

## 青年:住房消费与保障

主持人 谭祖谊(中国社会科学院大学学位办公室主任,教授):共有产权房具有经济学意义上的准公共产品性质。与资本主义国家的共有产权房不同,我国的共有产权房,体现着中国特色社会主义公有制的本质属性。公有制的本质属性决定了我国共有产权房的供给主体是各级政府。一方面,作为准公共产品的共有产权房应该由政府提供;另一方面,更为重要的是,政府作为公有产权的代理人,提供共有产权房是实现公有产权权益的具体形式之一。

共有产权房的需求主体是特定群体。合理界定需求群体,是共有产权房配给制度设计的核心。它关系到社会性质、经济制度、政府职能、社会基本需求、经济发展目标、经济发展理念等根本性问题。城市青年群体是共有产权房的需求主体。通过共有产权房制度,保障城市青年群体安居乐业,对于提升人力资本积累水平,实现创新驱动和经济高质量发展,具有重要的战略意义。

## 住房成本、产业升级与青年人群城镇化实证研究 ——来自我国35个主要城市的面板数据

■ 胡吉亚 吴肖楚

(中国社会科学院大学:金融研究所 经济学院;北京 102488)

**【摘要】**房价的上升增加了产业生产成本,势必会影响产业升级的进程,而住房成本的升高同样侵蚀了青年人群的收入,进而影响青年人群城镇化路径的选择。对我国35座主要城市调研显示,住房成本指标与产业升级指标呈正相关关系,而与青年人群城镇化指标不相关。但是,这只是从计量经济学角度分析得出的一般性结论,在实践中,住房成本的高低或多或少都会影响青年人群迁移方向的选择。基于此,建议稳定住房市场,控制住房成本的不合理增长,以减轻青年人群置业困难,为城市储备人才打下基础;控制房市泡沫,以防阻碍产业升级的进程。

**【关键词】**住房成本 产业升级 青年迁移 城镇化

DOI:10.16034/j.cnki.10-1318/c.2019.05.012

收稿日期:2019-07-12

作者简介:胡吉亚,中国社会科学院大学金融研究所研究员,经济学博士,主要研究房地产金融和产业融资;

吴肖楚,中国社会科学院大学经济学院本科生,主要研究房地产金融。

基金项目:本文系中国社会科学院大学青年英才支持项目“我国房地产市场健康发展长效机制研究”(课题编号:0201080303819262)、国家社科基金重点项目“我国经济发展方式转型中的金融保障体系研究”(课题编号:10AJL005)的阶段性研究成果。

随着我国城镇化步伐的加快,青年人群逐渐向大城市聚集,在为城市注入活力和创造力的同时,也推高了房地产市场的价格。反方向来看,住房成本的提高同样在引导青年人群的迁移,城市中的青年人群总是在高昂的住房成本和较高的薪资水平中权衡,决定现在的去留,并规划未来的发展方向。房地产市场的发展影响人力资本的流动,而青年人群的汇集是产业升级与技术创新的重要源动力。本文将就住房成本、产业升级和青年人群城镇化的相关性做分析研究,并根据实证研究结果提出政策建议。

## 一、文献综述

随着2010年富士康内迁和2012年阿迪达斯关闭中国工厂事件的出现,国内学者们的关注点被吸引到房价、劳动力流动和产业发展的相关性领域中来。理论上讲,房价、劳动力流动和产业发展之间相互影响,互为因果。

首先,城镇化的加快导致城市人口聚集,形成住房需求,进而推高房价(常亮、贾金荣<sup>[1]</sup>, 2012; 陆铭等<sup>[2]</sup>, 2014; 张延、张静<sup>[3]</sup>, 2016), 外来人口占比越高,房价越高(李嘉楠、游伟翔、孙浦阳<sup>[4]</sup>, 2017), 而房价的上升又反过来影响劳动力的流动,特别是高房价具有择优效应,为城市选择高端优质人才,而淘汰普通劳动力(张平、张鹏鹏<sup>[5]</sup>, 2016; Chan<sup>[6]</sup>, 2001; Shan<sup>[7]</sup>, 2010)。刘广平等研究指出,房价对人力资本的影响在挤出效应和聚集效应的共同作用下呈现出先下降后上升的U型关系<sup>[8]</sup>。而人口迁移对于房价也有影响,黄诗韵基于1999-2016年全国30个省份的面板数据分析证明,人口迁入改变了城市的人口结构,进而影响住房需求,其中,人口教育结构效应占比29.04%,人口年龄结构效应占比14.29%,人口就业结构效应占比17.27%<sup>[9]</sup>。当然,也有学者研究认为,房价对于人口流动的影响并不明显(Nord<sup>[10]</sup>, 1998; Akbari<sup>[11]</sup>, 2012)。

其次,人口向大城市流动,增加了城市的人力资源和知识技术储备,形成人口红利,促进经济增长和产业升级(Michael et al.<sup>[12]</sup>, 2012; 吴福象、沈浩平<sup>[13]</sup>, 2013)。蓝庆新和陈超凡则通过实证研究证明了人口汇集与产业结构升级之间存在显著的相关性<sup>[14]</sup>。

最后,房价与产业升级之间的关系较为复杂。刘志伟在扩展的“中心-外围”模型框架内进行实证检验,研究结果表明相对房价升高会阻碍人力资本流动,但是城市优质资源的集聚又会弱化房价影响,而较高的房价会使得第三产业向高附加值领域演进,推动产业升级<sup>[15]</sup>。楚尔鸣、曹策的实证研究也证明了房价与产业结构升级的正相关关系<sup>[16]</sup>。也有学者指出,房价与产业结构升级呈倒“U”型的关系,房价水平较低时,房价上涨有助于产业结构升级<sup>[17]</sup>,过高的房价会阻碍产业升级。过高的房价会降低居民可支配收入,进而拉低少儿抚养比,导致人口结构老化,不利于产业升级<sup>[18]</sup>。

由此可见,国内学者对于房价、产业升级和城镇化已经有了一定的研究,并形成了一些有价值的结论。但是,这些研究大多局限于研究房价、产业升级和城镇化中两个领域的相互关系,将三者结合起来综合考虑的文献较少,并且,文献大多只是将“城镇化”作为一个既定因素来研究其对于房价和产业发展的影响,并未深层次探析城镇化的原因。本文将综合研究房价、产业升级和城镇化三者之间的相互关系,以实证考察其相关性的深层次原因,以此提出相关政策建议。

## 二、我国主要城市的住房成本与青年人群城镇化总体情况

我国主要城市的房价自2000年以来进入快速上升通道,2007年我国35座主要城市中只有两座城市的房价超过1万元每平方米,分别是深圳市13370元/平方米和北京市10661元/平方米<sup>5</sup>

座城市的房价居于6 000 - 10 000 元/平米之间,其他 28 座城市的房价都在6 000 元/平米以下。2016 年,同样的 35 座城市中,深圳市和北京市的房价仍然最高,但是,已经高达 45 498 元/平米和 28 489 元/平米<sup>[19]</sup>,近十年间净增长 2.4 倍和 1.67 倍(见图 1),其他城市的房价也纷纷上涨,房屋均价在 6 000 元/平米以下的城市只有呼和浩特市、重庆市、贵阳市、西宁市、银川市和乌鲁木齐市 6 座,这 6 座城市基本上都分布在偏远地区。

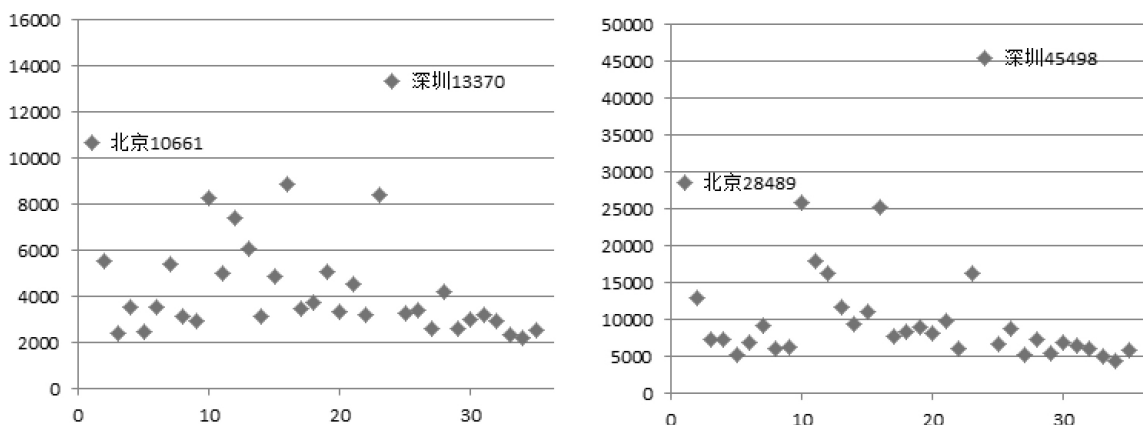


图 1 2007 年(左图)和 2016 年(右图)我国 35 座城市房价散点分布

资料来源:参见国家统计局固定资产投资统计司《中国房地产统计年鉴》,中国统计出版社 2008 年 - 2017 年版。单位:横轴:城市;纵轴:元/平米。

2016 年 35 座主要城市中大多数城市的房价分布在 6 000 - 20 000 元/平米之间,超过 1 万元/平米的城市有 10 座,实际上,自 2012 年起就有 8 座城市的房价一直在每平方米 1 万元之上并逐年递增(见图 2)。深圳市房价的涨幅最快,宁波市和福州市房价的涨幅较为平缓。

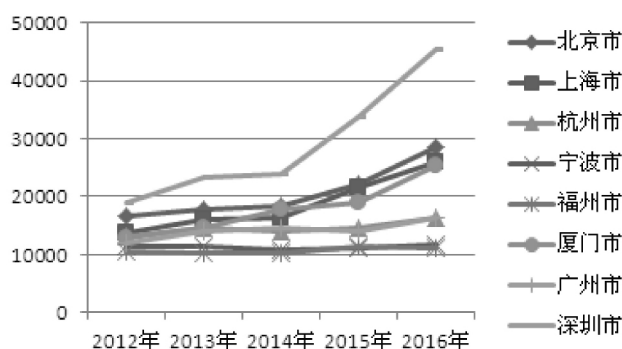


图 2 2012 - 2016 年我国 8 座城市房价走势

资料来源:参见国家统计局固定资产投资统计司《中国房地产统计年鉴》,中国统计出版社 2013 年 - 2017 年版。单位:纵轴:元/平米。

基于以上的房价数据,如果青年人群计划在这些城市安家置业,需要多少年的努力呢?以图 2 中的城市为例,如果青年夫妇准备购买 100 平米房子,用每平方米房价乘以 100 得出总的房屋价格,再除以夫妻二人的年薪之和,可以得到房价收入比,这个比例是指夫妻双方没有其他任何花销的情况下,需要多少年才能购买一套住房。可以看出,在北京市需要近 12 年,在上海市需要近 17

年,在厦门市需要 18 年多<sup>①</sup>。如果再算上日常生活开销和养育孩子的费用,需要努力的年份还要加倍,也就是说,青年一代除了日常开销之外,需要在近 30 年的时间内把所有积蓄全部投入购买房产中,这显然很不合理。国际上合理的房价收入比应该在 4-6 倍之间。

那么,如果选择租房呢?仍旧以这 8 座城市为例,2017 年,北京市平均租金为 86.99 元/月/平米,上海市租金为 65.96 元/月/平米,杭州市租金为 49.03 元/月/平米,宁波市租金为 35.7 元/月/平米,福州市租金为 37 元/月/平米,厦门市租金为 43 元/月/平米,广州市租金为 45.44 元/月/平米,深圳市租金为 68.96 元/月/平米<sup>[20]</sup>。同样以居住面积 100 平米计算,假定家庭总收入为夫妻双方工资之和,二者工资都为城市年度均值。8 座城市中,除了宁波市的租房成本占比在 26.26% 左右之外,其余城市的租房成本都很高,最高的城市为上海市,占家庭总收入的一半以上;其次是深圳市,租房成本占家庭总收入的 46.10%;再次是北京市,租房成本占比为 42.52%。如果选择了租房,再加上日常开销,那么青年夫妻基本上没有储蓄以供未来买房了。

既然房屋售价和租金都如此之高,那么,青年人群的迁移选择是什么呢?由于流动人口的数据难以统计,并且各城市统计口径存在差异,本文以常住人口的出生率(见图 3)和结婚对数两个指标作为考察对象,判断青年人群的城镇化情况。

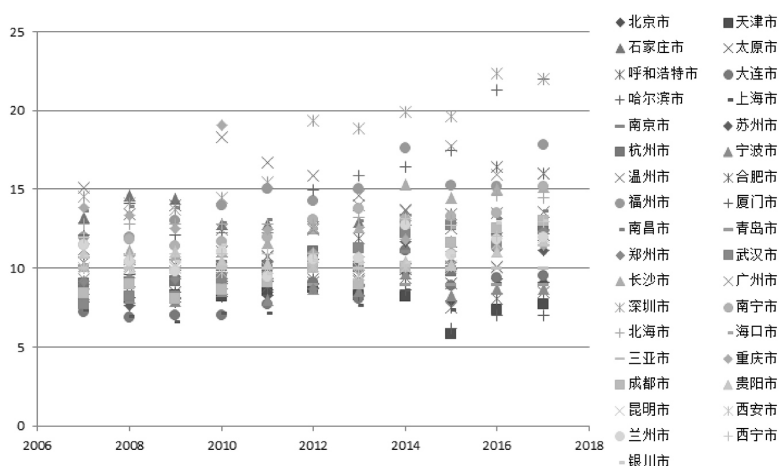


图 3 我国 35 座主要城市常住人口出生率散点分布

资料来源:参见各大城市统计局《2008-2017 年统计年鉴》。单位:横轴:年;纵轴:‰。

2007-2017 年所有城市的常住人口出生率都大于 5‰,只有宁波市、上海市、天津市和北京市 4 座城市十年间的常住人口出生率皆在 10‰ 以下,其余城市十年间的常住人口出生率都有超过 10‰ 的年份,有的城市在十年间平均每年都在 10‰ 以上,例如,石家庄市、合肥市、厦门市、南昌市、长沙市、深圳市、重庆市、北海市和贵阳市等。但是,与国家统计局公布的全国人口出生率(2016 年 12.9‰)相比<sup>[21]</sup>,大多数城市的常住人口出生率都小于 12.9‰。

由于有些城市统计年鉴中的数据缺失,在 35 座样本城市中有结婚对数数据的仅有 20 座城市,从结婚对数的数据来看,年均结婚对数超过 10 万对的城市仅有重庆市、成都市、武汉市、北京市、上海市 5 座城市,另外,广州市、哈尔滨市、天津市和石家庄市 4 座城市的数据在 10 万对上下徘徊。

由此可以看出,虽然大城市的优质资源和高额薪酬对于青年人有较强的吸引力,但是,这些

① 深圳市需要 25 年,其余城市也需要 7-11 年。

城市的常住人口出生率和结婚人数并没有显著提高,其中的主要原因与高房价不无关系。

### 三、青年人群城镇化对于产业升级的影响

青年人群向城市聚集所带来人力资源的增加有利于推动城市经济发展,并且,在各年龄段中,青年人群的创新能力和创造能力都明显较高,因此,青年人群的迁移如果趋向于大城市,理论上讲,将推动大城市的产业升级。

随着我国城镇化率的不断提高,城市人口数量逐渐增多,特大型城市诸如北京市和上海市,已经开始实施限制人口流入的政策,防止城市负担过重和“城市病”的产生,但是从总体数量上来看,我国35座主要城市的人口数量仍在逐年递增。由于35座城市统计局官网对于人口总量和结构的统计口径不同,目前只有北京市统计局对于人口的年龄结构进行了分类统计。根据世界卫生组织2017年的划分标准,15-44周岁人群为青年,中国国家统计局2018年年鉴数据显示,2017年我国青年人群在总人口中的占比为42.99%<sup>①</sup>。以此比例为基准,假定各城市常住人口中近一半的人口为青年人群,由于青年人群占比较大,本文将常住人口的年变化率(由于老人和儿童的流动性较差,可以将变化的流动人口视为青年人群的流动)作为衡量指标,以此大致判断青年人群的迁移数量和方向。

从我国35座主要城市2012-2017年度常住人口的数值上看,可以将其分为三组:常住人口在1000万以上的城市为一组,常住人口在500万-1000万的城市为一组,常住人口在500万以下的城市为一组。下面考察这三组城市青年人群集聚和产业升级的情况。

从这35座城市2012-2017年常住人口的增长率上来看,区别并不明显,除了深圳市近三年来人口增长率激增和西安市2017年人口激增之外,其他城市2012-2017年的常住人口增长率基本上都在4%之内。但是,由于各城市的人口基数不同,因此,各城市的人口迁移应该参照实际数值而不是比率。从绝对数值上看,常住人口超过1000万人的10座城市每年人口流入的数量值较大(见表1),可以看出,除了苏州市之外,其他城市每年人口流动的数量都在10万人以上,人口流入最多的是广州市和深圳市,个别年份的人口流入甚至超过50万-60万人。北京市和天津市以往年份的人口流入也较多,可达到年流入40万-60万人,随着限制人口政策的出台,自2016年起,人口流入数量减少,2017年甚至出现负增长。

表1 我国人口超过千万的10大城市人口流入情况 单位:万人

城市	2014年	2015年	2016年	2017年
北京市	45.5	36.8	18.9	2.4
天津市	59.06	44.6	30.14	15.17
石家庄市	11.38	11.64	8.54	8.3
上海市	34.72	10.53	-10.41	4.43
苏州市	2.87	1.23	2.5	0.97
武汉市	10	11.8	26.97	15.85
广州市	47.55	15.37	42.06	54.24
深圳市	8.15	15	60	52.95
重庆市	25	21.4	25.15	31.88
成都市	12	13	23	12.6

数据来源:参见各城市统计局:各城市《2013-2017年度国民经济与社会发展统计公报》。

<sup>①</sup> 参见国家统计局《中国统计年鉴2018》2-9按年龄性别分人口数 <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexch.htm>

考察同时期这 10 座城市的产业发展情况,为简化分析,以“规模以上工业总产值增长率”为指标考察城市的产业发展现状。由各城市的历年数据可以直观的看出,人口流入与产业发展之间有着同趋势化的特点。

我国常住人口超千万的 10 座城市中,北京市、天津市和上海市由于采取了人口限制措施,在 2013 - 2017 年中,流入人口大幅度减少,在 2017 年均为负值,同样的,这三座城市“规模以上工业总产值”的增速也大幅度放缓,北京市“规模以上工业总产值”的增速从 2013 年的 6.9% 减少到 2016 年的 2.8%,2017 年稍有增长,为 4.5%;天津市“规模以上工业总产值”的增速从 2013 年的 13% 减少到 2016 年的 8.4%,再减少到 2017 年的 2.3%;上海市“规模以上工业总产值”的增速从 2013 年的 4.4% 减少到 2016 年的 0.8%,2017 年增速较快,为 6.8%。武汉市、广州市、深圳市、重庆市和成都市的流入人口一直保持高速增长,以 2017 年为例,5 座城市的流入人口分别为 12.67 万人、45.49 万人、61.99 万人、26.73 万人和 12.7 万人,同样的,5 座城市在近五年的产业发展增速较快,2017 年 5 座城市“规模以上工业总产值”的增速分别为 15.2%、6.2%、9.3%、9.6% 和 9%。苏州市的人口流入绝对数值较少,相对应的,工业产值增速也较缓慢。

在常住人口少于 500 万人的 10 座城市中,每年流入的人口数量也很少,除了厦门市和贵阳市之外,其余 8 座城市的年人口流入量基本上少于 4 万人。在常住人口低于 500 万人的城市中,人口的流动性较小,工业发展也并没有显示出与人口的相关性和同趋势性。

剩余的 15 座城市常住人口数量在 500 万 - 1 000 万之间,除了杭州市和长沙市的常住人口持续增长、南宁市的常住人口明显持续下降、西安市在 2017 年常住人口出现迅猛增长外,其余城市的常住人口数量变化不大。

由于在这 15 座城市中,大部分城市 2012 年和 2013 年的工业状况统计口径不同,因此,大部分城市 2013 年的增长比率无法计算,但是,这 15 座城市近年来的规模化工业产值增长率浮动较大,规律性并不强。由此可以粗略的判断,常住人口在 1 000 万人以下的城市,青年人口城镇化与产业发展的相关性不强,但最终的结论还需要实证检验。

#### 四、青年人群住房成本、产业升级以及城镇化的固定效应模型分析

房价的上升增加了产业的生产成本,势必会影响产业升级的进程,而住房成本的升高侵蚀了青年人群的收入,进而影响青年人群的迁移路径。本章以我国 35 座样本城市的面板数据为基础,实证研究住房成本与产业升级、青年人群城镇化之间的相关性。

##### (一) 指标的选择和模型的建立

我国各城市的房价差别较大,主要呈现出一线城市和省会城市房价稳中有升、而大部分二线城市和三线城市房价窄幅盘整且趋于下降的特点。并且在收集数据的过程中可以发现,各城市的《统计年鉴》和《国民经济和社会发展统计公报》统计口径并不相同,有些城市 2012 年之前与 2012 年之后的统计口径也不相同,为保证实证结果的可信度,并且基于数据的可得性和指标的统一性,本文选取我国 35 座主要城市 2013 年 - 2017 年的相关数据进行实证分析。

在指标的选择上,住房成本主要包括购房成本和租房成本两类,由于租金常常随房价的变动而变动,并且,与房价相比,租金金额和变化幅度都较小,因此,本文以各样本城市的年平均房价作为衡量住房成本的指标(CB),也是本部分实证的主要被解释变量;青年人群的流动并不容易统计和评估,基于数据的可得性,本文选取各城市常住人口增长数量作为青年人口流动的指

标(CZ);而产业升级主要考察产业规模和核心技术两个方面,本文选取各城市规模以上工业总产值(部分城市是增加值)、技术合同交易额和专利授权数量作为衡量产业升级的指标(分别记为GM、JS和ZL,详见表2)。

表2 变量定义

变量名称	变量标识	变量定义	单位
住房成本	CB	房屋价格	元/平米
青年流动	CZ	常住人口增长数量	万人
产业升级	GM	规模以上工业总产值/增加值	亿元
	JS	技术合同交易金额	亿元
	ZL	每年专利授权数量	件

资料来源:作者自行设计。

本文选择多元线性回归模型(multiple linear regression model)进行分析,多元线性回归的数学模型为:

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon \quad \text{式(1)}$$

其中  $y$  为随机变量(被解释变量);  $x_1, x_2, \dots, x_m$  为  $m$  个自变量(解释变量);  $\beta_0$  为截距项(intercept);  $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_m$  是与  $m$  个自变量一一对应的估计参数,也称作回归系数;  $\varepsilon$  是随机变量,表示误差项或干扰项(disturbance),包括除了  $x_1, x_2, \dots, x_m$  之外仍影响  $y$  的一些因素。

将各指标代入方程式可得:  $CB = \beta_0 + \beta_1 \cdot CZ + \beta_2 \cdot GM + \beta_3 \cdot JS + \beta_4 \cdot ZL + \varepsilon$  式(2)

## (二) 实证分析

用 stata10.0 计量软件对我国 35 座主要城市 2013 - 2017 年的面板数据进行固定效应模型(fixed effects model)分析,住房成本 CB 为被解释变量,常住人口增长数量 CZ、规模以上工业总产值/增加值 GM、技术合同交易金额 JS 以及每年专利授权数量 ZL 作为解释变量,根据式(2)进行回归分析,得出结果(见下页表 3)。

从所得 F 值来看,回归方程相关性显著。从 t 值和  $P > |t|$  值来看,一般而言, t 值大于 2,  $P > |t|$  值要小于 0.01 方可引入回归方程,而  $P > |t|$  值大于 0.1 的变量将要被移出方程。因此,从 t 值和  $P > |t|$  值进行分析,住房成本 CB 与规模以上工业总产值/增加值 GM、技术合同交易金额 JS 以及每年专利授权数量 ZL 呈正相关性,而住房成本 CB 与常住人口增长数量 CZ 不相关。

计量结果显示,住房成本 CB 与产业升级相关指标呈正相关关系,也即住房成本的上升能够推动产业升级。这与通常意义上认为的“住房成本增加会提升产业成本进而阻碍产业升级”的观点相悖,主要原因有两点:其一,推动住房成本上升的主要因素有两个:通货膨胀和经济增长,如果是货币发行量增加推动的房价上涨,那么过多的货币也会为产业升级提供源源不断的资金流,促进产业升级的加速;如果是经济增长推动的房价上升,那么经济的快速增长同样会有益于产业的优化升级。其二,从我国目前的现状可知,房价稳步上升的城市一般都是特大型城市和一线城市,这些城市共同的特点是经济发展势头迅猛,人才汇集,资源丰富,位于这些城市的产业更容易也更倾向于加快产业升级,提升核心竞争力,以争夺市场份额。而产业升级又进一步增加了这些城市的吸引力,强化了城市的实力。因此,实证结果显示住房成本和产业升级呈相辅相成的正相关关系。

人口红利是我国经济发展的重要推动力量,也是城市房价上升的主要推手。然而,从表 5

的计量结果来看,住房成本 CB 与常住人口增长数量 CZ 并不相关。究其原因,主要有三:其一,由于我国城镇化步伐的加快,人口流动的数量和速度也同样加快,常住人口中包含了一部分高流动性人群,此部分人群对于城市的住房并无购买需求,因而并不相关;其二,由于特大城市和一线城市的房价高企,而工资涨幅远远低于房价涨幅,常住人口中存在很大一部分青年人群无力购买,根本形不成需求;其三,青年人群迁移或流动的原因有很多,住房成本虽然属于主要考虑因素之一,但并不是唯一因素。因此,实证结果显示二者不相关。

表 3 面板数据回归结果

Fixed - effects (within) regression						
Group variable: city						Number of obs = 175
R - sq: within = 0.3720						Number of groups = 35
between = 0.5884						obs per group: min = 5
overall = 0.5432						avg = 5.0
						max = 5
corr(u_i, xb) = -0.7361						F(4, 136) = 20.14
						Prob > F = 0.0000
CB	Coef.	Std. Err.	t	P >  t	[95% Conf.	Interval]
CZ	20.71896	25.61633	0.81	0.420	-29.93889	71.3768
GM	0.7812922	0.2735406	2.86	0.005	0.2403491	1.322235
JS	13.77025	3.348366	4.11	0.000	7.148654	20.39185
ZL	0.132242	0.0610564	2.17	0.032	0.0114992	0.2529847
_cons	-1149.544	2707.832	-0.42	0.672	-6504.446	4205.359
sigma_u	9869.6614					
sigma_e	3806.7397					
rho	0.87049978 (fraction of variance due to u_i)					
F test that all u_i = 0: F(34, 136) = 13.98 Prob > F = 0.0000						
注:样本城市数据经 stata10.0 软件计算所得。						

## 五、对策建议

由实证结果可知,住房成本指标与产业升级指标呈正相关关系,而与青年人群城镇化指标不相关。但是,这只是从计量经济学角度分析得出的一般性结论,在实践中,住房成本的高低或多或少都会影响青年人群迁移方向的选择。基于此,建议稳定住房市场,控制住房成本的不合理增长,以减轻青年人群置业困难,为城市储备人才打下基础;再则,控制房市泡沫,以防其阻碍产业升级的进程。

### (一) 控制房市泡沫以防其阻碍产业升级的进程

实证结果显示,住房成本的增长与产业升级相关指标正相关,这是由于推高房价的主要因素也正好能够促进产业升级,但是在实践中,房价升高如果超过了一定限度就会阻碍产业升级的进程。同时,从美国、日本等发达国家的历史经验来看,房价的节节攀升会加大房市泡沫,引发系统性风险,最终导致金融危机,使得国民经济遭受重创。因而,控制房价、稳定房市是当前



政府的首要任务。目前,各级政府已经采取限房价、限贷款、限人口等措施对房价进行调控,但是,由于我国各地区经济发展不平衡和城镇化步伐的加快,使得青年人口迁移速度加快、迁移方向多变,这些调控政策的效果并不明显,另外,中央与地方政府的调控目标并不一致,基于对土地财政的依赖,部分地方政府的调控力度远远达不到中央政府的预期。

基于此,应当从三方面着手进行完善:第一,将房市稳定发展纳入地方政府官员政绩考核体系,并根据房市情况调整权重,激发地方政府调控房价的动力和力度。第二,目前我国住房总量已经达到供需平衡,由于人口的流动使得部分城市的住宅频发“鬼城”事件,控制房价应该“全国一盘棋”,在全国范围内平衡优质资源和产业分布,引导青年人群在城镇化过程中的迁移方向,进而调节各城市住房市场供需份额,大型城市应着重于减人口,而其他城市着重于“去库存”。第三,积极发展租赁市场要付诸于行动,发展租赁市场的口号在2013年就已经提出,5年之后的今天,各大城市的房屋租赁市场并没有得到实质性的发展,以租赁市场缓解房价压力的目标并没有实现,应当出台租赁市场发展五年规划,将计划提上日程,尽快实施。

## (二) 引导资源流向以助力科技创新发展

市场的有效性理论认为,社会资源、生产资料以及人力资本都会向着高效率高回报的领域流动。如果我国部分一线城市的房价持续增长,则会加重人们的投机心理,大量资源特别是资金将会源源不断地流向房地产市场牟取暴利,这样一来,一方面进一步推高房价,形成房地产市场泡沫,另一方面减少了实体经济,特别是高新科技产业的可用资金数量,对我国科技创新发展造成消极影响。

为减少房市泡沫,振兴科技,增强我国产业核心竞争力,应当从以下三个方面进行政策倾斜和引导:第一,打击房市投机行为,除了限房价和限人口之外,还应当建立相关法律法规严惩炒房行为,例如,罚款、没收所得、建立诚信档案以及对于炒房行为进行行政处罚等。第二,以政府的政策导向和市场行为引导社会资源流向高新技术产业,例如,政府补贴、减税或者政府率先向高新技术产业投资,设置政府兜底原则等,降低投资风险,保障投资收益,减少房市的吸引力,推动产业升级。第三,从国家层面建立科技创新激励机制,推动产业升级,例如,建立科技信息交流平台,发布国内外权威科技信息和科技型企业供需信息;简化科技成果转化路径;对于研发新品实行首年免税等措施;对于造福社会的科研成果进行政府奖励等。

## (三) 稳定住房市场缓解青年居住困境

实证结果显示,住房成本与青年迁移不相关。这一结论的得出主要由于常住人口的增长值中有一大部分是流动的青年人群,还有一些其他年龄段的人群,另外,青年人群的迁移也受到其他因素的影响。但是,就目前的实际情况来看,大城市的房价走势在一定程度上推动了城市的择优机制,青年人群按照才能、学历和经历等可以分为若干层次,高企的房价实际上将中低层次人群向二三线城市转移,只有高学历高素质的人才方能够在大城市立足。但是,一个城市的发展需要各阶层人群的努力,政府需要在房价高企的大环境下有所作为,使得各阶层的广大青年人群都能“住有所居”。

首先,人们向大城市集聚的根本原因是为分享优质资源和获取更高薪酬。政府应当重新规划优质资源的分布,使产业布局合理化,引导青年人群流向,以疏解住房需求的方式稳定房价。其次,由于青年人群的流动性较强,应大力发展租赁市场,从政府的层面出台政策框架,规范租赁市场和房产中介的行为,明确房产中介的权、责、利,用市场主体的力量推动租赁市场的规范化发展。最后,大力发展廉租房,青年人群的主要特点是高流动性和低收入性,高层次青年人群毕竟所占比例不大,而且各产业中的中小微企业居多,其雇佣人员大都非高层次青年人才,因此,国家要发展实体经济,推进产业升级,应当考虑各层次青年人才的住房需求,重点发展廉租

房 扩大房源 明确门槛 覆盖更多的青年人群。

#### (四) 发展教育事业储备核心技术人才

当前房地产产业仍然是我国的支柱性产业之一,土地财政依旧是许多地方政府的主要财政来源。要发展国民经济,推进产业升级,必须改变这种现状,将发展重心放在实体经济领域。此外,一线城市的优质资源留住了高素质人才,高房价又驱逐了部分其他层次的人群,那么,二三线城市未来发展的驱动力在哪里?实体经济的发展如何推动?很显然,唯一的答案是储备人才,而储备人才的途径就是发展教育。

目前我国的素质教育要求学生全面发展,这种要求的初衷无可厚非,但是学生的精力有限,而社会的发展趋于多元化,应适当转变教育理念,普及高中教育提高国民素质,并着力发展职业教育,培养各方面的专业人才,特别是战略性新兴产业的对口人才,此外,在某些薄弱领域应积极引进国外人才,为二三线城市输入更多优秀人才,以推动我国产业升级和实体经济的发展。如果实体经济能够获得长足的发展并在国际市场占据主要份额,则可以增加政府的财税收入,减少对于土地财政的依赖。

### [参考文献]

- [1]常亮 贾金荣《房价与城镇化进程关系及影响研究》载《经济经纬》2012年第3期。
- [2]陆铭 欧海军等《理性还是泡沫:对城市化、移民和房价的经验研究》载《世界经济》2014年第1期。
- [3]张延 张静《城镇化对房价的影响:理论与实证分析》载《财政研究》2016年第6期。
- [4]李嘉楠 游伟翔等《外来人口是否促进了城市房价上涨?——基于中国城市数据的实证研究》载《南开经济研究》2017年第1期。
- [5]张平 张鹏鹏《房价、劳动力异质性与产业结构升级》载《当代经济科学》2016年第2期。
- [6]Chan S. Spatial Lock-in: Do Falling House Prices Constrain Residential mobility. *Journal of Urban Economics*, 2001 (3): 567-586.
- [7]Shan H. Property Taxes and Elderly Mobility. *Journal of Urban Economics*, 2010(2): 194-205.
- [8]刘广平 田祎萌等《房价、产业结构变迁与人力资本》载《系统工程》2018年第1期。
- [9]黄诗韵《人口结构变化对房价的影响研究——基于城市人口迁入的视角》,华东师范大学2018年硕士学位论文。
- [10]Nord M. Poor People on the Move: Country-to-country migration and spatial concentration of poverty. *Journal of Regional Science*, 1998 38(2): 329-351.
- [11]Akbari A H, Aydede Y. Effects of Immigration on Housing Prices in Canada. *Applied Economics*, 2012 44(13): 1645-1658.
- [12]Michaels G, Rauch F, Redding S. J. Urbanization and Structural Transformation. *The Quarterly Journal of Economics* 2012, 127(2): 535-586.
- [13]吴福象 沈浩平《新型城镇化、基础设施空间溢出与地区产业结构升级》载《财经科学》2013年第7期。
- [14]蓝庆新 陈超凡《新型城镇化推动产业结构升级了吗?》载《财经研究》2013年第12期。
- [15]刘志伟《城市房价、劳动力流动与第三产业发展——基于全国性面板数据的实证分析》载《经济问题》2013年第8期。
- [16]楚尔鸣 曹策《城镇化、房价与产业结构升级》载《经济问题探索》2018年第3期。
- [17]谷卿德 石薇等《房地产价格上涨对产业结构升级的影响探析——基于中国257个城市的实证研究》载《现代管理科学》2015年第2期。
- [18]陈淑云 彭银《住房支付能力、生育行为与人口年龄结构》载《西北人口》2016年第1期。
- [19]国家统计局固定资产投资统计司《中国房地产统计年鉴》北京:中国统计出版社2008年版,第208-217页。
- [20]《2017年各主要城市租金》<http://nb.cityhouse.cn/lmarket/>
- [21]国家统计局《2017中国统计年鉴》<http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2017/indexch.htm>

(责任编辑:任天成)