

自由論題 3、報告 2

報告テーマ

中国の住宅価格の都市全要素生産性に及ぼす影響
—285 地級市のパネルデータに基づく実証分析

The Impact of Housing Price on City Total Factor Productivity: Empirical
Analysis Based on Panel Data of 285 Prefecture-level Cities in China

氏名（所属）

王 娜（山東師範大学）

WANG Na (Shandong Normal University)

要旨（800 字程度）

2008 年の金融危機以降、中国の経済発展は中低速成長期に突入した。中国の不動産市場を見ると、2000~2014 年の間に、住宅価格の急騰を経験してきた。このような背景において、中国における不動産の急速な発展が経済成長にどのような影響を及ぼすのか。本稿では、住宅価格と都市の全要素生産性の関係に焦点を当て、DEA-Malmquist モデルを利用して中国各都市の全要素生産性を測定したうえで、2003-2013 年における 285 地級市サンプル、70 大中都市と 215 小都市のサブサンプルに基づき、ダイナミックパネルデータモデルを構築し、住宅価格が都市の全要素生産性への影響を実証的に分析した。結論は以下のようになる。

都市の全要素生産性を計測して分解した結果、2003~2013 年における全国 285 の地級市の全要素生産性指数はほぼ上昇傾向にある。この期間における全要素生産性指数の中で、最小値は 2013 年の 0.986 で、最大値は 2010 年の 1.074 である。2003~2013 年の間に、全要素生産性指数の変化は主に技術進歩の影響を受けていたことがわかった。実証分析の結果によると、すべてのモデルにおいて、住宅価格の上昇が都市の全要素生産性の向上を抑制することを示している。住宅価格は 1%上昇するにつれて、全国、大中都市と小都市の全要素生産性がそれぞれ 0.244、0.167 と 0.245 ポイント下落することを示している。さらに、これらの変数係数の大きさから、小都市の住宅価格の上昇は都市の全要素生産性の向上に対する抑制効果が大中都市をはるかに上回ることを示されている。

今後は、住宅価格の高騰を食い止め、異なる都市規模に応じて、不動産市場の需給バランスを合理的に調整することは、経済構造の調整と経済成長の促進にとって重要な意味を持つことが示唆される。