

中国式分权视角下的城市房价上涨及结构性差异研究—— 基于 2006-2011 年中国 35 个大中城市面板数据的分析 (工作论文)

中国人民大学公共管理学院 黄燕芬

摘要:近年来,房价高企已成为社会各界关注的民生问题。本文基于不同行政层级城市房价呈现出结构性差异的事实,提出以划分城市行政层级为特征的一些不合理的中国式分权因素,是引致大城市房价不断上涨和城市间房价结构性差异的重要制度因素。为此,我们以 Oates 的两个“资本化”假说为切入点,创造性地构建了一个能有效引入中国式分权因素的嵌入式资产定价模型,使用我国 35 个大中城市的面板数据,实证分析了房地产税收与公共服务资本化对中国城市房价的影响。结果发现:第一,虽然我国经济、社会的发展具有自身特点,但是“税收资本化”和“公共服务资本化”现象在我国依然存在;第二,土地出让金的上升助推了我国房价上涨;第三,在中国式分权背景下,城市行政层级的划分导致财政资源在城市间分配不公和公共服务的地区间差异,最终资本化到房价上,引致房价在城市间呈现结构性差异;第四,基本公共服务非均等化不仅导致城市间房价的结构性差异,也是引起大城市房价持续上涨的一个重要原因。文章最后对上述结论的政策含义进行了深入讨论。

一、引言

近年来,尽管几经调控,我国各大中型城市的住房价格上涨趋势依然十分明显,房价问题已经成为社会各界高度关注的民生问题和社会问题。面对房价普遍上涨的态势,部分学者已经观察到了城市房价在不同区域表现出结构化差异(梁云芳、高铁梅,2007;况伟大,2012)。本文在这些研究的基础上,经过大量的文献整理和数据收集工作,从纷繁复杂的房地产市场现象抽离出以下几个以往较少被关注的典型化事实:

(一) 行政层级越高的城市,房价总体水平也越高

根据中国指数研究院发布的《2014年2月中国房地产指数系统百城价格指数》,对100个样本城市最新住宅销售价格数据进行分析,发现各大中城市住宅均价的水平、涨跌幅度等存在明显差异,在剔除经济规模、区域、人口等因素影响后,发现城市行政层级上的差异(如直辖市、副省级城市、地级市)也在一定程度上反映到了房价差异上。2014年2月份,直辖市样本住宅均价为20951.75元,副省级城市样本均价为12704.67元,其他地级省会城市为8022.00元,除地级省会城市之外的其他65个纳入统计的地级市则为7467.56元,而在副省级城市中,计划单列市为16975.40元,其他副省级省会城市为10569.3元,可见,不

同行政层级的城市房价呈现出明显的递次增加的特点，直辖市平均水平高于副省级城市，副省级城市高于地级省会城市，地级省会城市高于其他地级市。甚至在副省级城市内部，也存在计划单列市平均水平高于副省级省会城市的特点。

（二）行政层级越高的城市，公共服务供给水平一般也越高。

对 35 个大中城市有关数据进行深入研究，发现行政层级越高的城市，公共服务供给水平也越高。鉴于公共服务供给水平对房价的影响存在滞后性，同时为了剔除区域上的影响因素，我们从《中国城市统计年鉴 2011》抽取隶属于东部地区的 18 个大中城市的有关数据进行分析。以教育支出为例，2010 年北京、上海、天津等三个直辖市的人均教育支出分别为 3597 元、2967.6 元以及 2337.9 元，平均水平达到 2967 元；而沈阳、青岛、广州等 12 个副省级城市的人均教育支出均值仅为 1572 元，其中沈阳 1073 元、青岛 1127 元、广州 1407 元、杭州 1543 元等等；其余 3 个地级省会城市的人均教育支出则更少：石家庄 712 元、福州 872 元、海口 891 元。

（三）不同行政层级的城市，房价在调控中出现分化趋势

从最近的房地产调控效果看，行政层级较高的城市房价屡调不下，甚至出现持续较大幅度上涨的势头，部分行政层级较低的城市房价则出现滞涨和下跌。根据《2014 年 2 月中国房地产指数系统百城价格指数》，2014 年 2 月，样本住宅均价环比上涨的城市有 64 个，环比下降的城市有 36 个，在环比下降的城市中，只有 3 个副省级城市，其余 33 个均为地级市；样本住宅均价同比上涨的城市有 90 个，同比下降的城市有 10 个，其中，所有直辖市同比涨幅均超过 5%，平均涨幅为 14.72%，北京市则更是达到了最高的 29.55%，副省级城市平均同比涨幅为 10.04%，其他地级省会城市为 7.44%，除地级省会城市之外的其他 66 个纳入统计的地级市为 5.12%；同比下降的 10 个城市中有 9 个为地级市，只有济南是副省级城市，但降幅最小，只有-0.011%。

深刻理解以上典型化事实有助于我们从一个新的角度分析中国房价上涨趋势及城市房价之间存在结构性差异的原因。**城市行政层级是中国式分权的一个典型表现**，不同行政层级的城市在汲取行政资源和财政资源能力上有着明显差异，形象地说，各城市在行政结构和数量上呈现出“金字塔”型结构，而在汲取行政资源和财政资源能力上却呈现出明显的“倒金字塔”型结构。这两种结构的同时存在意味着，与行政层级低的城市相比，行政层级高的城市在公共服务水平、财政状况、竞争力等方面有着巨大优势；同时，行政层级高的城市不论在数量上，还是资源供给（如土地）上，都存在相对的稀缺性。因此，尽管有着户籍、社会保障等方面的限制，居民还是愿意向公共服务水平较高的大中型城市聚集，这在一定程度

上造成了房价上涨的结构性差异。因此，理解中国房价并依此改进房地产调控，并不是一个简单的“就房价论房价”的过程，而需要跳出房价去研究房价。我们据此提出一个重要命题：以划分城市行政层级为典型的一些不合理的中国式分权因素，可能是引致房价不合理上涨和城市间房价结构化差异的重要制度原因之一。如果不解决分权体制问题，房价调控将会陷入“越调越涨”的怪圈之中。

近二十多年以来，包括中国在内的许多转轨经济体和发展中国家都掀起了财政分权改革，以 Tiebout 模型为基石的财政分权理论成为各国分权实践的理论依据。Tiebout 模型的基本思想是：居民的流动和社区间的相互竞争将允许居民自主选择能够提供最符合其偏好的税收与公共服务组合的社区居住，因此在地方政府层面，公共资源配置可以达到帕累托最优。为了验证 Tiebout 模型，Oates（1969）根据实证研究结果，提出了税收与公共服务资本化假说，即居民在选择社区居住时，将对地方公共服务带来的收益和税收负担的成本进行权衡，为了居住在一个提供高质量公共服务（或者以较低税率提供相同公共服务）的社区，居民愿意支付更高的房价，因此，**税收和公共服务都资本化（Capitalization）到了房价里，其中，税收资本化（Tax Capitalization）对房价产生负效应，公共服务资本化（Public Service Capitalization）对房价产生正效应。**

但是，由于 Tiebout 模型和 Oates 的实证检验都是基于美国的地方治理结构和制度背景，比如大量的地方政府横向竞争（Horizontal Competition）；居民跨辖区的可流动性很强；地方政府依靠以财产税为主的地方税筹集公共服务资金；地方政府官员由当地居民选举等。而中国在以上方面存在巨大差异，比如，划分城市行政层级；居民流动有户籍限制；地方税体系不完善，土地出让金成为重要的地方政府收入来源；地方政府官员不是由当地居民选举产生。中国在地方治理结构和财政分权上的这些差异，无疑将影响税收与公共服务资本化过程，并可能造成两个资本化一定程度上的“扭曲”和“变异”，进而传导至房价上。

不同于 Oates 通过税收与公共服务资本化验证 Tiebout 模型和地方政府分权合理性的研究思路，本文试图采用一种创新的“逆向思维”，将中国式分权因素纳入税收与公共服务资本化模型，分析其对中国城市房价结构性差异的影响。

基于上述典型化事实和理论分析，本文以基于 Tiebout 模型的税收与公共服务资本化假说为切入点，研究房地产税收、城市公共品供应与房价之间的关系，并试图回答以下几个方面的问题：

1、在中国式分权背景下，城市在行政层级、财政收支自给率、财政分权水平等方面的差异是如何通过税收与公共服务资本化的机制传导至房价？这种传导机制与典型分权国家

有何不同？

2、在中国式分权背景下，房地产税收、城市公共品供给对房价影响有怎样的总体程度和分项差异？

3、如果税收与公共服务资本化存在城市层级、分权水平以及其他方面的差异，目前中国房地产市场调控思路和具体工具选择上是否合适？如何进行改进？

本研究以基于 Tiebout 模型的税收与公共服务资本化假说为切入点，创造性地构建了一个能有效引入中国式分权因素的嵌入式资产定价模型，运用面板回归方法进行实证研究，分析了房地产税收与公共服务资本化对中国城市房价的影响。主要贡献体现在：1. 从中国式分权的角度探讨我国大中城市房价不断上涨和存在结构性差异的原因 2. 首次采用“副厅级以上领导人数”作为财政分权的工具变量，衡量各城市的资源汲取能力，从而弥补了现有研究对内生性关注不足的问题；2. 创造性地设计出嵌入式资产定价模型，并成功地在模型中加入财政分权、公共服务等因素来分析其对房价的影响。

本研究以下的结构安排为：第二部分是国内外研究文献回顾；第三部分设计嵌入式资产定价模型，从理论上分析了房地产税收与公共服务资本化对房价的影响；第四部分变量选取与实证模型设定；第五部分数据说明与主要变量的描述统计；第六部分实证结果分析，第七部分是研究结论和政策建议。

二、国内外文献回顾

本研究涉及中国式分权、住房价格、房地产税、城市公共品供给等研究热点和难点，属于房地产经济学与公共财政学的交叉领域，具有前沿性、实践性和时效性的特点。

结合本研究所涉及的若干领域，本文从中国式分权、税收与公共服务资本化和房价影响因素三个方面，对国内外文献进行梳理和总结，并对国内外研究的特点与不足进行评述。

（一）中国式分权

改革开放 30 多年来，中国经济的持续快速发展引起了世界的高度关注，学术界对经济增长的“中国模式”有着众多维度的探讨，其中一个重要维度便是财政分权。关于中国式分权（Fiscal Decentralization with Chinese Style）的特征，不同学者给出了不同的总结。Weingast（1995）、McKinnon（1997）、钱颖一等（1998）提出，中国式分权主要是指中国分散化的财政体制，在这种体制下，由于要素流动下的财政竞争增加了政府援助国有企业的机会成本，地方政府不再有激励向经营不佳的国有企业提供援助，结果是所谓“市场维护型财政联邦主义（Market-preserving Federalism）”得以确立，从而为地方政府推动经济增长

提供了有效激励。以上学者的讨论还属于经济性分权的范畴，但部分学者观察到，经济性分权还不足以构成中国经济增长的全部激励（张军等，2007），中国式分权还有着更为深刻的政治意涵。Blanchard 和 Shleifer（2001）将中国与俄罗斯的分权特征进行比较，发现在“蹙脚的民主”机制下，俄罗斯的中央政府缺乏对地方政府的控制力，地方政府不存在主动推动经济增长的动力，而在中国，中央政府有足够能量来对地方进行奖惩，地方政府官员因而不得不追随中央政府的政策导向。Tsui 和 Wang（2004）的研究支持了 Blanchard 和 Shleifer 的观点。在总结上述观点的基础上，张军等（2007）认为中国式分权侧重于中国分散的财政体制和集中的政治管理体制的紧密联系。近年来，关于中国式分权的讨论不再局限于经济分权与政治集权的单一特征上，而是从中国财政体制发展历史和演进过程，对中国式分权的特征进行更为细致的总结。于长革、刘卓珺（2009）在对比西方财政分权体制的基础上，提出中国式分权的典型特征在于：中国式分权是自上而下的供给主导型分权；经济分权与政治集权并存；政府行为缺乏来自居民应有的约束和监督；中国式分权的法制基础比较薄弱。

从上述文献可以看出，学术界对于中国式分权的看法既有共识，也有差异。随着分权实践的扩展，对于中国式分权的理解也在不断地丰富和发展。本文认为，**上述文献更多地是从财政体制的整体出发，对中国式分权进行规范性和概括性的总结，缺乏对中国式分权在城市层面的细致考察。**事实上，1994 年启动分税制改革只是对中央政府与以省为主要代表的地方政府之间的财政关系进行了规范，而在省以下并没有进入真正的分税制状态，而是五花八门、复杂多变、讨价还价色彩仍显浓重的分成制和包干制。

综上，我们认为，在城市层面分析中国式分权对税收与公共服务资本化的影响更加合理。具体原因在于：（1）**中国式分权在城市层面有着不同于全国或者分省层面的典型特点：**一是经济分权的背景下，城市在财政收支、财政压力方面有着明显不同；二是政治集权的背景下，城市有着不同的行政层级；三是在财权上收和事权下沉的背景下，不同行政层级的城市在财政收支、财政压力方面，尤其是对“土地财政”的依赖度方面存在差异。（2）**利用城市数据，可以避免以往研究采用全国或者分省数据而造成的对区域和省内差异的忽略。**（3）**城市更加符合 Tiebout 模型中关于地方政府的界定，能够更好地与美国式分权和地方治理模式进行比较。**（4）**在实践中，城市是房地产市场发展的主要载体，城市地方政府是房地产调控政策的执行主体。**

（二）税收与公共服务资本化

在税收、公共品供给与房价之间建立起直接理论联系的，始于 1956 年由美国经济学家 Charles Tiebout 提出的 Tiebout 模型。该模型提出，具有消费者和投票者双重身份的居民，

作为理性消费者，掌握不同社区的税收-公共服务组合差异的完全信息，并且可以通过“以脚投票”的方式，选择符合自己税收-公共服务组合偏好的社区居住。为了验证 Tiebout 模型，Oates（1969）选择纽约新泽西东北部的 53 个城镇的社区样本，实证发现一个地区的住房价值与财产税显著负相关，与公共服务水平显著正相关，由此提出了税收与公共服务资本化的假说。Pollakowski（1973）对 Oates 采用的计量方法和变量提出了质疑，他利用修正后的模型进行实证检验，认为资本化问题并未显著地出现。随后，Oates（1973）对此进行了回应，他对先前的检验进行了修正，实证结果与之前一样，甚至财产税的资本化效应更加强化。随后 Church（1974）、Rosen（1984）等学者运用大量实证研究验证资本化假说的有效性和适用性，尽管他们的研究方法和样本有所差异，但都证实了税收和公共服务资本化的存在。

在资本化是否存在的问题取得基本共识后，随着计量技术的发展和实证数据的丰富，大量实证研究开始转向对税收与公共服务资本化程度的测算。Rosenthal（1999）、Bates. et al.（2003）、Gibbons et al.（2003）分别利用不同国家地区的财产税、公共支出和房价数据，测算了这些国家地区税收与公共服务的资本化程度。

近年来，资本化假说逐渐为其他国家理论界所关注，涌现了一大批关于资本化假说在本国（或地区）的适用性问题研究。Fredrik. C（2009）、Richard J. C（2011）、David S（2012）、Sylvie Charlot（2013）等学者分别利用挪威、格鲁吉亚、瑞士和法国的社区数据，验证了税收与公共服务资本化效应的存在。

从国内研究看，目前很少有文献对税收与公共服务资本化进行专门研究。多数研究只针对房地产税与房价的关系或者公共品（公共服务、公共支出）与房价的关系，研究结论也大相径庭。在房地产税与房价关系研究方面，况伟大（2012）、骆永民（2012）分别通过基于 OECD 国家数据的实证分析和 DSGE 模型模拟，得出房地产税对房价具有抑制作用。杨绍媛（2007）、苏扬（2012）提出，我国现行房地产税对稳定房地产市场、降低房价的效果并不明显。贾祖国（2013）通过分析房地产税征收的国际经验，提出针对个人房产开征房产税在短期内将导致房价下跌，但幅度有限，在中长期将导致房价变相上涨。

在公共品（或公共服务、公共支出）与房价关系研究方面，邵挺、袁志刚（2010）的研究发现，城市公共品供应水平上升可以带动住宅价格上涨，随着住宅用地面积增加，城市公共品资本化速度会下降。踪家峰（2010）提出，地方财政支出与房价呈正向关系，富裕的东部地区财政支出对房价解释程度更大，教育支出对房价的解释程度高于基本建设支出。

研究房地产税负、公共品与房价三者关系的文献极少。梁若冰（2008）研究发现地方公

共支出强度、公共服务水平都与城市住房价格水平有显著相关关系。傅强等（2009）提出房产税与住房价格负相关，人均基本建设支出对住宅价格影响为正。杜雪君（2009）实证发现房地产税负对房价起抑制作用，地方公共支出对房价存在明显的促进作用，地方公共支出和房地产税负对房价的影响存在动态差异性。

综上，国内外研究主要呈现出以下几个特点：一是关于税收与公共服务资本化在理论上基本上形成共识，并在美国之外的国家和地区（如中国）得到了验证；二是国外研究以城镇和社区数据为主，国内则主要以全国数据和分省数据为主；三是在变量选择上呈现出多样化特点，实证研究主要采用普通最小二乘法、协整、误差修正模型等方法；四是在理论模型上，主要使用 Hedonic 特征价格模型或者资产定价模型。

我们认为，国内外研究存在以下不足：一是几乎所有文献都忽略了中国式分权因素对资本化的影响，国外文献主要基于美国（或者其他国家地区）的制度背景，尚没有文献将分权情况更为复杂的中国作为研究对象，而国内文献只是利用 Tiebout 模型和资本化假说论证其计量模型选择房地产税和公共服务（或公共支出、公共品）两个变量的合理性，并没有考虑中国式分权的影响。二是现有文献要么单独使用 Hedonic 特征价格模型，要么单独使用资产定价模型，但是我们发现，这两种方法都存在自身的缺陷：Hedonic 特征价格模型规范地论证了房价与其所具有的特征（比如公共服务）的关系，但却没有给出房产税进入模型的具体方式；资产定价模型尽管以令人信服的方式将房产税引入到模型当中，却没有充分说明住房价格的形成机理，同时由于房产税在模型中以非线性的形式出现，从而加大了实证分析的难度。因此，单独运用两种模型，都难以达到理想的研究效果，需要进一步改进。

（三）房价影响因素

目前国内外对于中国房价影响因素的研究主要从单一住房市场、住房市场与租赁市场、土地市场、经济基本面、经济政策、财政制度五个层面上展开。

在单一住房市场层面上，况伟大（2010）、丰雷等（2011）、曹玉瑾（2012）考察房屋特征因素（区位、环境等）、消费者预期等对房价的影响。在住房市场与租赁市场、土地市场层面上，温海珍等（2010）、刘仁和等（2011）、黄振宇（2011）、黄静等（2012）、况伟大（2012）研究租金、地价、土地供给方式等对房价的影响。在经济基本面层面上，余华义（2010）、沈悦等（2011）、徐忠等（2012）、孙承龙等（2012）研究通货膨胀、利率、经济发展水平、人均可支配收入等对房价的影响。在经济政策层面上，杜雪君等（2009）、许光建等（2010）、邓富民等（2012）、阮连法等（2012）、李祥等（2012）研究了财政政策、货币政策、宏观调控政策等对房价的影响。在制度层面上，周彬等（2010）研究“土地财政”与房价上涨的关

系，李勇刚等（2012）、杨君茹等（2012）研究财政分权对地区房价差异的影响。还有一些学者，况伟大等（2010）、杜本峰等（2011）、徐建炜等（2012）对人口因素、股市等其他因素对住房价格的影响进行了研究。

综上，国内学者基于经济基本面、住房市场以及预期关联的租赁市场、土地市场研究房价影响因素的较多。也有部分学者从政策层面上研究房地产税收、货币政策等对住宅价格的影响。但只有极少数学者真正跳出房价，从制度层面挖掘中国房价的影响因素。仅有的几篇讨论房价上涨制度原因的文献在技术和内容上还存在缺陷。周彬等（2010）仅对房价和地价进行格兰杰因果检验，就得出“土地财政”推高了房价的论断是缺乏说服力的，关于制度因素对房价影响的研究仅停留在概念层面。李勇刚等（2012）主要对财政分权体制引起地方政府逆向选择从而造成不同区域房价梯度上涨的现象做了实证研究，但并未对财政分权对房价的作用机理进行论证。杨君茹等（2012）也未对财政分权影响房价的路径和机制进行深入的理论分析，而且实证研究采用分省数据，忽略了城市间存在的房价差异。因此，还没有学者真正从制度层面深层次挖掘中国特色的房价影响因素及其作用机理，而这正是本文所要研究的方向。

三、理论分析

在定量分析税收资本化和公共服务资本化的过程中，大部分研究都是基于两种方法，即特征价格法（The hedonic prices approach）和资产定价法（The asset-pricing approach）。然而，这两种方法都存在着自身的缺陷：特征价格法规范地论证了房价与其所具有的特征（比如公共服务）的关系，但却没有给出房地产税收进入模型的具体方式（Rosen，1974）；资产定价法尽管以令人信服的方式将房地产租税引入到模型当中，却没有充分说明住房服务价格的形成机理，同时由于房地产税收在模型中以非线性的形式出现，从而加大了实证分析的难度（Yinger et al，1988）。因此，单独运用两种方法，都难以达到理性的研究效果。本文在建立税收资本化和公共服务资本化数理模型的过程中，综合采用两种方法，首先以特征价格法阐述城市住房服务的价值决定机制，然后将住房服务的特征价格函数表达式嵌入到资产定价模型中，进而在嵌入式资产定价模型的框架下讨论公共服务供给、房地产税收与房价的关系。

（一）消费者行为

根据特征价格法，一项住房服务可以用一个包含 n 个特征的向量 $H=(H_1, \dots, H_n)$ 来标的。向量 H 中的每一个因素 H_i 都是各个特征量化的结果，例如住房的面积、公共服务供给水平等。

若用 $S(H)$ 表示一项住房服务的市场价格，则 S 值的大小取决于 H 对应的“特征”向量。我们假设消费者的效用函数为 $U=U(G, H)$ ，其中 G 表示除住房服务以外的其他商品或服务。如果令商品 G 的价格为 1 并用 Y 来测量个人收入，则消费者的预算约束线为： $Y=G+S(H)$ 。这样，在给定效用函数：

$$U = U(G, H) \quad (1)$$

以及预算约束线：

$$Y = G + S(H) \quad (2)$$

的情况下，我们就可以得到实现消费者效用最大化的一阶条件：

$$\frac{U_{H_i}}{U_{G_i}} = \frac{\partial S}{\partial H} = S_i, \quad i = 1, \dots, n. \quad (3)$$

根据经典的城市经济理论 (Alonso, 1964; Muth, 1969), 在效用水平一定的条件下，我们可以从效用函数中推导出住房服务消费函数 $\theta(H, u, Y)$ ：

$$U(Y - \theta(H, u, Y), H) = u \quad (4)$$

住房服务消费函数表示，在一定的效用水平上，消费者为了享受一项住房服务而愿意花费的最大支出额。将式 (4) 进行微分可以得到：

$$P_{H_i} = \frac{U_{H_i}}{U_G} > 0, \theta_u = -\frac{1}{U_G}, \theta_Y = 1 \quad (5)$$

$$\partial P / \partial T = -\lambda < 0, (\lambda > 0)$$

从式 (5) 中可以看出，住房服务消费函数对一项特殊住房服务的导数等于消费者为了获得额外一单位这项服务而愿意舍弃的消费其他产品 G 的数量；此外，消费者为住房服务所花费的资金会随着其所获得的效用水平和个人收入的增加而增加 (Rosen, S., 1974)。

当消费者为享受一项住房服务而愿意花费的资金最大值等于这项服务的市场价格，即 $\theta(H^*, u^*, Y) = S(H^*)$ 时，消费者的效用达到最大化。进一步地，我们将这个最优条件对某项住房服务求导，可以得到：

$$\theta_{H_i}(H^*, u^*, Y) = S_i(H^*), i = 1, \dots, n. \quad (6)$$

联立式 (5) 和式 (6)，我们可以得出：

$$\theta_{H_i} = \frac{U_{H_i}}{U_G} = S_i, i = 1, \dots, n. \quad (7)$$

等式(7)从消费者的角度,论证了在消费者行为实现最优化以及住房服务市场达到均衡的情况下,住房服务价格由其所具有的特征所决定这一问题。

(二) 生产者行为

为了使分析更加完整,下面我们再引出生产者行为并说明住房服务价格的最终决定问题。我们假定每个厂商只提供一项住房服务(对应一个具体的“特征”向量),成本函数为 $C(Q, H)$ (其中 Q 为提供服务的数量),并且边际成本是递减的。这样,在每个厂商为了追求自身利润 $\pi = QS(H) - C(Q, H)$ 最大化而选择特定的住房服务类型和生产产量的情况下,我们可以得到如式(8)和(9)所示的一阶条件。

$$S_i(H) = \frac{C_{H_i}(Q, H)}{Q}, i=1, \dots, n \quad (8)$$

$$S(H) = C_Q(Q, H) \quad (9)$$

式(8)和式(9)表明,当生产者提供具有一定特征的住房服务的边际成本等于边际收益时,厂商对住房服务类型的选择达到最优;同时厂商会不断地增加其所提供的住房服务的数量,直到生产的边际成本等于住房服务的市场价格。

依照获取住房服务消费函数的方法,我们利用式(10)所示的条件,定义出住房服务提供函数 $\psi(H, \pi)$:

$$\pi = Q\psi - C(Q, H) \quad (10)$$

住房服务提供函数给出了在一项具有一定特征的住房服务以及利润水平给定的前提下,厂商所愿意接受的最低价格。将住房服务提供函数分别对服务的类型和厂商的利润求导,可以得到式(11):

$$\psi_{H_i} = \frac{C_{H_i}}{M} > 0, \psi_{\pi} = \frac{1}{Q} > 0 \quad (11)$$

式(11)表明住房服务的提供价格会随着住房服务质量以及厂商利润水平的提升而增加。最优服务类型的选择以及生产利润最大化要求厂商所愿意接受的住房服务的提供价格与市场价格相等,即 $\psi(H^*, \pi^*) = S(H^*)$,进而我们可以得到。

$$\psi_{H_i}(H^*, \pi^*) = S_i(H^*) \quad (12)$$

联立式 (8) 与式 (12) 就可以得到:

$$\psi_{H_i} = \frac{C_{H_i}(Q, H)}{Q} = S_i, i = 1, \dots, n. \quad (13)$$

最终得出:

$$\theta_H = \psi_H \quad (14)$$

因此, 在消费者与生产者自身利益同时达到最大化的前提下, 住房服务市场达到了均衡。

(三) 嵌入式资产定价模型

通过以上分析, 我们可以清楚地看到: 住房服务的价格 S 是由其所具备的各个特征而决定的。这里不妨设 $S(H_i) = \sum_{i=1}^N v_i H_i$, 并引入指标 β (房地产租税的资本化率), 将它们同时嵌入资产定价模型 (15) 中。

$$P = \sum_{i=1}^N \frac{S - T}{(1+r)^i} \quad (15)$$

进而得到嵌入式资产定价模型 (16)。

$$P = \sum_{i=1}^N \frac{S(H_i) - \beta T}{(1+r)^i} \quad (16)$$

式 (16) 中, P 为房价; T 为每一年所缴纳的房地产租税; β 为房产税的资本化率; r 为内部收益率。

当 N 的取值无限大时, 式 (15) 就可以简化为:

$$P = \frac{S(H_i) - \beta T}{r} \quad (17)$$

即

$$P = \sum_{i=1}^n a_i H_i - \lambda T \quad (18)$$

式 (18) 中, $a_i = \frac{v_i}{r}$; $\lambda = \beta / r$ 。

式 (18) 就是我们在研究公共服务供给 (H_1)、房地产税收 (T) 与房价 (P) 关系过程中

所使用的理论模型。与以往研究不同，考虑到以下现实情况：在中国式分权的情境下，不同行政层级城市之间的竞争是不公平的，结果行政层级越高的城市，公共服务供给越好。居民纷纷涌向行政层级高的城市，导致行政层级越高的城市，房价也较高。因此，我们在模型中加入了财政分权因素（ H_2 ）。

四、变量选取及模型设定

依据理论分析给出的房价决定模型，本文以我国 35 个大、中城市为研究对象，就公共服务资本化和税收资本化对房价的影响进行实证分析，以下为重要变量选择以及计量模型设定情况。

（一）变量选取

1. 公共服务水平变量

《国家基本公共服务体系“十二五”规划》将“基本公共服务”定义为：“基本公共服务是建立在一定社会共识基础上，由政府主导提供的，与经济社会发展水平和阶段相适应，旨在保障全体公民生存和发展基本需求的公共服务”。本文以上述定义为基础并在“以人为本”、综合性、独立性以及可操作性等科学原则的指导下，构建包括环境绿化、医疗卫生、文化教育、基础设施与社会稳定等 6 大类和每万人拥有中、小学专任教师数量、每万人拥有医生数、公共管理和社会组织从业人员数等 15 个指标的城市公共服务评价指标体系（如表 1 所示）。通过采用主成分分析法，我们测算出各个城市的公共服务综合评价指数（ PS ），以此来系统地评价城市的公共服务发展水平。

2. 房地产税收变量

目前，我国尚不存在真正意义上的房产税。考虑到数据的可得性，学者们通常将现有的以房地产为征收对象的税种作为房地产实际税负水平的代理变量，如况伟大（2012）、杜雪君（2009）、郭宏宝（2011）等。其中，况伟大（2012）仅选择“房产税”和“城市房地产税”两个税种进行加和，其弊端正如他自己所指出的那样“二者均对商业房屋而非住房征税”，因而也就无法衡量居民住房的持有成本；杜雪君、郭宏宝等则将全部税种进行加和，以此证实了房地产税收对房价的抑制作用。本文参考杜、郭二人的做法，将房产税、耕地占用税、契税（三种直接相关税种）和房地产企业营业税与附加、工程结算税及附加（两种间接相关税种）等 5 种税收进行加总作为衡量房地产实际税负水平的首选变量（ LCP_i ）。

此外，还有一些学者认为现行的土地出让金具有一定程度的房地产税性质（赵廉慧，2011），并进一步指出最终由居民所承担的土地出让金实质上是各年度使用土地的租金总和。

为了考察土地出让金对我国房价的实际抑制效果和检验模型的稳健性,本文采用土地成交价款作为房地产税收的第二个代理变量 (LCP_2)。

3. 财政分权变量

在度量财政分权时,已有研究通常采用以下三个指标:财政支出分权系数、财政收入分权系数以及地方财政自主性(郭庆旺、贾俊雪,2008;杨君如、邱晨,2012)。鉴于本文在采用财政分权时更多地强调其对一个城市基础设施建设的影响,因此我们更倾向于选择财政支出分权系数(FD)。然而,当我们将财政支出分权系数引入到房价决定模型中时,将不得不面临一个棘手的问题——变量的内生性。毫无疑问,对于现阶段严重依赖于土地财政的地方政府来说,其地方财政收入(支出)与房价是呈正向关系的。为了解决这一问题,我们采用各个城市的“副厅级以上领导人数”(OFF)作为财政支出分权系数的代理变量。很显然,这是一个合格的工具变量:一个城市汲取财政资源的能力与其拥有副厅级以上领导的人数呈正相关(相关性);在我国,副厅级以上的官员大多数是由中央政府任命的,与房价的高低不相关(外生性)。

4. 控制变量

根据近年来被学者们广泛应用的标准房价方程¹(Muellbauer、Murphy,1997;梁云芳和高铁梅,2007),人均可支配收入、FDI、房地产开发投资额等是影响房价的重要宏观经济变量。因此,在实证分析中,我们选择人均可支配收入(PIN)和FDI两个变量来控制消费者的住房需求端。FDI作为中国经济增长的重要驱动要素,同样也是决定一个城市房屋需求的重要经济基本面因素。FDI带来的经济增长效应能够影响房屋的需求,更重要的是,部分FDI直接成为了房地产开发和购买的资金来源(余华义,2010)。根据消费者需求理论,我们假设房价与人均可支配收入和FDI呈正相关;此外,我们还选择房地产开发投资额($INVEST$)和人均居住面积($PLIV$)为另外两个控制变量来体现住房供给方面的信息,且认为二者皆与房价呈负向关系。

(二) 计量模型设定

基于理论分析给出的房价决定模型(18),并结合变量的选取情况,我们构建如下4种形式的基本面板数据模型。

$$LNHP_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 PS_{it} + \alpha_2 LNLCP_{it} + \sum_{i=1}^4 \beta_i X_i + \varepsilon_{it} \quad (19)$$

¹该方程的具体形式为: $P^h = g(H / pop, y, v, D)$ 。

$$LNHP_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 PS_{it} + \alpha_2 LNLCP_{it} + \sum_{i=1}^4 \beta_i X_i + \lambda_1 D_i + \varepsilon_{it} \quad (20)$$

$$LNHP_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 PS_{it} + \alpha_2 LNLCP_{it} + \sum_{i=1}^4 \beta_i X_i + \lambda_1 D_i + \lambda_2 LNFD_{it} + \varepsilon_{it} \quad (21)$$

$$LNHP_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 LNLCP_{it} + \alpha_2 OFF_{it} * PS_{it} + \sum_{i=1}^4 \beta_i X_i + \lambda_1 D_i + \varepsilon_{it} \quad (22)$$

模型（19）的设置主要是为了验证奥茨定理中的两个资本化，即税收资本化和公共服务资本化在我国的适用性。其中 HP_{it} 为被解释变量，由各个城市的平均房价来度量； PS_{it} 和 LCP_{it} 为两个核心解释变量： PS_{it} 代表公共服务综合评价指数， LCP_{it} 是房地产税收的代理变量； $\sum_{i=1}^4 \beta_i X_i$ 为控制变量，包括人均可支配收入（ PIN ）、 FDI 、房地产开发投资额（ $INVEST$ ）和人均居住面积（ $PLIV$ ）。

模型（20）在模型（19）的基础上，加入城市层级虚拟变量 D_i 。在35个大、中城市中，我们将直辖市、副省级城市以及计划单列市的 D_i 值取1，其余地级市的 D_i 值取0。模型（20）的设置是为了考察我国房价在不同层级城市之间存在的差异性。此外，为了证明财政分权这一制度因素导致房价在不同行政层级的城市之间存在差异化，模型（21）在模型（20）的基础上，加入财政分权变量 FD_{it} ，模型（22）则将模型（20）中的 PS_{it} 项替换成交互项 $OFF_{it} * PS_{it}$ 。同时，为了尽量避免出现异方差问题，以上模型中涉及的所有变量（除 PS_{it} 和 D_{it} 外）²均采用对数形式。

五、数据

本文的实证研究基于我国35个大、中城市2006-2011年的面板数据。其中，房价数据整理自《中国统计年鉴》和《中国房地产统计年鉴》；公共服务综合评价指数根据表1所示的公共服务评价指标体系，采用主成分分析法计算而得。附表1中所有指标的数据均源自“中国经济网年度数据库”。值得一提的是，在采用主成分分析法分析这些数据的过程中，我们按照通常的做法将它们进行了标准化处理³，因此公共服务综合发展指数的取值处于0和1之间。

表1 公共服务评价指标体系

系统层	分类层	指标层	单位
-----	-----	-----	----

²本文数据部分将对此做出说明。

³标准化公式为 $\tilde{x}_i = \frac{x_i - \min(x_i)}{\max(x_i) - \min(x_i)}$ 。

公共 服务 评价 指标 体系	文化教育	每万人拥有中、小学专任教师数量(A1)	人
		每百万人拥有高等学校数量(A2)	人
		人均公共图书馆藏书(13)	册
	医疗卫生	每万人拥有医生数(A4)	人
		每万人拥有医疗床位数(A5)	张
	社会稳定	公共管理和社会组织从业人员数(A6)	万人
	基础设施	每万人拥有铺装道路面积(A7)	平方米
		每万人拥有公交汽车(A8)	辆
		年末邮电局数(A9)	所
		年人均用电量(A10)	千瓦时
		年人均供水量(A11)	吨
	环境绿化	建成区绿化覆盖率(A12)	%
		人均园林绿地面积(A13)	平方米
		废水排放达标率(A14)	%
		固体废物综合利用率(A15)	%

房产税、耕地占用税、契税、房地产企业营业税和附加、工程结算税及附加等 5 种税收数据整理自各年的《中国城市统计年鉴》；土地成交价款取自于相关年份的《国土资源统计年鉴》；“副厅级以上领导人数”由各个城市政府网站的公开信息整理而得。剩余的变量包括财政支出分权系数、人均可支配收入、人均居住面积、房地产开发投资额以及 *FDI* 均从各年的《中国城市统计年鉴》中整理、计算得出。此外，我们以 1996 年为基年，经各城市 CPI 将模型中所有价值型变量转化为实际变量。表 2 反映了主要变量的描述统计情况。

从表 2 中可以看出，与变量 *PS* 和 *LNFD* 相比，*LNHP*、*LNLCP* 和 *LNOFF* 等三个变量具有较大的平均数与标准差；值得注意的是，变量 *LNOFF* 的平均值虽然不属最大，但是它却拥有较大的波动范围，这表明行政资源在各个城市之间的配置呈现着较大的差异性。

表 2 主要变量的描述统计

变量		平均值	标准差	最小值	最大值	观测值
<i>LNHP</i>	总体	8.522711	0.5085521	7.570443	9.954038	N=210
	组间		0.4452332	7.902343	9.570957	n=35
	组内		0.2560898	7.948402	9.05323	T=6
<i>PS</i>	总体	0.9706614	0.6445756	0.248067	4.4139	N=210
	组间		0.6222971	0.3733103	4.1342	n=35
	组内		0.1958611	0.5532564	1.379129	T=6
<i>LNLCP_t</i>	总体	13.66072	1.041443	10.74091	16.27648	N=210
	组间		0.9139911	11.73779	15.47273	n=35
	组内		0.5206645	12.45636	15.54402	T=6
<i>LNFD</i>	总体	0.7984634	0.1497666	0.3772628	0.9797734	N=210
	组间		0.149108	0.4512015	0.9755463	n=35

	组内		0.027908	0.6234449	0.8969637	T=6
LNOFF	总体	3.62305	1.34366	1.94591	6.508769	N=210
	组间		1.3616	1.94591	6.508769	n=35
	组内		0	3.62305	3.62305	T=6

六. 实证结果分析

(一) 以 LCP_i 衡量房地产税负水平

我们首先以上述 5 种税收之和 (LCP_i) 来衡量我国房地产的实际税负水平, 并采用不同的面板数据回归技术依次对模型 (19) — (22) 进行参数估计, 相应结果由表 3 给出。

在表 3 的列 1a 和列 1b 中, OLS 方法和 random-effect 方法被分别用来估计模型 (19), 目的在于验证奥茨定理中的“两个资本化”在我国的适用性。从列 1a 所示的 OLS 估计值中, 我们可以看出: 变量 PS (公共服务) 对房价 ($LNHP$) 产生了显著的正向影响, 说明“公共服务资本化”在我国确实存在; 尽管变量 $LNLCP_i$ 与 $LNHP$ 呈负相关, 但是二者并未通过显著性检验。因此, 我们暂时还不能断定“税收资本化”在我国同样存在。这种情况的出现可能与所采用的估计方法有关。考虑到在房价受到地理环境等地区异质性因素和一些共同冲击的影响下, OLS 估计会出现有偏和非一致现象, 我们进一步采用 random-effect 方法对模型 (19) 进行估计⁴。对比列 1a 和 1b 可以看出, 在控制了个体和时间效应后, 变量 $LNLCP_i$ 与 $LNHP$ 之间的负相关关系通过了 5% 水平的显著性检验, 说明房产税起到了抑制房价的作用, 即“税收资本化”在我国依然适用。综上所述, 通过对列 1a 和列 1b 中实证结果的分析, 我们验证了“两个资本化”在我国的适用性。

在估计模型 (20) 的过程中, 我们发现房价在我国大、中城市之间呈现差异化的状况是显著的。列 2 中的虚拟变量 D 以 0.001 的收尾概率通过显著性检验, 充分说明副省级城市的房价与地级市的房价存在着差异, 前者明显高于后者。

表 3 实证结果 (以 LCP_i 作为房地产税收变量)

变量	1a (ols)	1b (re)	2 (ols)	3a (re)	3b (2sls)	4 (re)
$CONS$	-3.538034*** (0.000)	-2.489689*** (0.000)	-3.513442*** (0.000)	-2.508643*** (0.000)	-2.545799** (0.000)	-2.663414*** (0.000)
PS	0.1461223*** (0.000)	0.1247707*** (0.000)	0.1479541*** (0.000)	0.1225557*** (0.004)	0.1181912*** (0.000)	

⁴实际上, 我们先后采用 Fixed-effect 方法和 random-effect 方法对模型 (19) 进行估计, 是 hausman 检验的结果 (见表 3) 让我们最终选择 random-effect 方法, 下同。

<i>PS*LNOFF</i>						0.0277304 ^{***}
						(0.005)
<i>LNLCPI</i> ₁	-0.0235406	-0.0151739 ^{**}	-0.0241235 ^{**}	-0.0154479 ^{**}	-0.0159499 ^{**}	-0.0164974 [*]
	(0.171)	(0.011)	(0.037)	(0.012)	(0.032)	(0.055)
<i>LNPIN</i>	1.294505 ^{***}	1.024453 ^{***}	1.297849 ^{***}	1.023559 ^{***}	1.020981 ^{***}	1.061285 ^{***}
	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)
<i>LNFDI</i>	-0.0456804 ^{***}	-0.0363383	-0.0456626 ^{**}	-0.0358699	-0.0349055	-0.0270074
	(0.012)	(0.156)	(0.011)	(0.162)	(0.118)	(0.287)
<i>LNINVEST</i>	-0.0145132	0.0958888 ^{**}	-0.0201903	0.0946538 [*]	-0.0927714 ^{**}	0.0790666 [*]
	(0.714)	(0.037)	(0.765)	(0.055)	(0.032)	(0.093)
<i>LNPLIV</i>	-0.1387388	-0.0170604	-0.1347558	-0.0154006	-0.0122252	-0.0128548
	(0.109)	(0.601)	(0.108)	(0.635)	(0.807)	(0.703)
<i>FD</i>				0.0529541	0.1559127 ^{**}	
				(0.785)	(0.016)	
<i>D</i>			0.12780481 ^{***}			
			(0.001)			
<i>R</i> ²	0.8563	0.8611(全部)	0.8564	0.8354(全部)	0.8326(全部)	0.8438(全部)
Hausman test		0.2242		0.2759		0.1281

注：*、**和***分别表示在 10%、5%和 1%的置信度上显著，小括号中的数值为 P 值，模型 1a 和模型 2 中的标准差为 Robust 标准差。

由于个体和时间效应的存在，我们首先采用random-effect方法对模型（21）进行参数估计。结果正如列 3a所显示的那样，变量FD对房价的影响并不显著。考虑到变量FD可能存在内生性问题（理由前文已给出），我们以LNOFF为工具变量，采用两阶段最小二乘法（2sls）对模型（21）做进一步估计⁵。列 3b所示的结果表明：我国目前的财政分权状况对房价差异化的影响是显著的，即一个城市在其所处的不同行政级别上汲取的财政资源越多，其辖区内的房价就越高；反之，则越低。为了将这个问题说清楚，我们继续采用random-effect方法估计模型（22）。列 4 给出的结果表明，在变量PS被替换掉之后，整个模型的拟合优度依旧很高，同时交互性PS*LNOFF对房价产生着显著的正向影响，说明各个城市所汲取的财政资源通过促进公共物品的供给来推高房价。综上分析，我们可以得出以下结论：在我国当前财政分权的局面下，财政资源分配不均的状况对房价在城市之间呈现差异化有着显著影响，而这种影响是通过基本公共服务在各大、中城市间被不均匀提供而实现的。

关于控制变量，变量 *LNPIN* 在所有模型中都对房价有着显著的正向影响，这样的结果

⁵由于只选用一个工具变量，无需进行“过度识别检验”。

符合消费理论并验证了我们前面的假设；剩下的几个控制变量在有的模型中显著，而在其它模型中则不显著，可以说他们对房价的影响并不稳健，这也从另一个角度说明了造成我国大城市房价不断上涨以及房价在城市之间出现差异化的原因主要是财政资源分配不平均和基本公共服务提供不平等。

（二）以 LCP_2 衡量房地产税负水平

虽然表 3 中的实证结果已经证实了税收资本化和公共服务资本化在我国的存在性，但是有的学者基于我国的特殊情况提出：现行的土地出让金也具有一定程度的房地产税性质（赵廉慧，2011）。为了考察土地出让金对我国房价的影响，同时检验以上实证结果的平稳性，我们以土地出让成交价款作为房地产税收的代理变量（ LCP_2 ）再次对模型（19）—（22）进行参数估计，相应结果由表 3 给出。

从表 4 中可以看出，除了变量 $LNLCPI_2$ 的系数符号与变量 $LNLCPI_1$ 相反外，其他的结果与表 3 大体相同，这就在一定程度上验证了我们前面分析的正确性。而变量 $LNLCPI_2$ 前面的系数之所以为正，与其自身的性质有关：在我国，土地出让金虽然可以被看作消费者各年度使用土地的租金总和，但是将它摊入住房成本，最终让购房民众一次性负担，势必将导致房价进一步飙升。因此，征收土地出让金并不会起到抑制我国房价上涨的作用。

表 4 实证结果（以 LCP_2 作为房地产税收变量）

变量	1a (ols)	1b (re)	2 (ols)	3a (re)	3b (2sls)	4 (re)
<i>CONS</i>	-1.6689313** (0.0147)	-1.6227505*** (0.0000)	-1.4244826** (0.0336)	-1.6092133*** (0.0000)	-1.539676** (0.0246)	-1.796469*** (0.0000)
<i>PS</i>	0.20425963*** (0.0000)	0.15242642*** (0.0000)	0.19310169*** (0.0000)	0.15271288*** (0.0001)	0.17801586*** (0.0000)	
<i>PS*LNOFF</i>						0.02242252** (0.0389)
<i>LNLCPI₂</i>	0.07001413** (0.0130)	0.03718466** (0.0163)	0.05340903** (0.0459)	0.03736183** (0.0162)	0.04304009** (0.1474)	0.03294447** (0.0371)
<i>LNPIN</i>	1.0389765*** (0.0000)	0.86855433*** (0.0000)	1.0634323*** (0.0000)	0.86732042*** (0.0000)	1.0570294*** (0.0000)	0.77833584*** (0.0000)
<i>LNFDI</i>	-0.04609499*** (0.0000)	-0.03024844 (0.1771)	-0.04703187*** (0.0000)	-0.03025345 (0.1804)	-0.04731834*** (0.0000)	0.01565798 (0.7725)
<i>LNINVEST</i>	-0.01274087 (0.6985)	0.08080478** (0.0299)	-0.04142771 (0.2056)	0.08245111** (0.0293)	-0.04266084 (0.2108)	0.12539497*** (0.0077)
<i>LNPLIV</i>	-0.17666381** (0.0109)	-0.0004738 (0.9924)	-0.13736581** (0.0115)	-0.00082982 (0.9867)	-0.13167853** (0.0186)	0.01980836 (0.7008)

<i>FD</i>				-0.03527929	0.52089634**	
				(0.8462)	(0.0136)	
<i>D</i>			0.12780481***			
			(0.0001)			
R^2	0.8387	0.8829	0.8417	0.8218	0.8286	0.8316
Hausman test		0.2237		0.2728		0.1180

七. 结论与政策建议

本文以基于 Tiebout 模型的税收与公共服务资本化假说为切入点，创造性地构建了一个能有效引入中国式分权因素的嵌入式资产定价模型，运用面板回归方法进行实证研究，分析了在中国式分权背景下房地产租税与公共服务资本化对中国城市房价的影响。最终得出以下结论：第一，虽然我国经济、社会的发展具有自身特点，但是“税收资本化”和“公共服务资本化”现象在我国依然存在；第二，土地出让金的上升助推了我国房价上涨；第三，在中国式分权背景下，城市行政层级的划分导致财政资源在城市间分配不公和公共服务的地区间差异，最终资本化到房价上，引致房价在城市间呈现结构性差异；第四，基本公共服务非均等化不仅导致城市间房价的结构性差异，也是引起大城市房价持续上涨的一个重要原因。

中国的城市房价调控是一项复杂的系统工程，目前的调控手段更多停留在行政色彩很浓的限购、限贷、限价等政策，但这并不是长久之计，也非根治之道。房价问题归根到底是一个涉及住房供给与需求的市场问题，应该更多地采用市场化的手段去解决。党的十八大报告提出“更加尊重市场规律、更好发挥政府作用”的未来深化改革的基本思路，十八届三中全会又进一步指出，使市场在资源配置中起决定性作用。因此，治理房价问题也应该是一以贯之的市场化思路。结合本研究实证分析的结果，本文提出以下政策建议：

（一）改革层级化的城市行政管理体制，促进城市公平竞争，引导资源要素在城市间有序流动，弱化行政层级的资源汲取效应。一是完善设市标准，把市区常住人口规模作为设市的重要依据，对于吸纳人口较多、经济规模较大、市场主体较为活跃的市县，逐步赋予其相应的经济社会管理权限，推动城市行政层级与城市治理权能“两分离”，促使各个城市在地位平等和规则一致的环境下开展竞争与合作，更好地发挥市场配置各类城市资源的决定性作用。二是加快推进省直管县体制改革，通过市县分设分治，减少行政管理层次，逐步实现市县行政隶属关系“脱钩”，明确市县在经济社会发展过程中的各自角色定位；在暂不具备全面改革条件的地区，可以采取渐进的方式，在用地计划指标、基础设施投资等领域首先

实行省直管县体制，逐步解决在各类资源分配过程中可能出现的“市卡县”、“市刮县”等问题。

（二）加快推进基本公共服务均等化，完善公共服务多元化供给机制，缩小城市间公共服务能力和水平差距，弱化行政层级的公共服务资本化效应。一是合理界定不同层级间政府在提供基本公共服务方面的事权与支出责任，形成包括基本公共服务项目、服务对象、保障标准、覆盖水平、责任主体等内容的明细清单，并逐步通过法律形式予以明确。二是通过转移支付、培育地方税体系、发行市政债等手段促进城市间财力与事权相匹配，着力推进城市间公共财政保障能力均等化，合理控制基本公共服务和社会保障标准的区域和城市间差异。三是减少行政层级对公共服务资源分配的不合理干预，逐步下放学校、医院、养老机构等公共服务机构设立的行政审批权，放宽民间资本进入公共服务领域的准入门槛，通过招标采购、特许经营、财政贴息等形式，推动基本公共服务供给主体和供给方式多元化。

（三）加强城市群建设，推动大中小城市与小城镇协调发展，实现人口城镇化过程的相对均衡分布，弱化行政层级的区域辐射效应。一是探索建立城市群内城市间合理公正的利益分配、协调、补偿与约束机制，促进各个城市充分发挥自身比较优势，深度参与城市群合作与发展，避免城市群产业结构与空间形态的低水平同质竞争。二是打破行政藩篱，推进市场一体化建设，消除城市间要素和商品自由流动的体制机制障碍，逐步建立和完善统一的区域性市场体系。三是加快城市基础设施一体化建设，推动特大城市和大城市的交通运输、信息网络、供水供电等基础设施向周边中小城市延伸，并通过合理的产业布局和产业转移，为中小城市提供更多就业机会和产业基础。通过以上措施，着力打造城市功能互补、基础设施共享、产业分工协作的高质量城市群，为城市群间、城市群内引导和分流人口创造条件，既避免中心城市过度膨胀以及由此带来的“大城市病”，又避免中小城市、小城镇规模过小和“空心化”问题。

（四）在改革层级化的城市行政管理体制、推进基本公共服务均等化、发展城市群的同时，统筹推进户籍、土地等一揽子制度改革。首先，现行的户籍制度固化了因行政层级带来的公共服务资源分配的既得利益格局，应该按照“属地管理、均等服务”的原则，逐步取消户籍制度的福利分配功能，将公共服务领域各项法律法规和政策与现行户籍制度相剥离，加快推动建立全国统一的居住证制度，逐步赋予居住证办理人员和户籍人员同等的各项社会福利待遇和民生权益。其次，弱化行政层级影响房价的三大效应，主要是从住房需求方面考虑房价治理问题；与此同时，也要注重从供给的角度，完善土地管理制度。应该加快推进农村承包地、宅基地、林地等资源的确权登记，赋予农民集体土地处置权、抵押权和转让

权，建立平等进入、规则透明、公平交易、城乡统一的土地市场，允许农村集体土地和国有土地平等进入非农用地市场，逐步取消用地指标审批和年度计划管理体制，建立以国土资源规划为基础、用途管制和地籍管理为核心的土地管理体制，促进土地资源优化配置和高效利用。

参考文献：

- [1] 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(8):133-142.
- [2] 况伟大. 房地产税、市场结构与房价[J]. 经济理论与经济管理, 2012(1):10-19.
- [3] Mills T C. A Pure Theory of Local Expenditure[J]. The Journal of Political Economy, 1956 (5):416 -424.
- [4] Weingast, B. The economic role of political institutions: Market-Preserving federalism and economic development[J]. Journal of Law, Economics and Organization, 1995(01):1-31.
- [5] Mckinnon, R. Market-Preserving Fiscal Federalism in the American Monetary Union [M]. Macroeconomic Dimensions of Public Finance. Routledge, 1997.
- [6] Qian Yingyi & G. Roland. Federalism and the Soft Budget Constraint[J]. American Economic Review, 1998(5):1143-1162.
- [7] Blanchard, O. & A. Shleifer. Federalism with and without Political Centralization: China vs. Russia[C]. IMF Staff Papers 48, 2001:171-179.
- [8] Tsui, K. & Y. Q. Wang. Between Separate Stoves and a Single Menu: Fiscal Decentralization in China [J]. The China Quarterly, 2004(177):71-90.
- [9] 张军，高远，傅勇，等. 中国为什么拥有了良好的基础设施?分权竞争、政府治理与基础设施的投资决定[J]. 经济研究, 2007(03):4-19.
- [10] 刘卓珺，于长革. 中国财政分权演进轨迹及其创新路径[J]. 改革, 2010(06):31-37.
- [11] Oates, Wallace. The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis [J]. Journal of Political Economy, 1969(77):957-971.
- [12] Pollakowski H O. The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Comment and Further Results[J]. Journal of Political Economy, 1973(4): 994-1003.
- [13] Church, Alebert M. Capitalization of the effective property tax rate on single family residences, National Tax Journal, 1974:113-122.
- [14] Rosen, S. Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. Journal of Political Economy, 1984(1):34 - 55.
- [15] Rosenthal, L. House Prices and Local Taxes in the UK [J]. Fiscal Studies, 1999(20):61-76.
- [16] Bates, L. and R. Santerre. The Impact of a State Mandated Expenditure Floor on Aggregate Property Values. Journal of Urban Economics, 2003(53):531-540.
- [17] Gibbons, S. and S. Machin. Valuing English Primary Schools. Journal of Urban Economics. 2003(2): 197-219.

- [18] Fredrik.C and Bjørg. L, Jorn R, Lasse S. Using survey data to study capitalization of local public services [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 2009(39): 688 - 695.
- [19] Richard J. C, Maggie F. Property Tax Capitalization within a National Historic District versus Property Tax Capitalization outside that National Historic District: Another Application of the Tiebout Hypothesis[J]. *International Journal of Business Administration*, 2011(4):14-21.
- [20] David Stadelmann, Steve Billon. Capitalisation of Fiscal Variables and Land Scarcity [J]. *Urban Studies*, 2012(7):1571-1594.
- [21] Sylvie Charlot, Sonia Paty & Michel Visalli. Assessing the impact of local taxation on property prices: a spatial matching contribution. *Applied Economics*, 2013(9):1151-1166.
- [22] 况伟大, 朱勇, 刘江涛. 房产税对房价的影响: 来自 OECD 国家的证据[J]. *财贸经济*, 2012(5):121-129.
- [23] 骆永民, 伍文中. 房产税改革与房价变动的宏观经济效应——基于 DSGE 模型的数值模拟分析 [J]. *金融研究*, 2012(5):1-14.
- [24] 杨绍媛, 徐晓波. 我国房地产税对房价的影响及改革探索 [J]. *经济体制改革*, 2007(2):136-139.
- [25] 苏扬. 房地产税对我国房地产价格的影响机理与影响效果评价[J]. *统计与决策*, 2012(8):138-140.
- [26] 贾祖国. 房产税对房地产价格的影响[J]. *中国金融*, 2013(1):78-79.
- [27] 邵挺, 袁志刚. 土地供应量、地方公共品供给与住宅价格水平——基于 Tiebout 效应的一项扩展研究[J]. *南开经济研究*, 2010(3):3-19.
- [28] 踪家峰, 刘岗, 贺妮. 中国财政支出资本化与房地产价格[J]. *财经科学*, 2010(11):57-64.
- [29] 梁若冰, 汤韵. 地方公共品供给中的 Tiebout 模型: 基于中国城市房价的经验研究[J]. *世界经济*, 2008(10):71-83.
- [30] 傅强, 陈碧琴. 税收资本化、地方公共服务对房地产价值的影响——基于 Tiebout—Oates 模型的多组团式中心城市的实证检验[J]. *华东经济管理*, 2009(10):27-31.
- [31] 杜雪君, 黄忠华, 吴次芳. 房地产价格、地方公共支出与房地产税负关系研究——理论与基于中国数据的实证检验[J]. *数量经济技术经济研究*, 2009(01):109-119.
- [32] 况伟大、赵宇华. 中国房市与股市关联度研究[J]. *经济理论与经济管理*, 2010(8):38-44.
- [33] John L. Glascock、丰雷、刘迎梅、包晓辉. 公共交通可达性对香港房价的影响分析——Hedonic 模型的应用[J]. *统计与决策* 2011(3):30-33.
- [34] 曹玉瑾. 我国城镇住宅特征价格研究——基于北京、上海、天津、广州和大连的数据分析[J]. *价格理论与实践*, 2012(5):37-38.
- [35] 温海珍、吕雪梦、张凌. 房价与地价的内生性及其互动影响——基于联立方程模型的实证分析[J]. *财贸经济*, 2010(2):124-129.
- [36] 刘仁和、陈奕、陈英楠. 租金房价比失效了吗——基于四大城市的经验研究[J]. *财贸经济*, 2011(11):105-112.
- [37] 黄振宇. 我国住宅市场供给对住宅价格影响的实证分析——基于 1998—2007 年我国房地产市场数据[J]. *宏观经济研究*, 2011(3):21-31.
- [38] 黄静、王洪卫. 土地供给方式对房价的影响研究——基于面板误差修正模型的实证分析[J]. *上海财经大学学报*, 2012(4):90-97.

- [39]况伟大. 房产税、地价与房价[J]. 中国软科学, 2012(4):25-37.
- [40]余华义. 经济基本面还是房地产政策在影响中国的房价[J]. 财贸经济, 2010(3):116-122.
- [41]沈悦、张学峰、周奎省. 住宅价格与居民收入均衡关系及住房支付能力稳定性[J]. 财经研究, 2011(3):81-92.
- [42]徐忠、张雪春、邹传伟. 房价、通货膨胀与货币政策——基于中国数据的研究[J]. 金融研究 2012(6):1-12.
- [43]孙承龙、王时芬. 1998—2010年房价与货币供给量、人均可支配收入、贷款利率相关性的探讨[J]. 商业时代, 2012(5):59-60.
- [44]杜雪君、黄忠华、吴次芳. 房地产税、地方公共支出对房价影响——全国及区域层面的面板数据分析[J]. 中国土地科学, 2009(7):9-19.
- [45]许光建、魏义方、戴李元、赵宇. 中国城市住房价格变动影响因素分析[J]. 经济理论与经济管理, 2010(8):5-14.
- [46]邓富民、王刚. 货币政策对房地产价格和投资影响的实证分析[J]. 管理世界, 2012(6):177-179.
- [47]阮连法、包洪洁、温海珍. 重大事件对城市住宅价格的影响——来自杭州市的证据[J]. 中国土地科学, 2012(12):41-47.
- [48]李祥、王维娜. 城市公共服务水平、土地供给弹性与住宅价格——来自南京市的经验证据[J]. 经济与管理研究, 2012(9):48-57.
- [49]周彬、杜两省. “土地财政”与房地产价格上涨: 理论分析和实证研究[J]. 财贸经济, 2010(8):109-116.
- [50]李勇刚、李祥. 财政分权、地方政府竞争与房价波动: 中国 35 个大中城市的实证研究[J]. 软科学, 2012(1):42-50.
- [51]杨君茹, 邱晨. 2012: 财政分权、政府投资与房产价格——兼议中国式分权的代价. 宏观经济研究, 2012(1).
- [52]况伟大. 预期、投机与中国城市房价波动[J]. 经济研究, 2010(9).
- [53]杜本峰、张寓. 中国人口综合因素与住宅销售价格指数的灰色关联度分析[J]. 人口学刊, 2011(6):11-17.
- [54]徐建炜、徐奇渊、何帆. 房价上涨背后的人口结构因素: 国际经验与中国证据[J]. 世界经济, 2012(1):24-42.
- [55]Chock DP, Winkler SL, Chen C. A study of the association between daily mortality and ambient air pollutant concentrations in Pittsburgh, Pennsylvania[J]. Journal of the Air and Waste Management Association, 2000 (50): 1481-1500.
- [56]Hilary M G, Andrzej S K. Modelling weather data by approximate regression quantiles [J]. ANIZIAM Journal, 2003 (44):229-248.
- [57]Koneker R, Schorfheide F. Quantile spline models for global temperature change [J]. Climate Change, 1994 (28): 395-404.
- [58]Dunham JB, Cade BS, Terrell JW. Influences of spatial and temporal variation on fish - habitat relationships defined by regression quantiles [J]. Transactions of the American Fisheries Society, 2002 (131):86-98.
- [59]Fitzenberger B, Hujer R, MaCurdy T, Schnabel R. Testing for uniform wage trends in West - Germany: A cohort analysis using quantile regressions for censored data [J]. Empirical Economics, 2001(1):41-86.
- [60]Fitzenberger B, Kurz C. New insights on earnings trends across skill groups and

- industries in West Germany[J]. *Empirical Economics*, 2003 (3): 479-514.
- [61] Yu K, Philippe G, Zhang J. Bayesian quantile regression: an application to the wage distribution in 1990s Britain[J]. *Sankhya*, 2005 (67) :359-377.
- [62] Bassett G, Chen H. Quantile style: return-based attribution using regression quantiles [J]. *Empirical Economics*, 2001 (26) :7-40.
- [63] Christophe Muller. Censored Quantile Regressions of Poverty in Rwanda[J]. *CREDIT Research Paper*, 1999 (11): 1-33.
- [64] Sherrilyn M. Billger, Carlos Lamarche. Immigrant Heterogeneity and the Earnings Distribution in the United Kingdom and United States: New Evidence from a Panel Data Quantile Regression Analysis[J]. *IZA Discussion Paper*, 2010 (5260): 1-32.
- [65] David Powell. The Exporter Productivity Premium along the Productivity Distribution: First Evidence from a Quantile Regression Approach for Fixed Effects Panel Data Models[J]. *IZA Discussion Paper*, 2010 (5112): 1-19.
- [66] Matthew Harding, Carlos Lamarche. Quantile Regression Estimation of Panel Duration Models with Censored Data[J]. 11th Advances in Econometrics Conference, 2012 (2): 1-25.
- [67] 解栋栋. 服务业发展与人均收入的关系: 基于分位数回归的实证研究[J]. *当代经济*, 2009 (8): 80-84.
- [68] 钱水土, 周永涛. 区域技术进步与产业升级的金融支持—基于分位数回归方法的经验研究[J]. *财贸经济*, 2010 (9): 29—36.
- [69] 齐晓丽, 金善女, 梁慧超, 连建新. 基于面板数据的分位数回归及实证研究[J]. *河北工业大学学报*, 2010 (6): 98-101
- [70] 李顺毅. 房价如何影响消费对经济增长的贡献——基于分位数回归的实证分析[J]. *消费经济*, 2011 (3): 3-10.
- [71] 涂志敏, 祝树金. 贸易伙伴分布对出口国经济增长的影响——基于跨国面板数据的分位数回归[J]. *技术经济*, 2012 (6): 122-130.
- [72] 王文举, 范允奇. 碳税对区域能源消费、经济增长和收入分配影响实证研究[J]. *长江流域资源与环境*, 2012 (4): 442-447.
- [73] 俞立平. 信息化对经济增长贡献的时空变化研究[J]. *财贸研究*, 2012 (5): 54-60.
- [74] 苏冬蔚, 曾海舰. 宏观经济因素与公司资本结构变动[J]. *经济研究*, 2009 (12): 52-65.
- [75] 熊柴, 高宏. 人口城镇化与空间城镇化的不协调问题—基于财政分权的视角[J]. *财经科学*, 2012 (11): 102-109
- [76] 张曙霄, 戴永安. 异质性、财政分权与城市经济增长——基于面板分位数回归模型的研究[J]. *金融研究*, 2012 (1): 103—116.
- [77] 王朝、高敬雅、王琪. 基于分位数回归的房地产价格研究[J]. *商业论坛*, 2012 (14): 150.
- [78] 郭小东, 陆超云. 我国公共产品供给差异与房地产价格的关系[J]. *中山大学学报(社会科学版)*, 2009 (06) :177-186.
- [79] 傅强, 陈碧琴. 税收资本化、地方公共服务对房地产价值的影响——基于 Tiebout—Oates 模型的多组团式中心城市的实证检验[J]. *华东经济管理*, 2009 (10) :27-31.
- [80] 白彦锋, 宫旭, 贾潇. 地方财政支出规模及结构对房价影响的实证分析——基于拓展的 Tiebout 模型[J]. *税收经济研究*, 2012 (01) :45-55.
- [81] Rosen, S. He donic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition [J]. *Journal of Political Economy*, 1974 (1) :34 - 55.

[82] Yinger, J., Bloom, H., Borsch-Supan, A., and Ladd, H. (1988). Property Taxes and House Values: The Theory and Estimation of Intra-jurisdictional Property Tax Capitalization. Academic Press, Boston.

[83] Alonso, W. A. (1964). Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent [M]. Harvard University Press, Cambridge.

[84] Muth, R. (1969). Cities and Housing [M]. University of Chicago Press, Chicago.

作者通讯地址: 邮编 100872 北京中关村大街 59 号中国人民大学公共管理学院

黄燕芬 收 手机: 13520164938