

房价对城市竞争力的影响： 综述与展望

倪鹏飞 张洋子 曹清峰

摘要 针对房价对城市竞争力的影响问题，作者首先从城市竞争力的内部构成和外在表现对相关文献进行梳理，发现城市竞争力的内在构成主要体现为要素禀赋和产业发展状况，外在表现为市场规模、经济增长与生产率。随后，从城市经济学和新经济地理学的角度梳理了房价影响城市竞争力的理论依据。在此基础上，就房价影响城市竞争力的作用机制与作用方向进行分析，发现现有研究大多只关注了房价通过城市经济增长、产业结构以及生产要素等单个途径对城市竞争力产生的影响，但在具体的影响方向上存在分歧，也没有涉及多重影响关系的研究。

关键词 房价 城市竞争力 城市经济学 新经济地理学

[中图分类号] F299 [文献标识码] A [文章编号] 2095 - 851X (2018) 03 - 0003 - 12

一、引言

随着世界进入城市时代，城市在人类生活、经济发展等方面发挥着重要的作用。根据《国家人口发展规划（2016～2030年）》的预期目标，2030年中国常住人口城镇化率将达到70%。中国城市在住房、基础设施、基本服务等方面面临的挑战将日益严峻。交通条件的改善、互联网等信息技术的发展，使得人们之间的时空距离在不断缩短，城市间的联系正变得日益紧密、相互间的影响更为显著，同时也加剧了城市

【基金项目】 国家自然科学基金面上项目“多中心群网化中国城市新体系的决定机制研究”（批准号：71774170）；天津市科技发展战略研究计划重点招标项目“区域协调背景下推动我市与雄安新区协同创新的体制机制研究”（批准号：18ZLZDZF00170）。

【作者简介】 倪鹏飞（1964-），中国社会科学院财经战略研究院研究员、博士生导师，中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任，邮政编码：100028；张洋子（1989-），中国光大集团博士后工作站、清华大学应用经济学博士后流动站博士后，本文通讯作者，邮政编码：100033；曹清峰（1988-），天津财经大学现代经济管理研究院讲师，邮政编码：300222。

间在要素、产业等方面的竞争。对一个城市而言，如何在竞争中脱颖而出，并实现城市经济的可持续增长，培育城市竞争力十分关键。

住房部门作为城市经济中的一个重要部门，房价与城市竞争力存在紧密的关系。一般而言，竞争力强的城市往往会吸引更多要素与产业的流入，其房价也会更高。但不可忽视的是，住房作为一种资本品所具有的投资属性，使得房价的变动往往会独立于城市竞争力所决定的城市基本面，在这种情况下，房价波动就会对城市竞争力产生反作用。当前，许多发达国家和发展中国家城市的房价高企，增加了居民的住房负担，影响了企业的盈利和生存，甚至威胁到社会的稳定，对城市竞争力的提升产生了负面影响。从理论上讲，一方面，高房价影响城市中居民的生活成本，进而影响居民在城市中生活的效用水平，并通过劳动力市场进一步影响到城市中企业可获得的人力资本数量；另一方面，房价影响城市中企业的投资决策，高房价带来的过高房地产投资比重往往会降低企业生产率，不利于城市经济的转型升级，并挤出企业在研发、技术创新等方面的投资。

现实中，房价对城市竞争力的影响具有复杂性。从国内外经验来看，20世纪90年代的日本东京、大阪等城市房价泡沫破裂后房价的迅速下降通过金融体系对城市发展产生了明显的负面影响；近年来中国温州房价的暴涨与暴跌都严重损害了其城市竞争力；美国的硅谷、中国的深圳等科技创新型城市近年来过高的房价也阻碍了其科技创新人才的集聚，不利于城市竞争力的提升。综上所述，目前非常有必要从理论、实证以及政策上，深入研究房价对城市竞争力的影响，这对我国城市以及城市群的协调发展具有重要的现实意义。

二、城市竞争力的构成与表现

城市竞争力是一个复杂的系统，如果城市竞争力的内涵界定不清楚，那么也无法进一步探讨房价对城市竞争力的影响。为了能够对城市竞争力的内涵做出清晰且具有较强一般性的界定，本文从内在构成与外在表现两个维度对城市竞争力的内涵进行重构与阐释。

（一）城市竞争力的内在构成

现有研究基本认为，城市竞争力的内涵最终体现为城市创造更多价值的价值能力（Begg, 1999; Budd and Hirmis, 2004）。城市价值的创造离不开要素禀赋和产业发展的支持。因此，现有研究分别从城市要素禀赋、产业发展状况两方面来分析城市竞争力的内在构成。

第一，要素禀赋方面。Webster和Muller（2000）认为内外地理位置、基础设施、自然环境和城市形象等相对固定的要素共同构成了城市竞争力的禀赋基础。郝寿义和倪鹏飞（1998）认为城市的经济竞争力主要反映了城市中各种要素提高城市经济效益的能力；城市的科技进步状况，资源优劣势，能源、交通、通信、给排水等城市基

基础设施要素的水平都在不同程度上影响和制约着城市的生产能力。从长期来看，人口的规模和素质同样是城市竞争力的重要组成部分。Markku 和 Linnamaa（1998）等的研究，把人口规模作为影响城市竞争力的重要因素之一。Waldorf（2009）、Shapiro（2006）等则强调高素质人才集聚本身就意味着具有较高劳动生产率的产业的产生和创造。

第二，产业发展方面。Porter（1990）在《国家竞争优势》一书中提出了著名的“钻石”模型，他认为一国产业国际竞争力的状况决定于企业在当地所处的竞争环境，即产业内同类产品竞争所具有的优势。Kresl 和 Balwant（1995）认为一个有竞争力的城市应当具有产业竞争优势，具有为居民提供高质量产品和服务的能力。Lever 和 Turok（1999）认为竞争力是指城市能够生产区域、国家和世界市场所需要的产品和服务，创造高收入和高就业，并促进城市可持续发展的能力。Martin 和 Simmie（2008）在 Porter 的研究基础上，强调了产业结构、产出能力对城市竞争力的影响，认为城市中产业发展的质量、效率和潜力等因素将影响并决定城市的竞争力水平。

综合来看，现有关于城市竞争力内在构成的文献本质上是围绕着竞争力的成本收益进行研究的。一个城市的要素决定产业，产业决定价值。正如倪鹏飞等（2016）指出，不同城市在主体素质和要素环境方面禀赋不同、成本有异，接近和利用城市外部的要素环境距离和成本也有所不同。在开放经济体系下，要素成本不同所引起的城市间比较优势差异，会导致城市区域间的产业差异和分工。因此，对应的城市产业体系的规模、层次、结构和效率不同，进而城市的竞争力也存在差异。

（二）城市竞争力的外在表现

关于城市竞争力的外在表现，现有研究从不同角度进行了定义，但总的来看，城市竞争力在微观上体现为短期内企业占有更大市场规模的能力，在宏观上则体现为长期中经济的持续繁荣以及生产率的提高。

第一，从市场规模来看。Deas 和 Giordano（2001）强调城市竞争力取决于市场的规模和增长，争夺和吸引市场占有率更高的企业是城市竞争力的集中表现，而城市竞争力在很大程度上受到城市贸易与竞争所积累的历史结果的影响。Webster 和 Muller（2000）认为城市竞争力是指一个城市能够生产和销售比其他城市更好的商品和服务、占有市场、促进居民生活水平提升的能力。Storper（1997）则从企业竞争“优胜劣汰”的角度进行分析，认为城市竞争力外在表现为城市企业在有限资源配置下所具备的获得市场份额的能力。

第二，从经济增长来看。Kitson（2005）指出城市竞争力并不仅表现为短期内对资源与市场份额的竞争，还应表现为经济的长期繁荣。但是关于城市经济长期繁荣的动力，存在不同的解释。一方面，Martin 和 Simmie（2008）、Deas 和 Giordano（2001）等学者认为以贸易为基础的出口专业化带来地方产出的增长以及技术进步，是促进城市竞争力长期繁荣的动力来源。另一方面，Lucas（1988）提出内生增长模

型,认为人力资本是经济增长的发动机,并广泛应用在各国家和城市竞争力比较的研究当中。

第三,从生产率来看。Kresl 和 Balwant (1995) 的研究认为从生产率的角度对城市竞争力的外在表现进行衡量,认为城市的劳动生产率是城市竞争力的重要表现,一个城市的劳动生产率较高,则生产产品和服务、创造和提供高收入工作机会的能力也相对较高。Webster 和 Muller (2000) 同样认为生产率是城市竞争力评价的重要内容。除此之外,倪鹏飞等(2017)在《中国城市竞争力报告(2017~2018)》中使用的评价体系,以地均 GDP 等指标衡量城市创造和聚集财富的效率,同样体现了单位空间上的经济收益是城市竞争力的外在表现。

总体而言,现有关于城市竞争力外在表现的研究主要围绕着竞争力的产出和绩效展开的讨论。通过对现有文献的梳理,可以认为,城市竞争力外在表现为一个城市在合作、竞争和发展过程中,更有效地争夺、占领、控制市场,维持经济长期繁荣,并且更多、更快、更有效率地创造价值的能力。

三、房价影响城市竞争力的理论基础

总体而言,现有城市与区域经济学的理论研究大都将房价视为城市竞争力的结果,尽管如此,现有理论研究中揭示的房价与城市经济中其他变量之间的关系也反过来为我们研究房价对城市竞争力的影响提供了理论依据。

(一) 城市经济学的研究

城市经济学主要在完全竞争框架下在城市部门中引入住房部门,对房价进行了研究。Henderson (1974) 在其经典的城市体系模型中,构建了包含可贸易的工业产品与不可贸易的住房产品的一般均衡模型,探讨了城市规模的问题。但在其模型中并没有明确区分住房部门与其他不可贸易部门的差异。在此基础上,Roback (1982) 的模型在一个空间一般均衡框架下引入了住房部门,该模型在城市间居民可以自由流动的条件下,分析了居民在不同城市间收入、城市便利性和住房成本之间的取舍。该理论框架的主要贡献在于发现城市设施差异会资本化到城市房价中,而房价高低会通过影响劳动力流动的途径影响工资水平,这为我们将城市住房市场与劳动力联系起来,进而分析房价通过收入途径影响城市竞争力提供了理论基础。注意到,上述模型都是在同质经济主体假设下进行了研究,如果考虑城市间劳动力的异质性,此时房价会与异质劳动力在不同城市间的分层联系在一起。Glaeser 等(2001)在其城市体系模型中考虑了地租因素,指出因为劳动的异质性产生城市异质性,高生产率的劳动者集中于高工资的城市,低生产率的劳动者集中于低工资的城市,因而城市也会按照劳动质量高低形成阶梯形式城市体系。Davis 和 Dingel (2014) 在关于美国城市之间比较优势的研究中也考虑了住房因素,发现大城市的高技能劳动力比例更高,在技术密集型行业上具有比较优势。注意到,上述基于考虑异质性的城市

体系模型尽管只是在模型中引入了房价因素，没有明确探讨房价对其他因素的影响。但是，在考虑房价外生变动的情形下，上述研究为我们进一步研究房价通过影响不同技能劳动力在城市间的分层形成城市间的生产率差异，进而影响城市竞争力提供了理论基础。

（二）新经济地理学的研究

新经济地理学主要从垄断竞争、规模报酬递增角度对房价进行了研究。Dixit 和 Stiglitz (1977) 提出了 D-S 模型，是建立经济地理学模型的基础。Krugman (1991) 在此框架内提出了“核心-边缘”模型（即 CP 模型），开辟了新经济地理学这一研究领域。模型中存在两种作用力，一种是以规模报酬递增为代表的聚集力；一种是以冰山成本为代表的分散力，企业的区位选择取决于集聚和分散两种力量的作用。随后，Helpman (1998) 在 Krugman 提出的 CP 模型中引入了住房因素，探讨了劳动力流动与房价、产品多样化之间的关系。在居民效用函数中，用住房部门代替了 CP 模型中的农业部门，居民收入则表示为工资收入和住房投资收入两部分。通过建立两城市居民的相对效用水平与两城市间相对人口比例之间的函数关系研究发现：当替代弹性系数与住房支出份额之乘积大于 1 时，差异化产品不够丰富，住房支出份额却较高，居民会选择从大城市迁移到小城市。反之，当替代弹性系数与住房支出份额之乘积小于 1 时，居民的集聚会使一个城市的规模逐渐扩大。与 Helpman 的思路不同，Tabuchi (1998) 通过在 Krugman 的 CP 模型中结合了 Alonso (1964) 的单中心城市模型结构来引入住房部门，通过一般均衡分析讨论城市集聚的经济效益和负外部性，以及运输成本降低对城市规模的集聚和扩散的影响，类似的研究还有 Tabuchi 和 Thisse (2002) 等。国内研究较有代表性的是高波等 (2012)，在 Helpman 的模型基础上进行拓展，根据长期均衡时对应的区位选择条件，构造相对效用函数，并通过泰勒展开最终得到均衡条件，发现由消费者效用决定的相对就业与相对房价之间存在稳定的反向关联。总体而言，新经济地理学的研究为我们将住房部门与集聚经济联系在一起，进而探讨房价通过影响产业集聚的途径来影响城市竞争力提供了理论依据。

四、房价影响城市竞争力的作用机制与作用方向

目前直接研究房价对城市竞争力影响的文献较少，但如果打开城市竞争力构成的黑箱，综合城市竞争力的内在构成与外在表现，可以发现，在作用机制上，房价分别从影响城市产出（经济增长）、产业结构以及生产率三条路径对构成城市竞争力的关键要素产生了影响；但是，现有研究关于房价对城市竞争力的作用方向仍然存在争论。下面分别对房价影响城市竞争力的作用机制与作用方向的文献进行梳理。

（一）房价对城市产出（经济增长）的影响

Begg (1999) 以及 D'Arcy 和 Keogh (1999) 研究强调房价对城市竞争力具有

重要影响,房价的高低可以影响居民的生活成本以及企业的生产成本,并且影响市场中可以容纳的企业数量,是决定城市经济健康发展的关键要素之一。房价可以通过影响城市中家庭和企业的投资来影响城市产出。传统观点认为,房价通过信贷的收缩和扩张对家庭和企业投资产生影响。当房价上涨时,作为经济中主要抵押物的房地产价值也随之上升,这意味着家庭和企业拥有的净资产增加,家庭和企业可以利用房地产抵押获得更多贷款,从而导致投资增加(Chaney et al., 2012)。除此之外,由于房地产抵押价值上升会改善家庭和企业的资产负债表,银行因此愿意投放更多贷款,从而刺激企业贷款投资,形成房价和信贷互相推动的作用机制(黄忠华等,2009)。反之,当房价下降时,由于家庭和企业借贷者的净资产减少,获得的信贷减少,银行倾向于收紧信贷,导致投资规模缩小(Bernanke et al., 1991)。

然而,传统研究仅从房地产抵押信贷局部均衡的视角进行研究,难以解释家庭和企业总投资随房价的变动。Ting等(2016)指出在挤出效应和投机效应的共同作用下,房价上涨会促使企业将大量资金投入与其经营活动不相关的房地产部门,造成投资结构失衡,从而对城市经济增长造成不利影响。罗知和张川川(2015)也发现国有企业以较低成本获取信贷资金,并大量用于房地产投资,是导致信贷扩张背景下制造业资源配置效率损失的重要原因,房地产投资对制造业投资的挤出是房地产投资影响制造业资源配置效率的渠道之一。

(二) 房价对城市产业结构的影响

房价是否促进了城市产业结构的升级一直是现有研究关注的重点。但不同研究的结论差异较大。支持的观点认为房价上升通过人口与产业的转移促进了产业结构的升级。Blackaby和Manning(1992)使用1972~1988年英国的样本构建两方程误差修正模型,针对房价影响区域产业结构的实证研究发现,房价的上升会通过需求和成本的关联效应,促进区域内高端产业的集聚以及收入的增加。高波等(2012)对中国的研究也得出了类似的结论,发现城市房价差异会导致劳动力流动与产业转移,促使城市产业价值链向高端攀升,实现产业升级。

反对的观点认为,高房价未必能够导致人口与产业转移,Saiz(2007)对美国大都市区的研究表明,住房成本对移民的影响并不明显,因为移民更重视移入区域的生活便利设施和社会网络。同时,高房价也未必持续地对高端产业具有吸引作用。Jeanty等(2010)以密歇根州为例研究了房价和人口迁移之间在空间上的相互关系,指出房价的上涨带来的生活和生产成本压力可能会迫使高端劳动力和产业从本城市迁入与之相邻的城市。此外,即使高房价能够导致城市的低端产业迁出,也可能使得城市产业出现空洞化。Brakman等(2004)通过对德国的研究发现,东德与西德之间房价的差异使大量制造业从西德向原东德地区转移。范剑勇和邵挺(2011)基于中国工业企业微观数据的研究同样发现,以2004年为转折点,伴随着近年来我国沿海地区或大城市房价水平的上升,许多制造业企业由于难以承受高房价带来的生产成本

压力，难于在本地区扎根，进而扩散到周边地区或中小城市。这意味着房价对城市产业结构的影响不能一概而论。

（三）房价对生产要素的影响

第一，房价通过影响作为竞争力重要因素的劳动力成本，进而影响竞争能力，具体反映在劳动力的工资差异上。Ottaviano 和 Peri（2007）对美国 1990 ~ 2005 年城市数据分析表明，房价和平均工资在不同技能劳动力组当中均呈现强正相关关系。Brakman 等（2004）的研究也证明由地价带动的房价上涨同样在一定程度上促进了居民收入上涨。与之相反，Sudekum（2006）构建了一个引入住房部门的“核心 - 边缘”模型，由于住房成本的地区差异，更高的生活费用意味着实际工资的下降，因此在核心区域，在其他条件保持不变前提下，房价水平越高，实际工资越低。但是，该模型并未区分房价对于持有房产居民和未购房居民在生活成本上的不同影响。Miller 等（2011）较好地对 Sudekum 的研究做出补充，通过对美国 379 个城市的实证研究表明房价上涨总体上对城市居民的挤出作用大于财富效应，因而表现为较强的分散力。

第二，房价通过影响企业的全要素生产率进而影响城市竞争力。Moro 和 Nuño（2012）分析了 1997 年之后美国等四个国家房价与全要素生产率之间的关系，发现二者在美国和德国存在严重背离，而在英国和西班牙关系不明显。陈斌开等（2015）通过对中国企业层面数据的研究，与梁云芳等（2006）等提出的“以高房价刺激经济增长”的传统论断不同，指出高房价虽然可以促进城市房地产业的发展，但会阻碍其他行业的发展（一般均衡效应），并证明高房价导致的企业利润率与全要素生产率“倒挂”机制是导致这一现象的重要原因。陈斌开等（2015）进一步发现，当房价上涨 1% 时，资源再配置效率下降 0.062%，全要素生产率下降 0.045%。

第三，房价通过影响企业的科技创新能力影响竞争力。主要体现为高房价诱使企业的投资重心发生转移，减少企业的研发投入。Miao 和 Wang（2012）从科技创新的研发投入角度，建立了包含两个生产部门的内生经济增长模型，认为企业受资产泡沫的吸引，会将有限的资金投入有泡沫的生产部门（如房地产业），提供了“房价上涨抑制企业创新”的证据。类似地，王文春和荣昭（2014）的研究也发现，工业企业将有限的资金投入房地产业，会对需要大量资金支持的企业研发和科技创新具有显著的抑制作用，房价上涨越快，企业的创新倾向越弱、研发投入越少。

（四）房价影响城市竞争力的作用方向

现有关于房价影响城市竞争力的研究大多从理论和实证上论证了房价对城市竞争力的某一关键要素是否存在单一的促进或抑制作用。但是，综合来看，房价对城市竞争力的影响并非简单的线性关系，而是具有复杂的多重影响。周京奎（2006）对纽约城市竞争力与房地产业的关系做了深入分析，发现纽约城市发展状况对房地产业有

极其重要的影响，而房地产业发展又对增强城市竞争力发挥着不可替代的作用。然而，马继煜（2016）发现，近年来纽约持续高涨的房价水平，引发了严重的人口迁出问题，纽约州的纳税人正在纷纷“逃离”纽约。倪鹏飞等（2017）关于匹兹堡的研究则表明，房价过低并不足以吸引产业和人才，文化、教育、娱乐、环境等提高居民生活品质的因素显然更加重要。

正如倪鹏飞等（2017）的观点，过低或过高的房价均不利于城市竞争力的提升，过低的房价不利于挤出低端产业，过高的房价则会增加企业成本，导致要素和产业流出，甚至导致产业空洞化和房地产泡沫；房价只有保持在一定范围内才有助于城市竞争力的提高。沈悦和刘洪玉（2004）运用混合样本回归以及添加年度哑变量等分析方法，发现近年来我国住宅价格上涨更多地得到了人们非理性的投机和炒作行为的支持，过度上涨并缺乏经济基本面支持的住宅价格会阻碍城市经济发展。张莉等（2017）的研究表明，房价对劳动力的流动同时存在拉力作用和阻力作用，即在一定条件下，房价上涨会对劳动力流动产生先吸引后抑制的倒U型驱动，当房价较低时，其上升的拉力作用占主导，促进劳动力流入；当房价较高时，不确定性引起的阻力作用增强成为主导力量。但是，目前考虑房价对城市竞争力多重影响的文献较少，且并未对房价的合理区间问题展开充分的研究。

五、结论与展望

本文的主要贡献在于：第一，梳理清楚了城市竞争力的架构，发现其内在构成主要体现为要素禀赋和产业发展状况，外在表现为市场规模、经济增长与生产率；第二，就房价影响城市竞争力的作用机制与作用方向进行梳理，发现现有研究大多只关注了房价通过城市经济增长、产业结构以及生产要素等单个途径对城市竞争力产生的显著影响。但是，在具体的影响方向上也存在分歧，也没有涉及多重影响关系的研究。这也是未来潜在而重要的研究领域。

在未来的研究中，有以下几个关键问题亟须解答。一是房价与城市竞争力关系的微观基础是什么？现有研究尚未给出一个完善的理论分析。二是如何识别出房价与城市竞争力的关系？现实中房价与城市竞争力是相互影响的，这会导致在实证研究中面临严重的由双向因果关系引起的内生性问题，此时常用的计量回归方法的估计结果都是有偏的，因此必须在实证技术上改进。三是在识别出房价与竞争力的非线性关系后，如何进一步得到房价关于城市竞争力的合理区间？只有确定出每个城市房价所处的具体区间，才能得出切实可行的政策建议。

对上述问题的回答需要在理论建模、实证数据搜集以及实证研究方法上进行改进和创新。首先，在理论分析中，要充分考虑住房作为一种空间商品所具有的消费品与资本品双重属性，现有关于房价对城市竞争力影响的研究往往只强调了住房某一属性对城市竞争力的影响。因此，将住房的消费品与投资品属性结合起

来，综合考虑住房市场与资本市场以及劳动力市场的联动来研究房价对城市竞争力的影响，是理论建模的重要改进方向。其次，在实证研究中，一方面要结合大数据等方法来构造更可靠的样本，同时为实证研究提供更多可靠的工具变量；另一方面在检验房价对城市竞争力的影响时，要充分利用我国房地产调控过程中形成的众多拟自然试验机会，例如各种类型的住房限购政策等，采用双重差分、倾向得分匹配以及断点回归等政策评估方法，进行更可靠的因果效应估计，以减弱或者避免内生性问题带来的负面影响。最后，要在理论模型的基础上，结合实证研究结果，利用校准以及模拟的方法来确定房价的合理区间，进而形成差异化、可行的政策建议。

参考文献

- 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》，《世界经济》第4期，第77~98页。
- 范剑勇、邵挺（2011）：《房价水平、差异化产品区位分布与城市体系》，《经济研究》第2期，第87~99页。
- 高波、陈健、邹琳华（2012）：《区域房价差异、劳动力流动与产业升级》，《经济研究》第1期，第66~79页。
- 郝寿义、倪鹏飞（1998）：《中国城市竞争力研究：以若干城市为案例》，《经济科学》第3期，第50~56页。
- 黄忠华、杜雪君、吴次芳（2009）：《房价与宏观经济研究综述》，《中国土地科学》第1期，第62~69页。
- 梁云芳、高铁梅、贺书平（2006）：《房地产市场与国民经济协调发展的实证分析》，《中国社会科学》第3期，第74~84页。
- 罗知、张川川（2015）：《信贷扩张、房地产投资与制造业部门的资源配置效率》，《金融研究》第7期，第60~75页。
- 马继煜（2016）：《高税收高房价吃不消越来越多美国人“逃离纽约”》，<http://edu.163.com/16/0919/00/C19LGSS000297VGM.html> [2017-11-29]。
- 倪鹏飞等（2016）：《全球城市竞争力报告（2014~2015）世界之半：丝绸之路城市网》，北京：中国社会科学出版社。
- 倪鹏飞等（2017）：《全球城市竞争力报告（2017~2018）房价，改变城市世界》，北京：中国社会科学出版社。
- 沈悦、刘洪玉（2004）：《住宅价格与经济基本面：1995~2002年中国14城市的实证研究》，《经济研究》第6期，第78~86页。
- 王文春、荣昭（2014）：《房价上涨对工业企业创新的抑制影响研究》，《经济学（季刊）》第2期，第465~490页。
- 张莉、何晶、马润泓（2017）：《房价如何影响劳动力流动？》，《经济研究》第8期，第155~170页。
- 周京奎（2006）：《纽约城市竞争力与房地产业关系研究》，《现代城市研究》第9期，第45~

50 页。

Alonso, W. (1964), *Location and Land Use*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Begg, I. (1999), "Cities and Competitiveness", *Urban Studies*, 36 (5), pp. 795 – 809.

Bernanke, B. S., C. S. Lown and B. M. Friedman (1991), "The Credit Crunch", *Brookings Papers on Economic Activity*, 1991 (2), pp. 205 – 247.

Blackaby, D. H. and D. N. Manning (1992), "Regional Earnings and Unemployment-A Simultaneous Approach", *Oxford Bulletin of Economics & Statistics*, 54 (4), pp. 481 – 501.

Brakman, S., H. Garretsen and M. Schramm (2004), "The Spatial Distribution of Wages: Estimating the Helpman-Hanson Model for Germany", *Journal of Regional Science*, 44 (3), pp. 437 – 466.

Budd, L. and A. Hirmis (2004), "Conceptual Framework for Regional Competitiveness", *Regional Studies*, 38 (9), pp. 1015 – 1028.

Chaney, T., D. Sraer and D. Thesmar (2012), "The Collateral Channel: How Real Estate Shocks Affect Corporate Investment", *American Economic Review*, 102 (6), pp. 2381 – 2409.

Davis, R. and J. Dingel (2014), "The Comparative Advantage of Cities", http://conference.nber.org/confer/2013/SI2013/ITI/Davis_Dingel.pdf [2017 – 11 – 29].

D'Arcy, E. and G. Keogh (1999), "The Property Market and Urban Competitiveness: A Review", *Urban Studies*, 36 (5), pp. 917 – 928.

Deas, I. and B. Giordano (2001), "Conceptualising and Measuring Urban Competitiveness in Major English Cities: An Exploratory Approach", *Environment & Planning A*, 33 (8), pp. 1411 – 1429.

Dixit, A. K. and J. E. Stiglitz (1977), "Monopolist Competition and Optimum Product Diversity", *American Economic Review*, 67 (3), pp. 297 – 308.

Glaeser, E. G., M. E. Kahn and R. Arnott, et al. (2001), "Decentralized Employment and the Transformation of the American City", *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, (1), pp. 1 – 63.

Henderson, J. V. (1974), "The Sizes and Types of Cities", *American Economic Review*, 64 (4), pp. 640 – 656.

Helpman, E. (1998), "The Size of Regions", in Pines, D., E. Sadka and I. Zilcha (eds.), *Topics in Public Economics: Theoretical and Applied Analysis*, London: Cambridge University Press, pp. 33 – 54.

Jeanty, P. W., M. Partridge and E. Irwin (2010), "Estimation of a Spatial Simultaneous Equation Model of Population Migration and Housing Price Dynamics", *Regional Science & Urban Economics*, 40 (5), pp. 343 – 352.

Kitson, M. (2005), "Economics for the Future", *Cambridge Journal of Economics*, 29 (6), pp. 827 – 835.

Kresl, P. K. and S. Balwant (1995), *The Competitiveness of Cities: The United States in OECD, Cities and the New Global Economy*, Melbourne: The Government of Australia and the Organization for Economic Cooperation and Development.

Krugman, P. (1991), "Increasing Returns and Economic Geography", *Journal of Political Economy*, 99 (3), pp. 483 – 499.

Lucas, R. (1988), "On the Mechanics of Economic Development", *Journal of Monetary Economics*, 22 (1), pp. 3 – 42.

- Lever, W. F. and I. Turok (1999), “Competitive Cities: Introduction to the Review”, *Urban Studies*, 36 (36), pp. 791 – 793.
- Markku, S. and R. Linnamaa (1998), *Urban Competitiveness and Management of Urban Policy Networks: Some Reflection from Tampere and Oulu*, London: Conference Cities and the Millenium.
- Martin, R. and J. Simmie (2008), “The Theoretical Bases of Urban Competitiveness: Does Proximity Matter?”, *Revue Deconomie Regionale Et Urbaine*, 10 (3), pp. 333 – 351.
- Miao, J. and P. Wang (2011), “Sectoral Bubbles and Endogenous Growth”, https://www.researchgate.net/publication/241753438_Sectoral_Bubbles_and_Endogenous_Growth[2017 – 11 – 29].
- Miller, N., L. Peng and M. Sklarz (2011), “House Prices and Economic Growth”, *Journal of Real Estate Finance & Economics*, 42 (4), pp. 522 – 541.
- Moro, A. and G. Nuño (2012), “Does TFP Drive Housing Prices? A Growth Accounting Exercise for Four Countries”, *Economics Letters*, 115 (2), pp. 221 – 224.
- Ottaviano, G. I. P. and G. Peri (2007), “The Effects of Immigration on US Wages and Rents: A General Equilibrium Approach”, *Social Science Electronic Publishing*, 39 (4), 107 – 146.
- Porter, M. (1990), “The Competitive Advantage of Nations”, *Competitive Intelligence Review*, 1 (1), pp. 427.
- Roback, J. (1982), “Wages, Rents and the Quality of Life”, *Journal of Political Economy*, 90 (6), pp. 1257 – 1278.
- Saiz, A. (2007), “Immigration and Housing Rents in American Cities”, *Journal of Urban Economics*, 61 (2), pp. 345 – 371.
- Shapiro, J. M (2006), “Smart Cities: Quality of Life, Productivity, and the Growth Effects of Human Capital”, *The Review of Economics and Statistics*, 88 (2), pp. 324 – 335.
- Storper, M. (1997), *The Regional World: Territorial Development in a Global Economy*, New York: Guilford Press.
- Sudekum, J. (2006), “Agglomeration and Regional Costs of Living”, *Journal of Regional Science*, 46 (3), pp. 529 – 543.
- Tabuchi, T. (1998), “Urban Agglomeration and Dispersion: A Synthesis of Alonso and Krugman”, *Journal of Urban Economics*, 44 (3), pp. 333 – 351.
- Tabuchi, T. and J. F. Thisse (2002), “Taste Heterogeneity, Labor Mobility and Economic Geography”, *Journal of Development Economics*, 69 (1), pp. 155 – 177.
- Ting, C., X. Laura, X. Wei and Z. Li (2016), “The Speculation Channel and Crowding Out Channel: Real Estate Shocks and Corporate Investment in China”, http://cfrc.pbcsf.tsinghua.edu.cn/Public/Uploads/paper/day_160316/20160316105448262.pdf[2017 – 11 – 29].
- Waldorf, B. S. (2009), “Is Human Capital Accumulation a Self-propelling Process? Comparing Educational Attainment Levels of Movers and Stayers”, *The Annals of Regional Science*, 43 (2), pp. 323 – 344.
- Webster, D. and L. Muller (2000), “Urban Competitiveness Assessment in Developing Country Urban Regions: The Road Forward”, http://hdrnet.org/286/1/WorldBank_Webster_Urban.pdf[2017 – 11 – 29].

The Influence of Housing Prices on Urban Competitiveness: Review and Prospects

NI Peng-fei¹, ZHANG Yang-zi^{2,3}, CAO Qing-feng⁴

(1. National Academy of Economic Strategy, Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100028, China; 2. China Everbright Group Post-Doctoral Scientific Research Workstation, Beijing 100033, China; 3. Tsinghua University Applied Economics Postdoctoral Mobile Station, Beijing 100084, China; 4. Institute of Modern Economic and Management, Tianjin University of Finance and Economics, Tianjin 300222, China)

Abstract: To examine the impact of housing prices on urban competitiveness, the authors first sort out the relevant literature from the internal composition and external performance of urban competitiveness. The internal composition of urban competitiveness is mainly reflected in factor endowment and industrial development. The external performance is reflected in market size, economic growth and productivity. Additionally, from the perspectives of urban economics and new economic geography, the theoretical basis of housing price impact on urban competitiveness is analyzed. On this basis, it sorts out the mechanism and direction of housing price impact on urban competitiveness. The results show that most of the existing research pays attention to the significant impact of housing prices on urban competitiveness through economic growth, industrial structure and production factors only. However, there are also differences in the specific direction of influence, and there is no research that considers the influence from multiple factors.

Key Words: housing prices; urban competitiveness; Urban Economics; New Economic Geography

责任编辑:董 昕