

土地财政依赖、财政缺口与房价

——基于省际面板数据的研究

郭珂*

摘要: 本文采用 1999—2009 年中国省际面板数据研究土地财政依赖、财政缺口和房价间的关系。研究发现土地财政依赖、财政缺口、房地产国内贷款与房价之间存在相互反馈的作用机制。静态和动态面板数据的分析结果表明,土地财政依赖具有显著为正的滞后效应,对房价存在显著的提高作用。此外,地方财政收入缺口和房地产国内贷款对房价也存在显著的正向影响,地方政府干预市场的行为对于我国近年来房价的不断攀升起到关键的作用。对此,应当在经济和政策上引导地方政府改变以土地出让获取财政收入的融资方式,规范土地财政行为。

关键词: 土地财政依赖 房价 格兰杰因果检验

一、引言与文献综述

近年来,经济数据显示我国出现商品房价格逐年攀升的现象,同时地方政府对于土地财政的依赖也呈现出不断增强的趋势,房地产价格攀升与地方政府对于土地财政依赖程度的增强之间的关系引起了学术界和公众的广泛关注。人们普遍注意到地方政府在大规模土地出让中所获得的巨额财政收入以及由此所引发的权力寻租和腐败现象,学术界对此也展开了诸多富有成果的研究。本文即以此作为进一步探讨的主题。

关于土地财政的定义,董再平(2008)等提出土地财政应为以与土地运行相关的收入为主的财政体制,其收入主要包括三部分:土地出让金、与建筑业和房地产业有关的相关税费以及以土地抵押获得的债务收入。易毅(2009)认为,“土地财政”是指我国现有的体制造成的地方财政过度依赖土地所带来的相关税费和融资收入的非正常现象。陈志勇和陈莉莉(2010)将“土地财政”定义为地方政府的可支配财力高度倚重土地及其相关产业税费收入的一种财政模式。因此,从现有文献中可以看出土地财政是从财政收入的角度定义的,即与土地相关的财政收入占地方整体财政收入的比例较高的一种财政模式。但是,从世界范围来看,土地财政是我国特有的一种财政现象,对此现象的解释,学术界从逻辑层面和实证层面分别做了不少有价值的研究。

对于地方政府依赖土地财政的原因,黄小虎(2007)、刘正山(2007)等大多数文献认为是我国现行财政体制即分税制改革的缺陷:现行的分税制使得地方政府的财权、事权不匹配,形成地方财政缺口,影响了地方财政的可持续性。而土地出让金全部纳入地方财政,因此地方政府有动机依赖土地财政来增加其可支配收入。但这些结论基本上是通过政策层面的逻辑推断。关于这个问题,张青和胡凯(2009)构建了等式约束下地方行政长官的效用最大化模型,得出了地方政府热衷于“经营”城市,实质上是财政体制与政治体制的内在缺陷造成的。在实证方面,卢洪友等(2011)基于我国地市一级的经验数据分析表明:我国现有的财政分权模式对地方政府的土地出让行为具有显著的正向激励作用;地方政府的土地财政行为有效地缩小了地方人均真实财力缺口,并促进了地方公共产品供给和公共服务水平的提高,土地财政实则作为一种“无奈之举”。同时,我国土地国有的性质也促成了地方政府对土地财政的依赖。土地资源的国有化,使得地方政府在土地

* 郭珂,厦门大学经济学院,邮政编码:361005,电子信箱: ticktock@126.com。

感谢匿名审稿人的修改意见,文责自负。

分配、管理、出让活动中具有绝对的权力,更由于土地出让金受到很少的监管,土地由此成为地方政府最主要的收入来源之一。

对土地财政的依赖会直接导致地方政府有动机推高地价,进而获取更多的财政收入,在此过程中地方政府官员的寻租机会也会进一步加重地方政府对土地财政的依赖。因此,从这个角度来讲,地方政府的土地财政依赖实际上反映出地方政府推高地价的激励和手段。另外,地价的升高必然引起商品房销售价格的上升,这样便形成了政府土地财政依赖与房价之间的正向关系。研究地方政府财政依赖,有助于解释我国现存的高房价现象。

对于地方政府的土地财政对房地产价格的影响,经济学和财政学理论界对此已经做了比较成熟的研究,大部分文献得出了较为相似的结论,即地方政府对于土地财政的依赖程度与房地产价格的变动呈正相关的关系,但是对土地财政对房价影响程度存在较大异议。同时,也存在部分文献研究显示土地财政对房价起着反作用。张双长和李稻葵(2010)使用面板数据回归的方法表明了地方政府对土地财政的依赖程度越高,在其他条件相同的情况下,该城市的房价指数也越高。同时,研究表明,在房价上涨时,越是依赖土地财政的地方政府越会推动房价的持续高涨,而在房价下跌时,这些地方政府相对更不愿意看到房价的下跌,从而论证了地方政府不愿意积极配合中央政府抑制房价的政策的可能性。周彬和杜两省(2010)运用格兰杰因果检验方法和联立方程模型论证了土地财政下地价的升高对房价的升高有显著的解释力,土地价格对房地产的供给数量和价格也有显著影响。Du等(2011)对我国的房价和土地价格进行了格兰杰因果检验,同样也发现了地价是房价的格兰杰原因,而房价不是地价的格兰杰原因。

另一些学者则将政府出让土地的行为划分为直接获取财政收入的土地财政本身,以及通过出让土地来促进招商引资或促进房地产投资这两个方面进行了分析。郑思齐和师展(2011)构建了面板数据回归模型,运用系统广义矩阵估计方法(System GMM)对模型进行了估计,认为地方政府对招商引资的需求确实推动了地价的上升,同时地方政府对土地出让金的依赖也对房价有推动作用;而地方政府对招商引资的需求和对土地出让金的依赖在一定程度上通过地价传导到房价,但效果并不显著。张莉等(2011)采用省级面板数据发现,地方政府官员热衷于出让土地是源于“土地引资”而非土地财政,即地方政府更看重的是通过土地招商引资后带来的未来多期的GDP增长,而非直接从中获取财政收入。与此相反,一些学者通过实证分析则得出了不同的结论。王斌和高波(2011)通过使用省际面板数据后发现,土地财政没有推高房价,反而对房价上涨产生抑制作用。总的来看,政府对房价的影响作用有限。

综上所述,现有文献对土地财政现象的解释集中于直接从财政角度研究,即土地财政依赖对房价的影响作用,忽视了其他因素在此过程中所起的作用,而这些作用可能掩盖了土地财政对于房价的真实影响。房价既与整体宏观经济形势有关,也与房地产市场本身的供求因素有关。土地财政依赖直接影响了房地产供给市场,进而影响房价,但是,在此传导机制中其他因素也发挥着不容忽视的作用,一定程度上影响了实证研究的准确性。从宏观角度出发,人口数量与经济发展水平的差异可能会导致土地财政对房价的影响不一致,金融政策的变化,如房地产贷款供给的多少、贷款利率是否优惠对于房地产市场也具有一定的影响力。而从微观角度出发,房地产市场本身结构的改变,如商品房供给减缓、保障房供给增加等都会改变房地产市场供给与需求的匹配,进而影响房价。这些因素与土地财政相互影响,共同对房价变化起着重要作用。事实上,政府通过土地财政所涉及的寻租活动,一方面满足其自身的运行需要,另一方面也促进当地的国内生产总值(GDP)增长,其影响因素是复杂的,仅从政府角度出发或仅从市场角度出发研究土地财政都是不完善的。因此,本文在传统变量的基础上,加入了四个控制变量:人口数量、人均GDP、商品房竣工面积和开发资金国内贷款,分别从人口基数、经济总量、商品房供给量和房地产市场资金供给四个方面进行控制,旨在能够更准确地研究政府土地财政依赖、财政缺口与房价的关系,解释土地财政与房价大幅上涨的内在联系。

本文基于格兰杰因果关系检验结果发现,我国土地财政依赖、财政缺口、房地产国内贷款与房价之间存在相互反馈的作用机制。对我国1999-2009年省际房价多元模型进行静态和动态的面板数据分析,结果发现土地财政依赖具有显著为正的滞后效应,对房价存在显著的提高作用。此外,地方财政收入缺口和房地产国内贷款对房价也存在显著正向影响。由此可以看出,土地财政引起政府通过土地市场的公开出让等行为进行寻租活动,这些活动能够显著改变土地的市场价格,进而通过价格传导机制影响商品房的销售价格。因此,地方政府干预市场的行为对于我国近年来房价的不断提高起到关键的作用。

本文余下部分安排如下:第二部分说明研究的数据来源;第三部分进行实证研究,分别包括格兰杰因果

检验、静态面板分析和动态面板分析;第四部分针对变量的不同定义开展稳健性检验;第五部分针对我国土地财政现状,提出了相应的对策与建议。

二、数据来源

房屋销售价格 (house price) 为商品房当年销售价格,单位为千元/平方米。土地财政依赖度 (land reliance) 的计算方法为当年度土地出让金/预算内财政收入。人均 GDP (万元) 为该省(自治区、直辖市) 当年 GDP 总额与总人口的比值。财政缺口为当年度该省(自治区、直辖市) 预算内财政收入与预算内财政支出的差额并取绝对值,单位为百亿元。总人口 (total population) (千万人) 为该省(自治区、直辖市) 常住人口总数。商品房本年竣工面积 (house supply) (千万平方米) 代表商品房供应量。房地产开发投资资金来源于我国国内贷款 (百亿元) 反映国内房地产业资金面的宽松程度。

房屋销售价格、预算内财政收入、预算内财政支出、总人口、商品房本年竣工面积、房地产开发投资资金来源于我国国内贷款的数据均来自于历年《中国统计年鉴》,土地出让金数据来源于历年《中国国土资源年鉴》。所有数据均为当年价格,本文根据 1999 - 2009 年的消费者价格指数 CPI 将其换算成 1999 年的不变价格数据。表 1 报告了变量描述性统计。

表 1		变量描述性统计			
变量	均值	标准差	Min	中值	Max
房屋销售价格	2.574	1.755	0.822	2.064	13.799
土地财政依赖度	0.315	0.271	0.004	0.242	1.705
人均 GDP	1.573	1.279	0.247	1.184	7.832
财政缺口	3.578	3.181	0.206	2.552	24.161
总人口	4.141	2.632	0.256	3.792	9.717
商品房竣工面积	1.440	1.268	0.006	1.055	8.265
开发资金国内贷款	1.406	2.348	0.001	0.477	23.677

从表 1 可以看出,房屋销售价格均值为 2 574 元/平方米,其中最大值达到了 13 799 元/平方米,显示地区间差异很大。在土地财政依赖度方面,最低值为 0.004,而最高值达到 1.705,这反映出部分地方政府已经把土地出让收入作为维持运行和经济发展的主要资金渠道。

三、实证分析

(一) 格兰杰因果检验

本节借鉴 Hoffmann 等 (2005) 方法进行面板数据格兰杰因果关系检验。以 House Price 表示房屋销售价格, Land Reliance 表示土地财政依赖度,则两者之间的检验方程可表示为:

$$Land\ Reliance = \alpha_{i0} + \sum_{k=1}^p \gamma_{i0}^k (Land\ Reliance)_{i,t-k} + \sum_{k=1}^p \beta_{i0}^k (House\ Price)_{i,t-k} + \varepsilon_{i,t} \quad (1)$$

$$House\ Pirce = \alpha_{i0} + \sum_{k=1}^p \gamma_{i1}^k (House\ Pirce)_{i,t-k} + \sum_{k=1}^p \beta_{i1}^k (Land\ Reliance)_{i,t-k} + v_{i,t} \quad (2)$$

式 (1) 和式 (2) 中, $i = 1, \cdots, N$; $t = 1, \cdots, T$; α_{i0} 和 α_{i1} 表示截距项。假设 $\varepsilon_{i,t}$ 和 $v_{i,t}$ 独立同分布,并服从均值为 0、方差为 σ^2 的正态分布。如果系数 β_{i0}^k 不全为 0,则表明房价是土地财政依赖的 Granger 因。如果系数 β_{i1}^k 不全为 0,则表明土地财政依赖是房价的 Granger 因。如果 β_{i0}^k 和 β_{i1}^k 都不全为 0,则表明土地财政依赖和房价之间存在相互反馈效应。

与此类似,进一步检验房地产国内贷款与房价间的格兰杰因果关系,表 2 报告了相应的检验结果。从表 2 的检验结果中可以看出,我国房价与土地财政依赖、地方财政缺口以及房地产开发中的国内贷款均存在相互反馈作用机制。这一结果表明:一方面,我国现行的财税体制、地区竞争机制和官员考核体制催生地方政府发展土地财政的压力和动力,现行财政体制缺陷带来的财政缺口导致地方政府不得不寻找额外的融资渠道,地区竞争机制与官员考核体制共同导致了各地方政府在基础设施、招商引资等方面的竞争,间接加大了地方财政缺口;另一方面,土地国有化赋予了地方政府获取与土地相关收入的权力,土地财政给地方政府带

来了预算内、预算外财政收入增加的激励,因而地方政府对土地财政的依赖逐渐加大,推高地价,从而带动房价上涨。

表 2 格兰杰因果关系检验结果

格兰杰因果关系原假设	F 统计量	是否拒绝原假设
土地财政依赖不是房价的 Granger 因	3.24 ***	拒绝
房价不是土地财政依赖的 Granger 因	3.41 ***	拒绝
财政缺口不是房价的 Granger 因	1.87 **	拒绝
房价不是财政缺口的 Granger 因	2.88 ***	拒绝
房价不是房地产国内贷款的 Granger 因	5.76 ***	拒绝
房地产国内贷款不是房价的 Granger 因	3.69 ***	拒绝

注: (1) 格兰杰因果关系检验模型中滞后阶数取 1 年。(2) ** 和 *** 分别表示 5% 和 1% 水平显著。

(二) 静态面板分析

本节运用静态面板数据分析方法研究土地财政依赖、财政缺口对房价的影响,表 3 报告了静态面板估计的结果。估计结果显示,财政缺口对房价存在显著的正向影响,而土地财政依赖与房价之间则存在显著的负相关关系。

估计结果表明,土地财政依赖度对房价的估计系数为 -0.021 ,在 5% 的水平上显著。这表明土地财政依赖度每提高 1 个百分点,房价将降低 0.021%。此外,地方财政缺口的系数为 0.025,并且显著为正,即地方财政缺口每提高 1 个百分点将使得房价提高 0.025%。最为明显的特征体现在开发资金国内贷款,其每提高 1 个百分点将使房价上升 0.173%,且在 1% 的水平上显著。这凸显了银行信贷资金对于房地产行业发展的影响,也间接反映出货币供给量对于房价的提高具有不可忽视的作用。而在房地产供给方面,商品房竣工面积与房屋价格在 1% 的水平上显著负相关,反映出提供住房供给有助于降低房价。

表 3 土地财政依赖、财政缺口对房价的静态效应估计

固定效应模型回归		
	模型(1)	模型(2)
Constant	-0.213 (0.190)	0.345 (0.227)
土地财政依赖度	-0.010 (0.156)	-0.021 ** (0.014)
人均 GDP		0.545 *** (0.028)
财政缺口		0.025 ** (0.013)
总人口	1.105 ** (0.036)	0.385 (0.260)
商品房竣工面积	-0.009 (0.090)	-0.154 *** (0.025)
开发资金国内贷款	0.337 *** (0.025)	0.173 *** (0.016)
F - statistics/chi - square	105.22	126.96
Adj - R ²	0.81	0.90

注: 括号内数值表示参数估计的标准误,** 表示 5% 水平显著,*** 表示 1% 水平显著。

注意到静态面板分析中土地财政依赖度对房价的弹性为负,与理论预期不符。实际上,由于面板数据时间跨度较长,土地财政依赖度对房价的影响存在滞后性,所以房价在很大程度上可以由土地财政依赖度的滞后值予以解释。因此,下面将采用动态面板的分析方法,引入因变量和自变量的滞后项做进一步考察。

(三) 动态面板分析

这里选取各内生变量的原值及一阶滞后以估计土地财政依赖、财政缺口对房价的动态影响。表 4 报告了动态效应的估计结果。

从表 4 结果中可以发现,房价确实存在显著的自回归效应,其一阶滞后项在模型(3)中的弹性为0.506且在1%的水平上显著。在土地财政依赖度方面,当年值对房价的影响较为稳健,与静态效应估计结果基本保持一致,但其一阶滞后项对于房价的影响显著为正。其中,模型(3)估计的弹性为0.011,而模型(4)的估计值则为0.019,均在5%的水平上显著。这反映出土地财政依赖对该省房价具有显著的滞后正向影响。其次,地方财政缺口对房价同样具有显著的积极作用。模型(2)显示地方财政缺口当年值的弹性为0.018并在10%的水平上显著,而其一阶滞后项均不显著。这揭示出财政缺口促使地方政府参与土地出让活动以获取大量的土地出让金,从而影响土地的价格并最终体现到房屋销售价格中去。因此,土地财政依赖与地方财政缺口对房价均有推动作用,但土地财政依赖度的推进作用更为显著。

表 4 土地财政依赖、财政缺口对房价的动态效应估计

	Arellano – Bond GMM			System GMM
	模型(1)	模型(2)	模型(3)	模型(4)
Constant	-0.090 (0.142)	-0.140 (0.080)	-0.140 (0.093)	0.425 *** (0.165)
房价(-1)	0.513 *** (0.198)	0.506 *** (0.218)	0.506 *** (0.213)	0.602 *** (0.000)
土地财政依赖度	-0.016 ** (0.008)		-0.018 ** (0.010)	-0.014 (0.022)
土地财政依赖度(-1)	0.009 (0.012)		0.011 ** (0.045)	0.019 ** (0.009)
财政缺口		0.018 * (0.010)	0.026 ** (0.013)	0.027 ** (0.013)
财政缺口(-1)		0.007 (0.021)	0.006 (0.013)	0.005 (0.010)
人均 GDP	0.305 *** (0.013)	0.296 *** (0.101)	0.284 ** (0.152)	0.238 *** (0.009)
总人口	0.467 ** (0.216)	0.503 ** (0.246)	0.487 ** (0.241)	-0.020 (0.046)
商品房竣工面积	-0.104 ** (0.057)	-0.094 ** (0.045)	-0.101 ** (0.050)	-0.095 *** (0.032)
开发资金国内贷款	0.099 *** (0.023)	0.102 *** (0.039)	0.105 *** (0.043)	0.095 *** (0.025)
wald test	2318.03	2390.52	2640.99	11531.13
Sargan test	46.89 **	47.34 **	50.12 **	49.93 **
AR(1)	-4.23 ***	-4.08 ***	-4.19 ***	-5.81 ***
AR(2)	-1.61	-1.56	-1.63	-1.45

注: 括号内数值表示参数估计的标准误,* 表示 10% 水平显著,** 表示 5% 水平显著,*** 表示 1% 水平显著。

四、稳健性检验

为确保结论的可靠性,本部分进行稳健性检验。首先,考察土地财政依赖度变量。在第二部分中其定义为当年度土地出让金与预算内财政收入的比值。此处定义新的算法,令其为当年度土地出让金与全部预算收入(即预算内和预算外收入之和)的比值。其次,以该省总人口与总面积之比作为人口密度以更好地反映该省的人口情况。将该两项新变量进行替换并重新估计土地财政依赖、财政缺口对房价的动态效应,表 5 汇报了相应结果。

结果显示,土地财政依赖度对于房价的影响是稳健的,但是财政缺口对房价的影响缺乏稳健性。在 Arellano – Bond 动态面板广义估计和系统广义矩估计方法中,土地财政依赖度和财政缺口的弹性并未发生明显改变。房价依然存在显著的自回归效应,其一阶滞后项在模型(3)中的估计系数为0.563,在1%的水平上显著。土地财政依赖度的当年值和滞后项弹性分别为-0.015和0.014,与表4结果差异不大。但是财政缺口对于房价的促进作用不再显著,其系数在 Arellano – Bond 动态面板广义估计以及系统广义矩估计下

均不显著。这显示在考虑土地财政依赖度的情况下,财政缺口的影响不再显著,因此房价最主要的影响因素为土地财政依赖度。综上所述,本文所采用的研究模型具有一定的稳健性,土地财政依赖度与房价之间存在稳健的滞后正向关系,该结论是可靠的。

表 5 土地财政依赖对房价的稳健性检验

	Arellano – Bond GMM			System GMM
	模型(1)	模型(2)	模型(3)	模型(4)
Constant	-0.088 (0.137)	-0.120 (0.152)	-0.240 (0.298)	0.538 *** (0.209)
房价(-1)	0.417 *** (0.148)	0.556 *** (0.198)	0.563 *** (0.203)	0.628 *** (0.236)
土地财政依赖度	-0.023 ** (0.011)		-0.015 ** (0.007)	-0.017 (0.023)
土地财政依赖度(-1)	0.010 (0.013)		0.014 (0.033)	0.022 ** (0.011)
财政缺口		-0.015 (0.199)	-0.016 (0.030)	-0.018 (0.039)
财政缺口(-1)		0.008 (0.241)	0.007 (0.010)	0.007 (0.012)
人均 GDP	0.391 *** (0.152)	0.262 *** (0.091)	0.243 *** (0.082)	0.194 *** (0.081)
人口密度	0.387 ** (0.198)	0.485 ** (0.234)	0.402 ** (0.202)	-0.130 (0.261)
商品房竣工面积	-0.147 ** (0.075)	-0.124 ** (0.061)	-0.193 *** (0.070)	-0.085 *** (0.030)
开发资金国内贷款	0.086 *** (0.032)	0.116 *** (0.039)	0.164 *** (0.054)	0.135 *** (0.034)
wald test	2346.34	2412.58	2732.90	9846.43
Sargan test	45.18 **	46.32 **	48.14 **	51.90 **
AR(1)	-4.07 ***	-4.16 ***	-4.29 ***	-5.75 ***
AR(2)	-1.59	-1.36	-1.57	-1.43

注: 括号内表示参数估计的标准误, **表示 5% 水平显著, ***表示 1% 水平显著。

五、结论与政策建议

本文采用 1999 – 2009 年我国省际面板数据研究土地财政依赖、财政缺口和房价间的关系。土地财政补充财政资金成为地方政府获得财政收入的一个行之有效的方式,一方面是由于分税制的实行导致地方财政无法满足日常开支以及大规模固定资产投资的需要,另一方面是由于我国土地国有化导致地方政府具备获取与土地相关收入的权力,因此地方政府普遍存在土地财政的动机和激励。本文从实证角度分析了土地财政在多大程度上影响我国房价走势,探讨的问题有助于解释政府财政模式在房价上涨现象背后所起的作用。

本文发现: 格兰杰因果关系检验结果表明,我国土地财政依赖、财政缺口、房地产国内贷款与房价之间存在相互反馈的作用机制。对我国 1999 – 2009 年省际房价多元模型进行静态和动态的面板数据分析,结果发现土地财政依赖具有显著为正的滞后效应,对房价存在显著的提高作用。此外,地方财政收入缺口和房地产国内贷款对房价也存在显著正向影响。由此可以看出,地方政府通过土地市场的公开出让等行为进行的寻租活动,能够改变土地的市场价格,进而通过价格传导机制影响商品房的销售价格。地方政府干预市场的行为对于我国近年来房价的不断提高起到关键作用。

对此,本文认为,应当充分认识到地方政府土地财政的重要影响,在经济和政策上引导地方政府改变以土地出让获取财政收入的融资方式,规范土地财政行为。土地财政的形成在某种程度上反映地方政府的牟利动机,更深层次则反映了现行土地管理制度的不完善,彰显了现行财税体制的弊端。因此,今后应从机制和体制上对地方政府的土地财政加以规范和引导,具体包括以下三点建议:

首先,继续深化房产税改革,改变地方政府融资渠道。我国税收体制改革应进一步深化,着力培养地方税源,完善地方政府融资渠道。其中,已在试点城市进行的房产税改革应继续施行,条件成熟后逐步向全国推广,将以土地出让金为主的土地财政转变为以房产税等地方税种为主的长效财政体制,从而降低地方政府对土地市场的干预,转变地方财政的土地依赖,进而通过价格传导机制引导房地产价格合理化。

其次,加大财政体制改革,减小地方财政收入缺口。地方财政收入缺口的降低依赖于财政体系的完备,包括各级政府财权与事权的分配方式,以及政府间转移支付是否合理有效。目前我国各级政府间的财权与事权分配并不相匹配,有财权无事权,或有事权无财权的现象继续存在,这导致了部分地方政府财政收入缺口难以弥补。同时,我国政府间转移支付制度也亟待完善,财政横向支付缺乏有效监管机制,没有形成高效的政府间转移支付体制。但是,财政制度的改革涉及问题众多,需要应对各利益相关者之间的博弈,因此应循序渐进,在现有基础上逐步加大改革力度。与此同时,地方财政收入缺口会随着财政体制改革的逐步深入相应减少,从而降低地方政府通过土地财政获取财政收入的动机。

最后,完善土地管理相关制度,加强土地市场监管。尽管我国现有诸多法律法规对土地的取得、用途等方面做了规定,但部分条款流于宽泛,或因执行不力而导致法律法规形同虚设,出现上有政策、下有对策,甚至置若罔闻、屡屡触及法律法规底线的现象,不仅对土地与房地产市场有着不恰当的影响,也在社会上造成了恶劣的影响,增加了社会矛盾,严重违背和谐社会的理念。因此,应加强土地管理相关法律法规的建设,细化相关概念与管理条例,积极贯彻相关法律法规的实施,建立完善的土地管理制度,使土地财政与社会经济更和谐发展,使建设用地朝着节约和集约的方向迈进。

本文的研究没有考虑我国特有的宏观调控因素对于房价的影响,即政府对房地产市场的干预不仅包括地方政府的财政模式,也包括中央政府的宏观调控政策。事实上,前文已提及有文献指出货币因素对于房价上涨的解释力,这在通货膨胀预期下的经济中显然是成立的。因此,今后应当将更多的宏观调控因素纳入到研究视角中去,更为准确地考察土地财政对于房价的影响关系。

参考文献:

1. 陈志勇、陈莉莉,2010《“土地财政”:缘由与出路》,《财政研究》第1期。
2. 董再平,2008《地方政府“土地财政”的现状、成因与治理》,《理论导刊》第12期。
3. 黄小虎,2007《前土地问题的深层次原因》,《中国税务》第2期。
4. 刘正山,2007《土地兼并的历史检视》,《经济学(季刊)》第1期。
5. 卢洪友、袁光平、陈思霞、卢盛峰,2011《土地财政根源“竞争冲动”还是“无奈之举”?——来自我国地市的经验证据》,《经济社会体制比较》第1期。
6. 王斌、高波,2011《土地财政、晋升激励与房价棘轮效应的实证分析》,《南京社会科学》第5期。
7. 易毅,2009《现行体制下我国“土地财政”问题的解决》,《经济师》第5期。
8. 张莉、王贤彬、徐现祥,2011《财政激励、晋升激励与地方官员的土地出让行为》,《中国工业经济》第4期。
9. 张青、胡凯,2009《我国土地财政的起因与改革》,《财贸经济》第9期。
10. 张双长、李稻葵,2010《“二次房改”的财政基础分析——基于土地财政与房地产价格关系的视角》,《财政研究》第7期。
11. 郑思齐、师展,2011《“土地财政”下的土地和住宅市场:对地方政府行为的分析》,《广东社会科学》第2期。
12. 周彬、杜两省,2010《“土地财政”与房地产价格上涨:理论分析和实证研究》,《财贸经济》第8期。
13. Du, Hongyan, Yongkai Ma, and Yunbi An. 2011. “The Impact of Land Policy on the Relation between Housing and Land Prices: Evidence from China.” *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 51(1): 19–27.
13. Hoffmann, R., C. G. Lee, B. Ramasamy, and M. Yeung. 2005. “FDI and Pollution: A Granger Causality Test Using Panel Data.” *Journal of International Development*, 17(3): 311–317.

The Relationship between Land Financial Dependence, Fiscal Income Gap and House Price: A Research Based on Provincial Panel Data

Guo Ke

(School of Economics, Xiamen University)

Abstract: This paper studies the relationship between land financial dependence and house price using provincial panel data from 1999 to 2009 in China. The study shows that mutual feedback mechanisms play a role between land financial dependence, fiscal income gap, real estate loans and house price. Static and dynamic panel data analysis results show that land financial dependence significantly improve the house price with a notable positive lag effect. Moreover, the study shows that house price fluctuates corresponding to changes of local fiscal income gap and real estate loans greatly in the same way. Thus the conclusion comes that the behaviors of government intervention in the market are found to be responsible for the continuously increase of house price in China. In order to reduce such effect, local fiscal income related with land should be under economic and political guidance, altering from getting revenue by land premium to other more sustainable ways.

Key Words: Land Financial Dependence; Housing Price; Granger Causality

JEL Classification: E64, H27

(责任编辑:彭爽)