

住房补贴对住房 消费、劳动供给的影响测度

——基于湖北省五城市廉租住房保障家庭的数据分析

邓宏乾 贾傅麟 方菲雅*

摘要: 本文利用2013年湖北省五个城市的廉租住房保障家庭的入户调查数据,分别测度了实物配租、租赁补贴两种补贴政策对保障家庭的住房消费、劳动供给的影响。结果表明:在住房消费方面,两种补贴政策均有住房消费促进效应,实物配租的住房消费促进效应大于租赁补贴;在劳动供给方面,两种补贴政策均对劳动供给有抑制作用,存在福利陷阱问题,但实物配租的福利陷阱程度较为严重。基于结论,本文建议住房补贴宜采用配物补租、社会房东补贴、租房券和购房补贴相结合的方式,制定出多层次、反梯度的补贴标准体系,实施过程中应以就业为导向优化保障房的选址布局、建立就业援助机制。

关键词: 保障性住房;住房补贴;住房消费;劳动供给;福利陷阱

一、引言

住房补贴是住房保障制度的实现途径,用以增强中低收入家庭的住房可支付力,促进其增加住房消费,最终实现居住水平提升的政策目标。然而,在政策实施过程中,住房补贴可能会表现出与住房保障初衷相悖离的负激励效应和“悬崖效应”,使得保障家庭对住房补贴产生福利依赖,从而抑制其主动提升收入、再就业的积极性,存在福利陷阱问题。促进中低收入家庭住房消费、防止福利陷阱,关系到住房保障资源的使用效率和分配公平性,是住房保障制度可持续发展的内在要求。基于此,本文利用2013年湖北省五个城市的廉租住房保障家庭的微观数据,分别测度廉租住房的实物配租、租赁补贴政策对保障家庭的住房消费、劳动供给的影响,以期为我国住房补贴制度完善、“公廉并轨”后租赁型保障性住房的补贴政策制定提供决策依据。

本文的主要创新点:第一,利用高度细化的保障家庭微观数据,运用托宾模型估计出实物配租、租赁补贴政策的住房消费促进效应大小;第二,从收入变化视角分析保障家庭在保

* 邓宏乾,华中师范大学经济与工商管理学院,邮政编码:430079,湖北师范学院经济与管理学院,邮政编码:435002;贾傅麟,华中师范大学经济与工商管理学院,邮政编码:430079,电子邮箱:fulin_jia@126.com;方菲雅,华中师范大学经济与工商管理学院,邮政编码:430079。

本文是国家社会科学基金重大项目“我国住房保障问题与改革创新研究”(项目编号:11&ZD039)的阶段性成果。感谢匿名审稿人建设性的修改建议,当然,文责自负。

障前后的劳动供给变化,运用概率单位模型不仅估计出实物配租、租赁补贴政策的劳动供给抑制效应大小,还通过引入是否贴近准入线变量,检验了两种补贴政策是否存在福利陷阱问题;第三,通过引入补贴政策与补贴额、是否贴近准入线变量的交互项,考察了住房消费促进效应、劳动供给抑制效应和福利陷阱程度是否与补贴政策相关,保证了估计结果的可靠性。

二、文献综述与研究假设

(一) 住房补贴与住房消费

住房补贴是以转移支付形式来增加家庭的可支配收入或降低住房消费价格,从而促进其增加住房消费,实现居住水平提升的政策目标。国内外有关住房补贴与住房消费的关系研究主要有两大类:一类文献是利用经济理论或经验数据,直接分析补贴政策对保障家庭住房消费的促进效应。在理论分析方面,Kemp(2000)通过比较不同住房补贴政策,认为住房补贴是一项收入支持政策,能够提升家庭的住房可支付力,有效促进家庭住房消费。高波(2010)通过比较我国廉租住房的实物配租和租赁补贴政策,认为两者均具有住房消费扩张效应。在经验研究方面,Koning和Ridder(1997)利用荷兰住房需求调查数据、Le Blanc和Laferrère(2001)利用法国住房调查数据都发现住房补贴对住房消费有积极的影响。此外,就补贴资金用于住房消费的程度而言,Priemus(2000)通过比较荷兰与美国的住房补贴政策,发现美国的租房券政策效果较好,而荷兰的租金补贴政策存在严重的资金外溢现象,只有25%的补贴资金用于住房消费。周蕾(2008)通过对上海市廉租住房住户调查,发现租赁补贴资金容易被挪用于非住房消费,家庭居住条件改善并不明显。另一类文献则通过考察补贴政策对市场租金的影响,从而间接分析补贴政策对保障家庭住房消费的促进效应。Susin(2002)对美国,Laferrère和Le Blanc(2004)、Fack(2006)对法国,Viren(2013)对芬兰的研究都发现了住房补贴政策在短期内会增加住房有效需求,导致市场租金上涨,从而使得家庭住房消费的增量较少,居住水平改善有限,减弱了补贴政策的实施效果。

以上文献表明,住房补贴政策具有住房消费促进效应,其效应大小取决于补贴资金用于住房消费的程度以及补贴政策对市场租金的影响大小。在中国,对于低收入住房困难家庭,政府主要采用实物配租和租赁补贴两种补贴政策。实物配租是政府为家庭提供租金低廉的廉租住房,每月只收取远低于市场租金水平的租金,用于廉租住房的维护和管理,属于“暗补”。租赁补贴则是政府依据家庭人均收入和住房保障面积标准,每月给予一定金额的现金,用以增强家庭住房消费能力,让其到租赁市场中租住合适住房,属于“明补”。从补贴资金用于住房消费的程度分析,实物配租可有效地将补贴资金固化于住房消费,而租赁补贴无法限制补贴资金的用途,容易被挪用于非住房消费。从补贴政策对市场租金的影响分析,依据住房过滤原理,实物配租和租赁补贴对市场租金的影响不尽相同。在实物配租政策下,政府直接参与保障性住房的建设,导致低端商品住宅的需求下降,从而推动低端商品住宅的租金及供给下降,这样会延缓高端、中端商品住宅的过滤速度,促使高端、中端商品住宅的供给增多、租金下降。而在租赁补贴政策下,低收入家庭的住房消费能力上升,会导致低端商品住宅的需求及租金上升,这样会加速高端、中端商品住宅的过滤速度,促使高端、中端商品住宅的需求增多、租金上升。因此,我们有理由提出如下假设:

假设1:实物配租、租赁补贴政策均有住房消费促进效应,但实物配租的住房消费促进效

应大于租赁补贴。

(二) 住房补贴与劳动供给

作为一项社会保障,住房补贴可能对劳动供给产生抑制作用,存在福利陷阱问题,主要表现为两种情况:一是“挤入”现象,如住房保障边缘家庭有意减少或放弃工作,以减少收入水平达到住房保障准入条件要求;二是“滞留”现象,如已获补贴家庭由于不愿放弃已享受的住房补贴而拒绝或减少工作(崔光灿,2013)。现有经验研究文献多数利用美国住房保障家庭数据,采用实验、倾向得分匹配和回归模型等方法研究住房补贴对劳动供给的影响,但对住房补贴政策是否抑制劳动供给并没有得到统一结论。一些文献的研究结论表明,住房补贴对劳动供给没有抑制作用。Shroder(2002)将美国五个城市的4600户保障家庭分为居住公共住房(控制组)、获得租房券但无居住限制(比较组)和获得租房券且只能居住贫困区(实验组)三组,结果发现三组保障家庭间的就业和收入并无显著差异。Bania等(2003)利用美国地方层面数据,采用回归模型方法分析获取租房券、居住公共住房和无补贴家庭之间的劳动供给差异,发现三类家庭之间的劳动供给无显著差异,住房补贴对劳动供给没有抑制作用。Van Ryzin等(2003)、Harkness和Newman(2006)分别利用美国地方、国家层面数据,采用回归模型方法研究住房补贴对劳动供给的影响,均发现住房补贴并没有抑制劳动供给,获得住房补贴和无补贴家庭的收入没有显著差异。然而,另一些文献则认为住房补贴对劳动供给有抑制作用。Olsen等(2005)利用美国国家层面数据,采用回归模型方法,得到与无补贴家庭相比,获得住房补贴家庭在前两年内的收入下降了3600美元的结论。Susin(2005)利用美国国家层面数据,采用倾向得分匹配方法,分析获取租房券、居住公共住房和无补贴家庭之间的劳动供给差异,发现获取租房券、居住公共住房家庭之间的收入并无显著差异,但与无补贴家庭相比,其收入下降15%。Newman等(2009)、Carlson等(2012)利用美国国家层面数据,采用倾向得分匹配方法,分析住房补贴对劳动供给的影响,均发现与无补贴家庭相比,获得住房补贴家庭的收入出现显著下降。

近年来我国住房保障问题的研究主要聚焦于住房保障制度本身,还未涉及到住房补贴对劳动供给的影响研究,这可能是由于我国住房保障制度建设起步较晚以及有关保障家庭收入数据难以获取。然而,综观国外已有研究文献,不难发现其结论存在很大差异,可能与研究的数据选取和模型设置等有关。具体到我国实际情况,从补贴标准来看,以武汉市为例,实物配租的补贴标准(即廉租住房的租金标准)以是否为城镇低保家庭进行制定,家庭所获补贴款完全取决于其收入条件;租赁补贴的补贴标准则取决于是否为城镇低保家庭和住房保障面积标准两个条件,多数无自有产权住房家庭所获补贴款取决于其收入条件。^①该补贴标准容易使得保障家庭面临较高的边际所得税税率,即随着收入提升,家庭所获补贴款将减少,其实际收入提升并不明显,损害了家庭主动提升收入的积极性。因此,我们有理由提出如下假设:

假设 2a:实物配租、租赁补贴政策均有劳动供给抑制效应,即随着所获补贴额增多,保障家庭倾向于选择不提升原有收入水平。

^①2013年,武汉市低保家庭和非低保家庭对应的廉租住房月租金标准分别为0.75元/m²、1.5元/m²,对应的租赁补贴发放标准分别为每人10元/m²、7元/m²,租赁补贴的住房保障面积标准为人均12m²。

从准入标准来看,以武汉市为例,实物配租、租赁补贴的准入标准均以家庭人均收入、住房保障面积进行划分。^① 该标准制定容易导致住房补贴形成“悬崖效应”,产生福利陷阱问题。保障家庭在收入超过准入标准后,会丧失住房保障资格,损失原有全部补贴款。在补贴款损失额超过收入增加额的情况下,理性保障家庭不会主动提升收入,表现出过度依赖住房补贴,从而陷入福利陷阱。此外,住房补贴也会改变保障家庭的居住区位,不同补贴政策为家庭所带来的居住区位不同,从而影响家庭对住房补贴的依赖程度,导致福利陷阱程度存在差异。实物配租家庭只能被迫居住廉租住房小区,位置较为偏远并且周围缺少就业机会。无工作家庭难以找到合适工作,而有工作的家庭可能由于出行不便或通勤费用较高而放弃原有工作,从而加剧了家庭对住房补贴的依赖程度。而租赁补贴家庭则对居住区位的选择较为自由,获得现金补贴后,家庭住房消费能力增强,可根据家庭偏好,选择有利于工作或就业的居住区位,从而减轻了家庭对住房补贴的依赖程度。因此,我们有理由提出如下假设:

假设 2b: 实物配租、租赁补贴政策均存在福利陷阱问题,但实物配租的福利陷阱程度较为严重。

三、研究设计

(一) 数据来源

本文使用的数据来自于 2013 年对湖北省武汉、宜昌、襄阳、麻城和兴山五个城市的廉租住房保障家庭的抽样入户调查。此次调查问卷主要包括四个方面的内容,一是家庭的基本信息,涉及户主的年龄、受教育水平、家庭人口数等;二是保障前后的家庭收入、住房信息,主要包括家庭收入、住房类型、居住面积、房租费用支出等;三是家庭所获的住房保障政策信息,包括所享受的补贴政策、补贴额等;四是家庭所在城市及周围市场租金水平。经过对问卷进行统计,发现少数家庭在保障前后的房租费用下降,住房消费量变化值为负。保障后,家庭住房消费量出现下降并非补贴政策实施所导致,故将此类样本剔除,只保留住房消费量变化值为非负的样本。在问卷中,保障前的住房类型分为六个选项:自有房、市场租赁房、公房、借住房、居住亲友家和其他。根据住房类型的相似性,将借住房和居住亲友家统称为租借住房。考虑到居住自有房的家庭住房消费行为较为特殊,以及居住公房的家庭所对应的补贴政策为租金核减,故将这两类样本剔除,只保留居住市场租赁房、租借住房的样本。最终得到有效问卷 2 460 份,其中实物配租、租赁补贴问卷分别为 989 份、1 471 份。

(二) 变量说明

本文旨在测度两种补贴政策对保障家庭的住房消费与劳动供给的影响。在模型中,被解释变量为保障前后家庭的住房消费变化和劳动供给变化,解释变量为补贴政策、补贴额、是否贴近住房保障的准入线(简称“是否贴近准入线”)等变量。^② 变量的定义和描述统计见表 1。

1. 住房消费变化($\Delta Consum$)。住房消费有购房、租房消费两种形式,由于本文的调研对

^①2013 年,武汉市实物配租、租赁补贴的准入标准收入条件见本文变量说明部分,住房保障面积标准分别为人均 8m^2 、人均 12m^2 。

^②本文同时引入了补贴政策、补贴额变量,用以考察在补贴额相同的情况下,两种补贴政策对保障家庭的住房消费、劳动供给的影响是否存在差异。

象为廉租住房保障家庭,其住房消费以租房形式进行,故用房租支出代表住房消费量。对于租赁补贴家庭,住房消费变化为保后房租费用与保前房租费用的差值。而对于实物配租家庭,住房消费变化不能进行类似计算,因为家庭保后房租费用为廉租住房租金支出,该租金远低于同地段、同类型住房的市场租金,并不能以此衡量家庭保后住房消费情况,故以廉租住房面积与周围市场租金的乘积代替家庭保后房租费用。

2. 劳动供给变化(*Increas_labor*)。衡量劳动供给的常用指标有工作时间、工资收入两种。借鉴已有文献的做法,如 Susin(2005)、Olsen 等(2005),本文以保障前后家庭收入衡量劳动供给水平。考虑到本文重点考察住房补贴政策对劳动供给是否有抑制作用以及是否存在福利陷阱问题,我们按照保障前后家庭收入变化来判定家庭是否增加劳动供给。若家庭收入增长,表明增加劳动供给,其值为 1;若家庭收入不变或下降,表明不增加劳动供给,其值为 0。

3. 补贴政策(*Policy*)。此次调研城市的廉租住房补贴政策有实物配租和租赁补贴两种。两种补贴政策的作用机制不同,实物配租降低了保障家庭的应缴租金水平,而租赁补贴增加了保障家庭的可支配收入。为此,我们引入补贴政策虚拟变量,分析两种补贴政策对家庭住房消费、劳动供给的行为影响是否存在差异。

4. 补贴额(*Subsidy*)。对于租赁补贴家庭,住房补贴额为家庭每月从政府处领取的现金补贴款。而对于实物配租家庭,由于实物配租属于“暗补”,无法直接得到家庭所获补贴款,我们用廉租住房面积与市场租金的乘积表示家庭实际应缴房租,然后以实际应缴房租与廉租住房租金的差值代表家庭所获补贴款。

5. 是否贴近准入线(*Eligible*)。为了检验住房补贴是否存在“悬崖效应”,即福利陷阱问题,本文通过引入是否贴近准入线虚拟变量,考察贴近准入线与不贴近准入线两类保障家庭的劳动供给行为是否存在差异。我们以收入准入标准的不同百分比值进行多次回归分析,发现收入准入标准的 85% 最接近“悬崖效应”的分割点(悬崖边界),适合作为是否贴近准入线的判断标准。^① 保障前,若保障家庭的人均月收入超过分割点处收入,表明贴近准入线;否则,为不贴近准入线。

6. 控制变量。控制变量包括住房类型、年龄、家庭人口数、受教育水平、是否为低保、家庭收入、职业类型、居住面积、市场租金和所在城市。^② 其中,住房类型、受教育水平、是否为低保、职业类型和所在城市均为虚拟变量。受教育水平是分类变量,将其转化为三个虚拟变量,*Educ1*、*Educ2* 和 *Educ3* 分别表示“初中组”、“中专或高中组”和“大专及以上学历”,基准组为“小学及以下”。职业类型也是分类变量,将其转化为两个虚拟变量,*Occup1* 和 *Occup2* 分别表示“临时工作组”和“稳定工作组”,基准组为“无工作”。

^①考虑到“悬崖效应”的分割点贴近住房补贴的收入准入标准,我们分别以收入准入标准的 70%、75%、80%、85% 和 90% 作为分割点,对下文中的劳动供给变化模型(不含交互项)进行回归分析,比较是否贴近准入线变量前的系数值大小,发现收入准入标准的 85% 为分割点时,系数值最大,说明该分割点最接近“悬崖效应”的分割点。

^②家庭具体区位是影响住房消费决策的重要因素,但多数样本家庭并未填写具体区位。考虑到家庭周围市场租金水平也能很好地反映出家庭的具体区位,本文以市场租金水平替代家庭具体区位。此外,为了控制城市个体效应,本文引入了四个城市虚拟变量。

表 1 变量名称、符号、定义与描述统计

变量名称	符号	定义	平均值	标准差
住房消费变化	$\Delta Consum$	家庭保后房租费用与保前房租费用的差值(元/月)	209.1	286.3
劳动供给变化	$Increas_labor$	家庭劳动供给变化:增加劳动供给=1,不增加劳动供给=0	0.620	0.485
补贴政策	$Policy$	家庭享受的补贴政策:租赁补贴=1,实物配租(基准组)=0	0.598	0.490
补贴额	$Subsidy$	实物配租家庭的补贴额为廉租住房面积与市场租金的乘积,减去向政府缴纳的房租;租赁补贴家庭的补贴额为政府按月发放的补贴款(百元/月)	3.302	2.668
是否贴近准入线	$Eligible$	以所在城市的收入准入标准(2013年)的85%为分割点,若家庭保障前的人均月收入超过分割点处收入,表明贴近准入线=1,否则为不贴近准入线(基准组)=0	0.317	0.466
住房类型	$Type$	保障前,家庭拥有的住房类型:市场租赁房=1,租借住房(基准组)=0	0.543	0.498
年龄	Age	户主的年龄(岁)	46.11	10.10
家庭人口数	$Family\ size$	家庭总人口数(人)	2.555	1.052
受教育水平	$Educ$	户主的学历:小学及以下(基准组)=1,初中=2,中专及高中=3,大专及以上=4	2.313	0.759
是否为低保	$Poor$	低保家庭=1,非低保家庭(基准组)=0	0.620	0.486
家庭收入	$Income$	保障前,家庭成员月收入的总和(元/月)	856.1	486.2
职业类型	$Occup$	户主的工作类型:无工作(基准组)=1,临时工作=2,稳定工作=3	1.290	0.566
居住面积	$House\ area$	保障前,家庭居住面积(m^2)	27.89	19.92
市场租金	$Market\ rent$	家庭所在区位的市场月租金水平(元/ m^2)	15.09	6.723

注:2013年,武汉市、襄阳市和兴山市的收入准入标准分别为600元/月、570元/月和400元/月;宜昌市的实物配租的收入准入标准为440元/月,租赁补贴的收入准入标准为700元/月;麻城市的实物配租、租赁补贴的收入准入标准分别为300元/月、400元/月。

(三) 模型设定

对于样本家庭,若保障前后租房费用不变,则住房消费变化值为零;若保障前后租房费用上升,则住房消费变化值为正。住房消费变化值虽为连续变量,但有较大比例的样本点取值为零,其变化决定模型属于截取回归模型,若直接采用最小二乘估计会导致估计值有偏且不一致,故我们采用托宾模型估计住房消费变化决定的影响因素。考虑到住房消费变化与补贴额之间的偏效应可能与补贴政策相关,我们将两者的交互项引入模型。计量模型 I 的设置形式如下:

$$\Delta Consum_i = \alpha_0 + \alpha_1 Policy + \alpha_2 Subsidy_i + \alpha_3 Policy \times Subsidy_i + \gamma X_i + \varepsilon_i \quad (1)$$

其中: $\Delta Consum_i$ 为家庭*i*的住房消费变化, $Policy$ 为所享受的补贴政策, $Subsidy_i$ 为所获补贴额, $Policy \times Subsidy_i$ 为交互项, X_i 为影响住房消费变化的其他变量, ε_i 为随机扰动项。若 α_3 显著不为零,说明住房补贴的住房消费促进效应大小与补贴政策相关。 α_2 衡量了实物配租的住房消费促进效应大小, α_2 与 α_3 的总和则衡量了租赁补贴的住房消费促进效应大小。

劳动供给变化以家庭收入是否增长代替,其决定模型属于二值选择模型,我们用概率单位模型估计劳动供给变化决定的影响因素。除补贴额变量外,我们还将是否贴近准入线变量引入模型,用以检验住房补贴政策是否存在福利陷阱问题。考虑到劳动供给变化与是否贴近准入线之间的偏效应可能与补贴政策相关,我们将两者的交互项引入模型。计量模

型 II 的设置形式如下:

$$Increas_labor_i = \beta_0 + \beta_1 Policy + \beta_2 Subsidy_i + \beta_3 Eligible_i + \beta_4 Policy \times Eligible_i + \delta Z_i + \omega_i \quad (2)$$

其中: $Increas_labor_i$ 为家庭 i 的劳动供给是否增加, $Policy$ 为所享受的补贴政策, $Subsidy_i$ 为所获补贴额, $Eligible_i$ 为是否贴近准入线, $Policy \times Eligible_i$ 为交互项, Z_i 为影响家庭人均收入变化的其他变量, ω_i 为随机扰动项。若 β_2 显著为负,说明住房补贴存在劳动供给抑制效应;若 β_3 显著为负,说明住房补贴存在福利陷阱问题;若 β_4 显著不为零,说明住房补贴的福利陷阱程度与补贴政策相关。 β_3 衡量了实物配租的福利陷阱程度大小, β_3 与 β_4 的总和则衡量了租赁补贴的福利陷阱程度大小。

四、实证结果与分析

为了能够检验假设 1 和假设 2,我们分别采用计量模型 I、计量模型 II,估计住房补贴对家庭住房消费变化、劳动供给变化的影响。在回归过程中,考虑到补贴政策与其他变量之间可能存在线性作用关系,模型中引入了补贴政策与某些变量的交互项。

(一) 住房补贴对住房消费变化的影响

表 2 报告了住房补贴对住房消费变化影响的回归结果。由模型 1、模型 2 和模型 3 的回归结果可知,逐次引入补贴额、其他变量后,补贴政策、补贴额对住房消费变化的影响效应是稳健的。观察模型 3 和模型 4,可知补贴额与补贴政策的交互项系数显著,表明住房补贴的住房消费促进效应大小与补贴政策相关。观察模型 4 和模型 5,可知补贴政策与家庭收入的交互项系数显著,表明住房消费变化与补贴政策之间的偏效应与家庭收入水平相关。为此,我们以模型 5 的回归结果作为分析基准。由于托宾模型中的估计值并不是对被解释变量的边际效应,模型回归中存在三个期望值,即被解释变量中潜变量的期望值、被解释变量的条件期望值及无条件期望值,对应存在三种边际效应(Sigelman and Zeng, 1999),本文报告了第三种边际效应,对应的调整因子为 0.489。^① 观察模型 5,补贴政策对住房消费变化的影响显著且为负,说明在补贴额相同的前提下,与租赁补贴相比,实物配租所带来的住房消费提升量较大。可能的解释是,租赁补贴给予的是现金补贴,并未限制补贴资金的使用方向,容易使得家庭将补贴用于非住房消费,而实物配租则有效避免了补贴资金外溢问题。补贴额的系数显著为正,表明住房补贴政策存在住房消费促进效应,结合补贴额与补贴政策的交互项系数,可知实物配租的住房消费促进效应大于租赁补贴,证明了假设 1。根据补贴额的边际效应,可知实物配租的补贴额每增加 100 元,会带来住房消费增加 46.9 元。结合补贴额与补贴政策的交互项的边际效应(-33.82),可知租赁补贴的补贴额每增加 100 元,会带来住房消费增加 13.08 元。

根据家庭收入及其与补贴政策的交互项的系数,可知享受租赁补贴的收入相对较高家庭的住房消费增加较多,而享受实物配租的收入相对较高家庭的住房消费增加较少。可能的解释是,对于租赁补贴,收入相对较高家庭倾向于将补贴资金用于增加住房消费,而收入相对较低家庭倾向于将补贴资金用于改善家庭生活,所以住房消费变化与家庭收入呈现正

^①解释变量对被解释变量的无条件期望值的边际效应为 $\partial E(y|x)/\partial x = \beta\Phi(x\beta/\sigma)$, 对应的调整因子为 $\Phi(x\beta/\sigma)$, 经过计算,得到调整因子的估计值为 0.489。

向关系;对于实物配租,在获得保障前,与收入相对较低家庭相比,收入相对较高家庭的居住面积较大,住房消费较高,获得保障后,两类家庭都居住政府提供的廉租住房,居住面积相差不多,住房消费相差不多,所以住房消费变化与家庭收入呈现反向关系。

表 2 住房补贴对住房消费变化影响的 Tobit 模型估计结果

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5	
	估计值	估计值	估计值	估计值	估计值	边际效应
<i>Policy</i>	-746.8*** (13.55)	-292.9*** (17.57)	-198.8*** (16.46)	-78.70*** (23.96)	-126.4*** (26.51)	-61.93
<i>Subsidy</i>		80.72*** (3.239)	94.55*** (2.870)	97.59*** (2.840)	95.71*** (2.907)	46.90
<i>Policy×Subsidy</i>				-48.27*** (8.370)	-69.02*** (8.520)	-33.82
<i>Income</i>			-0.044*** (0.011)	-0.038*** (0.011)	-0.095*** (0.011)	-0.046
<i>Policy×Income</i>					0.106*** (0.018)	0.052
<i>Type</i>			-63.73*** (8.273)	-65.50*** (8.092)	-64.98*** (8.058)	-31.84
<i>Age</i>			1.334*** (0.389)	1.241*** (0.379)	1.165*** (0.374)	0.571
<i>Family size</i>			-19.30*** (4.299)	-3.332 (4.386)	4.569 (4.341)	2.239
<i>Poor</i>			-53.07*** (8.868)	-35.23*** (8.725)	-22.68*** (8.788)	-11.11
<i>House area</i>			-1.838*** (0.243)	-1.867*** (0.238)	-1.755*** (0.236)	-0.860
<i>Market rent</i>			0.238 (1.188)	0.264 (1.167)	0.561 (1.152)	0.275
<i>City</i>	control	control	control	control	control	
<i>Constant</i>	650.8*** (12.05)	15.49 (26.09)	26.05 (36.20)	-40.13 (34.59)	-12.47 (34.04)	
$\hat{\sigma}$	219.0*** (5.436)	177.2*** (4.529)	160.7*** (4.433)	157.5*** (4.605)	155.8*** (4.563)	
Pseudo R^2	0.118	0.144	0.156	0.158	0.160	
观测值	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	

注:(1)为了克服横截面数据模型中容易出现的异方差问题,回归模型中均采用稳健的(robust)估计;(2)括号内的数值为标准误差,***、**和*分别表示在1%、5%和10%的显著水平下通过显著性检验;(3)限于篇幅,城市变量的系数未作汇报,control表示控制了城市个体效应,下同。

(二)住房补贴对劳动供给变化的影响

表3报告了住房补贴对劳动供给变化影响的回归结果。观察补贴政策的系数,未控制补贴额等变量时,补贴政策的系数显著为正,说明与享受实物配租的家庭相比,享受租赁补贴的家庭倾向于提升收入水平、增加劳动供给。可能的解释是,与享受租赁补贴的家庭相比,享受实物配租的家庭由于获得的补贴利益较大,为了避免由于收入超过准入线而遭受到政府清退的风险,更倾向于选择不增加劳动供给。而在控制补贴额变量后,补贴政策的系数变为不显著,说明在获得相同补贴额的情况下,实物配租家庭与租赁补贴家庭的劳动供给行为并没有表现出显著差异。这也暗示着我们将补贴额引入模型是必要的,否则会得到错误的结论。由模型2和模型3的回归结果可知,引入其他变量后,补贴政策、补贴额和是否贴

近准入线变量对劳动供给的影响效应是稳健的。观察模型 3 和模型 4,可知补贴政策与补贴额的交互项系数不显著,表明劳动供给变化与补贴额之间的偏效应与补贴政策无关,也即住房补贴的劳动供给抑制效应大小与补贴政策无关。观察模型 4 和模型 5,可知补贴政策与是否贴近准入线的交互项系数显著,表明劳动供给变化与是否贴近准入线的偏效应与补贴政策相关,也即住房补贴所存在的福利陷阱程度与补贴政策相关。为此,我们以模型 5 的回归结果作为分析基准。考虑到概率单位模型的估计值并不是变量的偏效应,故对模型 5 的估计值进行调整,得到其平均偏效应,即边际效应。

表 3 住房补贴对劳动供给变化影响的 Probit 模型估计结果

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5	
	估计值	估计值	估计值	估计值	估计值	边际效应
<i>Policy</i>	0.136 ** (0.063)	-0.174 (0.133)	-0.205 (0.145)	-0.255 (0.210)	-0.223 (0.145)	-0.084
<i>Subsidy</i>		-0.083 *** (0.022)	-0.091 *** (0.025)	-0.092 *** (0.026)	-0.084 *** (0.025)	-0.032
<i>Policy×Subsidy</i>				0.019 (0.058)		
<i>Eligible</i>		-0.678 *** (0.062)	-0.685 *** (0.064)	-0.685 *** (0.064)	-0.849 *** (0.113)	-0.325
<i>Policy×Eligible</i>					0.246 * (0.135)	0.091
<i>Age</i>			0.006 * (0.003)	0.006 ** (0.003)	0.006 * (0.003)	0.002
<i>Educ1</i>			0.103 (0.086)	0.105 (0.086)	0.094 (0.087)	0.036
<i>Educ2</i>			0.129 (0.093)	0.130 (0.093)	0.127 (0.093)	0.048
<i>Educ3</i>			0.254 (0.163)	0.255 (0.163)	0.249 (0.163)	0.091
<i>Family size</i>			-0.015 (0.035)	-0.023 (0.042)	-0.019 (0.035)	-0.007
<i>Poor</i>			0.031 (0.063)	0.023 (0.067)	0.024 (0.064)	0.009
<i>Occup1</i>			0.219 *** (0.077)	0.216 *** (0.077)	0.207 *** (0.077)	0.077
<i>Occup2</i>			0.240 * (0.129)	0.237 * (0.129)	0.232 * (0.128)	0.085
<i>City</i>	control	control	control	control	control	
<i>Constant</i>	0.236 *** (0.060)	1.060 *** (0.187)	0.658 ** (0.276)	0.691 ** (0.295)	0.654 ** (0.275)	
Pseudo <i>R</i> ²	0.083	0.121	0.125	0.125	0.126	
观测值	2460	2460	2460	2460	2460	

注:(1)为了克服横截面数据模型中容易出现的异方差问题,回归模型中均采用稳健的(robust)估计;(2)括号内的数值为标准误差,***、**和*分别表示在1%、5%和10%的显著水平下通过显著性检验。

根据模型5的回归结果,可知补贴额对劳动供给的影响显著且系数值为负,说明获得补贴款较多的家庭倾向于选择不增加劳动供给,住房补贴存在劳动供给抑制效应,证明了假设2a。由补贴额的边际效应可知,补贴额每增加100元,家庭选择不增加劳动供给的概率上升3.2%。是否贴近准入线对劳动供给的影响显著且系数值为负,说明与不贴近准入线家庭相比,贴近准入线家庭倾向于选择不增加劳动供给,住房补贴存在福利陷阱问题。结合是否贴近准入线与补贴政策的交互项的系数,可知与租赁补贴相比,实物配租的福利陷阱程度较为严重,从而证明了假设2b。根据是否贴近准入线的边际效应,可知对于实物配租,与不贴近准入线家庭相比,贴近准入线家庭选择不增加劳动供给的概率上升32.5%。结合是否贴近准入线与补贴政策的交互项的边际效应(9.1%),可知对于租赁补贴,与不贴近准入线家庭相比,贴近准入线家庭选择不增加劳动供给的概率上升23.4%。该结果的可能解释是,虽然两种补贴政策都存在福利陷阱问题,导致贴近准入线家庭不愿放弃已享受的住房补贴而倾向于选择不增加劳动供给。但是由于实物配租的保障住房一般较为偏远、城市基础设施不完善,保障对象很难就近找到合适工作,甚至会因交通不便而放弃原有工作,从而加剧了家庭对住房补贴的依赖程度。而租赁补贴则通过发放现金补贴,赋予保障对象居住选择权利,在一定程度上会增加其获取工作的机会,减轻家庭对住房补贴的依赖程度。

五、主要结论与政策建议

本文利用2013年湖北省五个城市的廉租住房保障家庭的入户调查数据,分别测度了实物配租、租赁补贴两种补贴政策对保障家庭的住房消费、劳动供给的影响。研究结论表明:在住房消费方面,两种补贴政策均有住房消费促进效应,但实物配租的住房消费促进效应大于租赁补贴;就促进效应大小而言,补贴额每增加100元,实物配租能够带来住房消费增加46.9元,而租赁补贴仅能增加住房消费13.08元。在劳动供给方面,两种补贴政策均对劳动供给有抑制作用,存在福利陷阱问题;就抑制效应大小而言,补贴额每增加100元,家庭选择不增加劳动供给的概率上升3.2%;就福利陷阱程度而言,与不贴近准入线家庭相比,贴近准入线的实物配租、租赁补贴家庭选择不增加劳动供给的概率分别上升32.5%、23.4%。基于研究结论,现有住房补贴制度应从以下几个方面加以改革和创新:

第一,将实物配租、租赁补贴改为配物补租、社会房东补贴、租房券和购房补贴。建议为现享受实物配租、租赁补贴的城镇家庭提供公共租赁住房,实行“市场定价、先租后补”的配物补租,这样可利用市场机制配置补贴资金,固化补贴资金的使用方向,提高补贴资金的使用效率。而对于现未享受保障的低收入城镇家庭、外来务工家庭,根据其住房消费能力、住房消费偏好选择适合的社会房东补贴、租房券或购房补贴。具体而言,对于偏好于租房消费的家庭,可依据房屋租赁合同给予房东现金补贴或者给予租户与补贴资金等价的租房券,这样既能促进家庭增加住房消费,又能有效避免补贴资金被挪作他用;对于能够支付首付款且偏好于购房消费的家庭,可采取发放购房补贴或贷款利息补贴等方式扶持其购买普通住宅或持有共有产权房,支持其合理的购房消费需求。

第二,制定多层次、反梯度的补贴标准体系,打通保障家庭间以及保障家庭与边缘家庭间的分隔,使“悬崖效应”向“缓坡效应”过渡,防止福利陷阱出现。现有补贴标准制定依据家庭人均收入和住房保障面积标准,补贴标准划分层次较少。目前,多数住房保障家庭所获补贴款多少实质上完全取决于家庭人均收入情况,这种补贴标准制定容易导致保障家庭过

度依赖住房补贴,陷入福利陷阱。为此,建议制定出多层次、反梯度的补贴标准体系,使得补贴标准体系呈现“缓坡形态”,减轻保障家庭对住房补贴的依赖程度。

第三,以就业为导向,优化保障房的选址布局、建立就业援助机制,提高保障家庭的就业机会和劳动技能。建议采用与商品房混合配建模式建设保障房,以增加保障对象就近就业机会,也能为保障对象逐步融入主流社会提供条件,促进社会和谐发展。此外,应通过对保障对象提供劳动技能培训、就业信息服务等方式,提升其劳动技能,从而使其有能力摆脱对住房补贴的依赖,避免出现福利陷阱问题。

参考文献:

1. 崔光灿, 2013:《住房保障中的福利依赖与就业自助》,《上海房地产》第2期。
2. 高波, 2010:《房价波动、住房保障与消费扩张》,《理论月刊》第7期。
3. 周蕾, 2008:《住房补贴政策绩效评价: 上海的证据》,《改革》第8期。
4. Bania, N., C. Coulton, and L. Leete. 2003. "Public Housing Assistance, Public Transportation, and the Welfare to Work Transition." *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 6(2): 7-44.
5. Carlson, D., R. Haveman, T. Kaplan, and B. Wolfe. 2012. "Long-term Earnings and Employment Effects of Housing Voucher Receipt." *Journal of Urban Economics* 71(1): 128-150.
6. Fack, G. 2006. "Are Housing Benefits an Effective Way to Redistribute Income? Evidence from a Natural Experiment in France." *Labour Economics* 13(6): 747-771.
7. Harkness, J.M., and S.J. Newman. 2006. "Recipients of Housing Assistance under Welfare Reform; Trends in Employment and Welfare Participation." *Housing Policy Debate* 17(1): 81-108.
8. Kemp, P. A. 2000. "The Role and Design of Income-Related Housing Allowance." *International Social Security Review* 53(3): 43-57.
9. Koning, R. H., and G. Ridder. 1997. "Rent Assistance and Housing Demand." *Journal of Public Economics* 66(1): 1-31.
10. Laferrière, A., and D. Le Blanc. 2004. "How Do Housing Allowances Affect Rents? An Empirical Analysis of the French Case." *Journal of Housing Economics* 13(1): 36-67.
11. Le Blanc, D., and A. Laferrière. 2001. "The Effect of Public Social Housing on Households' Consumption in France." *Journal of Housing Economics* 10(4): 429-455.
12. Newman, S., C.S. Holupka, and J. Harkness. 2009. "The Long-term Effects of Housing Assistance on Work and Welfare." *Journal of Policy Analysis and Management* 28(1): 81-101.
13. Olsen, E.O., C.A. Tyler, J.W. King, and P.E. Carrillo. 2005. "The Effects of Different Types of Housing Assistance on Earnings and Employment." *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 8(2): 163-187.
14. Priemus, H. 2000. "Rent Subsidies in the USA and Housing Allowances in the Netherlands: Worlds Apart." *International Journal of Urban and Regional Research* 24(3): 700-712.
15. Shroder, M. 2002. "Locational Constraint, Housing Counseling, and Successful Lease Up in a Randomized Housing Voucher Experiment." *Journal of Urban Economics* 51(2): 315-338.
16. Sigelman, Lee, and Langche Zeng. 1999. "Analyzing Censored and Sample-Selected Data with Tobit and Heckit Models." *Political Analysis* 8(2): 167-182.
17. Susin, S. 2002. "Rent Vouchers and the Price of Low-income Housing." *Journal of Public Economics* 83(1): 109-152.
18. Susin, S. 2005. "Longitudinal Outcomes of Subsidized Housing Recipients in Matched Survey and Administrative Data." *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 8(2): 189-218.
19. Van Ryzin, G.G., R. Kaestner, and T.J. Main. 2003. "The Effects of Federal and Local Housing Programs on the Transition from Welfare to Work: Evidence from New York City." *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 6(2): 45-72.
20. Viren, M. 2013. "Is the Housing Allowance Shifted to Rental Prices?" *Empirical Economics* 44(3): 1497-1518.

The Influence of the Liberalization of Interest Rates on Financing Constraints of Growth Enterprises: Evidence from the Small-and-Medium Firms Board

Hu Hui and Zhang Lu

(School of Economics and Management, Wuhan University)

Abstract: Growth enterprises play an important role in China's economic growth. This study examines the impact of the liberalization of interest rates on financing constraints of growth enterprises in China. The empirical results of the Euler investment model show that China's growth enterprises on the Small-and-Medium Firms Board, especially non-state-owned enterprises, experience financing constraints. However, with the recent reforms, those enterprises greatly ease financing constraints and the non-state-owned enterprises are affected slightly. In summary, China should further deepen the liberalization of interest rates and develop financial markets. Meanwhile, governments need to strengthen credit support for non-state-owned enterprises, reducing its dependence on internal financing and promoting their development.

Keywords: Enterprises on the Small-and-Medium Firms Board, Liberalization of Interest Rates, Financing Constraints, Euler Investment Model

JEL Classification: C39, E44, G32

(责任编辑:陈永清)

(上接第 110 页)

Measuring the Effects of Housing Subsidies on Housing Consumption and Labor Supply: An Empirical Analysis Based on the Survey Data of Five Cities in Hubei Province

Deng Hongqian^{1,2}, Jia Fulin¹ and Fang Feiya¹

(1: School of Economics and Business Administration, Central China Normal University;

2: School of Economics & Management, Hubei Normal University)

Abstract: This paper uses the survey data of five cities in Hubei province in 2013, to measure the effects of project-based subsidy and rental subsidy on housing consumption and labor supply. The results show that both of housing subsidies have housing consumption promoting effects, but the effects of rental subsidy is higher for high-income recipients than for the low-income group, that is the reason why its promoting effect is lower than that of project-based subsidy. From the aspect of labor supply, both of housing subsidies have depressed the performance of the recipients in labor market, which caused them dropping into welfare trap. In terms of degree, the depth of trap that project-based subsidy caused is deeper than that of rental subsidy. Based on conclusions, this paper suggests that government should adopt different types of subsidy in accordance with specific conditions, such as subsidy on public housing, social landlord subsidies, housing voucher and purchase subsidies. Developing a subsidy standard system with multi-level and anti-gradient based on the recipients' housing affordability. Taking employment as a guidance to optimize the layout of the public housing, and set up a mechanism of employment assistance.

Keywords: The Public Housing, Housing Subsidy, Housing Consumption, Labor Supply, Welfare Trap

JEL Classification: H23, P25

(责任编辑:陈永清)