

地利与民生：土地财政的双重社会逻辑 与房价—消费关系^{*}

魏钦恭

提要：面对居民消费困境，城市房价扮演了何种角色是学界长期争论的重要议题。本文基于电商消费大数据证实在住房市场转型期（2013—2017年），房价上涨显著抑制了消费并拉大了消费差距。本文进一步基于社会转型视角，探索并揭示了土地财政模式形塑房价—消费关系的双重社会逻辑：其一，土地财政与房价的交互强化通过增加居民围绕购房需求的信贷和储蓄压力，扭曲了房价—消费关系；其二，土地财政模式脱嵌于民生建设的失衡格局进一步加剧了房价—消费关系的扭曲。这些发现对理解消费困境和加强民生建设的政策调适有理论与经验意义。

关键词：消费困境 城市房价 土地财政 民生建设 消费大数据

一、问题的提出

作为一种社会现象，消费是透视现代化进程和社会转型的重要经验对象与理论想象窗口。经典现代化理论认为，大众消费社会的兴起或大众高消费时代的到来是现代化发展到特定阶段的重要标志（罗斯托，2001：10—11；Matsuyama，2002）。作为发展中国家，中国尚未完成从生产型社会到消费型社会的充分转型（王宁，2020），仍面临着内需不足的深层矛盾。这种矛盾突出地表现在以下几个方面。一是我国居民消费占国内生产总值（Gross Domestic Product，简称 GDP）的比重偏低（方福前，2020），不仅低于发达国家，也低于不少与我国人均 GDP 和城市化水平相当的国家。二是近些年城镇居民平均消费倾向呈弱化趋势（杜

^{*} 本文得到国家社会科学基金项目“网络社会的结构巨变与社会韧性问题研究”（21BSH053）的支持。匿名审稿人提供了宝贵的修改意见，周青燕、董景亮、李春鹤在数据资料的收集整理中给予了帮助，夏传玲、刘瑞明、宋鹭、周浥莽等师友在写作过程中贡献了有益建议，一并致谢。文责自负。

莉、罗俊良,2017),社会消费品零售总额同比增长率也处于下滑状态(高柏,2018)。三是居民消费差距较大且有扩大趋势(罗楚亮、颜迪,2020;刘靖、陈斌开,2021)。这些问题引发了社会各界对中国是否会跌入“内需不足陷阱”的担忧,即经济增速放缓会降低居民收入预期,进而降低消费意愿,造成内需不振(李树、于文超,2020),而内需疲软与需求结构失衡又制约了经济高质量发展(陈斌开等,2014)。此外,过大的消费不平等亦会对经济社会稳定造成冲击(陈志武,2016)。因此,居民消费不足叠加消费差距所形成的“消费困境”成为政策部门和学界关注的重要议题。

如何理解中国的消费困境,特别是城市房价对居民消费的影响,已成为学界广泛讨论的问题,但相关研究发现多有分歧。根据分析进路的不同,既有研究的解释视角大致可概括为以下三类。

一是个体主义或消费行为的市场模型视角,这是经济学主流文献最常使用的分析框架(McDonnell,2013)。该视角以“持久收入假说”(Friedman,1957)或“生命周期理论”(Ando & Modigliani,1963)为理论基础,认为个体消费行为由其一生可预期的总财富决定。据此可推论,房价上涨往往会使有房家庭财富增值,进而会促进消费。在基于中国经验的文献中,支持这一观点的研究不在少数(如尹志超等,2021;Fang et al.,2022),但亦有不少研究发现房价上涨抑制了居民消费(如Waxman et al.,2020;刘靖、陈斌开,2021)。可见,个体主义视角下的房价—消费关系研究虽成果丰富但研究发现并不一致。同时,该视角局限于市场逻辑与经济行为(朱迪,2023),这使得相关研究在面对以下经验问题时难以提供完整解释:若财富效应主导房价—消费关系,在高住房自有率及房产成为家庭主要资产的背景下,为何长期的房价上涨未能带来消费率的显著提升(李涛、陈斌开,2014)?若抑制效应主导二者关系,近年房价涨势放缓甚至大范围下跌时,为何消费率也未提升?

二是文化模式或消费伦理视角。该视角强调,理解中国的消费不振问题需回到中国社会独特的消费伦理与文化之中进行考察。有研究发现,在解释东西方国家消费率的差异时,儒家文化能够解释其中约28%的国别固定效应(叶德珠等,2012)。王宁(2024)认为,在儒家文化传统中,消费嵌入在礼仪化实践之中,家庭消费可分为高意义关联的“项目化消费”(如购买住房、子女教育)与低意义关联的“日常化消费”,民众为实现项目化消费需在日常化消费上奉行节俭。文化模式视角对我们理解高房价、高住房自有率与低消费并存的现象有很大启发。这种韦伯式的文化规范视角在跨文化比较与静态结构分析

中有其独到之处,但较难有效解释消费模式的动态变化及文化意义本身的可塑性。

三是社会转型或增长模式转换视角。“社会转型”作为理解中国社会巨变的重要理论范式,其核心在于从中长期的视角审视经济社会结构变动的复杂性及深层影响(李培林,2022)。高柏(2018)认为,经济增长模式转换困难是中国未能实现消费驱动型增长的根源。2008年之后,房地产与基建投资驱动了经济增长和房价急涨,这虽提升了住房自有率,但也透支了居民收入。王宁(2009,2020)亦指出,中国作为后发国家,长期实行低成本发展战略和生产型社会制度安排,通过抑制消费来促进增长,其路径依赖及结构性矛盾阻碍了向消费型社会的转型。相较于前两种视角,社会转型视角将房价高企与消费困境并存视为不平衡发展模式下转型困境的经济社会表现。这种大结构、大过程的分析阐述虽然有助于减缓学科割裂和研究的碎片化,但也需要承认,相关文献视野宏大但聚焦不足,启发性强但因果确证欠缺。

本文尝试在社会转型视角的方向上继续探索,聚焦于土地财政模式这一“牵一发而动全身”的政治经济安排,探讨其形塑城市房价与居民消费关系的社会过程,以期深化我们对消费困境问题的理解。首先,在经验层面,土地财政是地方投资驱动型增长的基石(高柏,2018)和房价上涨的重要推手(陶然、苏福兵,2021),以此为切入点有助于理解过往房地产市场“放乱收死”的困局(华生,2013:295-297)及土地城市化难以驱动消费(王翔,2010)等现象。其次,分析土地财政可以突破既有研究分析模式的局限。对于因果链需要追溯多远这一问题,普拉萨德(Monica Prasad)指出,历史产生了一系列事件,其中的现象变得自成一类,即不再可以简化为使它们存在的事件,这些时刻应当是我们因果分析的起点(普拉萨德,2019:324-325)。作为税制改革的非预期后果(孙秀林、周飞舟,2013),土地财政模式的兴起与路径依赖深刻影响着地方政府行为与发展取向,是形塑房价—消费关系不能忽视的结构性因素。最后,少数文献关注到地方政府土地财政依赖或出让结构对居民消费的影响(谢冬水,2017;刘晔、黄晓虹,2022),不过关于其背后社会逻辑的研究仍然缺失,但这恰有可能是理解高房价与消费困境共生的关键因素。

综上所述,本文的主要研究问题是我国转型期的房价—消费关系呈现何种特征?土地财政如何塑造了它们的关系?其背后的关键社会机制是什么?本文基于一项消费大数据来验证房价与消费的关系特征,并将其作为切入点,解析土地财政在形塑房价与消费的关系时所发挥的作用。

二、分析路径与研究假设

(一)交互强化:住房市场化与土地财政作为一种经济逻辑

居民的住房获得是理解中国社会转型的重要议题。中国的住房模式变迁大致经历了三个阶段(吴开泽,2017;朱亚鹏、孙小梅,2022)。改革开放前,城市住房由国家主导规划、建设和分配,这是与计划经济体制、单位制等经济社会管理方式相匹配的再分配模式,这一时期的住房供给虽有秩序但活力不足。20世纪90年代以来,城市住房供给由市场主导,房地产业也成为经济发展和城市化推动的主导产业。由于房价不断上涨,以及住房供给总量过剩与供求关系不平衡共存的状态持续存在,住房市场活力有余而秩序不足的矛盾越来越突出。2016年后,为平衡活力与秩序,在“房住不炒”理念的指导下,住房供给逐渐步入国家与市场共济的发展主义模式阶段(朱亚鹏、孙小梅,2022)。

几无争议的是,住房市场化改革以来,地方政府的土地财政依赖是引发房价快速上涨最为直接的结构性的原因(Wu et al.,2016)。有统计显示,全国土地出让收入从2007年的7285亿元增至2020年的84142亿元;同一时期的土地出让收入与一般公共预算收入之比也从30%增加到了84%(杨良松等,2021)。这充分说明地方政府对土地财政的依赖程度在不断加深。

土地财政模式缘何会成为地方政府的普遍取向?土地财政依赖又是如何推动房价上涨的?学界的基本共识是,20世纪90年代中期财税体制改革后,作为分税制意外后果的土地财政模式不仅极大地增加了地方政府的预算外收入,而且带动了与之相关的一系列产业尤其是房地产业发展,实现了从“经营企业”到“经营城市”的模式转变(孙秀林、周飞舟,2013;陶然、苏福兵,2021)。这种模式转变成为近20年来中国特色工业化的推动力,“以地谋发展”被认为在中国经济奇迹生成过程中扮演了不可忽视的角色(刘守英等,2022)。“以土地促经济”也成为对地方政府而言省力但见效最快的路径。对此,周黎安(2017:233)形象地描述为,“到现在,即使是中国最落后的县市领导,对于城市经营的技巧,驾驭起来也十分娴熟老练”。

在发展主义的路径下,地方政府在土地出让中普遍运用“剪刀差”的差异化供地方式以最大化土地收益(陶然、苏福兵,2021;刘守英等,2022)。商住用地的供应不足,尤其是人口流入地城市住宅用地供应的紧张,必然会推动房价的上涨(韩立彬、陆铭,2018)。房价上涨反过来又提升了城市商住用地价格,进一步

加深了地方政府对土地财政的依赖与偏好(华生,2013:295-297;郑思齐等,2014)。由此,土地财政作为一种经济逻辑,与城市房价之间形成了一种相互强化的正反馈关系。

(二)土地财政的双重社会逻辑与房价—消费关系

行动者围绕既有制度的投入(如资产专用性)、递增回报与制度路径锁定之间的彼此强化,是路径依赖的一种典型特征(皮尔逊,2014:174-177),土地财政依赖的形成亦是如此。但有必要细究的是,土地财政作为一种经济逻辑的社会基础是什么?该模式又是如何形塑房价与消费关系的?下文从两个方面展开阐述。

1. 土地财政的社会嵌入:微观基础与作用机制

作为一种经济逻辑,土地财政无论被概括为“经营辖区经济”(曹正汉、史晋川,2009)、“策略性出让”(陶然、苏福兵,2021)等行为模式,还是被统摄进“地方政府公司化”(周飞舟,2012)、“晋升锦标赛”(周黎安,2017)等理论概念之中,其核心在于地方政府主导土地规划、土地收储、土地“招拍挂”和土地使用权再融资等过程的独占性和自主性。正因为此,城市房价上涨与供给侧的土地出让便挂钩了起来。但是,从来没有无需求而仅靠供给策略就能维持价格上涨的商品。换言之,土地财政与城市房价的正反馈效应不可能脱离转型期的经济发展特征与社会需求基础而悬浮空转。

普拉萨德(2019)在《过剩之地》一书中提出了一种考察经济模式的“需求侧理论”。该理论认为,不同于欧洲国家普遍采取的“社会凯恩斯主义”,美国发展出了一种“按揭凯恩斯主义”,以信贷推动的住房消费需求成为经济运转和人们组织生活的核心。这一视角对我们理解中国的土地经济和住房市场不无启发。华生(2013:288-290)强调,除了土地财政的供给侧原因,供需失衡也是中国城市房价不断上涨的重要原因。需求侧包括居民的居住和改善性需求、投机需求和投资需求三个方面。自20世纪90年代房地产市场化改革以来,这三个方面的需求均出现了不同程度的膨胀。正是在需求侧上,土地财政依赖和房价上涨才有了社会基础。

回到中国经济增长模式的转换过程来看,2008年之后,以房地产为特征的投资驱动和以基础设施建设为特征的财政驱动成为推动经济增长的主要动力,而这两者都与土地财政密不可分(高柏,2018)。投资驱动型经济模式推动了经济房地产化,而同时期积极的财政政策和宽松的货币政策又推动了住房金融化的加深(吴开泽,2019;魏万青、高伟,2020)。在住房供给总量已充分发展的基

础上,住房财富的占有却表现出明显的结构失衡(吴开泽,2019)。伴随房价上涨及住房所承载的财富属性彰显,无论是因为财富焦虑(朱宇晶,2017),还是因为住房财富独立于劳动力市场成为居民家庭财富增值和改变生活的机会(魏万青、高伟,2020),城市住房的投资品属性逐渐超过了消费品属性。有学者不无夸张地描述到,“购买了一个城市的不动产(特别是住宅),就相当于购买了这个城市的股份。城市经济增长,所有城市不动产就会随之升值”(赵燕菁、吴伟科,2007:3)。由此,全民主动或被动地参与到了—场住房财富的竞争之中。

如此一来,需要进一步追问的是,转型期居民广泛而热烈的购房需求如何得以实现,又如何影响了非住房消费?对此,我们可以从两个社会渠道来理解。

第一个渠道是为买房而借贷。2008 年以来,伴随房价的上涨,居民家庭杠杆率也随之提升。我们根据万得(Wind)数据库的统计数据发现,2008—2021 年,中国家庭债务占 GDP 的比重从 17.95% 攀升至 62.09%。^① 相关研究发现,城市房价的上涨显著刺激了居民的居住型和投资型住房需求,进而显著抬高了家庭杠杆率(周广肃、王雅琦,2019)。颜色、朱国钟(2013)亦认为,房价上涨导致了居民因筹集首付和偿还房贷而成为“房奴”,进而抑制了居民消费提升。

第二个渠道是为买房而储蓄。在房价和家庭杠杆率攀升的同时,家庭储蓄率也一直处于较高水平。根据经济合作与发展组织(Organization for Economic Co-operation and Developmet, 简称 OECD)的统计,^②中国家庭储蓄率从 2000 年的 28% 上升至 2010 年的 38%,近年来一直徘徊在 35% 左右。陈斌开、杨汝岱(2013)的研究显示,城市房价上涨使得居民家庭不得不为买房而储蓄,且住房价格上升所导致的储蓄率提升与土地财政依赖紧密相关。—项基于中国居民大规模借记卡消费数据的细致分析发现,房价上涨显著抑制了非住房性消费,尤其是对于中低收入家庭而言,由于面临较大的借款限制,这些家庭不得不“勒紧裤腰带”,将收入更多地用于储蓄以支付购房款,从而减少了即时消费支出(Waxman et al.,2020)。

综上所述,无论是房价上涨导致的居民家庭杠杆率提升还是储蓄率增加,都

① 数据来源:万得(Wind)数据库,检索日期为 2025 年 3 月 26 日。
② 数据来源:OECD 数据库, (https://data-explorer.oecd.org/vis?lc=en&df%5Bds%5D=DisseminateArchiveDMZ&df%5Bid%5D=DF_DP_LIVE&df%5Bdg%5D=OECD&df%5Bvs%5D=&av=true&pd=2000%2C2022&dq=CHN%2BOECD%2BOAVG...A&to%5BTIME_PERIOD%5D=false&vw=tb),检索日期为 2025 年 3 月 26 日。

成为理解土地财政作为一种经济逻辑得以可能的重要社会基础,也成为形塑房价—消费关系的关键机制。换言之,土地财政模式与城市房价之间的正反馈如同一个强力的社会“水泵”,通过增加居民部门的信贷和储蓄压力,不断地汲取社会资源,进而导致了非住房消费能力的不足。这种嵌入过程并非简单的市场机制使然,而是宏观经济逻辑与微观个体行动(如家庭经济策略选择、生活安排等)相互塑造的社会过程。

2. 土地财政的社会脱嵌:民生建设失衡与消费抑制

不同于生物生态系统,经济社会系统的正反馈机制不具有自稳定性(赵鼎新,2015)。譬如,美国2008年的“杠杆损失式衰退”就是一个典型例证(迈恩、苏非,2021:163)。土地财政依赖与城市房价上涨在历经十多年的交互式强化后,极大地增加了经济系统的不稳定性并带来经济与社会的关系失衡。这种失衡最直接的表现就是在土地财政影响下的城市扩张“重土地、轻人”,在招商引资的竞争中“重规模、重扩张”,反映到经济社会结构上就是“重投资、重生产、轻消费”(兰小欢,2021:277-278)。凡此种种,土地经济模式在更大范围内的影响就是常说的“有增长而发展不足”“经济的腿长、社会的腿短”问题。

对此,相关研究也进行了实证分析。范子英(2015)的研究发现,土地财政的制度根源并非完全是财政压力,而更多是地方政府的投资冲动;土地财政收入也并未充分用于公共服务供给,而是进一步投入到了生产性的基础设施建设之中。亦有不少学者观察到在土地财政依赖模式下,地方政府的财政支出行为表现出显著的结构偏好——更倾向于将财政资源(包括土地出让收入)投入到能迅速提升土地价值、吸引投资、增加税基的经济性公共品的供给中,而相比之下,社会性公共品的供给则明显不足(左翔、殷醒民,2013;孙成芳,2023)。还有研究发现,土地市场扭曲通过加剧财政支出的结构偏向,即医疗卫生、教育和社会保障等公共服务支出的供给不足,显著抑制了居民消费水平提升(谢冬水,2017)。

这些文献揭示出,政府的发展目标虽然具有多重性,但当地方政府的行为选择趋向于追求显性绩效和即时效率时,相比于经营土地所能带来的快速经济增长和城市建设面貌焕然一新,诸如经济增长成果的公平分配、土地收入的社会性投入、民生建设的长效改善等难以被测量、难以被检查评比、难以在短期内见效的事项自然就退居其次。由此,以土地城市化和土地经济为目标的地方政府走向了一条经济发展与社会发展不同步的偏执道路,这种模式的效率越高,偏执便越严重(周飞舟,2012:251-252)。

正因如此,以土地为核心的经济增长方式逐渐脱嵌于社会发展与民生建设。那么,民生建设的滞后又如何影响了住房市场与居民消费?对此亦可以从两个方面来理解。一方面,相关综述性研究表明民生建设和社会保障的不足会导致居民不敢消费(林毅夫、付才辉,2019:414-415)。民生保障的不足意味着居民面临的不确定性增加,即由于医疗、教育、养老、失业等民生保障的不足,以及在未来收入不确定的情况下,居民会通过预防性储蓄来实现“自我保护”,进而抑制消费支出。另一方面,住房—福利替代理论强调,住房产权制度与社会福利保障之间具有一定的替代关系(Kemeny,2005;陈杰,2020):一国的社会福利水平越低,居民住房自有率越高;当一个国家的福利保障不足或缺位时,住房产权就成为一种自我保障方式,以对冲可能面临的经济社会风险。普拉萨德(2019:299-305)基于发达工业国家的跨国比较分析发现,一个国家或地区的社会性支出越低,居民的信贷水平越高。信贷扩张之下的住房所有权成为改善生活机会、弥补公共福利不足的替代方案。在中国情境下,相关研究发现,住房市场变化对政府社会保障支出有替代效应,在住房自有率较高的水平上,房价上涨将导致人均社会保障支出显著降低,弱化政府提供社会保障的动力(袁诚等,2016)。另一项研究则发现,由于中国城市居民的社会保障不完善和金融资产有限,住房财富充当了“缓冲存款”的角色,这一现象在面临更大收入风险的群体中体现得更为明显(Painter et al.,2022)。换言之,无论是因民生保障滞后带来居民储蓄倾向增强,还是因需要通过住房产权来增强生活保障,本质上都是居民应对不确定性的行为选择(王一,2009),而这两个方面又会同时作用于居民的购房行为与消费支出。

(三)研究假设

基于前文对土地财政模式双重社会逻辑的阐述,本文揭示出两个相互交织的经济社会过程。其一为社会嵌入逻辑。土地财政模式与城市房价相互强化,嵌入居民的竞争式购房参与和经济行为之中,通过增加信贷与储蓄,将大量社会资源导向房地产市场,从而对非住房消费产生直接的挤压效应。其二为社会脱嵌逻辑。土地财政模式在驱动经济增长和城市扩张的同时,土地收益分配与投入的优先次序未能与民生建设同步,带来土地驱动的经济建设与民生建设失衡的情况。民生建设的滞后进一步放大了房价上涨带来的居民部门信贷和储蓄增加对消费的挤压。我们将这种因土地财政模式而加剧房价对消费抑制作用的现象,界定为土地财政对房价—消费关系的扭曲效应。

基于这两种经济社会过程,我们提出以下研究假设。

假设1:在同样的条件下,一个城市的土地财政水平越高,房价上涨对非住房消费的抑制效应越强。

假设2:在同样的条件下,相较于民生建设水平较高的城市,土地财政对房价—消费关系的扭曲效应在民生建设水平较低的城市更明显。

三、数据与变量测量

本文的分析数据包括电商消费大数据、城市房价与土地出让数据、城市经济社会发展统计数据。此外,本文还使用“中国劳动力动态调查”、百度搜索指数等数据进行补充检验。

(一)消费数据

为避免抽样调查数据在测量消费时缺失值多、回答有偏误等缺陷,本文运用M电商平台^①基于用户画像组合的群组数据集来进行分析。该数据集包括三个部分,一是70个大中城市用户在该平台购买耐用消费品(电子电器类商品)的月度数据(2013—2017年,共60期);二是70个大中城市用户在该平台购买生活必需品(食品类商品)的月度消费数据(2015—2017年,共36期);三是全国地级市用户在该平台购买电子电器类商品的年度消费数据(2015—2018年,共4期)。鉴于月度数据的高频优势及70个大中城市的房价在观测期变动更为明显,本文以数据集一为主要分析资料,将其他数据用于稳健性检验。

(二)房价数据

为与消费数据匹配同期房价信息,我们从“国信房地产信息网”平台上整理了70个大中城市“新建商品住宅”和“二手商品住宅”的月度销售价格指数数据,并将这两类房价指数以2013年1月为基期进行转换,以反映房价的连续变动。数据显示,这两类房价指数的变动趋势一致,在观测期内呈现“驼峰状”变动,这主要是因为观测期内发生了两轮全国性房地产调控。由于新建商品住宅

^① M电商平台是中国最大的综合网络零售商和直营电商平台之一,电子电器类商品占其销售品的绝大部分。为了保护消费者隐私和企业数据的安全性,笔者对所有数据进行了脱敏处理。

的价格能更加灵敏地反映住房供给和需求的关系,分析中以新建商品住宅价格指数来衡量房价变动。

(三)土地财政与民生建设

既往文献中的一般做法是以一个城市的土地出让收入来衡量土地财政。考虑到不同城市土地出让规模的基础不同,本文借鉴相关文献中的做法,以“土地出让收入/GDP”来测度土地财政(Chen et al.,2022)。土地出让数据同样由作者整理自“国信房地产信息网”。

民生建设是一个具有本土色彩的概念,民生建设的核心目标在于居民福祉增进和生活品质提升。虽然学界对这一概念的内涵与测量还存有争论,但考虑到数据资料的可得性,本文选择从地方政府的民生支出和居民收入获得水平两个维度进行测量。这两个维度亦反映了一个社会“休生养息”的状况(高柏,2018)。具体而言,政府民生支出(社会保障和就业、医疗卫生、教育支出占GDP的比重)是社会保障水平的有效表征;而居民收入获得水平(可支配收入与人均GDP之比)则体现了居民从经济增长中分享福利的程度。对上述指标进行探索性因子分析的结果显示,各指标能有效拟合为一个“因子”(见表1),其分值越高代表民生建设水平越高。

表 1	民生建设状况的探索性因子分析结果	
	指标	因子载荷
民生支出水平	社会保障和就业支出/GDP	0.742
	医疗卫生支出/GDP	0.916
	教育支出/GDP	0.917
居民收入获得水平	城镇居民可支配收入/人均GDP	0.951
	农村居民可支配收入/人均GDP	0.882
拟合指标	解释方差比例(%)	78.29
	特征值	3.915
	α信度系数	0.929

居民消费除受房价变动影响外,还受其他因素影响。为尽可能减少遗漏变量偏误,分析中除群组属性变量之外,本文还进一步控制了同时影响房价与消费的重要经济社会因素。为节约篇幅,变量的描述性统计从略。^① 由于因变量纳入方式及变量的缺失值数量不同,本文在统计分析部分将分别报告有效样本量。

① 感兴趣的读者可联系作者获取。

四、统计分析结果

本研究的实证分析分两步展开。首先,本文基于电商大数据识别并检验房价对消费的因果效应;其次,本文基于统计结果拟合出代表房价—消费关系的变量,并探究土地财政对二者关系的形塑机制。

(一)房价上涨带来消费困境?

1. 基准回归:房价上涨抑制了消费?

本文的第一项任务是对城市房价变动与居民消费反应的关系进行实证再考察。根据消费数据特征,本文构建如下普通最小二乘估计(Ordinary Least Square,简称OLS)模型:

$$C_{j,m,y} = \delta Hprice_{j,m,y} + r'Z_{j,y-1} + \zeta_j + \lambda_{m,y} + \varepsilon_{j,m,y} \quad (1)$$

其中, $C_{j,m,y}$ 表示 j 城市 y 年 m 月的平均消费支出(取对数), $Hprice_{j,m,y}$ 为城市月度房价指数(取对数), $Z_{j,y-1}$ 是城市层面滞后一年的控制变量, ζ_j 和 $\lambda_{m,y}$ 分别为城市和时期固定效应, δ 用以捕捉房价变动与消费之间的关系。

表2的Panel A中列(1)~(4)的城市层面估计结果显示,在逐步纳入城市和时期固定效应、城市控制变量及以省份和时期的交互项所代表的固定效应后,房价上涨与居民电商消费均显著负相关。Panel B中的群组层面估计亦显示,在控制群体特征后,房价上升与消费的关系仍显著为负。此结果与既往文献中关于房价上涨抑制消费的结论一致。以Panel A中列(3)中的结果为例,当其他条件不变时,新建住宅价格较基准月上涨10%,平均消费支出下降约5.3%。

2. 因果识别与稳健性检验

尽管前述分析控制了诸多变量,但房价与消费的关系估计仍可能受到未观测的遗漏变量的影响,此类因素会打破公式(1)的识别假定(Graham & Makridis, 2023)。一种有效的解决策略是寻找只影响住房市场供给侧的因素进行因果识别(Waxman et al., 2020; 迈恩、苏非, 2021: 82-86)。本文从地方政府土地供给模式和房价调控政策两方面构造外生工具变量(instrumental variable,简称IV)。这两类政府政策干预会影响住房供给与房价,但对居民非住房消费没有直接影响,故可满足IV的相关性和外生性要求。具体而言,本文构建了一个工具变量 $D_j \times Treat_{j,m,y}$,其中 D_j 为虚拟变量,按照韩立彬、陆铭(2018)的分类,本文将样本城市中土地供给属于“收紧型”的城市赋值为1,属于“放松型”的赋值为0; $Treat_{j,m,y}$

表 2
房价变动与居民消费:城市和群组层面的双重估计

Panel A							
	OLS 估计			IV 估计			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
房价指数	-0.433 *** (0.060)	-0.506 *** (0.075)	-0.533 *** (0.076)	-0.490 *** (0.082)		-0.491 *** (0.080)	-0.668 * (0.272)
土地供给 × 房价调控					-0.040 * (0.018)	-0.011 (0.018)	
城市控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
省份 × 时期固定效应							
观测数	3530	3530	3530	3178	3530	3530	2941
R ²	0.979	0.980	0.984	0.982	0.978	0.979	
F 值							21.593
局部趋零(LTZ)检验							-1.190, -0.146 -1.058, -0.016

Panel B							
	OLS 估计			IV 估计			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
房价指数	-0.201 *** (0.036)	-0.218 ** (0.065)	-0.243 ** (0.075)	-0.236 ** (0.073)		-0.197 ** (0.067)	-0.513 * (0.251)
土地供给 × 房价调控					-0.029 * (0.014)	-0.018 (0.015)	
群组、城市控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
省份 × 时期固定效应							
观测数	337876	3377876	3377876	3377876	3377876	3377876	2786202
R ²	0.031	0.268	0.269	0.275	0.268	0.268	
F 值							15.825
局部趋零(LTZ)检验							-1.005, -0.021 -1.067, -0.046

注:(1) * $P < 0.05$, ** $P < 0.01$, *** $P < 0.001$ 。(2) 括号内为“城市一年份”聚类标准误。(3) 城市层级控制变量为 GDP 增长率、GDP 规模的对数、第二产业和第三产业占比、人口密度、城镇居民可支配收入、高校在校生人数;群组控制变量为性别、年龄、婚姻状况、受教育程度、职业地位、购买活跃度。(4) F 为 Kleibergen-Paap F 值,一阶段估计结果省略。(5) | | 中为 LTZ 估计的 95% 置信区间。(6) Panel A 列(4)为基于城市常住人口数加权的估计结果,Panel B 列(4)为基于 2015 年全国 1% 人口抽样调查数据计算的各城市性别和年龄分組人口数加权的估计结果;列(5) ~ (6)为简约式估计结果。(7)若无特殊说明,后文表中控制变量同此表。

亦为虚拟变量,若一个城市处于房价调控放松期赋值为1,反之则赋值为0。这样,如果城市 j 既是土地供给“收紧型”的城市又处于房价调控放松期,则这一交互变量对房价的影响预期为正。^①

Panel A 中列(7)的IV估计结果显示,房价对消费的负向影响较OLS估计值增大,这可能是不同群体消费的异质性所致,后文将进一步探讨。列(8)剔除电商活动月(“618”和“双11”)数据后,估计系数变化不影响结论的稳健性。Panel B 中的群组层面估计结果亦一致。由此可以得出,外生政策冲击带来的房价上涨对样本群体的消费反应有显著负向影响,即房价上涨对消费有抑制效应。

为确保基准结果的稳健性,本文进行了一系列检验,包括品类间和不同电商平台间的替代效应检验(用数据集二进行估计、基于不同电商平台搜索量的加权估计),拓展样本范围检验(以数据集三进行估计),替换因变量检验(替换为全国城市人均社会消费品零售总额、基于“中国劳动力动态调查”2012—2016年数据所计算的家庭人均消费支出),以及采用其他房价度量方式检验(商品房月度销售价格、月度同比价格指数)。各项检验结果均表明房价上涨对消费的抑制效应是稳健的。^②

3. 异质效应:房价上涨拉大了消费不平等?

在上述结果基础上,本文进一步分析了房价上涨是否会拉大消费差距。对此,我们使用再中心化影响函数(Recentered Influence Function,简称RIF)进行检验(公式2),其优点是可以灵敏地捕捉自变量的轻微变化对因变量分布的影响(Firpo & Pinto, 2016)。

$$RIF\{c_{i,j,m,y}, \nu\} = \beta Hprice_{j,m,y} + \theta' X_{i,j,m,y} + \xi' Z_{j,y-1} + X_{i,j,m,y} + \zeta_j + \lambda_{m,y} + \mu_{i,j,m,y} \quad (2)$$

其中, ν 是样本群体消费支出的分布统计量, $X_{i,j,m,y}$ 是群组特征变量,其他变量含义同公式(1)。此处我们关心的是 β 的取值大小及方向。

表3报告了RIF-OLS回归的结果。无论是以分位数比、基尼系数(Gini)还是泰尔指数(Theil L和Theil T)来衡量消费不平等的分布状态,房价上涨都显著拉大了样本总体的消费差距,这与刘靖、陈斌开(2021)的发现一致。

① 笔者运用事件法(event-study)查看了样本城市房价调控放松前后一年中各月的房价变动情况,发现结果与预期相符。篇幅所限,结果未列出。

② 限于篇幅,这部分统计分析结果未列出,感兴趣的读者可联系作者获取。

表 3

房价变动与消费不平等

$N = 3377876$

	iqr(90/10)	iqr(90/50)	Gini	Theil L	Theil T
	OLS 估计				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
房价指数	0.131 *** (0.030)	0.057 *** (0.010)	0.012 *** (0.002)	0.005 *** (0.001)	0.005 *** (0.001)
	IV 估计				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
房价指数	0.412 ** (0.143)	0.113 ** (0.039)	0.038 ** (0.012)	0.017 ** (0.005)	0.017 ** (0.005)
群组、城市控制变量	控制	控制	控制	控制	控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制	控制

注:(1) * $P < 0.05$, ** $P < 0.01$, *** $P < 0.001$ 。(2)控制变量同表2。

(二)土地财政与“房价—消费”关系

此部分的任务是将房价—消费关系视为分析对象,探究土地财政对该关系的形塑效应并解析背后的社会逻辑。我们先构建了一个广义结构方程模型,在样本城市中进行了以下分析,结果见表4。首先,城市土地财政水平与房价上涨之间显著正相关。这与既往文献中的判断一致。其次,土地财政水平与民生建设状况并不显著相关,但与非农固定资产投资之间显著正相关。最后,房价上涨对样本群体消费有显著抑制效应,而加强民生建设对促进居民消费水平则有着显著正向影响。虽然上述结果只是相关分析而非因果解释,但这有助于我们更加直观地在经济社会结构中理解房价与消费的关系。

表 4

广义结构方程模型估计结果

	(1)	(2)	(3)	(4)
	非农固定资本投资	民生建设	房价指数	电商消费
土地出让收入/GDP	0.956 * (0.483)	0.521 (0.731)	0.624 ** (0.204)	
民生建设				0.090 * (0.038)
房价指数				-0.537 *** (0.084)
控制变量	控制	控制	控制	控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制

$N = 3417$, $df = 293$, AIC = -28390.14, BIC = -26592.14

注:(1) * $P < 0.05$, ** $P < 0.01$, *** $P < 0.001$ 。(2)控制变量为 GDP 增长率、GDP 规模、第二和第三产业占比、人口密度以及土地出让面积。

1. 社会嵌入逻辑:“以地为利”何以扭曲房价—消费关系?

为检验土地财政特征如何影响房价—消费关系,本文借鉴蒙克(2017)的研究思路,构建了一个能够量化二者关系强度的变量。具体而言,本文首先基于前文公式(1)的估计框架,提取各观测单元(城市—时期)中房价变动对居民消费的影响效应,记为 $\hat{\delta}_{j,m,y}$,然后将该变量作为进一步分析的因变量。根据表2所示的估计结果,该变量的值越小(即房价对消费的负向影响越大),表明在该观测单元中房价上涨对平均消费的抑制效应越强。在此基础上,本文构建土地财政形塑效应的估计模型如下,其中 $Land_finance_{j,y-1}$ 为滞后一年的土地财政水平。

$$\hat{\delta}_{j,m,y} = \tau Land_finance_{j,y-1} + \pi'Z_{j,y-1} + \zeta_j + \lambda_{m,y} + \mu_{j,m,y} \tag{3}$$

表5的Panel A呈现的是以“土地出让收入占GDP比重”所度量的土地财政水平对房价—消费关系影响的估计结果。如前文所述,此处分别基于普通最小二乘估计(OLS)和工具变量(IV)构建了两种拟合房价—消费关系的因变量。因变量的拟合值越小,代表房价对消费的抑制作用越强。Panel A中列(2)和列(4)的估计结果显示,土地财政的系数分别为-0.254和-0.311,均在统计上显著为负。这表明在同样的条件下,一个城市的土地财政水平越高,房价上涨对消费的抑制作用越强。为了进一步克服内生性问题,受相关文献(Graham & Makridis,2023)启发,在Panel B部分,本文又以各个城市2012年的土地出让面积占全国土地出让总面积的比重(份额)与2013—2017年全国土地出让面积的变动(移动比率)的交乘项作为Bartik工具变量进行估计,结果亦与前述一致。这些结果支持了本文的假设1,即一个城市的土地出让水平越高、土地财政依赖性越强,房价上涨对非住房消费的抑制效应越强。

表 5 土地财政与房价—消费的关系估计结果				
	“房价—消费”拟合值(OLS)		“房价—消费”拟合值(IV)	
	(1)	(2)	(3)	(4)
Panel A				
土地出让收入/GDP	-0.362 ** (0.128)	-0.254 * (0.099)	-0.442 ** (0.156)	-0.311 ** (0.121)
观测数	3297	3273	3297	3273
Panel B				
Bartik IV	-0.417 *** (0.106)	-0.234 * (0.109)	-0.509 *** (0.129)	-0.286 * (0.133)
观测数	3297	3273	3297	3273
F 值	248.439	206.164	248.439	206.164
控制变量		控制		控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制

注:(1)* $P < 0.05$, ** $P < 0.01$, *** $P < 0.001$ 。(2) F 为 Kleibergen-Paap F 值。(3)控制变量同表2。

本文进一步探究了土地财政何以扭曲房价—消费关系。如前文所述,土地财政模式与城市房价上涨之间的正反馈关系背后的两个重要社会机制分别是居民家庭为买房而信贷与为买房而储蓄。限于缺少样本群体和城市层面的住户贷款数据和储蓄数据,我们用一个城市的信贷水平(金融机构贷款余额/GDP)来测量居民信贷扩张状况,用一个城市的储蓄水平(金融机构存款余额/GDP)来测量居民储蓄状况。^①表6中列(1)~(3)的估计结果表明,房价上升与一个地区的信贷扩张显著正相关。列(4)中的结果则表明,信贷水平提升是房价上升抑制居民消费的重要中介因素。而列(5)~(7)的估计结果表明,房价上升与一个地区的储蓄水平亦显著正相关。列(8)表明,储蓄水平增加是房价抑制居民消费的另一个重要中介因素。这些结果意味着土地财政形塑房价—消费关系的结构效应深深嵌入在居民的经济社会行为之中。

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	信贷水平	信贷水平	信贷水平	电商消费	储蓄水平	储蓄水平	储蓄水平	电商消费
商品房价格	0.023 ** (0.007)	0.054 ** (0.016)			0.017 ** (0.005)	0.043 ** (0.005)		
房价指数			0.035 *** (0.009)	0.087 (0.074)			0.077 *** (0.014)	0.124 (0.086)
信贷水平				-0.027 *** (0.005)				
储蓄水平								-0.014 *** (0.003)
观测数	1705	388	3332	3220043	1704	387	3312	3212534
R ²	0.944	0.962	0.981	0.267	0.956	0.970	0.983	0.267
控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
城市、时期 固定效应	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制

注:(1)* $P<0.05$,** $P<0.01$,*** $P<0.001$ 。(2)列(1)、(5)为全国地级市2010—2017年的估计结果;列(2)、(6)为样本城市2010—2017年的估计结果,模型分析均以年度商品房销售价格度量房价变动;列(3)、(7)为样本城市月度层级估计结果。(3)列(1)~(2)、(5)~(6)中的控制变量为GDP规模、第二和第三产业占比、常住人口数和土地出让面积,其他列控制变量同表2。

2. 社会脱嵌逻辑:民生建设失衡何以加剧土地财政的扭曲效应?

如前述结构方程模型的估计结果所示(见表4),土地财政水平与民生建设

① 为衡量此两项代理变量的效度,笔者基于省级住户贷款和住户存款数据进行了检验,相关系数均在0.9以上,说明两项代理变量的效度较好。

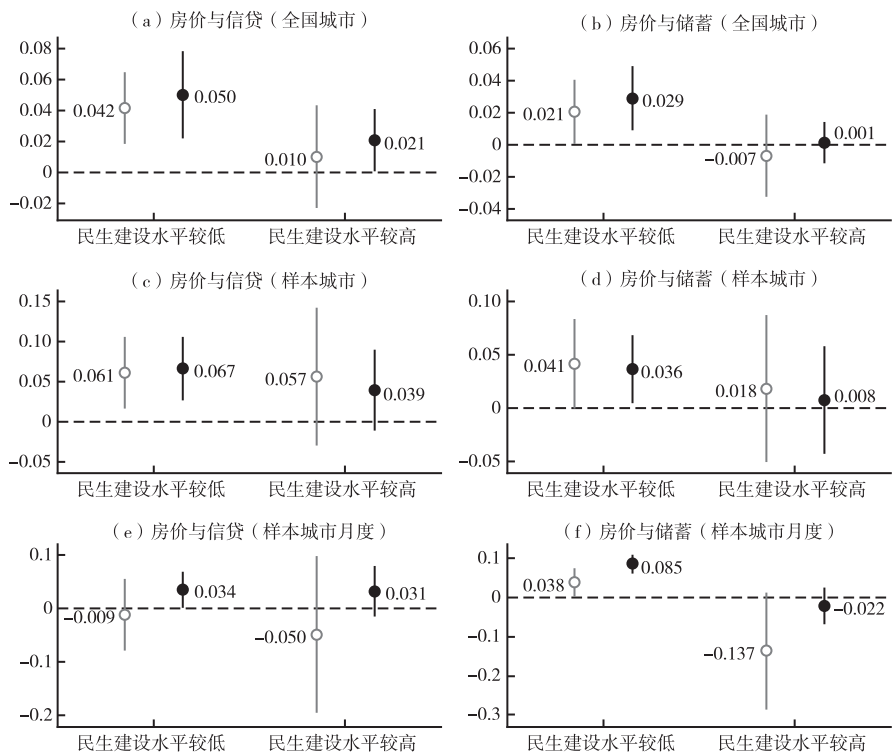
水平并无显著相关性。那么,民生建设的结构失衡是否会加剧土地财政对房价—消费关系的扭曲效应?借鉴普拉萨德(2019:305 – 307)的做法,本文在年度层面将样本城市按照民生建设水平进行中心化处理并分为高水平 and 低水平两组,然后根据各组估计参数的大小和组间比较来检验假设 2。表 7 中的结果显示,相较于民生建设水平较高的城市,土地财政对房价—消费关系的扭曲效应在民生建设水平较低的城市更为明显。

	“房价—消费”拟合值(OLS)		“房价—消费”拟合值(IV)	
	(1)	(2)	(3)	(4)
	民生建设水平较低	民生建设水平较高	民生建设水平较低	民生建设水平较高
土地出让收入/GDP	-0.425 * (0.166)	0.135 (0.108)	-0.519 * (0.203)	0.164 (0.131)
观测数	1831	1208	1831	1208
费舍尔组合检验	-0.560 ***		-0.683 ***	
控制变量	控制	控制	控制	控制
城市、时期固定效应	控制	控制	控制	控制

注:(1) * $P < 0.05$, ** $P < 0.01$, *** $P < 0.001$ 。(2) 组合检验为 500 次重复抽样的结果。(3) 控制变量同表 2。

为何民生建设滞后会加剧土地财政的扭曲效应?根据前述分析,本文在不同民生建设水平下考察房价对居民信贷和储蓄的影响。估计结果(见图 1)显示,无论是全国城市还是样本城市,在民生建设水平较低的地区中,房价上涨对信贷和储蓄的拉升作用都更明显。我们可从两方面来理解这一结果。一方面,民生建设水平较低意味着居民可支配收入水平较低,当面对同等水平的房价涨幅时,民生建设水平较低地区的居民就需要更高信贷杠杆或更多储蓄以满足购房需求。另一方面,也不排除是由于社会保障与住房获得的替代关系,即为了弥补公共福利和保障的不足,民生建设水平较低地区的居民更倾向于通过购置房产来增进保障能力,从而推高信贷与储蓄水平。

综上所述,房价与消费关系的扭曲既与地方政府土地财政模式这一结构性推手相关,也与民生建设状况紧密关联。换言之,近年来地方政府“重地轻人”“重投资轻消费”的城市化与经济发展模式是城市房价攀升与居民消费不振的重要结构性根源。这也表明,在推动经济社会高质量发展时需要协调好经济建设与社会建设的关系,尤其是在考虑到民生建设投入大、见效慢、地方政府激励弱(郁建兴、吴结兵,2022),且土地财政模式困境重重的背景下,以重建社会来再造经济(孙立平,2009)、以民生建设托举经济发展(高柏,2018)的意义则更为突出。



注:图中仅汇报了估计参数及95%置信区间,空心 and 实心圆圈分别为添加控制变量前后的估计结果。

图1 城市房价与信贷、储蓄关系的民生建设水平异质性估计结果

五、总结与讨论:从投资于地到投资于人

活力充盈的居民消费对经济发展和民生福祉提升具有基础性作用。面对经济社会发展过程中的消费困境问题,学界从诸多方面展开了广泛探讨,其中关于城市房价上涨是否以及如何影响了居民消费,一直是争论激烈的议题。既往关于房价与消费关系的研究极其丰富,但多局限于经济视角,这在一定程度上遮蔽了对二者关系背后复杂的社会过程的分析。

本文基于社会转型视角,对房价—消费的关系问题进行了解析。首先,基于电商消费大数据,本研究发现转型期的城市房价上涨显著抑制了样本群体的平均消费水平并拉大了总体消费不平等。其次,本文重点揭示了地方政府的土地

财政模式对房价—消费关系的形塑效应及其社会过程。研究发现,一方面,土地财政与房价的交互强化通过增加居民为满足购房需求的信贷和储蓄压力,扭曲了房价与消费的关系;另一方面,土地财政模式脱嵌于民生建设的失衡格局又加剧了这种扭曲效应。这两种相互交织的过程机制为我们重新理解转型期的房价与消费关系和居民消费困境问题提供了新的视角。

在以土地为中心的地方发展模式之下,一方面,作为制度主体的地方政府借助土地财政获得了可观收入,极大地促进了城市化建设、基础设施改善与地区经济发展(刘守英等,2022);同时,土地财政作为非税收入也极大地增强了地方政府的自主性,在一定程度上减轻了民众的直接税负担,这有助于增进社会稳定(Zhang,2017)。但另一方面,这一发展模式的后果之一却是住房价格的快速上涨,这影响了居民的消费,也拉大了消费差距。

本文的实证分析主要依赖电商平台大数据,其真实、高频的特性提升了测量精度与分析的可靠性。然而,与其他大数据分析类似,本文分析结果虽然内在效度强,但在外在效度尤其是样本代表性上相对不足。数字消费群体更多代表了偏好线上购物的居民,其消费行为和决策模式可能与非数字消费者有系统性差异。尽管本文进行了多种外部效度检验,但在将本文的研究结论向更广泛居民群体推广时仍需谨慎。此外,因数据资料的限制,本文分析的时段局限于2013—2017年这一城市房价剧烈变动的转型期。居民信贷与储蓄数据的不完善也可能给机制效应估计带来偏差。上述不足均有待后续研究完善。

美国“次贷危机”引发了经济社会衰退,其重要诱因既在于高风险的住房抵押贷款加剧了金融系统的脆弱性(杨典、欧阳璇宇,2018),也在于过大的财富差距和过快的家庭债务扩张引发了居民消费支出的急剧下降,进而影响了整个经济基础的稳定(迈恩、苏非,2021)。这对于我们理解中国的住房市场、居民消费以及经济社会发展都具有启示意义。

其一,在保证住房市场秩序稳定的前提下,房价的调控不能仅止步于“限购(放松)”“限贷(放松)”等需求端的举措,还需进一步改变地方政府对以房地产为核心的土地财政的过度依赖。通过构建可持续的地方财政体系,地方政府在“经营城市”过程中可减少土地出让收入的依赖。同时,要转变地方政府以城市规模扩张、大拆大建作为显性绩效的发展观,将包容性增长,特别是“人的城市化”及土地增值收益合理分配等指标纳入发展目标(华生,2013:220—221)。

其二,居民消费困境的成因是十分复杂的问题,欲解决这一问题,除了需要

让房地产市场平稳健康发展之外,还需要重视民生建设。中国正在构建一个多层次政府共同负责的新型民生保障体制(焦长权、董磊明,2022)。“投资于人”的民生建设不仅意味着需要持续强化覆盖教育、医疗、就业支持及养老服务的社会保障体系,以稳定居民预期、增进消费活力;而且也意味着需要通过促进收入公平分配、拓宽城乡居民多元化增收渠道等方式提升中低收入群体消费能力,进而为有效夯实内需基础提供支撑。正是在这些意义上,加强“投资于人”的民生建设和居民利益格局的再调整,有助于我国内需市场的扩容提质和经济社会的高质量发展。

参考文献:

曹正汉、史晋川,2009,《中国地方政府应对市场化改革的策略:抓住经济发展的主动权——理论假说与案例研究》,《社会学研究》第4期。

陈斌开、杨汝岱,2013,《土地供给、住房价格与中国城镇居民储蓄》,《经济研究》第1期。

陈斌开、陈琳、谭安邦,2014,《理解中国消费不足:基于文献的评述》,《世界经济》第7期。

陈杰,2020,《大都市租赁住房发展模式的差异性及其内在逻辑——以纽约和柏林为例》,《国际城市规划》第6期。

陈志武,2016,《消费不平等更加剧社会和政治危机》,《凤凰评论》(https://news.ifeng.com/a/20160722/49520464_0.shtml)。

杜莉、罗俊良,2017,《房价上升如何影响我国城镇居民消费倾向——基于两阶段家庭最优消费模型的研究》,《财贸经济》第3期。

范子英,2015,《土地财政的根源:财政压力还是投资冲动》,《中国工业经济》第6期。

方福前,2020,《从消费率看中国消费潜力与实现路径》,《经济学家》第8期。

高柏,2018,《休养生息与强筋健骨——卡莱斯基宏观经济学与未来中国经济增长模式》,《文化纵横》第6期。

韩立彬、陆铭,2018,《供需错配:解开中国房价分化之谜》,《世界经济》第10期。

华生,2013,《城市化转型与土地陷阱》,北京:东方出版社。

焦长权、董磊明,2022,《迈向共同富裕之路:社会建设与民生支出的崛起》,《中国社会科学》第6期。

兰小欢,2021,《置身事内:中国政府与经济发展》,上海:上海人民出版社。

李培林,2022,《新发展社会学:理论框架的构建》,《社会》第6期。

李树、于文超,2020,《幸福的社会网络效应——基于中国居民消费的经验研究》,《经济研究》第6期。

李涛、陈斌开,2014,《家庭固定资产、财富效应与居民消费:来自中国城镇家庭的经验证据》,《经济研究》第3期。

林毅夫、付才辉,2019,《新结构经济学导论》上册,北京:高等教育出版社。

刘靖、陈斌开,2021,《房价上涨扩大了中国消费不平等吗?》,《经济学(季刊)》第4期。

刘守英、熊雪锋、章永辉、郭贯成,2022,《土地制度与中国发展模式》,《中国工业经济》第1期。

刘晔、黄晓虹,2022,《土地出让对居民消费的影响——基于土地出让结构及动态效应的研究》,《财政研究》第10期。

- 罗楚亮、颜迪,2020,《消费结构与城镇居民消费不平等:2002—2018年》,《消费经济》第6期。
- 罗斯托,2001,《经济增长的阶段:非共产党宣言》,郭熙保、王松茂译,北京:中国社会科学出版社。
- 迈恩、阿蒂夫·阿米尔·苏非,2021,《债居时代:房贷如何影响经济》,何志强、邢增艺译,北京:中信出版集团。
- 蒙克,2017,《“就业—生育”关系转变和双薪型家庭政策的兴起——从发达国家经验看我国“二孩”时代家庭政策》,《社会学研究》第5期。
- 皮尔逊,保罗,2014,《时间中的政治:历史、制度与社会分析》,黎汉基、黄佩璇译,南京:江苏人民出版社。
- 普拉萨德,莫妮卡,2019,《过剩之地:美式富足与贫困悖论》,余晖译,上海:上海人民出版社。
- 孙成芳,2023,《土地财政、价值捕获与公共品提供》,《云南财经大学学报》第11期。
- 孙立平,2009,《以重建社会来再造经济》,《社会学研究》第2期。
- 孙秀林、周飞舟,2013,《土地财政与分税制:一个实证解释》,《中国社会科学》第4期。
- 陶然、苏福兵,2021,《经济增长的“中国模式”:两个备择理论假说和一个系统性分析框架》,《比较》第3辑。
- 王宁,2009,《中国何以未能走向消费型社会:低成本发展战略与现代化进程中的转型困境》,《社会》第2期。
- ,2020,《从不平衡发展到平衡发展——发展中的“消费悖论”及其超越》,《社会学评论》第1期。
- ,2024,《文化视角下的中国消费密码》,《中国社会科学》第10期。
- 王翔,2010,《以城市化驱动消费的现实悖论——兼论我国经济拉动方式的转型》,《经济与管理研究》第4期。
- 王一,2009,《风险与预期:社会保障对中国居民消费与储蓄行为的影响》,《社会》第5期。
- 魏万青、高伟,2020,《经济发展特征、住房不平等与生活机会》,《社会学研究》第4期。
- 吴开泽,2017,《房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980—2010年)》,《社会学研究》第5期。
- ,2019,《住房市场化与住房不平等——基于CHIP和CFPS数据的研究》,《社会学研究》第6期。
- 谢冬水,2017,《土地市场扭曲与中国居民消费不足》,《上海财经大学学报》第3期。
- 颜色、朱国钟,2013,《“房奴效应”还是“财富效应”?——房价上涨对国民消费影响的一个理论分析》,《管理世界》第3期。
- 杨典、欧阳璇宇,2018,《金融资本主义的崛起及其影响——对资本主义新形态的社会学分析》,《中国社会科学》第12期。
- 杨良松、姚姝姝、曹明碧,2021,《土地出让收入征管改革对市县财政的影响》,《澎湃新闻》6月24日(https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_13283501)。
- 叶德珠、连玉君、黄有光、李东辉,2012,《消费文化、认知偏差与消费行为偏差》,《经济研究》第2期。
- 尹志超、仇化、潘学峰,2021,《住房财富对中国城镇家庭消费的影响》,《金融研究》第2期。
- 袁诚、何西龙、涂悦,2016,《住房自有率、房价变化与社会保障支出》,《经济科学》第2期。
- 郁建兴、吴结兵,2022,《以人民为中心推进社会建设》,《光明日报》10月7日。
- 赵鼎新,2015,《社会科学研究的困境:从与自然科学的区别谈起》,《社会学评论》第4期。
- 赵燕菁、吴伟科,2007,《住宅供给模式与社会财富分配》,《城市发展研究》第5期。
- 郑思齐、孙伟增、吴璟、武赟,2014,《“以地生财,以财养地”——中国特色城市建设投融资模式研究》,《经济研究》第8期。
- 周飞舟,2012,《以地为利:财政关系与地方政府行为》,上海:上海三联书店。
- 周广肃、王雅琦,2019,《住房价格、房屋购买与中国家庭杠杆率》,《金融研究》第6期。

- 周黎安,2017,《转型中的地方政府:官员激励与治理》第二版,上海:格致出版社、上海三联书店。
- 朱迪,2023,《“宏观结构”的隐身与重塑:一个消费分析框架》,《中国社会科学》第3期。
- 朱亚鹏、孙小梅,2022,《重新理解中国住房模式:基于深圳住房发展的案例研究》,《社会学研究》第3期。
- 朱宇晶,2017,《财富焦虑与中国式金融主体化:基于温州的民族志研究》,《西南民族大学学报(人文社科版)》第9期。
- 左翔、殷醒民,2013,《土地一级市场垄断与地方公共品供给》,《经济学(季刊)》第2期。
- Ando, Albert & Franco Modigliani 1963, “The ‘Life-Cycle’ Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests.” *American Economic Review* 53(1).
- Chen, Tao, Youchao Tan, Jinghua Wang & Cheng (Collin) Zeng 2022, “The Unintended Consequence of Land Finance: Evidence from Corporate Tax Avoidance.” *Management Science* 68(11).
- Fang, Hanming, Long Wang & Yang Yang 2022, “Housing Wealth and Online Consumer Behavior: Evidence From Xiong’An New Area in China.” *Working Paper* No. 30465, National Bureau of Economic Research.
- Firpo, Sergio & Cristine Pinto 2016, “Identification and Estimation of Distributional Impacts of Interventions Using Changes in Inequality Measures.” *Journal of Applied Econometrics* 31(3).
- Friedman, Milton 1957, *A Theory of the Consumption Function*. New Jersey: Princeton University Press.
- Graham, James & Christos A. Makridis 2023, “House Prices and Consumption: A New Instrumental Variables Approach.” *American Economic Journal: Macroeconomics* 15(1).
- Kemeny, Jim 2005, “‘The Really Big Trade-Off’ Between Home Ownership and Welfare: Castles’ Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on.” *Housing, Theory and Society* 22(2).
- Matsuyama, Kiminori 2002, “The Rise of Mass Consumption Societies.” *Journal of Political Economy* 110(5).
- McDonnell, Erin Metz 2013, “Budgetary Units: A Weberian Approach to Consumption.” *American Journal of Sociology* 119(2).
- Painter, Gary, Xi Yang & Ninghua Zhong 2022, “Housing Wealth as Precautionary Saving: Evidence from Urban China.” *Journal of Financial and Quantitative Analysis* 57(2).
- Waxman, Andrew, Yuanning Liang, Shanjun Li, Panle Jia Barwick & Meng Zhao 2020, “Tightening Belts to Buy a Home: Consumption Responses to Rising Housing Prices in Urban China.” *Journal of Urban Economics* 115.
- Wu, Jing, Joseph Gyourko & Yongheng Deng 2016, “Evaluating the Risk of Chinese Housing Markets: What We Know and What We Need to Know.” *China Economic Review* 39.
- Zhang, Changdong 2017, “A Fiscal Sociological Theory of Authoritarian Resilience: Developing Theory Through China Case Studies.” *Sociological Theory* 35(1).

作者单位:中国人民大学国家发展与战略研究院
责任编辑:胡含之