

收入差距对二手房市场交易规模的影响研究

王昊

吉林省长春市房屋交易景阳服务中心

【摘要】本文通过类似收入五等法、八等法的方法，将城市的市区县城镇居民可支配收入进行从小到大排序，每一个市区县代表一个矩形，进行累加后得到的对其进行拟合，得到洛伦兹曲线后按照基尼系数的计算公式可得我们所需的基尼系数。根据回归分析结果中的金融机构人名币贷款量对住宅二手房销售量的呈正向影响可知，人们贷款的增加回促进二手房的销售。那么通过扩大信贷，降低税率，能够增加银行对居民二手房购买的支持，有助于减少人民对房屋的购买带来的压力，帮助人民早日拥有自己的住房。

【关键词】收入差距；二手房市场；交易规模；影响

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.09.613

二手房的需求大多来自中低收入阶层，二手房的供给可由住房过滤理论进行解释。伯吉斯在20世纪二十年代观察芝加哥住房布局后首次提出“过滤”理论，初次建立的房屋的品质和价值会随着时间的推移逐渐下降，这部分中的有钱人为了高品质生活去寻求新的住房，而将旧的房屋出让给别人。而这一理论在Lowry的解释下，才被大众广泛接受，他指出在过滤的过程中，过滤的不是收入阶层而是住房。其住房的过滤为二手房市场提供了供给，这就为中低收入阶层提供了购房的需求，促进其二手房市场的发展。同时根据国内外学者研究，收入会对二手房的销售量产生影响，那么收入差距的存在是否会对二手房市场交易规模产生影响将通过下文实证分析进行探究。

一、收入差距的衡量与变量说明

（一）收入差距衡量指标的计算

文章的难点在于寻找衡量收入差距程度的指标，因为不管从国家统计局还是地方统计局都不公布各地区的基尼系数，而且大多数地区统计局不公布采用五分法调查居民收入的情况，那么想要通过衡量五分法算出收入差距的方法也不可行，因此需要构建一个指标代替基尼系数去衡量地区居民间的收入差距。

本文选用了北京、深圳、南京、苏州、长沙、广州、郑州、大连、南昌、绍兴、苏州、厦门、扬州、武汉、杭州这15个城市的区县市的2016-2020年城镇居民人均可支配收入作为衡量依据进行收入差距的计算。可支配收入是居民获得可以自由分配的收入，其金额是在扣除基本养老保险、失业保险、公积金、个人所得税等剩下的部分，即剩下部分任由居民花费。选取城镇居民的可支配收入的原因是二手房的买卖大多存在于城镇，很少的交易在农村进行，因此本文是选取各市区县城镇居民收入差距对住宅二手房市场的影响。选取住宅二手房数据是因为居民用房大多为住宅，更具有现实意义。表一列出市、区、县的城镇居民人均可支配收入的描述性统计结果：

表一 市、区、县城镇居民人均可支配收入描述性统计

变量名	样本量	均值	中位数	标准差	最小值	最大值
城镇居民可支配收入	770	35480.9	35104.5	9293.56	14749	71863
对照组	15	10.2	9	3.88	6	20

从表一可看出，15座城市市区县城镇居民人均可支配收入的均值为35480.9元，中位数为35104.5元，其中在2016-2020年中，县市区城镇居民人均可支配收入最高达到71863元，最低只有14749元。在一个市里面也存在有同一年不同区县的城镇平均可支配差异达到两万元以上的存在，比如深圳的福田区的城镇居民平均收入总是以两万多元高于同年大鹏新区，从数据看可知市区县之间的差距还是比较明显的，城镇居民平均可支配收入的数据分析一个城市的收入不平衡程度是存在一定。另外，15座城市中，市区县最多的是成都有20个，最少的有6个市区县。

本文选用城市内各市区县城镇居民可支配收入存在的差异计算出标准差（SD）、变异系数（CV）和基尼系数（GN）三个指标来衡量城市的收入差距，下面分别介绍三种指标的方法即含义。标准差（SD）也叫标准偏差，是方差的算术平方根。

（二）变量说明与模型选取

1. 面板模型

数据选取的是北京、深圳、广州等15各城市的2016-2020年的各项数据，因其同时存在多个个体和时间维度，将其设定为面板数据进行数据分析。

2. 变量选取

被解释变量：住宅二手房销售面积的对数。用住宅二手房的销售面积去衡量二手房市场的需求程度，选用住宅的数据是因为其与人民居住息息相关，选取了北京、深圳、广州等15个城市的住宅二手房交易面积数据，单位是万平方米，并将其对数化处理。

主要解释变量：收入差距。分别使用各市中市区县间城镇居民人均可支配收入的差距算出的基尼系数、标准差、变异系

数三者来衡量收入差距的大小。

3. 数据说明

本文的数据主要来源于各城市局的统计年鉴，eps数据库、wind数据库和国家统计局。其中有些地区年份的二手房出售面积和城镇居民平均可支配收入存在部分数据缺失，本文通过临近年间的增长率算法相似估计进行代替。选取2016-2020年份的数据是由于数据集中于这些年份大致完整。

二、实证分析

(一) 豪斯曼检验

首先对模型进行豪斯曼检验，决定模型选用固定效应模型还是更适用随机效应模型进行回归分析。根据豪斯曼检验的P值等于0.0007可知，本模型需拒绝原假设，使用固定效应模型。

(二) 固定效应回归分析

首先对衡量收入差距的基尼系数、收入标准差和收入变异系数对对数化住宅二手房销售面积进行固定效应模型回归分析。

代表收入不平衡的基尼系数与对数化住宅二手房销售面积成正向关系，其系数为5.447，且在10%水平下显著。同时收入标准差与收入变异系数与对数化住宅二手房销售面积也成正向关系，系数分别为 6.62×10^{-5} 和2.81，其收入标准差在5%水平下显著，收入变异系数在10%水平下显著。

在了解后城镇居民收入差距与住宅二手房销售面积之间的关系后，进行研究新售住宅的房价是否会对二手房销售的市场产生影响，因而在控制变量的基础上加入新售住宅平均销售价格的增长率进行回归。

在衡量收入差距的三个指标下的新售住宅平均销售价格增长率与对数化住宅二手房销售面积成正比，其系数分别为1.128、1.023、1.131，且三者都在5%水平下显著，说明新售住宅的价格的上升可能在一定程度上会促进二手房市场的销售。

(三) 稳健性检验

最后对本文实证分析进行稳健性检验。本文选用的是2016-2020年15座城市的数据，得到的结果大致为收入差距会增加住宅二手房市场的销售，为了检验模型的稳定性，选取15座城市的子样本，依据二手房销售面积数据去除了二手房市场发展较不发达的长沙、南昌，大连，绍兴，扬州这无所城市，对余下10座城市的2016-2020年数据进行固定效应模型回归。

从结果可看出，基尼系数、收入标准、收入变异系数与对数化住宅二手房销售面积仍呈正向关系，其系数分别为

6.87、 8.28×10^{-5} 、3.726，且都在10%水平下显著。因此可以得出该模型是稳健的，这样也验证了我们的猜想：收入差距的存在会增加人们对二手房的购买。

三、结论与政策性建议

(一) 结论

根据实证分析结果，可知收入差距的存在会对住宅二手房市场的交易量存在正向影响，同时在收入差距背景下新售住宅平均价格的上升，会增加人们对二手房的需求。

(二) 政策性建议

1. 增加二手房市场信贷，降低信贷利率

根据回归分析结果中的金融机构人名币贷款量对住宅二手房销售量的呈正向影响可知，人们贷款的增加回促进二手房的销售。那么通过扩大信贷，降低税率，能够增加银行对居民二手房购买的支持，有助于减少人民对房屋的购买带来的压力，帮助人民早日拥有自己的住房。

2. 强化二手房市场管理

当前二手房中介存在经纪人门槛低，专业能力低、市场存在房屋信息不对称等一系列问题，使二手房市场呈现不好的风气，进而会影响二手房的销售。对此可以增加中介经纪人的入门门槛，设置资格考试，增加其专业度。

3. 增加二手房行业整合性

人们对于大多数的二手房信息的来源于网上与中介公司，这可能由于存在相同房源等原因而造成居民想搜寻满足自己需求的房屋效率过低。可以参考欧美国家建立的MLS系统，结合我国国情，对二手房信息进行整合，进而提高交易效率和降低风险。

4. 完善二手房法律制度，明确产权

虽然在我国现存的一些法律中规定了二手房市场的部分交易事项，但对于二手房的总体交易过程，产权等问题缺少全面的规定，对二手房交易进行法律法规的制度，有利于二手房市场的发展，维护人民的权益。

参考文献

[1] 严跃进. 二手房参考价下的应对策略[J]. 理财, 2021(09): 46-47.

[2] 本报记者 孙蔚. 二手房成交参考价成调控风向标[N]. 中国消费者报, 2021(03): 10.

[3] 贾文博. 城镇化背景下货币政策对中国商品房价格的影响研究[D]. 山东大学, 2020(01): 10.

[4] 杨星星. 基于风险视角的商品房价格波动影响因素分析[D]. 吉林财经大学, 2018.