

doi: 10.16104/j.issn.1673-1891.2023.01.008

房地产税政策实施背景下居民购房意愿的影响因素研究 ——以重庆市为例

金长宏, 王晓晓

(安徽建筑大学经济与管理学院, 安徽 合肥 230601)

摘要: 房地产税政策的提出, 有利于维持房价稳定。通过对重庆市居民进行问卷调查, 建立二元 Logistic 回归模型, 探究房地产税政策出台后居民购房意愿的影响因素。结果表明: 房地产税政策实施背景下居民的受教育程度、收入、居民对房地产税的认知程度对居民的购房意愿具有积极的正向影响, 而风险认知对居民的购房意愿的影响是有限的, 居民的需求层次对居民购房意愿无影响。根据研究结果, 提出差异化落实房地产税政策、确定征税具体要素并将房地产改革政策落实到具体细节、加大房地产税改革的宣传力度奠定群众基础等促进房地产市场健康发展的政策建议。

关键词: 房地产税; 购房意愿; 二元 Logistic 回归模型

中图分类号: F810.424 **文献标志码:** A **文章编号:** 1673-1891(2023)01-0052-06

Study on the Influencing Factors of Residents' Willingness to Purchase Houses Under the Background of the Implementation of Real Estate Tax Policy: Take Chongqing Municipality as an Example

JIN Changhong, WANG Xiaoxiao

(School of Economics and Management, Anhui Architecture University, Hefei, Anhui 230601, China)

Abstract: The proposal of real estate tax policy is conducive to maintaining the stability of housing prices. Through the questionnaire survey of Chongqing residents, the binary Logistic regression model is established to explore the influencing factors of residents' purchase intention after the introduction of real estate tax policy. The results show that residents' education level, income and residents' cognition of real estate tax have a positive impact on residents' housing purchase intention, while the influence of risk cognition on residents' housing purchase intention is limited under the background of real estate tax policy implementation, and the demand level of residents has no effect on residents' housing purchase intention. According to the research results, it is proposed to implement the real estate tax policy differently, clarify specific taxing items, implement concrete reform policies, and promote the publicity of real estate tax reform, etc. so as to safeguard the healthy development of real estate market.

Keywords: real estate tax; willingness to buy houses; binary logistic regression model

0 引言

2018 年政府工作报告将“健全地方税体系, 稳妥推进房地产税立法”确定为房地产税改革的总体方向。2019 年政府工作报告又进一步对其进行明确。2021 年, 习近平总书记在《扎实推进共同富裕》中提出“要积极稳妥推进房地产税立法和改革, 做好试点工作”, 并在同年 10 月 23 日, 授权国务院在

部分地区进行房地产税改革试点。房地产税是现行房产税、城镇土地使用税、土地增值税等多种税负的重构与优化, 房地产税的征收, 政府对房地产税政策持续的改革与完善, 房地产税的落实将在维护房地产市场的平稳健康发展中具有重要作用。党的二十大报告中明确提出“完善分配制度。分配制度是促进共同富裕的基础性制度……规范收入分配秩序, 规范财富积累机制, 保护合法收入, 调节过

收稿日期: 2022-07-13

基金项目: 安徽省高等学校人文社会科学研究重点项目(SK2019A0629)。

作者简介: 金长宏(1964—), 男, 安徽合肥人, 教授, 博士, 主要研究方向: 建设管理。

高收入,取缔非法收入”,另一方面,也表明了房地产税是房地产调控长效机制的重要环节。

房地产税全面改革的提出及相关政策的落实,一方面要均匀社会资源配置,让房子回归居住属性;另一方面,不仅要从经济层面抑制房地产市场过热,也要从宏观层面建立健全相关政策制度,这需从供给侧和需求侧双向发力^[1]。受经济水平、地方品质等因素的作用,居民购房意愿也会发生阶段性的变化^[2]。购买意愿是客户主观上购入特定产品的可能性,是在购买行为发生之前支配消费者产生后续购买行为的基础,但是购买行为发生后产生的结果会反过来影响购房意愿,这一点在计划行为理论结构中也有体现^[3]。探究房地产税政策实施背景下购房意愿的影响因素,不仅可以建立健全房地产市场长期有效的管理机制,提出促进落实房地产税的政策,而且可以根据居民住房需求,差异化落实房地产税政策,对维护房地产市场的平稳健康发展,推动房住不炒政策的落实具有重要意义。

1 文献综述

1.1 房地产税相关研究

聂恋欢等^[4]认为,房地产税收政策的试行下,重庆作为试点城市,对该城市住宅区价格有明显的抑制作用;张平等^[5]采用折现价值理论模型,分析房地产税对房价和租金的影响路径和机制,研究发现开征房地产税均会导致租金的上涨以及房价的下降;梁美健等^[6]利用30个省份13年的面板数据,探究房产税对房价与收入分配的影响,研究表明房产税对房价有显著对的抑制作用;李长生^[7]通过构建理论模型探究房地产税开征预期对房价的影响,结果发现房地产税开征预期对住房价格存在负向影响;赵艾凤等^[8]通过设计126种房地产税征收方案,考察房地产税的收入分配效应和社会福利效应,发现运用“面积+价值”的综合免税方式能使房地产税的收入分配效应和社会福利效应达到最优;张平等^[9]从税负归宿、地区间财力差距和税收减免等方面分析了美国房地产税制度中存在的问题及原因,以期为中国房地产税制度的推行提供借鉴;俞乐等^[10]通过研究发现,房地产税改革会抑制房产需求,导致房价与地价双双下跌;李惠芹^[11]从税收分享机制、课税对象、税率、免税及优惠情况等方面详细比较不同国家的房地产税典型税制,为我国房地产税推行实施提出建议。

1.2 居民购房意愿相关研究

Zyed等^[12]研究了影响居民购房意愿的因素,认

为房屋成本、家庭工资是影响居民购房意愿的关键因素;Thaker等^[13]认为房屋的安全性、施工标准、设计特征等是购房意愿的重要因素;Ben-David^[14]研究住房市场信贷扩张与房地产价格上涨的机制时,发现过去房价增长更快的地区居民的购房意愿更高;许帅文等^[15]从理论以及实证2个角度探究新市民购房需求影响因素,结果表明,住房公积金制度、教育制度、住房价格、住房区位等是影响居民购房意愿的关键因素;李伟军等^[16]基于中国家庭金融调查数据,研究了住房公积金、金融知识与新市民承租购决策关系,结果表明,公积金制度显著提升居民购房意愿;丛颖等^[17]利用我国35个大中城市的面板数据,研究在人力资本视角下住房价格对城镇居民消费的影响,结果表明,人力资本集聚促进居民的购房意愿;张明等^[18]探究我国房价走势与波动的驱动因素时发现,房价上涨的预期提高了居民的购房意愿;陈吉煜等^[19]研究我国城市蔓延的成因与机制时发现,收入的增加是居民购房意愿增强的关键因素;徐琳琰等^[20]探究房价、杠杆率与双支柱调控的关系时发现,抬高房贷利率对居民购房意愿具有显著的负向影响;李会平等^[21]探究全面征收房地产税与居民购房意愿时发现,房地产税的征收会抑制居民的购房意愿。

综上所述,既有关于房地产税与居民购房意愿的研究成果颇丰,但仍存在以下不足:既有研究集中在房地产税对房价的影响,较少从消费需求的角度出发,研究房地产税政策实施背景下对人购房意愿的影响。本文拟从以下方面进行改进:(1)从消费者视角出发评估房产税对刺激消费具有抑制作用或促进作用;(2)从理论和实证2个维度探究房产税政策实施背景下居民购房意愿的影响因素。

2 研究假设

马斯洛需求层次理论阐述了意愿的本质就是需求,人处在不同的层次就会面临不同的需求,从而形成意愿。而计划行为理论认为所有可能影响行为的因素都是经由行为意向来间接影响行为的表现。基于上述理论,参考既有文献,从居民的个体特征^[22]、居民对房地产税政策认知与态度、居民的需求层次^[23]以及房地产税政策实施背景下居民收益不确定性即风险感知^[24]等4个方面提出假设。

2.1 居民个体特征对购房意愿的影响

居民个体特征是指性别、年龄、受教育程度和收入。就性别而言,高一凡^[25]研究表明,性别和收入与购房意愿具有一定的相关性。男性与女性接

受风险程度不同,对于投资的接受程度不同。年龄对于购房意愿的影响要分阶段分析。青年时期更倾向先在社会中拼搏,随着年龄的增加,人们对于稳定的追求会越来越高。学历在一定程度上影响购房者的工作能力、收入等。受教育年限越长,职业更稳定,收入更高,承受风险的能力越高,购房意愿更强^[26]。基于上述分析,提出 H1~H3。

H1: 房地产税政策实施背景下居民的受教育年限对居民购房意愿有正向影响。

H2: 房地产税政策实施背景下居民的年龄对居民购房意愿有正向影响。

H3: 房地产税政策实施背景下居民的收入对居民购房意愿有正向影响。

2.2 居民对房地产税政策的认知对购房意愿的影响

首先,房地产税作为地方辖区居民投入和收益的链接纽带,其征收和使用能够促使地方政府更负责、更有效率地提供公共服务^[10],有利于增强对房地产税有认知居民的购房意愿;其次,房地产税的实施有利于减少购房者的投机行为,抑制房地产泡沫的产生,促进刚需购房。基于上述分析,提出 H4。

H4: 居民对房地产税政策的认知对居民购房意愿有正向影响。

2.3 居民的需求层次对购房意愿的影响

基于马斯洛需求层次理论,人在购房方面的意愿可以看作是一种购房需求,通过把居民分成不同的层次来讨论。第 1 层:无房产,有需求,但是资本不足的人群;第 2 层:无房产,有一定资本且有购房需求的人群;第 3 层:有房产,本身有资本且有改善住房意愿的购房的人群;第 4 层:有房产且可能不止 1 套房产,具有一定的投资需要的人群。基于上述分析,提出 H5。

H5: 居民需求层次的增加对购房意愿有正向影响。

2.4 居民对房地产政策风险认知对购房意愿的影响

风险认知指的是个体对存在于外界环境中的各种客观风险的感受和认识。强调个体由直观判断和主观感受获得的经验对个体认知的影响。房地产税政策的实施增加了居民的购房成本,住房市场需求端收缩,抑制房价过快增长,房地产获利减弱,降低居民的购房意愿。基于上述分析,提出 H6。

H6: 房地产政策风险认知对居民的购房意愿有负向影响。

3 数据来源与模型设定

3.1 数据来源

本次采用网上发放问卷的形式对重庆市居民的购房意愿进行调查。问卷主要包括 5 个方面 13 个题项:第 1 部分对居民的购房意愿情况进行调查,包括“购房意愿”1 个题项;第 2 部分对居民个体特征进行调查,包括“性别”“年龄”“受教育程度”“月收入”4 个题项;第 3 部分主要是对居民对房地产税政策的认知进行的调查,包括“是否有了了解房地产税及其相关政策的意愿”“房地产税政策的实施有利于公共服务的质量提高”“房地产税政策的实施会促使房价降低从而降低买房成本”3 个题项;第 4 部分对居民的需求层次进行调查,包括“无房有资本的情况下,税收政策对我购房意愿有正向促进作用”“在无房无资本有购房需求的情况下,我认为税收政策对我购房意愿有一定促进作用”2 个题项;第 5 部分对居民对房地产政策风险认知进行调查,包括“房地产税政策的推行,购房后会增加消费支出”“房地产税政策的推行会增加买房成本”“房地产税政策的推行,未来房价会降低”3 个题项。第 3~5 部分的问卷题目设置均借鉴了李克特 5 分量表,要求被调查者根据题设与自身情况的符合程度进行选择,1、2、3、4、5 分分别表示很不同意、比较不同意、一般、比较同意、很同意。本次调查时间为 2022 年 6 月,在重庆市主城区随机发放调查问卷 217 份,收回有效问卷 212 份,有效问卷率 97.7%。被调查者的个体特征如表 1 所示。

3.2 模型设定

根据上述分析,建立如式(1)所示的房地产税政策实施背景下居民购房意愿 Y 影响因素的实证模型,如式(1)所示。

$$Y=(A,B,C,D)+\varepsilon \quad (1)$$

式中: A 为居民个体特征; B 为居民对房地产税政策的认知; C 为居民的需求层次; D 为居民对房地产政策风险认知; ε 为随机扰动项。

假设居民的购房意愿是由其家庭效用函数 F 决定, F 又取决于解释变量 X (影响居民购房意愿的各种因素),分别用 $Y=0$ 和 $Y=1$ 表示房地产政策下居民不愿意购房和愿意购房的选择,这是一个典型的二元选择问题,适合利用 Logistic 模型解决该问题。该模型因变量的取值范围为 $[0,1]$,其表达式如式(2)所示。

表1 调查样本基本情况

变量	类型	比例/%
性别	男	46.02
	女	53.98
年龄/岁	≤25	20.35
	>25~35	24.78
	>35~45	25.66
	>45	29.21
月收入/万元	<0.5	23.89
	0.5~1.5	35.40
	>1.5~2.5	23.01
	>2.5	17.70
受教育程度	高中/中专及以下	19.47
	大专	26.55
	本科	29.20
	硕士及以上	24.78

$$P_i = F\left(a + \sum_{j=1}^m \beta_j x_{ij}\right) = \frac{1}{1 + \exp\left(a + \sum_{j=1}^m \beta_j x_{ij}\right)} \quad (2)$$

式中: P_i 为居民愿意购房的概率; i 为居民编号; β_j 为第 j 种影响因素的回归系数; m 表示影响这一概率的因素个数; a 表示回归截距。

4 结果与分析

4.1 问卷调查结果

通过对上述212名重庆居民个体特征、居民对房地产税政策的认知、居民的需求层次、居民对房地产政策风险认知4方面进行调查,结果如表2所示。

4.2 回归结果分析

采用SPSS26.0统计软件进行Logistic回归处理,居民是否愿意进行购房作为因变量,采用全部变量进入法,得出了购房意愿影响因素的回归结果如表3所示。

表2 变量解释及描述性统计分析

变量	赋值	观测数	均值	标准差	最小值	最大值
购房意愿 Y	0=不愿意购房,1=愿意购房	212	0.759 4	0.427 4	0	1
性别 X_1	0=男,1=女	212	1.603 8	0.489 1	0	1
年龄 X_2 /岁	1=(0,25],2=(25,35],3=(35,45],4=45以上	212	2.740 6	0.881 5	1	4
受教育程度 X_3	1=高中/中专及以下,2=大专,3=本科,4=硕士及以上	212	2.967 0	1.438 6	1	4
月收入 X_4 /万元	1=(0,0.5],2=(0.5,1.5],3=(1.5,2.5],4=2.5以上	212	3.127 4	1.200 6	1	4
是否有了解房地产税及其相关政策的意愿 X_5	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	3.750 0	1.359 4	1	5
房地产税政策的实施有利于公共服务的质量提高 X_6	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	4.033 0	1.134 3	1	5
房地产税政策的实施会促使房价降低从而降低买房成本 X_7	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	4.004 7	0.978 5	1	5
无房有资本的情况下,税收政策对我购房意愿有正向促进作用 X_8	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	3.962 3	1.013 3	1	5
在无房无资本有购房需求的情况下,我认为税收政策对我购房意愿有一定促进作用 X_9	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	3.684 0	1.306 4	1	5
房地产税政策的推行,购房后会增加消费支出 X_{10}	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	1.919 8	0.980 1	1	5
房地产税政策的推行会增加买房成本 X_{11}	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	2.113 2	1.215 6	1	5
房地产税政策的推行,未来房价会降低 X_{12}	1=很不同意,2=比较不同意,3=一般,4=比较同意,5=很同意	212	3.287 7	1.468 9	1	5

表 3 房地产税政策下居民购房意愿影响因素的 Logistic 回归结果

变量	B	标准 误差	瓦尔德	自由度	显著性	Exp(B)	变量	B	标准 误差	瓦尔德	自由度	显著性	Exp(B)
X ₁	-0.336	0.581	0.334	1	0.563	0.715	X ₈	0.890	0.410	4.717	1	0.030	2.436
X ₂	0.499	0.326	2.343	1	0.126	1.647	X ₉	0.305	0.222	1.891	1	0.169	1.357
X ₃	1.372	0.310	19.593	1	0.000	3.943	X ₁₀	0.055	0.317	0.030	1	0.862	1.057
X ₄	1.357	0.347	15.316	1	0.000	3.884	X ₁₁	0.296	0.246	1.441	1	0.230	1.344
X ₅	1.072	0.232	21.275	1	0.000	2.921	X ₁₂	0.433	0.198	4.754	1	0.029	1.541
X ₆	0.787	0.260	9.150	1	0.002	2.198	常量	-18.618	4.069	20.935	1	0	0
X ₇	-0.420	0.398	1.114	1	0.291	0.657							

注: B 表示回归系数; Exp(B) 表示发生比率。

1) 从居民个体特征的 3 个变量来看, 受教育程度, 收入对重庆市居民购房意愿在 5% 的显著性水平上具有正向影响。这说明在其他条件不变的情况下, 受教育程度越高, 收入越高对居民的购房意愿具有积极的正向影响。这是因为居民的受教育程度越高, 受教育的年限更长, 工作的可替代性降低, 收入水平更高, 从而提高了居民的购房意愿。这一结论与张琪等^[27]在研究中所得出的居民收入不平衡对家庭购房意愿存在显著的正向影响的结论一致, 但是与黄烈佳等^[28]在其研究中发现学历和家庭月收入对居民郊区购房意愿未有明显影响的结论不同。另外, 梁航^[29]发现受教育程度、家庭人口数、耕地面积、家庭教育支出对农民工城镇购房意愿具有显著正向影响。而年龄对居民的购房意愿没有显著影响。综上所述, 可知 H1(房地产税政策背景下居民的受教育年限对居民购房意愿有正向影响) 和 H3(房地产税政策背景下居民的收入对居民购房意愿有正向影响) 成立, 而 H2(房地产税政策背景下居民的年龄对居民购房意愿有正向影响) 不成立。

2) 从居民对房地产税政策的认知的 3 个变量看, 对房地产税政策的了解程度及认为房地产税政策的实施对居民购房意愿具有正向影响。表明居民对房地产税的认知有利于居民的购房意愿。居民认为房地产税政策的实施会促使房价降低, 从而对居民的购房意愿有着显著的正向影响, 房价降低会刺激居民的购房心理, 增加投资性需求^[30]。表明政策实施下, 居民认为购房成本降低, 从而增强购房意愿。居民认为房产税政策的实施有利于公共服务质量的提高, 从而对居民购房意愿具有显著的正向影响。公共服务的质量的提高, 增强了小区的公共服务水平, 有助于促进购房意愿的增强。由此可知, H4(居民对房地产税的政策认知对居民购

房意愿有正向影响) 成立。

3) 从居民对房地产税政策的需求层次的 2 个变量看, 研究结果表明, 房地产税政策的实施对无住房有资本的刚需人群的购房意愿具有显著的正向影响, 而对于有多套住房的有投资需求和改善型住房需求的居民的购房意愿有抑制作用。这是因为房地产税的实施抑制了居民的投资意向。这与鲁鑫悦^[30]在日本房地产税改革的政策效果与对我国的启示中的结论相似, 房地产税政策的实施, 短期内能够对房价起到一定的抑制作用, 在一定范围内可以有效抑制房地产市场的投资需求, 但同时也影响到需住房需求, 即在抑制房价的同时也对购房意愿起到抑制作用。故 H5(居民需求层次的增加对购房意愿有正向影响) 不成立。

4) 从居民对房地产政策风险认知的 3 个变量看, 房地产政策实施后消费支出将会增加、未来房价会降低和房地产税政策的推行会增加买房成本对居民购房意愿的影响是有限的。殷文等^[31]也认为居民对未来房价的认知会影响购房可能性。原因是购房后, 个人资产的大量支出以及房贷的增加会造成短期内家庭生活方式的改变, 需要一定时间来恢复, 另外面对政策带来的购房后收益不确定性, 对此风险成本的增加, 居民呈观望状态。因此 H6(房地产政策风险认知对居民的购房意愿有负向影响) 不成立。

5 结论与对策建议

基于重庆市 212 份有效问卷, 采用 Logistic 回归模型, 探究房地产税政策实施背景下居民购房意愿影响因素, 得出以下结论。

1) 房地产税政策实施背景下房价降低及刚需居民购房需求对居民的购房意愿没有正向影响。

2) 房地产税政策实施背景下居民的收入对居民的购房意愿具有积极的正向影响。

3) 房地产税政策实施背景下居民的受教育程度对居民的购房意愿具有积极的正向影响。

4) 房地产政策实施背景下的风险认知对居民的购房意愿的影响是有限的,居民的需求层次对居民购房意愿无影响。

根据上述结论提出如下对策建议。

1) 加速房地产税政策落实,对于试点城市的政策落实投入更多关注,发现问题并及时解决,为部分地区先试行,从而推动中国全面落实房地产税政策提供重要的现实依据。

2) 确定征税具体要素,将房地产改革政策落实到具体细节,让纳税有据可依,让房地产税的改革更好地为地方政府提供持续稳定的财政收入,成为地方政府的财源,减轻政府财政压力。

3) 根据需要制定相应政策,差异化实施房地产实施政策。对于刚需房少征收或不征收房地产税,对于改善型住房或投资购房全面征收房地产税,建立健全房地产市场长期有效管理机制,促进房地产市场平稳健康发展。

4) 加大房地产税收政策的宣传力度,多措并举落实房地产税的推行方式以及推行力度,为未来推行政策奠定群众基础。

参考文献:

- [1] 黄志凌. 破解住房市场难题必须供给侧与需求侧双向发力[J]. 征信, 2022, 40(3): 1-6.
- [2] 汪夏明, 万亚辉, 汪灏, 等. 新市民购房需求影响因素研究[J]. 建筑经济, 2019, 40(3): 86-92.
- [3] 段文婷, 江光荣. 计划行为理论述评[J]. 心理科学进展, 2008(2): 315-320.
- [4] 聂恋欢. 房产税对房价的影响及未来发展建议——以重庆市为例[J]. 中外企业文化, 2020(7): 35-36.
- [5] 张平, 侯一麟, 李博. 房地产税与房价和租金——理论模拟及其对中国房地产税开征时机的启示[J]. 财贸经济, 2020, 41(11): 35-50.
- [6] 梁美健, 马亚琨. 我国房产税影响房价及收入分配的实证分析[J]. 会计之友, 2020(9): 119-124.
- [7] 李长生. 房地产税开征预期对住房价格的影响[J]. 云南财经大学学报, 2019, 35(9): 64-72.
- [8] 赵艾凤, 李云婷, 张天仪. 房地产税征收方案设计: 收入分配效应及福利效应[J]. 财经理论与实践, 2022, 43(2): 91-98.
- [9] 张平, 诸葛安东, 孔德安. 美国房地产税制度设计特点、优势和问题辨析[J]. 国际税收, 2022(3): 45-56.
- [10] 俞乐, 钱海燕. 房地产税改革亟需注入“合力”——基于中央、地方和纳税人的三角分析[J]. 地方财政研究, 2020(12): 65-72.
- [11] 李惠芹. 分税制体制下房地产税的国际比较与建议[J]. 建筑经济, 2021, 42(11): 15-18.
- [12] ZYED Z, AZIZ W, HANIF N R, et al. Affordable housing schemes: overcoming homeownership problems[J]. Open House International, 2014, 39(4): 5-13.
- [13] THAKER H M T, SAKARAN K C. Prioritisation of key attributes influencing the decision to purchase a residential property in Malaysia[J]. International Journal of Housing Markets and Analysis, 2016, 9(4): 446-467.
- [14] BEN-DAVID I. High leverage and willingness to pay: evidence from the residential housing market[J]. Working Paper Series, 2019(3): 643-684.
- [15] 许帅文, 汪灏, 汪夏明, 等. 新市民租房需求影响因素研究[J]. 建筑经济, 2020, 41(3): 104-108.
- [16] 李伟军, 吴义东. 住房公积金、金融知识与新市民住房租购决策——基于CHFS的证据[J]. 中南财经政法大学学报, 2019(4): 139-148.
- [17] 丛颖, 宋兴文. 住房价格、人力资本与城镇居民消费——基于我国35个大中城市的实证研究[J]. 财经问题研究, 2022(5): 67-76.
- [18] 张明, 刘瑶. 中国城市房地产价格走势与波动的驱动因素探析——来自全国31个省份与70个大中城市的经验证据[J]. 南京社会科学, 2021(6): 26-38.
- [19] 陈吉煜, 刘勇. 我国城市蔓延的成因与机理研究述评[J]. 现代城市研究, 2018(7): 31-36+85.
- [20] 徐琳珑, 齐结斌, 叶扬洋. 房价、杠杆率与双支柱调控: 动态模拟和微观检验[J]. 金融发展评论, 2022(4): 1-21
- [21] 李会平, 郑旭. 全面征收房地产税会抑制居民的购房意愿吗? ——基于上海市的调查研究[J]. 公共行政评论, 2019, 12(2): 65-81+195.
- [22] 王云. 基于住房公积金视角的居民“隐性”购房意愿微探讨[J]. 黄山学院学报, 2019, 21(6): 47-53.
- [23] 宋昊轩. 广州市限购限贷政策对居民购房行为的实证研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2019.
- [24] 李春生. 住宅市场消费者感知风险对购房意愿影响的实证研究[D]. 杭州: 浙江理工大学, 2011.