

國立政治大學財政研究所
碩士論文

指導教授：黃智聰 博士

中國大陸財政地方分權對各省市地區
房地產價格的影響

**The Influence of Fiscal Decentralization on the
Real Estate Price in China**

研究生：林婷婷 撰

中華民國一〇一年六月

謝詞

沒想到，真的到了該寫謝詞的時候了，兩年時間太短暫，還清楚記得剛剛踏入政大校門時的新鮮與期待，現在居然已經要離開學校，結束學生生涯朝人生另外一個階段前進。兩年的研究生生活，平淡之中帶有一點幸福，快樂之餘又有一些挑戰和成長，其中的百感交集，無法用文字來形容，但這一路以來，要由衷的感謝許多在身邊幫助我的人，我才能那麼幸運的如期完成論文與學業。

首先，最感謝的就是我的指導教授黃智聰老師，能當老師的助理，算是我研究所兩年來最大的收穫吧！老師帶給我的不只是論文上的指導與協助，還有做人做事的方法與態度。特別是碩二這一年，很感謝老師賦予我那麼多任務與挑戰，我才能在出社會前見識到那麼多，學習的那麼快，並且有機會磨練自己的能力，也很感謝老師在忙碌之餘，還會常常跟我們說說笑笑，關心我們的近況並給我們人生的建議與方向，讓我對未來更有想法與規劃。另外，要特別感謝辛苦撥空來替我口試的吳世英老師與羅光達老師，謝謝老師們的建議與對我的鼓勵，讓我的論文能夠更為精進。

還有就是我最愛也付出最多心力的研究室成員們。感謝俊男學長在論文上的幫忙，不管我有什麼問題或是不懂的地方，你總是義不容辭地替我解答，你就像一個溫暖的大哥哥，總是在我疑惑的時候給予我方向，在我努力的時候給予我肯定，也給了我很多想法與建議，跟你聊天，總是感到相當愉悅與安心。還有靖雯學姊、士傑學長與暉鵬學長，碩一的生活因為有你們而歡樂，很喜歡有你們在吵吵鬧鬧又擁擠的研究室，感謝你們對我們的包容與愛護，讓我們可以有一個輕鬆愉快的碩一生活。還有我的趴呢林庭偉，感謝你陪我一起度過最忙碌也最充實的碩二生活，一起承受壓力，一起吐露心聲，一起嘴砲，一起修一模一樣的課，一起去大陸和廈門。也感謝育嘉和芳益，謝謝你們在我們最焦頭爛額的時候為我們分擔了那麼多的工作與壓力，未來，研究室就要麻煩你們了喔！還有算是半個同

門的馥冰，喜歡與你一起討論與分享面對的困難，讓我覺得自己不孤單。

另外還要感謝財政所同學與朋友們，謝謝你們總是包容忙碌又愛回家的我XD，不管什麼事都會算我一份，讓我感到很溫暖可以加入財研這個大家庭。要特別感謝的是一起同甘共苦的珮瑜，謝謝妳在這段期間替我分擔許多憂愁，替我解決許多煩惱，在寫論文與找工作的期間也給我很大的鼓勵與幫助，每個晚上都有你一起分享、一起砥礪，這些點點滴滴讓生活不無聊充滿了歡笑，這些是我碩班生活最珍貴的回憶。謝謝一起到廈門發表論文的夥伴，紫瑜、老鼠、巧芬、慈茵與文彬，一起按摩與玩樂的回憶是論文最後階段最開心的事情。還要謝謝葦杭、糰糰與宜蓁，常常在女宿裡給我很多幫忙，給我很多關心，真的很喜歡可愛的你們。

特別要感謝的是睿唐，謝謝你的了解與知心，總是適時的提醒我該做的事，總是耐心的傾聽我生活中的甜與苦，因為有你的陪伴，這些日子充滿歡笑與喜悅和數不盡的回憶，不會忘記一起努力的默契。最後，謝謝爸爸、媽媽與弟弟，謝謝你們包容我時不時的回家撒野，又時不時的為你們帶來一些難題，謝謝你們的支持與愛，讓我有自己發揮的空間，讓我有一個溫馨可愛的後盾。還有在天上的爺爺，從小到大就是你最疼我了，我的努力與堅強你最知道，希望有一天你會為我感到驕傲。

還有很多在過程中一直給予我幫忙和關心的朋友們，我無法一一感謝，但期望能將這份畢業的快樂和榮耀獻給大家！

2012年07月01日 於家中

論文摘要

論文名稱：中國大陸財政地方分權對各省市地區房地產價格的影響

學校所別：國立政治大學財政研究所

指導教授：黃智聰博士

研究生：林婷婷

關鍵詞：財政地方分權、房地產價格、土地財政、雙因子固定效果模型

近年來，隨著中國大陸經濟快速的成長，中國大陸房地產市場也隨之蓬勃發展，然而，近期中國大陸房地產價格的節節高漲，產生了房地產過熱的警訊，而區域間房地產價格的差異與不均，也成為各地區經濟發展的重要阻礙。所以，如何合理的調控房地產價格，使房地產市場能穩定成長並與經濟發展相輔相成，成為中國大陸中央政府必須持續關注與適時妥善處理的問題。

本文使用1999年至2010年中國大陸31個省市地區商品房平均銷售價格和影響房價的經濟相關變數的追蹤資料，運用雙因子固定效果模型進行實證研究。研究結果發現：中國大陸各地區財政分權程度對各地區房地產價格為非線性的關係，呈現U型的曲線。意即，存在一個財政分權的臨界值可以使房價達到最小的情況。建議中央政府應透過調整各地區的財政分權程度，來避免因財政分權不均而產生財政資源不均問題，造成房地產價格的波動。並加強對地方政府的財政預算與財政收入的監督與管制，以抑止「土地財政」的行為。

The Influence of Fiscal Decentralization on the Real Estate Price in China

Abstract

Lin Ting-Ting

With the economic growth, the real estate market is booming in China recently. But the overheating real estate price and the difference of real estate price between region and region become the important impediment to regional economic development in China. Therefore, the central government how to control the real estate price is an immense problem.

By using the panel data of average selling price of commercialize buildings and the economic variables of 31 cities in China between 1999 and 2010, the study uses two-way fixed effects model to investigate the effect of fiscal decentralization on the real estate price in China.

The empirical analysis' result shows that the fiscal decentralization provides a non-linear effect on the real estate price, it presents the U-shaped curve. In other words, there are a degree of fiscal decentralization can make the real estate price to reach the minimum. According to results, we propose to take some policies. The central government should adjust the degree of fiscal decentralization in each region, in order to avoid the local government financial problem to lead to rise the real estate price.

Keywords: Fiscal decentralization ; Real estate price ; Two-way fixed effects
model

目錄

第一章、緒論	1
第一節、研究背景.....	1
第二節、研究目的與研究架構流程.....	9
第二章、文獻回顧	12
第一節、財政分權文獻回顧.....	12
第二節、房地產價格文獻回顧.....	15
第三節、財政地方分權與房產價格關係的文獻回顧.....	22
第三章、中國大陸財政地方分權與房地產市場	27
第一節、中國大陸財政改革歷程.....	27
第二節、中國大陸房地產市場改革歷程.....	34
第三節、財政分權指標.....	40
第四章、研究方法	41
第一節、研究方法說明.....	41
第二節、變數選取與定義.....	44
第三節、實證模型設定與資料來源.....	47
第五章、實證結果與相關檢定	50
第一節、實證分析結果.....	50
第二節、固定效果分析.....	56

第三節、實證模型之相關檢定.....	59
第六章、結論.....	62
第一節 結論.....	62
第二節 政策意涵.....	64
參考文獻.....	66



圖目錄

圖 1:1998 年至 2010 年中國大陸商品房平均銷售價格.....	2
圖 2:1998年至2009年中國大陸各省市商品房平均銷售價格上漲幅度.....	3
圖 3:2009年中國大陸各省市商品房平均銷售價格比較.....	4
圖 4:中國大陸中央與地方財政收入比重.....	6
圖 5:中國大陸中央與地方財政支出比重.....	6
圖 6:財政分權對房地產價格的作用過程示意圖.....	7
圖 7:研究流程架構圖.....	11
圖 8:1991 至 1997 年中國房地產投資及建設情形.....	37
圖 9:財政地方分權程度與房地產價格的關係.....	53
圖 10:中國大陸財政分權程度對各地區房地產價格影響 U 型圖.....	54
圖 11:2010 年中國大陸各地區財政分權程度與房地產價格關係圖.....	64

表目錄

表 1：影響房地產價格的國外相關實證文獻整理.....	17
表 2：影響房地產價格的中國相關實證文獻整理.....	21
表 3：財政地方分權與房地產價格關係的實證研究文獻整理.....	26
表 4：財政承包制制度內容與實行地區.....	31
表 5：1994 年中國財政體制改革內容概要.....	33
表 6：1979 年~1991 年，住房改革制度三階段.....	35
表 7：實證變數之基本統計量.....	49
表 8：實證估計結果.....	51
表 9：區域固定效果之基本統計量.....	57
表 10：時間固定效果之基本統計量.....	58
表 11：檢驗殘差項是否具有自我相關.....	59
表 12：解釋變數共變異矩陣.....	60

第一章、研究背景、目的與架構流程

第一節、研究背景

隨著經濟的快速成長，中國大陸國內基礎建設有了長足的進步，加上政局日漸穩定、投資環境優化、國內人口需求增加等等因素，吸引了許多國外投資流入國內，使得中國大陸房地產市場隨之蓬勃發展。而自1998年，中國大陸住房改革政策頒布後，正式實現居民住宅貨幣化、私有化為核心的住房制度。¹此後，城鎮居民的住房需求開始得到有效釋放，房地產已然成為中國經濟發展中最為活躍的行業之一。

然而，近十年來中國大陸房地產價格節節高漲，卻對中國大陸人民產生相當沈重的負擔。事實上，房產價格過高，對於人民生活是一大負擔；但房屋價格過低，對國家經濟發展前景，又會產生不良的影響。所以，如何合理的調控房地產價格，成為中國大陸乃至於世界各國政府必須關注與適時妥善處理的問題。

由圖1可以看出，1998年至2010年期間中國大陸房地產價格的成長趨勢。在1998年時，中國大陸全國商品房平均銷售價格僅為每平方公尺1,854元人民幣。²自此以後，商品房平均銷售價格逐年攀升。2003年以前，全國商品住宅房平均銷售價格平緩上升，但自2004年起，此一價格隨著經濟突破性的成長開始快速攀升。雖然，在2008年因全球金融危機有稍微下降，但在2009年商品住宅房平均銷售價格卻又再一次上升，高達每平方公尺4,459元人民幣，較

¹ 中國大陸於1998年開始全面實行「住房商品化改革」。在此之前，中國大陸主要實行「福利分房制度」，城市居民住房基本上由政府保障供給提供。1979年經濟改革開放後，房地產市場也逐漸走向自由化，1998年停止住房實物分配，逐步實行「住房分配貨幣化」政策，相當程度上改以津貼補助購房。

² 商品房平均銷售價格，指出售商品房屋的合約總價款（即雙方簽署的正式買賣合約中最後所確定的合約總價格），商品房依照用途分類，包括住宅（高級別墅和一般經濟住宅）、辦公樓、商業營業用房、其他。

1998年時的價格足足成長一倍以上。也因為2008年的稍降，使得2009年商品住宅房平均銷售價格的漲幅高達24.5%，為歷年最高上漲幅度。

單位：人民幣元 / 平方公尺

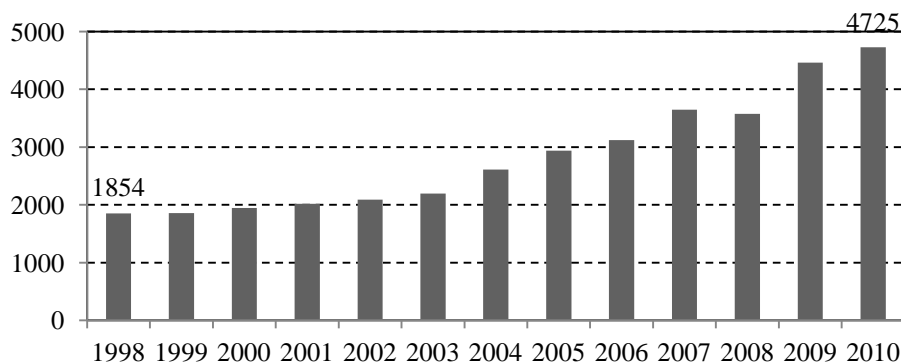


圖1：1998年至2010年中國大陸商品房平均銷售價格

資料來源：各年中國大陸統計年鑑

若從各個省市、地區橫向角度來觀察房價，由圖2可以發現，1998年至2009年這十一年來，中國大陸各省市地區的商品房平均銷售價格都有明顯的上漲，且上漲的幅度都超過70%以上。³房屋銷售價格以華中沿海與內陸一帶城市（浙江、海南、上海、江西、安徽）上漲的幅度最高。此一結果反映，近年來中國大陸華中沿海一帶經濟的發展與地方基礎建設的進步，推動了華中沿海一帶地區房價的高漲。主要城市北京、天津、重慶、四川、山西、福建的商品房平均銷售價格也有高幅度的成長。即便地處偏遠的西藏，其商品房平均銷售價格在此一時期的成長也有151%。而位處南部海域的海南島，商品房平均銷售價格成長率282%，甚至高於上海的268%，僅次於浙江省的333%，位居全中國大陸各省市在此一時期的第二位。

³ 本研究以各省、市、地區在《中國統計年鑑》中的代表城市的商品房平均銷售價格，作為該省、市、地區之商品房平均銷售價格。

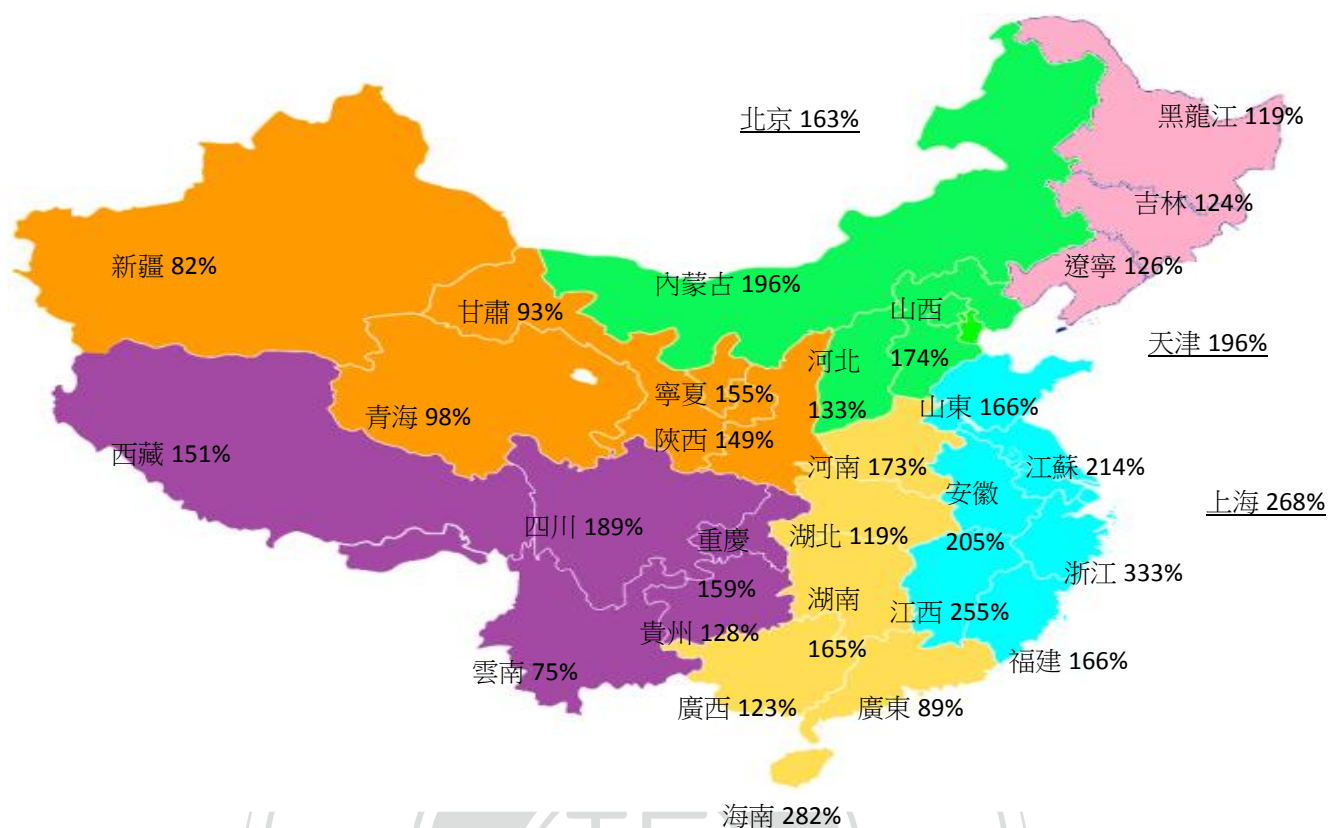


圖2：1998年至2009年中國大陸各省市商品房平均銷售價格上漲幅度

資料來源：1998年中國大陸統計年鑑、2010年中國大陸統計年鑑。

註：以1998年各省市地區商品房平均銷售價格為基期，計算1998年至2009年各省市地區商品房平均銷售價格成長率。

房屋價格普遍高漲的同時，在各城市間的房地產價格也有顯著的差異。根據2011年《中國統計年鑑》數據顯示(如圖3)，2010年在主要的城市北京、上海、天津、浙江等地，商品房平均銷售價格比起其他地區都明顯的偏高。其中，以北京的每平方米17,782元人民幣最高，上海的14,464人民幣居次。若以整體區域來看，呈現東部沿海城市的房價明顯高於西部城市的房價，以最高的北京市與最低的西藏自治區(每平方米2,896元人民幣)來比較，其商品房平均銷售價格的比值高達6.14。意即，北京的商品房平均銷售價格為西藏的6.14倍。這顯示了中國大陸各地區房地產價格不均的現況。

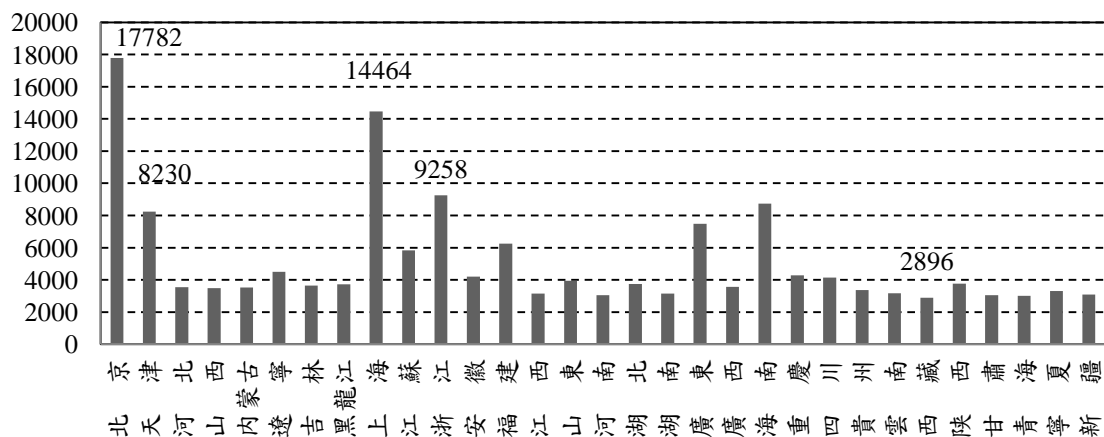


圖 3：2010 年中國大陸各省市商品房平均銷售價格比較

資料來源：2011 年中國大陸統計年鑑

根據上述資料我們了解到，中國大陸房產價格高漲已經是不爭的事實。但究竟是什麼原因造成中國大陸各省市、地區的房產價格變化有如此大的差異，是一個相當值得探討的問題，也是中國大陸政府當前急欲解決的問題。

房地產價格的變化是具有動態性且多元複雜的，除了各省市、地區間在經濟金融發展、民眾預期、國民與企業投機行為的促進、以及各地地方政府的政策差異之外，近年來有許多學者紛紛指出，各省市地區政府在「財政地方分權」程度上的不同，也可能是造成各地房產價格差異的原因之一（華偉，艾華,2007；劉叢欣,2011）。

所謂「財政地方分權」，指的是中央政府賦予地方政府在債務安排、稅收管理和預算執行方面一定的自主權，而財政地方分權(fiscal decentralization)的指標通常是用自有財源收入占其所有財政收入比重來衡量(Huang, Lo, and She, 2011)，以表示地方政府自由運用財政資源的彈性。在財政分權制度方面，中國大陸自經濟改革開放以來，已實施了一系列重大的財政變革，從過去高度集中的財政制度轉變為中央地方分權的財政體制。合理的財政地方分權可以激勵地方政府間的適度競爭，有利於區域社會經濟的全面發展；但如果財政分權不合理，地方政府之間就會產生過度競爭，這不僅會阻礙各地區

經濟市場的發展，還會帶來資源配置的無效率。因此，如何合理的配置地方財政分權，是中央政府很重要的課題。⁴

中國大陸在 1994 年啟動的「分稅制」(tax sharing system) 改革，此一改革主要包括三方面內容：第一、將各種稅收劃分為中央稅、地方稅和共用稅三大類。⁵第二、建立了中央和地方兩套稅務機構進行徵稅。中央稅和中央與地方共用稅由中央稅務機構徵收，地方稅由地方稅務機構徵收。這些都改變了過去的徵稅方法，使得中央財政收入隨著地方財政收入的成長而增加。第三、實施稅收返還與轉移支付制度。總體來說，此「分稅制」的改革雖加強了中央政府的財政能力，卻也削弱了地方政府的財政能力。

根據圖 4 可以解釋此種情況，1994 年分稅制實行後，使得中國大陸中央財政收入佔全國總財政收入之比例大幅成長了 33.7%，地方財政收入佔全國總財政收入則是大幅下降。圖 5 表示，自 1994 年分稅制實施以來，地方財政支出佔全國財政支出的比重呈現穩定上升的趨勢，顯示了地方政府承擔了越來越多的財政責任。地方政府對於基礎設施的建設、地方經濟的發展有較大的責任與義務，使得地方政府的財政支出比重遠遠高於中央政府的比重。

⁴中國大陸財政制度改革大致經歷了三個階段，1978 年之前，財政政策為中央集權型的統籌收支體制，由中央政府統一控制稅收的徵管與收入，然後再依比例分配給需要的各省。1979 年至 1993 年期間，為改善地方政府的財政彈性，實行財政承包制，若地方政府有預算外的盈餘或收入，可自行運用，無須經由中央財政部門同意。1994 年後，中國大陸開始實行財政分稅制，在中央和地方政府的管轄權及支出範圍的基礎上，結合稅種的特性，劃分為中央與地方政府的稅收管理權限和稅收收入，並輔以補助制的預算管理體制模式，使地方政府能夠擁有本身財政的自主權，以因應各地區間的經濟發展來調撥各地區的稅收與支出。

⁵原則上中國大陸把收入大、對國民經濟調控功能較強、與維護國家主權關係緊密、宜於中央集中掌握和徵收管理的稅種或稅源劃為中央稅。此外，把宜於發揮地方優勢、稅源分散不宜統一徵收管理的稅種或稅源劃為地方稅。另外，將徵收面寬、與生產和流通直接相聯繫、稅源波動較大、徵管難度大、收入彈性大的稅種劃為中央地方共用稅。其中，規模最大的企業增值稅被劃分到了共用稅，中央占了 75%，地方只占 25%。

單位：%

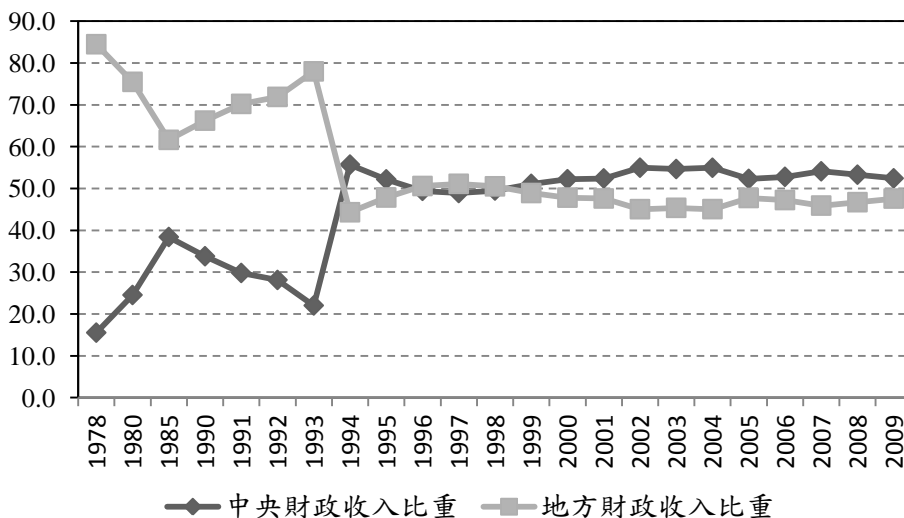


圖4：中國大陸中央與地方財政收入比重

單位：%

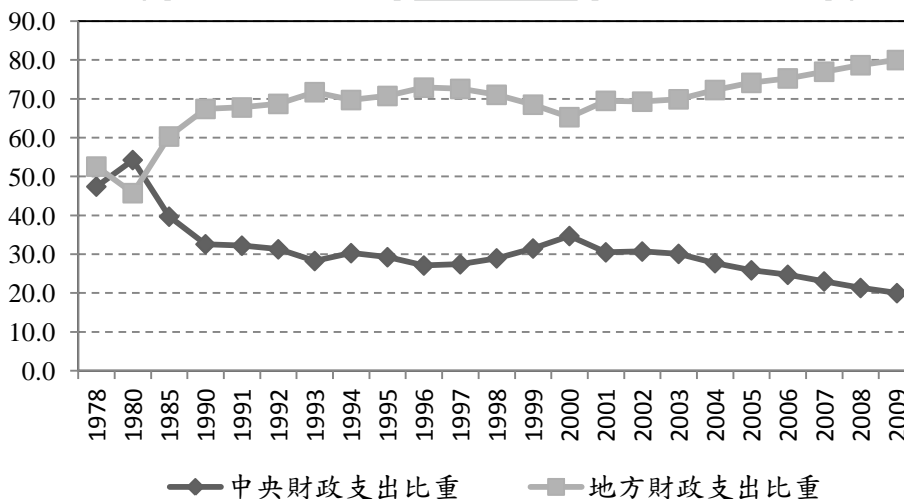


圖5：中國大陸中央與地方財政支出比重

資料來源：各年中國大陸統計年鑑

綜合上述，中國大陸 1994 年「分稅制」實行後，地方財政支出增加、財政收入減少，很可能使地方產生財政赤字或稅收不足的情形，並進一步影響地方政府自由運用財政的自主權。可見中國大陸財政體制的改革，對中央與地方間之財政關係產生了深遠的影響效果。

事實上，地方政府為了追求其自身的經濟成長，或是要配合中央政府的經濟政策，必須要承擔大量的公共事務支出。⁶在財政地方分權體制的改革下，地方政府的財政收入明顯減少，但是地方政府財政責任卻不斷提高，支出也相對攀升。地方政府為籌措財源，地方政府融資平台於是迅速成立，⁷以應對國家的發債條件，而面對接踵而來的債務，地方政府主要依靠城市土地出讓金來填補財政空缺，巨額的地方政府債務，使得地方政府更加依賴於土地出讓金收入，而迅速膨脹的土地出讓行為，更進一步推動了城市房地產價格的上漲。⁸因此，在一定程度上導致了地方政府和房地產開發商出於自身利益最大化下，共同朝抬高房地產價格的目標邁進。財政分權對房價的作用過程可用下圖6作簡要說明。

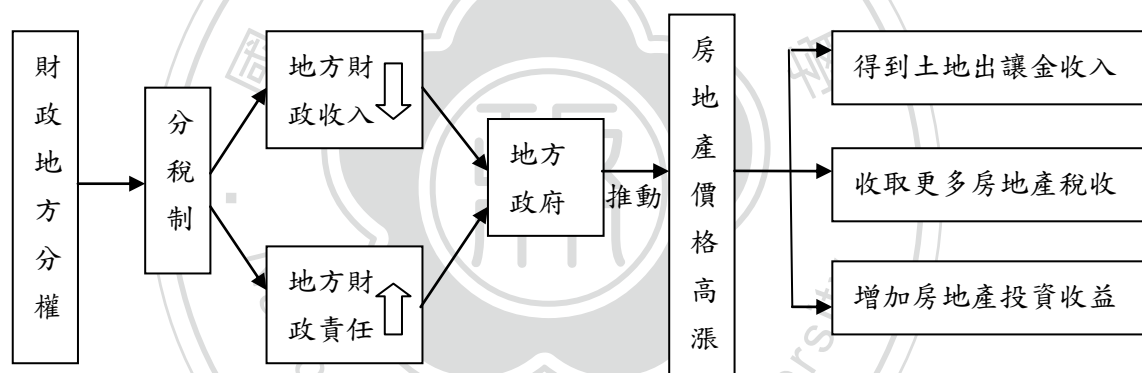


圖 6：財政分權對房地產價格的作用過程示意圖

⁶例如，在2008年發生世界性的金融危機，中國大陸國務院於2008年11月頒布促進發展十大措施，即到2010年底將投入4兆人民幣的擴大內需作為因應。此4兆人民幣的經費由中央投資、地方投資和社會投資共同構成。其中，中央財政僅占三分之一，而三分之二由地方承擔。也就是中央政府只出了1.18 億，其餘皆由地方政府承擔。為此，地方政府大量融資，導致地方債務激增。

⁷所謂地方融資平臺，就是指地方政府發起設立，通過劃撥土地、股權、規費、國債等資產，迅速包裝出一個資產和現金流均可達融資標準的公司，必要時再輔之以財政補貼作為還款承諾，以實現承接各路資金的目的，進而將資金運用于市政建設、公用事業等肥瘠不一的項目。

⁸現行中國大陸的地方稅種類包括房產稅、城市地產稅、城鎮土地使用稅、土地增值稅。其他還包括營業稅、資源稅、車船使用稅、車船使用牌照稅、城市維護建設稅、印花稅。

因此，即使中國大陸中央政府因為房價不斷高漲，可能產生房價泡沫化的風險，因而頒佈了許多法令與政策，意圖去抑制不斷上漲的房地產價格，也希望房地產價格能回歸至經濟市場原本的供需均衡價格。但是，地方政府卻反其道而行的炒作房價，默許高房價以增加地方政府自有財源的收入。因此，中國大陸各地方的財政分權程度不同，很可能是造成中國大陸各省、市、地區的房產價格差異的原因。若能探究財政分權對中國大陸各地區房價的影響做深入分析與了解，以其作為未來政府對於房產市場施政的依據，將是本文探討的重要課題。



第二節、研究目的與研究架構流程

如前所述，房地產市場熱絡固然有利經濟成長和投資的增加，提高人民對未來景氣的樂觀想法；但是房產價格過高，對於人民生活也是一大負擔。特別是近年來中國大陸房市急速的發展與房價的連年漲勢產生房地產市場過熱的警訊，讓各界學者對其房價的合理性抱持著質疑的態度。因此，房價的影響因素著實成為各方關注的焦點。

到目前為止有眾多文獻指出，中國大陸透過財政地方分權的改革，為其帶來了經濟繁榮⁹以及地方效率¹⁰的成長。但面對中國大陸近年來最受關注的房地產市場，是否受財政地方分權化的影響或關聯，卻尚未有實證資料與以佐證。因此，這兩者之間是否有連帶的影響則是我們所想要了解探討的。

一、研究目的

本研究的主要目的即在探究中國大陸財政地方分權，對地方房價所帶來的影響。希望透過理論的引述、文獻的探討以及利用適當的實證估計模型下，可以達到以下幾點目的：

- 第一、藉由相關文獻的整理與回顧，了解現有文獻中，對於財政地方分權與房產價格影響因素作的探討，並探究兩者互相影響的相關文獻。
- 第二、利用現有的中國大陸官方統計資料，來探討各地區財政地方分權程度對其房地產價格影響。並介紹中國大陸房地產政策改革歷程，說明中國大陸房地產之背景與現況，以期對此議題的背景有更深入的了解。
- 第三、建構一個雙因子固定效果模型（two-way fixed-effect model），並利用

⁹ Oates (1993) 表示財政分權對國家經濟有正向的幫助。Akai and Sakata (2002)、Stansel (2005)、Iimi (2005) 皆以實證結果證明，財政分權對國家經濟成長的有正向的貢獻。

¹⁰ Bahl and Linn (1992)、Bird and Wallich (1993) 指出，地方財政分權化或是財政權力的下放可以促進公部門效率的改善。另外，駱永民(2008)使用 DEA 來衡量於 1998 年至 2005 年間，中國 31 個省級地方政府效率，證明中國財政分權的確顯著的提升了地方政府效率。

中國大陸 31 個省市自 1998 年至 2010 年的追蹤資料 (panel data) , 以各省市、地區的商品房平均銷售價格作為衡量該地區房價的指標, 藉由迴歸模型的估計, 瞭解地方財政分權程度對地方房地產價格的影響。

第四、對於財政地方財政分權與中國大陸房地產價格的關聯做深入探討, 以期能為中國大陸目前過熱的房地產市場做良性的政策建議與解決方式。並且, 將研究結果提供給相關政府單位在擬定相關政策與台商在大陸經營投資時做為參考。

二、研究架構流程

本文共分為六章, 各章節之內容則分述如下。第一章為本文之前言, 其中第一節為研究背景、第二節為研究目的與架構流程。而第二章為相關文獻回顧, 其中第一節為財政分權文獻回顧、第二節為房地產價格的文獻回顧、第三節為結合財政地方分權與房產價格關係的文獻回顧。本文第三章為中國財政地方分權與房地產市場的發展, 其中第一節為中國財政改革歷程、第二節為中國房地產市場的改革歷程, 第三節為衡量財政分權指標的介紹。本文第四章為研究方法, 其中第一節為研究方法說明、第二節為變數選取與定義、第三節為實證模型設定與資料來源。本文第五章為實證結果與相關檢定, 其中第一節為實證結果分析、第二節為固定效果分析、第三節為實證模型之相關檢定。最後, 本文第六章將為本研究之結論與政策意涵。

本研究預計的進行流程及執行進度可由圖 7 清楚說明。

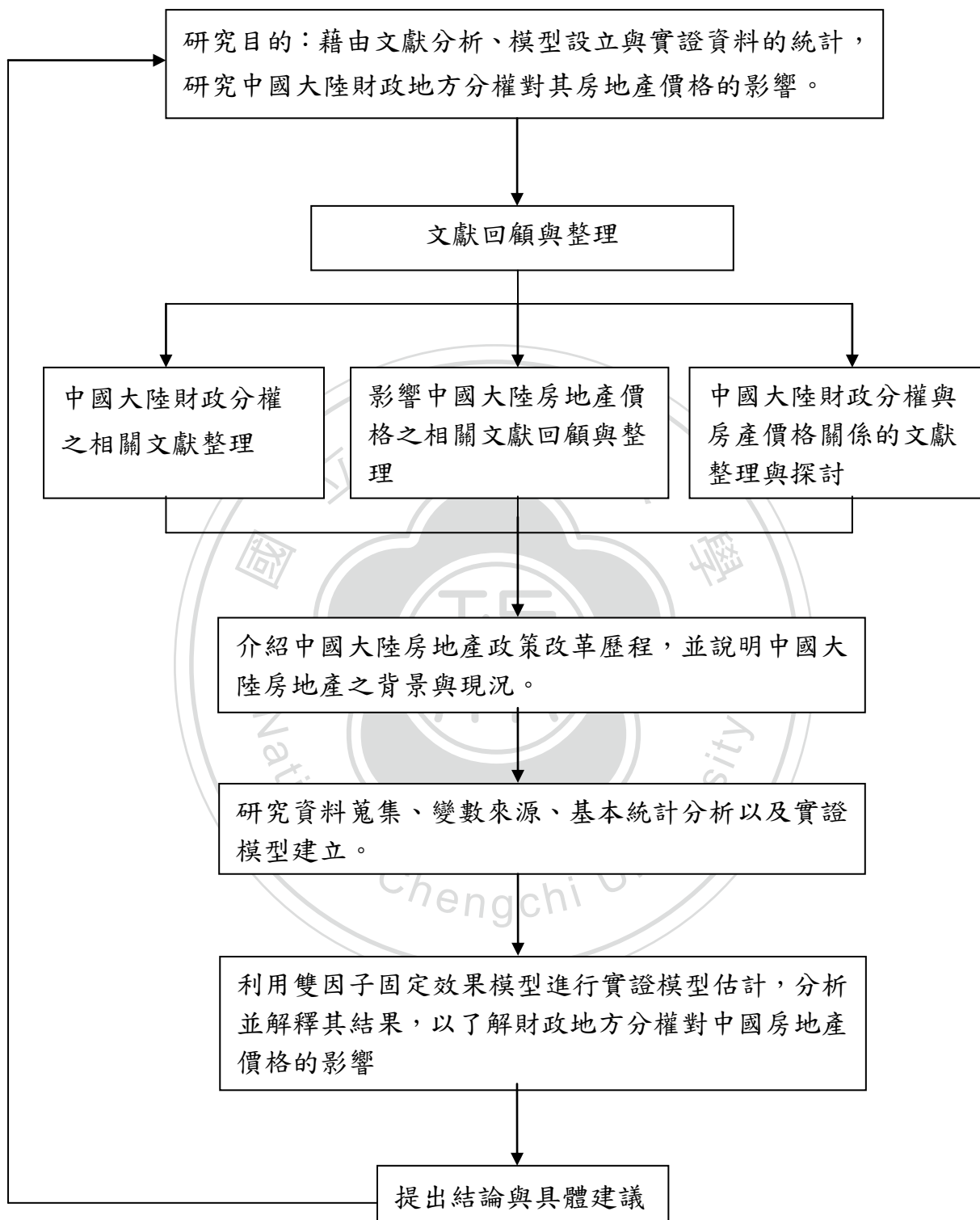


圖 7：研究流程架構圖

第二章、文獻回顧

本研究的目的是在探討中國大陸財政地方分權程度對於各省市房產價格的影響。在實證分析前，需要輔以一些與此議題相關的現有文獻資料，加以回顧與整理，對此議題有更深一層的了解，以期能夠藉由最嚴謹的方法，來分析財政地方分權對各省市地區房價的影響。

因此，本章分為三個部分。首先，先對財政分權理論相關文獻作探討。其次，探討影響房價因素的相關研究文獻。最後，結合財政分權與房產價格關係的相關文獻整理，說明中國大陸地方財政分權確實對於其房產價格有相當的影響。

第一節、財政分權文獻回顧

如今，不論是已開發國家或是開發中國家，財政分權問題皆受到了廣泛的關注，並且成為公共經濟學研究領域和政府決策部門的重大課題之一，關於財政分權議題的研究也不勝枚舉。基本上，每一個政府間的財政配置關係都是在集權與分權中做調整，政府間財務與責任的合理分配，是國家經濟和政治發展的重要考量。

財政分權議題探討已經發展了很長一段時間。最初，Hayek（1945）表示，地方政府在制定公共政策與提供公共設施上比中央政府更有效率。因為對當地居民來說，地方政府可以花費較少的成本來收集較多的訊息，這也使得地方政府提供公共財貨和服務，較能夠符合當地居民的偏好。Hayek 此想法開啟了財政分權理論的探討。

而關於財政分權理論的研究，最早的起源是來自於 Tiebout（1956），¹¹ Tiebout 在 Samuelson 對公共財¹²定義的基礎上，首先提出了「以腳投票」的

¹¹在 Tiebout 的模型中，Tiebout 做了以下七個假設：1.以腳投票，消費者具有完全移動性，

概念，認為地方政府會透過課稅的手段增加地方財政收入，以提供所需之地方建設，而居民會根據各個地方政府提供的公共服務與租稅負擔，選擇自己最適的區位居住。

隨後，Stigler (1957) 在地方政府較能了解人民偏好和居民擁有選擇不同種類、數量公共財的投票權的兩個原則下，解釋了地方政府存在的合理性。Musgrave (1959) 接著指出，各級政府應提供不同種類的公共財。Musgrave 建立了一個財政聯邦主義理論 (theory of fiscal federalism)，強調除國家其他事項外，將適當的稅收和支出分配給各級政府，可以提高社會福利，主張若由地方政府提供地方公共財，使地方擁有較獨立的財政權力，可以使資源分配更有效率。

接下來，根據 Oates (1972) 的理論，證明了地方政府財政分權模式比起中央政府集權模式更能使資源有效配置，達到了柏拉圖效率 (Pareto efficiency)。從此，奠定了財政分權理論的基礎模型。

近年來，由於經濟學多元的發展，也影響了財政學的領域，使得財政分權理論有了不同觀點。Tresch (1981) 結合資訊經濟學與財政分權理論，以居民偏好資訊不對稱來驗證財政分權重要性。假設，在一個完全資訊對稱的國家，則無論是由中央政府或地方政府提供公共財都是相同的。然而，在現實生活中，存在一些社會經濟活動的訊息不對稱，因此中央政府往往提供過

並且會遷入最能滿足其偏好的地區；2. 消費者具有完整充分訊息；3. 有足夠的地區來讓消費者選擇；4. 遷徙時不用花費任何成本，且個人的所得不會受到遷徙的影響；5. 各地區所提供之公共財沒有外溢效果；6. 每一地區皆存在一個最適消費人數；7. 地方公共財最適規模由該地區人口經投票決定。

¹² Samuelson (1954) 在《公共支出的純理論》(The Pure Theory of Public Expenditure) 中，定義財貨有兩種，一種是 collective goods(集合財，也就是公共財)，另一種是 private goods(私有財)。其中公共財的定義是：集合消費財(collective consumption goods) 是用一種「任一個人對此種財貨的消費皆不會減損其他個人對這種財貨的消費」的角度，而由大家所共同享用的財貨，所以是同時滿足每一第 i 個的個體，和每一個集體消費(collective consumptive)的財貨。

多或不足的公共財。一般來說，地方政府比中央政府擁有更多資訊，使他們了解居民的偏好來提供公共財，故一個規避風險的社會，往往讓地方政府提供公共財。

此外，Brennan and Buchanan (1980) 以公共選擇學派的角度表示，財政分權不僅可以將中央政府的財政權力下放到地方政府，還可以促進地方政府間的競爭，避免地方政府濫用財權，達到互相牽制的作用。

在近期的文獻研究上，探討財政分權對經濟成長的影響的研究數量繁多，Oates (1993) 表示財政分權對國家經濟有正向的幫助。Akai and Sakata (2002)、Stansel (2005)、Iimi (2005) 皆以實證結果證明，財政分權對國家經濟成長的有正向的貢獻。但是 Zhang and Zou (1998)、Xie et al. (1999) 卻持相反的意見，他們認為財政分權對經濟成長的影響是沒有直接影響或是呈現負向關係的。



第二節、房地產價格文獻回顧

不論是投資者或是住宅需求者都期望房地產價格的資訊能夠透明且公開化，但是，房地產價格的波動往往是受到很多種因素交錯影響的，不能以單一向來看房地產價格的變動因素。除了市場上供需會影響房地產價格外，總體經濟的股價指數、利率、匯率、所得、通貨膨脹與社會建設以及民眾預期心理、政府的政策與經濟波動等等，皆會對其造成影響。(張金鶚,2005)

本章將先對國外房地產價格影響因素的文獻作整理，再針對中國大陸房地產價格的相關文獻進行回顧，以對房地產市場價格的變動作整體的了解。

一、國外房價文獻回顧

研究房地產價格受到總體經濟變動影響的文獻相當豐富。首先，Schwab (1982) 假設在資本完全流動與房產品質保持不變（不會貶值）下，以理論基礎架構了購屋者的兩期決策模型，探討通貨膨脹率對房產價格的波動的影響。Schwab 表示，當預期通貨膨脹率增加，會經由名目利率和實質利率來改變購屋者貸款買房的需求，進而影響房地產的價格。

實證研究方面，McCue & Kling (1994) 採用向量自我迴歸模型 (a vector autoregressive model, VAR) 探討英國總體經濟活動和金融變量對房地產實質報酬率的關係。該文採用英國 1972 至 1991 共 20 年的不動產投資信託 (real estate investment trust, REIT) 指數的資料作為房地產實質報酬率的指標。¹³ 結果顯示，未預期的通貨膨脹率、名目利率、實質產出與民間投資活動對房地產實質報酬率的變動皆有直接正向的影響。其中，又以名目利率的影響力最

¹³ 不動產投資信託 (real estate investment trust, REIT)，是一種投資標的物為不動產的封閉式共同基金。藉由為將原本持有不動產土地或建築物之財產權，切割分為較小單位，轉換成有價證券，透過許多投資人的資金集資，使沒有龐大資本的一般投資人也能以較低門檻參與不動產市場，獲得不動產市場交易、租金與增值所帶來的獲利。不動產投資信託指數的高低，被視為投資房地產報酬率高低的指標。

為顯著，而實質產出與民間投資活動兩者間有雙向反饋的關係。

關於股票市場對房地產價格之關係研究，Green (1999) 認為股票市場會產生財富效果 (wealth-effect)，使消費者在他們生命週期中改變他們的購屋行為，進而影響房地產價格。此文採用 Granger 因果假設檢定，根據美國加州房地產市場的特性，以 Russell 2000 股價指數對美國加州房地產平均價格做分析。結果發現，股價對房地產價格有正向影響，但影響效果在高房價地區 (北加州) 較明顯，低房價地區 (南加州) 股價對房地產價格的影響較不明顯。

此外，房地產價格除了受總體經濟影響外，政府的政策也是很大的影響因素。Oates (1969) 在 Tiebout 模型的假設下，提出不動產價格 (土地與房屋) 與地方政府支出和財產稅有關的論點。¹⁴ 並使用普通最小平方法 (Ordinary Least Squares, OLS)，估計稅率、政府經常性支出、房屋到市中心距離、家庭收入對 1960 年美國紐澤西州 (New Jersey) 東北 53 個直轄市住宅社區 (residential community) 房地產價格中位數的影響。¹⁵ 經實證分析結果得知，不動產價格與該地區地方政府支出水準呈現正向影響，與財產稅稅率呈現負向影響，出現了稅收資本化的情形，實證結果與 Tiebout 模型的假說是一致的。

租稅對房地產市場也會產生整體性的影響。Brueckner (1986) 以數理模型的推導，解釋課稅對房地產市場的長期影響和短期得失。Brueckner 認為，課稅對房地產市場的長期影響取決於課稅範圍和房地產住房大小，當課稅範

¹⁴ Tiebout (1956) 提出了「以腳投票」的概念，認為地方政府會透過課稅的手段增加地方財政收入，以提供所需之地方建設，而居民會根據各個地方政府提供的公共服務與租稅負擔，選擇自己最適的區位居住。

¹⁵ 此篇文章中的住宅社區型 (residential community) 的直轄市定義為，此直轄市就業居住率小於 100，即城市中的居民往社區外的地區就業比從其他地方來此社區就業的人數來的多。

圍包括整個房地產市場時，房屋和土地的價格會降低；但是如果課稅範圍只有部分的房地產市場，則課稅對房地產價格不會產生影響。

表 1：影響房地產價格之國外相關實證文獻整理

研究者	樣本	使用方法	變數設定	主要結論
Oates (1969)	1960 年 美國 紐澤西州	普通最小平方 法 (OLS)	解釋變數：稅 率、政府經常性 支出、房屋到市 中心距離、家庭 收入 被解釋變數：房 地產價格	不動產價格與該地區地方 政府支出水準呈現正向影 響，與財產稅稅率呈現負向 影響。
McCue & Kling (1994)	1972-1991 英國	向量自我迴歸 模型 (VAR)	不動產投資信託 (REIT) 指數作 為房地產實質報 酬率的指標	未預期的通貨膨脹率、名目 利率、實質產出與民間投資 活動對房地產實質報酬率 的變動皆有直接正向的影 響。
Green (1999)	1989 年 1 月 ~ 1998 年 7 月 加州	Granger 因果 假設檢定	解釋變數： Russell 2000 股 價指數	股價對房地產價格有正向 影響，但影響效果在高房價 地區（北加州）較明顯，低 房價地區（南加州）股價對 房地產價格的影響較不明 顯。

資料來源：作者自行整理

二、 中國大陸房價文獻回顧

皮舜、武康平（2004）採用 Granger 因果假設檢定，探討中國大陸房地產市場的發展與區域經濟成長的關聯性。該文利用中國大陸 29 個省市、地區，1994 至 2002 年的追蹤資料，以中國大陸各地區房地產市場商品房的交易價格與各地區 GDP 為解釋變數進行分析並做解釋。實證結果顯示，中國大陸房地產市場的發展與經濟成長之間，存在著雙向的 Granger 因果關係。也就是說，中國大陸房價的持續高升與其高度的經濟成長，彼此間相互具有顯著的影響。

崔光灿（2009），考慮了房產價格受到長期、短期影響效果的差異，分別運用 GMM（動態模型）和 OLS（靜態模型）進行估計，探討中國大陸房產價格的影響因素。文中使用中國大陸 31 個省市、地區，自 1995 至 2006 年的追蹤資料，以各地商品房的平均交易價格對七個總體經濟指標與兩個房產指標作分析。¹⁶結果顯示，長期來看，收入、物價和房產價格呈正向影響，房地產供給與利率對房產價格呈負向影響；而短期來說，收入、物價對房產價格影響仍存在，但房地產供給與利率影響效果不顯著。

此外，李程宇、袁遠（2011）則在探討此一問題時，加入消費者預期及政府調控等相關變數。¹⁷並且使用 2003 年 2 月至 2010 年 6 月的月數據，以普通最小平方法（OLS）探討影響中國大陸商品房價格的總體因素。該文的實證結果顯示，除了房地產投資額對房價有反向影響外，其餘變數皆對房價有顯著的正向影響。該文作者認為，中國大陸近年來房價持續上漲的主因，在於人們對房價的預期價格將不斷上升所致；同時銀行寬鬆的借貸環境，也對房價的攀升有著推波助瀾的效果。

¹⁶ 七個總體經濟指標，包括：人口（pop-ul）、人均可支配收入（inc）、國內生產總值（gdp）、物價水平（cpi）、利率（r）、社會總投資（inv）、社會總消費（cons）。兩個房產指標包括：房地產供給（comp）、房地產投資（hinv）。

¹⁷ 包括：房地產資產投資額、土地供給價格、城鎮居民人均可支配收入、貸款餘額與房地產行業的景氣程度。

上述文獻多著重於研究中國大陸整體層面的房產價格，缺乏對各區域之間的房地產價格差異做詳細分析探討。故若以中國大陸各區域的房產價格差異來分析，梁雲芳、高鐵梅（2008）在假設相同區域內經濟結構相似的狀況下，使用 1999 至 2006 年中國大陸 28 個省市、地區的追蹤資料，¹⁸利用修正誤差 panel data 模型，並以商品房平均價格作為被解釋變數，各省市人均 GDP、市場交易量、信貸擴張、以及實質貸款利率等作為解釋變數，¹⁹探討中國大陸房價區域波動的差異，並對造成各地區房價波動差異的因素進行研究。該文的結果顯示，市場交易量對房價有顯著的反向影響；其餘變數均對房價有正向的影響。此外，無論房價為短期波動或長期趨勢，信貸的規模對東部、西部影響較大，而經濟成長對中部的房價影響為最大。²⁰

不同於梁雲芳、高鐵梅（2008）的分析，馬麗娟（2011）將中國劃分為東部、中部與西部，但多加入了需求面與供給面的解釋變數進行研究。²¹該文利用 2008 年至 2010 年 7 月的時間序列的追蹤資料模型，試圖探討中國大陸房地產價格波動的區域差異。²²該研究結果顯示，城鎮居民人均可支配收入、商品房平均銷售價格、人均房地產需求面積與房地產開發成本，均對房地產價格有正向影響。且無論長期還是短期，西部地區房價受人均 GDP 與城鎮居民可支配收入的正向影響最大，其次為中部和東部。其實證結果與一般直覺認為：東部地區的經濟成長是造成房價高漲的主要影響變數，有著不

¹⁸ 該文的樣本未包含內蒙古自治區、西藏自治區和新疆維吾爾自治區。

¹⁹ 市場交易量的定義為：各省市商品房銷售面積。信貸擴張的定義為：（房地產資金來源除以自籌資金）與貸款利率（名目、實際）。

²⁰ 梁雲芳、高鐵梅（2008）認為，這些結果說明東部地區成為房地產商和投機者的溫床，是造成東部地區房價高升的主因，未來東部地區將有房地產泡沫化的風險。

²¹ 解釋變數包括：城鎮居民人均可支配收入、商品房平均銷售價格、人均房地產需求面積、以及房地產開發成本等。

²² 在進行單根檢定（unit root test）後，文中五個時間序列變數（商品房平均銷售價格、國內人均生產總值、城鎮居民可支配收入、人均房地產需求面積與房地產開發成本）皆不穩定，因此該文將各變數進行一階差分之後再進行估計。

同的看法。²³

近來，有更多的學者關注跨區域房產價格差異的問題。董志勇、官皓、明豔（2010）則在需求面與供給面外，增加地方政府變量（地方財政收入占 GDP 比重），以及貨幣政策變量（名目利率、實質貸款利率、人民幣實際有效匯率）兩大指標，使用 1999 至 2006 年中國大陸 31 個省市的追蹤資料，以及進行固定效果模型，分析影響中國大陸房地產價格的決定因素。該文的實證結果指出，房價變動主要推力是來自需求方，人均 GDP 對房價有顯著的正向影響，但人口密度則無顯影響。此外，地方政府對房價的影響也不可忽視，對房價亦有高度的正向影響。供給方面和貨幣政策的相關變數對房價影響相對較小，其中，名目利率對房價不具有顯著影響，而實際利率影響較顯著，但為反向影響；匯率無顯著影響。

最後，Wang, Yang, and Liu（2011）利用中國大陸 35 個主要城市自 1998 至 2006 年的追蹤資料，研究城市開放程度對各地區房地產價格的影響。該文以 35 個主要城市的房地產價格指數為解釋變數，並以平均每人可支配所得、城鎮註冊人口、城鎮待業率、城鎮土地租賃指數、城鎮人口密度、實質不動產開發成本、實際的不動產存量、以及城市開放程度（貿易占 GDP 比重）作為解釋變數。在估計固定效果模型之後，該文指出城市開放程度每增加 1%，城市實質房產價格上升 0.282%。此外，平均每人可支配所得、城鎮土地租賃指數、實際的不動產存量、前一期實質城市房產價格對當期的城市實質房產價格有正向的影響。但是，城鎮待業率確有顯著的負向影響。

²³ 對此現象，馬麗娟（2011）解釋，中國大陸東部地區經濟發展水平較高，房地產市場發展起步早，因此人均 GDP 與城鎮居民可支配收入早已不是東部房價波動的主要影響因素。具體而言，與梁雲芳、高鐵梅（2008）的結論相似，馬麗娟（2011）同樣認為高度的市場需求與濃厚的投機氛圍，是東部地區房價偏高的最主要原因。

表 2：影響房地產價格之中國相關實證文獻整理

研究者	樣本期間	使用方法	變數設定	主要結論
皮舜、武康平 (2004)	1994 -2002 中國	Granger 因果 假設檢定	解釋變數：各地區 GDP 被解釋變數：房地產市場交易價格。	中國大陸房價的持續高升與其高度的經濟成長，彼此間相互具有顯著的影響。
崔光灿 (2009)	1995-2006 中國	GMM (動態模型)和 OLS (靜態模型)	解釋變數：人口、人均可支配收入、GDP、物價水平、利率、社會總投資、社會總消費。 被解釋變數：商品房平均交易價格	長期：收入、物價和房產價格呈正向影響，房地產供給與利率對房產價格呈負向影響。 短期：收入、物價對房價影響仍存在，但房地產供給與利率影響效果不顯著。
李程宇、袁遠 (2011)	2003 年 2 月 ~ 2010 年 6 月 中國	普通最小平方法 (OLS)	解釋變數：房地產資產投資額、土地供給價格、城鎮居民人均可支配收入、貸款餘額與房地產行業的景氣程度。 被解釋變數：商品房平均交易價格	房地產投資額對房價有反向影響外，其餘變數皆對房價有顯著的正向影響。
Wang, Yang, and Liu (2011)	1998-2006 中國	固定效果模型追蹤資料	解釋變數：每人可支配收入、城鎮人口、城鎮待業率、城鎮土地租賃指數、城鎮人口密度、實質不動產開發成本、實際的不動產存量以及城市開放程度 被解釋變數：房地產價格指數	城市開放程度每增加 1%，城市實質房產價格上升 0.282%。 平均每人可支配收入、城鎮土地租賃指數、實際的不動產存量對城市實質房產價格有正向的影響。城鎮待業率有顯著的負向影響。
董志勇、官皓、明豔 (2010)	1999 -2006 中國	固定效果模型追蹤資料	解釋變數：需求面、供給面，地方政府變量，以及貨幣政策變量。 ²⁴ 被解釋變數：房地產平均價格	房價主要推力來自需求面，人均 GDP 對房價有顯著的正向影響。供給面和貨幣政策對房價影響相對較小，實際利率影響較顯著，但為反向影響；匯率無顯著影響。地方政府對房價有高度的正向影響。

資料來源：作者自行整理

²⁴地方政府變量，用「地方財政收入占 GDP 比重衡量」。貨幣政策變量，包括：名目利率、實質貸款利率、人民幣實際有效匯率。

第三節、財政地方分權與房地產價格關係的文獻回顧

在現有文獻中，關於地方財政分權與其房地產價格的關係研究，主要集中在財政分權體制下地方政府支出增加與徵收房屋稅對房價產生波動的影響。

Oates (1969) 在 Tiebout (1956) 模型²⁵的假設下，認為房產價格與該地區地方政府支出水準呈現正向影響，與財產稅稅率呈現負向影響。而也有許多學者提出，當各地區財政支出水平不一致時，會出現資本化的情形，造成各地區房價的差異。(Orr, 1968; Church, 1974; Meadows, 1976)

Rosenthal (1999) 使用工具變數法 (instrumental variables, IV)，對英國 8 個主要城市與城郊，1981 年至 1990 年共 36 個季度的橫斷面資料做估計。採用各個城市不同季度的房屋市場價格做為被解釋變數，地方稅收、地方政府支出與房屋特性作為解釋變數。²⁶實證結果顯示，地方政府的公共支出行為和住房特性對房價有顯著的影響，地方稅收對各地區房價呈現負向影響，而地方支出對房價的影響較不顯著，但在倫敦 (London) 與約克郡 (Yorkshire) 兩大城市，地方支出愈高對房價是正向影響，其他地區則是負向的影響。

Bradbury、Mayer 和 Case (2000) 使用普通最小平方法，透過對美國馬薩諸塞州 (Massachusetts) 在 1990 至 1994 年間因遭遇重大財政危機而削減財政支出的行為作分析，²⁷研究結果顯示，馬薩諸塞州地方財政支出的下降，減少了當地政府在學校教育方面 30% 的支出，抑制了住房需求和降低了房地產價值。

²⁵ Tiebout (1956) 認為實行財政分權後，居民將根據各個社區所提供公共服務的數量和質量水平來選擇居住地。公共服務質量越高，遷入該社區的居民數量越多，進而提高該社區的房地產價值。

²⁶ 房屋特性變數包括：房屋年齡、房屋型態、房間數量等等……。

²⁷ 美國馬薩諸塞州 (Massachusetts) 於 1982 年開始通過「Proposition 2 $\frac{1}{2}$ 」法案，規定除非在居民公決同意外，有效財產稅率訂於 2.5%，且稅率的年增長率不得超過 2.5%。此法案限制了地方政府的財政收入，造成地方政府財政壓力逐漸升高。

近年來，隨著中國大陸房地產價格的高漲，地方政府的公共政策對房價的關係也受到各界關注。但現有的文獻多以論述的方式為主，說明中國大陸地方財政分權確實對於其房產價格有相當的影響。

李東升（2007）透過行為機制的博弈模型分析，²⁸認為在政治經濟目標、責任意識與滿足競租要求的誘因機制下，地方政府會默許與縱容房地產開發商進入，促使房價的上漲。因此，建立地方政府行為約束機制，改變地方政府的趨利行為是中國大陸政府調配房價的關鍵。

華偉、艾華（2007）指出，中國大陸現階段財政分權的結果，使中央財政收入迅速成長，中央政府的責任反而相對減少，反而是地方政府承擔了過重的財政支出責任，產生了地方政府財權（上移）與事權（加重）的不對稱情況。就現階段而言，由於地方政府壟斷了土地的供應權，為了能夠獲得更多的地方財政收入，地方政府只有通過賣地，和徵收各種房地產稅費的方式來激勵經濟發展，造成房地產市場的價格不斷攀升。另一方面，受制於官員的提拔制度，一些地方政府將重心放在發展地方經濟，而忽略了對保障型住房的供給，如此一來，也間接促成房地產價格的攀升。

另外，王舉、呂春梅（2008）也針對地方財政分權對房價的影響做出分析。該文認為中國大陸實行分稅制改革以後，地方政府財政短絀，而地方政府則透過低價徵地、高價出售與推高地價帶動房價來增加建築稅與房地產稅，以紓減其財政困難，對房地產市場發展造成了嚴重衝擊，也成為房價不斷上漲的主要推手。認為必須要規範地方政府土地出讓收入與健全財權與事權相對應的地方財稅體制，才能消除財政地方分權對房地產市場的影響，以確保房地產市場的健全發展。

此外，胡光志、鄧世緣（2011）也指出，作為區域經濟發展中重要角色

²⁸ 行為機制的博弈模型分析，假設1、博弈行為的主體是地方政府與房地產開發商，兩者均以實現自身利益為最大目標，策略的選擇依賴於交易雙方對自身淨收益的評價。2、此博弈為三階段完全訊息的動態博弈，地方政府、開發商的行為均是可以觀察到的。3、地方政府對房地產開發商有以個懲罰約束成本。

的地方政府，其財政支出占整個中國大陸財政總支出的比例逐年增加。而分稅制給予地方的財權卻較為有限。如此，便使得個別地方政府出現財政困難的情形。因此，這些地方政府不得不利用自己手中有限的財權介入房屋市場，千方百計地抬高房價，以期能通過增加土地出讓金，以及地方性收費等預算外收入來解決地方財政的困境。也因此，地方政府有通過抬高房價來解決該地方財政困境的行為。整體來說，因分稅制造成的兩大財政主體財權不均，造成的個別地方政府對中央政府在房地產宏觀調控問題上的長期博弈，是對當前抑制高房價宏觀調控制度的削弱，為高房價的形成提供了制度的主因。

29

劉叢欣（2011）也指出，分稅制改革以來，土地收入就成為地方財政的重要組成部分，其在地方財政中的地位可以用「土地財政」形容。為增加財政收入，許多地方政府以重新規劃市區、建開發區、大學城等名義圈地，為更大規模的房產開發開闢戰場。與此同時，地方政府希望房價越高越好，這樣才能吸引更多的開發商，才能賣出更貴的土地價格。而政府獨家壟斷土地供應，可以非常方便的操縱供應規模和時機，在這種情況下，出讓土地的程式越是市場化，價格越有可能被哄抬到非常高的地位。這些巨額地價款當然最終由購買房屋的城市居民承擔，這又反過來抬高了房價。由上述的文獻分析可知，中國大陸的地方財政分權的結果，致使地方的稅收減少，但其所要進行的建設不變，或更為增加。為了要補足地方財政上不足，地方政府透過對土地的壟斷，哄抬土地價格，開發商再轉嫁給購房者。再加上地方政府提高涉房稅收的稅基，與提高行政收費的方式以增加稅收收入。這些源自於地方財政分權的結果，自然成為大陸房價高漲的原因。因此，中國大陸地方財政分權對其高房價的結果應該負擔一定的責任。

²⁹ 中國大陸國務院相繼出臺了一系列土地政策來嚴控土地供給，以期通過抬高房地產業的准入門檻來抑制高房價。然而，這一緊縮性政策被個別地方政府異化為「擴張性」政策，成為這些地方政府通過壓縮土地供給量來抬高地價，進而推動房價的「尚方寶劍」。

上述關於財政分權對房地產價格影響的相關文獻，多是以理論、論述的方式來說明。而以實證研究的方式來探討此一問題的文獻略顯不足，以下，本文將以現有的實證文獻作介紹。

杜雪君、黃中華、吳次芳（2009）透過對1998到2007年共10年、31個省市的追蹤資料（panel data），對全國和各個區域在房地產稅、地方公共支出與房產價格之間的關係進行實證檢驗。³⁰研究結果顯示，中國大陸房地產稅對各地房價有負向影響，而地方公共支出對各地房價有正向影響，兩者對房價的淨影響為正向的。此外，房地產稅對房價的顯著影響在不同的區域中存在差異，且不同的房地產稅種對各區域房價的影響也不盡相同。地方政府支出行為對房價的影響也存在區域性的差異，地方政府公共支出對東部地區房價的影響大於對中、西部地區的影響。

而李勇剛、高波（2011）使用1999到2008年中國35個大中城市的住宅平均價格和總體經濟的相關變量的追蹤資料，³¹對住宅價格和財政分權及地方政府競爭行為的關係進行實證研究。研究結果顯示，財政分權和地方政府間的競爭行為，對住房價格產生正向的顯著影響；而財政分權對住房價格的影響存在顯著的區域性差異，東部地區財政分權對房價的影響最大，中部次之，西部最小。

³⁰ 此篇研究中，房地產價值（HP），採用商品房平均銷售價格數據；地方公共支出（PE），以地方總支出除以總人口來表示；而房地產稅負（TEX），則是以房地產為徵稅對象的房產稅、耕地占用稅、城鎮土地使用稅、土地增值稅和契稅等房地產稅收收入除以商品房銷售額來計算。

³¹ 解釋變數包括：人口密度、財政分權程度、住宅竣工面積、地方政府競爭行為、住宅房地產開發投資、城鎮人均可支配收入。

表 3：財政地方分權與房地產價格關係的實證文獻整理

研究者	樣本期間	使用方法	變數設定	主要結論
Rosenthal (1999)	1981-1990 英國	工具變數法 (IV)	解釋變數：地方 稅收、地方政府 支出與房屋性。 被解釋變數：房 地產市場價格。	地方政府的公共支出行為 和住房特性對房價有顯著 的影響，地方稅收對各地區 房價呈現負向影響。
Bradbury、 Mayer 和 Case(2000)	1990-1994 美國馬薩諸 塞州	普通最小平方 法 (OLS)	解釋變數：地方 政府財政支出變 數、房價外生變 數、房屋特性 被解釋變數：房 地產價格	馬薩諸塞州地方財政支出 的下降，減少了當地政府在 學校教育方面 30% 的支 出，抑制了住房需求和降低 了房地產價值。
杜雪君、黃 中華、吳次 芳 (2009)	1998-2007 中國	固定效果模型 追蹤資料	解釋變數：房地 產稅、地方公共 支出 被解釋變數：商 品房平均銷售價 格	中國大陸房地產稅對各地 房價有負向影響，而地方公 共支出對各地房價有正向 影響，兩者對房價的淨影響 為正向。 地方政府公共支出對東部 地區房價的影響大於對 中、西部地區的影響。
李勇剛、高 波 (2011)	1999-2008 中國	固定效果模型 追蹤資料	解釋變數：人口 密度、財政分權 程度、住宅竣工 面積、地方政府 競爭行為、住宅 房地產開發投 資、城鎮人均可 支配收入。 被解釋變數：商 品房平均銷售價 格	財政分權和地方政府間的 競爭行為，對住房價格產生 正向的顯著影響；而財政分 權對住房價格的影響存在 顯著的區域性差異，東部地 區財政分權對房價的影響 最大，中部次之，西部最 小。

資料來源：作者自行整理

第三章、中國大陸財政地方分權與房地產市場

在探究中國大陸財政地方分權與房地產市場之間的關係之前，必須要對此兩者的背景與現況做詳細的了解與介紹，以期能對此議題做深入的認識。本研究將於本章第一節中，介紹中國大陸改革開放後，所歷經的財政改革過程。接著在第二節，介紹中國大陸近年來的房地產市場改革歷程與相關調控政策。而在第三節，將介紹財政分權指標的衡量。並將財政地方分權與房地產市場之間的關聯作一彙整與連結。

第一節、中國大陸財政改革歷程

財政體制是劃分各級政府財權、加強中央宏觀調控、協調地區發展的一項重要制度。深化財政體制改革，設置合適的國家財政體制，有利於一國經濟發展與促進社會和諧。因此，合理的財政改革成為各國政府關心的重要議題。

自 1949 年建國以來，中國大陸一直是中央集權的財政體制，建國初期為了方便掌握權力、統治國家，財政體制成為中央權力的展現工具，地方權力受到中央政府很大的限制，財政地方分權程度相當低。然而，中央政府權力的過度集中，有礙於地方發展，因此，中國大陸自經濟改革開放以來，開始實行財政改革，逐漸落實財政地方分權，進而帶動中國經濟體制的改革。

迄今，中國大陸已實施了一系列重大的財政體制改革，從過去高度集中的財政制度轉變為中央地方分權的財政體制。中國大陸財政制度改革大致經歷了三個階段，第一階段為 1949 至 1979 年，財政體制是計畫型的財政體制，所有的財政政策皆以國家計畫為中心，中央政府對於地方財政的干預程度較為強烈，財政體制常因應當時的社會經濟環境有所調整。接下來，1979 年至 1993 年期間，為改善地方政府的財政彈性，實行財政承包制，若地方政府有預算外的盈餘或收入，可自行運用，無須經由中央財政部門同意。而 1994

年後，中國大陸開始實行財政分稅制，提高地方政府的財政自主權，以因應各地區間的經濟發展來調撥各地區的稅收與支出，加速地區經濟發展。

一、1949 年至 1979 年：中央集權下的「傳統計畫」體制

中國大陸建國初期的財政體制，是屬於一種計畫型的財政體制，其主要特色在於所有的財政政策皆以國家計畫為中心，因此中央政府對於地方財政的干預程度亦較為強烈。這段時期，財政體制為因應當時的社會經濟環境有所調整，又可分為幾個階段。

1950 至 1952 年，實行「統收統支」體制，這種財政體制把全國的財力絕大部分集中在中央，除地方稅收和一些零星收入歸地方外，主要收入全歸中央；³²各級政府的開支，由中央統一核撥。這種高度集中統一的財政體制在建國初期最為典型，對恢復國民經濟、平衡預算和穩定物價具有重要作用。但其缺點是，地方對增收節支沒有積極性，中央在財政的運作上，無法貼切因應地方經濟社會發展的個別需要，不利於地方經濟。因此國家運行機制轉入正常後，統收統支型財政體制很快就停止了。所以於 1953 年至 1958 年間，接著實施「分類分成」財政體制，是將財政收入劃分為中央財政固定收入、地方財政固定收入和中央與地方財政共享收入三類，支出則按隸屬關係編列預算。³³此制度的特點是，各類財政收入劃分比較清楚，便於區分各級財政的權利與責任。

1959 年至 1970 年，開始實施總額分成的「收支掛鉤」體制，並且透過「一年一變」的辦法來調節中央地方財力分配與國家總體經濟問題。收支掛鉤型體制是把地方與中央的財政收入都總合起來，再按各地區收支總數確定一個分成比例分配給地方。這是中國大陸財政體制的一大進步，使地方對財

³² 主要收入如：公糧、關稅、鹽稅、貨物稅、工商業稅、國營企業收入、公債收入等……。

³³ 用地方財政固定收入加上共享收入之和與核定的地方財政支出基數比較，如有餘，按餘額佔支出基數的比例上繳中央財政；如不足，則由中央財政定額補助。

政收支的關心程度大大提高。但缺點是會助長地方盲目擴大財政支出的傾向，產生「鞭打快牛」的負面效應。³⁴而1968年則因受文化大革命影響，導致當年預算無法編制，被迫採取了「收支兩條線」的財政政策。³⁵

1971年至1973年則實施「收支包乾」體制。中央每年年初核定各省市的財政收入上交任務和財政支出指標，收大於支者，結餘由地方自行留用；支出大於收入者，由中央財政按差額補貼給地方。但這種財政體制的缺點顯現在地方與中央的「較勁」上，尤其是在各省市的收支指標核定上，往往與實際脫節很大，有的省市超收過多，有的省市則短收嚴重，使得中央財政年年吃緊、入不敷出，在平衡預算上發生了很大的困難。

1974年受到文化大革命影響，經濟財政受到破壞，調整為「收入分成」體制（又稱為旱澇保收），中央對地方財政收入按固定比例留成，超收的部分則另定分成比例，支出按指標包乾。目的是鼓勵地方超收，以適當緩和收支掛鉤型財政體制所帶來的矛盾，使財政收入與財政支出脫鉤；財政支出包乾有利於地方安排財政開支。文革後，社會漸趨穩定，1976年後又回復到原先「收支掛鉤」體制的實施。1978年則在部分省（市）試行「增收分成」措施。³⁶

1978年以前的這段時期，為中國大陸建國初期，經濟與政治上尚未走入正軌，先後歷經了「大躍進」、「文化大革命」，使得經濟遭到嚴重破壞，導致財政收入的不穩定。在這種局面下財政管理體制的頻繁變動，基本上每個體制都是為因應當時社會經濟狀況來調整，因此在此時期財政體制並沒有取

³⁴ 地方政府實施收支掛鉤型體制，容易助長地方增加財政支出，因為地方多支出隱含著分成的比例提高；在年初確定地方收支預算時，會對分成比例和收支指標十分計較，容易發生扯皮現象；對多收少支的省市不利（分成比例低），對少收多支的省市有利（分成比例高）。從全局的意義上看，這種財政體制會誘使地方對支出的關心甚於對收入的關心，具有「鞭打快牛」的負面效應。

³⁵ 收入全交中央，支出由中央統一分配。

³⁶ 「增收分成」，指的是當地方年度財政收入實際完成數額比上一年度財政收入實際完成數額增加的部分，由中央財政按規定的增收分成比例，給予地方較高的財政留成收入，以鼓勵地方組織收入的積極性。這是一種邊際分成方法，對地方來說收入是遞增的，而對中央的邊際分成比例是遞減的，使中央收入占總收入的比例逐年下降。

得良好的政策效果。

二、1980 年至 1993 年：市場機制下的「分灶吃飯」體制

隨著中國大陸經濟改革開放的政策，在財政體制上也有穩定的改革與進展。1980 年，開始實施「劃分收支，分級包乾」的財政體制（亦稱「分灶吃飯」）。即明確的劃分中央財政與地方財政的收支範圍，根據各種財政收入的性質和企業事業單位的隸屬關係，實行分類分成的辦法，將財政收入劃分為中央固定收入地方固定收入和中央與地方調節收入三類，然後再依照合理的預算收支包乾基數實施各級政府的收支包乾。³⁷結合了「分類分成」與「收支包乾」的體制之特點，期望達到中央地方財權、事權的一致性與調動地方收支的積極性。此體制確實提升了中央占全國財政收入之比重，但中央占全國財政支出之比重卻高過中央占全國財政的收入，導致國家債務不斷增加。

於是，在 1985 年財政體制改革時，配合兩步「利改稅」施行的需要，³⁸再進一步改制為「劃分稅種，核定收支，分級包乾」的方式。主要的實行方式是按稅種來劃分各級財政收入，財政支出則按照行政單位和企業、事業單位的隸屬關係來劃分，地方政府以其收入來訂定其支出核定基數，³⁹以求平衡。此次的財政改革，使中央財政支出佔全中國財政支出的比例逐年下降，達到舒緩中央財政壓力的目的。

³⁷ 地方財政的收入、支出包乾基數以 1979 年財政收支執行數為基數確定。地方支出基數首先用地方固定收入抵頂；固定收入不足以抵頂支出基數，則劃給調節分成收入，然後再與支出基數比較，收入大於支出基數的按比例上交中央財政，收入小於支出基數的由中央財政給予定額補助。收入基數、支出基數和調節分成比例確定以後，五年不變。

³⁸ 第一步是「利稅並存」階段：國有大中型企業凡有盈餘者，先從實現利潤中繳納 55% 的所得稅，稅後利潤還要向國家上繳調節稅和其他形式的稅。小型企業則就盈利部分按八級超額累進稅率繳納所得稅，最低稅率 7%，最高為 55%。第二步則完全「以稅代利」：取消上繳利潤的辦法，建立以工業徵收產品稅、商業徵收營業稅為主的稅收體制，企業按 11 個稅種向國家繳稅。詳閱林毅夫、蔡昉、李周（2000）。

³⁹ 以 1983 年決算數為基數。

表 4：財政承包制制度內容與實行地區

財政制度	實行內容	實行省市
收入遞增包乾	以 1987 年財政收入為基數，確定地方收入每年必須有一定的成長率，對中央財政的上交數也要相應成長。在成長率以上多收的部分，全部留給地方。收入達不到規定的成長率也要保證上交中央的數額不減少。	北京、河北、遼寧、江蘇、浙江、河南、瀋陽、哈爾濱、寧波、重慶
總額分成	根據 1986~1987 年財政收支狀況核定收支基數，以支出基數佔收入基數的比重，確定地方留成和上交比例。	天津、山西、安徽
總額分成加成長分成	除實行總額分成的辦法外，每年收入比上年成長部分中，由中央財政另加一定的分成比例分給地方。	大連、青島、武漢。
上交額遞增包乾	以 1987 年實際上交中央財政的數額為基數，每年按一定的成長率增加上交數，其餘收入全部留給地方財政。	廣東、湖南。
定額上交	以 1987 年財政收支數為基礎，重新核定收支包乾基數後，收入基數大於支出基數部分，定額上交中央財政	上海、山東、黑龍江。
定額補助	以 1987 年財政收支數和中央補助數為基數，重新核定收支包乾基數後，支出基數大於收入基數部分，由中央財政定額補助地方財政。	吉林、江西、陝西、甘肅、福建、內蒙古、新疆、西藏、寧夏、廣西、雲南、貴州、青海、海南。

資料來源：賈康和閻坤（2000）

為適應經濟體制改革所帶來的經濟成長，在這段期間，執行中的財政體制也會隨著各地區的狀況作局部的調整。1988 年，為了配合企業普遍推行的承包經營責任制，⁴⁰推出了財政「大包乾」制度，對 39 個省、自治區、直轄

⁴⁰ 承包經營責任制是中國全民所有制企業中經營責任制形式的一種。它是在社會主義公有制的基礎上，按照所有權與經營權適當分離的原則，通過承包合同，確定國家與企業之間的責、權、利關係，使企業實行自主經營、自負盈虧的經營管理制度。主要在中大型國營企業中實行。

市和計畫單列市，開始實行 6 種不同形式的財政承包制，分別為「收入遞增包乾」、「總額分成」、「總額分成加增長分成」、「上繳遞增包乾」、「定額上繳」以及「定額補助」。（見上表 4 整理）

三、1994 年迄今：市場經濟下的「財政分稅制」

由於財政包乾體制稅收調節功能較弱、容易產生地方中央不協調的問題且限制了財政收入的合理成長，特別是在中央財政收入比重不斷的下降，大大影響了中央政府對整體經濟調控的能力。加上經濟環境不斷的改變，中央政府確立社會主義市場經濟體制的改革目標後，1994 年決定改革當時的地方財政包乾體制，實行分稅財政體制。

分稅制是在中央和地方政府的管轄權及支出範圍的基礎上，結合稅種的特性，劃分中央與地方政府的稅收管理權限和稅收收入，並輔以補助制的預算管理體制模式，使地方政府能夠擁有本身財政的自主權，以因應各地區的經濟發展來調撥各地區的稅收與支出。分稅制的具體內容包括劃分中央與地方的事權與支出、劃分中央與地方的收入、建立政府間財政轉移支付制度與建立預算編制與資金調度等財政分配的變革，為了使分稅制能夠順利推行，也另行採取了一些配套改革和政策措施。⁴¹（見下表 5）

分稅制實行後，中央與地方財政收入有了穩定的成長，透過劃分稅種，能夠較合理的規範中央與地方間的關係，並將財政運用的權力下放到地方，調動各級政府促進經濟發展的積極性與主動性，加快經濟發展與國建設。

⁴¹為了使分稅制能夠順利推行，採取了一些配套改革和其他政策措施：改革國有企業利潤分配製度；同步進行稅收管理體制改革；改進預算編制辦法，硬化預算約束；建立適應分稅制需要的國庫體系和稅收返還制度；建立並規範國債市場；妥善處理原由省級政府批准的減免稅政策問題；各地區進行分稅製配套改革。

表 5：1994 年中國財政體制改革內容概要

施行步驟	內容概要
將中央與地方的事權和支出劃分	<p>一、中央主要承擔國家安全、外交與中央國家機關運轉所需經費，與調整國民經濟結構、協調地區發展、實施宏觀調控所必需的支出，以及由中央直接管理的社會事業發展支出。</p> <p>二、地方財政主要承擔該地區政權機關運轉所需支出以及該地區經濟、社會事業發展所需支出。</p>
將中央與地方的收入劃分	<p>一、關於維護國家權益、實施宏觀調控所必須的稅種劃分為中央稅，將與經濟發展直接相關的主要稅種劃分為中央與地方共用稅；將適合地方徵管的稅種劃分為地方稅，充實地方稅稅種，增加地方稅收入。</p> <p>二、分設中央與地方兩套稅務機構，中央稅務機構徵收中央稅和中央與地方共用稅，地方稅務機構徵收地方稅。</p>
建立政府間財政轉移支付制度	<p>一、保留原體制下中央財政對地方的定額補助、專項補助和地方上繳。</p> <p>二、根據中央財政固定收入範圍擴大、數量增加的新情況，著重建立了中央財政對地方財政的稅收返還制度，具體辦法是，中央稅收上繳完成後，通過中央財政支出，將一部分收入返還給地方使用。</p>
建立預算編制與資金調度	<p>一、實行分稅制後，中央和地方均按照新口徑編報預算。</p> <p>二、將中央稅收返還數和地方的原上繳數抵扣，按扣抵後的淨額占當年預計中央消費稅和增值稅收入數的比重，核定一個“資金調度比例”，按此比例劃撥消費稅和中央分享增值稅給地方。</p>

資料來源：整理自鄭安志（2006）。

第二節、中國大陸房地產市場改革歷程

房地產市場，是目前中國大陸經濟發展中最為活躍的行業之一，也是投資者最熱衷的投資項目。2010年統計資料顯示出，房地產業GDP佔中國整體GDP總額約5.6%，房產稅收佔政府稅收總收入約18%，⁴²房屋貸款佔銀行總貸款額約20%，房地產投資佔全國總固定資產投資約23%，可見房地產市場已然成為中國大陸經濟體系上重要的一環。

然而，與財政體制的改革比起來，中國大陸房地產市場的變革，算是緩慢卻劇烈的。建國以來，在計劃經濟體制下，中國大陸住房建設與居民住房需求都是由政府來分配的，房地產市場幾乎不存在。直自1980年後期，由計劃經濟逐步走向市場經濟體系後，加上政局日漸穩定、國內基礎建設進步、投資環境優化、吸引外資流入等等因素，房地產市場才日益受重視，開啟了房地產市場的改革之路。

回顧改革開放30年來，中國大陸房地產市場的發展變化，大致可分為以下四個階段：一是初步形成時期（1979~1991年），二是市場調整時期（1992~1997年），三是培育新的經濟成長點時期（1998~2007年），四是宏觀調控時期（2008~2012年）。以下，本文將分別依照這四個階段做介紹。

一、初步形成時期（1979年~1991年）

在改革開放以前，城鎮的住房建設與需求，都是由政府統一來分配與控制，房屋不做買賣與出售，由政府依照職業、階級來做分配與安排，是屬於典型的福利分房社會。然而，此種制度的弊端叢生，其中的利益輸送令人詬病。因此，自文化大革命結束後，解決城鎮居民的住房需求與改善居住品質成為中央政府重視的問題。1980年，鄧小平提出實行住房商品化的政策，准許私人建房、買房、擁有自己的住宅，不僅新建住宅可以出售，現有的住宅

⁴² 此處的房地產稅收包括：房產稅、土地增值稅、城市維護建設稅、城市土地使用稅。

也可以出售。⁴³自此，揭開了住房制度改革的序幕。

1979 至 1991 年的房產市場改革是循序漸進的，改革的實踐歷經了公房出售試點、提租補貼試點和全面起步三個階段。本文將於表 6 中整理列示三個實施階段的時間、內容與具體成效。1988 年，政府又提出「結合住房制度的改革，發展房地產市場，實行土地使用權的有償轉讓」政策。⁴⁴使得房地產市場交易更加自由，商品房的建設、買賣與租賃活動不斷出現，逐漸形成了房屋買賣與租賃市場，又進一步促進了房地產市場的發展。

整體來看，這段時期屬於中國大陸房產市場初步發展的階段，市場功能尚不健全，市場機制也未臻完善，但已從原先的福利分房制度走向商品房買賣市場，為日後房產市場的發展鋪路。

表 6：1979 年~1991 年，住房改革制度三階段

	實行計畫	詳細內容	具體成效
第一階段	1979 年 公房出售試點	把新建住房以建築成本價向居民出售	到 1985 年底，全國共有 27 個省、自治區、直轄市的 160 個城市和 300 個縣鎮開展了補貼出售公房的試點，共出售住房 1092 平方公尺。
第二階段	1981 年 提租補貼試點	補貼售房	補貼售房在一定程度上解決了當時城鎮居民經濟承受能力較低的問題，但 1986 年初新建公房補貼出售的改革因受到廣泛批評而停止。
第三階段	1991 年 住房制度改革 全面起步	分步提租、交納租賃保證金、新房新制度、集資合作建房、出售公房	進入全面推進和綜合配套改革的新階段。

資料來源：《中國經濟發展和體制改革報告---發展改革開放藍皮書》

⁴³ 1980 年 6 月，中國中央國務院在批轉《全國基本建設工作會議匯報提綱》中正式提出實行住房商品化政策。

⁴⁴ 1988 年 3 月於七屆全國人大第一次會議上《政府工作報告》提出。

二、市場調整時期（1992 年~1997 年）

經歷上一階段的洗禮，房產市場已有初步的基礎與制度。1992 年，政府確立以社會主義的市場經濟體制為目標後，制定了房地產市場體系框架的計劃，成為房產市場成熟發展的推進助力。⁴⁵ 中央提出了一系列房地產發展紮根的政策措施，包括進一步深化土地使用制度改革、完善城鎮住房制度改革、健全房地產開發的投資管理、引導外商對房地產投資等計畫。

在此波制度改革下，中國大陸掀起了一股房地產熱潮，房地產開發公司急劇增加，房地產開發投資也高速成長，房產市場買賣交易活絡，使得房產價格不斷推高。1992 到 1993 年，因為房地產開發投資過熱，還連帶使得鋼材、水泥等等的建築原料價格急速飆漲，排擠了國家建設投資的成長，此外，內地資金與外資紛紛流向沿海地區的房地產市場，使得沿海地區的房產價格飆漲，產生了房地產過熱化的隱憂。經過 1994 到 1995 年的政策調控後，⁴⁶ 房地產價格已逐漸平穩下來，房地產市場走向穩定成長的步伐。由下圖 3- 可以看出，1991 至 1997 年中國大陸在房地產投資總額、住宅建設投資總額、商品房銷售面積與竣工住宅面積這幾項都呈現持續成長的勢態。

大致來說，這段時期，房地產進入了市場調整期，房地產市場急速發展，已逐漸形成一個完整的房地產市場體系，雖然經歷了房產過熱和蕭條的過渡期，市場化也對經濟、社會也造成了一定程度的影響，但房產市場導向日益明確，為今後房地產市場的快速啟動奠定了充分的基礎。

⁴⁵ 將房產市場分類為三級市場，第一級市場為土地使用權的市場，第二級市場為土地使用權出讓後的房地產開發經營，第三級市場即房地產建設後的商品房買賣與租賃市場。

⁴⁶ 1993 年 6 月，中國國務院下發《關於當前經濟情況和加強宏觀調控的意見》，採取 16 項加強和改善宏觀調控的措施。1994 年 1 月，國務院發出《關於繼續加強固定資產投資宏觀調控的通知》，並派調查組分赴各地監督檢查貫徹落實情況，使固定資產投資規模得到了一定控制。1995 年 5 月，國務院發出《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》。

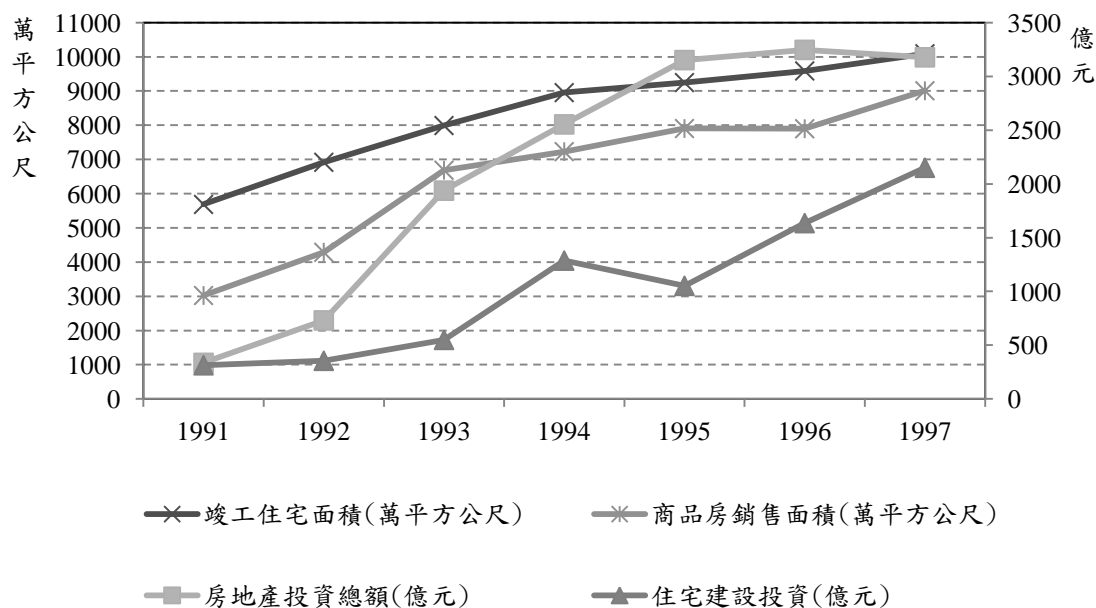


圖 8：1991 至 1997 年中國房地產投資及建設情形

三、培育新的經濟成長點時期（1998 年~2007 年）

1998 年是中國大陸房地產改革取得關鍵性突破的一年。由於亞洲金融危機的影響，使得經濟萎靡不振，1998 年中央政府提出「促使住宅業成為新的經濟成長點」的政策，各項房地產促進政策與措施陸續頒布且貫徹落實，並正式宣布停止住房實物分配的福利分房制度，實行住房分配貨幣化、建立以經濟適用住房為主的多層次城鎮住房供應體系、發展住房金融，培育和規範住房交易市場。⁴⁷自此，我國房地產市場和房地產業進入了新的發展時期。

這段時期，許多房地產二級市場的租稅優惠減免等等政策紛紛出籠，城鎮住房建設迅速成長，住房金融快速發展，房屋二級市場開始活躍。

在城鎮住房建設方面，1998 年城鎮房屋竣工面積為 65682.6 萬平方公尺，2007 年時則達到 203992.7 萬平方公尺，十年來成長了 210%。商品房竣工面積成

⁴⁷ 1998 年 4 月，中國人民銀行提出《關於加大住房信貸投入，支持住房建設與消費的通知》，指出為促進城鎮住房制度改革，把住宅業培育為新的經濟增成長點，中國人民銀行決定進一步加大住房信貸投入，支持住房建設和消費。同年 7 月，為促使住宅業成為新的經濟成長點，國務院發布《關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》，宣布從 1998 年下半年開始停止住房實物分配，實行住房分配貨幣化。

長更為迅速，1998 年全國商品房竣工面積為 17566.60 萬平方公尺，2007 年時則達到 60606.7 萬平方公尺，成長了 245%。終止福利分房制度後，隨著住房金融制度的建立和完善，也改變了城鎮居民的住房消費觀念，個人購房的需求增加，也帶動了個人住房信貸的急速增加，房地產金融、信貸市場發展更加完備。

但由於大量投資湧入房地產市場與個人住房需求的釋放，使得房地產價格在短時間內大幅上漲，產生住房供應結構不合理的矛盾，島市人民怨聲載道，自 2005 年起，政府以穩定房價作為政策制訂的出發點，提出了許多政策措施對房地產市場進行調控，先後頒布了「國八條」⁴⁸和「國六條」⁴⁹的通知，但由於調控措施沒有切中要害，房價飛漲的趨勢反而越演越烈。

四、宏觀調控時期（2008 年~2012 年）

中國大陸房地產市場經歷了近 30 年來的發展，也漸漸的趨向成熟與健全。然而近年來的市場化與貨幣化改革，使得房產市場的價格過於偏高，對人民生活是一大負擔。中央政府正視到這個問題，也在 2007 年開始加大住房保障制度的建設。⁵⁰

由於全球金融海嘯的影響，中國大陸 2008 年的房地產市場受到了不小的衝擊，然而 2009 年房市的反彈，漲幅高達 24.5% 令各界驚訝，隨著房地產價格的年年高漲，政府的調控措施已刻不容緩。2009 年，政府開始對房地產

⁴⁸ 2005 年 3 月，中國人民銀行發出《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款的通知》，取消住房貸款優惠政策，調控房地產市場需求面的問題。同月，國務院辦公廳下發《關於切實穩定住房價格的通知》，體認到一些地區住房價格上漲過快，影響了經濟和社會的穩定發展，提出了抑制住房價格過快上漲的八項措施（簡稱「國八條」），將穩定住房價格提到政治高度，要求地方各級政府切實負起穩定住房價格的責任，採取有效措施抑制住房價格過快上漲。

⁴⁹ 2006 年 5 月中國國務院常務會議強調，將進一步調控房地產市場引導方向，針對少數大城市房價上漲過快、住房供需結構失調、房地產市場秩序混亂等問題，進一步採取針對性的六項措施（簡稱「國六條」）。

⁵⁰ 2007 年 8 月，《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》發布，首次明確提出把解決低收入家庭住房困難工作納入政府公共服務職能。從此，保障住房建設紛紛提上各級政府的工作計劃和財政支出安排之中。

市場開始施行密集的調控政策，為了遏止部分城市的房產價格過熱的情形，中國國務院提出了「增加普通商品住房的有效供給、繼續支持居民自住和改善型住房消費，抑制投資投機性購房、加強市場監管、繼續大規模推進保障性安居工程建設」四條具體措施（簡稱「國四條」），其他的調控措施包括：個人住房轉讓營業稅徵免時限由 2 年恢復到 5 年、在土地出讓的交易中，首次付款的比例不得低於土地出讓價款的 50% 等等...，在 2010 年，又提出了「國十條」的房產限制政策。

近來，在房地產市場的調控中，土地市場成了調控的重點，尤其是通過提高住宅用地的土地供應量來抑制房價。此外，在即刻要進行的「十二五經濟社會發展計畫」裡，也規劃未來將透過房地產稅制的改革來抑制房地產價格過度膨脹，將房產市場導向住房需求。

未來，中國大陸房地產發展的關鍵在於目前已確定的新一代住房改革上，政府應當在充分發揮房地產市場作用的基礎，盡力加強保障住房建設，完善市場機制的資源配置，透過商品房與保障房並重的政策，加強調動土地使用者的合理利用土地的積極性，穩定房地產價格的劇烈波動，這將是中國大陸房產市場改革的重點項目。

第三節、財政地方分權指標

中國大陸在經歷不同時期的財政體制改革後，目前實施的財政體制為「財政分稅制」，如前所述，分稅制將財政權力下放到地方，讓地方政府可以保有更多的財政自主權，使得財政分權的程度提高。而本研究的目的，即在探討分稅體制下地方財政分權程度對各地區房地產價格的影響。所以，財政分權是一個很重要的變數，故本節將定義一個財政分權指標來作為各地區財政分權程度的衡量標準，並介紹各地區財政分權的現況與地方政府支出狀況。

一、財政分權指標

衡量財政分權程度的指標有很多種，但考慮到本文之研究動機，認為各地區房產價格的上漲可能與各地區地方財政收入的情況有關，故本文將使用 Huang, Lo, and She (2011) 定義之自有財源收入占其所有財政收入的比重，作為財政地方分權 (fiscal decentralization) 的衡量指標。其衡量方式表示如下式 (1)：

$$FD_{i,t} = \frac{RR_{i,t} - SUBMIT_{i,t}}{RR_{i,t} - SUBMIT_{i,t} + TRANS_{i,t}} \quad (1)$$

式 (1) 中， $FD_{i,t}$ 表示第 i 個地區，於第 t 期時，地方自收自留用之財政收入佔總財政收入之比例，其中，總財政收入為地方自收自留用之財政收入與中央對地方移轉性支出的總和。此外， $RR_{i,t}$ 表示第 i 地區，第 t 期時的地方政府財政收入； $SUBMIT_{i,t}$ 表示第 i 地區，第 t 期時上繳給中央政府之數額； $TRANS_{i,t}$ 則表示第 t 期時中央政府對第 i 地區的移轉性支出，且 $i = 1, 2, \dots, 31$ ； $t = 1, 2, \dots, 11$ 。本研究採用 1999 至 2010 年 31 個省市地區的資料，利用式 (1) 分別計算出各地區財政地方分權的程度 (FD)，而數值愈高，則表示財政地方分權程度愈高。

第四章、研究方法

從過去的文獻中可以發現，影響房地產價格差距的因素繁多，本研究主要聚焦於中國大陸各地區財政分權對於房地產價格的影響，試圖透過實證研究的方式去了解，實施分稅制以來，各地區財政分權程度的不同對於房地產價格的波動是否產生顯著的影響，以提供有關當局決策上的考量。有鑑於此，本研究將在此章建立實證模型，且說明相關變數假設與資料來源。

第一節、研究方法說明

由於中國大陸在1998年實行住房改革政策後，房地產市場開始蓬勃發展。本文在研究方法上，選用中國大陸自1999年至2010年共12年31個省市、372個樣本的追蹤資料 (panel data) 來做分析。由於追蹤資料同時考慮了橫斷面資料 (cross-sectional) 與時間序列資料 (time series)，因此在實證分析上具有相當多的優點。Hsiao (2003) 認為，追蹤資料不僅可以擴大樣本，而且可以增加自由度，減少了自變量間的多重共線性的影響。此外，本研究的資料蒐集涵蓋了中國大陸各個地區不同時期點的數據，應該更能夠幫助釐清中國大陸財政地方分權對各地區房價的影響問題。

現有的追蹤資料模型，大致可以分為兩類，一為固定效果模型 (fixed effect model)，另一為隨機效果模型 (random effect model)。此二種估計模型，在判定該使用何者時，一般通常會以研究的個體 (individual) 是否進行抽樣來分辨。如果所研究的個體是由抽樣過程選取，才必須思考究竟採用固定效果或隨機效果模型。而決定的方式，可以利用Hausman (1978) 提出的檢定方式來判定。⁵¹

⁵¹ Hausman(1978)提出檢定追蹤資料迴歸模型 (panel data model) 方式，此方式可以檢驗模型是否適用固定效果模型 (fixed effect model)。由於固定效果模型與隨機效果模型最大的差異在於隨機效果模型中的 k_i 與解釋變數間是否具有相關性。若是具有相關性，則固定效果模型之估計將具一致性和有效性，而隨機效果之模型將不具一致性，此時應採用固定效果模型；反之，則隨機效果模型之估計將具一致性和有效性，此時應採用隨機效果模型。

本文研究目標為中國大陸各地區間房地產價格的差異，為避免估計上的偏誤在迴歸估計中必須考慮現存於各省市地區的個別特質效果

(individual-specific effect)。另外，除了個體間的特質效果外，為了解釋每一年的一些無法量化的特別事件可能對房產價格指數所產生的影響，本研究也考慮時間的特質效果 (time-specific effect)。有別於在實證模型中加入一個時間變數所代表的時間趨勢，考慮時間特質效果將可以了解在控制其他的因素下，因為年份的不同所造成房產價格指數的差異。因此，本研究的實證模型採取個別特質效果與時間特質效果的雙因子固定效果模型 (two-way fixed-effect model) 進行分析。

固定效果基本模型如下：

$$Y_{it} = \alpha_i + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{kit} + \varepsilon_{i,t} \quad (2)$$

在 (2) 式中，下標 i 代表觀察單位， $i=1, \dots, N$ ， t 是觀察時間 $i=1, \dots, T$ ， $\beta = (\beta_1 \dots \beta_k)'$ 代表 $(K-1) \times 1$ 行向量， X_{it} 為對應之自變數向量，不包括截距項。 α_i 稱為個別效果 (individual effect)，不隨時間變動而變動，但不同觀察單位會有不同個別效果。

固定效果模型將 α_i 當作特定常數，不同觀察單位擁有不同特定常數，因此，也稱為共變數模型 (Covariance Model)，⁵²在固定效果中認為不同觀察單位的差異可被不同的固定效果解釋，將每個 α_i 視為待估計的未知常數。而隨機效果模型則將 α_i 當作隨機變數，不同單位擁有不同的特定隨機效果變數。

若將 (2) 式納入時間效果，則可以改寫成：

$$Y_{it} = \alpha_i + \theta_t + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{kit} + \varepsilon_{i,t} \quad (3)$$

θ_t 代表第 t 期時間虛擬變數的係數，下標 i 代表觀察單位， $i=1, \dots, N$ ，

⁵² 黃台新 (2005) 在《計量經濟學》一書中，提到雙因子固定效果模型又稱為共變數模型。

t 是觀察時間 $i = 1, \dots, T$, $\beta = (\beta_1 \dots \beta_k)'$ 代表 $(K - 1) \times 1$ 行向量, X_{it} 為對應之自變數向量, 不包括截距項。

而加入截距項的模型設定方式為：

$$Y_{it} = \beta_0 + \alpha_i + \theta_t + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{kit} + \varepsilon_{i,t} \quad (4)$$



第二節、實證模型設定與資料來源

一、本研究之實證模型設定

在上一節中，說明本研究將採用追蹤資料（panel data），並使用雙因子固定效果模型進行分析，在本節中將介紹本研究的實證模型。

除了主要的財政地方分權變數外，本文同時考慮進其他可能影響房地產價格的因素，如各省市地區每人國內生產總值、各省市地區居民消費水平、各省市地區人口密度與各省市地區通情況等等，期望能建立一個能完整解釋模型，來描述中國大陸財政地方分權化對各地區房地產價格的影響。此外，過去的房地產價格的文獻中，未曾討論過地方財政分權程度對房地產價格的影響是否呈現線性的關係。故本研究進一步加入財政地方分權的平方項，來觀察財政地方分權對各省市地區房地產價格的影響。

為加強本研究實證結果的可信度與因房地產性質不同造成房價歧異性的作用，本研究將設計三個實證模型，於第一個實證模型中將使用各地區商品房平均銷售價格（*AREP*），而第二個實證模型將使用各省市地區辦公樓房平均價格（*OREP*），第三個實證模型則使用各省市地區住宅房平均價格（*BREP*）來估計。

據前述的解釋變數與被解釋變數，本研究可將中國大陸各地區房地產平均價格的函數設定如下：

$$REP=f(FD, FDSQ, PGDP, C, CIT, TRA, EMP, FDI, NETEX) \quad (5)$$

第（5）式的意義為，中國大陸各省市地區財政分地方權程度（*FD*），財政地方分權程度平方項（*FDSQ*），各地區每人生產總值（*PGDP*）、各省市地區居民消費水平（*C*）、各省市地區人口密度（*CIT*）、各省市地區交通情況（*TRA*）、各省市區就業環境（*EMP*）、各省市外資投入金額（*FDI*）、各省市地區淨出口總額（*NETEX*）。

根據第（5）式所設定的雙因子固定效果模型的迴歸方程式如下：

$$\begin{aligned}
REP_{i,t} = & \beta_0 + \alpha_i + \theta_t + \beta_1 \times FD_{i,t} + \beta_2 \times FDSQ_{i,t} + \beta_3 \times PGDP_{i,t} + \beta_4 \\
& \times C_{i,t} + \beta_5 \times CIT_{i,t} + \beta_6 \times TRA_{i,t} + \beta_7 \times EMP_{i,t} + \beta_8 \times FDI_{i,t} \\
& + \beta_9 \times NETEX_{i,t} + \varepsilon_{i,t}
\end{aligned} \tag{6}$$

其中，下標 i 代表中國大陸各省市地區， $i=1, \dots, 31$ ， t 是代表時間 $t=1, \dots, 12$ ， $\varepsilon_{i,t}$ 為殘差項。被解釋變數 $REP_{i,t}$ 表示中國大陸第 i 地區第 t 期的商品房平均價格。 β_0 為截距項，而 α_i 代表第 i 個地區的個別特質效果； θ_t 則代表第 t 期的時間特質效果。

本研究在執行迴歸模型估計時，亦會針對迴歸模型進行必要的檢定。包括：殘差自我相關（autocorrelation）、共線性（collinear）與RESET檢定（Regression Specification Error Test）等等，以確保估計結果的正確性。

二、本研究之資料來源

如前所述，本研究主要目的在於了解地方財政分權對中國大陸各地區房地產價格的影響。經彙整現有影響房地產價格因素之相關實證文獻，本研究歸納出影響中國大陸各省市地區房地產價格之可能主要變數，並將這些變數導入實證模型中，估計其對大陸省、市、地區房地產價格的影響。

上述有關影響中國大陸省、市、地區房地產價格的變數如下：各省市地區財政地方分權的指標（ FD ）、各省市地區財政地方分權的指標平方項（ $FDSQ$ ），各省市地區每人生產總值（ $PGDP$ ），各省市地區居民消費水平（ C ），各省市地區人口密度（ CIT ），各省市地區交通情況（ TRA ），各省市地區就業情況（ EMP ），各省市地區外資投入金額（ FDI ），各省市地區出口總額（ EX ），各省市地區淨出口總額（ $NETEX$ ）等變數。這些變數的資料來源，主要來自於各年度的《中國統計年鑑》、《中國城市統計年鑑》與中國統計局的年度數據。另外，在本研究中的被解釋變數為中國大陸各省分的房地產價格，此一變數的資料來自於中國統計局的年度統計數據。如果某

一些變數在上述的統計年鑑或資料庫有所缺漏，本研究將再以《中國統計摘要》、《中國財政年鑑》、《中國房地產統計年鑑》所提供的中國大陸官方統計資料加以補足。



第三節、變數選取與定義

根據第(6)式的固定效果模型，其中的解釋變數對各地區房地產價格的影響，說明如下。

- (一)、財政地方分權的程度 (FD)：根據Huang, Lo, She (2011) 的定義，地方財政分權指數為地方保留稅收占地方整體稅收之比例。根據華偉、艾華(2007)、王舉、呂春梅(2008)、胡光志、鄧世緣(2011)、劉叢欣(2011)所言，如果地方可獲得的保留稅收過少，勢必希望藉由房產價格的提高來提高其財政收入。因此本研究預期，地方財政分權的程度越低者，其房產價格將會提升。故地方財政分權的程度對房產價格有負向的影響。
- (二)、地方財政分權的程度平方項 ($FDSQ$)：考慮財政地方分權程度對房地產價格的影響是否呈現線性的關係，故本研究進一步加入財政地方分權的平方項，來觀察財政地方分權對各省市地區房地產價格的影響。
- (三)、各省市地區居民消費水平 (C)：曲波(2003)認為，總體經濟市場的利率、匯率、投資、居民所得與消費水準皆會影響房地產價格，考慮利率與匯率皆為全國之經濟指標，故採用各省市地區居民消費水平(C)與各省市地區外資投入金額(FDI)對房地產價格作分析。
- (四)、各省市地區人均生產總值 ($PGDP$)：根據McCue & Kling (1994)，認為房地產價格受到總體經濟活動影響，其中，國內生產總值是房價高漲的最大推手。故本文將各省市地區生產總值 ($PGDP$) 納入變數，生產總值成長愈多，房屋價格愈高。
- (五)、各省市地區人口密度 (CIT)：根據需求法則 (Demand rule) 的原理各省市地區人口密度越高，表示對房屋的需求越大。姜永增(2011)指出，人口愈多，房地產價格會愈高。因此本研究預期，人口密集

度對房產價格的影響為正。

- (六)、各省市地區交通情況 (*TRA*)：根據Ghebregziabihier (2007)，各省市交通狀況 (*TRA*) 也會對房地產價格有正的影響。因此本研究預期，交通情況愈發達則房價愈高。
- (七)、各省市區就業環境 (*EMP*)：根據Thomas (1993) 認為，若一個地區的工作機會多、工資高，會吸引其他地區的居民遷入，進而使房屋價格提高。因此本研究預期，一地區的就業人口愈多，房屋價格愈高。
- (八)、各省市外資投入金額 (*FDI*)：Zhang and Fung (2006) 認為，外資流入總額會影響房地產價格。外資流入越多，越可能刺激房地產市場景氣，所以會致使房產價格上揚。因此本研究預期，外資投入金額對房地產價格有正向的影響。
- (九)、各省市地區淨出口總額 (*NETEX*)：Wang, Yang, and Liu (2011) 與Zhang and Fung(2006)皆認為，各省市地區淨出口總額(*NETEX*) 愈高，表示該地區經濟貿易較發達，故房屋價格愈高。因此本研究預期，進出口總額對房產價格有正的影響。

本研究的樣本使用期間為 1999 年至 2010 年，共有 372 個樣本數。將以上所述各項實證變數的說明、基本統計量、及其對中國大陸各地區房地產價格的預期影響，詳列於表 7 之中。

表7：實證變數之基本統計量

變數	變數說明	平均值 (標準差)	最大值 (最小值)	預期 影響
<i>AREP</i>	各省市地區平均房地產價格，以各地區商品房平均銷售價格來衡量。(單位：人民幣/平方公尺)	2344.68 (1690.6)	14547.6 (729)	
<i>OREP</i>	各省市地區辦公樓房平均價格，以各地區辦公樓房平均銷售價格來衡量。(單位：人民幣/平方公尺)	4158.82 (2879.19)	19858.9 (207)	
<i>BREP</i>	各省市地區住宅房平均價格，以各地區住宅房平均銷售價格來衡量。(單位：人民幣/平方公尺)	2344.67 (1690.6)	14547.7 (729)	
<i>FD</i>	各省市地區財政分權程度，以地方保留稅收佔地方整體稅收之比例衡量(單位：%)	0.475 (0.178)	0.863 (0.051000)	-
<i>FDSQ</i>	FD 的平方項(單位：萬分之一)	0.257 (0.179)	0.745 (0.0026)	+
<i>PGDP</i>	各省市地區生每年人均實質生產總值 GDP (單位：人民幣)	15409.5 (11770.95)	64415.75 (2545)	+
<i>C</i>	各省市地區居民消費水平，以各地區人民消費價格總指數來衡量(上年=100)	101.8 (2.43)	109.9 (96.7)	+
<i>CIT</i>	各省市地區人口密度，以地區人口數量除以土地面積來衡量(單位：人/平方公里)	365.99 (430.56)	2794.8 (2.13)	+
<i>TRA</i>	各省市地區交通狀況，以各地區鐵路里程數除以土地面積來計算	0.516 (.37)	1.48 (0.009)	+
<i>EMP</i>	各省市地區就業環境，以各地就業人口來衡量(單位：人)	2202.3 (1528.09)	6041.6 (122.23)	+
<i>FDI</i>	各省市地區外資投入金額，以當年實際使用的外資金額來衡量(單位：百萬人民幣)	177.97 (264.4)	1596.2 (0.001)	+
<i>NETEX</i>	各省市地區淨出口總額，以各地區出口貨物貨源地為分類之貨物出口總額減各地區進口貨物貨源地為分類之進口總額(單位：百萬人民幣)	24459.8 (106450.6)	639359.5 (-282847.2)	+

資料來源：各年《中國統計年鑑》、《中國城市統計年鑑》。

第五章、實證結果與相關檢定

本研究主要目的，在於驗證中國大陸財政分權情況是否對於各地區房地產價格產生影響。實證模型將透過中國大陸1999年至2010年31個省市地區的追蹤資料，運用雙因子固定效果模型加以分析，希望能夠整理歸納出中國財政分權對房地產價格的影響效果。本章節說明實證模型所得出的迴歸分析結果和相關的模型驗證。

第一節、實證分析結果

由於房產價格之複雜多元性，使房價的組成往往受到多重因素所影響（總體因素、個體因素、心理因素、預期因素），而不同類型的房地產價格，也會受到房地產本身的性質所影響。為了謹慎起見，本研究分別以 $AREP$ 、 $OREP$ 、 $BREP$ 三種不同的房地產性質作為房地產價格之應變數。故將實證模型分為三種，其中模型一的應變數以每年各地區商品房平均銷售價格來計算（ $AREP$ ）⁵³，視為各地區整體房地產的平均價格。而商品房依照用途分類，包括住宅（高級別墅和一般經濟住宅）、辦公樓、商業營業用房等等。模型二的應變數以每年各地區辦公樓房平均銷售價格來計算（ $OREP$ ），模型三的應變數以每年各地區住宅用房平均銷售價格來計算（ $BREP$ ）。利用三種不同性質房地產價格模型的比較與衡量，來探討中國大陸各地區房地產價格上升的主要影響因素，並與各地區財政地方分權的狀況做連結。茲將以上三種實證模型之估計結果列示於下表8。

根據模型一的估計結果發現，影響中國各省市地區房地產價格的解釋變數中，顯著的變數有財政分權程度（ FD ）、財政分權平方項（ $FDSQ$ ）、人均實質生產總值（ $PGDP$ ）、居民消費水平（ C ）、人口密度（ CIT ）和各地區就業環境（ EMP ）。而模型三（住宅用房平均銷售價格）的實證結果則顯示，

⁵³ 商品房平均銷售價格，指出售商品房屋的合約總價款（即雙方簽署的正式買賣合約中最後所確定的合約總價格）。

其顯著的解釋變數和模型一的解釋變數相同。但模型二（辦公樓房平均銷售價格）的結果卻與模型一、三有所不同，顯著的變數只有人口密度（*CIT*）和當年淨出口總額（*NETEX*）。

根據2011年中國統計年鑑數據顯示，至2010年底，中國大陸住宅銷售面積93376.60萬平方米，占整體房屋銷售面積的比重為89.1%。依此實證研究結果與統計數據顯示，中國大陸各地區平均房地產價格是受到一般居民需求的住宅房價格所牽引，而辦公樓房價格僅受到與整體經濟情勢相關性較高的淨出口總額（*NETEX*）所影響，呈現的是正向的影響。

表8：實證估計結果

變數	模型一（AREP）		模型二（OREP）		模型三（BREP）	
	係數	P 值	係數	P 值	係數	P 值
Constance	-6374.98 (-2.063)	0.0398	-5846.83 (-0.934)	0.3509	-6374.98 (-2.063)	0.398
<i>FD</i>	-6226.20 (-2.377)	0.0180**	5927.79 (1.117)	0.2647	-6226.359 (-2.377)	0.0180**
<i>FDSQ</i>	4329.31 (1.699)	0.0902*	-4318.68 (-0.83)	0.4033	4329.465 (1.699)	0.0902*
<i>PGDP</i>	0.0876 (6.721)	0.0000***	48.98 (0.87)	0.3857	0.087 (2.007)	0.000***
<i>C</i>	55.871 (2.007)	0.0455**	-0.0059 (-0.22)	0.8233	55.87 (6.721)	0.0455**
<i>CIT</i>	5.779 (9.173)	0.0000***	5.06 (3.96)	0.0001***	5.78 (9.173)	0.000***
<i>TRA</i>	-276.8 (-1.412)	0.1588	-214.81 (-0.54)	0.5890	-276.86 (-1.412)	0.1588
<i>EMP</i>	0.7024 (2.769)	0.0059***	0.658 (1.280)	0.2014	0.702 (2.769)	0.0059***
<i>FDI</i>	0.1096 (.405)	0.6856	0.841 (1.54)	0.1256	0.11 (0.405)	0.6855
<i>NETEX</i>	-0.00078 (-1.207)	0.2283	0.002 (1.52)	0.0292**	-0.00078 (-1.207)	0.2283

- 註：1. 應變數為每年中國各省市地方平均房地產價格；模型一為每年各地區商品房平均銷售價格來計算（*AREP*），模型二的以每年各地區辦公樓房平均銷售價格來計算（*OREP*），模型三的以每年各地區住宅用房平均銷售價格來計算（*BREP*）。
2. 一顆星號(*)表示在顯著水準為 10% 下顯著，5% (**) 與 1% (***) 亦同理。

一、財政地方分權之效果

首先，我們先以模型一和模型三進行分析，可以發現在這兩種模型下財政地方分權變數 (FD) 係數估計值皆顯著且為負值，這表示財政地方分權程度對於商品房房地產價格與住宅房房地產價格具有負向的影響力。意味著，當一個地區財政地方分權的程度降低，會使一地區的房地產價格提高。而實證結果表也顯示，財政地方分權平方項變數 ($FDSQ$) 係數估計值為顯著正值，在財政分權變數 (FD) 的估計係數為負向，以及財政地方分權變數的平方項 ($FDSQ$) 之估計係數為正向時，代表存在一個合適的財政分權程度，可以使得各地區房地產價格達到最小值。而模型二的辦公樓房房地產價格卻無受到此種影響。

由上所述，此情況與本研究先前之假設相符，在財政分權體制改革下，中央財政收入占總財政收入的比重提高，地方政府的財政收入明顯減少，但是地方政府財政責任卻不斷提高，支出也相對攀升。地方政府間競爭程度提高，地方政府為籌措財源，使得地方政府更加依賴土地出讓金的收入，而迅速膨脹的土地出讓行為，進一步推動了城市房地產價格的上漲。然而，與本研究先前假設不同的地方在於，我們可以透過尋找一個適合的財政分權程度，使得各地區房地產價格達到最小值。

本研究實證結果顯示，財政分權變數 (FD) 的估計係數為負向，以及財政地方分權變數的平方項 ($FDSQ$) 之估計係數為正向。由此可以推知，在中國大陸進行財政地方分權化的過程中，隨著財政分權程度逐漸增加，將使各地區房地產價格下降；但達到一定的財政分權水準之後，隨著財政分權程度的提高，此負向效果將會慢慢的減少，財政分權程度的增加將會導致各地區房產價格急速的增加。此一財政分權程度，將會最小化各地區房地產價格。這意味著，中國大陸的財政地方分權程度對其地方房地產價格的影響，並非

線性，而是呈現類似 U 型的曲線。

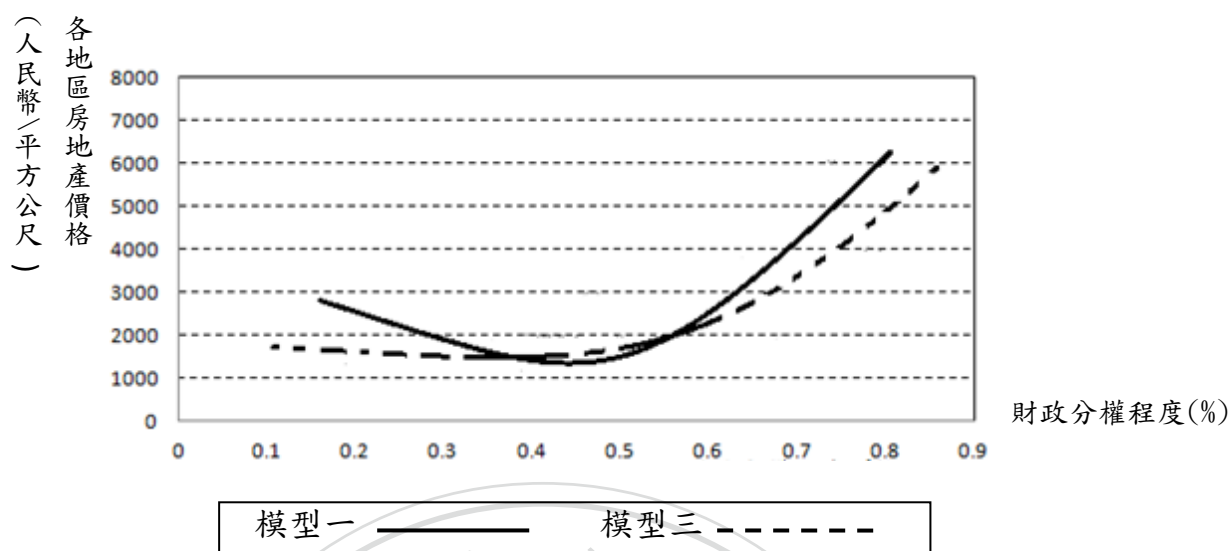


圖 9：財政地方分權程度與房地產價格的關係

本研究利用變數平方項的特性，發現中國大陸的財政地方分權對各地區房地產價格的影響存在非線性的關係。接下來，將針對研究中國大陸財政地方分權對各地區房價影響的實證文獻，與本研究進行實證效果的比較。

華偉、艾華（2007）、王舉、呂春梅（2008）等皆以理論、論述的方式來說明地方財政分權體制會間接使得各地區房地產價格高漲。而實證分析方面，李勇剛、高波（2011）的研究結果顯示，財政分權會促使地方政府間的競爭行為，對住房價格產生正向的顯著影響。

本研究之結論不同於過去文獻之所在，在於本文以實證的角度著手，加入財政地方分權變數平方項，提供了對於實證上特別的一種結果。意即，關於財政地方分權化對於各地區房價之影響效果，不僅僅是在理論上或是在實證文獻上呈現負向影響的結論，本文觀察到的結果顯示財政地方分權化對於各地區房價之影響是呈現U型曲線，存在一個財政分權程度，可以使得各地區房地產價格達到最小值。這隱含著，政府可以透過對各地區財政分權程度的調控，來抑制不斷高漲的房地產價格。

此結果意涵著（如圖 10），在中國大陸財政地方分權程度很低的省市地區，地方財政可運用資源較低、自主性較低，將會促使地方政府為籌措地方支出財源，使地方政府有動機推動房地產價格上漲。使得這些地區的財政地方分權程度對於房地產價格呈現負向的影響。另一方面，在財政地方分權程度很高的地區，因為地方政府自有財源充足，地方基礎建設與公共財提供較多元，會促使地方發展快速，進而提高當地房地產價值。使得這些地區財政地方分權程度對於房地產價格呈現正向的影響。而在這兩種極端的財政分權程度下，存在一個合適的財政分權程度，可以減少地方政府促使房地產價格上漲的誘因，使得各地區房地產的價格達到最小值。

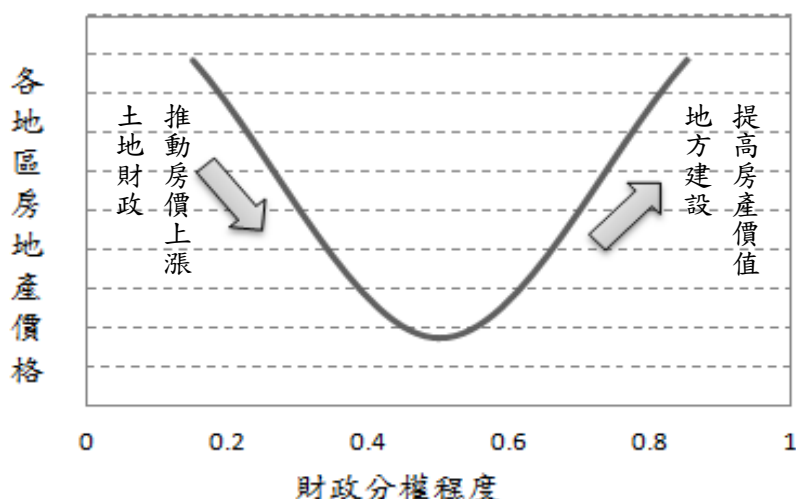


圖 10: 中國大陸財政分權程度對各地區房地產價格影響 U 型圖

二、其他解釋變數

觀察實證結果的其他變數，我們可以發現，在模型一和模型三裡，各地區整體的商品房平均銷售價格與住宅用房平均銷售價格除了受到財政分權程度（ FD ）非線性的影響外，亦受到人均實質生產總值（ $PGDP$ ）、居民消費水平（ C ）、人口密度（ CIT ）和各地區就業環境（ EMP ）所影響。

其中，人均實質生產總值 ($PGDP$) 對房產價格的影響，在模型一和模型二皆呈現顯著正向效果，而此變數之影響方向，亦符合預期；意即，當該地區人口的所得越高，表示擁有較充足的物質和資本來購買房地產，以提升該地的房地產價格。而在居民消費水平 (C) 方面，模型一與二皆呈現消費水平對房地產價格呈現顯著正向效果，表示當該地區居民消費購買力提高，也會提升居民對當地房地產的購買力，進而提升該地的房地產價格。此外，人口密度 (CIT) 對房價也產生正向顯著的效果，根據需求法則 ($Demand\ rule$) 的原理各省市地區人口密度越高，表示對房屋的需求越大。最後，我們可以由實證結果發現，各地區就業環境 (EMP) 的情況，對房地產價格的影響也是正向顯著的，也就是說，當一地區的就業機會愈多，房地產的需求價值愈高，此一結果符合房地產研究的實證文獻所期待。

而模型二與模型一、三所呈現的實證結果有些不同，各地區辦公樓房價格只受到人口密度 (CIT) 和當年淨出口總額 ($NETEX$) 的正向影響，其他變數對其影響皆不顯著。人口密度越高，根據需求法則表示對房屋的需求越大，對房屋價格呈現正向影響。而淨出口總額越高，表示對外貿易的情況，在理論上預期對外貿易出超情況將刺激一個區域商業發展程度的提升，進而使一地區的辦公樓房價格提高，而本研究之實證結果亦符合此一觀點。

由此結果可以判別，各地區辦公樓房的價格，取決於各地區城市發展與當年度地區貿易概況相關，若一地區城市人口密集，對該地區辦公樓房價格是正向的影響，若一地區的對外經濟貿易發達，對該地區辦公樓房價格亦呈現正向的影響。

第二節、固定效果分析

經由固定效果模型的估計，能將各省市地區間其他影響區域房地產價格的潛在特質涵蓋進模型的解釋之中。因此，若估計模型中沒有考慮固定效果，則無法突顯各地區間的差異，則得出的實證結果將會有所偏誤。經由固定效果模型的估計，能將各個地區無法透過變數解釋的特質反應在模型中並且顯示在常數項上，如此一來，即可以透過常數項看出區域與區域間的差異。⁵⁴

本研究也考慮了時間效果的影响關係，主要是為了解釋各省市地區的房地產價格，可能會隨著時間趨勢的效果而有所增減。因此，本研究考慮了區域特定效果與時間固定效果，建立雙因子固定效果模型。以下將分別分析區域固定效果(region-specific fixed effect)及時間固定效果(time-specific fixed effect)。

一、區域固定效果分析 (region-specific fixed effect)

經由固定效果模型的估計，表 9 列示在本研究中國大陸 31 個省市地區的個別固定效果。可以發現，模型一與模型三的固定效果在結果上大致都相符。由兩個模型的區域固定效果。

表將固定效果由高的省分排列到低的省分，前五名的省分別是海南、新疆、青海、寧夏、西藏，且可以看出固定效果皆為正向顯著影響。這些具有較高固定效果的省市地區，在沒有特定因素的影響之下，仍具有潛在特質，影響著各地區的房地產價格，這些潛在因素可能為該區域省分的風土民情、文化歷史因素或是政策使然都有可能。針對表進一步分析，固定效果高的地區多在西部地區，固定效果較低的區域多位於東部地區。

⁵⁴ 固定效果即各省市迴歸估計式的截距項。可以透過探討得知即便是在沒有特定因素的影響下，各省市地區的房地產價格。

表 9：區域固定效果之基本統計量

排 序	省市 地區	模型一 (AREP)		模型三 (RBEP)	
		係數	標準差	係數	標準差
1	海南	3206.35 ***	463.19	3206.36 ***	463.19
2	新疆	2260.24 ***	440.73	2260.25 ***	440.73
3	青海	2109.55 ***	632.26	2109.55 ***	632.26
4	寧夏	2033.79 ***	548.18	2033.8 ***	548.19
5	西藏	1970.49 ***	819.30	1970.48 ***	819.31
6	甘肅	1746.49 ***	321.28	1746.5 ***	321.28
7	黑龍江	1561.09 ***	243.95	1561.09 ***	243.96
8	內蒙古	1495.21 ***	388.34	1495.21 ***	388.35
9	雲南	1410.69 ***	206.78	1410.69 ***	206.78
10	福建	1382.25 ***	227.16	1382.24 ***	227.16
11	吉林	1357.06 ***	334.76	1357.06 ***	334.76
12	陝西	1212.06 ***	176.57	1212.06 ***	176.58
13	山西	1122.8 ***	235.73	1122.81 ***	235.73
14	廣西	728.62 ***	232.53	728.62 ***	232.53
15	貴州	698.56 ***	168.04	698.56 ***	168.04
16	遼寧	658.45 ***	181.94	658.45 ***	181.95
17	北京	407.92	434.82	407.93	434.82
18	重慶	380.95 **	200.19	380.96 **	200.19
19	江西	243.72 **	148.47	243.72 **	148.48
20	湖北	-68.30 *	204.88	-1806.9 *	1604.85
21	四川	-612.77	669.09	-612.8	669.1
22	山東	-3454.39 ***	775.6	-3454.41 ***	775.61
23	河南	-3836.63 ***	906.8	-3836.64 ***	906.81
24	湖南	-1122.6 ***	402.38	-1122.61 ***	402.38
25	廣東	-952.12 **	587.66	-952.13 **	587.67
26	浙江	-152.96	260.28	-152.97	260.28
27	安徽	-1215.74 ***	398.93	-1215.74 ***	398.93
28	上海	-8410.46 ***	1128.43	-8410.43 ***	1128.44
29	江蘇	-3129.88 ***	503.48	-3129.9 ***	503.46
30	天津	-1741.71 ***	588.09	-1741.70 ***	588.09
31	河北	-1100.33 ***	380.3	-1100.34 ***	380.3

註：***、**、*分別表示在 1%、5%、10%的顯著水準，以 t 分配檢定拒絕虛無假設。

二、時間固定效果分析 (time-specific fixed effect)

本文以雙因子固定效果模型做估計，並對 1999 年至 2010 年各年所產生的個別時間固定效果做分析。觀察表時間固定效果之基本統計量結果可以發現，模型一與模型二的時間固定效果在 1999 年、2003 年、2004 年、2006 年和 2010 年的效果都為顯著，但正負向較無一致的結果。

此結果顯示出中國大陸各省市地區的房地產價格，容易受到時間趨勢所影響。本研究推測可能之原因為，房地產價格的變動往往受到多方面的因素所影響，每一年的經濟狀況、政策頒布、人民的心理預期，皆會使房地產價格產生波動的現象，特別是中國大陸中央政府對房地產的調控政策對房價短期的效果最為顯著。

表 10：時間固定效果之基本統計量

年	模型一 (AREP)		模型三 (RBEP)	
	係數	標準差	係數	標準差
1999	291.74 **	147.39	291.75 **	147.39
2000	113.58	127.94	113.58	127.94
2001	116.03	131.02	116.04	131.02
2002	-63.91	101.25	-63.91	101.26
2003	-265.56 ***	103.05	-265.51 ***	103.05
2004	-173.35 **	86.97	-173.35 **	86.97
2005	-65.72	85.35	-65.73	85.35
2006	-212.72 **	127.37	-212.72 **	127.37
2007	-115.4	162.65	-115.4	162.65
2008	-22.97	123.75	-22.98	123.75
2009	25.35	147.53	25.34	147.53
2010	385.32 **	171.32	385.31 **	171.32

註：***、**、*分別表示在 1%、5%、10%的顯著水準下，以 t 分配檢定拒絕虛無假設。

第三節、實證模型的相關檢定

為了減少發生錯誤的機會，並使研究過程更為嚴謹、可信，本章將利用殘差自我相關(autocorrelation)、共線性(collinear)與RESET檢定(Regression Specification Error Test)，來驗證實證模型的正確性，以確保研究結果的可信度。

一、殘差項自我相關(autocorrelation)檢定

當迴歸方程式的殘差項發生相關時，則稱殘差項自我相關(autocorrelation)，通常發生於時間數列資料。若忽略自我相關的問題，一般而言會使最小平方估計式發生偏誤，導致估計值的高估或低估，而影響區間估計及假設檢定的準確性。檢定自我相關常使用的方法有DW檢定(Durbin-Watson test)與LM檢定(Lagrange Multiplier test)，本研究將用LM檢定來檢驗是否具有自我相關。

表 11：檢驗殘差項是否具有自我相關

變數	係數值		T 統計量
FD	-5829.56	***	-2.68
FDSQ	4171.85	**	1.96
PGDP	0.099	***	9.2
C	50.4	**	2.17
CIT	5.81	***	11.16
TRA	-225.57		-1.39
EMP	0.52	**	2.46
FDI	-0.07		-0.31
NETEX	-0.0001		-1.23
RESID	0.597		12.41

附註：1.應變數為每年中國各省市地方平均房地產價格；以模型一每年各地區商品房平均銷售價格來計算(AREP)。

2.符號***、**、*分別表示在顯著水準1%、5%、以及10%時，拒絕虛無假設。

首先，先檢視地方財政分權變數對於中國區域綜合競爭力而言是否為隨機變數，先估計出地方財政分權變數（FD）的殘差項（RESID），再將此殘差項帶回原模型中，如表 11 可以知道在 LM 檢定值為 0.597 在顯著水準 $\alpha = 0.01$ 下，無法拒絕虛無假設，因此並無自我相關問題存在，故不須修正。

二、解釋變數間是否具有共線性（Collinear）

當迴歸模型中解釋變數之間有高度的相關性或是以某種規律性的方式一起變動時，就稱為具有共線性，若是有兩個以上變數同時具有高度相關時，則稱為線性重合（Multicollinearity）。模型中若是存在著共線性，將使最小平方估計式無法定義，將會導致迴歸模型不足以精確地估計實證模型了的所有參數，造成估計誤差的情況。

由表 12 共變異矩陣可以看出，解釋變數間多數解釋變數皆小於 0.7，因此檢定結果得知本研究之解釋變數間並無共線性之關係存在。

表 12：解釋變數共變異矩陣

	FD	FDSQ	PGDP	C	CIT	TRA	EMP	FDI	NETEX
FD	1.00	0.97	0.65	-0.09	0.65	0.63	0.367	0.688	0.345
FDSQ	0.97	1.00	0.70	-0.07	0.68	0.63	0.302	0.73	0.386
PGDP	0.65	0.70	1.00	0.19	0.71	0.68	-0.028	0.511	0.144
C	-0.091	-0.07	0.19	1.00	-0.03	0.19	0.02	0.045	0.075
CIT	0.65	0.68	0.71	-0.03	1.00	0.6	0.073	0.4	-0.038
TRA	0.63	0.62	0.68	0.19	0.6	1.00	0.367	0.504	0.199
EMP	0.37	0.3	-0.03	0.02	0.07	0.37	1.00	0.453	0.416
FDI	0.69	0.73	0.51	0.05	0.4	0.5	0.453	1.00	0.538
NETEX	0.34	0.38	0.14	0.08	-0.04	0.2	0.416	0.538	1.00

三、模型設定錯誤檢定 (Model misspecification)

本研究透過 RESET 檢定 (regression specification error test) 檢定實證模型是否有設定錯誤。當實證模型有選擇錯誤函數型式、遺漏變數或是將不相關變數加入迴歸式中，都會有錯誤的結果。本檢定的意義就是在檢測是否有遺漏變數或是使用不恰當的函數型式，其檢定如下：

$$\hat{y} = \alpha_i + \beta_i X_{it} + \varepsilon \quad (8)$$

將預測值 \hat{y} 取平方項，再將此平方項加入實證式中，可以得到下式

$$y = \alpha_i + \beta_i X_{it} + \gamma \hat{y}^2 + \varepsilon \quad (9)$$

其中，X 為解釋變數。令虛無假設 $H_0: \gamma = 0$ ，對立假設 $H_1: \gamma \neq 0$ 。若是拒絕虛無假設 H_0 表示模型並不够完整或是有錯誤，若是無法拒絕虛無假設 H_0 則表示 RESET 檢定沒有發現模型有需要改善之處。本研究之模型 RESET 檢定值為 0.128，在顯著水準 0.1 的情況下，無法拒絕虛無假設，因此本研究之模型並無出現設定錯誤的問題。

透過統計檢定可以知道，本文模型不具有共線性、自我相關問題，且模型並無設定錯誤之問題。因此，本研究之實證模型所歸納出的研究結果，具有相當可信度。

第六章、結論與政策意涵

第一節、結論

本研究透過中國大陸政府財政分權體制下，各地區財政分權程度的差異，進而分析財政分權程度對各地區房地產價格的影響，以揭示中國大陸中央政府調控房價成效不彰的原因與因應之道，以期能為中國大陸目前過熱的房地產市場做良性的政策建議與解決方式。並且，期望將研究結果提供給相關政府單位在擬定相關政策與台商在大陸經營投資時做為參考。

在研究方法上，本文使用中國大陸房地產改革開放以來 1999 年至 2010 年共 12 年，31 個省市，共 372 個樣本資料 (panel data) 來做分析，並加入其他影響各地區房地產差異的變數，以深入了解各地區房產價格差異的主因。

實證結果可以得到以下結論，中國大陸各地區財政分權程度對各地區房地產價格呈現負向的影響，且為非線性的關係，呈現 U 型的曲線。我們可將此結果分為三個部分來論述：(1) 中國大陸各地區財政地方分權程度對於房地產價格，在分權程度很低的地區，會促使地方政府為籌措地方支出財源，依賴土地出讓金的收入，進而推動房地產價格上漲。使得各地區財政地方分權程度對於房地產價格呈現負向的影響。(2) 另一方面，在分權程度很高的地區，因為地方政府自有財源充足，地方建設與公共支出較多元，促使地方發展快速，進而提高當地房地產價值。使得各地區財政地方分權程度對於房地產價格呈現正向的影響。(3) 而在這兩種極端的財政分權程度下，存在一個合適的財政分權程度，可以減少房地產價格上漲的誘因，使得各地區房地產價格達到最小值。

此外，就個別的區域固定效果而言，中國大陸西部地區，如吉林、雲南、湖南、貴州等省市，有著較高的區域固定效果，表示在西部地區，存在著難以衡量但對其房地產價格有所影響的潛在特質因素。例如：西部大開發政策，

風俗文化、省市規模等地區的特質變數。

而實證模型中，也加入其他影響房地產價格的解釋變數，結果發現，人均實質生產總值 ($PGDP$)、居民消費水平 (C)、人口密度 (CIT) 和各地區就業環境 (EMP) 對各地區房地產價格皆會產生正向的影響。



第二節、政策意涵

基於以上研究結果，中國大陸各地區財政分權程度對各地區房地產價格為非線性的關係，呈現U型的曲線。可以由此結果得知，不論財政分權程度高或低，對於各地區房地產價格的調控都是相當不利的行為。

觀察2010年的中國大陸各地區財政分權程度可以發現，一共有19個省市的財政分權程度低於平均值48.57%，⁵⁵12個省市的財政分權程度高於48.57%。⁵⁶這顯示出中國區域發展的極度不平衡狀況（如圖11）。

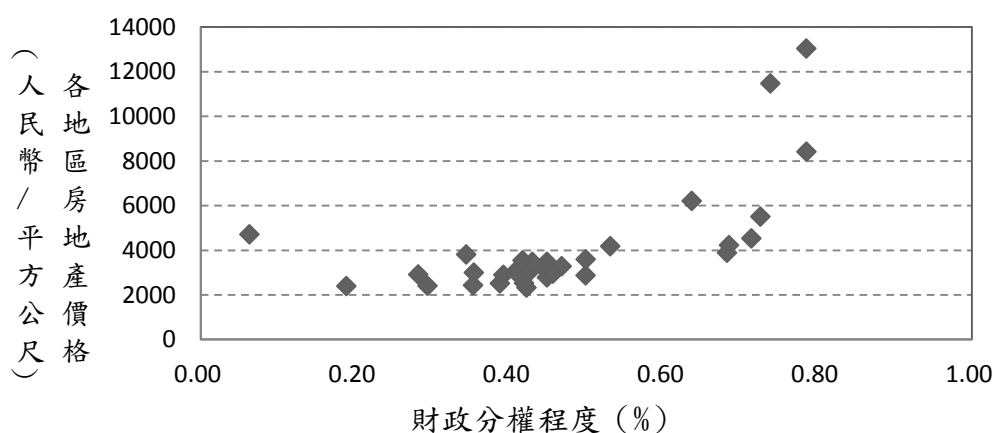


圖11：2010年中國大陸各地區財政分權程度與房地產價格關係圖

本文對於未來中國大陸抑制房地產的大幅波動的相關政策，給予以下幾點建議：

(1)中央政府在財政分權程度的調整上，應避免各地區財政分權程度差距過大，因而產生各地區財政資源不均，所造成的房地產價格波動。未來，中國大陸有關當局的房地產市場政策，可以對各區域制定一個有彈性的財政分權程度，以對各區域房地產做宏觀調控的政策。

⁵⁵ 這19個省市分別為：內蒙古、吉林、黑龍江、安徽、江西、河南、湖北、湖南、廣西、海南、四川、貴州、雲南、西藏、陝西、甘肅、青海、寧夏、新疆。

⁵⁶ 這12個省市分別為：北京、天津、河北、山西、遼寧、上海、江蘇、浙江、福建、山東、廣東、重慶。

(2)目前中國大陸東部、中部、西部地區，財政分權的程度差異大。應加大對中、西部地區的財政分權程度，增加中西部落後地區的移轉性財政收入，降低其地方政府對於房地產市場的干預，與土地出讓的行為，幫助較落後地區擁有正常的財政收入來源以履行地方基礎建設與公共服務支出，如此才能夠穩健的提升房地產價值並落實區域間平衡發展。

(3)中央政府應健全地方財政管理，規範地方政府的土地出讓行為，加強對地方政府的預算與財政收入的監督與管制。以防止地方政府過度依賴土地出讓政策或是濫用預算資源。



參考文獻

中文文獻

- 中國國家統計局（1998~2010），《中國統計年鑑》。北京：中國統計出版社。
- 中國國家統計局（1998~2010），《中國房地產統計年鑑》。北京：中國統計出版社。
- 中國國家統計局（1998~2010），《中國統計摘要》。北京：中國統計出版社。
- 中國財政雜誌社（1998~2010），《中國財政年鑑》。北京：中國財政雜誌社。
- 王舉、呂春梅（2008），「財政分權與房地產價格快速上漲關係研究」，《實事求是》（新疆），2008年06期，頁29-31。
- 曲波（2003），《房地產經濟波動理論與實證分析》。北京：中國大地出版社。
- 皮舜、武康平（2004），「房地產市場發展和經濟增長間的因果關係——對我國的實證分析」，《管理評論》（北京），2004年第03期，頁8-12。
- 李程宇、袁遠（2011），「影響我國商品房價格的宏觀經濟因素分析—基於2003年至2010年數據的實證分析」，《商場現代化》（北京），2011年第02期，頁135。
- 李東升（2007），「地方政府與開發商在房價調控中的合作與博弈分析」，《中國物價》（北京），2007年第11期，頁36-39。
- 李勇剛、高波（2010），「財政分權、地方政府競爭行為與房價波動——以中國35個大中城市的實證研究」，南京大學經濟學院，江蘇南京。
- 杜雪君、黃忠華、吳次芳（2009），「房地產稅、地方公共支出對房價的影響

- 響—全國及區域層面的面板數據分析」，《中國土地科學》（北京），2009年第7期，頁9-13。
- 胡光志、鄧世緣（2011），「高房價的成因及其法律抑制對策——以財政分權為分析視角」，《學術論壇》（廣西），2011年02期，頁145-150, 173。
- 張金鶚，（2005），「從房地價格分離探討地價指數之建立」，《台灣土地研究》（台北），2005年11月，第8-2冊，頁73-106。
- 崔光灿（2009），「房地產價格與宏觀經濟互動關係實證研究—基於我國31個省份面板數據分析」，《經濟理論與經濟管理》（北京），2009年第01期，頁57-62。
- 馬麗娟（2011），「我國房地產價格波動的區域差異的實證分析」，《生產力研究》（山西），2011年第08期，頁73-76。
- 華偉、艾華（2007），「財政分權與中國房地產業困境」，《探索與爭鳴》（上海），2007年11期，頁56-58。
- 梁雲芳、高鐵梅（2008）「中國房地產價格波動區域差異的實證分析」，《經濟研究》（北京），2007年第8期，頁133-142。
- 董志勇、官皓、明豔（2010），「房地產價格影響因素分析：基於中國各省市的面板數據的實證研究」，《中國地質大學學報（社會科學版）》（北京），2010年第02期，頁98-103。
- 劉叢欣（2011），「高房價的政治經濟學分析」，《中國城市經濟》（北京），2011年03期，頁34-35。

英文文獻

- Akai, Nobuo and Masayo Sakata (2002), “Fiscal Decentralization Contributes to Economic Growth: Evidence from State-Level Cross-Section Data for the United State.” *Journal of Economics*, 52, 93-108.
- Brennan, G. and J. M. Buchanan (1980), *The Power to Tax: Analytical Foundations of a Fiscal Constitution*. London: Cambridge University Press.
- Brueckner, Jan K. (1986), “A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation,” *National Tax Journal*, 39, 49-58.
- Bradbury, Katharine L., Christopher J. Mayer, Karl E. Case (2001), “Property Tax Limits, Local Fiscal Behavior, and Property Values: Evidence from Massachusetts Under Proposition 2.5.” *Journal of Public Economics*, 80 (2001), 287-311.
- Church, A.(1974), “Capitalization of the Effective Property Tax Rate on Single Family Residences.” *National Tax Journal*, 27, 113-22.
- Green, W. H. (1999), “Stock Prices and House Prices in California: New Evidence of a Wealth Effect?” *Regional Science and Urban Economics*, 32, 773~775.
- Hayek, F. A. (1945), “The Use of Knowledge in Society.” *American Economic Review*, 35(4), 519-530.
- Huang, Jr-Tsung, Kuang-Ta Lo, and Po-Wen She (2011), “The Impact of Fiscal Decentralization on the Tax Effort of China's Local Governments after the Tax Sharing System.” Accepted by *Singapore Economic Review*, Forthcoming. (SSCI).

- Iimi, Atsushi (2005), "Decentralization and Economic Growth Revisited : An Empirical Note." *Journal of Urban Economics* , 57, 449-461.
- Musgrave, Richard Abel (1959), *The Theory of Public Finance*. New York: McGraw Hill.
- Meadows, G. R.(1976), "Taxes, Spending and Property Values : A Comment and Further Results." *Journal of Public Economics*, 84(1976), 69-80.
- McCue, Thomas E. and John L. Kling (1994), "Real Estate Returns and the Macro Economy : Some Empirical Evidence from Real Estate Investment Trust Data, 1972-1991." *The Journal of Real Estate Research*, 1996, 209-241.
- Orr (1968), "The Incidence of Differential Property Taxes on Urban Housing." *National Tax Journal*, 21, 253-62.
- Oates, Wallace E. (1969), "The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values : An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis." *Journal of Political Economics*, 77, 957-971.
- Oates, Wallace E. (1972), *Fiscal Federalism*. New York: Harcourt Brace Jovanovich.
- Oates, Wallace E. (1993), "Fiscal Decentralization and Economic Development." *National Tax Journal*, 46(2), 237-243.
- Rosenthal L. (1999), "House Prices and Local Taxes in the UK." *Fiscal Studies*, 20(1), 61-76.
- Stansel, Dean (2005), "Local Decentralization and Local Economic Growth: A

- cross-Sectional Examination of US Metropolitan.” *Journal of Urban Economics*, 57, 55-72.
- Stigler, George J. (1957), “The Tenable Range of Functions of Local Government.” in Joint Economic Committee, Subcommittee in Fiscal Policy, U. S. Congress, Federal Expenditure Policy for Economic Growth and Stability, Washington, DC: U. S. Government Printing Office, 213-19.
- Schwab, Rober M. (1982), “Inflation Expectation and the Demand for Housing,” *American Economic Review*, 72, 143-153.
- Tiebout, Charles M. (1956), “A Pure Theory of Local Expenditures.” *Journal of Political Economy*, 64, 416-424.
- Tresch, Richard W. (1981), *Public Finance: A Normative Theory*. Business Publication Inc., Taxes.
- Thomas, A. (1993), “The Influence of Wages and House Prices on British Interregional Migration Decisions.” *Applied Economics*, 25, 1261-1268.
- Wang, Songtao, Zan Yang and Hongyu Liu (2011), “Impact of Urban Economic Openness on Real Estate Prices : Evidence from Thirty-Five Cities in China.” *China Economic Review*, 22 (1), 42-54.
- Xie, Danyang, Heng-Fu Zou and Hamid Davoodi (1999), “Fiscal Decentralization and Economic Growth in the United State.” *Journal of Urban Economics* , 45, 228-239.
- Zhang, Tao and Heng F. Zou (1998), “Fiscal Decentralization, Public Spending, and Economic Growth in China.” *Journal of Public Economics*, 67(2), 221-24.
- Zhang Q., Gay Fung, H. (2006), “China’s Social Capital and Financial

Performance of Private Enterprises.” *Journal of Small Business and Enterprise Development*, 13(2), 98-207.

