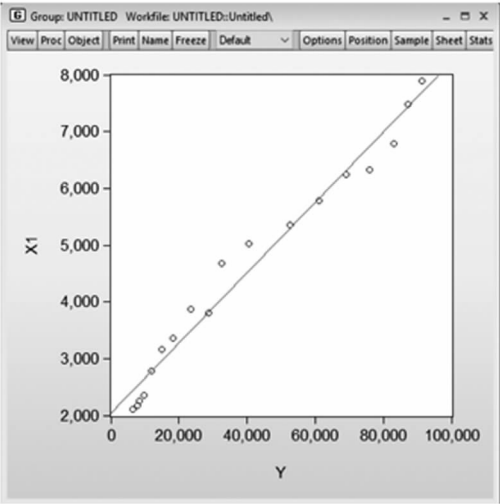


图 1 地方财政收入与商品房平均销售价格散点图

由图 1 可知,商品房平均销售价格的不断增加的同时,地方财政收入也在增加,可知两者存在正向的线性相关关系。

4. 方程构建与计量分析

构建多元线性回归模型,并用其来进行计量分析。模型中以地方政府财政收入($LN Y$)作为被解释变量,商品房平均销售价格($LN X_1$)、房地产开发企业土地购置费用($LN X_2$)、 CPI ($LN X_3$)为解释变量,建立的计量模型如下:

$$LN Y = C + \alpha_1 LN X_1 + \alpha_2 LN X_2 + \alpha_3 LN X_3 + \varepsilon t$$

其中, α_i 为截距项, C 为常数项, εt 是残差项。

运用 OLS 法对上述计量模型中的相关变量进行回归分析,得到如下回归方程:

$$\begin{aligned} LN Y = & -11.3205 + 0.5668 LN X_1 + \\ & 0.3391 LN X_2 + 2.2274 LN X_3 \\ & (2.2259) (0.2523) (0.0711) (0.5762) \\ t = & (-5.0858) (2.2468) (4.7707) (3.8661) \\ R^2 = & 0.9971 \quad F = 608.4100 \quad n = 18 \end{aligned}$$

R^2 接近于 1,说明模型拟合较好, F 为 608.4100,对应的伴随概率值为 $P(C) = 0.0002 < 0.05$, $P(LN X_1) = 0.0413 < 0.05$, $P(LN X_2) = 0.0003 < 0.05$, $P(LN X_3) = 0.0017 < 0.05$,说明上述地方财政收入影响因素的总体线性关系显著成立。

5. 多重共线性检验

方差膨胀因子 VIF 结果见表 2。

$VIF < 10$,说明模型不存在多重共线性。

表 2 多重共线性检验结果

被解释变量	R^2	$VIF = \frac{1}{1 - R^2}$
$LN X_1$	0.9484	9.9477
$LN X_2$	0.9393	8.4903
$LN X_3$	0.9430	9.0333

数据来源:作者根据 Eviews 统计结果整理而成

6. 异方差检验

通过对回归方程进行异方差检验,可以检测到随机干扰项的存在性、增强上述模型的拟合性,最终达到减少外界环境对实验结果影响的目的。本文采用的异方差检验方法为怀特异方差检验法,具体检验结果如表 3 所示:

表 3 异方差检验结果

F-statistic	0.5527	Prob. F(8,9)	0.7921
Obs * R-squared	5.9303	Prob. Chi-Square(8)	0.6550
Scaled explained SS	5.1554	Prob. Chi-Square(8)	0.7408

数据来源:作者根据 Eviews 统计结果整理而成

由表 3 可以看出, LM 值为 5.9303,由于 $LM < \chi^2_{20.05}(8) = 15.5073$,所以此多元线性回归模型不存在异方差。

7. 自相关检验

自相关检验的意义在于,避免估计的参数方差出现偏差,否则 t 检验就会失去意义。此处选择的自相关检验方法为 DW 检验。在 DW 检验中,当 α 处于 0.05 的显著水平时,由于 $n = 18, k = 4, k1 = 3$,查表得: $dl = 0.933, du = 1.696$,所以 $du < DW = 1.7487 < 4 - du$ 。由此可以得出结论,在 5% 的显著水平下,前文所述的回归模型中不存在自相关。

8. 检验结果分析

综上所述,上述回归方程有效。

(1)经济意义检验:变量的系数均为正,因此各个变量都对地方财政收入增长起着正向作用。商品房平均销售价格 $LN X_1$ 的系数是 0.5668,表明房价与地方财政收入是正的线性关系,即在其他变量保持不变的情况下,地方财政收入随着商品房平均销售价格的不断增长而增加,经济意义检验通过。

(2)拟合优度检验: $R^2 = 0.9971 > 0.7$,接近 1,拟合优度检验通过。

(3)回归系数的显著性检验: $t(X_1) = 2.2468 > t_{0.025}(14)$,说明商品房平均销售价格(X_1)对地

方财政收入(Y)的优化是显著的; $t(X_2)=4.7707>t_{0.025}(14)$,说明房地产开发企业土地购置费用(X_2)对地方财政收入(Y)的优化是显著的; $t(X_3)=3.8661>t_{0.025}(14)$,说明 $CPI(X_3)$ 对地方财政收入(Y)的优化是显著的。

综上所述,商品房平均销售价格与我国地方财政收入增长有着显著的正相关关系,表现为:商品房平均销售价格每增加一个单位,地方财政收入将增加 0.5668 个单位。同时,房地产开发企业土地购置费用和 CPI 也是我国地方财政收入的影响因素之一。因此,我国地方政府需要正确控制房价涨幅,合理推进地方政府财政收入增长。

四、结论与建议

在现实生活中,失去宏观调控的房价上涨不

利于我国经济稳定持续地增长,因此中央政府仍然需要从宏观的角度出发制定房价调控政策,来确保房价的波动不会影响地方经济的平稳运行。针对房地产市场发展与地方财政收入增长的主要矛盾,本文建议应建立多层次的住房保障体系,将土地财政转变为公共财政,拓宽地方政府收入渠道。应充分发挥市场调节作用,遏制投机性炒房行为;探索政府审批土地作为保障房房源,满足刚需及改善性住房需要,稳定商品房价格。只有不依赖土地财政,加大对保障型住房的供给,进一步开拓地方财政稳定增长的收入渠道,才能维持地方财政税收稳定,并全力发展实体经济。只有实体经济的蓬勃发展才能稳固地方政府的财政收入。应鼓励科技创新,培养大国重器,夯实社会主义市场经济的基础。

参考文献:

[1] 陈斌开,杨汝岱. 土地供给、住房价格与中国城镇居民储蓄[J]. 经济研究,2013(1):110-122.
[2] 宫汝凯. 财政不平衡和房价上涨:中国的证据[J]. 金融研究,2015(4):66-81.
[3] 郭珂. 土地财政依赖、财政缺口与房价——基于省际面板数据的研究[J]. 经济评论,2013(2):69-75.
[4] 黄少安,陈斌开,刘姿彤. “租税替代”、财政收入与政府的房地产政策[J]. 经济研究,2012(11):93-101.
[5] 王先柱,赵奉军. 房价波动与财政收入:传导机制与实证分析[J]. 财贸经济,2012(11):21-28.
[6] 王亚芬. 房地产市场波动对地方财政收入的影响研究[J]. 财政研究,2015(9):63-69.
[7] 郑思齐,孙伟增,吴璟,等. “以地生财,以财养地”——中国特色城市建设投融资模式研究[J]. 经济研究,2014(8):14-27.
[8] 朱英姿,许丹. 官员晋升压力、金融市场化与房价增长[J]. 金融研究,2013(1):65-78.

An Empirical Study on the Effect of Real Estate Price on Local Fiscal Revenue Growth

FAN Xiaoyang, WANG Danni
(Department of Accounting, College of Economics and Trade, Hunan University of Technology,
Zhuzhou Hunan 412007, China)

Abstract: For further research on the real estate market operation of the impact of local fiscal revenue, choose fiscal revenue of local government, commercial housing average prices, real estate development enterprise land acquisition costs and CPI as explanatory variables, using the annual statistics from 2000 to 2019 by establishing a vector auto-regressive model to carry on the empirical analysis. Empirical research shows that there is a strong correlation between house price and local fiscal revenue, and the increase of real estate price within a moderate range can effectively drive the growth of local fiscal revenue, which has a positive stimulus effect on GDP. Finally, it puts forward corresponding policy suggestions to alleviate local financial difficulties and achieve sustainable development of the real estate market.

Keywords: house prices; local fiscal revenue; the empirical analysis

(责任编辑:沈建新)