

学校编码: 10384 分类号\_密级\_  
学号: 27720141152787 UDC\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

**“处置效应”估计：关于上海自贸区的设立  
对上海市整体房价的影响研究**

**Treatment-Effect Estimation: The Effect of Establishment of China  
(Shanghai) Pilot Free Trade Zone on the Local Property Price**

覃建琳

指导教师姓名: 林娟助理教授

专 业 名 称: 应用统计

论文提交日期: 2017 年 5 月

论文答辩时间: 2017 年 4 月

学位授予日期: 2017 年 6 月

答辩委员会主席: \_\_

评阅人: \_\_

2017 年 5 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘要

本文采用 Hsiao et al. (2012) 基于因子模型提出的利用面板数据估计“反事实”的方法，研究上海自贸区对于上海当地房价的影响，即研究上海市商品房真实销售价格与当上海自贸区不存在时上海市商品房“反事实”销售价格之间的差别。本文通过对全国各省市商品房销售价格面板数据进行分析，得出上海自贸区会对当地商品房销售价格总体产生正向影响的结论，但是对于不同类型的商品房，其受到影响的程度与开始受到影响的时间会有所差别。具体而言，从自贸区将设立的消息发出后，当地商品房整体销售价格平均提升 26.47 个百分点。而对于不同类型的商品房，住宅销售价格从自贸区将设立的消息发出后就开始受到影响，并且受到的正影响较大；办公楼销售价格在自贸区正式设立后受到明显影响，但是比住宅受到的影响弱；而商业营业用房销售价格在自贸区将设立的消息发出后就开始受到影响，但是就受到影响之后的整个时间段来说，平均受到的影响不明显。最后本文做了稳健性检验，表明本文的样本外预测效果较好，结论与用房价增长率分析得出的处置效应有一致性，且结果对变量选择准则的使用是成立的。

**关键词** 处置效应；上海自贸区；房价

## Abstract

Using the approach suggested by Hsiao, Ching and Wan(2012), which is based on the factor model, this paper explores the impact of China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone on the local property price, that is the difference between the real local property price and the counterfactual property price. With the panel data of property price of provinces in China, this paper shows that China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone has positive influence on the average property price in Shanghai, but the time when property price begin to be affected and the degrees of impact on the different kinds of commercial housing would be different. China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone raised the property price by 26.47%. For the different kinds of commercial housing, home price was affected greatly after releasing the news of China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone would be set up. The impact on the price of office building was weaker and started from China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone set up formally. The impact on the price of commercial houses started from the releasing of the news of China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone would be set up, but for the whole period we discuss in this paper, the impact was insignificant . In the end, we take the robustness check, it shows that the conclusion holds true under choices of policy implementation point and variable selection criteria, and we also use annual growth rate of property price to estimate the treatment-effect, which is consistent with the result before.

**Key words:** Treatment-effect; China (Shanghai) Pilot Free Trade Zone; Property price.

# 目录

第 1 章 研究背景 .....	1
1.1 研究背景 .....	1
1.2 研究目的 .....	3
1.3 贡献 .....	4
第 2 章 文献综述 .....	5
2.1 基于“反事实”的政策评估 .....	5
2.2 自贸区对房价的影响 .....	10
第 3 章 模型 .....	13
3.1 理论基础 .....	13
3.2 实证模型 .....	14
第 4 章 “处置效应”估计 .....	17
4.1 数据 .....	17
4.2 控制组选择 .....	18
4.3 “处置效应”估计 .....	19
4.3.1 自贸区设立后商品房价的“处置效应” .....	20
4.3.2 自贸区将成立消息发出后商品房价的“处置效应” .....	22
4.3.3 自贸区设立后分类商品房价的“处置效应” .....	25
4.3.4 自贸区将成立消息发出后分类商品房价的“处置效应” .....	30
第 5 章 稳健性检验 .....	36
5.1 样本外预测 .....	36
5.2 房价增长率的处置效应估计 .....	40
5.3 变量选择准则 .....	44
第 6 章 结论、研究局限与展望 .....	45
6.1 结论 .....	45
6.2 研究局限 .....	45
6.3 展望 .....	46
附录 .....	47
参考文献 .....	55
致谢语 .....	59

# Contents

<b>Chapter 1 Background</b> .....	1
1.1 Research background.....	1
1.2 Research Purpose .....	3
1.3 Contribution.....	4
<b>Chapter 2 Literature Review</b> .....	5
2.1 Policy Evaluation Based on Counterfactuals.....	5
2.2 Impact of FTZ on the Property Price.....	10
<b>Chapter 3 The Model</b> .....	13
3.1 Theoretical Foundation.....	13
3.2 Empirical Model .....	14
<b>Chapter 4 Empirical Analysis</b> .....	17
4.1 The Data .....	17
4.2 Selection Method of Control Provinces .....	18
4.3 Estimation of Treatment-Effect.....	19
4.3.1 Treatment-Effect of Commercial Housing Price after Sept.2013 .....	20
4.3.2 Treatment-Effect of Commercial Housing Price after Dec.2012 .....	22
4.3.3 Treatment-Effect of Price of 3 kinds of Commercial Housing after Sept.2013 .....	25
4.3.4 Treatment-Effect of Price of 3 kinds of Commercial Housing after Dec.2012.....	30
<b>Chapter 5 Robustness Check</b> .....	36
5.1 The Out-of-Sample Forecast .....	36
5.2 Estimation of Treatment-Effect of Annual Growth Rate .....	40
5.3 Selection Criteria for Control Provinces .....	44
<b>Chapter 6 Conclusion</b> .....	45
6.1 Conclusion.....	45
6.2 Limitations.....	45
6.3 Prospect .....	46
<b>Appendix</b> .....	47
<b>References</b> .....	55
<b>Acknowledgements</b> .....	59

## 第 1 章 研究背景

### 1.1 研究背景

北京、上海、广州、深圳等国内一线发达城市的商品房销售价格水平一直以来都处于中国房价的顶端，这样的现象与众多因素相关，可以是服务业高度发展使得生活质量提高、交通便利、教育资源多、就业机会多等等。而自由贸易试验区在中国是近几年才出现的，它在贸易和投资等方面有比较优惠的规定。国内第一个自由贸易试验区是中国（上海）自由贸易试验区，它是中国政府设立在上海市的区域性自由贸易园区，位于浦东境内。2013年9月29日上海自贸区正式挂牌成立，面积28.78平方公里，涵盖上海市外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区 and 上海浦东机场综合保税区等4个海关特殊监管区域。2014年12月28日经全国人大常委会授权，上海自贸区区域面积得以扩大，至目前为止，面积共达到120.72平方公里。自贸区的建设方案主要涵盖商贸服务领域、金融服务领域、航运服务领域、社会服务领域、文化服务领域、专业服务领域共六大领域的服务业扩大开放措施，实行政府职能转变、贸易服务、金融制度、外商投资等多项改革措施，成为中国深化改革的新试验点，并将大大推动上海市的经济发展。从具体措施来说，金融服务领域开放措施包含允许符合条件的外资金融机构设立外资银行，在试点内设立外资专业健康医疗机构等；航运服务领域开放措施包含允许设立外商独资国际船舶管理企业等；商贸服务领域开放措施主要包括在保障信息网络安全的情况下，允许外资企业经营特定形式的部分增值电信业务等；专业服务领域的开放措施较多，主要涉及律师服务、资信调查、旅行社、人才中介服务、投资管理、工程设计以及建筑服务等行业；文化服务领域的开放措施主要包括允许设立外商独资演出经纪机构，为上海市提供服务等；社会服务



领域的开放措施主要涉及教育培训、职业技能培训以及医疗服务等行业<sup>①</sup>。鉴于其负面清单管理模式在上海市自贸试验区的试点内取得了显著成效，自贸区经验得以在国内其他地区推广。2014年12月12日，广东省、天津市、福建省自由贸易试验区被批准设立；2016年8月31日，辽宁省、浙江省、河南省、湖北省、重庆市、四川省、山西省7个自贸区被批准设立。虽然自由贸易试验区并非是针对房地产业而提出的，其政策也并非针对房地产业，但是设立有自由贸易试验区的城市房价却有高于平时的上升趋势。高原（2013）认为，由上海自贸区服务业扩大开放措施可以看出，自贸区的总体建设方案涉及的产业较多，对自贸区试点内的办公用房、商铺等物业形成不同程度的直接利好，在自贸区正式设立的前几个月，上海外高桥区域内的办公用房成交量涨幅明显。丁俊发（2014）认为上海自贸区的管理创新与制度创新环境，有利于物流企业的发展，自贸区成立一年以来进驻的企业有30%是物流企业。而对于住宅市场，孟舒群（2013）指出，上海自贸区具体实施细则公布前，自贸区周边二手房一夜上涨近10%。陈则明（2013）认为独特的地理优势以及位置的稀缺性促使销售价格上涨，自贸区对其的影响已经从自贸区临近区域蔓延至周边甚至更远的区域，导致上海自贸区相关区域内及其附近房价上涨迅速，并且其房价涨幅高于同期上海市平均房价涨幅，在短期内看来房地产行业升值效应很明显。中原地产研究中心报告显示，2013年12月份自贸区内浦东临港板块拍出一块溢价率高达445%的商用土地，此时距离上海自贸区正式成立才不足3个月，而上海自贸区正式设立前后成交的住宅土地溢价率也上升了100%–150%。高原（2013）指出，上海市外高桥区域商品房平均销售价格增长率自2013年8月之后不断加快，房价从8月1.55%的环比增长率升至10月14.22%的环比增长率，10到12月底商品房销售价格仍然保持稳定增长；11月、12月祝桥区域商品房销售价格的环比增长率分别为19.60%和13.13%；即使是周边发展还不太好、基础配套设施还不够完善的临港地区，商品房销售价格的环比增长率在11月也达到了13.45%。赵轶鸣（2013）指出，原本上海地产的价格洼地，凭借自贸区的概念，房价在不到两个月的时间内急速上升，超过了上海市平均水平。而且不仅仅是上海，在全国其他省市相继成立的各个自贸区区域及其周边房价大多出现上涨情况。首先，自贸区促进贸易服务领域的开放，与贸易

<sup>①</sup> 详见《上海自贸区总体方案》

密切相关的贸易加工业、物流以及仓储等行业迅速发展，必定使得产业地产的需求上升；其次，自贸区新的改革举措所营造出来的贸易、金融自由化等经济环境能够推动经济发展，并且带动相关产业的发展；开放的环境以及政策的优惠也会吸引大量的企业入驻，从而带来相关的办公楼、商业营业用房的需求；最后，企业入驻必然吸引大量的人才流入，新增的大批就业岗位会增加住宅市场的需求同时，人才的流入也会带来新的技能、经验，进一步推动经济发展<sup>②</sup>。因此，虽然自贸区相关政策并不直接作用于房地产行业，但是它会对房地产行业产生间接的影响。

## 1.2 研究目的

上海自贸区是推进改革开放的重大举措，是为加快政府职能转变、积极探索管理模式创新、促进贸易和投资便利化，为全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验，促进区内经济综合、全面地发展，从而带动整个城市的经济发展<sup>③</sup>。自贸区也有很多有利于改善民生的措施，自贸区吸引入驻的企业会带来大量就业岗位，也有利于创业，并且区内允许设立中外合作经营性教育培训机构，有利于提升就业率；在自贸区内可以买到更为便宜的进口商品；自贸区内允许设立外商医疗机构，人民可以体验外资医院的医疗服务；自贸区允许设立外商独资的娱乐场所，区内会有更多包含国外元素的娱乐休闲活动等等。因此，从自贸区的功能来看，自贸区是一个能提升国民福利的“政策”。但是由于自贸区及其周边商品房销售价格在自贸区设立后上升迅速，这于民生福利而言是一个负面影响，因此本文想研究上海自贸区是否会影响上海市房价，即探究自贸区在民生福利方面是否会带来负面的影响，以及如果有影响的话，影响程度如何<sup>④</sup>。

<sup>②</sup> 自贸区对房地产业的9点影响 <http://fdc.fang.com/news/2015-01-30/14771745.html>

<sup>③</sup> 《上海自贸区总体方案》

<sup>④</sup> 本文研究的房价特指商品房销售价格，商品房包括住宅、办公楼及商业营业用房。

### 1.3 贡献

首先，国内外较少有文献研究自贸区的设立对当地房价的影响，近年来针对这个问题进行研究的文献大都是停留在定性的层面上，本文可在量化研究这方面稍作填补。其次，本文采用 Hsiao et al. (2012) 基于因子模型提出的利用面板数据估计“反事实”的方法，研究相关政策对经济变量的影响，因为自贸区并非是针对房地产业的“政策”，在这个模型基础上，本文把“政策开始影响的时点”定为自贸区正式挂牌成立时点与自贸区将成立的消息发出时点，探究政策对于其不直接针对的经济变量的影响开始于消息发出时还是自贸区正式成立即政策实际实施时。最后，本文探究自贸区对商品房整体销售价格的影响渠道，即对于不同类型商品房的不同程度影响。

接下来，第二章介绍本文的主要参考文献；第三章介绍理论与实证模型；第四章为实证分析；第五章为稳健性检验；第六章为全文总结。

## 第2章 文献综述

### 2.1 基于“反事实”的政策评估

政策评估无论是从理论上还是实证上来说都是经济学研究的一个重要问题。Imbens and Wooldridge (2009) 认为很多经济上和其他社会科学上的实证研究都是基于政策的因果效应研究。政策评估关键在于分析受到政策影响的一系列因素在政策干预后的变动情况。在经济研究中, 这些受到政策影响的因素主要是经济主体, 可以是个人、企业、市场, 或者是一个地区、国家, 而相关政策可以是法律规定、技术发展或者教育培训、技能培训项目等等, 需要对比的就是受到与未受到该政策影响的效果差距。但是问题在于经济个体的变动情况或者是在受到政策影响下而出现的, 或者是在没有受到政策的影响下而出现的, 我们不可能同时观测到同一个经济个体出现两种结果, Holland (1986) 认为这是因果推断中的关键问题。所以, 对政策的评估需要研究“对比”情况, 或者是不同个体的对比, 或者是同一个个体在不同时期的对比, 比如 Ashenfelter (1978), Lechner (1999) 以及 Chay and Greenstone (2005) 等等。有很多文献针对这个问题加深了对计量与统计方法的研究。比如 Fraker and Maynard (1987) 对在评估聘任与培训机制时采用实验与非实验设计的方法优劣情况进行实证分析。现在对于政策评估的方法已经比较成熟, 在各领域都有应用, 比如宏观经济学领域、微观经济学领域等等。赵莉晓 (2014) 根据“综合评估模式”提出公共政策评估的一般性理论。胡永远和周志凤 (2014) 用倾向得分匹配法研究政策影响。

“处置效应 (Treatment-Effect)” 衡量一个政策实施的效果, 即衡量政策对变量带来的影响。Hsiao et al. (2012) 认为, 单纯对比需要研究的变量在政策影响后的变化情况与政策影响前的状态是不够准确的。众多文献研究表明, 经济系统中存在一些共同因子, 驱使横截面各个个体的经济运行, 这些共同因子可以是技术、人口增长、教育、文化甚至是天气状况等等, 这些因素难以衡量甚至难以观测。所以即使没有相关政策的干预, 经济变量也会在这些共同因子的驱使

下随时间的推移而变化。因此，有文献提出用其他未受到政策干预的个体经济运行状况代替需要研究的个体在没有受到政策干预下的经济运行状况，如 Abadie and Gardeazabal (2003) 以巴斯克地区为例研究武装冲突的经济成本，文章发现与另一个未受到恐怖袭击的地区相比，20 世纪 60 年代末期遭受到恐怖袭击的巴斯克地区的人均 GDP 下降了 10 个百分点。El-Shagi et al. (2016) 通过综合匹配构建出假设不存在金融危机时欧元区国家的实际有效汇率，分析国际金融危机的爆发是否使欧元区国家的实际有效汇率遭到极大地扭曲。在估计“处置效应”时，应该估计出当政策干预不存在时，需要进行研究的变量会如何变动，因为这个结果在实际中并不存在，所以称之为“反事实”。而变量的真实值与“反事实”值之间的差别就是一个政策实施的效果。Pesaran and Smith (2016) 指出，“反事实”可以用来研究很多领域的问题，例如哲学上用“反事实”分析因果关系，历史学上用“反事实”探究“如果没有”的问题，即研究某一事件若不发生则社会系统将会怎么样发展，经济学上用“反事实”分析如何在不确定的情况下做决策，统计与计量上用“反事实”来评估政策的影响效果。

使用因子模型是估计“反事实”的一个基本方法，因子模型是基于横截面个体之间的相关性构建得出，而存在这种相关性正是由于横截面个体的经济运行情况都是受到共同因子的驱动所导致的。

相关文献提出几种方法构造“反事实”。Bai and Ng (2002) 对多维因子模型的计量学理论进行发展，其重点是决定模型中因子的个数，这是大量有关多因子模型的文献都没有解决的问题。文献首先建立了因子估计的收敛速度，然后提出一些面板准则并证明使用这些准则可以估计出因子的个数，进而通过最大似然方法估计共同因子及其因子载荷，最后估计“反事实”。但是使用这个方法的前提条件是横截面个体必须足够多以及整个估计区间（包括政策影响前与政策影响后的区间）必须足够长，而对于横截面个体数量以及估计区间长度之间的关系并没有限制。传统的双重差分方法同样可以用来预测处置效应，第一重差分计算政策影响前后横截面个体自身的变化，第二重差分计算政策干预后受到影响的横截面个体与横截面其他未受到影响的个体变量之差，用这种方法分析政策实施的效果计算相对简便。有较多文献使用双重差分方法研究政策影响。周黎安和陈烨 (2005) 研究中国农村税费改革的政策效果；李楠和乔榛 (2009) 研究国有企业改革对经

济绩效的影响；郑新业等（2011）研究“省直管县”改革对于经济增长的影响；金虎斌（2012）研究房地产限购政策对房价的影响；许红伟和陈欣（2012）研究我国融资融券交易是否有利于股票的定价效率；袁从帅等（2015）研究“营改增”对企业投资、研发和劳动雇佣的影响。但是叶芳和王燕（2013）指出双重差分方法有严格的使用条件，首先必须要符合非混淆假设（unconfoundedness），政策是否选择某个个体作为实施对象与潜在变量的变化情况是不相关的，即对实验组的选择必须是随机的，其次，需要研究的个体与横截面其他个体必须有同样的共同因子，而且这些共同因子对每一个横截面个体的影响程度必须是相同的。陈林和伍海军（2015）阐述了国内双重差分方法的研究现状与潜在问题，文章认为双重差分方法需遵循两大类假设，即随机性（排除无法控制的因素的影响）与同质性假设（实验组与控制组除受到的政策冲击不同之外，其余各方面均应达到高度相近的程度）。但是在现实中，政策的提出与实施或者是为预防、解决某个问题，或者是为促进某些方面的发展，因此对政策受体的选择往往是有针对性的，所以政策干预的对象一般都不是随机的。而且横截面每一个个体各方面都存在差异，驱使每一个个体经济运行的共同因子不一定相同，相同的共同因子也并不一定会对每一个个体产生相同程度的影响。因此，在研究宏观经济政策时，使用双重差分方法不太符合现实情况。在对比事例研究中，Abadie et al. (2010)提出合成控制方法，把上述因子模型中的共同因子细化为未知的对横截面各个个体有相同影响的共同因子、可观测到的协变量以及不可观测到的共同因子。通过一定的权重，用所估计的控制组（横截面上除需要研究的个体之外的其他个体）“反事实”计算实验组（需要研究的横截面个体）的“反事实”，该方法不需要双重差分方法中每一个共同因子对横截面个体都有相同影响程度的假设。该文献研究1988年加利福尼亚州实施的大规模烟草控制项目的效果，使用这个新提出的方法，文章得出了显著的估计结果。王利辉和刘志红（2017）用合成控制法研究上海自贸区对地区经济的影响。因为政策干预和有关社会科学的事件发生的层面都很大，涉及广，通常都是国家、地区或是城市，但是其所想要针对或是影响的具体对象却有限，因此合成控制方法在对比事例研究中有非常大的潜在应用性，尤其是在很多传统回归模型不适用的情况下，综合控制方法是研究政策影响的一个很好的选择。但是在实际计算中，控制组的权重选取对可观测到的协变量以及其他协变

量的选择非常敏感，且实验组“反事实”也不容易推导得到，因此使用合成控制方法对于处置效应的估计相对比较复杂。除此之外，还可以通过横截面各个个体之间的相关性构建向量自回归模型去估计“反事实”。但是这种方法不能有任何政策干预后的冲击，即向量自回归模型用不受政策干预的一定滞后期的横截面各个个体预测政策干预后的“反事实”，当预测变量的“反事实”运行情况涉及的时间逐渐加长时，需要研究的横截面个体某些滞后期数据已经是受政策影响了，若他们与控制组个体有相关性，则控制组也就已经受政策影响了，因此最终的预测将会出错。

Hsiao et al. (2012) 研究 1997 年香港回归事件以及 2004 年香港与中国大陆签订《关于建立更紧密经贸关系的安排》事件对香港地区的经济效益影响，具体地说，文献想探究这些事件如何影响香港的经济增长率。但是，这个问题很难用传统的计量经济学模型进行分析，因为香港的经济因为什么因素而发展，如何发展，在对香港的投资以及香港作为中国大陆与世界其他国家和地区之间的重要转口港中中国大陆扮演了一个什么样的角色等等因素都不容易有清楚的了解。更重要的是，基于以往理论文献的实证研究往往需要很多约束性很强的假设条件，同时，数据量的需求也是很大的，在现实中应用性不够广。除此之外，自 1997 年主权回归后，香港的经济也遭受了很多外部冲击。因而使用传统的计量模型分析这个问题有众多困难。如果知道受一个事件或政策影响下的变量变化情况，也知道当没有该事件或政策干预时该变量的变化情况，那么很容易知道该事件或政策的影响效果，即两种情况下变量变化情况之差。但是事实上变量的运行情况要么是在事件或政策影响下进行的，要么是没有该事件或政策影响时进行的，即变量不可能同时出现两种运行情况。因此，Hsiao et al. (2012) 认为为了合理评估一个政策或事件带来的影响，应该构造出假设该事件或政策不存在时变量的运行情况，并提出了基于因子模型框架利用面板数据估计“反事实”的方法，该研究认为可以用控制组数据代替共同因子进而估计实验组的“反事实”，最终得出处置效应。运用这个方法，文章发现，香港回归事件并没有对香港经济状况带来明显的影响，虽然在邓小平提出的“一国两制”方针下，这样的结果表面上看不太合理，但是因为香港回归除了主权从英国移交到中国之外，这段期间内香港的制度安排基本上没有改变，并且香港回归是提前 14 年就已经知道的，制度调整

的具体细节早在 1984 年的中英联合声明中就已经定好了，因此文章推测香港回归前该有的制度调整早就已经完成了，所以正式回归就不会对香港经济产生明显的影响；但是《关于建立更紧密经贸关系的安排》对香港地区的经济效益有显著的提升效果，由于与内地之间的自由化、开放度的提高，香港地区的 GDP 增长率比没有签订该协议的情况下提高了 4 个百分点。本文研究中国（上海）自由贸易试验区对上海地区房价的影响，采用 Hsiao et al. (2012) 提出的利用面板数据估计“反事实”的方法。该方法在运用中，对双重差分方法的使用条件并没有限制，即实验组可以不是随机的，并且共同因子对横截面个体的影响程度也可以是不一样的。这在针对宏观政策的研究中，更符合实际情况，因为每一个国家、地区或是城市源于其经济发展水平、地理位置、人口、文化等方面的不同而有着各自不同的特色，因此同样的政策在不同的国家、地区或是城市实施就可能会产生不同的效果。并且此方法也克服了横截面个体不够多、研究区间（政策影响前后）不够长，即样本量较少的问题。相比于合成控制方法，此方法在计算上也较为简便。因此，Hsiao et al. (2012) 提出的利用面板数据估计处置效应的方法在现实中应用性很广。

较多文献运用这个方法研究宏观经济政策带来的影响。Ching et al. (2012) 研究中国香港与中国内地签订《关于建立更紧密经贸关系的安排》对香港地区劳动力市场的影响，文章研究发现此协议的签订使香港的失业率降低，并最终使失业率稳定在 9% 的水平上。Bai et al. (2013) 研究上海、重庆两地房产税分别对当地房价的影响，文章发现两地房产税的实施分别对两地的房价产生了相反的作用，上海市房价有所下降，但是重庆市房价却有所上升，并且文献阐述了会出现这种现象的原因在于两地房产税政策的适用对象差别与税率差别，进而推测重庆市实施房产税政策时出现了“溢出效应”，即重庆市的房产税针对针对高端房地产，因而人们转向于对中低端房地产的需求，带动中低端房地产销售价格上涨，使得平均商品房销售价格有所上涨。由于 Hsiao et al. (2012) 提出的面板数据方法要求数据是平稳的，Bai et al. (2013) 证明此方法在数据非平稳时同样适用。Ouyang and Peng (2015) 研究中国 2008 年四万亿经济刺激计划对中国经济的影响，得出此经济政策使得中国的经济恢复提前了两年的结论，该政策实施后两年内中国 GDP 增速提高了 3.2 个百分点，但是该政策对于实际 GDP 增长的处置效应只是



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库