

生产率提高和产业结构变化对住房价格的影响

刘洪玉^{1,2}, 姜沛言^{1,2}

(1. 清华大学 建设管理系, 北京 100084; 2. 清华大学 恒隆房地产研究中心, 北京 100084)

摘要: 通过构建劳动力和住房市场均衡模型, 探究了生产率提高和产业结构变化对住房市场和劳动力市场均衡状态的影响, 并利用我国 35 个大中城市 2002—2012 年的数据建立动态面板模型进行了实证分析. 结果表明, 生产率提高会引起房价上涨, 且第三产业的效应强于第二产业; 产业结构优化升级是房价上涨的动力. 住房价格上涨是生产率提高和产业结构优化的必然结果, 中央政府建立“稳定房价工作责任制”的调控措施不符合市场的发展规律. 政府应当重点引导产业和劳动力向中小城镇流动, 促进中小城镇与大城市产业和劳动力市场的均衡发展, 建设以市场自我稳定为目标的长效机制.

关键词: 住房价格; 生产率; 产业结构

中图分类号: F293.3

文献标志码: A

Influence of Productivity Growth and Industrial Structure Changes on Housing Prices

LIU Hongyu^{1,2}, JIANG Peiyan^{1,2}

(1. Department of Construction Management, Tsinghua University, Beijing 100084, China; 2. Hang Lung Center for Real Estate, Tsinghua University, Beijing 100084, China)

Abstract: The labor market and housing market equilibrium models were established, and the empirical studies were made of the effect of productivity growth and industrial structure on the housing prices on the basis of the annually data for the 35 major cities in China from 2002 to 2012. Analysis results show that the productivity growth raises the housing prices, and the effect of the third industry is stronger than the second industry; the changes of industrial structure also raise the housing prices. Housing price rising is the inevitable result of the productivity growth and industrial structure changes, and the interventions, such as the accountability system for stable housing prices by the central government, are not in line with law of market. Government should focus on leading the industry and labor to the medium-and-small-sized towns, and promote the balanced development of large cities and medium-

and-small-sized towns, for construction the long-term mechanism of the housing market.

Key words: housing price; productivity; industrial structure

我国在经济高速发展的同时房价也随之快速上涨, 屡屡出现媒体口中的“调控”变“空调”现象. 在国家重在建立长效机制, 促进房地产市场平稳健康发展的房地产市场调控新思路下, 有必要研究生产率的提高和产业结构的变化对房价的影响, 厘清房价长期变化的影响因素, 这对把握住房价格长期变化规律和建立住房市场调控的长效机制都具有重要意义.

现有研究要么侧重于讨论劳动力市场和住房价格的关系, 重点研究劳动力流动和住房价格的相互影响^[1-4]; 要么侧重于研究生产率、产业结构和劳动力市场的关系, 重点研究生产率提高、产业结构变化对就业结构、劳动力工资的影响^[5-10]. 本文关注我国生产率提高和产业结构变化对城市住房价格的影响, 将劳动力市场、住房市场和产业发展纳入统一的理论框架, 考察生产率提高、产业结构变化对住房价格影响的驱动机制, 希望能够揭示经济发展对城市住房价格影响的客观规律, 并基于我国 35 个大中城市的数据进行实证分析, 为理论分析提供支持, 进而为建立住房市场调控的长效机制提出政策建议.

1 理论框架

基于 Roback^[11] 提出的劳动力和住房市场均衡模型, 借鉴 Zabel^[12] 和 Moretti^[13] 的分析, 本文拓展了一个两城市的劳动力和住房市场均衡模型, 探究了生产率提高和产业结构变化对住房市场和劳动力市场均衡状态的影响.

首先假设存在两个城市和总数为 N 的工人, N 个工人需要在两个城市之间选择居住和工作. 对于第 i 个工人, 其间接效用函数可以表示为

$$U_{i,j} = w_j - r_j + X_j + e_{i,j} \quad j = 1, 2 \quad (1)$$

式中: w_j 表示第 j 个城市的工资水平; r_j 表示居住成本(房租水平); X_j 表示城市的基础设施、娱乐、环境因素等城市发展水平; $e_{i,j}$ 表示对城市居住位置的特殊偏好, 对于所有工人设定特殊偏好差异 $(e_{i,1} - e_{i,2})$ 在 $[-s, s]$ 区间上均匀分布. s 代表了工人认为城市居住位置的差异性, s 越大说明人们偏好的差异性越大.

如果一个工人选择在城市 2 居住和工作, 要求

$$e_{i,2} - e_{i,1} > (w_1 - w_2) - (r_1 - r_2) + (X_1 - X_2) = \Delta W \quad (2)$$

当劳动力市场均衡时, 工人在两个城市居住和工作应该无差别, 即 $e_{i,2} - e_{i,1} = \Delta W$, 此时有居住和工作在城市 2 和城市 1 的工人数量分别为

$$\begin{cases} N_1 = \frac{s + \Delta W}{2s} N \\ N_2 = \frac{s - \Delta W}{2s} N \end{cases} \quad (3)$$

均衡时两城市工资(即劳动供给曲线)为

$$\begin{cases} w_1 = w_2 + r_1 - r_2 + X_2 - X_1 + \left(\frac{N_1 - N_2}{N} \right) s \\ w_2 = w_1 + r_2 - r_1 + X_1 - X_2 + \left(\frac{N_2 - N_1}{N} \right) s \end{cases} \quad (4)$$

参考 Moretti^[14] 对劳动市场的设定, 假设两个城市生产同一种产品, 且其生产函数为不变报酬型的柯布-道格拉斯生产函数, 则有

$$\begin{aligned} \log(y_j) &= A_j + h \ln N_j + (1-h) \ln K_j \\ j &= 1, 2 \end{aligned} \quad (5)$$

式中: A_j 代表城市的综合生产技术水平; K_j 为资本, 且可以在两个城市之间自由流动; h 为劳动力产出的弹性系数. 假设两个城市均为价格接受者, 工人均按照边际产品的价格获得工资, 此时的劳动需求曲线为

$$\begin{aligned} w_j &= A_j - (1-h) \ln N_j + (1-h) \ln K_j + \ln h \\ j &= 1, 2 \end{aligned} \quad (6)$$

式(4)和式(6)共同构成了劳动市场均衡状态. 下面分析住房市场, 此时住房需求曲线为

$$\begin{cases} r_1 = r_2 + w_1 - w_2 + X_1 - X_2 + \left(\frac{N_2 - N_1}{N} \right) s \\ r_2 = r_1 + w_2 - w_1 + X_2 - X_1 + \left(\frac{N_1 - N_2}{N} \right) s \end{cases} \quad (7)$$

假设住房市场的供给曲线为

$$r_j = a + k_j H_j \quad j = 1, 2 \quad (8)$$

式中: k_j 是城市住房供给价格弹性(以下简称供给弹性)的倒数, k_j 越大则供给弹性越小, 说明该城市住房供给量对房价变化的调整速度较慢; H_j 为住房供给量, 住房市场均衡时要求 $H_j = N_j$. 由式(7)和式(8)共同构成了住房市场的均衡状态.

下面考虑生产率提高和产业结构变化对均衡状态所产生的影响. 以城市 2 为例, 考察其在各变量变化时的情形.

生产率提高和产业结构变化的影响在模型中可以表现为综合生产技术水平 A_j 的变化, 即 $A'_2 = A_2 + \Delta A$, 则有城市 2 的工资变化 $\Delta w_2 = \Delta A$, 劳动力会被高工资从城市 1 吸引到城市 2. 此时城市 2 的人口增长为 $\Delta N_2 = \frac{N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta A$, 由此可得城市 2 的房价上涨为 $\Delta r_2 = \frac{k_2 N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta A$, 则此时城市 2 的工人的实际收入上涨为

$$\Delta w_2 - \Delta r_2 = \frac{2s + k_1 N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta A > 0 \quad (9)$$

本文的研究目标关注生产率提高和产业结构变化的影响, 但还需要考虑控制其他影响因素变化对房价的冲击. 显然, 劳动力供给 ΔN_j 的增长将引起房价 Δr_j 的增长, 且从模型中可以发现, 城市发展水平 X_j 的变化也可能对均衡状态产生影响.

若 X_2 增长为 $X'_2 = X_2 + \Delta X$, 此时虽然实际收入减少了 $\frac{k_2 N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta X$, 但效用却增长了

$$\begin{aligned} \Delta W' - \Delta W &= \Delta w_2 - \Delta r_2 + \Delta X_2 = \frac{2s + k_1 N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta X > 0 \end{aligned} \quad (10)$$

这将导致更多的人选择在城市 2 居住工作, 使得城市 2 的人口增长为 $\Delta N_2 = \frac{N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta X$, 房价增长为 $\Delta r_2 = \frac{k_2 N}{2s + (k_1 + k_2)N} \Delta X$. 由此可见, 城市发展水平的提高会使得人们选择该城市的偏好增强, 将同时对劳动力市场和住房市场产生冲击, 引起劳动力供给的增长和房价的上涨.

因此在分析生产率提高和产业结构变化对住房价格的影响时, 需要同时控制劳动力市场要素和城市发展水平变化给住房市场带来的冲击.

根据上述分析, 可以得到两个命题:

命题 1 在劳动力市场要素和城市发展水平一

定的条件下,生产率提高引起综合生产技术的提高,将同时对劳动力市场和住房市场产生影响,导致劳动力数量、工资和住房价格同时上涨.由于实际收入上涨,因此劳动力愿意向生产率高的城市流动,生产率提高将成为城市发展的动力.

命题 2 在劳动力市场要素和城市发展水平一定的条件下,如果生产率提高伴随着低附加值产业的产出比重的减少和高附加值产业的产出比重的增加,此时城市存在着产业结构升级.产业结构升级成为生产率提高的动因,因而引发劳动力数量、工资和住房价格上涨.

2 实证分析

2.1 模型设定

采用我国 35 个大中城市 2002—2012 年的面板数据设立动态面板模型来考察生产率提高和产业结构变化对住房价格的影响.实证模型为

$$P_{i,t} = \alpha_0 + \alpha_1 P_{i,t-1} + \beta_1 A_{i,t} + \beta_2 L_{i,t} + \beta_3 X_{i,t} + \epsilon_{i,t} \quad (11)$$

式中: $\alpha_0, \alpha_1, \beta_1, \beta_2$ 和 β_3 为待估参数; $\epsilon_{i,t}$ 为随机干扰项.

对于第 t 时刻的第 i 个城市, $P_{i,t}$ 为住房价格的对数值, $P_{i,t-1}$ 为滞后一期住房价格的对数值,以控制适应性预期等原因产生的自身冲击. $A_{i,t}$ 表示了生产率和产业结构变化的变量,其中生产率以人均生产总值的对数值 A_{pcgdp} 表示,产业结构变化以第二产业 GDP 占比 A_{sgdpr} 和第三产业 GDP 占比 A_{tgdpr} 表示,由于第一、第二和第三产业占 GDP 的比重之和恒等于 1,因此为了避免共线性的问题,此处仅引入 A_{sgdpr} 和 A_{tgdpr} . 在实证分析中将考察人均生产总值以及第一、第二和第三产业人均生产总值对房价的影响,分别以 A_{fpcgdp} , A_{spcgdp} 和 A_{tpcgdp} 表示.

根据理论分析,为考察生产率和产业结构变化对房价的影响,需要控制劳动力市场和城市发展水平等要素. $L_{i,t}$ 为劳动市场控制要素,以控制劳动力市场变化的冲击,包括就业人员总数和平均工资,取对数后记为 L_{labor} 和 L_{wage} . $X_{i,t}$ 为其他控制变量,包括人口密度、医疗条件、教育条件、生活环境、交通条件和贸易情况等城市发展水平因素和供给弹性,其中人口密度取对数后记为 X_{popd} ; 医疗条件采用城市每年的医院、卫生院床位数来表示,取对数后记为 X_{health} ; 教育条件用城市的学校数量来表征,取对数后记为 X_{edu} ; 生活环境用城市人均绿地面积表示,取

对数后记为 $X_{pcgreen}$; 交通条件用城市人均道路面积表示,取对数后记为 X_{pcra} ; 贸易情况用城市的消费品零售总额来表示,取对数后记为 X_{srs} ; 供给弹性采用住房流量供给弹性^[15], 记为 X_{hse} .

根据命题 1, A_{pcgdp} , A_{fpcgdp} , A_{spcgdp} 和 A_{tpcgdp} 的系数符号预期为正. 根据命题 2, A_{sgdpr} 和 A_{tgdpr} 的系数符号也预期为正.

2.2 数据情况

实证分析使用的变量和描述性统计见表 1. 为避免动态面板数据模型估计中存在的虚假回归问题,需要对样本数据进行平稳性检验. 检验结果显示各变量均为平稳序列.

表 1 数据描述性统计

变量	平均值	中位数	最大值	最小值	标准差
P	8.153	8.071	9.725	7.092	0.537
A_{pcgdp}	10.414	10.348	12.761	8.532	0.717
A_{fpcgdp}	7.293	7.342	8.982	4.960	0.622
A_{spcgdp}	9.625	9.611	11.947	7.388	0.752
A_{tpcgdp}	9.669	9.598	12.176	7.818	0.763
A_{sgdpr}	46.130	47.005	61.590	22.800	7.269
A_{tgdpr}	48.017	47.090	76.400	36.200	7.550
L_{labor}	4.599	4.553	7.027	2.901	0.748
L_{wage}	10.095	10.120	11.149	9.243	0.396
X_{popd}	7.144	7.107	9.346	5.043	0.682
X_{health}	10.135	10.156	11.667	8.417	0.649
X_{edu}	7.110	7.194	9.520	5.130	0.671
$X_{pcgreen}$	3.607	3.434	6.567	1.902	0.789
X_{pcra}	2.303	2.299	4.159	1.135	0.459
X_{srs}	6.570	6.608	8.745	3.985	0.945
X_{hse}	1.545	1.354	5.186	-1.611	1.394

注释: 供给弹性外所有变量均取对数值 P 和 X_{hse} 数据来自清华大学房地产研究所, 其他数据均来自《中国城市统计年鉴》和国家统计局.

2.3 实证结果和分析

由于住房价格和劳动力市场要素之间可能存在互动关系, 为避免住房价格可能对劳动力数量和工资产生影响带来的内生性问题, 根据动态面板数据模型的特征, 需要将 L_{labor} 和 L_{wage} 设定为内生解释变量, 以保证估计结果的无偏性和一致性, 并利用系统广义矩方法进行估计. 下面将分别对生产率提高和产业结构变化对城市住房价格的影响进行实证模型的估计和分析.

2.3.1 生产率提高对房价的影响

首先考察总体生产率提高对房价的影响. 动态面板模型的估计结果如表 2 所示, 其中模型(1)为直接考察生产率提高对房价的影响, 模型(2)和模型(3)在模型(1)的基础上分别控制了劳动力市场要素

和城市发展水平等要素,模型(4)则同时控制了劳动力市场要素和城市发展水平等要素. Sargan 检验统计量和 Arellano—Bond 检验统计量的结果显示不存在工具变量的过度识别和二阶序列相关问题,模型设定正确. 估计结果显示,在控制了劳动力市场、城市发展水平和住房供给弹性的模型(4)中,城市人均生产总值对房价存在显著的正向影响, A_{pcgdp} 提高 1 个单位,将引起 P 提高 0.041 个单位. 这说明,城市生产率的提高是房价上涨的显著动力,命题 1 的判断得到了实证结果的支持.

表 2 生产率提高影响房价的模型估计结果

Tab. 2 Estimation results of productivity growth to housing price

模型	(1)	(2)	(3)	(4)
P_{-1}	0.840*** (29.376)	0.857*** (23.961)	0.809*** (25.983)	0.776*** (22.372)
A_{pcgdp}	0.112*** (4.692)	0.072*** (4.485)	0.096* (2.605)	0.041* (2.312)
L_{labor}		0.014 (1.228)		0.074* (2.651)
L_{wage}		0.049 (1.397)		0.163*** (3.911)
控制变量	N	N	Y	Y
常数项	0.840*** (29.376)	0.857*** (23.961)	0.809*** (25.983)	0.776*** (22.372)
观测数	350	350	350	350
Sargan	156.07***	250.76***	152.00***	255.09***
AR(2)	-2.23**	-2.22**	-2.30**	-2.18**

注释:篇幅所限,此处仅给出关键变量的系数估计结果; P_{-1} 表示滞后一期的 P ;控制变量包括 X_{popd} , X_{health} , X_{edu} , $X_{pcgreen}$, X_{pcra} , X_{srs} 和 X_{hse} ;N 表示模型中不存在控制变量,Y 表示存在;Sargan 表示工具变量过度识别的 Sargan 检验统计量;AR(2)表示模型是否存在二阶序列相关的 Arellano—Bond 检验统计量;括号中为 t 统计量;***, **, * 分别表示在 99%,95% 和 90% 的置信水平下显著. 表 3、表 4 同.

进一步分析第一、第二和第三产业的生产率提高对房价的影响:在解释变量中以 A_{fpcgdp} , A_{spcgdp} 和 A_{tpcgdp} 替代 A_{pcgdp} ,得到了表 3 中的模型估计结果. 表 3 中模型(1)、(2)和(3)的结果分别显示了第一、第二和第三产业各自的生产率提高对房价的影响,模型(4)的结果反映了三者的综合影响. 结果显示,第一产业生产率提高对房价的影响不显著,而第二产业和第三产业均有显著影响. 其中,第三产业生产率提高对房价的影响作用最大,模型(4)的结果显示 A_{spcgdp} 和 A_{tpcgdp} 提高 1 个单位将分别引起 P 提高 0.031 个和 0.007 个单位.

综合上述模型结果,在控制了劳动力市场、城市发展水平和供给弹性等因素的前提下,城市生产率

的提高将引起城市住房价格的上涨. 其中,第二产业和第三产业的生产率提高对房价的影响是显著的,并且第三产业的影响高于第二产业,命题 1 得到了充分的支持.

表 3 各产业生产率提高影响房价的模型估计结果

Tab. 3 Estimation results of productivity growth of each industry to housing price

模型	(1)	(2)	(3)	(4)
P_{-1}	0.796*** (25.960)	0.778*** (22.868)	0.779*** (21.918)	0.788*** (24.725)
A_{fpcgdp}	-0.001 (-0.046)			0.005 (0.360)
A_{spcgdp}		0.021* (2.002)		0.007* (2.320)
A_{tpcgdp}			0.039* (2.294)	0.031** (2.959)
L_{labor}	0.092** (2.779)	0.082** (3.060)	0.070* (2.318)	0.086* (2.619)
L_{wage}	0.150** (3.553)	0.173*** (4.164)	0.155*** (3.630)	0.141** (3.200)
控制变量	Y	Y	Y	Y
常数项	0.693 (1.722)	0.367 (0.873)	0.256 (0.681)	0.354 (0.839)
观测数	350	350	350	350
Sargan	244.65***	253.66***	254.66***	248.88***
AR(2)	-2.13**	-2.17**	-2.17**	-2.15**

2.3.2 产业结构变化对房价的影响

在解释变量中引入 A_{sgdpr} 和 A_{tgdpr} ,估计结果如表 4 中模型(1)、(2)和(3)所示. 估计结果显示, A_{sgdpr} 和 A_{tgdpr} 的系数均不显著,这表示利用全部城市样本估计得到的产业结构变化对房价的影响并不确定. 这很有可能是由于我国区域城市差异造成的:东南沿海城市已经开始逐步开始了新一阶段的产业结构调整,如珠三角城市着力扩大第三产业发展、为推动产业结构升级进行的“腾笼换鸟”;而对于中西部城市来说,着力发展第二产业、实现传统工业到现代工业的转型仍然是现阶段推动城市经济发展的主要手段. 因此,我国各城市、各区域的产业结构变化对房价的影响才显示出不确定、不一致的特点,有必要进行更为细致地考察.

为了在区域层面做更深入地分析,按照我国七大经济地理区域进行分区域分析,以找出区域差异性以及这种差异性背后的经济规律. 由于样本数据限制,难以对 7 个区域分别进行动态面板模型的估计,因此将 35 个大中城市 2002—2012 年第二、三产业 GDP 占比和住房价格对数值数据分区域制图,如图 1 所示,定性分析这些变量之间的关系.

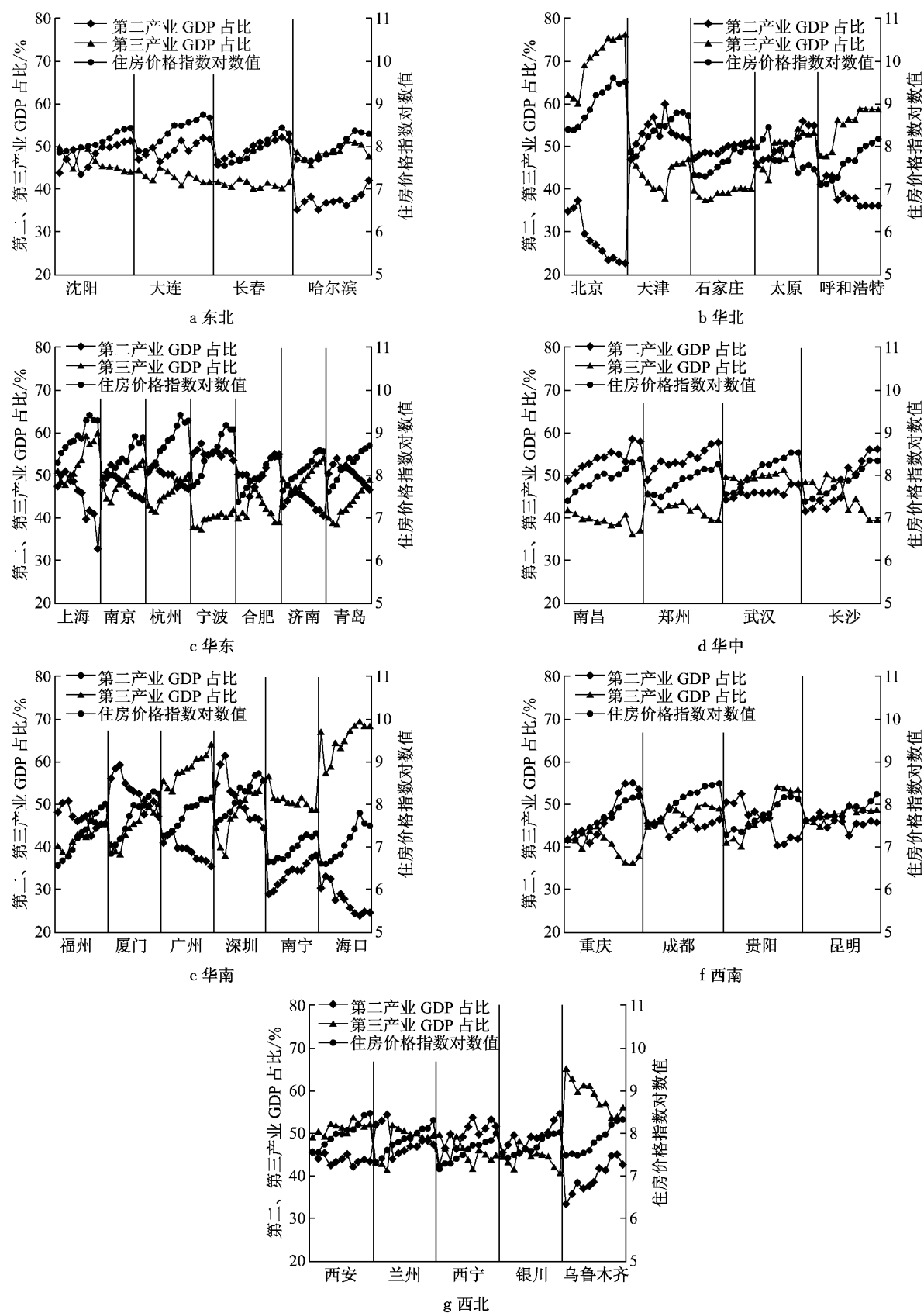


图 1 各地区城市第二、第三产业 GDP 占比和住房价格 (2002—2012)

Fig.1 Ratios of the second and the third industry to gross product and the housing prices in cities of different regions in China (2002—2012)

表4 产业结构变化影响房价的模型估计结果

Tab. 4 Estimation results of industrial structure changes to housing price

模型	(1)	(2)	(3)	(4)
P_{-1}	0.775*** (21.871)	0.776*** (22.346)	0.769*** (22.076)	0.422*** (7.971)
A_{pgdp}	0.045 (1.351)	0.042 (1.314)	0.056 (1.604)	0.016 (0.201)
A_{sgdp}	-0.049 (-0.513)		-0.288 (-1.026)	0.952** (1.932)
$A_{sgdp} * d$				-1.393 (-0.327)
A_{tgdpr}		0.025 (0.248)	-0.253 (-0.853)	-2.212** (-2.056)
$A_{tgdpr} * d$				2.985*** (2.803)
L_{labor}	0.071* (2.390)	0.071* (2.280)	0.074* (2.327)	0.040 (0.594)
L_{wage}	0.159*** (3.711)	0.159*** (3.606)	0.159** (3.505)	0.413*** (4.082)
控制变量	Y	Y	Y	Y
常数项	0.186 (0.453)	0.185 (0.450)	0.361 (0.990)	0.283 (0.680)
观测数	350	350	350	350
Sargan	256.12***	255.62***	258.19***	253.03***
AR(2)	-2.18**	-2.18**	-2.20**	-2.59**

注释: d 为分组虚变量, 华北、华东、东南地区的城市 $d=1$, 东北、华中、西南、西北地区的城市 $d=0$ 。

从图1中可以发现,我国各区域城市间存在着较为显著的规律性差异。经济较为发达的华北、华东和华南地区城市,第三产业GDP占比与房价存在较为明显的正向关系,而第二产业GDP占比与房价则存在反向关系。在东北、华中、西南和西北地区的城市中则恰恰相反,第二产业GDP占比与房价存在较为明显的正向关系,而第三产业GDP占比与房价则存在反向关系。

为了对这一规律进行验证,将华北、华东、东南地区的城市与东北、华中、西南、西北地区的城市分为两组样本,在表4模型(3)的基础上引入 A_{sgdp} 和 A_{tgdpr} 与分组虚变量 d 的交叉项,再次对动态面板模型进行了估计。表4中模型(4)的估计结果显示,在东北、华中、西南和西北地区的城市中房价与第二产业GDP占比存在显著的正相关关系,而与第三产业GDP占比显示显著的出负相关关系;在华北、华东和华南地区城市中房价与第三产业GDP占比存在显著的正相关关系。这与定性分析中的结果相一致。

上述分析显示,产业结构变化对房价的影响存在区域差异性,这种差异产生的原因可能是各区域所处的经济发展阶段不同导致的产业结构升级模式不同:经济较为发达的华北、华东和东南地区的城市

已经开始了由低附加值制造业到中高端制造业和第三产业的“腾笼换鸟”,产业结构升级使得在这类城市中住房价格存在持续上涨的动力;而东北、华中、西南和西北地区的城市中,正在进行由传统工业到现代工业的发展,自然资源和劳动力等资源优势使得这些地区的城市承接了经济发达地区的产业转移,因此这些城市中第二产业的快速发展也成为了住房价格上涨的重要动力。

总体来说,各区域城市的产业结构都在以不同形式进行着产业结构的优化和升级,本质上讲这种优化和升级的具体结果正是生产率的提高,因此不同区域虽然进行着不同形式的产业结构优化和升级,结果都同样促进了房价的上涨。

3 结论

通过构建劳动力市场和住房市场均衡模型,探究了生产率提高和产业结构变化对住房市场和劳动力市场均衡状态的影响,提出了生产率提高和产业结构变化对住房价格影响的两个命题。基于我国35个大中城市2002—2012年的面板数据,控制了劳动力市场、城市发展水平和供给弹性等因素,利用动态面板模型和系统广义矩方法针对两个命题进行了实证分析。对七大经济地理区域的区域差异性进行了定性分析,解释了不同形式的产业结构变化对房价的影响。主要结论如下:

(1) 生产率提高将引起城市综合生产技术的提高,导致城市住房价格上涨。其中,第一产业生产率提高对房价的影响不显著,而第二产业和第三产业均有显著影响,第三产业生产率提高对房价的影响作用最大。

(2) 我国各区域城市所处的发展阶段不同,存在不同形式的产业结构优化升级,产业结构优化升级成为房价上涨的又一动力。不同形式的产业结构优化和升级都导致了当地房价的上涨。

由此可见,住房价格上涨是生产率提高和产业结构优化的必然结果。在经济保持稳定快速发展、产业结构优化升级的背景下,房价调控思路也应当与之相适应,“稳定房价工作责任制”式的调控措施是不符合市场规律的,政府应当减少类似对住房市场的短期干预。2014年以来,受宏观经济增长放缓的影响,住房市场开始了新一轮地调整,政府应当顺应时机调整不符合市场规律的调控政策,重点建设以市场自我稳定为目标的长效机制。

一方面,政府应加强区域发展一体化.通过产业和就业政策扶持、工业和居住用地差异化供应、交通物流基础设施建设等方式,引导和促进产业和劳动力向中小城镇流动,促进基本公共服务均等化配置,满足中小城镇和新开发区域居民的基本公共服务需求,在缓解特大城市和市中心的住房压力的同时促进中小城镇与大城市均衡发展.

另一方面,仍需要在大中城市坚持和完善以支持基本住房消费为主要目标的住房政策.通过完善房地产金融制度,加快政策性住房金融机构和住房金融监管体系的建设,在支持基本住房消费需求的同时有效抑制投机性需求;以房地产市场供求关系和住房需求发展状况决定土地供给数量、时序和空间分布,以完善土地供应制度;以房地产税制改革作为住房需求管理的突破口,为基本住房消费与投资提供政策边界,引导全社会对住房消费与投资的经济性形成合理预期,促进市场的长期稳定.

参考文献:

- [1] Baumol W J. Productivity growth, convergence, and welfare: what the long-run data show[J]. *The American Economic Review*, 1986, 76(5): 1072.
- [2] Glaeser E L, Scheinkman J, Shleifer A. Economic growth in a cross-section of cities[J]. *Journal of Monetary Economics*, 1995, 36(1): 117.
- [3] 蒲艳萍,吴永球. 经济增长、产业结构与劳动力转移[J]. *数量经济技术经济研究*, 2005, 9(1): 19.
PU Yanping, WU Yongqiu. Economic growth, industry structure and labor transfer[J]. *The Journal of Quantitative & Technical Economics*, 2005, 9(1): 19.
- [4] 臧旭恒,赵明亮. 垂直专业化分工与劳动力市场就业结构——基于中国工业行业面板数据的分析[J]. *中国工业经济*, 2011(6): 47.
ZANG Xuheng, ZHAO Mingliang. Vertical specialization and the employment structure: the analysis based on China's industrial panel data[J]. *China Industrial Economics*, 2011(6): 47.
- [5] Helpman E. General purpose technologies and economic growth[M]. Cambridge: MIT Press, 1998.
- [6] Südekum J. Regional costs-of-living with congestion and amenity differences: an economic geography perspective[J]. *The Annals of Regional Science*, 2009, 43(1): 49.
- [7] 任木荣,刘波. 房价与城市化的关系[J]. *南方经济*, 2009(2): 41.
REN Murong, LIU Bo. The relationship between housing price and urbanization[J]. *South China Journal of Economics*, 2009(2): 41.
- [8] 高波,陈健,邹琳华. 区域房价差异、劳动力流动与产业升级[J]. *经济研究*, 2012(1): 66.
GAO Bo, CHEN Jian, ZOU Linhua. Housing price's regional difference, labor mobility and industrial upgrading [J]. *Economic Research Journal*, 2012(1): 66.
- [9] 陈晨,傅勇. 中国高房价的决定:基本面对泡沫分解[J]. *世界经济文汇*, 2013(2): 50.
CHEN Chen, FU Yong. Determinants of high house price in China: fundamentals and the decomposition of bubbles[J]. *World Economic Papers*, 2013(2): 50.
- [10] 刘志伟. 城市房价、劳动力流动与第三产业发展[J]. *经济问题*, 2013(8): 44.
LIU Zhiwei. Housing price, labor mobility and industrial upgrading [J]. *Economic Problems*, 2013(8): 44.
- [11] Roback J. Wages, rents, and amenities: differences among workers and regions[J]. *Economic Inquiry*, 1988, 26(1): 23.
- [12] Zabel J E. Migration, housing market, and labor market responses to employment shocks [J]. *Journal of Urban Economics*, 2012, 72(2): 267.
- [13] Moretti E. Real wage inequality [J]. *American Economic Journal; Applied Economics*, 2013, 5(1): 65.
- [14] Moretti E. Local labor markets [J]. *Handbook of Labor Economics*, 2011(4): 1237.
- [15] 刘洪玉,杨帆. 中国主要城市住房供给价格弹性估计与比较研究[J]. *社会科学辑刊*, 2012(6): 112.
LIU Hongyu, YANG Fan. Estimation of price elasticity of housing supply in China's major cities and comparative research[J]. *Social Science Journal*, 2012(6): 112.