

一、研究背景

自从 1998 年我国实行房地产改革，由原来的福利分房转变为现在市场经济的房地产制度，房价以惊人的速度迅速上升引起了学者们的关注，然而房价上涨的背后究竟是何种因素在发挥作用，学术界尚未有一致性的结论。从研究的方向和思路上来说，尽管房地产的供给与需求对房地产价格都有重要影响，但是中国政府的垄断供地制度在房价持续迅速攀升期间始终都没有发生改变，因此也难以通过这一个不变的变量来解释迅速变化的变量。所以我国学者大多是从房地产需求的角度去解释房价的变化原因。本文作者从人口结构变化作为切入点对中国住房价格持续高涨现象进行分析，通过对比经济合作组织国家的经验研究，作者得出了与国际经验不同的中国现象：中国少年人口抚养比例的提高会带来房价上涨，但是老年人口抚养比例带来的效应却恰好相反，并且微观及宏观数据都支持了上述发现。

二、研究思路与基本内容

（一）研究设计

$$\log \text{Houseprice}_{it} = \alpha + \beta \cdot \text{Agestructure}_{it} + \gamma X_{it} + f_i + f_t + \mu_{it}$$

Houseprice 为房屋价格指数， Agestructure 为人口抚养比例， f_i 和 f_t 分别为国家维度和时间维度的虚拟变量， X 是一系列控制变量，包括：(1) 城市化率；(2) 人均实际经济增长率；(3) 实际 GDP ；(4) 供给量占 GDP 比重；(5) 1 年期实际利率；(6) 股票市场 β ，其经济学含义是人口抚养比例每上升 1%，房屋价格上涨多少个百分点。为解决内生性问题，作者使用世界银行 WDI 数据库中 15 到 49 岁人口中患艾滋病的人口比重作为人口抚养比例的工具变量。当然，这个工具变量虽然克服了反向因果问题，却存在有遗漏变量问题，所以在第一阶段估计中需要添加相关控制变量。

为进一步研究，本文构建两阶段计量模型：

$$\text{Agedepend}_{it} = \sigma + \theta \text{HIV}_{it} + \mu X_{it} + \eta_{it}$$

$$\log(\text{Housep}_{it}) = \alpha_i + \alpha_t + \beta \text{Agedepend}_{it} + \gamma X_{it} + \varepsilon_{it}$$

某些学者认为，老年人通常被认为会帮助子女买房。本文作者为检验这一说法，将人口抚养比区分为少年人口抚养比和老年人口抚养比来分别检验对房价的影响。

$$\log \text{Houseprice}_{it} = \alpha + \beta_1 \cdot Y \text{Agestructure}_{it} + \beta_2 O \text{Agestructure}_{it} + \gamma X_{it} + f_i + f_t + \mu_{it}$$

在对国外数据进行回归的过程中，作者使用了最小二乘估计、固定效应和二维固定效应模型同时对计量模型进行回归。使用固定效应的理由在于 19 个 OECD 国家的情况有较大差异，所以需要固定效应控制住不随时间变化的因素。

（二）经验估计结果及分析

OECD 国家的数据支持人口抚养比例与房屋价格之间的负相关关系。无论是少年还是老年抚养比例的上升，最终都会导致房屋价格下降。这是一种长期效应。与国际经验不同的是，

无论是微观数据还是宏观数据,都表明中国老年人口的增加并不会带来房屋价格的显著下降,这是与国际经验最大的不同之处。由于中国体制改革以及人口政策的原因,新一代适龄人口产生的住房需求越来越多地诉诸于房地产市场,加上老年人的帮助,于是形成了两代人的积蓄同时释放用于购买住房的现象,因此,在当前特定的历史阶段,老年人口抚养比的上升推动了房屋价格上涨,但是在这一部分储蓄释放结束后,中国的房价也将不再具备快速上涨的条件,从而回归与国际经验一样的情况。

三、主要结论

本文得到四个主要结论:首先,从 OECD 国家的历史经验看,人口抚养比与房价具有密切的负相关关系。进一步的研究发现,无论是少年抚养比例还是老年抚养比例的上升,最终都会导致房屋价格下降。第二,与国际经验不同,中国的老年人口的房屋需求也很旺盛,这意味着老年人口比重并不会带来房价下降。第三,目前房地产状态并非是一个正常状态,一旦老年人储蓄释放结束,则老年人人口抚养比的上升最终将反转成为房价下降的压力。最后,大约在 2015 年之后,房价将不再具备快速上涨的条件,甚至将会呈现出逐渐走弱的趋势。

四、汇报点评

这篇文献具体研究人口结构对房价的影响,通过文献综述介绍了国内外对房地产价格及其影响因素的研究,本文的创新点在于讨论人口结构对房价的影响时比较了国内与国外的情况并发现了不同点,他们发现了在中国老年人口抚养比与房价之间存在正向相关关系,从实证的角度证明了在中国老年人确实可能存在帮助年轻人买房这一现象。此外,这篇文献还为我们从其他角度去研究提供了视角和方向,例如房价与劳动力市场的关系,房价与高等教育扩张的关系,房价与二胎政策的关系等等。但是对于结论部分仍有一部分存疑,例如结论中说中国的房价可能在 2015 年将不会在上涨,可能是与现实不符的一个情况。