

住房保障与城市经济增长协同机制研究

吴宇哲,王 薇

(浙江大学公共管理学院,浙江杭州 310058)

摘 要:以三部门经济增长模型为分析框架,探讨劳动力供给和房地产市场要素在城市经济增长中的作用机制,以及住房保障与这些要素的内在联系。研究发现:中国人口结构快速老龄化将导致劳动力供给短缺,同时土地财政的不可持续迫使政府探索新的财政收入来源,这些劳动力供给和房地产市场要素的改变将抑制未来城市经济的可持续增长。在新型城镇化战略的指导原则下,发挥住房保障对吸引劳动力的正效应,将为城市经济增长提供动力。

关键词:住房保障;城市经济增长;劳动力供给;房地产市场;新型城镇化

中图分类号:F062.6

文献标志码:A

文章编号:1671-4970(2016)06-0027-07

一、引 言

作为世界第二大经济体,中国城镇化建设受到全世界瞩目。根据联合国2014年发布的《世界城镇化展望》预测,至2050年,中国将新增3亿人口进入城市,相当于世界人口排名第三的美国2014年的人口总数^[1]。对中国政府而言,城市人口激增既是巨大挑战,亦是发展机遇。城市新增人口对消费拉动或将成为未来中国经济发展新的增长点,而城市新增人口住房问题则是城镇化建设质量高低的关键。20世纪90年代中期,国务院首次提出“要建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用房供应体系”。^[2]此后,中央政府先后出台了一系列政策,以解决中低收入家庭住房困难为目标,引导地方政府建设保障性住房。21世纪初至今,大量保障性住房的建设运营对加快解决城镇中低收入家庭住房困难,促进经济社会和谐稳定和健康发展发挥了重要作用。然而,在快速推进的同时,住房保障制度也暴露出许多问题:一些地区已建成的保障性住房大量闲置、有些保障房项目仅仅是“纸上工程”、还有些省市虚报保障性安居工程开工或完工量^[3];另外,部分地区保障性住房的工程质量以次充好、专项资金闲置、分配机制缺陷等许多问题也引起社会的广泛关注。住房保障政策的目标是最大限度平衡商

品房市场不能满足的住房刚性需求,而在实施过程中却出现了需求与供给的结构性差异:一边是快速城镇化进程中无法满足的住房需求,另一边是国家财政投入资源的闲置和浪费。国内外学者通过定性和计量分析等多种研究方法,证实商品房与保障房之间存在“价格引致”等互动关系^[4],商品房价格受到保障性住房的显著影响^[5]。有学者提出鼓励成本型租赁住房与营利型租赁住房进行竞争,能够保证住房稳定供应并降低住房市场租金水平^[6]。多项研究成果对政府的驱动力进行分析,提出住房保障制度中土地的行政划拨形式与地方政府财政收入对立^[7],并与土地使用制度市场化改革的总体目标不一致^[8-9]。关于住房保障制度实施绩效的研究表明,住房保障政策既改善了中低收入者的住房福利,也改善了整体社会福利^[10],但也有研究发现,由于制度缺陷导致政府对保障性住房建设的补贴被开发商和少数中等偏高收入人群获取,排斥了真正的目标群体^[11]。另外,一些学者分别针对“夹心层”和流动人口等城镇中低收入人群进行研究^[12-13];还有学者根据国外住房保障制度的经验启示对我国的住房保障制度的完善提出了政策建议^[14-15]。可见,学者们从不同视角对住房保障进行了研究,并产生了丰富的研究成果,为住房保障制度的优化提供思路。

笔者在已有研究基础上,以住房保障与城市经

收稿日期:2016-11-02

基金项目:国家自然科学基金项目(71373231);中国科协“高端科技创新智库青年项目”(DXB-ZKQN-2016-009)

作者简介:吴宇哲(1970—),男,浙江乐清人,教授,博士,从事土地利用及房地产管理研究。

经济增长的关系为视角,剖析由于住房保障和城市经济增长目标冲突而导致住房保障制度在实际运行中偏离目标的内在机理。与以往研究不同的是,基于我国新型城镇化战略的指导原则,笔者分析了劳动力供给和房地产市场的长远发展趋势对城市经济增长的影响,并提出未来住房保障和城市经济增长出现目标协同的可能性。

二、住房保障制度运行的内在机理

1998年中国的城镇化率超过30%,至2015年,该指标上升到56.1%。快速的城镇化进程对城市经济增长起到了积极的推动作用,与此同时,这种增长模式导致的低廉的征地成本和不断攀升的商业住宅用地成本使得中国的城市发展陷入了困境^[16]。笔者以地方政府为研究主体,分析快速城镇化进程中城市经济增长对土地供应的依赖以及住房保障制度中的土地供应机制,揭示住房保障制度在实际运行中偏离原目标的根源。

1. 住房保障制度中的土地供应机制

住房保障的土地来源于行政划拨,即地方政府无法在保障性住房的土地出让中获取财政收入。由于建设用地总量控制,地方政府在住房保障中投入的土地量越多,相应的用于商业用地“招拍挂”的土地量越少,地方政府在土地出让中获取的财政收入也会减少,因此,为增加财政收入,地方政府倾向于在住房保障中投入更少的建设用地。在住房保障用地的区位选择方面,对于相同面积的建设用地,将市场价格高的土地用于保障性住房建设,而将市场价格低的土地用于商业用地出让,也会减少地方政府在土地出让中获取的财政收入。由于土地市场价格随着土地与城市中心的距离的增大而递减,因此,为了控制保障性住房的土地成本、更是为了减少土地出让金损失,地方政府更倾向于将住房保障建设项目安排在城市郊区或偏远位置^[17]。在土地投入的数量和更优的区位选择上,地方政府往往缺乏内在动力,由此导致其在住房保障土地供应和政策执行过程中,常常缺乏长期的发展计划,项目建设随意、盲目^[18]。

2. 城市经济增长对土地供应的依赖

城市经济增长的主要生产要素之一是土地,20

世纪90年代末以来,“土地财政”为推动城市经济增长做出了重要贡献^[19]。1994年我国实行分税制改革后,搭建了市场经济条件下中央与地方财政分配关系的基本制度框架,土地出让金成了地方政府的一块“自留地”,地方政府通过土地在征收和出让过程中形成的差价获得财政收入,并以土地作为政策工具,进行基础设施建设、招商引资、促进城市经济增长^[20]。随着土地市场的形成,通过垄断建设土地供给以获取高额土地出让收入已经成为一种重要的政府行为,土地价格与经济增长具有显著的相关性^[21]。

3. 住房保障与城市经济增长目标的冲突

住房保障项目建设需要以土地划拨的形式获得土地供给,而城市经济增长在很大程度上依赖土地出让中获取财政收入,对土地资源同样的需求和不同的供给方式,导致两者存在利益冲突。因此,地方政府虽然不敢公然违背中央政府制定的政策,但在住房保障制度的实际运行过程中,地方政府并不具有内在驱动力,表现的缺乏积极主动性。2011—2015年,地方政府的住房保障支出一直保持较低比例,并且略有下降(表1)。由经济发展带来的城市经济增长和地方政府财力快速增强并未有效支持财政对住房保障的投入^[22]。

近20年来,城市经济的快速增长得益于城市的扩张和需求的增长,劳动力和土地的供给十分充足,随着我国人口结构的老龄化,如果劳动力不易获得,将会出现什么样的情况?同样,越来越高的房地产价格和建设用地增量的限制会对城市经济增长造成什么影响?笔者认为,随着新型城镇化进程的推进,在生产要素发生重大变化的情况下,住房保障与城市经济增长目标冲突将转变为目标协同,也就是说,住房保障可为城市经济的可持续增长提供动力。

三、住房保障促进城市经济增长的理论依据

西方经济学中将生产中使用的各种资源称为生产要素,并将生产过程看作这些要素的整合过程。早在18世纪,Petty就提出,“土地是财富之母,劳动是财富之父”^[23]。劳动力和房地产是城市经济增长中不可或缺的等生产要素。以Dipasquale等提出的三部门经济增长模型^[24]为分析工具,讨论城市经

表1 住房保障支出占地方财政支出比重

指标	2011	2012	2013	2014	2015
地方财政住房保障支出/亿元	3 491.87	4 068.71	4 075.82	4 638.31	4 881.01
地方财政支出/亿元	92 733.68	107 188.34	119 740.34	129 215.49	150 219
住房保障支出占总支出比重/%	3.77	3.80	3.40	3.59	3.24

经济增长的生产要素如何发挥作用,并进一步探讨住房保障制度与这些要素之间的紧密联系,为住房保障促进城市经济增长提供理论依据。

1. 三部门经济增长模型

三部门经济增长模型构建了一个能够完整描绘城市经济的框架(图1),该模型将一个城市的经济划分为3个市场:产出市场、劳动力市场和房地产市场(包括土地和建筑物)。

根据经济增长乘数理论,城市总产出的需求首先依赖于城市输出的需求。图1中的(a)描述了产出市场。从短期角度来看,输出商品(包括产品和服务)的销售将取决于其他城市或区域输出同样商品的价格变化。因此,假设包括输出产品和服务的城市总产出需求 Q_d 是当地产品和服务价格 P 的减函数。这里假设房地产和劳动力之间不存在替代作用,因此,对于任何单位的产出,都需要固定数量的房地产 α_k 和劳动力 α_L ,单位产出成本 C 就是 $\alpha_k r + \alpha_L \omega$,其中 r 和 ω 分别是使用房地产和劳动力每年的成本,即租金和工资标准。

在城市经济的供给方面,要考虑影响生产成本差别的两个首要因素:劳动力和房地产,这两个要素在城市间的差别会使当地生产成本有较大的差异。

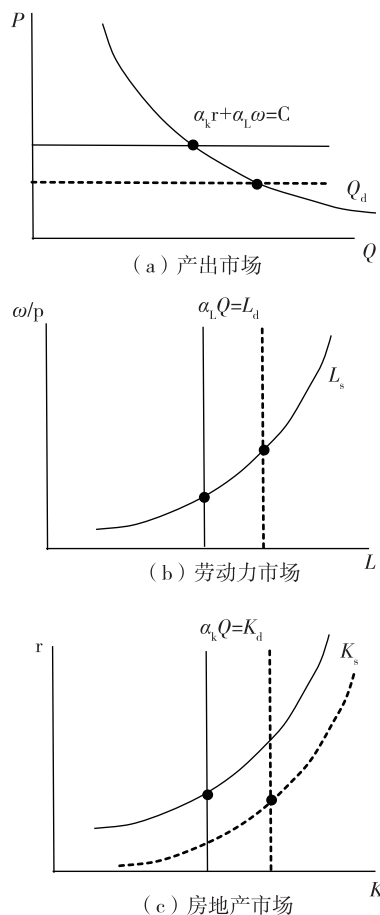


图1 三部门经济增长模型

图1中的(b)和(c)分别描述了劳动力要素市场和房地产要素市场。图中的竖直线代表城市产出市场的生产水平所导致的要素需求水平。在劳动力市场中,劳动力需求 L_d 等于 $\alpha_L Q$;在房地产市场中,房地产需求 K_d 等于 $\alpha_k Q$ 。

图1中3个图的联系非常紧密。从供给方面来看,劳动力价格和房地产租金决定了产出成本,因此也就决定了一个城市的产出水平。如果这3个图的解在系统内部互相符合,那么这个城市就处于平衡状态。在这种平衡状态下,城市是稳定的并且没有增长的。当发生供给导致的城市增长时,产出的商品和服务的价格会降低,数量会增加,劳动力的工资标准会缩减,就业会增加;房地产需求会增长,使得租金增长。

2. 住房保障对劳动力供给的影响

图1(b)中,横轴表示城市劳动力的数量 L ,纵轴为城市的有效工资^①,用公式表示为 ω/p 。向上倾斜的供给曲线表示为保证横轴的劳动力数量所必需的有效工资。如果曲线相对平坦,意味着有效工资的提高会很容易地带来劳动力的流入;相反,如果曲线很陡峭,则意味着这个城市很难吸引到劳动力。

政府提供住房保障最直接的作用是降低劳动力的居住成本,而居住成本往往在生活费用中占据很大的比例。因此,在名义工资 w 不变的情况下,居住成本的下降可以拉低整体生活费用,也就意味着有效工资的提高。有效工资的提高会吸引劳动力的流入,从而增强城市的集聚效应,在图1(b)上表现为沿着劳动力供给曲线向右上方移动。如果城市产品需求表现为弹性的,如同类产品在国内外市场上竞争激烈的产业,那么劳动力供给的正向平移会造成产出和就业的大幅度增长,而工资和价格轻微下降。

3. 住房保障对房地产市场的影响

房地产市场的分析图与劳动力市场相同。纵轴代表房地产租金 r ,横轴是房地产存量 K ,供给曲线描述了保证纵轴房地产存量水平所必需的租金。一个城市要扩张,必须开发更多的土地,这样会造成租金提高。保障性住房建设可以改变住房存量的结构,保障性住房占比的提高可以降低租金水平,在图1(c)上表现为房地产供给曲线向右平移。

需要注意的是,与劳动力人口较强的流动性不同,房地产具有的不可移动性、耐久性和开发周期长等特性,限制了房地产存量对市场需求的反应速度,所以相比劳动力供给,房地产存量的供给缺乏弹性。另外,在建设用地开发活动受到约束或限制的情况下,供给曲线几乎会是竖直的,也就是非弹性的。劳

动力的集聚将导致商品房租金的大幅增加,由此带来的生活成本的提高将大于名义工资的增长。为了减缓或消除高房价带来的离散效应,政府提供低价格的保障性住房可以在房地产市场中起到增加存量供应和降低居住成本的作用,作用的大小取决于住房保障的范围和强度。

4. 住房保障促进城市经济增长的逻辑

根据以上的分析,可以得出住房保障与城市经济增长目标协同的一个可靠逻辑(图2):提供住房保障—吸引劳动力人口—促进城市经济增长。公共物品的提供在政府间是存在竞争的^[20],城市间住房保障水平上的差异也体现了政府间对公共物品提供的差异。某城市的住房保障政策在提高劳动力效用上有相对优势会促进劳动力在该城市的集聚,劳动力流入使就业更加集中,从而更易形成产业集聚,尤其是劳动密集型产业,为追求较低的劳动力成本进行迁移时,成为迁入城市经济增长的重要引擎。

四、住房保障促进城市经济增长的现实基础

在新型城镇化战略的指导原则下,城市发展将注重提升城市的文化、公共服务等内涵,使城市成为

具有较高品质的适宜人居之所,促进经济社会发展,实现共同富裕。住房保障是政府提供的公共物品的重要组成部分,有利于真正实现“人”的城镇化。

1. 劳动力供给:人口结构老龄化

由于人口老龄化的影响,中国已经进入劳动力“刘易斯拐点”。1982—2000年期间,人口红利对中国经济增长的贡献可观^[25],但2000年开始,中国进入老龄化社会,人口红利的作用开始降低。一些学者认为2013—2015年已成为中国人口红利的转折点,劳动力开始负增长,人口老龄化加速将使人口转变对经济增长的贡献由“人口红利”转为“人口负债”。根据中国第六次人口普查数据,运用PADIS-INT对中国未来的人口变化趋势进行了预测(图3)。2010年中国总抚养比为34%,此后由于人口老龄化速度加快,人口负担系数逐步上升,到2050年总抚养比将会上升到75%。2050年,总人口将保持在13亿左右,与2010年相比有小幅减少;而劳动力人口将下降到6个亿,仅为2010年劳动力供给量的三分之二。虽然对于人口预测的大量文献^[26-27]在劳动力人口下降的时间和规模测算等研究结果上有所不同,但研究者们一致认同劳动力人口将呈现下降趋势。

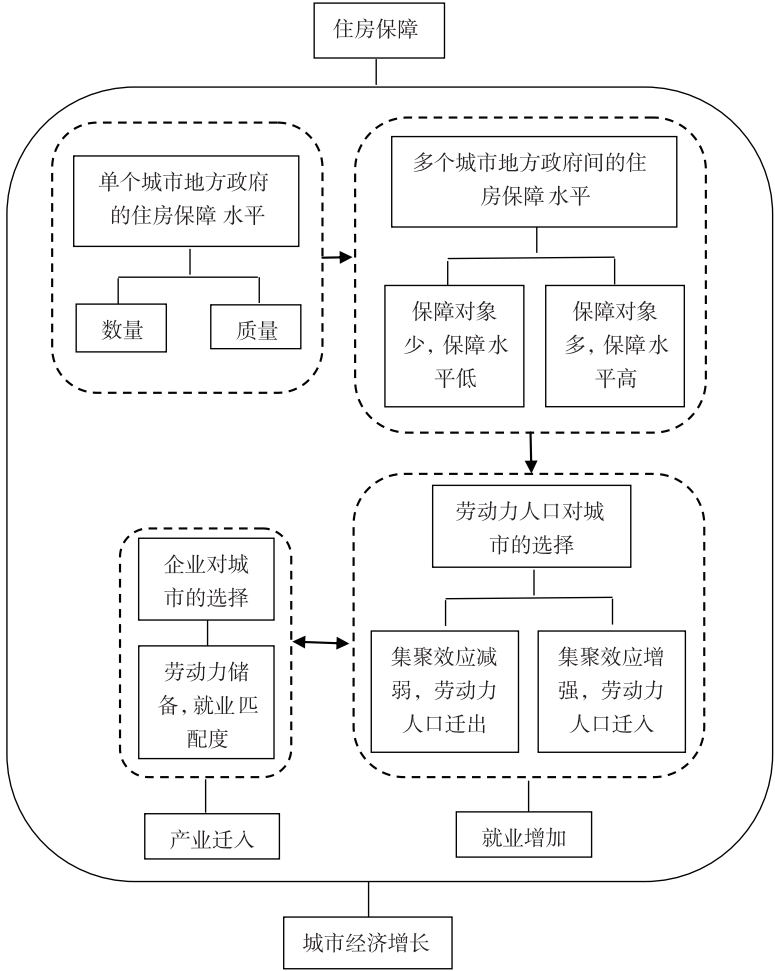


图2 住房保障政策促进城市经济增长机制

劳动年龄人口的短缺将成为制约城市发展的重要因素。事实上,从 2004 年开始,我国部分区域和城市已经开始经历劳动力人口缺乏的危机,以珠三角为中心开始持续向长三角、环渤海甚至全国各地蔓延。一些城市和地区出现的劳动力短缺现象,背后隐藏的是劳动力人口流动能力的提高和地区对劳动力人口吸引强度的差异。随着劳动力人口总量的减少,城市间或区域间对劳动力人口竞争将愈加激烈。

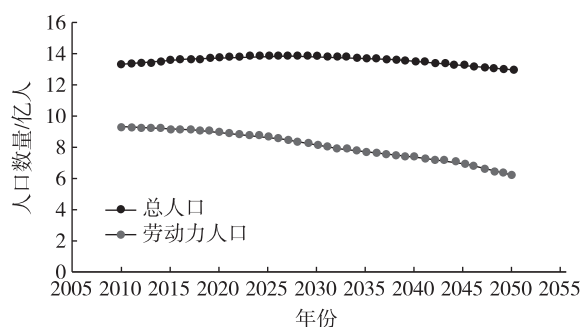


图 3 总人口与劳动力人口变化 (2010—2050 年)

2. 房地产市场:“土地财政”的不可持续

进入 21 世纪以来,中国城市化进入大发展阶段,“土地财政”逐渐成型。地方政府借助土地出让收入的增长,扩张了公共基础设施的投资,推动了城市经济增长。但“土地财政”对地方建设的推动是不可持续的,一方面土地出让的成本正在不断攀升,地方政府土地出让收益的空间必然收窄;另一方面,土地出让的净收益也正在不断被其他开支分流。近十年来我国土地出让面积和出让收入的变化趋势(图 4)表明,出让面积和出让收入在 2013 年达到顶峰,2014 年开始出现大幅度回落。

尽管中国土地资源总量丰富,但人均土地资源占有量较少。目前中国的耕地总面积已逼近国家明确坚守的 18 亿亩耕地红线,建设用地的稀缺已成事实。随着新型城镇化战略的推进,土地的城镇化必将向人的城镇化转变。中国经济增长前沿课题组的研究结果指出,如果超前的土地城市化率不能带来城市“规模收益递增”效果,且政府财政收支结构和筹资方式不能转变,则城市的可持续发展就会面临

挑战^[28]。正在探索的房地产税收制度的改革,将使地方财政脱离对土地财政的高度依赖,而地方政府将完全有可能从土地的经营者转向土地市场的监管者和公共政策制定者。

从上述分析中可以预测,伴随着新型城镇化战略的推进,中国人口结构快速老龄化和土地财政的不可持续将导致城市经济增长中劳动力供给和房地产市场产生重大变化,而这些要素的变化会迫使未来城市经济增长方式发生转变。因此,保障房建设必须立足经济社会发展的现实,理顺政府和市场关系,尽可能通过市场来提供^[29],促进住房保障与城市经济增长的目标协同,因而使得住房保障成为城市经济增长动力具有可能性。

五、住房保障与城市经济增长的目标协同

城市经济的集聚经济本质决定了城市经济增长是依靠经济要素的空间集聚以获得集聚效益来推动的^[30]。由于城市间对劳动力人口的竞争将成为住房保障和城市经济规模目标协同的传导要素,而住房保障能够通过提高劳动力人口的有效工资实现吸引劳动力人口流入,劳动力储备的增加和就业匹配度的提高将引导产业对城市的选择^[31]。在消费方面,公共住房的财富效应比私人住宅对总消费的影响更显著、更持久^[32],如果城市新增劳动力人口在住房保障、医疗、教育等方面都能得到满意的待遇,劳动力人口集聚带来的消费将对城市经济增长产生持续地积累。由此可以推测,今后土地制度改革减少地方政府对土地出让收入的依赖,将有利于消除现行住房保障制度在运行机制中与城市经济增长产生的目标冲突,而在人口结构老龄化的发展趋势下,住房保障对劳动力人口的集聚和产业的集聚将促进城市经济的持续增长,由此实现住房保障与城市经济增长的目标协同。

根据 Moore 的观察,在 21 世纪初期,伦敦面临的最关键问题就是住房问题。伦敦的房地产市场缺乏政府的干预以及对住房保障的投入,它的房价和供给对某些阶层的生活造成了极大的挤出效应,由

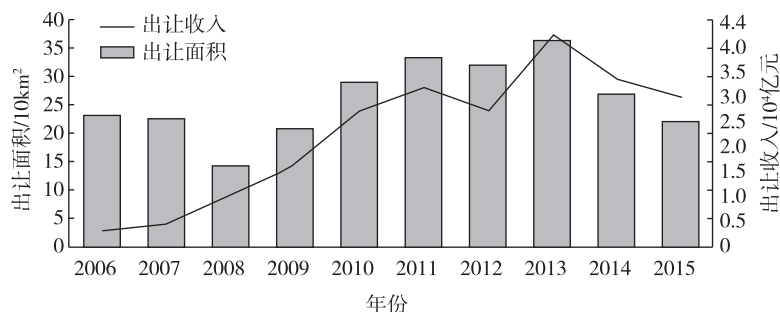


图 4 土地出让面积与出让收入 (2006—2015 年)

此放逐了对城市功能至关重要的人群,或者导致某些继续留在城市里的人不得不忍受极为糟糕的居住条件,甚至出现了贫民窟。这些住房问题是由刺激房价上涨的国家政策和 20 世纪 30 年代以来的市场失灵造成的,随着人口的增长,这些问题会变得更加严峻,造成不可逆的毁灭性后果^[33]。中国在快速城镇化的进程中,土地的迅速扩张虽然增加了公共资本投资并推动了城市经济较快增长,但由于土地价格上涨过快,导致了城市中的产业发展成本和居民生活成本也快速攀升。国家统计局数据显示,商品房的价格从 1987 年的 408 元/平方米不断攀升到 2012 年的 5 791 元/平方米。2010 年的一项统计表明,85% 以上需要购房的城市居民家庭无力承担高额的购房费用^[34]。高房价产生的离散效应阻碍了人口向城市转移,也对城市中无法承受住房成本的中低收入人口产生了挤出效应。房地产市场对产业转移也产生直接影响,由于房价对劳动力流动产生重要影响,进而间接影响产业转移,特别是一些以制造业为主导的城市,产业转型升级尚未成熟,过高房租已经对基础主导产业产生了挤出效应。深圳的产业外移已经清晰折射出这两者之间的密切联系。受益于地缘优势,深圳一直是国外企业落户内地的最佳地址,然而近几年深圳迅速攀升的房价提高了实体企业的土地成本和经营成本,挤压了产业的成长空间。2008—2014 年间,深圳龙岗以制鞋、家具为代表的低端制造业大面积倒闭,以智能手机为代表的高端制造业也生存困难。南澳大利亚政府曾将公共租赁用作鼓励人口迁移和工业发展的手段,特别是在 20 世纪 40 年代和 50 年代期间,通过提供成本型租赁住房来协助招募流动工人和降低劳动力成本,由此鼓励对工业发展的投资;怀阿拉市,原来建立在大型造船厂和钢铁厂基础上的该州的第二大城市,超过 70% 的住房曾属于公共租赁^[6]。

我国快速的城镇化进程中,城市新增人口主要包括城镇稳定就业的外来务工人员和新就业的大学生,这类人群是城市新增劳动力的重要组成部分,但他们收入相对较低,而且数量庞大,他们在城市化的初级阶段对住房的需求需要通过住房保障制度来实现。对这类劳动力人口提供的住房保障政策可以在其对城市的选择上发挥很强的吸引力。当某个城市具有共享生产投入、劳动力和互动创新优势时,经济活动就聚集于该城市;当规模经济增强时,城市实现经济增长。但现有大量城市政策的重点都是放在吸引消费者,而不是吸引产业发展所必需的劳动力,这样的政策忽视了城市经济增长^[35]。虽然城市经济增长并不是城市发展的首要目标,但在现有经济、社

会发展背景下,为跨越中等收入陷阱,平稳推进城镇化,经济增长在很长一个时期仍将为城市发展的主基调。因此,建议中央政府将政治激励转为经济激励,使得地方政府在住房保障建设中由完成中央考核的外在驱动转变为区域竞争的内在驱动,进而在政策实施过程中充分发挥主观能动性。同时,建议住房保障建设的规划按常住流动人口数量来分配建设目标,促进经济增长与住房保障的目标协同。

六、结论与启示

通过对现行住房保障政策在运行过程中出现目标偏离现象的内在机理进行分析,揭示了住房保障和城市经济增长的目标冲突。在此基础上,以三部门经济增长模型为分析框架,从理论推导与现实基础分析两个方面对住房保障成为城市经济增长动力的可能性进行了探讨。主要的研究结论和启示如下。

第一,住房保障制度在实际运行中偏离原目标的根源在于其土地供应机制与地方政府对财政收入和城市经济增长的追求相冲突。因此,虽然地方政府并不敢公然违背中央政府制定的政策,但为了实现城市经济增长的追求,地方政府在住房保障制度的实际运行过程中并不具有内在驱动力。

第二,城市经济的集聚经济本质决定了城市经济增长是依靠经济要素的空间集聚以获得集聚效益来推动的。劳动力和房地产(包括土地和建筑物)是经济增长中不可或缺的元素。住房保障可增加房地产市场存量并降低劳动力的居住成本,由此带来的有效工资的提高将吸引劳动力的流入,从而提高城市的集聚效应,引导产业集群,从而促进城市经济增长。因此,住房保障与城市经济增长通过可“提供住房保障——吸引劳动力人口——促进城市经济增长”的路径达到目标协同。

第三,人口老龄化导致的劳动年龄人口的短缺,将成为制约城市发展的重要因素,随着劳动力总量的减少,城市间对劳动力的竞争将愈加激烈。在新型城镇化发展阶段,支持城市经济增长的“土地财政”将无法持续,使得城市的可持续发展面临挑战。劳动力供给和房地产市场的重大变化会迫使未来城市经济增长方式发生转变,使得住房保障成为城市经济增长动力具有可能。

在长期发展趋势下,住房保障制度将由行政控制向市场驱动转变。住房保障制度的改革需要从住房保障与城市经济增长目标冲突的根源入手,在新型城镇化战略提出的“以人为本”的指导原则下,顺应城市经济增长方式的变化趋势,探索住房保障制

度的发展方向。

参考文献:

- [1] United Nations. World urbanization prospects, the 2014 revision [EB/OL]. [2016-11-15]. <https://esa.un.org/unpd/wup/>.
- [2] 国务院. 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 [EB/OL]. [1994-07-18]. http://www.gov.cn/xgk/pub/govpublic/mrlm/201011/t20101115_62794.html.
- [3] 中华人民共和国审计署. 2015 年 10 月稳增长促改革调结构惠民生防风险政策措施贯彻落实跟踪审计结果 [EB/OL]. [2016-08-18]. <http://www.audit.gov.cn/n4/n19/c78874/content.html>.
- [4] 吕萍, 陈泓冰. 分立运行还是有序互动? 试论中国商品房与保障房关系的政策取向 [J]. 北京社会科学, 2014 (11): 61-67.
- [5] ONG S E, SING T F. Price discovery between private and public housing markets [J]. Urban Studies, 2002, 39 (1): 57-67.
- [6] KEMENY J. From public housing to the social market: rental policy strategies in comparative perspective [M]. London: Routledge, 1995.
- [7] 李鸿翔. 从经济适用房政策的实施看我国的住房保障制度 [J]. 中国行政管理, 2007 (5): 11-13.
- [8] 邓卫. 关于经济适用房建设的反思与对策 [J]. 建筑学报, 2001 (8): 39-41.
- [9] 贾康, 刘军民. 中国住房制度改革问题研究: 经济社会转轨中“居者有其屋”的求解 [M]. 北京: 经济科学出版社, 2007.
- [10] 龙奋杰, 董黎明. 经济适用房政策绩效评价 [J]. 城市问题, 2005 (4): 48-52.
- [11] 魏建, 张昕鹏. 市场的制度性分割: 经济适用房制度的博弈分析 [J]. 山东大学学报 (哲学社会科学版), 2008 (1): 83-90.
- [12] 吴海瑾. 城市化进程中流动人口的住房保障问题研究: 兼谈推行公共租赁住房制度 [J]. 城市发展研究, 2009, 16 (12): 82-85.
- [13] 赵路兴, 浦湛. “夹心层”住房保障问题制度创新 [J]. 城市开发, 2003 (12): 55-57.
- [14] 巴曙松, 牛播坤, 杨现领. 保障房制度建设: 国际经验及中国的政策选择 [J]. 财政研究, 2011 (12): 16-19.
- [15] 吴宇哲, 张蔚文. 韩国国家住宅公司的经验及启示 [J]. 城市开发, 2002 (7): 57-60.
- [16] WU Y, LUO J, ZHANG X, et al. Urban growth dilemmas and solutions in China: looking forward to 2030 [J]. Habitat International, 2016 (56): 42-51.
- [17] 赵聚军. 保障房空间布局失衡与中国大城市居住隔离现象的萌发 [J]. 中国行政管理, 2014 (7): 18-22.
- [18] 李鸿翔. 从经济适用房政策的实施看我国的住房保障制度 [J]. 中国行政管理, 2007 (5): 11-13.
- [19] 蒋省三, 刘守英, 李青. 土地制度改革与国民经济成长 [J]. 管理世界, 2007 (9): 1-9.
- [20] 余靖雯, 肖洁, 龚六堂. 政治周期与地方政府土地出让行为 [J]. 经济研究, 2015 (2): 88-102.
- [21] 辛波, 于淑俐. 对土地财政与地方经济增长相关性的探讨 [J]. 当代财经, 2011 (1): 43-47.
- [22] 欧阳华生, 黄智聪. 区域间经济发展、城镇化与住房保障财政供给: 基于空间计量模型框架的实证研究 [J]. 财贸经济, 2014 (6): 5-13.
- [23] PETTY W. A treatise of taxes & contributions [M]. Hamilton: History of economic thought, 2004.
- [24] DIPASQUAIE D, WHESTON W C. Urban economics and real estate markets [M]. New Jersey: Prentice Hall, 1996.
- [25] 汪小勤, 汪红梅. “人口红利”效应与中国经济增长 [J]. 经济学家, 2007 (1): 104-110.
- [26] 沈飞. 人口老龄化对中国劳动力供给的影响预测分析 [D]. 南京: 南京财经大学, 2015.
- [27] 田萍, 张屹山, 张鹤. 中国剩余劳动力人口红利消失时点预测 [J]. 中国高校社会科学, 2005 (1): 139-148.
- [28] 中国经济增长前沿课题组. 城市化、财政扩张与经济增长 [J]. 经济研究, 2011 (11): 4-20.
- [29] 高军. 法治视域中保障房建设探析 [J]. 延边大学学报 (社会科学版), 2012, 45 (3): 25-32.
- [30] 藤田昌久, 雅克·弗朗斯瓦·蒂斯. 集聚经济学: 城市、产业区位与全球化: 第二版 [M]. 石敏俊, 译. 上海: 格致出版社, 上海三联书店, 上海人民出版社, 2016.
- [31] O'SULIVAN A. Urban Economics: 8 edition [M]. Columbus: McGraw-Hill Education, 2011.
- [32] EDELSTEIN R H, LUM S K. House prices, wealth effects, and the Singapore macro economy [J]. Journal of Housing Economics, 2004 (13): 342-367.
- [33] MOORE R. Slow burn city: London in the twenty-first century [M]. London: Picador, 2016.
- [34] 陈佳贵, 刘国光, 王洛林, 等. 经济蓝皮书: 2011 年中国经济形势分析与预测 [M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2010.
- [35] STORPER M. Keys to the city: how economics, institutions, social interaction, and politics shape development [M]. Princeton: Princeton University Press, 2013.

(责任编辑: 高虹)