

地方公共支出与房地产价格关系研究

——基于省际面板数据的实证分析

张雅淋 吴 玲

(南京财经大学 公共管理学院, 江苏 南京 210023)

摘要: 本文基于中国 2000—2012 年 31 个省际面板数据, 对地方公共财政支出与房地产价格的关系进行分区研究, 计量结果表明: 东、中、西三个地区的政府财政支出每增加 10%, 相应的各地区房地产销售价格分别上涨 7.9%、7.3% 和 5.7%。表明地域性差异对于两者之间的影响效应程度也有一定的影响。地方政府应制定合理的财政政策和房地产政策, 以充分发挥地方财政对于房地产市场的宏观调控作用。

关键词: 地方财政支出; 房地产价格; 面板数据模型

中图分类号: F810.7 文献标识码: A 文章编号: 1672-6049(2015)05-0072-07

一、引言

近年来, 随着我国新型城镇化和社会经济的高速发展, 房地产业呈现出越来越高的市场化程度, 长期以来, 具有“高积累、低消费”特征的住房市场也随之得到了极大的解放。政府部门从相应的土地出让和相关税收中获得了巨大的财政收益, 其出台的一系列优惠政策又对房地产投资市场的进一步发展和壮大起到一定的推动和促进作用。此外, 随着居民生活水平的提高, 人们对住宅的需求也超出了传统的居住理念的范畴, 其居住偏好更加倾向于关注住宅所处区位的公共基础设施的完善程度和区域整体的舒适度水平。而公共基础设施的完善是以地方政府的消费支出作为基本支撑的。在一些经济相对较为发达的城市, 政府倾向于投资更多的人力、物力和财力资本来提高当地的公共服务水平, 因而当地居民对住房的需求急剧扩张, 房地产价格一路飙升。在此背景下, 研究地方政府财政支出对

我国住房价格的影响具有十分重要的意义。

目前, 我国一些学者对房地产价格的形成机制和影响因素已开展了大量的相关研究, 但基本是从供求平衡关系理论、房地产市场的运作和管理、政府相关住房政策的制定等方面入手。而且, 目前对于地方政府消费支出与房地产价格影响效应的研究基本停留在全国层面, 考虑到不同地区的经济程度和自然禀赋所产生的异质性, 不同地方的政府在消费支出结构上的选择也具有异质性, 因而对住房价格的影响也必然存在一定的差异。因此, 分析区域层面上的地方政府财政支出与房地产价格的关系是十分必要的。

现阶段我国经济发展迅猛, 人民生活水平日益提高, 但面对居高不下的住房价格, 许多中低收入水平的家庭却只能“望房兴叹”。在房地产业成为我国国民经济支柱产业的今天, 住房价格的高低不仅关系到国民经济的平稳运行, 而且与广大人民群众切身利益息息相关, 因此深入分

收稿日期: 2015-08-03

作者简介: 张雅淋(1991—), 女, 山东临沂人, 硕士研究生, 研究方向为房地产市场与政策; 吴玲(1990—), 女, 安徽安庆人, 硕士研究生, 研究方向为劳动与社会保障。

析房价的影响因素,对于政府今后制定适宜的宏观调控政策具有十分重要的指导意义。本文从理论和实证两方面探讨地方政府财政支出对房地产价格的影响,将全国分为东部、中部、西部三个区域进行研究和对比,进而有针对性地提出政策建议,引导不同区域内房地产市场的健康平稳发展,从而促进国民经济的平稳运行,实现社会的和谐安定。

二、文献综述

(一) 国外研究现状

国外学者对于地方政府财政支出与房地产价格之间关系的研究多集中在地方公共品财政支出和公共品供给方面。美国经济学家 Tiebout^[1]提出了地方公共品支出中的“用脚投票”(Vote with their feet)理论,即居民可以根据房地产价格和区域内所提供的公共服务水平来选择符合自己收支偏好的地区居住,以实现自身效用最大化的基本要求,居民倾向于选择公共服务水平较高的地区,需求的增加导致竞争的加剧,为了能够在公共服务设施水平高的社区居住,人们愿意为之付出更高的房价。该理论为后来的公共经济学研究提供了新的理论基础框架和研究分析思路。

美国财政学家 Oates^[2]以 Tiebout 模型为基础,做了税收——公共服务资本化的研究,基于对美国新泽西州东北部的 53 个城镇的调查研究,探讨了公共服务支出、房地产税与房地产价格之间的影响关系,通过研究发现:一个地区的住房价值是与当地财产税和公共服务水平密切相关的,即在学校质量较好和税率较低的地区,其住房价值也相对较高。该理论框架对 Tiebout 理论进行验证提供了理论前提,其最大的特点是良好的数据可获性及简便的计量操作方法,因此后来有相当多的相关方面的经验研究援引、复制并深化了 Oates 的基本理论模型。Pollakowski^[3]对 Oates 模型进行了修正,他通过对旧金山、奥克兰和圣何塞三个地区的数据进行实证分析和检验,也得出了相同的结论。随后,Angel^[4]、Noord Paul^[5]等学者也进行了大量的研究,进一步探讨房产税、公共品支出与房价之间的相互关系,再次验证了 Oates 的结论。Lee^[6]采用面板数据的 VAR 模型对韩国省际住房价格的面板数据进行分析,研究公共租赁住宅对于私有住房投资的挤

出效应。

还有一些学者运用 Hedonic Price Model(特征价格模型)对学校质量、轨道交通等单一公共品与房价之间的关系进行分析。Brasington^[7]认为学校与住宅价格之间存在密切关系,研究发现学校质量越高,其周围的住宅价格也相应越高。Bowes^[8]等基于特征价格模型,评估了轨道交通站点的可近性对住宅价值的正面效应及负的外部性。Geoghegan^[9]、Kim^[10]等基于特征价格模型研究了住宅周围的景观、绿化、空气等因素对住宅价格的影响。

(二) 国内研究现状

国内学者对于地方政府消费与房地产价格之间关系的研究主要集中在与地方公共投资相关的单个城市环境特征变量对房价的影响,如交通条件、教育水平等。王福良、冯长春、甘霖^[11]、刘康、吴群、王佩^[12]分别对深圳市龙岗线、南京市地铁 1、2 号线站点对于周边房价的影响进行了实证研究。冯皓、陆铭^[13]基于上海市 52 个区域的房价与学校分布的月度面板数据,以及“实验性示范性高中”命名的自然实验进行研究,发现区域间在基础教育资源数量和质量上的差异化已经部分体现在房价上。温海珍、杨尚、秦中伏^[14]运用 Hedonic 模型验证了杭州市区内各类教育配套对住宅价格的影响,并定量评估教育设施的资本化效应程度。研究表明,教育设施对住宅价格具有正向的资本化效应。小学和初中存在显著的学区效应,小学质量、初中质量每上升 1 个等级,将给其学区内住宅价格带来 2.3% 或 2.6% 的增幅,幼儿园、高中和大学则通过可达性提高了周边住宅的价格。从而证实了教育设施对住宅价格的正向影响。购房者和投资者愿意为教育质量或可达性支付附加价格。石忆邵、王伊婷^[15]也论证了学校质量与可达性对住宅价格的影响效应。

在地方公共品投资水平(公共品的提供水平)对房地产价格影响研究方面,梁若冰、汤韵^[16]运用动态面板回归模型检验了 35 个中国大中型城市的住房价格与地方公共品供给之间的关系,基于 Tiebout 模型进行阐述,通过计量研究发现无论是以地方财政支出强度指标,还是以地方公共服务的主成分分析指标表示的地方公共品变量,其对商品房价格都存在显著的正面影

响,这在一定程度上显示出中国出现了地方公共服务资本化的现象。周京奎、吴晓燕^[17]通过实证研究也得出了类似的结论,即政府支出与住宅价格成正相关关系。王文军、黄丽^[18]用2010年全国35个大中城市的截面数据进行计量分析,具体考察公共投资各个资本变量对住宅房价的不同影响效应。计量结果显示:公共投资各个资本变量对商品住宅价格具有资本化效应。进一步指出政府应制定合理的公共政策和房地产政策,使这部分被资本化进入商品住宅中的价值得到合理分配并起到对房价的调控作用。鞠芳和林辉叶^[19]采用面板数据模型从区域层面分析了我国30个省市土地出让收入和地方财政支出对房价的影响,结果表明:土地出让收入和地方公共支出与房价呈正向变动关系,且短期内两者对房价的影响区域差异较小,但是从长期来讲,经济水平较高的东中部地区房价受地方财政支出影响较大,西部地区土地出让收入在推动房价上起到重要作用。

(三) 国内外文献述评

综上所述,国内外学者在地方财政支出与房价关系方面已经进行了大量研究且成果显著。国外关于公共品的提供与房地产价格关系的普遍研究表明,不同区域内的居民会通过迁移居住地来选择公共品的供给,公共品在提供上的差异可能反映到房地产的价格上去,并且确实存在地方财政的资本化现象。国内涉及这一方面的研究在总体上来看并不多,并且我国的地方公共支出与房地产价格的关系与西方国家的状况还有很多不同的地方,比如说城市土地实行国有制,而土地使用权的让渡则通过市场机制实现,并且地区间的公共投资水平也由于地区发展差异而存在较大不同,在针对我国进行实证研究时这些问题都是要考虑的。总之,从国内外的研究来看,地方消费支出会对房地产价格产生一定的影响。基于此,本文立足于我国31个省2000—2012年的面板数据,通过对31个省进行东、中、西部的地区划分,对地方公共财政支出水平和房地产价格的影响效应进行了实证分析,继而为城市制定合理的财政政策、房地产政策以使市场趋于稳定和房价趋于合理提供依据。

三、理论分析

基于 Tiebout 模型,结合以往的研究文献来

看,地方公共支出(地方公共品服务)与房地产销售价格之间存在着影响效应,尤其是计量经济模型被广泛运用以来,学者们运用计量经济学原理更加肯定了二者之间的影响效应。地方通过公共财政支出提高城市基础设施水平与交通环境,改善城市公共卫生、生态环境和人文环境来提高总体公共服务水平,理性消费者为了满足自身效用最大化水平,而“用脚投票”,由此增加的消费需求推动房地产销售价格不断上涨,但是由于不同地域间经济发展水平和所拥有的资源禀赋具有明显差异,因而各地区的影响程度也会存在差异。因此,分析不同区域内地方公共支出水平和房地产市场价格的影响效应是十分必要的,进而能够为城市制定合理的公共政策、房地产政策以及使市场趋于稳定和房价趋于合理提供依据。

四、实证分析

(一) 数据说明及其描述性统计

本文选用2000—2012年中国31个省级行政区的面板数据进行实证检验和分析,数据的选取之所以从2000年开始,是因为我国的房地产业在1998年进行房地产改革开始,到2000年基本完成,选取2000年之后的数据则有效地避免了因房地产业发展初期不成熟而产生的波动性对研究结果的影响。在变量的选取方面,本文选择各省级行政区商品房销售平均价格作为房价衡量指标,以年末最终消费支出中政府消费作为地方政府公共财政支出的衡量指标。为了避免数据大幅度的波动以及异方差现象的影响,我们对其进行对数化处理,将取对数后的商品房销售价格(以元/m²为单位)和政府消费(以亿元为单位)记为 $\ln p$ 、 $\ln con$ 。房价数据来源于国家统计局,政府消费数据来源于《中国区域经济统计年鉴》(2001—2013)。为了考察不同区域间的差异,本文对东、中、西部进行了划分,东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南11个省(自治区、直辖市),中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南8个省(自治区、直辖市),西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省(自治区、直辖市)。表1反映了各区域变量的描述性统计特征。

表1 各区域变量的描述性统计

区域	东部地区		中部地区		西部地区	
	lnp	lncon	lnp	lncon	lnp	lncon
变量名称						
均值	8.322679	7.146817	7.687629	6.802718	7.707020	6.070372
最大值	9.785942	8.899594	8.525715	8.184235	8.603154	7.948527
最小值	7.263330	4.191623	6.855409	5.618951	6.980076	2.954389
标准差	0.614973	0.987457	0.431188	0.650790	0.396948	0.971678

(二) 面板数据的单位根检验

只有平稳且具有同阶单整的面板数据才可能存在长期的协整关系,为了避免伪回归现象的出现,我们首先需要进行省际面板数据的平稳性检验。在这里,我们运用单位根检验的方法来对

各地区的面板数据进行平稳性的检验,Eviews 提供了三种方法可以检验面板数据的单位根情况,分别是 LLC 检验、Fisher—PP 检验和 Fisher—ADF 检验,各区域三种方法的检验结果如表 2 所示。

表2 面板数据单位根检验结果

区域	东部地区			中部地区			西部地区		
	LLC	Fisher—PP	Fisher—ADF	LLC	Fisher—PP	Fisher—ADF	LLC	Fisher—PP	Fisher—ADF
lnp	1.47766	2.06667	1.98275	2.95120	0.63035	1.11160	3.63778	4.53657	4.20719
	0.9303	1.0000	1.0000	0.9984	1.0000	1.0000	0.9999	1.0000	1.0000
dlmp	-4.90557	72.1718	57.0378	-5.95089	67.2915	48.4090	-8.01013	101.555	75.8111
	0.0000	0.0000	0.0001	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
lncon	-1.56841	12.4707	5.46327	1.84966	1.91228	1.07410	0.48248	13.5111	4.92775
	0.0584	0.9469	0.9999	0.9678	1.0000	1.0000	0.6853	0.9569	1.0000
dlcon	-10.3689	112.571	87.6954	-8.81499	79.4766	66.6488	-12.7285	139.236	106.453
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

从上表中的检验结果可以看出,各个地区的各变量的原序列基本上不能拒绝没有单位根的原假设,因而我们进一步对各个变量的一阶差分进行单位根检验,以上检验结果显示,所有变量的一阶差分均通过了在 1%、5%、10% 的显著性水平下的平稳性检验。因而,我们可以认为各区域各变量的一阶差分序列是平稳的,进而可以进

行下一步的协整检验。

(三) 面板数据的协整检验

只有具有同阶单整性的检验变量才能进行协整检验。面板数据协整性检验方法有 Pedroni、Kao、Fisher 检验三种。在这里,我们使用 Pedroni 协整检验法来检验各个面板序列之间的协整关系,检验结果如表 3 所示。

表3 各区域面板数据协整结果

区域	东部地区		中部地区		西部地区	
	统计值	P 值	统计值	P 值	统计值	P 值
Panel v-Statistic	3.350592	0.0004	3.485731	0.0002	2.788917	0.0026
Panel rho-Statistic	-2.015221	0.0219	-2.027418	0.0213	-3.319176	0.0005
Panel PP-Statistic	-3.320632	0.0004	-3.582054	0.0002	-6.997344	0.0000
Panel ADF-Statistic	-3.140792	0.0008	-2.103127	0.0177	-2.661569	0.0039
Group rho-Statistic	-0.242656	0.4041	-0.306869	0.3795	-1.086743	0.1386
Group PP-Statistic	-2.647998	0.0040	-3.080870	0.0010	-8.315974	0.0000
Group ADF-Statistic	-2.381576	0.0086	-1.607015	0.0540	-2.150506	0.0158

根据协整分析结果可看出,Panel v-Statistic、Panel rho-Statistic、Panel PP-Statistic 和 Panel ADF-Statistic 四个统计量均显著,则应该拒绝没有协整关系的原假设,说明变量之间存在同质协

整关系。Group PP-Statistic、Group ADF-Statistic 的统计量很显著,拒绝没有协整关系的原假设,说明变量之间存在异质协整关系。综合以上结果,在置信水平为 10% 的条件下,我们认为两个

变量之间存在长期稳定的协整关系,从而可以进一步建立面板数据回归模型。

(四) 各地区面板模型回归结果分析

通过上述分析,本部分将对东、中、西三个地区的样本进行面板数据回归,以此来判断区域性

是否会影响二者的互动效应以及经济发展水平的不同对二者互动效应的影响程度。我们对三个地区的面板数据模型分别进行固定效应模型和随机效应模型的估计,回归结果如表4所示。

表4 分地区面板数据回归结果

地区	模型	c(常数)		lncon		调整 R 方	F 统计量
		系数	T-统计值	系数	T-统计值		
东部地区	固定效应	2.67188 (0.0000)	15.77982	0.79067 (0.0000)	33.47716	0.932630	179.7068
	随机效应	2.79445 (0.0000)	13.20414	0.77352 (0.0000)	33.09999	0.868086	935.4591
中部地区	固定效应	2.66005 (0.0000)	18.25585	0.73905 (0.0000)	34.61442	0.924405	158.4409
	随机效应	2.82863 (0.0000)	19.11770	0.71427 (0.0000)	34.05830	0.891744	849.4461
西部地区	固定效应	4.25061 (0.0000)	39.17866	0.56939 (0.0000)	32.03201	0.874016	90.60921
	随机效应	4.87429 (0.0000)	48.48435	0.46665 (0.0000)	29.21947	0.721711	402.9742

(注:括号内数值为 Prob. 值。)

由上表可知,固定效应模型和随机效应中,政府消费支出 lncon 系数为正,与前面的分析结果相一致。对于哪种模型更为合适,则需要进行进一步的检验。在这里,我们可以用 Hausman (豪斯曼) 检验来判断采用哪种模型。Hausman 检验的零假设 H0: 假设估计方程的残差项与解释变量不相关,那么固定效应和随机效应模型是

一致的,但固定效应模型相对随机效应模型不具有有效性;反之,若残差项是与解释变量相关的,则随机效应模型不具有一致性,而应该采用固定效应模型。根据豪斯曼检验结果,我们认为运用固定效应模型能更好地解释各地区变量之间的长期关系。Hausman 检验结果如表5所示。

表5 分地区面板数据 Hausman 检验结果

Test Summary	地区	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d. f.	Prob.
Cross-section random	东部地区	25.139147	1	0.0000
	中部地区	38.286901	1	0.0000
	西部地区	173.278327	1	0.0000

通过分析表4,我们可以得出以下几点结论:

(1) 三个地区固定效应模型的调整 R² 都达到 85% 以上,说明模型的拟合效果极好。同时,各地区模型的 F 统计量均通过了 1% 显著水平的检验,说明模型的系数均通过了联合的显著性检验。总体上来看,模型中的被解释变量能够得到较好的解释。

(2) 固定效应模型中,东、中、西三个地区的政府消费系数分别为 0.79、0.73、0.57,且均通过

了 1% 的显著性水平检验,说明当三个地区的政府消费支出每增加 10%,相应地各地区房地产销售价格分别上涨 7.9%、7.3% 和 5.7%。与此同时,我们还可以得到地域性发展水平会对二者之间的影响效应产生一定影响的结论。

(3) 从各地区固定效应影响模型中可以看出,政府消费的系数和房地产销售价格的系数依次随着地区经济发展水平的减弱而逐渐减小,也就是说,在经济发展水平较高的东部地区,政府消费与房地产销售价格之间存在较强的影响效

果,而在经济发展水平较低的西部地区,两者间的影响效应则会稍微减弱。

五、结论

从本文以上的分析可以发现,地方政府公共支出对房地产价格的总体影响是正相关的,也就是说,以扩大地方政府公共财政支出,特别是加快基础设施建设和提供公共品服务供给为重点的积极的财政政策,对房地产销售价格能够起到拉动作用,积极的财政支出政策对房价是有效的。地方政府公共支出水平越高,其公共品供给水平也相对越高,对应的房价也越高。这也是两者间呈现地域性差别的具体表现形式之一。因此,地方政府在制定宏观调控政策时,既要统筹考虑,又要区别对待,优化政府消费支出结构,以引导我国房地产业在各区域间平稳运行和健康发展。基于本文理论和实证分析结果,我们给出以下两点建议:

(1) 依据地区发展现状,合理制定地方政府公共财政支出政策。一直以来,政府都担任着公共品供给者的主要角色,在自身存在着巨大财务压力的前提下,政府特有的职能体系也存在资源浪费和效率低下等问题。但是随着经济社会的发展和我国房地产业市场化程度的进一步提高,公共品供给模式开始呈现多元化。利用市场特有的自身淘汰机制和效率优先的竞争优势,通过特许经营、转让等形式让市场分担一部分教育和医疗保障等职能,同时让一些社会公共或私有组织承担某些公益性、服务性的社会活动,这就为地方政府减轻了一定的负担。因此,地方政府在制定财政政策的前期需要做好具体的城市规划。通过事先调查当地和周边的现有情况,了解区域内已有的公共服务设施配套数量和质量水平,明确公共品投入方向和力度,对实行的效果进行分析评价。在进行旧城改造时,对其公共服务的供给结构进行合理安排,以确保政府消费支出结构的合理性和有效性。

(2) 促进地区间公共服务的均等化。经济发展水平的高低直接关系到地方的公共品供给水平,区域间发展的不平衡又造成了我国不同区域内基本公共服务的非均等化,人们面临的居住和生活环境也有着较大差异,进而会影响到房地产价格水平,因此要合理调整政府财政支出在结构和地域上的比例。依据我国现阶段发展状况,

政府应该对教育、医疗卫生、就业和社会保障等方面进行重点关注,同时还要兼顾东中西三个区域和城乡二元之间发展不均衡的现状。东部地区经济发展程度较高、人口相对密集、公共服务水平也相对较高,房价保持持续上涨之势;中西部地区的基础服务设施相对较为落后,存在大量闲置的资源;一些农村地区的科教文卫和社会保障水平均严重匮乏,需要中央和地方二级政府合力加以改善和提高。因此,各地政府应适当调整政府公共支出结构,提高地方消费支出效率,为房地产市场的健康发展提供基本保障。发达地区可以加大对保障性住房和经济适用性住房的投资和建设力度,同时增加对低收入人群的补贴和转移支付。中西部地区和农村地区则应加大基础设施投入,完善教育、文化、卫生和交通等与生活息息相关的配套服务设施,改善投资和工作环境,吸引更多人才来此定居,促进区域的均衡发展。

参考文献:

- [1] Tiebout. A Pure Theory of Local Expenditures [J]. The Journal of Political Economy, 1956(10): 418-422.
- [2] Oates Wallace E. 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(6): 957-971.
- [3] Henry O Podlodowski. The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Comment and Further Results [J]. Journal of Political Economy, 1973(4): 81.
- [4] Angel Miguel, Garcia Lopez. Housing Prices and Tax Policy in Spain [J]. Spanish Economic Review, 2004(6): 29-52.
- [5] Noord Paul V. D. Tax Incentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theory and Evidence [J]. Economy International, 2005(11): 29-45.
- [6] Chul-In Lee. Does Provision of Public Rental Housing Crowd out Private Housing Investment? A Panel VAR Approach [J]. Journal of Housing Economics, 2007(16): 1-20.
- [7] Brasington D M. The Demand for Local Public Goods:

- The Case of Public School Quality [J]. *Public Finance Review* 2002 30(3): 163-187.
- [8] Bowes D R , Ihlanfeldt K R. Identifying the Impacts of Rail Transit Stations on Residential Property Values [J]. *Journal of Urban Economics* 2001 50(1): 73-82.
- [9] Geoghegan J , Wainger L A , Bockstean N E. Spatial Landscape Indices in a Hedonic [J]. *An Ecological Economics Analysis Using GIS* ,1997(23) : 251-264.
- [10] Kim Chong won , Phipps Tim T , Anselin Luc. Measuring the Benefits of Air Quality: A Spatial Hedonic Approach [J]. *Journal of Environmental Economics and Management* 2003(45) : 24-39.
- [11] 王福良,冯长春,甘霖. 轨道交通对沿线住宅价格影响的分市场研究——以深圳市龙岗线为例 [J]. *地理科学进展* 2014 33(6) : 765-772.
- [12] 刘康,吴群,王佩. 城市轨道交通对住房价格影响的计量分析——以南京市地铁 1、2 号线为例 [J]. *资源科学* 2015 37(1) : 0133-0141.
- [13] 冯皓,陆铭. 通过买房而择校: 教育影响房价的经验证据与政策含义 [J]. *世界经济* 2010(12) : 89-104.
- [14] 温海珍,杨尚,秦中伏. 城市教育配套对住宅价格的影响: 基于公共品资本化视角的实证分析 [J]. *中国土地科学* 2013(1) : 34-40.
- [15] 石忆邵,王伊婷. 上海市学区房价的影响机制 [J]. *中国土地科学* 2014(12) : 47-55.
- [16] 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.
- [17] 周京奎,吴晓燕. 公共投资规模、居民支付意愿与住宅价格走势——基于中国 30 省市截面数据的实证检验 [J]. *财贸研究* 2008(6) : 53-61.
- [18] 王文军,黄丽. 公共投资对商品住宅价格的影响效应研究——基于中国 35 个大中城市洁面数据的分析 [J]. *当代财经* 2012(10) : 97-107.
- [19] 鞠芳,林辉叶,周建军. 土地出让收入、地方财政支出对我国房价影响的区域差异性研究 [J]. *财经理论与实践* 2013(1) : 77-81.
- (责任编辑:黄明晴)

The Relationship Between Local Government Fiscal Expenditure and Real Estate Price: An Empirical Analysis of Provincial Panel Data

Zhang Yalin , Wu Ling

(School of Public Management , Nanjing University of Finance and Economics , Nanjing 210023 , China)

Abstract: This paper based on the China's 31 provincial panel data from 2000 to 2012 and establishes a panel data model to make a partition empirical test of the relationship between local government public fiscal expenditure and real estate price. Measurement results show that the eastern , central and western three areas of each 10% increase in government spending , the regional real estate sales prices accordingly rose 7.9% , 7.3% and 5.7% respectively. It shows that degree of regional differences in the effect between the two variables has a certain influence. Local government should make reasonable fiscal policy and the real estate policy , in order to give full play to local finance for the real estate market macroeconomic regulation and control function.

Key words: local fiscal expenditure; real estate price; panel data modal