



上海新金融研究院工作论文系列

No. SFIWP0029

官员任期、政绩压力和城市房价

——基于中国 35 个大中城市的经验研究

郭峰 胡军

2014 年 2 月 10 日

说明：上海新金融研究院是为支持上海国际金融中心建设而成立的非营利性金融类专业学术研究机构，由中国金融四十人论坛举办，并与上海市黄浦区人民政府展开战略合作。

本工作论文是上海新金融研究院研究人员在工作期间形成的、尚未公开发表的研究成果，文中观点仅代表作者本人，不代表本研究院。未经书面同意，谢绝任何形式的转载和复制。

官员任期、政绩压力和城市房价

——基于中国 35 个大中城市的经验研究

郭峰 胡军*

摘要：本文利用 2002 年至 2010 年间在我国 35 个大中城市任职的市长和市委书记的详细个人信息以及城市房价和经济基本面指标等数据，研究了官员任期和政绩压力对城市房价的影响。我们的研究发现官员任期和政绩压力对城市房价均有显著影响。具体而言，官员任期与城市房价存在倒 U 型关系，官员的政绩压力对房价有显著的正向影响。并且在官员任期较短时，政绩压力会加剧官员任期对城市房价的正向促进作用；而当任期较长时，政绩压力又会阻碍官员任期对城市房价的反向抑制作用。我们的结论通过了多种稳健性分析。

关键词：晋升锦标赛、官员任期、政绩压力、城市房价

一、引言

“住房问题关系国计民生，既是经济问题，更是影响社会稳定的重要民生问题”¹。自 1998 年住房市场化改革，特别是 2003 年国务院将房地产业列为国民经济支柱产业以来，我国主要城市的房价增长十分迅速，房价高企逐渐成为社会各界关注的焦点。为了遏制房价过快上涨，促进民生改善和经济平稳发展，“稳定房价”已经成为中央对各级地方政府的重要政治要求，形成了“省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制”²。但地方政府是否起到了“稳定房价”的责任，这是值得追问的。虽然稳定房价是中央和民众对地方政府的一个要求和期盼，但如果“稳定房价”不符合地方政府和官员的自身利益，那么这种调控政策就是非激励相容的，无法成为地方政府和官员的主动行为。

在我国现行政经格局下，地方政府是房地产业市场化过程的深度参与者。现阶段中国几乎所有的省地市地方政府（甚至许多县级政府）都把房地产业视为本地区的支柱产业。社会各界对高房价是由地方政府主导的质疑越来越多。然而，在“民主集中制”体制下，政府行为只是一种表面结果，更深层次的是官员行为，政府本身是一个抽象的“黑箱”，政府所表现出来的各种特征其实是作为实体的官员动机的体现，特别是地方主要官员动机的体现。在我国自上而下的官员治理机制下，地方官员对经济的干预行为主要都源于取得更好的政绩，从而获得政治晋升的激励（周黎安，2007）。自上世纪 80 年代以来我国地方官员的考核标准就由之前的以政治表现为主，转变为以经济绩效为主，由此导致了地方官员“为增长而竞争”的格局（张军，2005）。现有的研究表明官员特征会影响地方经济增长（张军和高远，2007；王贤彬和徐现祥，2008）。在推动经济增长上，一方面，地方政府和官员需要更多可支配资源。在财政收入中的预算内收入受到监管时，寻求预算外财政收入就成为地方政府最优选择，而土地财政作为地方政府预算外收入中最主要组成部分，地方政府对其充满无限的热情。更高的房价能够催生更高的地价，从而地方政府就可以得到更多的土地财政收入。另一方面，房地产的繁荣会带动其它相关产业的发展，这对经济增长也会起到直接推动作用。无论从哪个方面来讲，高房价都符合地方官员的利益。因此地方官员与房价上涨问题密切相

* 郭峰，上海新金融研究院研究员、复旦大学经济学院博士研究生。通讯地址：上海市黄浦区北京东路 280 号 701 室，电子邮箱：guofengsf@163.com。胡军，上海新金融研究院青年研究员、上海财经大学经济学院博士研究生。通讯地址：上海市武川路 111 号经济学院楼 408 室，电子邮箱：carpediem_hujun@aliyun.com。本文即将发表于《经济管理》杂志，感谢审稿人的建设性意见吗，文责自负。

¹ 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号文）。

² 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号文）。

关,分析地方官员治理模式对城市房价的影响及其内在机制,对于我们理解我国地方官员在房地产运行中所担当的角色具有重要意义,同时也有利于中央政府制定更加“激励相容”的房地产调控政策。

对中国官员治理模式产生重要影响的一个体制是 1982 年建立的官员退休制度(张军等, 2007), 实行官员强制退休制度实际上是限制了高级官员的任期, 这改变了官员在不同任期时点上的预期, 从而改变了官员的行事规则, 进而对经济绩效产生影响。此外, 当官员所面临的环境改变时, 他们的行为也将发生变化, 在政治晋升过程中, 官员面临的政绩压力环境时刻变化着, 他们行事的激励也会有不同(王贤彬和徐现祥, 2010a)。官员的任期限制和政绩压力是否会对房价产生影响? 产生何种影响? 此外, 任期与政绩压力在影响房价上是否存在相互作用? 本文将对这些问题做出解答。

本文利用 2002 年至 2010 年间在我国 35 个大中城市任职的市长和市委书记的详细信息以及城市房价和经济基本面指标等数据研究官员任期和政绩压力对城市房屋价格的影响。我们研究发现官员任期与城市房价存在倒 U 型关系, 即官员任期的增长, 对城市房价有正向影响, 但当任期过长时, 任期就可能对房价产生负向的影响。而官员的政绩压力对房价有显著的正向影响。同时, 我们也发现在官员任期较短时, 政绩压力会强化官员任期与城市房价之间的正向关系, 而当官员任期足够长时, 政绩压力会阻碍任期对城市房价的抑制作用。

本文的主要贡献在于首次从地方官员的视角来分析房价上涨的原因, 阐述了在“民主集中制”体制下, 地方政府的行为主体——地方官员对房价产生影响的内在机制。本文的结构安排如下: 第二部分对相关文献进行了回顾, 并简要讨论了我们的理论逻辑; 第三部分是模型设定以及数据说明; 第四部分是计量检验及回归结果讨论; 第五部分是稳健性检验; 最后一部分是相关结论和政策建议。

二、文献综述和理论假说

国内外学者对引发中国城市房价上涨的因素做出了诸多富有成效的探索。不同学者从人口年龄结构带来的代际性繁荣(陈斌开等, 2012)、人口性别结构失衡导致的婚姻市场竞争加剧(Wei 等, 2012)、1990 年代末房改的资产错配在后来的自由市场中得到纠正(Wang, 2011)、涨价预期和投机氛围浓厚(况伟大, 2010)等角度解释了中国房价高企的原因。考虑到政府在我国经济运行和房地产市场化改革中的中枢作用, 一些学者从政府角度出发, 探讨政府对住房市场发展和房价的影响, 例如货币政策(Ahuja 等, 2010; 徐忠等, 2012)、公共品供给(梁若冰和汤韵, 2008)、财税体制和土地财政(宫汝凯, 2012)、财政分权和地方政府竞争(李勇刚和李祥, 2012)、晋升压力和政府对市场控制(朱英姿和许丹, 2013), 等等。与上面的文献不同, 本文将从官员治理的角度出发来研究房价问题, 更具体地说, 我们重点研究官员的任期以及政绩压力对房价的影响。

民主集中制之下, 地方政府的行为不过是地方政府主要官员行为的反映。中国经济改革与转型时期的基本制度设置是政治集权下的经济分权, 尽管存在着中央与地方的财政和经济分权, 但地方官员的人事管理权基本完全集中在中央手中, 地方官员的任期长短、升迁与否完全由中央决定, 这导致地方官员之间出现激烈的晋升竞争(Blanchard 和 Shleifer, 2001; Xu, 2011)。地方官员从最低的行政职位开始, 一步一步提拔, 进入一个典型的逐级淘汰的锦标赛模式(Lazear 和 Rosen, 1981; Rosen, 1986), 且这种锦标赛几乎没有退出机制(周黎安, 2007)。这种锦标赛模式的特征是, 进入下一轮的选手必须是上一轮的优胜者, 每一轮被淘汰出局的选手就自动失去下一轮参赛的资格。为了进入下一轮晋升竞赛, 官员必须在这一轮获胜。

因此, 对地方官员好的激励是中国经济成功转型的关键(Li, 1998; Xu, 2011)。而大

量的文献显示官员晋升锦标赛是基于经济绩效的竞争（周黎安等，2005；Li 和 Zhou，2005），经济高增长是地方官员在官场中脱颖而出的重要法宝。近年来，一些文献直接考察了官员治理体制具有的经济增长效应，并得到了许多创新性的发现（张军和高远，2007；徐现祥等，2007；王贤彬和徐现祥，2008，2010a，2010b）。而且目前关于官员治理机制的研究，已经超出了经济增长效应的范围，拓展至对城市商业银行贷款行为（钱先航等，2011）、土地财政行为（刘佳等，2012）、官员腐败（陈刚和李树，2012）等的影响的研究上。

官员任期作为地方政府官员职业发展中最基本的模式，成为研究地方政府官员行为一个非常重要的因素（McCabe 和 Feiock，2008）。Guo（2007）以中国县级领导为对象的实证研究发现，地方官员的任期与晋升之间具有曲线关系，任期太短或太长均不利于官员晋升。张军和高远（2007）、王贤彬和徐现祥（2008）等人的研究发现官员任期与经济增长的关系呈现出倒 U 型的关系。根据王贤彬和徐现祥（2010b）的分析，地方官员对一个职位和地区的适应以及熟悉程度会随着任期延长而上升，从而提高其推动经济增长的效率；地方官员在任概率和晋升概率会随着任期不断延长而出现非线性的变化，从而削弱其推动地方经济增长的动力；地方官员为了推动经济增长而出台和实施的政策效果的显现往往具有滞后性，也导致了理性的地方官员在任期的不同阶段采取不同的经济增长行为。

基于上述逻辑，在影响房价方面，我们认为官员任期也是一个重要因素。根据黄少安等（2012）的分析，在土地资源给定的前提下，政府要获得高房价，从而推动房地产发展所产生的“租”，就必须相应地牺牲来自于其它行业的“税”，在长期内形成“租税替代”机制。因此官员的任期长短会影响官员的视野，从而采用不同的手段。分税制改革之后，重要税种均被中央上收，而各种支出责任则依然需要地方政府承担。特别地，为了在晋升锦标赛中获胜，地方政府热衷于基础设施等的建设（王世磊和张军，2008），而这更加依赖于巨额的财政收入。而房价上涨会拓宽房地产商的预期利润空间，使其有动机高价拿地，进而地方政府可以获得高额土地出让收入。2002 年开始实施的土地“招拍挂”出让方式，以及 2004 年的“8.31 大限”，进一步为此提供了制度前提（陶然等，2007）。遵循官员任期影响经济增长的逻辑，我们认为在任期的不同阶段，官员的晋升激励会发生变化，从而追求高房价的动力也不尽相同：当官员任期较短时，随着官员任期的增长，官员追求晋升的动力增强，官员有更强的动力去推高房价；当官员任期较长时，由于官员年龄限制，随着任期的增加，其晋升的概率会减少，追求晋升的动力随之也会减弱，推高房价的动力会减弱。由此我们提出本文的第一个研究假说：

假说一：城市官员任期与城市房价存在倒 U 型关系。即随着官员任期增长，城市房价走高，而当官员任期增长到一定程度之后，城市房价上涨压力会得到缓解。

当然，官员任期的延长，并不是其获得晋升的充分保障，关键还是看其政绩表现。为了获得晋升，地方官员会利用各种手段展开竞争。大规模基础设施投资、招商引资等都可能成为地方官员获得相对优胜政绩的手段。而这就需要更多的可支配资源，特别是土地出让金收入，刘佳等（2012）发现地方官员的更替比例越高，即竞争程度越激烈，则地级市地方政府土地出让行为越严重。而钱先航等（2011）也发现某城市的 GDP 增长等经济指标表现越差，即官员“晋升压力”越大，则地方政府越有动力影响城市商业银行的贷款行为，使其更加偏向房地产等行业。朱英姿和徐丹（2013）更是发现城市官员的晋升压力对其辖区内的城市房价的增长有正向影响。由此我们提出本文的第二个研究假说：

假说二：地方官员政绩压力越大，其就越有动力推高其辖区内的房价。

特别地，在上述逻辑下，对于不同任期的城市官员，其政绩表现对城市房价的影响肯定也是不同的。例如在刚刚上任的时候，官员立马获得升迁的可能性较小，此时其面临的政绩压力对其所在城市房价的影响，显然就没有在其任期更长的时候，对所在城市房价的影响大。反过来，对于不同的政绩压力，官员的具体任期时点对所在城市房价的影响也有可能不同。

具体而言，如果城市官员任期增长时，其政绩表现却没有起色，则此任期时间点上，官员就有更大的压力去推高其辖区内的房价，而当其任期进一步延长时，由于获得升迁的概率下降，此时其对政绩压力的反应可能就不敏感了。由此本文的第三个研究假说是：

假说三：政绩压力与官员任期在影响房价水平上存在着相互影响。

在下文，我们将对这些理论假说进行实证检验。

三、计量模型和数据

（一）计量模型的设定

根据上文的分析，我们设立了以城市房价对数值为被解释变量，官员任期和政绩压力为最主要解释变量的模型，并且我们还加入了官员任期和政绩压力的两个交互项，来验证本文的理论假说。因此本文的基本模型如下：

$$\ln rhrice = \alpha_0 + \alpha_1 tenure + \alpha_2 tenuresq + \alpha_3 ps + \alpha_4 tenure \times ps + \alpha_5 X + \varepsilon$$

其中， $\ln rhrice$ 为城市实际房价（对数值）， $tenure$ 为官员任期， $tenuresq$ 为官员任期平方项， ps 为官员政绩压力指标， X 为控制变量。

（二）变量选择与数据来源

本文以我国 35 个大中城市为研究样本，包括除拉萨之外的所有省会城市和直辖市，以及深圳、厦门、青岛、大连和宁波五个计划单列市，样本期间为 2002 年至 2010 年。

1、被解释变量：房价水平

房价数据来自历年《中国统计年鉴》中的“住宅平均销售价格”。并且我们根据历年各省城市消费者物价指数，将房价转换为以 2002 年为基年的实际房价，并取对数作为我们的被解释变量。

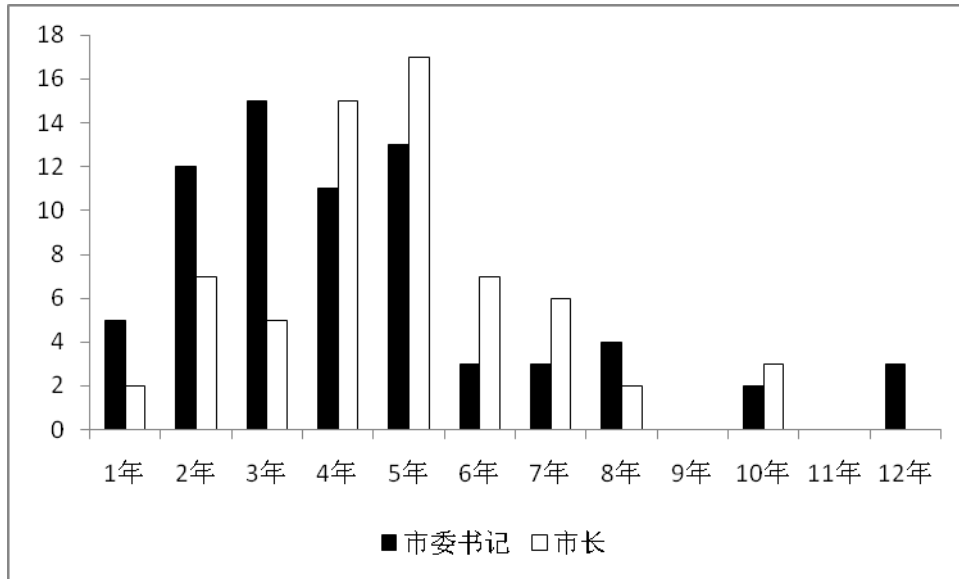
2、解释变量：官员任期与政绩压力

（1）官员任期（ $tenure$ ）。本文将官员任期界定为：官员在同一城市同一职位上从上任至离任的年数。我们将市长和市委书记视为两个不同的职位，即如果某城市一个官员从市长升为市委书记，我们重新计算其任期。这主要是考虑到在地方政府管理中，市委书记和市长的具体职责具有一定的差异，市委书记更多的是负责地方政府的政治事务，如统战、社群等，而行政领导更多的是负责经济发展等事务，如招商引资、发展经济等等。因此虽然市委书记和市长都面临晋升激励，但他们的个人特征在影响房价上存在一定的差异。此外，由于官员开始担任某一职位的时间，通常不是某年的开始月份或结束月份，而是在年中的某一个月份开始。我们对于在一年中 1-5 月份上任的官员，将该年记为该城市该职位的开始年份，对于在 1 年中 6-12 月上任的，将该年的下一年记为该官员在该城市该职位的开始年份。

关于官员任期等个人特征数据，我们根据人民网、新华网等权威网站上公布的干部资料整理所得。在样本期内（2002-2010 年），中国 35 个大中城市历任市长、市委书记共计 190 人，其中书记 96 人、市长 94 人（先任市长后任书记 14 人）。在样本统计区间离任市长和市委书记的共有 135 位，我们可以确切地统计其任期³，图 1 统计描述了这 135 位官员的任期分布。我们可以发现大部分的市长市委书记的任期都集中在 3-5 年的区间，任期 3-5 年的官员占到全部官员的一半以上。

图 1：市长市委书记任职年数分布

³ 那些在样本统计区间未离任的官员，可能目前仍然在任，我们认为在样本期间离任的官员已经可以为我们提供必要的信息，因此，我们只统计了样本统计区间离任的 135 位官员的任期分布。



(2) 政绩压力 (ps)。考虑到在晋升锦标赛模式下, 官员绩效考核通常会采取“相对绩效”考核法(周黎安等, 2005), 同时会遵循“可比地区”的原则, 因此我们参考钱先航等(2011)、朱英姿和许丹(2013)的做法, 将 35 个大中城市划分为直辖市(4 个)、副省级城市(15 个)和一般城市(15 个)三大类。即不同类型的城市之间相互竞争。而关于城市政府和官员最关心的竞争“标的”, 结合实际情况, 我们采用 GDP 增长率、财政收入增长率, 外商直接投资增长率等三方面的指标。相关的数据来自历年《中国城市统计年鉴》和《中国统计年鉴》。具体而言, 我们对这三个指标与同类其它城市该指标的加权平均值(以 GDP 加权)进行比较, 小于加权平均值则设为 1, 否则为 0, 然后再将得分相加就得到地方官员的政绩压力指标 ps 。显然该变量的取值范围为[0, 3], 且数值越大政绩压力越大。同时考虑到城市政府和官员政绩压力指标的反应具有一定的滞后性, 并且也是为了避免内生性问题, 我们在回归中使用滞后一期的政绩压力进行分析。

3、控制变量的选择

基于现有文献和研究设计, 我们加入了其他反映经济基本面的变量和官员个人特征变量作为控制变量。经济基本面的变量包括: (a) 反映城市经济发展水平的实际人均生产总值 ($Inrpgdp$)。 (b) 反映土地财政规模的人均实际土地出让金 ($Inrpland$)。 $Inrpgdp$ 和 $Inrpland$ 均根据各省城镇 CPI 调整为 2002 年的实际值。 (c) 反映基本住房需求面的人口密度 ($Inpopdes$); (d) 反映产业结构变迁的第三产业增加值在 GDP 中的比重 ($gdpt$)。 (e) 反映城市公共品供给的人均医院床位数 ($Inhospital$)。经济基本面相关变量数据来自历年《中国城市统计年鉴》和《中国统计年鉴》。

关于城市官员的个人特征, 我们还设置了如下控制变量: (a) 官员年龄 (age)。 age 代表某个观测年度市长或市委书记的实际年龄。 (b) 官员年龄平方 ($agesq$)。考虑到城市官员年龄可能对城市房价的非线性影响, 我们设置了城市官员年龄平方项。 (c) 官员年龄虚拟变量 ($age55$)。 $age55$ 代表市长或市委书记年龄的虚拟变量, 若官员年龄大于 55, 则 $age55$ 赋值为 1, 否则为 0。 (d) 任职年数是否超过一定年限 ($tenure5$)。如果官员在市长或市委书记任期总年数超过 5 年(含 5 年), $tenure5$ 赋值为 1, 否则为 0。 (e) 官员受教育程度 (edu)。若官员的受教育程度为硕士及以上学历, 则 edu 赋值为 1, 否则为 0。 (f) 其他城市管理经验 (exp)。如果这些大中城市的官员曾有在其他城市担任过市长或市委书记(两年以上), 则 exp 赋值为 1, 否则为 0。

此外, 为了控制城市区位和级别因素的影响, 以及全国整体政策的影响, 我们还设置了如下的区位虚拟变量和时期虚拟变量: (a) 东部城市 ($east$)。如果城市位于东部省份, $east$

赋值为 1，中西部城市赋值为 0⁴。(b) 副省级以上城市 (*fushengji*)。如果城市是直辖市或副省级城市，*fushengji* 赋值为 1，其他普通城市为 0。(c) 2003 年国务院将房地产业列为国民经济支柱产业；2004 年有关部门下发通知要求自 8 月 31 日起，所有经营性土地一律公开竞价出让，即“8.31 大限”；2008 年我国房地产业受到全球金融危机的影响；2010 年全国开始严厉的房地产限购、限贷等调控政策。对于这些年份，我们设置时期虚拟变量为 1，其他年份为 0。主要变量的变量说明和描述性统计见表 1。

表 1：变量的描述性统计

变量	解释说明	样本量	均值	标准差	最小值	最大值
<i>lnrprice</i>	实际房价	315	8.0525	0.5095	7.0917	9.6834
<i>tenure</i>	官员任期	630	3.2818	2.1358	1	12
<i>age</i>	官员年龄	630	53.2556	4.6669	41	68
<i>edu</i>	官员受教育程度	630	0.6762	0.4683	0	1
<i>exp</i>	官员其他城市管理经验	630	0.4857	0.5002	0	1
<i>age55</i>	官员年龄截断值	630	0.2984	0.4579	0	1
<i>tenure5</i>	官员任期截断值	630	0.6397	0.4805	0	1
<i>ps</i>	政绩压力	315	1.4921	1.0001	0	3
<i>lnrpgdp</i>	实际人均 GDP	315	10.2053	0.5419	8.7040	11.4131
<i>lnrpland</i>	实际人均土地出让金	315	7.0153	1.1729	2.4791	9.6311
<i>lnpopden</i>	人口密度	315	6.2483	0.6307	4.8199	7.9036
<i>gdpt</i>	第三产业比重	315	47.7753	7.2620	36.35	75.53
<i>lnhospital</i>	万人医院床位数	315	3.7890	0.3149	2.9532	4.8437

注：变量前有“ln”表示该变量取对数值。

四、实证结果及其分析

(一) 基本回归分析

在对模型进行估计之前，考虑到官员任期、政绩压力以及交互项的相关性可能较大，我们对这几个核心指标进行了中心化处理，然后再相乘。经过处理之后每个变量的方差膨胀因子 (VIF) 最大不超过 4，不存在严重的共线性问题。

表 2 报告了我们的初步 OLS 回归结果。为了控制可能存在的异方差，我们在计量结果中报告了异方差稳健标准误。表 2 第 (1) 列回归结果显示，官员任期系数为正，其平方项系数为负，且均在 5% 的水平上显著，说明官员任期确实会对城市房价产生影响，并且官员任期与城市房价之间存在着倒 U 型的非线性关系，这验证了本文的假说一。官员在任期的不同时间，他们政治晋升激励不一样，所付出的努力程度也不相同，从而造成任期与房价之间存在着非线性的关系。当官员任期较短时，随着官员任期的增长，官员追求晋升的动力增强，为之付出的努力也会增加，无论是为了提升土地财政收入而获得更多的可支配资源来影响经济增长，还是刺激房地产这一国民经济支柱产业繁荣而直接影响经济增长，政府官员都会有更强的动力去推高房价⁵。而对于任期较长的政府官员，由于官员年龄限制，随着任期的增加，其晋升的概率会减少，追求晋升的动力随之也会减弱，付出的努力程度也相应降低，政

⁴ 东部省份包括：北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、辽宁、吉林和黑龙江。

⁵ 即使没有主动去推高房价，政府官员也会置高房价于不顾，不去努力控制房价。

府官员推高房价的动力会减弱。因而城市官员任期与城市房价之间呈现倒 U 型曲线。通过简单的计算我们可以知道，倒 U 型函数的临界值为 5.55 年，略大于我国官员的每届任期时长，这从侧面佐证了我们对任期与房价关系的解释。因为在任满一个任期时，官员职位变动的可能性最大，他在这一年晋升的动力也应该最强。在本文考察的 127 个在 2010 年年底之前离任官员样本中，任期年限超过 5 年的有 34 个。换言之，大部分的官员任期都没有长到足够可以缓解城市房价的程度。

表 2 第 (1) 列也显示政绩压力对城市房价有正向的促进作用。上年度的经济增长、财政收入增长、招商引资的增长等工作相对于“竞争对手”越差，城市官员的政绩压力越大，越有更强的动机促使更高的城市房价，这验证了本文的第二个假说。

在验证了官员任期以及政绩压力分别对城市房价的影响之后，我们更关心的是，在不同的政绩压力下，这种影响会发生什么样的变化？或者反过来，不同的任期会如何影响政绩压力对房价的影响。为此，我们引入了官员任期或者其平方项与政绩压力的交互项。我们尝试过将两者同时加入模型，但结果是两者都不显著。于是，在下面的模型里，交替放入官员任期或其平方项与政绩压力的交互项。表 2 第 (2) 和 (3) 列报告了此时的回归结果。有趣的是，官员任期对城市房价的影响依然是倒 U 型的，政绩压力也依然对城市房价有显著正向影响。而官员任期或其平方项与政绩压力的两个交互项的系数都显著为正，这证实了本文的研究假说三。这说明，一方面，当官员任期较短时，其对城市房价的效应是正的，且政绩压力会增强这一正效应；而当官员任期延长到对城市房价起到抑制作用时，政绩压力的增大会缓解这一抑制效应。从另一方面来讲，政绩压力对城市房价的正向影响，也随着官员任期的延长而加剧。

直观而言，随着官员任期的增长，其晋升的激励（和压力）加大，如果此时其辖区内的政绩表现相对不佳，则城市官员在晋升锦标赛中感受到的要被“淘汰”的压力会更大。任期增长带来的压力和政绩不佳带来的压力在影响房价上将会起到相互加强的作用。而当官员任期太长时，晋升的可能性会随着任期的增长而下降，如果此时政绩压力增大，将可能阻碍官员任期对城市房价的负向作用。

表 2 基本回归结果

	(1)	(2)	(3)
<i>tenure</i>	0.0555*** (0.0196)	0.0512** (0.0204)	0.0497** (0.0211)
<i>tenuresq</i>	-0.0050** (0.0022)	-0.0046** (0.0024)	-0.0044* (0.0025)
<i>lps</i>	0.0285** (0.0115)	0.0300*** (0.0114)	0.0307*** (0.0115)
<i>tenure*lps</i>		0.0166*** (0.0057)	
<i>tenuresq*lps</i>			0.0015** (0.0007)
<i>Age</i>	-0.1336*** (0.0340)	-0.1413*** (0.0332)	-0.1419*** (0.0332)
<i>Agesq</i>	0.0013*** (0.0003)	0.0014*** (0.0003)	0.0014*** (0.0003)
<i>Edu</i>	-0.0144 (0.0271)	-0.0189 (0.0273)	-0.0166 (0.0272)
<i>Exp</i>	-0.0250 (0.0224)	-0.0222 (0.0224)	-0.0231 (0.0224)
<i>age55</i>	-0.0481 (0.0408)	-0.0537 (0.0403)	-0.0559 (0.0405)
<i>tenure5</i>	-0.0540** (0.0264)	-0.0574** (0.0263)	-0.0559** (0.0263)
<i>lnrpgdp</i>	0.2464***	0.2382***	0.2427***

	(0.0482)	(0.0474)	(0.0477)
<i>lnrpland</i>	0.0835*** (0.0184)	0.0805*** (0.0180)	0.0805*** (0.0181)
<i>lnpopden</i>	0.1343*** (0.0235)	0.1398*** (0.0231)	0.1376*** (0.0233)
<i>Gdpt</i>	0.0092*** (0.0022)	0.0092*** (0.0022)	0.0091*** (0.0022)
<i>lnhospital</i>	0.1748*** (0.0611)	0.1867*** (0.0612)	0.1865*** (0.0611)
区位效应	有	有	有
时期效应	有	有	有
观测值	560	560	560
R^2	0.7468	0.7504	0.7492

注：括号内为系数估计值的稳健标准误差。***、**、* 分别表示在1%、5%、10%的水平上显著。

考察其他控制变量的回归结果,我们也可以得到一些有趣的结论。表 2 的回归结果显示,官员年龄与城市房价呈现 U 型影响。在官员较为年轻的时候,官员年龄对城市房价有负向影响,而随着官员年龄的进一步增长,官员年龄就会对城市房价出现显著的正向影响。这似乎与官员年轻时,晋升的概率较大的特征相悖。但实际上简单的计算可以发现,官员年龄对城市房价的非线性影响的临界值约为 51.7 岁,而在我们的城市官员样本中,市长的平均上任年龄为 51.9,市委书记的平均上任年龄约为 53.1 岁。换言之,对于大部分城市官员而言,自其上任开始,其年龄的增长对房价的影响是正向的。

表 2 也显示,虽然官员追求更高的学历成为一种风气,以至于约有一半的城市官员获得了硕士甚至更高的学位,但是我们的结果显示官员受教育程度对城市房价没有显著影响。此外,官员是否有其他城市的管理经验或者其年龄是否超过了 55 岁,对城市房价也没有显著影响。但是有趣的是,一个城市官员如果其在某城市的市长市委书记的岗位上任职总年数会超过 4 年,会对城市房价产生负向的影响。这与我们上文关于官员任期对城市房价的倒 U 型影响结论一致。在经济基本面因素中,城市经济发展水平、土地财政规模、人口密度、第三产业比重、公共品供给均对城市房价有显著的正向影响,这符合经济学原理和我们的直觉。

(二) 分官员来源分析

我们的研究对象是我国 35 个直辖市、省会城市和计划单列市。这些城市的市长和市委书记一般都是副省级及以上级别官员⁶,因此从来源而讲,有些是从本市或其他城市“提拔”而来,有些是从本省副省长、副书记、省委常委或中央“下派”而来。具体而言,在我们的 35 个城市的官员样本中,约有一半的官员属于“下派”而来,其中市委书记下派的可能性更高一些。这些来源不同的官员,其任期的延长和政绩压力的增大,是否对本城市的房价有不同的影响,这也是一个我们关心的问题。

表 3 报告了官员来源不同时的回归结果,这里只报告了我们关心的几个解释变量的回归结果。第(1) — (3)列为“提拔”而来的官员的回归结果,而(4) — (6)列是“下派”而来的官员的回归结果。对于不同来源的城市官员,官员任期和政绩压力对城市房价的影响有系统差异。对于“提拔”而来的大中城市官员,其任期和政绩压力对城市房价的影响,除了任期的二次项和政绩压力的交互项显著性稍差外,其他系数均与全样本回归基本一致。而对于“下派”而来的大中城市官员而言,其任期和政绩压力对城市房价的影响均不显著。这也许跟“下派”而来的官员在担任该城市官员之前,级别已经达到了副省级或以上,晋升的激励要相对于“提拔”而来的官员要小。这跟王贤彬和徐现祥(2008)发现来自中央部委的省长省委书记的经济增长绩效不显著有类似之处。当然,关于不同来源的城市官员对城市房价的不同影响,我们还需要做更细致的分析。

⁶ 一般而言,四个直辖市的市长、市委书记是正省部级官员,15个副省级城市的市长和市委书记是副省部级官员,而其他一般城市由于多属于省会城市,因此由于“领导高配”的原因,部分市长、市委书记也达到了副省部级。

表 3 不同来源的城市官员

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	提拔官员	提拔官员	提拔官员	下派官员	下派官员	下派官员
<i>Tenure</i>	0.0697*** (0.0238)	0.0652** (0.0255)	0.0655** (0.0257)	-0.0073 (0.0366)	-0.0026 (0.0386)	-0.0002 (0.0399)
<i>Tenuresq</i>	-0.0060** (0.0026)	-0.0054* (0.0029)	-0.0055* (0.0029)	0.0018 (0.0045)	-0.0009 (0.0048)	-0.0005 (0.0050)
<i>Lps</i>	0.0191 (0.0142)	0.0217* (0.0138)	0.0208 (0.0141)	0.0233 (0.0192)	0.0241 (0.0192)	0.0258 (0.0195)
<i>tenure*lps</i>		0.0132* (0.0072)			-0.0084 (0.0104)	
<i>tenuresq*lps</i>			0.0008 (0.0009)			-0.0011 (0.0014)
区位效应	有	有	有	有	有	有
时期效应	有	有	有	有	有	有
观测值	308	308	308	252	252	252
R^2	0.7836	0.7861	0.7844	0.7438	0.7444	0.7443

注：括号内为系数估计值的稳健标准误差。***、**、*分别表示在1%、5%、10%的水平上显著。

五、稳健性分析

我们从以下几个方面对本文的上述结论进行稳健性分析。

(一) **任期度量**。在任期计算上，张军和高远（2007）、王贤彬和徐现祥（2008）等人认为同一个官员在同一个城市市长和书记岗位上，他们的工作作风和经济社会管理政策应该会保持连续性。因此如果某个官员在同一城市先任市长后任书记，也可以合并计算他的任职时间。例如刘淇 1999 年任北京市市长，2002 年升任北京市委书记，在计算其任期时，也可以把他任市长和市委书记的时间合并起来。为考察我们任期度量的稳健性，我们据此重新计算了官员任期。表 4 第（1）—（3）列的回归结果显示我们的结论均是稳健的。

(二) **攫取之手**。本文结论成立的逻辑前提是城市官员之间存在着晋升锦标赛。但在现实中，作为一个“理性经济人”的官员，除了追求政治晋升的“政治利益”之外，还可能纯粹追求某些私人的“经济利益”，即腐败（陈刚和李树，2012）。因此，对于腐败官员而言，晋升激励相对可能就会小一些。对此我们剔除了因贪污、渎职等原因被撤职的市长和市委书记的样本⁷。表 4 第（4）—（6）列的回归结果显示，我们的结论是基本稳健的。

(三) **官员级别**。我国 35 个大中城市中，分为直辖市、副省级城市和普通省会城市。由于副省级城市和普通城市的市委书记、市长的级别一般为副省部级。而直辖市的书记和市长则为正部级，如果为政治局委员，则级别更高。不同级别的城市官员面临的晋升激励可能存在系统差异。因此，我们也删去四个直辖市官员样本后进行回归，表 4 第（7）—（9）列的回归结果显示除了官员任期的二次项显著性较差外，我们的大部分实证结果是基本稳健的。

表 4 稳健性检验

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	任期度量	任期度量	任期度量	攫取之手	攫取之手	攫取之手	官员级别	官员级别	官员级别
<i>tenure</i>	0.0397** (0.0182)	0.0511** (0.0181)	0.0401** (0.0181)	0.0506** (0.0197)	0.0471** (0.0205)	0.0455** (0.0211)	0.0416 (0.0281)	0.0449* (0.0282)	0.0467* (0.0279)
<i>tenuresq</i>	-0.0035** (0.0018)	-0.0036** (0.0018)	-0.0036** (0.0018)	-0.0045** (0.0023)	-0.0043* (0.0024)	-0.0040* (0.0025)	-0.0029 (0.0036)	-0.0035 (0.0036)	-0.0038 (0.0036)
<i>lps</i>	0.0295** (0.0116)	0.0300*** (0.0115)	0.0304*** (0.0116)	0.0351*** (0.0117)	0.0359*** (0.0116)	0.0367*** (0.0117)	0.0342*** (0.0123)	0.0382*** (0.0120)	0.0404*** (0.0121)
<i>tenure*lps</i>		0.0086* (0.0047)			0.0143** (0.0058)			0.0169** (0.0066)	
<i>tenuresq*lps</i>			0.0007* (0.0004)			0.0014* (0.0007)			0.0020** (0.0008)

⁷这一方面供涉及 7 个官员样本。

区位效应	有	有	有	有	有	有	有	有	有
时期效应	有	有	有	有	有	有	有	有	有
观测值	560	560	560	536	536	536	496	496	496
R ²	0.7446	0.7460	0.7455	0.7456	0.7484	0.7475	0.6906	0.6942	0.6934

注：括号内为系数估计值的稳健标准误差。***、**、*分别表示在1%、5%、10%的水平上显著。

六、结论和政策建议

基于 2002 年-2010 年我国 35 个大中城市任职的市长和市委书记的详细个人信息以及城市房价和经济基本面指标等数据，我们研究了官员任期和政绩压力对城市房价的影响。我们的研究结论显示，在追求政治晋升激励下，城市政府和官员的政绩表现越糟糕，政绩压力越大，他们就越有动力促进作为支柱产业的房地产业，以带动整体经济的增长，或获得更高土地财政收入，从而推高了辖区房价。并且，随着城市官员任期的增长，城市官员也存在推高其辖区内房价的动力，虽然任期的进一步延长，会缓解城市官员推高房价的行为，但是对于大部分城市官员来讲，其任期尚未长到使其摆脱短期化倾向的程度。

房价上涨是经济问题，但上涨过度就会成为政治和社会问题。过去十多年我国大中城市房价的过快上涨已经成为一个严重的政治和社会问题。中央政府对房地产业“十年九调”，动用了一系列行政干预手段调控房价，并执行稳定房价的“责任制”。但是在我国现行政经体制下，高房价与地方政府和官员的利益存在一致性，现行的房地产调控未能做到“激励相容”。因为如果房地产调控政策只为调控本地房价，没有其他对地方政府和官员的“利益补偿”机制，那其与地方政府和官员的利益相冲突，也就不能实现“激励相容”，地方政府和官员也就必然在执行控房价政策上想方设法地“偷工减料”。

如果作为委托人的中央政府制定的制度，能够让地方政府和官员在追求其自身利益的同时，也自动实现中央政府（和人民）的目标和利益，那么这一制度就是“激励相容”的。因此为了制定“激励相容”的房地产调控政策，让房地产调控政策取得实效，特别是为房地产业的长期健康发展奠定基础，就不能仅仅从房地产调控到房地产调控，而应该将其内嵌于整个财税体制改革和行政体制改革，特别是政府职能转变和官员治理机制改革。

第一，调整中央与地方政府的财政分权关系，在科学研究的基础上，寻求中央与地方在财政收入上的分配比例和税源结构，同时改变财政支出的过度下移并相应调整财政职能，改变地方财政对房地产的高度依赖状况。第二，改革官员的政绩考核和选拔制度，使得地方政府官员不再只盯着 GDP 增长，从而不会过度热衷于推动房地产这样短期内容易产生 GDP，但长期内可能损害地方经济竞争力的行业。第三，更为重要的是削弱地方政府对于经济资源的控制力，使资源配置更多地依靠市场方式来完成，使得地方政府即使想干预房地产市场也没有足够的权利来实施。

研究地方官员特征和行为对辖区经济绩效以及其它诸如商业银行贷款行为、腐败等经济社会现象的影响，已经成为国内学术界的“显学”。我们分析了 35 个大中城市官员特征对辖区房价的影响，得到了一些有益的结论，但我们的分析仍是初步的，未来可以考虑在更大范围内，对更多城市的官员行为与辖区房价的影响进行分析。也可以从更加细致的方面，例如官员的来源、去向等等，来分析官员特征对房价的影响。

参考文献：

- Blanchard, O. and Shleifer, A., 2001, "Federalism with and without Political Centralization : China versus Russia", IMF Staff Papers, 48, pp.171-179.
- Guo, G., 2007, "Retrospective Economic Accountability under Authoritarianism Evidence from China", *Political Research Quarterly*, 60(3), pp.378-390.
- Lazear, E. and Rosen, S., "Rank-Ordered Tournaments as Optimal Labor Contracts", *Journal of Political*

Economy, 2001, 89, pp.841- 864.

Li, D., 1998, "Changing Incentives of the Chinese Bureaucracy", *American Economic Review*, 88(2), pp.393-397.

Li, H. and Zhou, L., 2005, "Political Turnover and Economic Performance: The Incentive Role of Personnel", *Journal of Public Economics*, 89: pp.1743- 1762.

Rosen, S., 1986, "Prizes and Incentives in Elimination Tournaments", *American Economic Review*, 76(4), pp.701-715.

Qian, Y. and Weingast, B., 1996, "China's Transition to Markets: Market-Preserving Federalism, Chinese Style", *Journal of Economic Policy Reform*, 1(1), pp.149-185.

Wang, S., 2011. "State Misallocation and Housing Prices: Theory and Evidence from China." *American Economic Review*, 101(5), pp.2081-2107.

Wei, S., 2012, "Status Competition and Housing Prices", NBER Working Paper series, No.18000.

Xu, C., 2011, "The Fundamental institutions of China's Reform and Development", *Journal of Economic Literature*, 49(4), pp.1076-1151.

陈斌开、徐帆和谭力, 2012, 《人口结构转变与中国住房需求: 1999-2025》, 《金融研究》第 1 期 129-140 页。

陈刚和李树, 2012, 《官员交流、任期与反腐败》, 《世界经济》第 2 期 120-142 页。

宫汝凯, 2012, 《分税制改革与中国城镇房价水平》, 《金融研究》第 8 期 70-83 页。

胡军和郭峰, 2014, 《财政分权、官员晋升压力与财政预算超收》, 《金融研究》待刊。

黄少安、陈斌开、刘姿彤, 2012, 《租税替代、财政收入与政府的房地产政策》, 《经济研究》第 8 期 93-106 页。

况伟大, 2010, 《预期、投机与中国城市房价波动》, 《经济研究》第 9 期 67-78 页。

李健和邓瑛, 2011, 《推动房价上涨的货币因素研究-基于美国、日本、中国泡沫积聚时期的实证比较分析》, 《金融研究》第 6 期 18-32 页。

李勇刚和李祥, 2012, 《财政分权、地方政府竞争与房价波动: 中国 35 个大中城市的实证研究》, 《软科学》第 1 期 42-46 页。

梁若冰和汤韵, 2008, 《地方公共品供给中的 Tiebout 模型: 基于中国城市房价的经验研究》, 《世界经济》第 10 期 71-83 页。

刘佳、吴建南和马亮, 2012, 《地方官员晋升与土地财政》, 《公共管理学报》第 2 期 11-23 页。

钱先航、曹延求和李维安, 2011, 《晋升压力、官员任期与城市商业银行的贷款行为》, 《经济研究》第 12 期 72-85 页。

乔坤元, 2013, 《我国官员晋升锦标赛机制的再考察》, 《财经研究》第 4 期 100-110 页。

陶然、袁飞和曹广忠, 2007, 《区域竞争、土地出让与地方财政效应》, 《世界经济》第 10 期 15-27 页。

王世磊和张军, 2008, 《中国地方官员为什么要改善基础设施: 一个关于官员激励机制的模型》, 《经济学季刊》第 7 卷第 2 期 383-398 页。

王贤彬和徐现祥, 2008, 《地方官员来源、去向、任期与经济增长》, 《管理世界》第 3 期 16-26 页。

王贤彬和徐现祥, 2010a, 《地方官员晋升竞争与经济增长》, 《经济科学》第 6 期 42-58 页。

王贤彬和徐现祥, 2010b, 《中国地方官员经济增长轨迹及其机制研究》, 《经济学家》第 11 期 34-43 页。

徐忠、张雪春和邹传伟, 2012, 《房价、通货膨胀与货币政策》, 《金融研究》第 6 期 1-12

页。

张军，2005，《中国经济发展：为增长而竞争》，《世界经济文汇》第4期 101-105页

张军和高远，2007，《官员任期、异地交流与经济增长》，《经济研究》第11期 91—103页。

张平、赵国昌和罗知，2012，《中央官员来源与地方经济增长》，《经济学季刊》第11卷第2期 613-634页。

周黎安，《中国地方官员的晋升锦标赛模式研究》，《经济研究》，2007年第7期 36—60页。

周黎安、李宏彬和陈焯，2005，《相对绩效考核-- 中国地方官员晋升机制的一项经验研究》，《经济学报》第1期 83-96页。

朱英姿和许丹，2013，《官员晋升压力、金融市场化与房价增长》，《金融研究》第1期 65-78页。

Official's Tenure, Achievement Pressure and the Urban Housing Prices in China

Abstract: In this paper, using the detail personal information of the mayor and party chief of the city, as well as the urban housing price and economic fundamentals indicators of the 35 large and medium-sized cities in China, we study the influence of official's tenure and achievement pressure on the urban housing prices. Our study finds that official's tenure and achievement pressure have a significant impact on the urban housing prices. Specifically, the official's tenure and urban housing prices exhibit a inversed U relationship, and achievement pressure have a positive impact on the urban housing prices. We also find that, when the tenure is short, the achievement pressure will intensify the positive relationship between the tenure and housing price, while when the tenure is long, achievement pressure will hinder the reverse relationship between the tenure and housing price. Our finding is consistent under several robustness tests.

Keywords: Promotion Tournament, Official's Tenure, Achievement Pressure, Housing Prices

JEL classification: H11, H83, L85, P26