

财政支出偏向背景下公共服务供给与 住房价值关系研究

——基于优化公共产品供给结构视角

韩正龙, 王洪卫

(上海财经大学公共经济与管理学院, 上海 200433)

摘 要: 本文运用 1998 - 2012 年全国 30 个省市区的住房市场数据, 从优化公共产品供给结构视角, 借鉴 Hedonic 模型分析公共服务供给对住房价值的影响程度, 为检验公共产品资本化理论在中国的适用性提供相关证据。实证研究表明, 在控制其他变量条件下, 教育、医疗、社保类公共服务供给负向影响住房价值。这与传统的公共产品资本化理论不一致, 可能因为财政支出结构失衡背景下, 地方政府选择性供给公共产品, 与居民多样性的公共品需求偏好出现了矛盾。最后, 建议政府在重视公共产品供给规模的同时, 更应重视公共品内在结构优化, 实现住房财富的保值和增值, 确保社会的稳定和谐。

关键词: 财政支出偏向; 公共服务; 住房价格

中图分类号: F293.3

文献标识码: A

文章编号: 1004 - 4892(2015)03 - 0024 - 08

一、引 言

关于财政分权最早可以追溯到 Charles Tiebout(1956)提出的“用脚投票”理论, 该理论认为在公共品的供给问题上, 分权可以解决公共品供给中存在的信息不对称和偏好显示不高两大难题^[1]。后来, 经过 Stigler、Musgrave 以及 Oates 等学者的发展^[2], 逐渐形成了中央 - 地方分权的财政联邦主义的核心思想。中国在改革开放以后, 不断学习发达国家经济、财政管理经验, 于 1994 年开始的财税体制改革, 标志着中国步入了行政集权和财政分权并存的新时代。

财政分权为中国的经济和社会发展做出了巨大贡献, 一方面调动了地方政府发展经济的积极性, 实现了经济的快速增长, 一跃成为世界第二大经济体^[3]; 另一方面, 加快了城市化和基础设施的建设^[4]。与此同时, 更应当清醒地看到, 财政分权带来的诸多问题, 如城乡 - 地区间收入差距的拉大, 地区市场的分割与地方保护、公共产品供给结构的失衡等^{[5][6][7]}。

财政分权引起的公共产品供给结构失衡, 不仅体现在基础设施类与公共服务类产品供给绝对量上, 更体现在公共产品的空间配置上。在此背景下, 公共产品是否依然会通过资本化路径影响住房价值(Oates, 1969), 其影响程度会否发生变化。尤其需要关注公共服务类产品的供给, 因为该类

收稿日期: 2004 - 08 - 19

基金项目: 教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目(13JZD009); 上海财经大学研究生创新基金资助项目(CX1J - 2013 - 415)

作者简介: 韩正龙(1985 -), 男, 山东枣庄人, 上海财经大学公共经济与管理学院博士生; 王洪卫(1968 -), 男, 浙江富阳人, 上海财经大学公共经济与管理学院教授。

产品不仅关乎到居民生活,更关乎到住房资产的保值、增值。

二、文献梳理

房价问题已远不是房地产市场的单一问题,它是目前公共财政、收入分配、福利政策、土地制度等多个制度缺陷的综合体现(郑思齐和张小宏,2010)^[8]。相关文献的研究内容涉及两个方面:

(一)公共产品资本化效应的宏观证据

基于资本化视角,运用公共产品支出的总量,验证总效应的存在与否和大小。邵挺和袁志刚(2010)在 Tiebout - Oates 理论模型的基础上,提出土地供应量的增加将会降低地方公共品供给对房价的资本化速度的观点^[9];张涛等(2007)认为公共设施的增加将会提高居民支付意愿,而居民对于公共设施价值的判断异质性将会增大房价泡沫的可能性^[10];周京奎和吴晓燕(2009)认为公共品投资对房地产价格的影响途径是价格溢出效应,而各类产品的溢价效应也存在差异^[11]。

(二)公共服务对住房价格的微观证据

傅勇(2010)和左祥等(2013)主张将公共产品供给分为两类,认为分税制改革以后,我国基础设施建设热情高涨,但教育、医疗、社保等非经济性公共服务供给动力不足^{[12][13]}。陆铭和冯皓(2010)研究发现上海市教育资源的数量和质量差异,已通过资本化途径部分反映到房价中^[14];郝前进和陈杰(2007)选择上海市所有 106 个住宅板块的住宅成交数据,运用特征价格法,证明政府公共物品投资的空间差异是住宅价格分化的原因^[15]。邓慧慧等(2013)认为公共服务资源会正向影响城市住房价格,而城市间住房价格差异化加大的根源在于地区间公共服务水平的不均衡配置^[16]。目前学术界研究公共产品资本化理论,仅关注公共产品总量对住房价格的影响程度,很少考虑公共产品供给结构。机械的认为公共产品供给规模越大,住房价值提升的基础越坚实,忽视了公共产品供给结构内在失衡存在的隐患。公共产品供给结构失衡是否会降低公共产品资本化的总效应,使其改变方向,进而冲击住房价值的稳定和引起住房价格的波动。

三、影响机制分析

财政分权使得政府在安排财政支出时,会选择性提供公共产品,公共品结构变化对住房价格的影响路径有两条(如图 1 所示):

其一,公共产品供给结构,通过改变住房市场的供给-需求数量,影响住房市场价格。具体而言,政府加大住房相关的轨道交通、道路建设、排水、排污工程等基础设施建设,为房地产开发商前期开发建设提供支持,有利于增加市场供给;政府减少与住房建造关联性较弱,但与住房长期使用关联性较强的教育、医疗、社保等公共服务类支出,有利于增加住房市场的需求。住房市场供需数量的改变,将会导致住房市场价格的变动。

其二,公共产品供给结构,通过资本化路径改变住房价值,进而引起住房价格的变动。传统的公共产品资本化理论认为,公共产品供给将会正向影响住房价值。当基础设施类产品供给过多,公共服务类产品供给过少时,前者对住房价值的影响效应将减小,后者对住房价值的影响将增大。两者的加总资本化效应是没有达到最优化的。住房价值的变动将会决定住房价格的变动趋势。

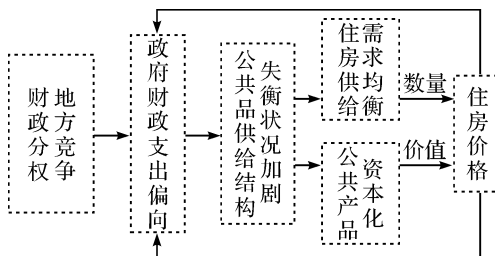


图1 财政支出偏向背景下公共产品供给与住房价格的传导路径

四、理论模型构建

为了解释公共品供给对住房价格影响,本节从两个层面尝试性的构建理论模型解释其内在影响机制,具体模型构建情况如下:

(一)供需数量层面的模型设定

1. 住房需求函数设定。假定市场住房需求量 H_D , 受到住宅价格 P 以及居民可支配收入水平 Y 以及公共物品 G 影响。其中,住宅需求量和居民收入对住宅价格的影响较为简单;公共产品对居民住房消费数量的影响应该会比较复杂的,当公共产品供给水平较高,而且基础设施类-公共服务类产品供应比例协调时,公共产品应当对居民需求起到正向的推动作用,反之,当公共产品供给水平较低,且两者的供应比例存在失调时,公共产品对居民的住房消费数量应当起到负面的影响。因此,需求函数可以采用 C-D 形式表示:

$$H_D = F(P, Y, G) = A \cdot P^{-\alpha_0} \cdot Y^{\alpha_1} \cdot G^{(1+\alpha_0-\alpha_1)} \quad (1)$$

2. 住房供给函数假定。假定住房市场供给量 H_S , 受到住宅价格 P 、住宅建造成本 C 以及公共产品 G 的影响。其中,住宅价格对住房供给量的影响预期为正向影响,即住宅价格水平越高,房地产开发商供给住宅的收益越大,积极性越高,供给量越大;住宅建造成本对住宅供给量的影响预期为负向,即住宅建造成本越高,房地产开发商供给住宅的收益将会减少,积极性降低,供给量减少;公共产品对住宅供给量的影响也是较为复杂。因此,供给函数的模型表示为:

$$H_S = Z(P, C, G) = B \cdot P^{\beta_0} \cdot C^{-\beta_1} \cdot G^{(1-\beta_0+\beta_1)} \quad (2)$$

3. 供需均衡设定

假定住房市场供给量同需求量相同时,可以得到均衡价格和均衡数量:

$$P = \frac{A}{B} \cdot Y^{\frac{\alpha_1}{\alpha_0+\beta_0}} \cdot C^{\frac{\beta_1}{\alpha_0+\beta_0}} \cdot G^{\frac{(\alpha_0+\beta_0-\alpha_1-\beta_1)}{\alpha_0+\beta_0}} \quad (3)$$

令 $\gamma_0 = \frac{\alpha_1}{\alpha_0+\beta_0}$, $\gamma_1 = \frac{\beta_1}{\alpha_0+\beta_0}$, $\gamma_2 = \frac{\alpha_0+\beta_0-\alpha_1-\beta_1}{\alpha_0+\beta_0}$ 对公共产品求偏导数,当 $\alpha_1+\beta_1 < \alpha_0+\beta_0$ 时,公共产品对住宅价格的影响为正向的。

假说 1: 公共产品的供给规模越大,住房价值提升的越多。

(二)公共品供给结构层面的模型设定

1. 当两类公共产品相互替代时。假定政府财政预算约束满足: $G = \lambda_0 G_p + \lambda_1 G_f$, 即公共产品支出总额 = 基础设施类产品供给量 G_p 和公共服务类产品供给量 G_f 对应的支出总额;其中 λ_0 和 λ_1 分别表示不同公共产品的供给价格,假定 $\lambda_0 < \lambda_1$ 原因在于基础设施类产品的短期经济效益好于生活性;而且后者的溢出效应大于前者,再者政府对不同公共产品的供给行为直接显示除了不同的偏好程度;由于此时期公共产品间更多表现为相互替代关系,因此其效用函数可以表示为 $U = \eta_0 G_p + \eta_1 G_f$, 其中 η_0, η_1 分别表示社会对不同公共产品的偏好,由于公共产品的供给总量由政府决定,政府偏好体现居民对公共产品偏好;再者住房市场尚未成熟,居民在住房市场更多扮演价格接受者,因此假定社会对基础设施类公共产品更喜欢,即 $\eta_0 > \eta_1$ 。可以得到最优的公共产品供应决策点,如图 2 中(a)所示:

2. 当两类公共产品互补时。假定社会对公共产品的效用函数为 $U = \min(\eta_0 G_p, \eta_1 G_f)$, 其中 η_0, η_1 分别表示社会对不同公共产品的偏好,根据同样的财政预算方程 $G = \lambda_0 G_p + \lambda_1 G_f$, 可以得到该情形下的公共产品最优决策点,如图 2 中(b)所示。基于上述分析,提出相关假说。

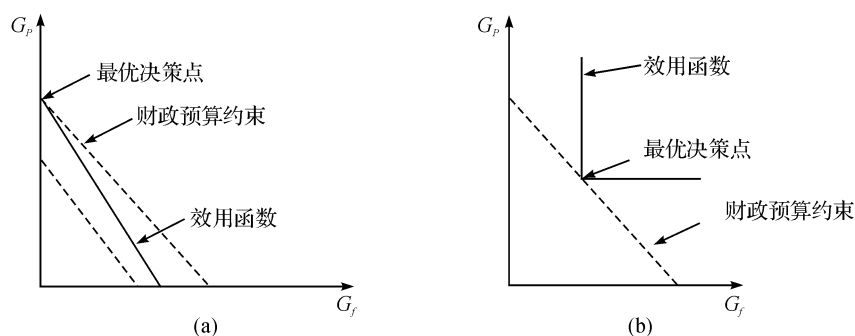


图2 替代性和互补性假定下公共产品的供给

假说2：东部地区公共产品内部呈现互补关系，中西部地区两者间呈现相互替代关系。东部地区公共产品供给对住房价值的影响方向为正，且影城程度大于中西部地区；东部地区公共服务类产品的影响系数应为正，而中西部地区的影响系数为负；东中西部地区基础设施类产品对住房价值的影响为正。

五、实证研究

(一) 核心变量

1. 被解释变量。住宅价值的代理变量，既要求能充分反映市场供需状况，又能较好的测度到研究问题的核心，本文采用住宅销售价格作为其替代变量。该指标数据来自《中国统计年鉴》固定资产投资栏。国家统计局公布了两类标示全国住房价格水平的指标，一类为价格指数类，另一类为固定资产栏的销售价格类。由于2011年前，房屋销售价格指数主要基于房地产开发企业直接报送的数据，同市场真实的价格水平存在较大偏误^①。相对而言，住宅销售价格则来自于企业的固定资产报表，数据可信性较高。因此，采用住宅销售价格作为衡量住宅价值水平的有效测度变量。

2. 解释变量。作为影响住房价值的重要因素，教育水平、医疗条件和社会保障水平成为衡量城市“软环境”的重要标志。这三方面的支出同住房市场的关联程度很高。教育支出作为人力资本投资的主要渠道，会通过提高居民的未来收入，增加居民住房购买能力、影响住房价格水平；医疗卫生则起到维持人力资本投资水平的作用，间接影响住房市场需求。社会保障水平的提高，则会降低居民的生活风险，实现居民收入水平的稳定，提高居民当期消费水平，为潜在住房需求向真实需求的转化提供可能。所以采用教育、医疗以及社会保障支出作为公共服务水平衡量指标。

3. 控制变量。除此之外，还考虑了其他因素对住房价格的冲击，具体包括以下几个方面：住房供给层面的控制因素，如开发企业房屋总造价以及房屋竣工率（房屋竣工总量/房屋建设总量）；住房需求方面的控制变量，如城镇居民消费水平；人口因素方面的控制变量，如人口增量指标（机械增长量 = 人口增加总量 - 自然增长量）；为了控制基础设施类产品对住宅价值的影响，采用人均道路面积指标代替基础设施类产品。除此之外，对价值变量都进行了除通货膨胀处理和对数化处理。

^① 基于使用房地产开发企业报送数据带来的偏误，国家统计局在2011年2月16日公布了房屋销售价格统计调查的新方案——《住宅销售价格统计调查方案》，此后房屋销售价格指数多基于网签数据，这在很大程度上提高了住房价格指数的可信度。

(二)数据来源与统计分析

数据来源于中国国家统计局、《中国房地产统计年鉴》、中经网、国泰安数据库、《中国财政年鉴》等相关数据库,包括 30 个省、直辖市和自治区在 1998 - 2012 年期间的面板数据。表 1 列出主要变量、基本统计量和数据定义。

(三)基准回归模型设定

基于理论分析的相关结果,本节采用 Hedonic 模型,分析公共服务类产品与城镇住房价格的关系。

用 ZP 表示城镇住宅价格水平,GFZ 表示城镇公共服务类产品供给水平, x 表示影响住宅价格的一些其它控制变量, ε 为误差项。设定如下检验方程:

$$zp = \alpha + \beta * gfz + \gamma * X + \varepsilon \tag{1}$$

研究最关心的是回归系数 β , 如果 β 显著为负, 表明公共服务类产品供给水平越低, 城镇住房价值越高, 如果显著为正, 表明公共服务类产品供给水平越高, 城镇住房价值水平越高。表 2 报告了基于计量方程的基准模型回归结果^①。

表 2 公共服务类产品对住宅价格的影响

变量	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
居民消费水平	0.587 *** (0.034)	0.404 *** (0.060)	0.194 *** (0.065)	0.595 *** (0.034)	0.610 *** (0.036)	0.614 *** (0.037)	0.193 *** (0.065)
房屋总造价	0.490 *** (0.047)	0.307 *** (0.046)	0.274 *** (0.048)	0.508 *** (0.048)	0.501 *** (0.048)	0.493 *** (0.048)	0.275 *** (0.048)
人口机械增长	0.037 *** (0.010)	0.005 (0.008)	-0.008 (0.009)	0.030 *** (0.010)	0.031 *** (0.010)	0.013 (0.008)	-0.008 (0.008)
住宅建筑面积	-0.081 *** (0.017)	-0.067 *** (0.015)	-0.091 *** (0.019)	-0.070 *** (0.017)	-0.074 *** (0.017)	-0.065 *** (0.017)	-0.090 *** (0.019)
竣工率	-0.338 *** (0.096)	0.100 (0.096)	0.251 *** (0.096)	-0.384 *** (0.097)	-0.356 *** (0.096)	-0.380 *** (0.099)	0.254 *** (0.096)
人均道路面积	0.051 *** (0.019)	0.309 *** (0.050)	0.267 *** (0.075)	0.071 *** (0.021)	0.042 ** (0.020)	0.038 * (0.020)	0.272 *** (0.076)
公共服务类产品				-0.0467 ** (0.020)			
社会保障支出					-0.020 * (0.0112)		
医疗卫生支出						-0.0278 ** (0.012)	
教育事业支出							-0.022 (0.042)
个体效应	NO	YES	YES	NO	NO	NO	NO
年度效应	NO	NO	YES	NO	NO	NO	NO
常数项	-0.604 *** (0.211)	-0.062 (0.254)	2.223 *** (0.595)	-0.771 *** (0.222)	-0.736 *** (0.224)	-0.677 *** (0.246)	2.271 *** (0.603)
R ²	0.911	0.961	0.968	0.913	0.912	0.911	0.968

注:括号内为标准误,“***”、“**”、“*”分别表示在1%、5%、10%水平上显著,下表相同;被解释变量为城镇住宅价格。

① 限于篇幅,本文删除了部分内容和回归过程,如有需要可向作者索取。

第1列中,重点考察前期文献中提及的主要变量对住宅价格的影响。其中,消费水平、房屋建造成本、人均道路面积对住宅价格的影响显著为正,较为符合预期;住宅销售总面积的影响显著为负,符合经济学常识。第2列中加入各地区的个体效应的虚拟变量;第3列中,进一步加入反映时间特征的年度虚拟变量,发现在多数年份中,相应的虚拟变量的影响系数显著。

第4列中加入公共服务类产品供给水平的代理变量,发现其对住房价格的影响程度为 -0.04 ,且5%水平下显著异于0,样本中住宅价格的平均值为7.74,这意味着在其他条件不变的条件下,公共服务类产品供给水平每降低1个单位将会导致住宅价格提升0.5%。通过回归结果可以发现,基础设施类产品供给对住房价格的平均影响为0.07,而公共服务类产品对住房价格的影响为 -0.046 ,因此,公共产品对住房价值的综合影响程度为0.02,这说明公共产品供给规模越大,其对住房价值的影响越大,而且影响方向为正,假说1得以证明。

(四)稳健性检验

1. 测量误差问题。最主要的解释变量—公共服务类产品供给水平,可能存在某种程度的测量性误差问题,为此,表2中5-7列对加总的公共服务产品进行细分,同样得出公共服务负向影响住房价格的结论。除此之外,被解释变量也存在测量性误差问题,表3中第1列将被解释变量替换为商品房销售价格,回归结果表明公共服务产品对住房价格的影响系数为显著的 -0.05 。

表3 基准回归的稳健性检验

变量	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
居民消费水平	0.589 *** (0.034)	0.555 *** (0.034)	0.588 *** (0.035)	0.640 *** (0.037)	0.596 *** (0.035)
房屋总造价	0.460 *** (0.047)	0.444 *** (0.048)	0.501 *** (0.048)	0.473 *** (0.049)	0.495 *** (0.050)
人口机械增长量	-0.009 (0.008)	0.003 (0.009)	-0.005 (0.010)	-0.010 (0.009)	-0.013 (0.009)
住宅建设总面积	-0.053 *** (0.017)	-0.056 *** (0.017)	-0.062 *** (0.017)	-0.068 *** (0.017)	-0.065 *** (0.018)
竣工率	-0.309 *** (0.097)	-0.366 *** (0.097)	-0.400 *** (0.099)	-0.446 *** (0.100)	-0.438 *** (0.104)
人均道路面积	0.065 *** (0.021)	0.060 (0.025)	0.077 *** (0.021)	0.056 ** (0.022)	0.072 *** (0.022)
公共服务产品	-0.052 *** (0.020)	0.041 (0.027)	-0.050 ** (0.021)	-0.017 (0.023)	-0.043 * (0.023)
中部地区		-0.030 *** (0.005)			
西部地区		-0.025 *** (0.006)			
人口流入地区			-0.004 (0.004)		
公共服务产品滞后1期				-0.042 *** (0.013)	
住宅价格滞后1期					-0.023 (0.020)
常数项	-0.318 (0.241)	0.0315 (0.288)	-0.696 *** (0.249)	-0.681 *** (0.252)	-0.526 * (0.290)
R ²	0.908	0.918	0.911	0.911	0.909

2. 样本代表性问题。为克服样本代表性问题,将样本数据按经济发展程度划分为东、中、西部地区进行研究。回归结果表明东部地区公共服务支出对住宅价格的影响状况为 0.04,但显著水平不高,而中部和西部的影响系数分别为负(第 2 列)。假说 2 得以证明。可能因为不同地区经济发展程度存在差异,其对公共品需求也存在差异,东部地区中两类公共产品更多体现为互补性的关系,而中西部地区更多体现为替代性的关系,除此之外,将样本按人口流入流出情况划分进行研究。研究结果表明,人口流出地区相比人口流入地区,公共服务类产品对住房价格的影响为显著差异仅为的 -0.004 ,但显著性不够(第 3 列)。这说明人口流入地区和人口流出地区,公共服务产品对住房价格的影响都约为显著的 -0.05 。从直觉上讲,人口流入地区的公共服务水平相对较高,其影响效应应该为正向,而人口流出地区的影响效应应为负向。但是,该预期没有充分考虑中国特有的“户籍制度”,户籍制度会扭曲公共服务对住房价格的影响方向和程度。

3. 联立性偏误问题。基础设施类产品与城镇住房价格水平之间可能存在反向因果可能性,即城镇住房价格水平越高,将会导致价格严重脱离价值,而 GDP 为主的发展模式,又强化了公共财政支出偏向程度。再者,考虑公共服务类产品对住宅价格的影响可能存在滞后性,表 3 中第 4 列报告了其回归结果,证明公共服务产品是负向影响住房价格的。

4. 遗漏变量问题。变量遗漏容易导致回归结果出现不准确,但可能存在同时影响公共服务产品和住宅价格的变量。为了解决该问题,将滞后一期住房价格作为解释变量,回归结果在第 5 列。回归结果进一步支持了基准模型的结论:公共服务产品供给水平越低,城市住房价格水平越高。

六、结 语

本文依托公共品资本化理论,结合住宅价格特征模型,基于全国 30 个省市的相关数据,探究财政支出偏向条件下,公共服务供给同住房价格变动之间的因果关系。相关研究结论如下:

1. 全国层面来讲,公共产品供给总水平对住房价格的总效应为 0.02,其中,公共服务产品对住房价格的影响是 -0.046 ,基础设施类产品对住房价格的影响为显著的 0.07。这说明仅仅重视公共品供给规模,在短期内的确可以提升住房交易价格,实现住宅价格的稳步上涨,有助于实现社会财富的保值增值。长期,随着居民对公共资源偏好多样性程度增强,不合理的公共品支出结构将会降低公共品供给对住房价格的总效应。

2. 区域层面来讲,东部地区公共服务对住房价格存在正向影响,影响系数为 0.04,但显著程度不高;中西部地区公共服务对住房价格的影响存在显著负向影响。可能因为东部地区的经济发展程度相对较高,已经经历了经济高速发展的阶段,步入到经济发展的平稳期,政府的工作重心已经由经济建设和管理为中心向增强社会服务职能转变,因此公共服务供给水平在整个公共品供给规模中会得到提升,公共品供应结构会逐渐趋于合理,而中西部恰恰相反。不同的经济发展阶段是造成地区间公共服务对住房价格影响差异的原因。

3. 区域内部来讲,人口流入和流出地区间公共服务产品对住房价格的影响差异较小。原因在于目前中国的城镇流动人口是以就业型人口流动为主,而非生活性流动人口为主。户籍制度背后的差异化的公共服务资源扭曲了不同地区公共服务资本化效应。因此,地区间公共服务资本化效应差异较小。

因此,政府在追逐经济发展、强调基础设施类产品供给的同时,更应当增加公共服务产品的供给。合理的公共品供给结构才能使得公共品发挥最大的住房价格资本化效应,才能实现住房价值的保值增值,国民财富的升值,从价值端调控房价才是根本出路。

参考文献:

- [1] Tiebout C. M. A pure theory of local expenditures [J]. The Journal of Political Economy, 1956, (64): 418-22.
- [2] Oates W. 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, (77): 957-971.
- [3] 张晏, 龚六堂. 分税制改革、财政分权与中国经济增长 [J]. 经济学季刊, 2005, (1): 75-108.
- [4] 张军, 高远, 傅勇, 张弘. 中国为什么拥有了良好的基础设施? [J]. 经济研究, 2007, (3): 4-19.
- [5] 陶然, 刘明兴. 中国城乡收入差距、地方政府开支及财政自主 [J]. 世界经济文汇, 2007, (2): 1-21.
- [6] 周黎安. 晋升博弈中政府官员的激励与合作 [J]. 经济研究, 2004, (6): 33-40.
- [7] 付勇, 张晏. 中国式分权与财政支出结构偏向 [J]. 管理世界, 2007, (3): 4-22.
- [8] 郑思齐, 张小宏. 住宅用地供给短缺背后的地方政府动机 [J]. 探索与争鸣, 2010, (11): 54-58.
- [9] 邵挺, 袁志刚. 土地供应量、地方公共品供给与住宅价格水平 [J]. 南开经济研究, 2010, (3): 3-19.
- [10] 张涛, 王学斌, 陈磊. 公共设施评价中的异质性信念与房产价格 [J]. 经济学季刊, 2007, (10): 111-124.
- [11] 周京奎, 吴晓燕. 公共投资对房地产市场的价格溢出效应研究 [J]. 世界经济文汇, 2009, (1): 15-32.
- [12] 傅勇. 财政分权、政府治理与非经济性公共物品供给 [J]. 经济研究, 2010, (8): 4-14.
- [13] 左祥, 殷醒民. 土地一级市场垄断与地方公共物品供给 [J]. 经济学季刊, 2013, (2): 693-718.
- [14] 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.
- [15] 郝前进, 陈杰. 到 CBD 距离、交通可达性与上海住宅价格的地理空间差异 [J]. 世界经济文汇, 2007, (1): 22-34.
- [16] 邓慧慧, 虞义华, 龚铭. 空间溢出视角下的财政分权、公共服务与住宅价格 [J]. 财经研究, 2013, (4): 48-56.

**Research about the relationship between the supply of public service and
housing values in the context of fiscal expenditure bias
——From the perspective of optimization of public goods supply**

HAN Zheng-long, WANG Hong-wei

(School of Public Economics and Management, Shanghai University of Finance and Economics, Shanghai 200433, China)

Abstract: In order to provide relevant evidence for the applicability of the capitalization about the public goods theory in China, this paper uses the housing market data from 1998 to 2012 in 30 provinces to analyze the impact of the supply of public services on housing values with Hedonic model from the perspective of optimizing the structure of public goods supply. Empirical studies show that the supply of public services like education, health, social security has a negative effect on the housing value when other variables remain the same. This is not consistent with the traditional theory of public goods capitalization, probably because of the selective supply of public products by the local government, which is contradictory with the diversified public preference for public goods. Finally, this paper suggests that the government should pay more attention to optimizing the structure of public goods while emphasizing the scale of public goods supply, so as to realize the maintenance and appreciation of the housing wealth and ensure social stability and harmony.

Key words: fiscal expenditure bias; public service; housing prices

(责任编辑: 风云)