

户籍管制松动推动了城市房价上涨吗¹

——来自省会城市人才落户的证据

马强文² 赵玉阳³ 张艺馨⁴

摘要 户籍制度改革在推动城市化进程的同时,也推高了城市住房价格。借助于近年来人才落户政策的“准自然实验”,本文利用26个省会城市2006—2018年间的面板数据,通过双重差分法研究了人才落户政策对城市房价波动的影响。实证分析表明:“人才落户”政策对城市房价波动有显著影响,其影响程度取决于城市交通和教育的发展水平,即交通运输条件越好,教育水平越高的城市房价上涨越明显。进一步的机制分析发现,人才引进能够提高城市信贷规模和创新水平。这为城市如何完善人才落户政策提供了重要启示。

关键词 户籍制度;住房价格;双重差分法

0 引言

随着中国城市化进程的快速推进,自1998年住房分配货币化以来的住房价格也出现持续上涨甚至泡沫化的趋势,并蕴含巨大的金融风险(吕江林,2010)。当前已有大量文献研究表明,房价过快上涨会通过扭曲资源配置、影响劳动力流动、抑制居民消费和创业、抑制技术创新活动等多种途径阻碍所在城市的长期经济增长(陈彦斌和丘哲圣,2011;颜色和朱国钟,2013;吴晓瑜等,2014;陈斌开等,2015;余永泽和张少辉,2017;张莉等,2017;周颖刚等,2019)。为抑制房价过快上涨,促进房地产市场健康发展,中央政府从2005年就开始实施一系列房地产市场调控政策,但由于缺乏稳定的房价调控长效机制,其效果依然有限(陈小亮等,2018)。鉴于房地产行业对经济发展特别是金融部门的重要影响,深入考察房价上涨的背后根源就显得非常必要。

1 作者感谢中央高校青年教师创新项目(2722020JCG015)的资助,感谢匿名审稿人的宝贵建议。文责自负。

2 马强文,中南财经政法大学经济学院讲师,E-mail:mqweco@126.com。

3 赵玉阳,中南财经政法大学经济学硕士研究生,E-mail:zyy2157011@163.com。

4 张艺馨,里昂商学院硕士研究生,E-mail:yixin1.zhang@edu.em-lyon.com。

根据经典的供求均衡理论,住房价格是住房供给和住房需求共同决定的结果,任何影响住房供给和住房需求的因素都会决定房价的变动(梁云芳和高铁梅,2006)。随着相关研究的逐渐深化,人们开始将关注焦点转移到影响房价上涨的特定因素,往往将房价上涨归咎于经济发展中的短期因素,具体包括宏观调控中的货币政策(Iacoviello,2005;Otto,2007;况伟大,2010;陈创练和戴明晓,2018)、土地供给(Jackson and White,2005;范剑勇等,2015)、预期和投机(况伟大,2010;Kanik and Xiao,2014;王频和侯成琪,2017)和政府调控政策(况伟大等,2012;刘江涛等,2012;汤韵和梁若冰,2016)等。然而无论是土地供给、预期和投机,还是政府的货币政策或者限购政策等因素,在时间趋势上都是平稳变化的,无法很好地说明房价在2003年以来的非平稳性特征,而地区之间这些因素的区域差异并不明显,也不能完全解释城市房价的区域异质性。

从长期来看,人口的结构因素是影响城市房价时序变化和区域差异的一个重要力量。Mankiw and Weil(1989)最早将美国的人口结构与住房需求联系起来,提出人口年龄的结构变化是住房价格变化的关键原因。后续的文献逐渐将研究对象从人口的自然结构(徐建炜等,2012;陈斌开等,2012)拓展到人口的社会经济结构(Giovanni and Matsumoto,2010;张传勇和刘学良,2014)和空间结构(Van Der Vlist et al.,2011;Akbari and Aydede,2012)方面。与发达国家已经高度城市化,人口空间结构变化主要来自于国际移民不同的是,针对中国房价问题的研究必须立足于显著的城乡二元结构,加速城市化的发展背景,具体表现在不同地区的城市化进程存在显著差异,相应的房价上涨速度也完全不同。骆永民(2011)较早地根据中国省级面板数据分析发现,城市化显著推动了本地区的住房需求和价格上涨,这在经济发展水平和人力资本更高的地区表现得尤为突出。但城市化只是要素优化配置的结果,仅仅从城市化视角解释住房价格,并不能说明具体是什么因素推动了城市化加速和房价快速上涨。陆铭等(2014)抓住城市化进程中的移民特征,分析中国的城市数据发现,移民占比越高的城市房价越高,这在收入较高的移民城市中表现更加突出。但文献并没有研究不同城市移民收入水平产生差异的原因。与本文思路最接近的研究是,陈斌开和张川川(2016)从人力资本增长的视角观察,人力资本的规模扩张和空间集聚是城市化加速和住房价格快速上涨的基础性原因,但是随着户籍管制的不断放开,人力资本的迁移对城市房价的影响并没有在此项研究中体现出来^①。这些文献有助于加深我们对人口结构变化通过影响城市化进程进而推动房价上涨的认识,但是城市化进程中还包含劳动力在城市间的空间流动因素,很少

^① 根据国家统计局数据显示,2017—2019年期间,全国多个城市房价出现了反弹,其中大部分城市都发布了力度空前的人才吸引政策。

有文献从人力资本在区域之间空间流动的角度分析房价上涨问题,一个主要的障碍在于很难准确度量与房价上涨相关的人才流动数据。

自 2017 年以来,许多城市相继实施的人才落户政策为我们提供了一个准自然实验的良好机会,本文基于我国 2006—2018 年间 26 个省会城市的面板数据,采用双重差分模型研究“人才落户”政策对房价波动的影响,并探究其作用机制。研究发现:“人才落户”政策对城市房价波动有显著影响,“人才落户”政策的实施会在一定程度上推动房价上涨。而进一步的研究发现,这一结果是通过高素质劳动力向城市涌入造成户籍人口数上涨,使得城市信贷规模扩大与创新力量向城市汇集,最终推动城市房价不断上涨来实现的。此外,不同城市交通和教育两个要素的差异会使得“人才落户”政策的实施结果呈现空间异质性,城市的交通运输条件越好,教育水平越发达的城市,“人才落户”政策的实施对房价的促进效果就会更加显著。

本文的边际贡献在于:第一,大多数学者对于人口流动与房价关联的研究集中于城市移民及农民工群体,集中考虑人力资本迁移影响城市住房价格的研究较少。“人才落户”政策是中国各级地方政府在近年来才推出的吸引高人力资本向本市流入的便利性户籍管理政策,其效果如何鲜有文献进行实证研究。因此,本文是对现有研究人口流动与房价关联性的文献的有益补充,在研究“人才落户”政策效用方面也具有独到性。第二,利用双重差分模型评估该政策实施前后房价的变动状况,使用市级面板数据分析其政策效果,其结果更加准确,有利于为各城市“人才落户”政策的后续实施提供建议。本研究纳入平行趋势检验、安慰剂检验和异质性分析等一系列稳健性检验后,其结果依然成立。

本文的剩余部分结构安排如下:第 1 部分介绍我国户籍管制放松的制度背景与人才市场及房地产价格市场的现实状况,对户籍管制放松是否推动房价的上涨提出理论假说;第 2 部分阐述双重差分模型的识别策略,介绍数据和变量的选取;第 3 部分利用基于双向固定效应模型的双重差分模型,分析“人才落户”这一实质上放松户籍管制的政策对房价的影响,并对户籍管制放松影响房价变动的作用机制进行实证检验;第 4 部分检验模型分析结果的稳健性和异质性;第 5 部分在总结和归纳本文通过实证分析得出的相关结论的基础上,结合现实情况,针对我国国情给予户籍管理制度和房地产市场调控一定的建议。

1 制度背景和理论假说

1.1 制度背景

改革开放以来,作为重工业优先发展战略的产物,传统的户籍管理制度逐

渐不适应产业升级和经济发展的需要。全面推进户籍制度改革在通过农村向城市的劳动力流动促进城镇化的同时,也会为经济发展带来明显的收益(都阳等,2014)。而土地流转缺失和城市户籍限制则会使得农村劳动力转移既损失相应的土地收益,又需要承担额外的户籍歧视成本(周文等,2017)。在要素驱动向创新驱动经济增长的发展阶段,人力资本的重要性日益突出,人力资本结构高级化能够通过技术结构升级和产业结构升级推动经济增长(刘智勇等,2018)。如何实现人口红利向人才红利的加速转变,成为中国经济实现高质量发展的关键。因此,城市之间相应的户籍制度改革逐步呈现出吸引人力资本的空间转移特征。

通过梳理户籍改革历程,我们可以发现中国特色的户籍制度的形成和改革大体上可以分为以下三个阶段:第一,1949年至1978年我国实行严格的户籍管制以保证资本偏向的重工业战略的有效实施(蔡昉等,2001;林毅夫,2008),这一阶段不存在劳动力在城乡间、区域间的流动问题;第二,1979年至2000年前后,经济发展程度较高的城市(以沿海城市为主)开始实行“取消限额,条件准入”的户籍制度,逐步放宽城市户口申请条件,以吸引劳动力的流入;第三,21世纪以来,根据国家户籍人口划分的相关要求,各省市先后取消了以“农业户口”与“非农业户口”判断户籍类型的政策,户籍管制再度放宽。2011年国务院办公厅颁布《关于积极稳妥推进户籍管理制度改革的通知》,分类明确户籍迁移政策,初步为农业人口落户城镇开辟了通道^①。其后,在2014年国务院再度颁发《关于进一步推进户籍制度改革的意见》,提出“全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件”三个步骤^②。

户籍制度改革的三个阶段与传统的粗放型发展方式存在着紧密联系,随着中国经济进入“新常态”发展阶段,中国经济增长的动力来源面临从要素驱动向创新驱动转型。人力资本在经济发展中的重要性日益突出,城市之间的人才竞争开始占据主导地位。近年来各城市相继推出的“人才落户”政策为吸引符合要求的人才落户提供各方面优惠条件,说明户籍管制松动具有人才竞争的典型特征。具体而言,各地区自2017年以来先后推出“人才落户”政策,主要基于以下两个方面:其一,“科教兴国”和“人才强国”等国家发展战略的背后是国家对科技与人才的日益重视,良好的创新氛围为技术积累提供了优质条件,地方政府积极响应国家的号召将科技创新纳入战略规划。基于类似政策的扶持,城市之间都明确了以吸引人才来促进技术创新,推动经济持续增长的目标。其二,

^① 中共中央,国务院.关于积极稳妥推进户籍管理制度改革的通知. http://www.gov.cn/zwgg/2012-02/23/content_2075082.htm。

^② 中共中央,国务院.关于进一步推进户籍制度改革的意见. http://www.gov.cn/zhengce/content/2014-07/30/content_8944.htm。

随着中国经济从高速增长阶段进入高质量发展阶段,现阶段我国的经济增长仍然缺乏创新动力,经济增长速度较之前相比呈下滑趋势。而通过技术创新促进产业升级首先需要解决人力资本规模扩张和空间集聚问题。因此,如何吸引更多的人力资本,不仅有助于提高经济增长效率,而且可以提高本地区的城市化水平。

1.2 理论假说

从理论的角度出发,房地产市场价格是影响我国经济发展的重要因素之一,它与我国国内生产总值、居民收入及产业结构等经济指标息息相关,“人才落户”政策的实施会从多个方面造成房价的上涨。第一,“人才落户”政策是基于政府大力引进人才的事实,各种人才向城市聚集势必会造成城市人口数量的增加。而城市土地的面积一般是恒定的,这也就导致了日益增长的城市人口需要分享有限的城市居住面积,间接推动了房价的不断上涨。第二,目前我国居民的购房方式主要分为全款购房和住房按揭贷款两种,针对目前我国房价日益高涨的情况而言,住房按揭贷款无疑是居民在购房时的首要选择。人才的落户离不开人才的购房需求,在政府大力推动各类人才落户本市的情况下,城市的信贷规模会逐渐扩大,最终会造成房价的不断上涨(Cameron et al., 2006)。第三,高素质劳动力数量是城市创新集聚程度的一个重要体现,大量人才汇集会激发城市的创新活力,促进产业链向高附加值一端攀升,从而促进地区生产总值的上涨。同时,地区生产总值上涨也会激发经济活力,带动房价上升。

从现实的角度来看,“人才落户”政策对房价变动的影响主要通过各级政府所颁政策的以下几方面内容实现:第一,政府分级别给予引进人才购房补贴,减轻无住房人才的购房压力,会在另一个层面上增加其他无住房居民的购房压力。同时,从平均水平上看,高素质劳动力拥有的现金流显著超过其他劳动力,其购房的资金预期大于其他劳动力的资金预期,住宅商品房资源向高素质劳动力倾斜会在后续时间范围内推动房价不断向高素质劳动力的购房资金预期靠拢,造成房价的攀升。第二,颁布子女随迁政策,若夫妻双方有一方作为人才引进本市,则子女可跟随父母迁移户口至本市。子女随迁政策会将原本的人才个体的引进范围扩大至人才及其家庭的引进,在增加本市户籍人口数目的同时,在无形中形成了居民未来为子女购房的预期,从而推动当期房价的上涨。第三,政府修建人才公寓,提供人才公寓的租售服务。但其修建所占用的土地资源势必在一定程度上挤占其他住宅商品房的开发面积,在无形中增加普通住宅商品房开发商定价的话语权,推动房地产价格不断上涨。

“人才落户”政策的实施不直接作用于房价,但会对影响房价的其他要素(如城市人口、劳动力质量等)造成一定的影响,间接影响到房价的波动。例如

《成都实施人才优先发展战略行动计划》中提出建设具有国际竞争力的人才强市,不断吸引聚集各类人才来蓉创新创业,具体提出了鼓励青年人才来蓉落户、保障人才住房等措施^①。其中,青年人才落户会促使成都市户籍人口数量上涨,提高成都市劳动力质量,促进成都市创新力量聚集,最后使得房价上涨。基于以上逻辑,本文提出以下假说1:

假说1:“人才落户”政策的实施将会吸引人才向城市聚集,从而推动房价上涨。

此外,根据2019年《中国劳动统计年鉴》的数据,2015年至2018年我国每年劳动力总量均保持在8亿余人的范围,总体呈恒定水平。事实上,在劳动力总量大体恒定的情况下,劳动力在全国范围内的转移会受到各地城市特征和政策实施的影响。从城市行政级别来看,不同行政级别城市的资源集聚能力不同,提供公共产品的数量与质量也不一样,从而吸引更多人口向行政级别较高的城市流动(时寒冰,2014;贾春梅和葛扬,2015)。更进一步来看,即使是相同行政级别的城市,城市生活便利程度(包括交通、教育、医疗等要素)也会存在差异,从而影响到人才个人选择的主观偏好,居民会优先选择交通体系完善、教育资源充足且医疗条件优异的城市进行落户,但各要素在居民偏好中的权重会根据个人的不同情况而产生差异。因此,本文提出以下假说2:

假说2:“人才落户”政策的实施效果会因城市行政级别而异,城市的交通运输条件越好,教育资源越充足,医疗水平越发达,“人才落户”政策实施的正向效果就会更加显著。

2 识别策略与数据、变量的选取

2.1 识别策略

在35个大中城市中,截止到2018年先后有22个城市实施“人才落户”政策,这为我们提供了一个合适的准自然实验。由于不同的大中城市实施时点各有差异,不同于传统的双重差分方法,为了识别“人才落户”政策对房价波动的影响,在双向固定效应模型的基础上,我们采用多期DID方法进行验证,基准模型如下:

$$Y_{i,t} = \alpha + \theta \text{Treated}_i \times \text{Time}_{i,t} + \beta X_{i,t} + \mu_i + \sigma_t + \varepsilon_{i,t} \quad (1)$$

其中, $Y_{i,t}$ 是衡量 t 时期 i 地区房价变动的指标, $i(i=1, \dots, n)$ 表示第 i 个城市, $t(t=1, \dots, n)$ 表示第 t 年; μ_i 表示个体固定效应,控制城市层面不随时间变化的特征; σ_t 表示时间固定效应,控制各期不随城市变化的特征; $X_{i,t}$ 是随时间和个

^① 中共成都市委办公厅,成都市人民政府办公厅.关于印发《成都实施人才优先发展战略行动计划》的通知. <http://gk.chengdu.gov.cn/govInfoPub/detail.action?id=91916&tn=6>。

体变化的其他控制变量; $\varepsilon_{i,t}$ 是随机误差项。我们关心的核心解释变量交互项 $\text{Treated}_i \times \text{Time}_{i,t}$ 也可表示为 $D_{i,t}$, 其参数 θ 测度了“人才落户”政策对城市房价的平均处理效应。在设置时间虚拟变量时,由于政策实施效果的产生需要一定的反应时间,设定政策实施时间若在一、二季度则当年时间虚拟变量为1,政策实施时间若在三、四季度则当年时间虚拟变量为0。

$$D_{i,t} = \begin{cases} 1, & \text{城市 } i \text{ 在年份 } t \text{ 受到政策冲击} \\ 0, & \text{else} \end{cases}$$

由于两组所选取的城市房价还受到地区生产总值、居民消费品价格变动指数等多个变量的影响,样本也需满足平行趋势假定:在去除“人才落户”政策影响的情况下,控制组和对照组房价变化的时间趋势也应趋于一致。因此,多期双重差分涉及处理期前后多期,为考察处理期前后各期的处理效应,也需要看处理前后各期的情况,检验多期双重差分是否满足平行趋势假设。

$$Y_{i,t} = \alpha + \mu_i + \sigma_t + \sum_{k=1}^m \theta_{-k} D_{i,t-k} + \theta D_{i,t} + \sum_{k=1}^n \theta_k D_{i,t+k} + \beta X_{i,t} + \varepsilon_{i,t} \quad (2)$$

其中, θ_{-k} 表示处理之前 k 期产生的影响, θ_k 表示处理之后 k 期产生的影响, θ 表示处理当期产生的影响。

2.2 数据、变量的选取及描述性统计

考虑到实施人才落户政策的城市特性,以及城市面板数据的使用可以弥补时间序列样本不足的问题,结合数据的可得性,本文选取数据2006—2018年35个大中城市的年度面板数据来评估户籍制度改革对地区房价的影响,所使用的初始数据均来自历年《中国城市统计年鉴》和各省统计年鉴。表1是35个大中城市“人才落户”政策的实施状况,观察发现大部分城市人才落户政策实施集中在2017至2018年间,由于房价波动的敏感性,预期2018年就能看到样本城市人才落户政策实施的效果。

表1 35个大中城市“人才落户”政策实施状况

城市	实施时间	政策文件标题
大连	2017年一季度	《大连市人民政府关于印发大连市户籍管理办法的通知》
武汉	2017年一季度	《市人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》
济南	2017年二季度	《中共济南市委济南市人民政府关于深化人才发展体制机制改革促进人才创新创业的实施意见》
成都	2017年三季度	《成都实施人才优先发展战略行动计划》
沈阳	2017年三季度	《关于沈阳市建设创新创业人才高地的若干政策措施》
兰州	2017年三季度	《兰州市急需紧缺人才引进实施办法》
郑州	2017年四季度	《关于实施“智汇郑州”人才工程加快推进国家中心城市建设的意见》

续表

城市	实施时间	政策文件标题
昆明	2017 年四季度	《关于印发昆明市推动农业转移人口和其他常住人口在城镇落户方案的通知》
太原	2018 年一季度	《中共太原市委关于深化人才发展体制机制改革加快推进创新驱动转型升级的实施意见》
南京	2018 年一季度	《南京市关于大学本科以上学历人才和技术技能人才来宁落户的实施办法(试行)》
宁波	2018 年一季度	《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市市区户口迁移实施细则(试行)的通知》
哈尔滨	2018 年一季度	《引进人才落户》
青岛	2018 年一季度	《关于深化户籍制度改革的实施意见》
杭州	2018 年二季度	《人才引进落户办理服务指南》
石家庄	2018 年二季度	《关于实施现代产业人才集聚工程的若干措施》
天津	2018 年二季度	《关于印发天津市引进人才落户实施办法的通知》
西安	2018 年二季度	《西安市进一步加快人才汇聚若干措施》
呼和浩特	2018 年二季度	《呼和浩特市人民政府关于进一步吸引人才放宽户籍准入条件的实施意见(试行)》
海口	2018 年二季度	《海口市公安局关于实施〈海南省引进人才落户实施办法〉有关事项的通知》
福州	2018 年二季度	《福州市人民政府办公厅印发关于进一步吸引引进人才和高校毕业生来榕落户的五条措施的通知》
南昌	2018 年二季度	《南昌市人才落户实施细则》
合肥	2018 年二季度	《关于印发推动非户籍人口在城市落户实施方案》
北京	—	—
长春	—	—
上海	—	—
南宁	—	—
重庆	—	—
深圳	—	—
广州	—	—
长沙	—	—
厦门	—	—
贵阳	—	—
西宁	—	—
银川	—	—
乌鲁木齐	—	—

数据来源：各城市人民政府官网。

本文研究的重点是人才落户政策对住房价格的影响。考虑到其他因素也

会影响城市住房价格的变动,根据现有文献对房价变动的影响因素研究,本文选取了人均地区生产总值、居民消费品价格变动指数、在岗职工平均工资、房地产开发商住宅投资额 4 个影响商品房价格变动的指标,作为影响房价变动的其他控制变量。相关的变量解释、计算方法和描述性统计见表 2。

表 2 描述性统计

变量名称	变量解释	计算方法	均值	标准差
PRICE	住宅商品房平均销售价格	每平方米房价的对数	8.625	0.509
HPIR	房价收入比	住房价格与城市居民家庭年收入之比	8.111	2.026
Pergdp	人均地区生产总值	地区生产总值的绝对值与该年平均人口的比值,是衡量一个地区每个居民对该地区的经济贡献或创造价值的指标	6.915	3.475
CPI	居民消费品价格指数	上年=100	102.880	2.719
Wage	在岗职工平均工资	单位在岗职工在报告期内平均每人所得的工资额,计算公式为:在岗职工平均工资=在岗职工工资总额/在岗职工平均人数	5.369	2.358
Investment	房地产开发商住宅投资额	住宅指专供居住的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍等	15.294	0.952

(1) 被解释变量。按照现有文献的通常做法,我们采用住宅商品房平均销售价格(PRICE)并通过居民消费价格指数进行折算。但是,住房除了满足人们必要的居住需求外,其还具有一定的资产属性,相应的住房价格不仅受基本面因素的影响,还受到居民预期的影响。这意味着一个城市通过人才落户政策吸引人才,促进城市化进程的同时,还会影响到居民对未来城市化和住房价格的预期。这就是住房作为一种资产对居民产生的预期效应。因此,结合现有文献(陈斌开和张川川,2016),我们还使用房价收入比检验预期效应的存在性。

(2) 核心解释变量。在双重差分模型中,为了研究某一政策实施的影响,我们选用双重差分交互项来与被解释变量进行回归。根据政策实施的年份与实施政策与否分别设置时间和政策虚拟变量,用 treat_time 表示两组虚拟变量的乘积。

(3) 控制变量。为了控制其他因素对房价的影响,参考现有文献的研究,本文选取了四个指标作为控制变量。房价波动受宏观经济影响显著(王成成和王晓辉,2011),为了避免不同地区不同经济发展水平下房价受到宏观经济的影响,将人均国民生产总值(pergdp)列入控制变量范围;通货膨胀会影响房价的波动,在高CPI造成负利率环境下房地产需求会显著增加,从而推高房价(徐忠等,2012),故本文将居民消费价格指数(CPI)也作为控制变量之一;房价的上涨

受人口增长和收入影响较大(况伟大,2010),因此本文选用在岗职工平均工资(wage)来反映居民收入水平;除此之外,房地产开发商对房地产的投资行为也会影响房价(平新乔和陈敏彦,2004),这一指标用房地产开发商住宅投资额(investment)来表示,并取对数以消除异方差。

3 回归分析与机制检验

3.1 基本回归结果

本文采用 Stata15.1 软件首先估计“人才落户”政策实施效果对 35 个大中城市房地产价格的直接影响。由于“人才落户”政策在 2006 年至 2018 年样本期间在不同城市、不同年份均有实施,因此我们采用基于双向固定效应模型的多期双重差分方法进行估计,结果如表 3 所示。通过协整检验、方差分解与脉冲响应函数等方法可以发现,房价对通货膨胀与产出在长期内会产生重要影响,且这一影响存在正反馈作用机制,可能进而引发房地产市场的泡沫(段忠东,2007)。此外,城市规模、实际收入增长、人口增长和实际建筑成本也会影响城市房价的序列相关性和平均反转系数,因此高房价与高收入、高建筑成本以及快速的人口增长密切相关(Capozza et al., 2002)。

表 3 人才落户政策对房价变动的影响:35 个大中城市样本

被解释变量	每平方米房价的对数		房价收入比	
解释变量	(1)	(2)	(3)	(4)
人才落户政策	0.490 ** (10.501)	0.164 ** (5.634)	0.231 ** (8.672)	0.135 ** (5.636)
人均 GDP		0.019 (0.57)		0.016 (0.541)
CPI		0.014 ** (3.834)		0.012 ** (3.723)
在岗职工平均工资		0.177 ** (5.001)		0.187 ** (5.342)
房地产开发商住宅投资额		0.154 ** (2.103)		0.158 ** (2.236)
时间效应	控制	控制	控制	控制
个体效应	控制	控制	控制	控制
N	455	455	455	455
R ² _within	0.060	0.629	0.082	0.543

注:(1)括号中 t 值根据城市聚类的稳健标准误差计算;(2)***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平。

为了探究房价的变动是否单纯受到“人才落户”政策的影响,我们将影响房价的因素分为政策效果的虚拟变量(双重差分交互项)和其他控制变量,即人均地区生产总值、居民消费品价格变动指数、在岗职工平均工资和房地产开发商住宅投资额四个变量,分别讨论控制变量加入前后模型结果的显著性。依据模型3,按照逐步回归的思路,加入控制变量前后的回归结果见表3右边第(1)列和第(2)列。

首先对未引入其他控制变量状况下政策对房价的影响进行分析。从表3第(1)列可以看出,在控制了地区固定效应和时间固定效应后,无论是每平方米房价还是房价收入比,人才落户政策对房价具有显著的正向影响具体的显著性水平为5%。在第2列中引入人均GDP, CPI, 在岗职工平均工资和房地产住宅投资额等控制变量后,人才落户政策对房价的促进作用仍然显著。考虑到35个大中城市的样本中包含了北京、上海等直辖市,不同于其他省会城市大规模“抢人”的落户政策,北京、上海等地在实施“控人”的人口管理政策^①。为了剔除这些直辖市的干扰,基于前面的研究数据,本文重新选取26个省会城市为样本,讨论“人才落户”政策对省会城市房价的影响。

基于省会城市的回归结果如表4所示,右边第(1)列和第(2)列分别是未加入控制变量和加入控制变量的估计结果,第(3)列和第(4)列则是以房价收入比为被解释变量的估计结果。表4的第(1)列和第(2)列结果显示,在省会城市样本中,人才落户政策对房价的变动影响显著为正,即使加入控制变量,结果依然稳健。用房价收入比替换房价的对数作为新的被解释变量后,在第(3)列和第(4)列的回归结果中可以看出,政策实施的效果显著为正,也就是说人才落户政策对住房价格的预期效应是存在的,即当居民预期大量人才引进会提高房价上涨预期,从而使得住房具备了资产属性,刺激居民提前购房,进而导致当期住房价格上涨。这说明房价变动确实受到人才落户政策的推动,从经济现实来看,这确实很好地拟合了省会城市房价变动的趋势以及地区差异。

表4 人才落户政策对房价变动的影响:省会城市样本

被解释变量 解释变量	每平方米房价的对数		房价收入比	
	(1)	(2)	(3)	(4)
人才落户政策	0.521 ** (10.32)	0.146 ** (4.09)	0.457 ** (8.612)	0.175 ** (5.653)
人均GDP		0.037 ** (2.76)		0.013 (0.561)

^① 2018年全国人口流动地图大盘点 下一个鹤岗在哪里. <https://finance.sina.com.cn/roll/2019-04-24/doc-ihvhiqax4713823.shtml>. (2019-04-24)。

续表				
被解释变量 解释变量	每平方米房价的对数		房价收入比	
	(1)	(2)	(3)	(4)
CPI		0.005** (2.45)		0.015** (3.741)
在岗职工平均工资		0.051** (3.77)		0.184** (5.365)
房地产开发商住宅投资额		0.017 (0.53)		0.153** (2.245)
时间效应	控制	控制	控制	控制
个体效应	控制	控制	控制	控制
N	338	338	338	338
R ² _within	0.2525	0.8438	0.183	0.574

注：(1) 括号中 *t* 值根据城市聚类的稳健标准误差计算；(2) ***、** 和 * 分别表示 1%、5% 和 10% 的显著性水平。

3.2 户籍管制松动影响房价变动的作用机制

“人才落户”政策的实施得益于我国户籍管制的不断放松,通过人才的引进落户增加城市的人才储备量。一方面,引进人力资本的政策势必会使得城市户籍人口不断增加,城市移民,尤其是收入较高的城市移民会使得该城市的房价更高(陆铭等,2014),而中高收入人群的流动会推动中心城市房价的上升,且产生时滞效应,从而使居民形成未来城市化发展推动房价上涨的预期,最后造成当期房价的上涨(蒲火元等,2018)。另一方面,满足劳动力住房需求是推动劳动力落户的一个重要方面,除去个别有能力全款购房的劳动者外,有限的流动资金与高昂的购房所需资金间的矛盾需要劳动者通过贷款方式进行解决。可以发现,房价波动也会受到信贷规模的影响,尤其是在我国东部和西部地区,信贷规模变化导致了区域间房价呈空间异质性(梁云芳和高铁梅,2006)。因此,人才落户政策吸引劳动力落户的同时会扩大城市的信贷规模,从而造成房价上涨。

此外,通过空间杜宾面板数据模型表明,特定地区的创新集聚对该城市的房价具有显著的空间溢出影响,它也是引起房价上涨及房地产市场分化的重要原因(范新英和张所地,2018)。而在评判创新集聚度时,专利申请数是一个重要指标,因此可以将专利申请数作为创新集聚度的替代指标,研究该政策的实施是否会造成创新力量向城市聚集。

综上所述,本文将提出人才落户政策影响房价变动的可能传导机制:政策的实施会使得高素质劳动力向城市涌入,从而造成户籍人口数上涨、信贷规模

扩大与创新力量不断在城市汇集的状况,最终使得城市房价不断上涨。

为了验证上述机制,本文将户籍人口数、信贷规模、创新集聚度三个要素作为被解释变量,人才落户政策作为解释变量,分析人才落户政策的实施是否有利于这三个要素的发展。其中,户籍人口数选择年末总人口为统计变量,信贷规模采用金融机构各项贷款余额为指标,创新集聚度用专利申请数代替,分别研究人才落户政策的实施对其产生的效果。

如表 5 所示,将该政策实施分别与年末总人口、金融机构各项贷款余额、专利申请数做回归后,系数均显著为正,这说明人才落户政策的实施会造成城市户籍人口的显著增加,扩大城市信贷规模,并使得城市创新力量不断集聚。这验证了本文在之前提出的该政策影响房价上涨的传导机制,即政策的实施会使得高素质劳动力向城市涌入,从而造成户籍人口数上涨、信贷规模扩大与创新力量不断在城市汇集的状况,最终使得城市房价不断上涨。例如,陕西省西安市自 2017 年 3 月 1 日户籍新政实施以来,仅仅 2 个月时间,落户 64344 人,同比增长 346%,其中,按照户籍新政落户的人数占比超过 54%,而大专以上学历落户人数又占户籍新政落户人数的 62%^①。

表 5 “人才落户”政策影响房价波动的作用机制

被解释变量	年末户籍总人口	金融机构各项贷款余额	专利申请数
解释变量	(1)	(2)	(3)
人才落户政策	52.927 ** (3.45)	9.791 ** (9.03)	2.296 ** (6.67)
控制变量	控制	控制	控制
时间效应	控制	控制	控制
个体效应	控制	控制	控制
N	338	325	207
R ² _within	0.2108	0.2238	0.1679

注:(1)括号中 t 值根据城市聚类的稳健标准误差计算;(2)***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平。

4 稳健性检验和异质性分析

4.1 稳健性检验

4.1.1 平行趋势检验

采用双重差分方法进行分析存在一个重要的假设前提,如果没有实施人才

① 西安市迁入落户增长 346%,户籍新政吸引人才. <https://xian.qq.com/a/20170611/004991.htm>。

落户政策,实验组和对照组的房价变动趋势应该是一致的,也就是不存在事前的系统性差异。在本文的样本中,根据政策实施的具体时间,我们设置 2017 年为处理期,由于 2019 年数据的统计性问题,2019 年的相关样本缺失,因此我们探究处理期前四年至后一年共 6 年的检验结果,其中 Before4 = 2013, Before3 = 2014, Before2 = 2015, Before1 = 2016, Current = 2017, After1 = 2018, 结果见表 6。我们将每平方米房价的对数的结果以 95%的置信区间进行绘图,检验结果呈现于图 1。

表 6 平行趋势检验结果

被解释变量	房价
解释变量	(1)
Before4	0.006 (0.32)
Before3	-0.031 (-1.27)
Before2	-0.024 (-0.67)
Before1	0.016 (0.37)
Current	0.083 (1.55)
After1	0.218** (2.30)
控制变量	YES
N	338
R ² _within	0.8511

注:(1)括号中 t 值根据城市聚类的稳健标准误差计算;(2)***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平。

根据图 1 显示,政策冲击前,系数均在 0 附近波动,政策冲击后一年系数显著为正,说明控制组和对照组是可以比较的,“人才落户”的政策效果在政策颁布后一年立刻显现,样本通过平行趋势检验。具体从表 6 可以看出前四期(2013 年至 2016 年)和当期(2017 年)的系数均不显著且异于 0,2017 年后一期系数显著且为 0.218,说明在政策实施后一年政策效果每达到 5 个百分点房价将增长 0.218 个百分点。因此,短期内,“人才落户”政策对房价具有显著的推动作用。

4.1.2 安慰剂检验

尽管满足平行趋势检验能够佐证本文的结论是可靠的,人才落户政策确实

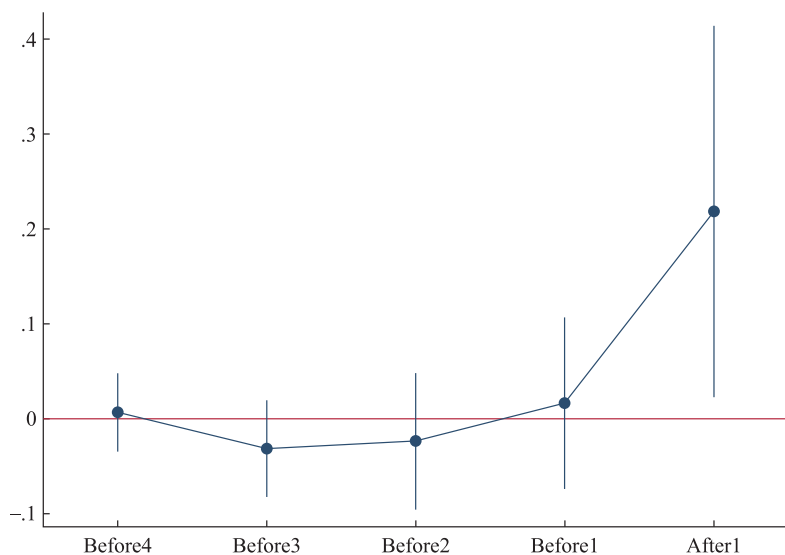


图1 平行趋势检验 coefplot 绘图

推动了城市住房价格上涨。但是,我们仍然需要担心政策干预时点之后处理组和对照组趋势的变化是否受到了其他政策或者随机性因素的影响,因为仅凭一个交互项并不足以说明人才落户政策导致了住房价格的变动。安慰剂检验是一种附加实证检验的思路,它是指政策实施对处理组的影响效果可能源于某些随机因素而非政策实施。为了排除这种随机因素,我们借鉴 Li et al. (2016) 和 Cantoni et al. (2017) 的做法,保持处理组受到政策冲击,随机从样本中抽取一定比例的城市定义为处理组并使得处理组受到人才落户政策的冲击,在一段时间后观察处理组和对照组的变化。为使得结论更具有说服力,我们采用 1000 次随机检验使用的 t 值变化的核密度图来观察样本是否通过安慰剂检验,见图 2。

从图 2 可以看出, t 值大致呈正态分布,将其与表 5 中双重差分交互项的 t 值进行对比发现,1000 次随机抽样生成的安慰剂检验的 t 值均小于表 5 中真实回归系数的 t 值,这说明“人才落户”政策对房地产市场价格波动的作用非常稳健,这一政策的确促进了城市房地产价格的上涨。

4.2 异质性分析

依据前面的稳健性分析可以看出,人才落户政策的实施会通过促进人力资本的空间集聚、增加信贷需求和城市创新能力,推动城市住房价格的上涨。但是,政策的实行效果如何是建立在样本城市的具体条件上的。在实际观察中,不同城市人才落户政策的实施会由于城市条件的异质性造成房价变动的差异。

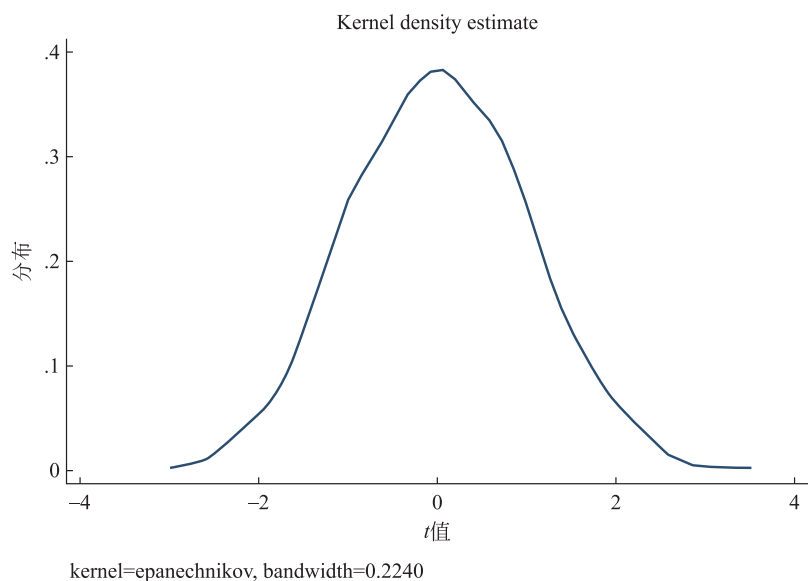


图2 1000次随机安慰剂检验后的 t 值分布图

高素质劳动力的转移会受到多个方面因素的影响,具体而言,由于城市拥有的资源禀赋与所在地行政等级直接相关,人才流动可能对城市行政级别存在不同的偏好,并且城市的生活便利程度差异(包含交通、教育、医疗等方面)对人才具有不同的吸引力,影响劳动力对其流动去向的选择(纪建悦和朱彦滨,2008),因此城市条件的异质性会对人才落户政策产生不同的影响,进而影响到房价拉升作用的实际效果。基于此,本文选取城市行政级别、交通设施、教育水平和医疗资源四个方面评估城市特征的异质性对政策实施效果的影响。

城市行政级别的作用。与西方城市化过程是市场经济不断扩张(厉以宁,2003)不同,中国作为一个经济分权与垂直政治管理体制相结合的国家,城市行政级别是比交通、教育、医疗等导致城市资源集聚更为重要的影响因素(江艇等,2018)。因此,研究一个城市的人力资本聚集以及相应的住房价格变动,必须考虑中国垂直管理体制下的行政级别。1994年2月25日,中国开始设立副省级城市的行政级别。为了检验“人才落户”政策实施效果是否受城市等级的影响,我们将根据省会城市的行政级别(是否属于副省级城市)设置城市虚拟变量,规定若样本属于副省级城市则城市虚拟变量为1,若不属于则为0。

交通因素方面。我国区域间的人口转移主要以铁路运输为主,其中高铁的开通极大地改变了创新资源的空间配置方式。具体来看,人力资本迁移是高铁影响区域创新空间结构演变的重要机制(王春杨等,2020)。因此,本文对于城市交通地位的判断主要以该城市是否设立中国铁路集团有限公司(铁路局)为

主。根据中国国家铁路集团有限公司官方网站公布的设立名单,总计 18 个省会城市设立了铁路局,交通虚拟变量设置为 1,未设立铁路局的城市交通虚拟变量设置为 0。

教育因素方面。根据各城市 2018 年公布的国民经济和社会统计公报,我国高校数量排名前十的省会城市包括:武汉、广州、西安、郑州、长沙、成都。去除直辖市后设置教育虚拟变量,排名在前十的城市教育虚拟变量为 1,非前十的城市教育虚拟变量为 0。

医疗因素方面。根据复旦大学医院管理研究所于 2019 年发布的上一年度中国医院排行榜,医院质量排名在前一百的省会城市有成都、广州、西安、武汉、杭州、长沙、南京、郑州、济南、长春、哈尔滨、沈阳、南昌、合肥、福州。设置医疗虚拟变量,排名在前 10 的城市医疗虚拟变量为 1,非前 10 的城市医疗虚拟变量为 0。

具体结果见表 7,交通地位和教育条件分别和政策冲击的交互项对城市每平方米房价回归显著为正,而城市级别和医疗资源与政策的交互项对城市住房价格虽然为正,但不显著。这说明,一方面,人才落户政策对住房价格的影响具有显著的异质性,交通地位和教育条件越具有优势的城市,人力资本的迁移越多,相应的城市住房价格上涨越明显。另一方面,城市级别和医疗资源与政策的交互项对城市住房价格为正但不显著,说明人力资本迁移过程中更多受到城市交通区位优势和教育条件的影响。由于人力资本的溢出效应,教育资源越丰富的城市,能够吸引的人力资本越多,从而进一步加剧了高等教育资源的分配不均,相应的住房需求和住房价格持续上升(陈斌开和张川川,2016)。

表 7 人才落户政策影响房价的异质性分析

被解释变量	(1)	(2)	(3)	(4)
人才落户政策	0.098 (1.78)*	0.280 (3.78)***	0.208 (4.78)***	0.176 (3.31)***
城市级别	0.028 (2.02)*			
城市级别与政策交互项	0.081 (0.95)			
交通地位		0.057 (4.14)***		
交通地位与政策交互项		0.217 (2.52)**		
教育条件			0.025 (2.99)***	

续表				
被解释变量	(1)	(2)	(3)	(4)
教育条件与政策交互项			0.025 (2.99)***	
医疗资源				0.028 (2.08)**
医疗资源与政策交互项				0.056 (0.80)
控制变量	控制	控制	控制	控制
个体效应	控制	控制	控制	控制
时间效应	控制	控制	控制	控制
N	338	338	338	338
R ² _{within}	0.2603	0.2547	0.1845	0.2321

注：(1) 括号中 *t* 值根据城市聚类的稳健标准误差计算；(2) ***、** 和 * 分别表示 1%、5% 和 10% 的显著性水平。

5 结论与政策建议

户籍制度是我国具有典型中国特色的人口管理制度,对人民生活的各方面都造成了显著影响。而近年来我国的户籍管制日渐放松,各城市针对人才引进更是广泛推出“人才落户”的便利户籍政策以吸引高素质劳动力向本市流入。本文使用基于双向固定效应模型的双重差分模型进行分析,发现“人才落户”政策对城市房价波动有显著影响,“人才落户”政策的实施会在一定程度上推动房价上涨。而进一步的研究发现,这一结果是通过高素质劳动力向城市涌入造成户籍人口数上涨、城市信贷规模扩大与创新力量向城市汇集,最终推动城市房价不断上涨来实现的。此外,不同城市交通和教育两个要素的差异会使得“人才落户”政策的实施结果呈现空间异质性,即城市的交通运输条件越好,教育资源越充足,“人才落户”政策的实施效果就会越加显著。

针对我国经济发展现状,本文对户籍管制松动的研究结果具有多重启示。第一,各级城市根据实际情况,采用适当的户籍管理制度。我国城市等级大致可分为直辖市、省会城市、副省级城市和普通地级市,各城市经济发展水平不均。严格的户籍制度主要限制了外来人口的流入,保障了本城市户籍居民的基本权利,有利于物价稳定;而宽松的户籍制度则吸引大量劳动力的流入,有利于激发经济活力。在户籍管理的选择方面,各城市应根据自身实际情况,采用合适的制度。政策实施过程中,政府应将各项优惠措施切实落实到位,各部门应协同配合,减少审批手续,去除冗余材料,优化办理步骤,以保障户籍管理相关

政策的顺利实施。第二,在各级政府积极推动户籍制度改革,实施“人才落户”政策的过程中,要考虑到该政策对房地产市场价格的影响,大量的高素质劳动力的流入会造成城市房价的攀升,政府应当采取恰当的市场调控手段对过高房价进行调节,塑造良好的市场竞争机制。房价的上涨对于满足城市居民的基本购房需求显然是不利的,因此政府在实施“人才落户”政策的同时应当考虑到住房公积金制度等购房优惠措施的同步实施,以保障户籍居民购房基本能力。

当然,本文仍然存在诸多不足之处。由于数据的可得性,较少的研究样本使得实证分析仅能分析政策冲击后短期内的效用,对政策的长期影响的研究则暂时缺失。在研究对象的选择方面,考虑到样本数据需要代表性和可比较性兼备,因此本文选择了省会城市作为研究对象,收集除港澳台、拉萨及直辖市之外的省会城市的数据。而对于其余副省会城市和普通地级市“人才落户”政策的实施状况,由于数据搜集的困难,本文在此并未作出讨论。这些不足之处都有待将来进行改进。

参考文献

- 蔡昉,都阳,王美艳. 2001. 户籍制度与劳动力市场保护[J]. 经济研究,(12): 41-49.
- Cai F, Du Y, Wang M Y. 2001. Household registration system and labor market protection[J]. *Economic Research Journal*, (12): 41-49. (in Chinese)
- 陈斌开,金箫,欧阳涤非. 2015. 住房价格、资源错配与中国工业企业生产率[J]. 世界经济,38(4): 77-98.
- Chen B K, Jin X, Ouyang D F. 2015. Housing prices, resource misallocation and productivity of industrial enterprises in China[J]. *World Economics*, 38(4): 77-98. (in Chinese)
- 陈斌开,徐帆,谭力. 2012. 人口结构转变与中国住房需求: 1999—2025——基于人口普查数据的微观实证研究[J]. 金融研究,(1): 129-140.
- Chen B K, Xu F, Tan L. 2012. Demography dynamics and housing demand in China: 1999—2025—Evidence from census data [J]. *Journal of Financial Research*, (1): 129-140. (in Chinese)
- 陈斌开,张川川. 2016. 人力资本和中国城市住房价格[J]. 中国社会科学,(5): 43-64.
- Chen B K, Zhang C C. 2016. Human capital and housing prices in Chinese cities [J]. *Social Sciences in China*, (5): 43-64. (in Chinese)
- 陈创练,戴明晓. 2018. 货币政策、杠杆周期与房地产市场价格波动[J]. 经济研究, 53(9): 52-67.

- Chen C L, Dai M X. 2018. Monetary policy, leverage cycle and price fluctuation of real estate market[J]. *Economic Research Journal*, 53(9): 52-67. (in Chinese)
- 陈小亮, 李三希, 陈彦斌. 2018. 地方政府激励机制重构与房价调控长效机制建设[J]. *中国工业经济*, (11): 79-97.
- Chen X L, Li S X, Chen Y B. 2018. Redesigning the incentive mechanism of local governments and the long-term mechanism of house price control [J]. *China Industrial Economics*, (11): 79-97. (in Chinese)
- 陈彦斌, 邱哲圣. 2011. 高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J]. *经济研究*, 46(10): 25-38.
- Chen Y B, Qiu Z S. 2011. How does housing price affect household saving rate and wealth inequality? [J]. *Economic Research Journal*, 46(10): 25-38. (in Chinese)
- 都阳, 蔡昉, 屈小博, 等. 2014. 延续中国奇迹: 从户籍制度改革中收获红利[J]. *经济研究*, 49(8): 4-13, 78.
- Du Y, Cai F, Qu X B, et al. 2014. Sustain the China miracle: Reaping the dividends from Hukou reforms[J]. *Economic Research Journal*, 49(8): 4-13, 78. (in Chinese)
- 段忠东. 2007. 房地产价格与通货膨胀、产出的关系——理论分析与基于中国数据的实证检验[J]. *数量经济技术经济研究*, 24(12): 127-139.
- Duan Z D. 2007. The relationship between house price and inflation, output[J]. *The Journal of Quantitative & Technical Economics*, 24(12): 127-139. (in Chinese)
- 范剑勇, 莫家伟, 张吉鹏. 2015. 居住模式与中国城镇化——基于土地供给视角的经验研究[J]. *中国社会科学*, (4): 44-63, 205.
- Fan J Y, Mo J W, Zhang J P. 2015. Residential patterns and urbanization in China: An empirical study from the perspective of land supply[J]. *Social Sciences in China*, (4): 44-63, 205. (in Chinese)
- 范新英, 张所地. 2018. 创新集聚对城市房价影响的实证研究[J]. *经济问题探索*, (1): 63-69.
- Fan X Y, Zhang S D. 2018. An empirical study on the impact of innovation agglomeration on urban housing price[J]. *Inquiry into Economic Issues*, (1): 63-69. (in Chinese)
- 纪建悦, 朱彦滨. 2008. 基于面板数据的我国科技人才流动动因研究[J]. *人口与经济*, (5): 32-37.
- Ji J Y, Zhu Y B. 2008. Research on the flow of scientific and technological personnel in China based on panel data[J]. *Population & Economics*, (5): 32-37.

(in Chinese)

贾春梅,葛扬. 2015. 城市行政级别、资源集聚能力与房价水平差异[J]. 财经问题研究,(10): 131-137.

Jia C M, Ge Y. 2015. Differences between city administrative level, resource agglomeration capacity and housing price level[J]. *Research on Financial and Economic Issues*, (10): 131-137. (in Chinese)

江艇,孙鲲鹏,聂辉华. 2018. 城市级别、全要素生产率和资源错配[J]. 管理世界, 34(3): 38-50, 77, 183.

Jiang Y, Sun K P, Nie H H. 2018. City level, total factor productivity and resource mismatch[J]. *Management world*, (3): 38-50, 77, 183. (in Chinese)

况伟大. 2010. 利率对房价的影响[J]. 世界经济, 33(4): 134-145.

Kuang W D. 2010. The influence of interest rate on housing price[J]. *The Journal of World Economy*, 33(4): 134-145. (in Chinese)

况伟大,朱勇,刘江涛. 2012. 房产税对房价的影响:来自 OECD 国家的证据[J]. 财贸经济,(5): 121-129.

Kuang W D, Zhu Y, Liu J T. 2012. The impact of property tax upon housing price: Evidence from OECD countries[J]. *Finance & Trade Economics*, (5): 121-129. (in Chinese)

厉以宁. 2003. 资本主义的起源:经济比较研究[M]. 北京:商务印书馆.

梁云芳,高铁梅. 2006. 我国商品住宅销售价格波动成因的实证分析[J]. 管理世界,(8): 76-82.

Liang Y F, Gao T M. 2006. A case study of the causes for the fluctuation of prices of China's residential houses[J]. *Management World*, (8): 76-82. (in Chinese)

林毅夫. 2008. 中国经济专题[M]. 北京:北京大学出版社:87.

刘江涛,张波,黄志刚. 2012. 限购政策与房价的动态变化[J]. 经济学动态,(3): 47-54.

Liu J T, Zhang B, Huang Z G. Purchase restriction policy and dynamic change of housing price[J]. *Economic Dynamics*, 2012(3): 47-54. (in Chinese)

刘智勇,李海峥,胡永远,等. 2018. 人力资本结构高级化与经济增长——兼论东中西部地区差距的形成和缩小[J]. 经济研究, 53(3): 50-63.

Liu Z Y, Li H Z, Hu Y Y, et al. 2018. Human capital structure upgrading and economic growth: A reconsideration of disparities among China's eastern, central and western regions[J]. *Economic Research Journal*, 53(3): 50-63. (in Chinese)

陆铭,欧海军,陈斌开. 2014. 理性还是泡沫:对城市化、移民和房价的经验研究[J]. 世界经济, 37(1): 30-54.

Lu M, Ou H J, Chen B K. 2014. Rationality or bubble: An empirical study on

- urbanization, migration and housing price [J]. *The Journal of World Economy*, 37(1): 30-54. (in Chinese)
- 骆永民. 2011. 城市化对房价的影响: 线性还是非线性? ——基于四种面板数据回归模型的实证分析[J]. *财经研究*, 37(4): 135-144.
- Luo Y M. 2011. The impact of urbanization on housing prices: Linear or nonlinear? —Based on an empirical analysis of the four kinds of panel data regression model [J]. *Journal of Financial Research*, 5(4): 135-144. (in Chinese)
- 吕江林. 2010. 我国城市住房市场泡沫水平的度量[J]. *经济研究*, 45(6): 28-41.
- Lyu J L. *Economic research journal*, 2010, 45(6): 28-41. (in Chinese)
- 平新乔, 陈敏彦. 2004. 融资、地价与楼盘价格趋势[J]. *世界经济*, 27(7): 3-10.
- Ping X Q, Chen M Y. 2004. Real estate financing, the price of land and the trend of housing price [J]. *The Journal of World Economy*, 27(7): 3-10. (in Chinese)
- 蒲火元, 曹宗平, 李超. 2018. 人口流动对中心城市房价的影响: 以广州为例[J]. *南方人口*, 33(5): 27-40.
- Pu H Y, Cao Z P, Li C. 2018. The impact of population mobility on housing prices in central cities: A case study of Guangzhou [J]. *South China population*, 33(5): 27-40. (in Chinese)
- 时寒冰. 2014. 行政权力与中国房价的阶梯状格局[J]. *经济社会体制比较*, (6): 188-196.
- Shi H B. 2014. The administrative power and ladder shape distribution of property prices in China [J]. *Comparative Economic & Social Systems*, (6): 188-196. (in Chinese)
- 汤韵, 梁若冰. 2016. 限购为何无法控制房价——来自婚姻市场的解释[J]. *经济学动态*, (11): 45-56.
- Tang Y, Liang R B. 2016. Why the Purchase restriction cannot control the housing price: An explanation from the marriage market [J]. *Economic Trends*, (11): 45-56. (in Chinese)
- 王成成, 王晓辉. 2011. 宏观经济对房地产价格的影响——基于中国省际的动态面板数据[J]. *经济管理*, 33(9): 153-159.
- Wang C C, Wang X H. 2011. The impact of macroeconomic on real estate prices: Evidence from thirty-one provinces in China [J]. *Economic Management*, 33(9): 153-159. (in Chinese)
- 王春杨, 兰宗敏, 张超, 等. 2020. 高铁建设、人力资本迁移与区域创新[J]. *中国工业经济*, (12): 102-120.
- Wang C Y, Lan Z M, Zhang C, et al. 2020. High-speed rail construction, human

- capital migration and regional innovation[J]. *China Industrial Economics*, (12): 102-120. (in Chinese)
- 王频,侯成琪.2017.预期冲击、房价波动与经济波动[J].*经济研究*,52(4):48-63.
- Wang P, Hou C Q. 2017. Expectation shock, housing price volatility and economic volatility[J]. *Economic Research Journal*, 52(4): 48-63. (in Chinese)
- 吴晓瑜,王敏,李力行.2014.中国的高房价是否阻碍了创业?[J].*经济研究*, 49(9):121-134.
- Wu X Y, Wang M, Li L X. 2014. Are China's high housing prices deterring entrepreneurship? [J]. *Economic Research Journal*, 49(9): 121-134. (in Chinese)
- 徐建炜,徐奇渊,何帆.2012.房价上涨背后的人口结构因素:国际经验与中国证据[J].*世界经济*,35(1):24-42.
- Xu J W, Xu Q Y, He F. 2012. Demographic factors behind rising housing prices: International experience and evidence from China [J]. *The Journal of World Economy*, 35(1): 24-42. (in Chinese)
- 徐忠,张雪春,邹传伟.2012.房价、通货膨胀与货币政策——基于中国数据的研究[J].*金融研究*, (6): 1-12.
- Xu Z, Zhang X C, Zou C W. 2012. Housing price, inflation and monetary policy: An empirical study based on Chinese data[J]. *Journal of Financial Research*, (6): 1-12. (in Chinese)
- 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[J].*管理世界*, (3):34-47.
- Yan S, Zhu G Z. 2013. “Mortgage Slave Effect” or “Wealth Effect”? —Property prices rose a theoretical analysis of the impact of national consumption [J]. *Management world*, (3): 34-47. (in Chinese)
- 余泳泽,张少辉.2017.城市房价、限购政策与技术创新[J].*中国工业经济*, (6): 98-116.
- Yu Y Z, Zhang S H. 2017. Urban property prices, restrictions and technology innovation[J]. *China industrial economy*, (6): 98-116. (in Chinese)
- 张传勇,刘学良.2014.高校扩招对房价上涨的影响研究[J].*中国人口科学*, (6): 107-118.
- Zhang C Y, Liu X L. 2014. Expanding college enrolment v. s. rising house prices [J]. *Chinese Journal of Population Science*, (6): 107-118. (in Chinese)
- 张莉,何晶,马润泓.2017.房价如何影响劳动力流动?[J].*经济研究*, 52(8): 155-170.
- Zhang L, He J, Ma R H. 2017. How housing price affects labor migration? [J].

- Economic Research Journal*, 52(8): 155-170. (in Chinese)
- 周文, 赵方, 杨飞, 等. 2017. 土地流转、户籍制度改革与中国城市化: 理论与模拟[J]. 经济研究, 52(6): 183-197.
- Zhou W, Zhao F, Yang F, et al. 2017. Land transfer, reform of household registration system and urbanization in China: Theoretical and simulation test[J]. *Economic Research Journal*, 52(6): 183-197. (in Chinese)
- 周颖刚, 蒙莉娜, 卢琪. 2019. 高房价挤出了谁? ——基于中国流动人口的微观视角[J]. 经济研究, 54(9): 106-122.
- Zhou Y G, Meng L N, Lu Q. 2019. Who are high prices crowding out? —Based on the micro perspective of China's floating population[J]. *Economic Research Journal*, 54(9): 106-122. (in Chinese)
- Akbari A H, Aydede Y. 2012. Effects of immigration on house prices in Canada[J]. *Applied Economics*, 44(13): 1645-1658.
- Cameron G, Muellbauer J, Murphy A. 2006. Was there a British house price bubble? Evidence from a regional panel[R]. Oxford: University of Oxford.
- Cantoni D, Chen Y Y, Yang D Y, et al. 2017. Curriculum and ideology[J]. *Journal of Political Economy*, 125(2): 338-392.
- Capozza D R, Hendershott P H, Mack C, et al. 2002. Determinants of real house price dynamics[R]. New York: NBER.
- Iacoviello M, Minetti R. 2003. Financial liberalization and the sensitivity of house prices to monetary policy: Theory and evidence[J]. *The Manchester School*, 71(1): 20-34.
- Van Der Vlist A J, Czamanski D, Folmer H. 2011. Immigration and urban housing market dynamics: The case of Haifa[J]. *The Annals of Regional Science*, 47(3): 585-598.

Does the Loosening of Household Registration Regulation Push up the House Prices —Evidence from “Talent Settlement” Policy in Provincial Capital Cities

Qiangwen Ma¹ Yuyang Zhao¹ Yixing Zhang²

(1. School of Economics, Zhongnan University of Economics and Law; 2. Emlyon Business School)

Abstract While the reform of the household registration system promotes the urbanization process, it also pushes up housing prices. With the help of the “quasi-natural experiment” of talent settlement policies in recent years, this paper uses panel

data from 26 provincial capitals from 2006 to 2018 to study the impact of talent settlement policies on urban housing price fluctuations by a double difference method. The empirical analysis shows that the “talent settlement” policy has significantly promoted the rise of urban housing prices, and its impact depends on urban transportation and education; the better the transportation conditions, the more obvious the increase in housing prices in cities with higher education levels. Further mechanism analysis found that the introduction of talents can improve the scale and innovation level of urban credit. This provides important enlightenment for the city how to perfect the talent settlement policy.

JEL Classification J38, R21