

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：丁相元

学号：W19194157

学校院系：中国人民大学理学院，北京大学国家发展研究院经济学双学位

提交日期：2020 年 12 月 18 日

## 房价上涨与贫富分化

回顾中国改革开放四十余年的历程，住房制度改革作为我国经济体制改革的重要组成部分，不仅拉开了房地产行业发展的帷幕，而且也推动了住房价格市场化的进程。伴随着中国近年来的城镇化的速度和规模不断扩大，居民住房需求和投资需求也在持续增长；而另一方面，受到土地流转制度以及现有存量的限制，可用于住宅建设的建设用地供应量却日益紧张；在这种供需不匹配下，房价的持续上涨似乎成了必然。与此同时，飙升的住房激励部分富裕家庭在满足自身住房“刚性需求”的基础上，继续购房以满足投资需求，使得供需失衡动态加剧，进一步推高的房价的上涨。

在房地产市场繁荣兴起的背后，房价的一路激增也对社会经济的长远发展带来了一系列问题。在投资方面，房地产的高回报率会引起企业资本从其他行业转移到房地产行业，进而抑制其他行业的发展和创新（Miao & Wang, 2014；王文春和荣昭，2014）；在消费方面，过高的房价大幅提高了年轻家庭的购房门槛和经济压力，使得他们不得不为了筹集购房资金而长期压低消费、增加储蓄（颜色和朱国钟，2013）。更为重要的是，房价上涨还会导致社会收入和财富的分配格局发生变化，在一定程度上加剧和放大贫富两极分化。以下将从收入分配和代际流动两个角度提供房价上涨影响贫富分化的阐释思路。

首先，伴随着住房价格的上升，房产价值以及租金收益也会随之上涨，拥有多套房产的富裕家庭将会获得更高的资产持有和溢价收入，进而改变在富裕家庭和普通家庭之间的财富分配格局。一些学者基于国内的微观数据进行研究也发现，房产不平等对总财产的不平等具有较高度度的决定性作用（梁运文等，2010）。此外，对富裕家庭而言，房价上涨会提高其以房屋作为抵押品进行借贷的征信水平，拓宽信贷渠道，增强融资能力；而对普通家庭而言，房价的上涨却进一步加重了其贷款购房的借贷负担；此消彼长之下，财富分配格局的极化现象（即富者越富，贫者越贫）将进一步加强。

其次，叠加房价上涨带来的财富效应和信贷效应两种影响，不同家庭间的预算约束也会相应发生改变。面对愈发高昂的住房价格和愈发紧张的预算约束，普通家庭的消费和其他非房产投资将会被挤出，其中尤为需要注意的是对子代人力资本投资的影响，如教育支出减少、健康投资不足等；而富裕家庭由于拥有较多的房产，其资产性收入反而会随着房价的上升更加稳固，因此其对子代的人力资本不仅不会受到挤出，甚至可能进一步加强，

进而导致普通家庭和富裕家庭的贫富差距可能会通过子代人力资本投资的途径传递下去。陈彦斌和邱哲圣（2011）通过构建 Bweley 模型也发现房价的激增使部分家庭为了提高购房能力不得不增加储蓄，其中中低收入阶层受影响最为显著。此外，在中国的当前国情下，拥有住房不仅只代表资产的持有，而且还与教育、医疗、社会保障等城市公共服务的享受权利密切相关。以教育为例，与普通家庭相比，富裕家庭将有更雄厚的经济实力去购买优质中小学附近的学区房，使子代享有更好的教育资源。一方面，显性而言，优质的教育资源提高了子代获得更佳升学机会的概率，进而可能对其未来的就业和收入选择产生积极的影响；另一方面，隐性而言，青少年期间获得的更好教育有利于个体人格的健全和能力的提高，进而使子代具有更高的竞争力。而无法购买学区房的普通家庭的子代则将失去相应的入学机会，最终可能导致子代之间受教育水平的不平等，使得贫富差距沿着代际传递进一步加强。

最后，随着住房的投资品属性愈趋明显，将会有更多的富裕家庭被吸引进入，对房产进行投资配置，使房价呈螺旋上升趋势。即房价上涨对贫富两极分化的影响可能会存在一个动态的正反馈机制，贫富分化的加剧会进一步反过来推动房价升高。

综上所述，房价上涨可以通过收入分配和代际流动两种途径进一步加剧普通家庭和富裕家庭之间的贫富分化，进而使得代际流动性减弱和社会公平性降低，不利于社会的民生和经济的健康发展。因此政府在通过政策对房价进行调控的同时，一方面应加强对初次分配和二次分配的改善，避免贫富分化进一步加剧；另一方面还应完善住房保障建设，使得普通家庭能够跳出房价螺旋上升的怪圈，切实落实“学有所教”、“住有所居”。■

#### 【参考文献】

- [1] Jianjun Miao, Pengfei Wang. Sectoral bubbles, misallocation, and endogenous growth[J]. Journal of Mathematical Economics, 2014, 53.
- [2] 陈彦斌, 邱哲圣. 高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J]. 经济研究, 2011, 46(10): 25-38.
- [3] 梁运文, 霍震, 刘凯. 中国城乡居民财产分布的实证研究[J]. 经济研究, 2010, 45(10): 33-47.
- [4] 王文春, 荣昭. 房价上涨对工业企业创新的抑制影响研究[J]. 经济学(季刊), 2014, 13(02): 465-490.
- [5] 颜色, 朱国钟. “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, 2013(03): 34-47.

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)**

2000 字

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538**