

基于广义虚拟经济视角下的 中国居民消费与房价关系研究

靳涛¹ 蒋凯²

(1. 厦门大学经济研究所 厦门 361005; 2. 厦门大学金融系 厦门 361005)

摘要: 根据居民消费理论, 一般而言财富增加会促进消费, 国外大量经验研究已证实了房价对消费存在正向的作用。但对于中国而言, 房价上涨(财富增加)似乎并没有带动消费的增加? 这是什么原因呢? 我们认为房价上涨不仅有财富效应, 也有与之相对应的替代效应(或称为挤出效应), 这是因为短期内房价上涨使得人们购房支出增加而挤出日常消费。另一方面, 基于广义虚拟经济视角的消费者心理分析也能更好地解释这一现象。本文利用1999—2010年我国的省级面板数据进行估计后发现, 在我国, 房价上涨会对消费的变动产生显著的负影响。对此, 本文认为, 这主要是由于替代效应造成的, 同时中国以家庭为观念的社会结构也使得人们宁愿挤出日常消费也要承受“房奴”的生活。

关键词: 广义虚拟经济; 居民消费; 房价; 内在关系

中图分类号: F293.3 文献标识: A 文章编号: 1674-9448(2012)03-0035-07

The Research Based on the Generalized Virtual Economy Under the Relations of Chinese Residents Consumption and House Prices

JIN Tao¹ JIANG Kai²

(1. Institute of Economics Xiamen University, Xiamen 361005, China;

2. Department of Finance Xiamen University, Xiamen 361005, China)

收稿日期: 2012-06-25

基金项目: 广义虚拟经济研究专项资助项目[项目编号: GX2012-1003(Y)]; 教育部2009年研究基地重大项目(批准号: 2009JJD790039)前期研究成果; 教育部新世纪优秀人才支持计划项目资金资助。

作者简介: 靳涛(1965—), 男, 山东嘉祥人, 厦门大学经济研究所教授, 博士生导师, 厦门大学经济研究所副所长, 《中国经济问题》副主编, 主要研究转型经济学、制度经济学和房地产经济学。

Abstract: According to the theory of consumer spending, in general wealth increase will boost spending, a large study abroad experience also confirmed that the price of consumption has positive role. But for China's case, house prices rising (wealth increase) did not seem to promoting consumption increase? What reason is this? We think that rising of house prices have not only the wealth effect, also have with the corresponding substitution effect (or called extrusion effect), this is because the short term that makes people purchase prices increased spending squeeze daily consumption. On the other hand, from the perspective of virtual economy based on the generalized analysis can better consumer psychology to explain this phenomenon. This paper uses 1999-2010 in China provinces panel data after estimates that, in China, the prices of the change of consumption will produce significant negative influence. To this, it is mainly because of the substitution effect, China's family of the concept of the social structure also makes people would rather extrusion daily consumption also want to pursue "mortgage slave" of life.

Keywords: generalized virtual economy, consumption, house price, inner relation

一、 导论

在中国经济快速增长的同时，中国房地产价格则更是快速上涨。现在越来越多的人抱怨房价的过快上涨抑制了人们正常消费，越来越多的人过着“房奴”般的艰辛生活。为什么在中国房价上涨会挤出人们的日常消费？为什么中国人宁愿成为房奴也要买房？为什么在中国房地产的财富效应不显著？这些问题都令人深思，也非常值得深入研究。本文就是在此背景下，通过相关实证研究和广义虚拟经济理论来揭示和探究此问题。

二、 消费与房价文献综述

事实上，关于房价和消费的关系国外学者早有研究，尤其近几年又出现了一阵研究的热潮。房地产作为一种风险资产，其价格存在很大的波动性。房地产价格的上涨或下跌与经济增长和宏观经济稳定之间具有紧密的联系，这其中的一个重要渠道就是对消费的影响。对于政策制定者而言，判断房地产价格如何影响总需求的难度，要比判断总需求是否超过总供给困难得多。因此，研究房价是否影响消费、在多大程度上影响消费等问题具有重大的现实意义。然而，遗憾的是，国内学者关于该问题的研究非常少，而国外的研究尽管很丰富但争论也非常大。不同的国家，由于住房金融制度、文化传统

以及消费者行为等因素存在很大差异，房价对消费影响的结果也各不相同。即使同一个国家，不同的历史时期也会呈现不同的二者关系。Catte et al. (2004) 对 OECD 十个国家的数据进行估计后发现，房价对消费影响较大的是那些具有大规模活跃抵押市场的国家，例如在美国、英国、加拿大、澳大利亚等国，而在日本、意大利等国，房价对消费的影响就很小。因此，从某种意义上讲，房价与消费关系究竟如何，最终还是一个经验研究的问题。对于我国的情况，我们不能照搬国外的结论。事实上，根据本文面板数据估算的结果，和大多数国外研究的结论恰恰相反，我们发现，在我国房价对于消费存在负的影响。

对于房价和消费关系的经验估计很丰富，但多以发达国家为研究对象，而这其中又以美国的研究尤为集中。不过，大部分研究都发现房价对消费存在正的影响。例如，Benjamin, Chinloy 和 Jud (2004) 使用美国 1952~2001 年的季度总量数据计算后发现，不动产的边际消费倾向为 0.08。Carroll, Otsuka 和 Slacalek (2006) 考察了 1960~2005 年美国消费的总量数据，其估计结果表明，住房财富短期边际消费倾向为 0.02，而最终的长期效应为 0.09。Li 和 Yao (2005) 使用美国消费者信贷概览 (Survey of Consumer Finance, SCF) 中的数据计算出，房地产价格每上升 1 美元，总体消费会增加大约 4 美分。

Case, Quigley 和 Shiller (2005) 分别利用 14 个发达国家 1975~1999 年的年度面板数据和美国各州

1982~1999年的季度面板数据研究发现,尽管估计的数值结果会随着计量模型的不同而有些差异,但是两组数据都显示,房地产价格上涨对于拉动消费具有巨大而显著的影响。

相比国外丰富的经验研究,国内关于这方面的实证检验却很少,并且结论也不一致。例如,洪涛(2006)对31省(市)2000~2004年的面板数据进行了实证检验,结果显示住宅价格每上涨1%,消费会减少0.17%。姚玲珍、刘旦(2007)利用1978~2006年的数据,分阶段实证研究了中国城镇居民住宅资产对城镇居民人均消费的影响,其中1978~1999年的年度时间序列数据的结果表明,住房财富的边际消费倾向大约为-0.09,而2000~2006年的季度数据估计表明,这个边际消费倾向大约为-0.5,但在统计上不具有显著性。陈淑云、王志彬(2008)利用了我国1998~2007年的上证综合指数、房地产价格和居民消费的月度数据却发现正的财富效应,弹性大约为0.21%。丁攀、胡宗义(2008)也发现房市对居民消费的影响存在较大的正效应。

一般而言,房价波动对居民消费而言存在两个方面的影响。一方面,房价的上涨导致拥有房产的居民总财富增加,居民可以将手中的住宅转让以实现当前的消费,也在心理上改善其收入预期而增加消费,即房价上涨带来了财富效应。财富效应(The Wealth Effect)是指某种财富的累积存量达到一定规模后,必然产生对相关领域的传导效应或者是控制效应。狭义的财富效应是指货币财富效应,由于金融资产价格上涨(或下跌),导致金融资产持有人财富的增长(或减少),进而促进(或抑制)消费增长,影响短期边际消费倾向(MPC),促进(或抑制)经济增长的效应。简而言之,就是指人们资产越多,消费意愿越强。另一方面,房价的上涨对想要购房的居民来说起到负面效应,他们为能买房而必须增加储蓄并减少其他方面的消费开支,即房价的上涨起到替代效应。由此可见,房价波动对消费的影响具有不确定性,既有刺激消费的作用,又有抑制消费的作用。

绝大多数的国内学者通过对我国实际情况的调研后认为,房地产价格的过快上涨会对刺激居民

消费没有什么作用,甚至可能会起到抑制作用。陈文龙(2007)认为,住房是缺乏弹性的生活必需品,过高的房价表面上能拉动GDP,但是实际上消耗了消费者在其他方面的消费,降低他们的生活水平。陈吉等(2008)利用C.哈伯勒(C. Haberler, 1939)的透支财富效应理论,通过对房地产投资及其资金来源的分析,发现全社会财富正大规模集中在房地产领域,消费增速过快,且没有转化为有效地经济价值,还挤占了其他消费品的消费,进而使得社会资产配置和国民收入分配不均,最终阻碍社会经济的稳定增长,形成“透支的财富效应”。杨朝军等(2006)指出,房地产业过热会引发“挤出效应”,在既定的收入水平或可支配收入水平增长幅度低于房价涨幅时,居民买房支出负担加重,进而压缩居民在其他方面的消费支出,影响国内消费水平的提高,并通过国际经验说明不合理的消费结构将制约整个宏观经济的发展。房价的过快上涨还会对社会民生、资源利用等方面产生不利影响。刘尚希(2008)根据改革开放以来的数据,通过研究发现当前我国宏观经济中出现的诸如投资增长过快、流动性过剩、物价上升过快等问题,都与我国居民消费率不断下滑有着密切关系。消费率的长期下滑使得宏观经济愈发脆弱,进而导致经济风险的不断扩大,同时还会引发许多民生问题。

也有国内学者测算过房价上涨对居民消费的影响程度,发现不同用途性质的房屋其价格的波动对居民人均年消费所产生的影响各不相同。洪涛(2006)对中国31个省(市、区)2000~2004年的面板数据进行实证检验,结果显示商品房平均售价上涨1%,将导致居民人均年消费支出减少0.13%。通过对住宅、办公楼和商业用房分别进行分析,发现办公楼和商业用房的价格波动对消费具有促进作用,价格上涨1%,导致人均消费支出分别增长0.015%和0.024%;而住宅价格的上涨1%将导致人均消费支出减少0.17%。由于财富效应小于反向影响,我国房地产价格上涨表现出对消费的抑制作用。此外,他根据收入效应的差异,将住宅定义为一种准吉芬商品,其收入效应为负,且等于替代效应。他认为,对于首次购房者而言,他们的住房需求存在刚性,

住宅价格的提高必然挤占他们对其他商品的消费需求，从而使得住宅价格波动与个人消费支出之间体现为负相关关系。王利(2008)对需求函数进行分析，发现随着房地产市场化的不断推进，消费者对房地产市场的价格变化越发敏感，说明高房价使得中低收入群体选择持币观望；而通过比较需求函数中的价格、利率和收入弹性，发现收入弹性的数值最大，表明现阶段居民可支配收入是影响房地产需求的决定性因素，日益增长的房地产需求与居民可支配收入的提高有很大关系，在收入弹性不断增大的情况下，政府需要满足中低收入者的住房需求。

房价的过快上涨不仅抑制了居民的消费欲望，并且不利于我国消费结构的升级，制约我国经济的长期发展。目前我国居民消费需求不足、制约消费结构升级的主要原因在于大额刚性支出负担较重。从房地产市场的角度上看，就是由于房价过高，并且政府对中低收入群体的政策扶持较少，使得居民的购房变成超大额刚性支出，这直接导致消费需求的增长和消费结构的升级。虽然目前我国的居民消费，尤其是城镇居民消费由生存型向享受发展型优化，但是在国际比较中呈现出两高两低的特点，即恩格尔系数偏高、医疗保障消费偏高、居住消费偏低、杂项商品及服务消费偏低。同时，他还对居民消费结构变迁进行阶段性划分，发现各个阶段的消费结构变迁与产业结构的变迁路径相符，说明消费结构与我国经济的发展有着紧密关系。曾辉、石艳华(2009)使用住宅购买支出调整了居民最终消费数据，发现居民的实际消费倾向1999年以后并未显著下降，至少其下降幅度远远小于居民可支配收入占GDP的比重。这可能是因为居民可支配收入占GDP的比重不断下降，并且房价上涨过快使得居民被迫使用更多的收入用于购房，局面预算约束被压缩从而无力进行日常消费。这两方面的影响恶化了居民的预算约束，导致居民消费减少，扭曲了消费储蓄模式，并最终导致在宏观层面恶化投资和消费比例。同时，他们还指出，财政赤字政策只能在短期内对我国经济产生刺激作用，但在长期内会损害经济持续均衡增长的能力。骆祚炎(2010)通过实证分析发现，住房支出占居民消费性支出的比

重较大，住房支出的比例与居民消费的增长呈现反向变动关系，资产呈现较弱的负财富效应，并得到一个重要涵义，即必须有效遏制住房价格的过快上涨，维持房地产市场的平稳发展，才能通过居民消费的增长来实现经济增长方式的转型。

三、关系检验

数据选取本文采用中经网和中国统计年鉴数据。rei和apc按照有关数据计算而得。样本空间确定为1998~2010年，主要原因是想对中国房地产近年来做一个全面和完整的考察。本文根据时间序列回归模型对我国房价和城镇居民消费倾向两者的关系进行分析。其中，居民消费倾向指的是居民愿意将其收入中的多大比例用于消费，故该项指标的数值等于“城镇居民人均全年消费支出”与“城镇居民人均可支配收入”的比值，房价指标选取“住宅商品房销售价格指数”，以1998年初始年数据为1测算而得。

为考察本文的论题，我们设立以居民消费倾向为被解释变量，房地产价格指数和其他一般性变量为解释变量的模型。本文的基本模型如下：

$$Ape_{i,t} = C + \beta rei + \sum \alpha icontral_{i,t} + \varepsilon_{i,t}$$

其中， $Ape_{i,t}$ 是居民消费倾向，下标*i*和*t*分别代表省份和年份， $control_{i,t}$ 是一系列控制变量， $\varepsilon_{i,t}$ 是扰动项。

对控制变量，我们选取固定资产投资占GDP的比重以反映各地区的投资强度（用inv表示固定资产投资占比）；用人民币度量的进出口贸易总额占GDP的比重以反映各地区对外开放度（用open来表示国际贸易占比）；用非农业人口占总人口数的比重反映各地区的城市化水平（用urb表示非农业人口占比）；用房地产贷款比重占地区贷款总额的比重反映各地区对房地产贷款的金融支持程度（用loan表示房地产贷款占比）。

本文选取样本是1998年至2010年间我国相关数据。所有原始数据都来源于《新中国60年统计资料汇编》、2010~2011年《中国统计年鉴》、《中经网数据》。表1汇报了主要变量的统计特征。

我们使用 eviews5.0 进行回归分析，回归结果见表 1。

表 1 是对全国范围的实证检验，发现房地产价格指数、固定资产投资占比、国际贸易占比、非农人口占比、地方财政占总财政收入比重、和非国有化率都对收入差距有显著影响。其中城乡人口比和房地产贷款占比对中国居民消费倾向有影响。

从表 1 看，在模型 1 中房地产价格指数对居民消费影响呈明显副效应，而固定资产投资占比和房地产贷款占比也都对居民消费倾向产业负向影响，这主要是由于固定资产投资和房地产贷款挤出了消费的缘故；而对外开放度和城市化进程则能明显提升居民的消费倾向，这说明对外开放和城市化是有利于拉动消费的。

在模型 2 中去掉了在模型 1 中效果不显著的固定资产投资占比这个因素，回归结果与模型 1 大致相近，只是房地产价格指数的负向作用更为明显；

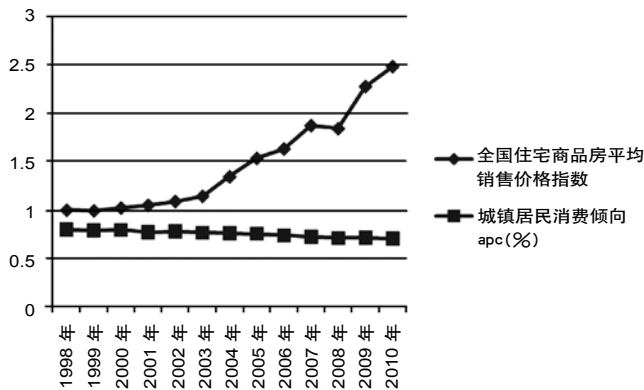


图 1 房地产价格指数与居民消费倾向关系图

数据来源：中经网数据及中国统计年鉴数据

表 1 回归结果

模型	rei	inv	open	urb	loan	R ²
模型 1						
系数	-0.085	-0.014	0.075	0.052	-0.041	0.9997
T 值	-3.011	-1.658	2.818	2.523	-2.510	
模型 2						
系数	-0.091		0.088	0.064	-0.044	0.9998
T 值	-3.417		2.893	2.714	-2.631	
模型 3						
系数	-0.088			0.081	-0.048	0.9998
T 值	-3.231			2.911	-2.687	

在模型 3 中去掉了对外开放的影响，在考虑封闭条件下查看相关因素对居民消费倾向的影响，从模型 3 结果看，回归结果与模型 1 和模型 2 也是大致相近，只是在模型 3 中房地产价格指数对居民消费倾向的影响更为缓和，而城市化对消费的正向拉动更为显著，而贷款占比影响变化不大。

四、基于广义虚拟经济视角同下的分析与揭示

房地产作为资产，且由于信贷的约束，通过金融加速器的作用，其价格的涨跌是否具有乘数效应，影响总需求，尤其是消费？此外，房地产这个占居民财富很大比例的资产如何影响实体经济？通过 Modigliano 生命周期假说——长期来看财富的增加与消费的增加相同；持久收入假说——人们可以通过信贷平滑消费；克鲁格曼 C-CAMP 模型；长期和短期的效益，协整和误差修正模型来检验这种财富效应。由于房产的特殊性：消费品和资产的双重属性，房价上升，资产价值上涨，会促进消费增加和心理满足感增强。此外，由于替代效应的存在，再考虑人们心理行为的影响，房价上涨并不一定能拉动消费的攀升，特别在近期和中远期可能会引致不同的效果。我们上面的实证研究也验证了这一点，从短期来看，替代效应更明显，而财富效应不显著，可能从长期来看，财富效应会更显著一些。但通过我们的实证检验，发现仅仅通过财富效用和替代效应还是很难揭示中国房价和消费的内在关系，为什么中国很多家庭在条件不具备时宁愿做房奴也要买房？为什么中国家庭购房后房价上涨而财富升值后其家庭日常消费也不能有效扩展？这些问题都需要我们超越西方经济学的消费理论而进行探究。

凯恩斯在其著作《通论》中就谈论到消费，他提出三个重要的猜测：① 边际消费倾向介于 0 到 1 之间，即人们赚到额外 1 单位收入时，一般会花掉一些，并把剩下的部分存起来。一般而言，随着收入增加，边际消费倾向会

出现递减趋势；②平均消费倾向随收入的增加而下降；③现期收入是消费的主要决定因素。虽然凯恩斯的猜测是符合逻辑的，但消费和财富处于怎样的关系，特别是收入和资产性财富它们对消费在近期和中远期各有怎么样的不同影响，实际上这方面的问题远比凯恩斯假定的复杂。消费与房价关系的研究源于对财富效应的研究，而实际上房价变化对消费的影响不仅受制于财富效应，还会受到替代（或挤出）效应的影响。财富效应的影响从中长期来看可能更为显著，而从短期来看，替代（或挤出）效应的影响会更为明显。实际上，从广义虚拟经济研究的角度来看，不仅是财富效应和替代效应会影响到人们的消费，人们的效应满足程度和人们的心理变化也会对消费产生直接影响。我们知道，在人类社会组织形态中，有以欧美为代表的个人主义型的社会，也有以日本、韩国和以色列等为代表集体主义型社会，还有以中国为代表的家庭主义型社会，而在中国这种社会组织形态中，家庭是维系整个社会关系纽带的基础和核心，而家庭是不可能没有房子的，所以在中国，房屋就显得更为重要和突出。人们的满足程度和幸福指数都会更多地直接和间接受到房屋的影响。

我们认为，可从虚拟经济视角下来分析和揭示该问题。在中国人们购买房子不仅是满足居住的需求，更多的是心理价值和家庭效用的满足，很多中国人在不具备购买商品房的条件下，也要节衣缩食来买房子，做“房奴”，房价上涨虽然使得他们财产增值，但这种增值对于改善他们和扩展他们的消费和生活水平是没有直接关系的。因为他们不可能卖掉房子来扩大消费。何况，对于大多数中国人可能一辈子都要来还按揭购房款，所以，房价上涨对于大多数中国人拉动消费意义不大，而反过来购房成本却会在长期内压制和挤出他们的日常消费。房价的不断攀升，又会使得更多的人用更大的成本和更长的时间来买房，这必定会进一步压缩和挤出人们的消费。所以，除了替代效应（或挤出效应）影响外，中国以家庭为核心的社会组织结构对房屋的倚重也是造成中国房价上涨过快的重要推手，当然在这种社会组织形态中，人们和家庭满足程度和幸福指数更多和房子捆绑在一起又是其中重

要原因。虽然中国很多家庭买房子不一定是理性和合理的，但从能给他们带来更多的效应满足和心理满足这一点来说，又是合理的。

五、主要结论

目前房价的上涨对我国居民消费的影响主要是在替代作用方面，财富作用的表现还不是很明显。这意味着房价上涨抑制了消费，在拉动内需等方面并不具有积极的作用。造成这种现象的原因主要包括以下几个方面：

1. 中国家庭购房消费占家庭可支配收入比重远远高于西方国家，这从中国房价收入比远远大于西方国家就能看出。在西方国家一般一套房子是家庭收入的4-6倍，而中国大多数城市都在10倍以上，有些城市则超过15倍。这充分说明，房屋消费在短期内必定会挤出人们的日常消费，而我们的实证研究也证明了这一点。

2. 从中国房价收入比和房屋租售比的现状来看，中国房价过高和泡沫化问题确实比较严重。现在中央政府正通过各种方式来有效抑制房价过快增长，为什么中国房价泡沫化这么严重而人们还要买房？在很多地方房地产投资价值已极低，而房屋销售依旧火爆？对于这个问题，除了要从人们不合理的预期以外，还要从基于广义虚拟经济和中国以家庭为核心的组织文化来揭示，中国家庭购房不仅仅是基于投资和居住的思考，它还受到中国家庭文化的束缚和约束，居民买房除了居住和投资功能外，还能获得更多的效用满足和心理满足。所以，中国房价居高不下而购房者云集也是符合中国的逻辑的。

3. 由于中国房价过高，房屋租售比不合理，这必然造成投资房产用来出租显然经营利润不大，除非你把房子卖了，否则你很难直接获得房价上涨的好处。而高房价，也必然造成购房成本越来越高，以至于一个家庭几十年都要过着房奴的生活，而这又必然会影响居民的日常消费和开支。很多家庭买了房子，房价虽然涨了很多，但对于很多家庭来说也不可能卖掉房子来消费，而中国很多家庭在传统文化的束缚下还会把房子留给后代，父母把一辈子

积余的钱资助给儿女买房子在中国很普遍，这也都 消费，而扭曲人们消费结构这一问题显然带有中国
很好体现了这一逻辑。所以，中国高房价挤出家庭 传统文化的影响烙印。

参考文献：

[1] 靳涛,丁飞. 消费与房价关系研究的新进展 [J]. 经济学动态, 2010(3):108-114.

[2] 林左鸣. 广义虚拟经济——二元价值容介态的经济 [M]. 北京: 人民出版社, 2010.

[3] Benjamin J D, Chinloy P, Jud D G. Real Estate versus Financial Wealth in Consumption[J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 2004, 29 (3): 341-354.

[4] 陈嵘. 房地产价格波动与宏观经济走势的相关关系研究 [D]. 厦门大学, 2011.

[5] Carroll C D, Otsuka M, Slacalek J. How Large Is the Housing Wealth Effect? A New Approach[J]. Johns Hopkins University, 2006, 535.

[6] Case K E, Quigley J M, Shiller R J. Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market [J/OL]. Advances in Macroeconomics, 2005, 5(1). <http://www.bepress.com/bejm/advances/vol5/iss1/art1>.

[7] Catte P, Girouard N, Price R. Housing markets, wealth and the business cycle [J]. Working Paper 394, Economics Department, OECD, 2004.

[8] Li W, Yao R. The Life-cycle Effects of House Price Changes[J]. Journal of Money, Credit, and Banking, forthcoming, 2006.

[9] Muellbauer J. Housing, Credit and Consumer Expenditure[D]. Paper for Kansas Federal Reserve's Jackson Hole Symposium, University of Oxford, England, 2007.

[10] 丁攀, 胡宗义. 股价与房价波动对居民消费影响的动态研究 [J]. 统计与决策, 2008(15):27-36.

[11] 陈淑云, 王志彬. 中国股票市场与房地产市场财富效应比较:1998-2007[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版), 2008 (5):65-71.

[12] 洪涛. 房地产价格波动与消费增长——基于中国数据的实证分析及理论解释 [J]. 经济学研究, 2006(5): 54-58.

[13] 姚玲珍, 刘旦. 中国房地产市场财富效应分析——基于生命周期假说的宏观消费函数 [J]. 云南财经大学学报, 2007 (6): 34-43.

[14] N·格里高利·曼昆. 宏观经济学(第四版) [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2000.

[15] 殷文, 陈吉. 非理性房地产投资与消费——透支的财富效应 [J]. 法制与社会, 2008(6): 180-181.

[16] 杨朝军, 廖士光, 孙洁. 房地产业与国民经济协调发展的国际经验及启示 [J]. 统计研究, 2006(9): 59-64.

[17] 梁云芳, 高铁梅, 贺书平. 房地产市场与国民经济协调发展的实证研究 [J]. 中国社会科学, 2006(3): 74-84.

[18] 陈文龙. 控制房价的有效途径 [J]. 石家庄法商职业学院教学与研究(综合版), 2007(4): 16-20.

[19] 梁寒冰, 章琪. 房地产价格宏观层面上的影响因素分析 [J]. 中国集体经济, 2008(3): 12-13.

[20] 陈文龙. 控制房价的有效途径 [J]. 石家庄法商职业学院教学与研究, 2007(4): 16-20.

[21] 陈吉, 殷文. 非理性房地产投资与消费——透支的财富效应 [J]. 法制与社会, 2008(6): 180-181.

[22] 杨朝军, 廖士洁, 孙洁. 房地产业与宏观经济协调发展的国际经验及启示 [J]. 统计研究, 2006(9): 59-64.

[23] 刘尚希. 中国消费率下滑导致的经济风险分析 [J]. 地方财政研究, 2008(6): 4-10.

[24] 陈辰. 我国城镇居民消费需求现状对经济发展的影响分析 [D]. 吉林大学, 2009.

[25] 曾辉, 石艳华. 中国居民消费倾向探析 [J]. 南方金融, 2009(10): 32-34.

[26] 骆祚炎. 住房支出、住房价格、财富效应与居民消费增长——兼论货币政策对资产价格变动的关注 [J]. 财经科学, 2010(5): 31-38.