

中国居民房贷幸福指数 影响因素及作用路径 ——理论分析与实证研究

宁薛平¹, 文启湘²

(1. 上海立信会计学院 金融学院, 上海 201620)

2. 西安交通大学 经济金融学院, 陕西 西安 710061)

摘 要:文章基于中国住房消费信贷与居民幸福指数相悖的现实矛盾,根据住房消费信贷和幸福指数相关理论,运用问卷调查数据,采用结构方程建模分析方法,对中国居民房贷幸福指数的影响因素及作用机制进行了系统的理论分析与实证研究。其主要结论为首付款、贷款期限、还款方式和未来房贷政策预期四个因素直接或间接影响幸福指数;在四种影响因素的作用下,A类幸福指数分别影响B类和C类幸福指数,C类幸福指数又影响B类幸福指数。由此,政府在房贷政策稳定条件下应制定灵活的贷款方式提高信贷产品的流动性,商业银行应采取自身发展与房贷者幸福指数相统一的措施,消费者必须在提高信贷知识水平的基础上切实做到理性房贷和理性购房。

关键词:住房消费信贷;幸福指数;问卷调查;结构方程模型

中图分类号:F126;F832.45 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2011)11-0027-12

一、问题的提出与文献综述

(一)问题的提出:中国居民的房贷幸福感

人民幸福是社会主义和谐社会的根本标志,也是社会主义和谐社会建设的根本目标。人们关注有关幸福感、幸福指数的调查测量和研究讨论,其原因很大程度上正是在于幸福指数是衡量人们对自身生存和发展状况的感受和体验。幸福指数所量化的是人们的主观心理体验,而这种体验会强烈地受到个体差异的影响。住房消费信贷幸福指数即是在住房信贷消费行为产生后对生活满意度的一种主观感受程度的主观指数。我国住房消费信贷起步于 20 世

收稿日期:2011-07-09

基金项目:上海市教育委员会优秀青年项目(SLX10006);上海市教育委员会重点学科建设项目(J51703)

作者简介:宁薛平(1976—),女,山西稷山人,上海立信会计学院金融学院讲师;

文启湘(1936—),男,湖南桃江人,西安交通大学经济金融学院教授,博士生导师。

纪 80 年代,迄今为止已取得了显著的成绩,然而居民的幸福感普遍不高,如不能提高居民的幸福感则会有悖于我国住房改革的初衷。那么影响人们住房消费信贷幸福指数的因素有哪些,作用的机理又怎样?这是本文所探讨的重点。

(二)文献综述:国内外研究空白的探索

国外学者研究幸福指数始于英国经济学家庇古的《福利经济学》,经历了从主观幸福感的提出到国民幸福指数理论的构建的研究过程。南亚不丹国王在 20 世纪 70 年代提出了“国民幸福总值(GNH)”概念,认为政策应该关注幸福并以实现幸福为目标,人生基本的问题是如何在物质生活和精神生活之间保持平衡。丹尼尔·卡内曼(Kahneman)等(1999)提出了国民幸福指数(National Happiness Index)的概念,并利用日重现法(DRM)从个人行为推导社会利益、从微观推导宏观、从快乐原理推导幸福之道,从快乐测度推导幸福测度。美国学者 Blanchflower 等(2004)的调查报告揭示,人们的幸福是可以度量的,并以此建立了幸福模型来度量幸福。Gary Backer(1974)和 James Davie(2001)分别从不同研究角度指出幸福指数与个人收入具有一定的相关性。Norman Feather(1990)和 Knrt Gerlach(1996)研究认为失业会降低人们的主观幸福感。Neugarten(1961)编制了生活满意感量表(LSI)。60 年代中期,Cantril(1964)编制了自我标定量表(SAS),这种测量方法在 70 年代被 Andrews 和 Withey 等人进一步发展。Diener(1985)编制的生活满意感量表(SWLS)被广泛采用。然而令人疑惑的是,关于居民房贷幸福指数的研究却尚未出现。

国内学者对福利经济学的研究甚少,更多的是在国外学者研究的基础上对国内幸福感和幸福指数进行研究。邢占军(2002)认为幸福感是由人们所具备的客观条件和人们的需求价值等因素共同作用而产生的个体对自身存在与发展状况的一种积极的心理体验。李焰等(2003)认为主观幸福感(SWB)专指评价者根据自定的标准对其生活质量的总体评估。赵君(2004)认为幸福感是人们对自身存在状况的一种积极的情绪体验,是个体对客观现实的主观反映,其构成成分有积极情绪、消极情绪和生活满意度。康君(2005)认为幸福就是人们对客观现实生活满足状况的一种主观反映和心理体验。邢占军(2006)从我国的文化背景和当前社会实际出发,在大量实证研究的基础上,提出了由 10 个次级指标构成的我国居民幸福指数指标体系。乐正(2006)将幸福指数分为三类指标:A 类指标,涉及认知范畴的生活满意程度;B 类指标,涉及情感范畴的心态和情绪愉悦程度;C 类指标,指人际及个体与社会的和谐程度。A、B、C 三类指标的总体满意度相当于居民的综合幸福指数。同样令人遗憾的是,国内关于房贷幸福感和房贷幸福指数的系统定量研究也尚属空白。

综上所述,国外学者对幸福指数的研究主要集中于物质需求和精神需求方面的探索,而对社会和谐度的研究较少,这主要是由于国外不存在类似中国的城乡二元结构制度。不过其对福利经济学、幸福感和幸福指数的研究却取

得了一定的成就,并给出了一些理论框架和统计研究方法。但国外关于住房消费信贷幸福指数的研究尚属空白,这可能主要是因为国外居民购房支出在其整个家庭消费支出中比重较小的缘故。国内学者对幸福指数的量化研究较少,即定性分析多于定量分析,主要集中于单个指标的满意度研究;而关于房贷幸福指数的研究则仅限于廖如晨星的零散探讨,而且对房贷幸福指数影响因素的研究也缺乏系统科学的探索。

因此,立足住房消费信贷和居民幸福感,对中国房贷幸福感和房贷幸福指数进行深入系统的探讨显得尤为重要。本文基于国民幸福指数理论,根据中国国情,构建中国房贷幸福指数指标体系,运用问卷调查数据,采用结构方程建模分析方法,对中国房贷幸福指数进行了系统的理论分析与实证研究。其探索突破点在于构建我国居民房贷幸福指数,分析我国住房消费信贷中诸要素对幸福指数的影响,从而力图填补国内外对房贷幸福指数研究的空白。

二、中国房贷幸福指数理论分析

(一)中国房贷幸福指数的理论依据

1. 理论基础——国民幸福指数理论。本文的房贷幸福指数理论基于国民幸福指数理论,其认为主观幸福感与社会心理体系诸多因素和层面之间有着密切联系。因此,设计房贷幸福指数要考虑三个问题:心理参照系、成就动机的程度和本体安全感。首先,心理参照系。房贷之后人们的幸福感将会因其心理参照系而产生极大的变化,如房贷前人们由于经济比较宽裕,其他方面的消费需要很容易被满足,如可以随机增添新家具、购买时尚名牌衣服等,故其表现出很高的幸福感;而房贷后人们其他方面的需求受到了严重的影响,与以前相比,其幸福感会出现下降,由此会使其原有自尊心受到伤害。其次,成就动机的程度。人们的成就需求决定于其成就动机的程度,而其预期目标又决定着成就动机的程度。在这个过程中人们对自身成就的意识水平的产生是其中一个重要的环节,若人们意识到自身成就水平达不到其预期目标,就无从谈及幸福感;反之,就会产生强烈的幸福感。没有经济压力的房贷,人们会产生一种成就感,认为购房也是自身能力的体现,因此其幸福感会得到一定程度的提升;若通过贷款或向亲戚朋友借款买房,其经济压力就会增大,从而会使人有种挫败感,幸福感反而会在其买房后出现下降。最后,本体安全感。本体安全感是指个人对自我认同的连续性和对其所生活的社会环境所表现出的一种自信心。这种源自人和物的可靠感是一个人抵御焦虑和产生主观幸福感的前提和基础,同时对个人信任感的形成又相当重要,所以本体安全感是个体安全感所依赖的基础。因此,有时人们的幸福感与其住房条件之间并未呈现简单的正相关性,在现实生活中,一些住房条件差的人,其幸福感却与日俱增;而某些身居富丽堂皇之室者却整日压力重重,不仅没有体会到豪宅给自己带来

的满足,其幸福感反而下降了许多。这种例子在现实中比比皆是。

2. 房贷幸福指数的维度。Diener(1999)设计了幸福维度表,如表 1 所示。该表展示了幸福的许多不同的

表 1 幸福的维度

愉快情感	不愉快情感	生活满意度
喜乐	罪恶感与耻辱感	希望改变生活
得意	悲伤	对目前生活满意
满足	焦虑与担心	对过去生活满意
自豪	愤怒	对将来生活满意
喜爱	压抑	别人对自己生活的重大看法
幸福	沮丧	

是一种非常强烈的狂喜;不愉快情感可能是罪恶感和耻辱感,也可能是愤怒、压抑和嫉妒。因此,精神方面和社会方面也是衡量幸福的重要标准。

3. 房贷幸福指数体系的指标依据。主观幸福感有多项衡量指标,概括起来主要包括三个方面:一是认知评价,是对生活质量的整体评估,即生活满意度;二是积极情感,包括愉快、高兴、觉得生活有意义、精神饱满等情感体验;三是消极情感,包括忧虑、抑郁、悲伤、孤独、厌烦、难受等情感体验,但不包括严重情感障碍和神经症等。其中,认知评价是主观幸福感的关键指标,作为认知因素,它是更有效的肯定性衡量标准,是独立于积极情感和消极情感的因素。

4. 乐正(2006)幸福指数研究。乐正(2006)关于幸福指数的研究将居民幸福的综合指数细分为三类指标:生活满意度、身心愉悦度和关系和谐度。其中,生活满意度的影响因素有 12 个方面:职业、经济状况、社会保障、事业发展、社会阶层、居住状况、医疗状况、教育状况、人身财产安全、交通出行状况、业余生活和家庭生活。身心愉悦度的影响因素包括精神紧张程度、心态、未来幸福预期、比 5 年前幸福指数和所处城市的幸福感。关系和谐度的影响因素包括人际交往关系、对所处城市的认同感、所处城市的发展与个人幸福。

表 2 中国房贷幸福指数指标体系

一级指标	二级指标
A 类幸福指数	房贷后社会保障满意度
	房贷后职业满意度
	房贷后家庭生活质量
	房贷后经济压力感
	房贷后业余生活质量
	房贷后居住状况满意度
	房贷后医疗状况改善度
	房贷后教育程度满意度
B 类幸福指数	房贷后精神紧张程度
	房贷后心态平衡度
	房贷后与以前相比幸福感
	房贷后和周围人相比幸福感
C 类幸福指数	房贷后人际关系满意度
	房贷后认同感强弱度
	房贷后幸福感提高度

基于以上理论依据,本文将中国房贷幸福指数指标体系划分为两个层次:第一个层次将所有指标划分为 A(生活满意度)、B(身心愉悦度)、C(关系和谐度)三类指标;第二个层次是为每类选取相应的指标,尽量使其具有代表性。依

据房贷幸福指数体系相关理论和考虑到数据的可得性,我们共选取了 15 个指标。其中,A 类指标 8 项,B 类指标 4 项,C 类指标 3 项,如表 2 所示。

(二)中国房贷幸福指数影响因素和作用路径概念模型

住房消费信贷中的诸多要素——首付款、贷款方式、贷款利率方式、贷款

期限和未来政策预期等对房贷者的幸福指数均有影响,而且 A 类幸福指数、B 类幸福指数和 C 类幸福指数之间是否存在相互影响目前尚无研究文献涉及。鉴于此,本文除了研究贷款诸要素对房贷者幸福指数的影响外,还要研究各类幸福指数之间的相互影响。

1. 住房消费信贷诸要素与 A、B 类幸福指数的关系。首付款对 A 类幸福指数的影响较大,首付款较多,对资产状况不好的贷款客户的经济压力较大;贷款方式对 B 类幸福指数产生一定影响,公积金贷款利率比商业贷款利率低但手续繁琐,并且不是每个客户都可以使用公积金贷款,由于商业贷款利率变化幅度也大于公积金贷款,对贷款客户的 B 类幸福指数也会产生一定影响,精神压力会较大;贷款期限越长,目前的经济压力越小,但是精神负担越重。

2. 住房消费信贷政策预期与 B 类幸福指数的关系。心理压力不仅源于现实压力,也源于不确定性预期。房价连续上涨,许多地方短短几年时间房价就已翻番。在这种不可思议的涨速面前,那些没有房住打算买房的人的压力可想而知。在房价非理性上涨的情况下,人们唯一的希望寄托在调控政策上,而有关部门在执行中央调控政策时又不作为或态度消极,从而也不断给人以心理压力。可见,住房消费信贷政策预期对 B 类幸福指数有明显影响。

3. A 类幸福指数、B 类幸福指数和 C 类幸福指数的关系。住房消费信贷行为不仅使客户承担经济上的压力,还会给客户造成精神上的压力,但是其能促成他人和社会的认同感。一般经济上的压力和精神上的幸福感有着必然联系,经济压力与幸福指数呈负相关关系。经济压力状况和社会认同感相关性也较强,如果经济压力较大,则其很难去参加各类社会活动,其社会和谐度、认同感必然也较低。精神上的压力与社会和谐度之间也呈负相关关系,一般而言,压力越大,其社会认同感越差。

基于上述逻辑,本文提出住房消费信贷对幸福指数影响的概念模型,见图 1。

根据上述概念模型,本文提出如下假设:

H1:住房消费信贷对 A 类、B 类和 C 类房贷幸福指数有直接影响。

H1a:首付款对 A 类幸福指数有影响,首付款额度越大,A 类幸福指数越低。

H1b:还款期限对 A 类幸福指数有影响,还款期限越长,A 类幸福指数越高。

H1c:还款期限对 B 类幸福指数有影响,还款期限越长,B 类幸福指数越低。

H1d:贷款方式对 C 类幸福指数有影响,公积金贷款较商业贷款而言,C

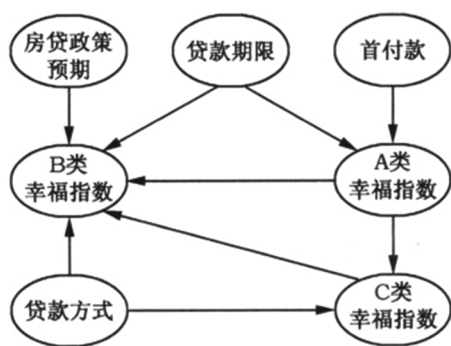


图 1 住房消费信贷对幸福指数的影响因素及作用路径概念模型

类幸福指数较低。

H1e:住房消费信贷政策预期与 B 类幸福指数相关,如果政策趋紧,则 B 类幸福指数降低。

H2:A 类、B 类和 C 类幸福指数之间相互影响。

H2a:A 类幸福指数会影响 B 类幸福指数,经济压力越大,精神压力越大。

H2b:A 类幸福指数越高,即经济压力越小,C 类幸福指数越大。

H2c:C 类幸福指数越高,即社会和谐度越高,则精神压力越小,B 类幸福指数越高。

三、中国房贷幸福指数影响因素及作用路径的实证研究

(一)基于问卷调查的数据说明

本文的数据收集采用问卷调查方式。单个题项一般只能度量狭窄的概念,测量复杂的组织现象通常需要设计多个题项。在变量的测量题项具有一致性的情况下,多个题项比单个题项更能提高信度。因此,在问卷中通过设计多个题项对研究中所涉及的变量进行测量,可以提高度量的信度和效度。科学合理的测量项目应充分借鉴已有研究成果。本文调查问卷共分四个部分:一是被调查房贷人基本信息,即人口统计特征和社会地位;二是房贷人购房的基本情况;三是房贷基本情况对购房的影响;四是购房后房贷幸福指数各个指标。其中量表全部采用 Likert 5 量表的形式。本研究问卷于 2009 年 5 月至 10 月正式发放,分为网上和书面两种形式,共发放 800 份,其中网上 400 份,书面 400 份。为了使样本具有代表性,问卷发放时考虑到样本的地域涵盖性,网上发放部分通过各大论坛的城市论坛进行宣传,基本包括了我国中、东、西部及沿海的主要城市。同时,为了保证样本年龄、收入阶层等覆盖的广泛性,书面问卷主要委托同学利用节假日在上述城市的超市和广场等人群聚集的地方发放,由他们根据主观判断尽量让不同年龄段和不同收入阶层的人填写。同时,在发放过程中尽量做到各个城市回收问卷数大致相等,样本人口统计特征分布尽量均匀。问卷回收 523 份,其中网上 351 份,网下 172 份;有效问卷为 495 份,其中网上 349 份,网下 146 份,问卷回收有效率为 72.12%。

(二)住房消费信贷幸福指数影响因素的作用路径分析

1.我国房贷幸福指数指标的效度分析。为了验证所设计的变量是否适合进入结构方程模型,需要通过收敛效度和区别效度的检验,分析显变量对潜变量的测度效果及显变量之间、潜变量之间的差异性。表 4 给出了各个测度项 CFA 模型拟合效果的统计值。其中,各个测度项及总体 CFA 模型的 χ^2 值在测度项既有自由度下的显著性概率都大于 0.05, χ^2/df 值都小于 3;GFI、NFI、CFI 和 IFI 都大于推荐的标准值 0.9,AGFI 都大于推荐的标准值 0.8,TLI 都大于推荐的标准值 0.95,RMR 都小于 0.05,RMSEA 都小于 0.06。各个测

度项的指标比较接近理想值,说明测量方程模型的拟合效果符合要求。

表 4 各个测度项 CFA 模型的拟合效果

测度项	df	p	χ^2/df	GFI	AGFI	CFI	TLI	NFI	IFI	RMR	RMSEA
A 类幸福指数	3	0.154	1.321	0.943	0.829	0.958	0.957	0.946	0.959	0.079	0.0511
B 类幸福指数	2	0.102	1.4785	0.994	0.970	0.903	1.004	0.965	1.001	0.018	0.000
C 类幸福指数	2	0.135	1.129	0.989	0.968	0.915	1.003	0.990	1.002	0.016	0.000
首付款	1	0.068	1.965	0.991	0.945	1.000	1.025	0.987	1.047	0.028	0.000
贷款期限	1	0.082	1.589	0.951	0.803	0.934	0.990	1.000	0.935	0.034	0.016
贷款方式	1	0.078	1.716	0.962	0.912	0.991	0.985	0.979	0.991	0.042	0.032
贷款利率方式	1	0.072	2.609	0.976	0.824	0.947	1.000	1.000	0.990	0.023	0.000
房贷政策预期	1	0.102	2.910	0.965	0.981	0.918	0.998	0.997	0.989	0.014	0.000
总 体	306	0.069	1.167	0.929	0.918	0.958	0.966	0.952	0.968	0.046	0.015

表 5 显示,测量方程模型中绝大部分指标(即显变量)的因子载荷绝对值都在 0.7 以上,最低的因子载荷绝对值也在 0.6 以上,而且都达到了 0.1% 的显著性水平,标准差基本上都在 0.1 左右,说明所有的指标(即显变量)与其潜变量都有着显著而明确的联系。因此,本文认为测量方程模型中的潜变量具有良好的收敛效度。

表 5 各个测度项 CFA 模型的回归参数估计

显变量←潜变量	估计值	标准化估计值	临界比(CR)	显著性概率
A 类房贷幸福指数←首付款意愿比例	0.145	0.11	13.079	0.000
A 类房贷幸福指数←贷款期限意愿比例	0.064	0.006	—	—
C 类房贷幸福指数←贷款方式	0.192	0.034	5.11	0.000
C 类房贷幸福指数←A 类房贷幸福指数	0.238	0.117	—10.957	0.000
B 类房贷幸福指数←贷款期限意愿比例	—0.038	0.006	—	—
B 类房贷幸福指数←贷款方式	—0.314	0.01	11.585	0.000
B 类房贷幸福指数←A 类房贷幸福指数	1.253	0.077	11.332	0.000
B 类房贷幸福指数←C 类房贷幸福指数	1.024	0.018	—	—
B 类房贷幸福指数←房贷政策预期	0.301	0.009	22.061	0.000
相对幸福感←B 类房贷幸福指数	0.935	0.887	23.598	0.000
心理状况←B 类房贷幸福指数	1.08	0.022	—	—
生活状况←A 类房贷幸福指数	0.865	0.782	14.036	0.000
社会状况←A 类房贷幸福指数	1.876	0.113	14.184	0.000
物质状况←A 类房贷幸福指数	2.048	0.126	15.436	0.000
社会和谐←C 类房贷幸福指数	1	—	—	—
人际关系←C 类房贷幸福指数	0.922	0.018	12.659	0.000

2.区别效度分析。从表 6 和表 7 可见,相比较的两个变量之间加上约束后,各个测度项 CFA 模型和整体量表 CFA 模型的 χ^2 值都比原有 CFA 模型的 χ^2 值有所提高,且 χ^2 值都在 5% 水平上显著。因此,我们判定整体量表具有区别效度。

表 6 测度项中显变量的区别效度

测度项	相比较的显变量		原模型的 χ^2	约束模型的 χ^2	显著性概率
A 类房贷幸福指数	物质状况	社会状况	3.963	18.635	0.000
		生活状况		31.745	0.000
	社会状况	生活状况		19.439	0.000
B 类房贷幸福指数	心理状况	相对幸福感	2.957	18.723	0.002
C 类房贷幸福指数	人际关系	社会和谐	2.258	12.384	0.000

表 7 测量方程模型中潜变量的区别效度

相比较的潜变量		原模型的 χ^2	约束模型的 χ^2	显著性概率
A 类房贷幸福指数	B 类房贷幸福指数	352.132	748.156	0.000
	C 类房贷幸福指数		499.723	0.000
B 类房贷幸福指数	C 类房贷幸福指数	352.132	553.524	0.006

(三)初始结构方程模型的检验与修正

本文设定针对 AMOS 7.0 软件的初始结构方程模型(SEM),该模型的路径如图 2 所示。初始结构方程的拟合检验结果如表 8 所示。由表 8 检验结果看,在自由度为 39 时, χ^2 值在 5%水平上显著; χ^2 /df 值为 20.77,不符合小于 3 的标准;GFI、NFI、CFI 和 IFI 等都小于推荐的标准值 0.9,AGFI 小于推荐的标准值 0.8,TLI 小于推荐的标准值 0.95,RMR 大于 0.05, RMSEA 大于 0.06。显然,绝大多数检验指标值都达不到标准值,表明初始模型与数据拟合的结果不理想,需要对初始结构方程模型做进一步改进。

表 8 初始结构方程模型的拟合结果

模型拟合统计指标	模型指标值	参考值
χ^2	810.03	>0
df	39	>0
χ^2 /df	20.77	<3
p	0.000	>0.05
GFI	0.494	>0.90
AGFI	0.143	>0.80
NFI	0.442	>0.90
PNFI	0.313	>0.50
CFI	0.462	>0.90
TLI	0.108	>0.95
IFI	0.214	>0.90
RMR	0.224	<0.05
RMSEA	0.455	<0.06

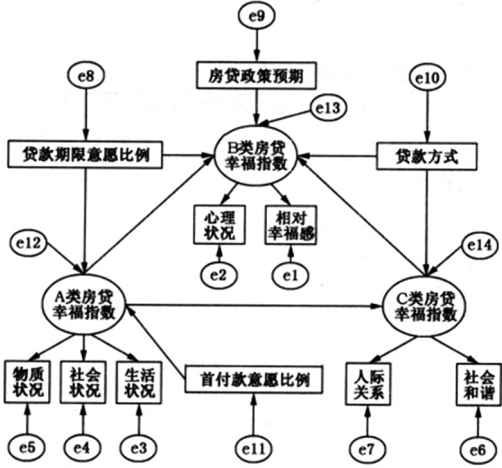


图 2 初始 SEM 的路径图

(四)修正后结构方程模型的评估与假设检验

1.评估。如表 9 所示,修正后 SEM 的 χ^2 值为 145.105,自由度为 55, χ^2 值在 5%水平上不显著; χ^2 /df 值为 2.638,小于 3;GFI 和 AGFI 都超过了推荐标准值,表明修正后 SEM 的绝对拟合效果符合标准。NFI、TLI、IFI 和 CFI 也超过了推荐标准值,表明修正后 SEM 的增量拟合优度良好。由于模型参数越多,简约拟合优

表 9 修正后 SEM 的拟合结果

模型拟合统计指标	模型指标值	参考值
χ^2	145.105	>0
df	55	>0
χ^2 /df	2.638	<3
p	0.079	>0.05
GFI	0.921	>0.90
AGFI	0.819	>0.80
NFI	0.963	>0.90
PNFI	0.652	>0.50
CFI	0.987	>0.90
TLI	0.926	>0.95
IFI	0.998	>0.90
RMR	0.016	<0.05
RMSEA	0.047	<0.06

度指标值与理想值相差越大,所以 PNFI 和 TLI 不太理想但仍在可接受区间,表明修正后 SEM 的简约拟合优度指标值尚在可接受范围。此外,RMR 小于 0.05, RMSEA 小于 0.06,也表明修正模型拟合情况良好。

基本拟合标准主要有测量误差不能有负值及因子载荷适中(标准化因子载荷一般在 0.5—0.95 之间)且检验值达到显著性水平。如表 10 所示,所有参数的标准化估计值都在 0.5—0.95 之间,且 CR 的绝对值都大于 1.96,参数估计值的标准差都大于零,表明模型满足基本拟合标准。

表 10 修正后 SEM 测量方程模型的参数估计

显变量←潜变量	估计值	标准化估计值	临界比(CR)	显著性概率
相对幸福感←B 类房贷幸福指数	0.221	0.163	12.911	0.000
心理状况←B 类房贷幸福指数	1	0.895	—	0.010
生活状况←A 类房贷幸福指数	1.093	0.965	41.97	0.013
社会状况←A 类房贷幸福指数	1	0.676	—	0.000
物质状况←A 类房贷幸福指数	0.641	0.411	9.099	0.000
社会和谐←C 类房贷幸福指数	0.998	0.546	12.558	0.005
人际关系←C 类房贷幸福指数	1	0.972	—	0.000

2.假设检验。表 11 给出了修正后结构方程模型中各潜变量之间路径关系系数的标准化估计值、临界比值以及显著性检验结果。

表 11 修正后 SEM 结构方程模型中各潜变量路径关系的参数估计

显变量←潜变量	估计值	标准化估计值	临界比(CR)	显著性概率
A 类房贷幸福指数←首付款意愿比例	0.103	0.259	16.273	0.011
A 类房贷幸福指数←贷款期限意愿比例	0.15	0.511	15.652	0.000
C 类房贷幸福指数←贷款方式	0.213	0.739	18.143	0.023
C 类房贷幸福指数←A 类房贷幸福指数	0.088	0.075	2.401	0.016
B 类房贷幸福指数←贷款期限意愿比例	−1.904	−0.707	−14.514	0.000
B 类房贷幸福指数←贷款方式	−0.248	−0.277	−12.418	0.000
B 类房贷幸福指数←A 类房贷幸福指数	0.279	0.206	14.054	0.007
B 类房贷幸福指数←C 类房贷幸福指数	1.668	0.537	14.642	0.000
B 类房贷幸福指数←房贷政策预期	0.831	0.72	34.739	0.000

由表 11,我们可以判断研究假设的真伪性。

H1a:首付款意愿比例与 A 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.259,临界比值大于 1.96,路径系数在 5%水平上显著。这说明首付款意愿比例与 A 类房贷幸福指数之间存在路径关系,首付款意愿比例对 A 类房贷幸福指数有直接影响。H1b:还款期限与 A 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.511,临界比值大于 1.96,路径系数在 5%水平上显著。说明还款期限与 A 类房贷幸福指数之间存在路径关系,还款期限对 A 类房贷幸福指数有直接影响。H1c:还款期限与 B 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为−0.707,临界比绝对值大于 1.96,路径系数在 5%水平上显著。说明还款期限与 B 类房贷幸福指数之间存在路径关系,还款期限对 B 类房贷幸福指数有直接影响。H1d:贷款方式与 A 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为−0.277,临界比绝对值大于 1.96,路径系数在 5%水平上显著。说明贷款方式

与 A 类房贷幸福指数之间存在路径关系, 贷款方式对 A 类房贷幸福指数有直接影响。H1e: 贷款方式与 C 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.739, 临界比值大于 1.96, 路径系数在 5% 水平上显著。说明贷款方式与 C 类房贷幸福指数之间存在路径关系, 贷款方式对 C 类房贷幸福指数有直接影响。H1f: 房贷政策预期与 B 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.72, 临界比值大于 1.96, 路径系数在 5% 水平上显著。说明房贷政策预期与 B 类房贷幸福指数之间存在路径关系, 房贷预期对 B 类房贷幸福指数有直接影响。H2a: A 类房贷幸福指数与 B 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.206, 临界比值大于 1.96, 路径系数在 5% 水平上显著。这说明 A 类房贷幸福指数与 B 类房贷幸福指数之间存在路径关系, A 类房贷幸福指数对 B 类房贷幸福指数有直接影响。H2b: A 类房贷幸福指数与 C 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.075, 临界比值大于 1.96, 路径系数在 5% 水平上显著。说明 A 类房贷幸福指数与 C 类房贷幸福指数之间存在路径关系, A 类房贷幸福指数对 C 类房贷幸福指数有直接影响。H2c: C 类房贷幸福指数与 B 类房贷幸福指数之间路径标准化估计值为 0.537, 临界比值大于 1.96, 路径系数在 5% 水平上显著。说明 C 类房贷幸福指数与 B 类房贷幸福指数之间存在路径关系, C 类房贷幸福指数对 B 类房贷幸福指数有直接影响。

根据上述分析结果, 从影响因素到房贷幸福指数的作用路径可以得到修正后的房贷幸福指数影响因素的概念模型, 如图 3 所示。

(五) 实证结果与政策含义

实证结果表明, 贷款期限、首付款、贷款方式和政策预期对房贷者 A、B、C 三类幸福指数产生了直接或间接的影响。其政策含义为: 第一, 房贷政策预期会影响房贷者的 B 类房贷幸福指数。也就是说, 房贷政策的多变性会使房贷者的精神紧张程度加剧, 时刻担心贷款利率的变动使自己未来的还款成本增加; 同时其心态也会出现大的变化, 当面对自己贷款所购住房的价格因房贷政策而不断增加时, 心里会产生极端的不平衡; 与以前的幸福感相比, 其幸福指数自然会下降。因此, 政府应保持政策的一贯连续性和可预期性, 保持房贷政策的稳定性以减少房贷者的心理波动, 进而提高 B 类房贷幸福指数。第二, 商业银行应实施灵活多样的贷款方式。目前我国城镇住房实物分配的福利体制已基本终止, 货币化住房分配、市场化和社会化供给体系也已基本建立。在住房制度改革过程中, 我国的住房消费信贷伴随着日趋成熟的房地产

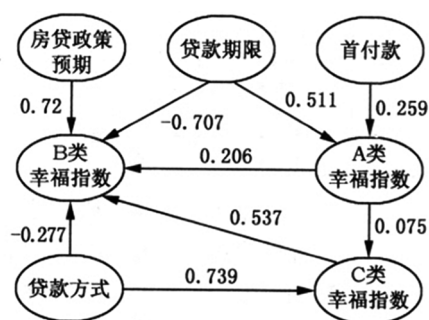


图 3 修正后的房贷幸福指数影响因素及作用路径概念模型

市场逐渐发展起来,虽然起步晚,但时至今日已初步建立起了一套具有中国特色的住房金融模式,即以“住房公积金”为基础、以商业银行发放个人住房抵押贷款为主要方式、政策性住房贷款和自营性住房贷款相结合的一种住房消费信贷模式。根据我国国情,住房消费信贷模式应贯彻三个要求:(1)应简化公积金贷款手续。尽管目前公积金贷款手续已经简化,但还是较商业贷款复杂,很多购房者因此选择商业贷款。由于商业贷款利率波动较大,房贷者的心理会受较大影响,所以应继续简化公积金贷款手续以减缓人们的心理焦虑。(2)应允许将商业贷款转化为公积金贷款。由于我国目前允许两者的混合贷款,应允许房贷者在政策许可范围内,将商业贷款转化为公积金贷款,以减少房贷者的利息支出和心理波动。(3)应继续完善混合贷款,使更多的购房者通过贷款早日买上所需房产,从而提高社会和谐度和认同感。

四、研究启示与展望

本文研究结论得到以下启示:第一,政府应强化并规范宏观调控职能。在保持房贷政策稳定性和依据各地区不同经济发展水平的基础上,采取灵活多变的贷款方式,运用房贷政策提高银行信贷产品的流动性。第二,商业银行应积极发挥服务与引导作用。积极寻求房贷风险、收益和国民幸福指数的均衡点,加快金融产品创新,为消费者提供人性化服务,加强银行与房贷者的沟通和协调。第三,消费者应增强理性房贷和理性购房意识。第四,把握住 A 类(生活满意度)房贷幸福指数就能从整体上影响人们的房贷幸福指数。

居民房贷幸福指数及其影响因素和作用路径的定量研究,是我国转型经济条件下国民生活质量满意度测度体系的一个重要领域。鉴于各种现实条件的限制,目前还难以进行大样本的实证分析。随着我国法律和个人信息体系的日趋完善,更详细而充分的数据研究将可期待。特别是将不同地区、不同阶层的人群纳入特定的分析体系,以确切反映不同房贷者的幸福感和幸福指数及其影响因素和作用路径。另外,本文根据实地调查的截面数据进行了居民房贷幸福指数体系的构建及影响因素和作用路径的定量研究,但并未对居民房贷幸福指数进行横向比较和纵向判别(前者需要不同地区的较大样本数据,后者需要较充分的时间序列数据),这都是下一步研究的基本方向。

主要参考文献:

- [1] 荆占军.主观幸福感测量研究综述[J].心理科学,2002,(3):336—338.
- [2] 肖林生,温修春.阿马蒂亚·森的福利观及其启示[J].经济研究导刊,2008,(11):16—17.
- [3] 李焰,赵君.幸福感研究概述[J].沈阳师范大学学报(社会科学版),2004,(2):22—26.
- [4] 康君.幸福涵义与度量要素[J].中国统计,2006,(9):18—20.
- [5] 乐正.2007 中国深圳发展报告[M].北京:社会科学文献出版社,2007.
- [6] Diener E. National differences in subjective well-being [A]. Kahneman D, Diener E,

- Schwarz N. The Foundations of Hedonic Psychology[C]. New York: Sage, 1999.
- [7] Alex Berson. Building data mining application for CRM[M]. London: McGraw-Hill, 1999.
- [8] Gerbing D W, Anderson J C. An updated paradigm for scale development incorporating unidimensionality and its assessment[J]. Journal of Marketing Research, 1988, 25: 186—192.
- [9] Akerlof G. The market for “lemons”: Quality uncertainty and the market mechanism quarterly[J]. Quarterly Journal of Economics, 1970, 84: 488—500.
- [10] Blanchflower D G, Oswald A J. Well-being over time in Britain and the USA[J]. Journal of Public Economics, 2004, 88: 1359—1386.

Determinants of Happy Planet Index of Personal Housing Consumption Credit in China and Functioning Routes: Theoretical and Empirical Research

NING Xue-ping¹, WEN Qi-xiang²

(1. School of Finance, Shanghai Lixin University of Commerce, Shanghai 201620, China;
2. School of Economics and Finance, Xi'an Jiaotong University, Xi'an 710061, China)

Abstract: Based on the actual conflict between housing consumption credit and residents' happy planet index in China and relevant theories, this paper makes the systematically theoretical and empirical study of the determinants of happy planet index of personal housing consumption credit in China and functioning routes through the questionnaire data and structural equation model. It arrives at the conclusions as follows: firstly, down payment, loan term, repayment method and the expectation of future housing credit policy have direct or indirect effects on happy planet index; under the function of four determinants, A happy planet index affects B and C happy planet indexes, and C happy planet index also affects B happy planet index. Therefore, under stable housing credit policy, the governments should formulate flexible credit ways in order to raise the liquidity of credit products; commercial banks should develop themselves according to residents' happy planet index; the consumers should realize rational housing credit and buy houses rationally on the basis of the improvement of credit knowledge.

Key words: housing consumption credit; happy planet index; questionnaire; structural equation model (责任编辑 许 柏)