

# 行政中心的“土地溢价”效应 ——来自中国地方政府驻地迁移的证据

卢盛峰 南卓婷 陈思霞\*

**摘要：**基于 2002—2019 年中国地方政府驻地迁移信息及土地出让数据，本文在“城市-年份-地理距离”维度构建了三重差分模型，识别了行政中心的“土地溢价”效应。研究发现：随着与政府驻地距离变近，单位土地价格显著提高，即中国行政中心的“土地溢价”效应显著存在。影响机制分析发现，地方行政中心的迁入会增加周边区域交通基础设施建设、人口和产业集聚，最终提升了土地的经济价值；与此同时，地方政府对土地重视程度会削弱距离变远导致的地价下降影响。本研究将有利于更深入地理解中国土地市场价格形成的政治诱因，并为地方政府驻地迁移的经济影响提供来自土地要素市场的解释。

**关键词：**土地溢价；行政中心；政府驻地迁移

**DOI：**10.13821/j.cnki.ceq.2023.04.19

## 一、引言与文献综述

2020 年 3 月，中共中央、国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，这也意味着要素市场化定价将成为下一阶段中国政府推进结构性改革的重要领域。作为市场基础要素之一的土地，一方面关系着民众“安居”的重大民生需求，另一方面也直接影响着企业的生产经营活动，对中国经济新发展格局形成具有重要影响；然而厘清中国土地市场价格形成的背后逻辑是进行土地市场政策调控的前提。在这一背景下，本文侧重于从与地方政府空间距离角度为土地要素价格形成提供一种新的解释，同时这一研究不仅有利于更好地理解中国土地市场价格形成的政治诱因，也对中国房地产市场调控和健康有序发展的政策实践具有借鉴意义。

事实上，土地区位因素对地价及房价的影响一直都是学界关注的重点。大量研究都发现，优质学区（Deming et al., 2014）、城市户口（Chen et al., 2019）都会带来住房价格溢价效应；而高犯罪率（Linden and Rockoff, 2008）、空气污染（Chay and Greenstone, 2005；韩璇和赵波，2021）则会导致房价折价现象。与此同时，一些研究也直接

\* 卢盛峰，武汉大学经济发展研究中心、武汉大学经济与管理学院；南卓婷，武汉大学经济与管理学院；陈思霞，中南财经政法大学财政税务学院。通信作者及地址：陈思霞，湖北省武汉市东湖高新技术开发区中南财经政法大学，430073；电话：(027) 88386486；E-mail: sixia\_chen02@126.com。作者感谢国家自然科学基金面上项目（72073103、72073145）、教育部人文社会科学重点研究基地重大项目（22JJD790060）、教育部人文社会科学基金青年项目（20YJC790092）以及嘉兴学院中国共同富裕研究院重点招标课题（002CD1902-22-15-2103）的资助。本文初稿曾在华侨大学“经济高质量发展与中国劳动力市场”研讨会上汇报交流，感谢与会专家的有益评论。感谢匿名审稿人富有建设性的修改意见。文责自负。

关注了区位因素及区域性政策对地价的影响(Albouy et al., 2018)。而本研究关注了与地方政府空间距离这一项新的区位因素,并剖析了它在中国地价形成中的经济意义。考虑到地块与政府所在地的地理距离通常是非时变的,我们无法通过控制地块-政府对来降低遗漏变量带来的内生性风险。幸运的是,伴随着中国城镇化进程不断加快及进一步提升城市规划治理能力的现实需求,近些年来,一些城市通过政府驻地迁移来疏解主城区功能,改变城市空间配置格局,谋求地区经济的可持续增长。而中国日益增多的地方政府驻地迁移改革,为我们识别地块与地方政府距离的外生变动,进而估计行政中心的“土地溢价”效应提供了可能。

近些年来,行政中心迁移的经济影响逐渐引起广泛关注。由于国外政府驻地迁移改革并不多见,国外学者更多基于此开展案例研究。Faggio and Overman (2014)从劳动力市场角度切入对政府驻地迁移动因及带来的乘数效应和挤出效应进行分析,发现行政中心迁移可以促进地区经济发展。同样,也有学者基于韩国案例对行政中心迁移与人口空间分布状况之间的关系进行分析(Jun, 2007)。相对而言,中国不同层级政府驻地搬迁改革时有发生,但是现有关于行政中心迁移的研究也并不多见。王海和尹俊雅(2018)的研究发现,政府驻地迁移会增加迁入区的资源错配程度,而降低了迁出区的资源错配,整体上有利于辖区TFP离散度,缓解该城市的资源错配。卢盛峰等(2019)利用夜间灯光影像栅格数据,在纯空间视角和更小地理尺度评估了行政中心的经济效应,研究发现政府驻地迁入促进了迁入地经济发展,而抑制了迁出区经济发展。相对于这支文献,本文聚焦于政府驻地迁移对土地市场价格的影响,这对于现有研究形成经验补充。

在中国的相关制度背景下,土地资源为地方政府所垄断,土地收益为地方政府财政收入的主要来源,加上中国地方官员以GDP为核心指标的绩效考核制度(彭冲和陆铭, 2019),各地方政府产生充分的决策动机,对土地市场运行进行直接干预,在损害社会公众福利的同时引发“土地财政”现象。行政中心迁移作为政治资源在空间上的再配置,将会对迁移后驻地所在地区的地价产生重要影响,引导以土地财政及其融资为主的基建资金流入相应基础设施领域(邵朝对等, 2016)。与此同时,城市土地出让价格与该城市公共服务供给密不可分,如交通基础设施能够在土地出让之际资本化到出让地价中(汤玉刚等, 2016)。国内已有不少学者从公共服务角度研究其对土地价格的影响。周玉龙等(2018)研究发现,高铁建设带来设站城市住宅用地和商业服务业设施用地价格上涨22%和11%。基于这一思路,本文也将结合交通基础设施站点层级建设信息,对行政中心“土地溢价”效应的潜在影响机制进行分析。

具体而言,本文使用2002—2019年中国地方政府驻地迁移的地理信息来匹配城市地块出让数据,在“城市-年份-地理距离”维度构建了三重差分模型,识别了行政中心的“土地溢价”效应。研究发现:随着与地方行政中心地理距离的变近,单位土地价格显著提高,即中国土地市场存在明显的行政中心溢价效应。影响机制分析发现,地方行政中心迁入会增加周边区域交通基础设施建设、人口和产业集聚,最终提升土地的经济价值;与此同时,地方政府对土地重视程度会削弱距离变远导致的地价下降影响。本研究将有利于更深入地理解中国土地市场价格形成的政治诱因,并为地方政府驻地迁移经济效应的政策评估提供来自土地要素市场的经验证据。

相对于既有文献而言,本文可能的贡献体现在以下方面:(1)验证了行政中心这一

区位因素在中国土地市场价格形成中的背后机理，并精确识别了行政中心带来的“土地溢价”效应及其影响机制。(2) 评估了地方政府驻地迁移这一公共政策的经济效应，并补充了来自土地要素市场的微观证据。(3) 丰富和补充了土地市场、政府驻地迁移等相关研究文献，并提供了新的微观证据。

本文余下部分的结构安排如下：第二部分为制度背景、理论逻辑和识别策略；第三部分为实证结果分析；第四部分为稳健性检验；第五部分为影响机制分析；最后为文章的结论与政策性启示。

## 二、制度背景、理论逻辑和识别策略

### (一) 制度背景

近些年来，日益增多的地方政府驻地迁移改革为分析行政中心的“土地溢价”效应提供了基础。事实上，早在1985年中央政府就曾出台文件对政府驻地的迁移条件进行严格限制。此后，《民政部关于加强政府驻地迁移管理工作的通知》和《关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的通知》等文件也延续了强化管理的一贯逻辑。此外，2017年审议通过的《行政区划管理条例》更是规定，县级及以上层级政府在内的政府驻地迁移改革都需要报由国务院进行审批。然而，尽管中央政府管控政府驻地迁移的措施在不断加强，近些年来仍然有不少地方政府热衷于推动驻地搬迁。

政府驻地迁移的背后原因通常主要在于：第一，现实原因。因为城市化进程加快带来的各种“城市病”问题阻碍了城市进一步的发展，城市空间难以满足当前发展的需要，所以需要通过政府驻地的搬迁解决现有空间不足的问题，促进城市可持续发展。第二，激励机制。政府驻地代表着区域内的行政中心，其作为一项特殊的政治资源与城市的发展息息相关（王海和尹俊雅，2018；卢盛峰等，2019）。政府驻地的迁移可以带动一方经济的发展，促进地区产业集聚，改善地区资源配置状况。因此，政府驻地搬迁一方面是地方政府推进城市治理的一种政策手段，它对整个城市的空间布局优化及健康、可持续发展具有现实意义；另一方面，作为带动区域经济发展的一种激励手段，它也发挥着一种类似于区域性公共政策的功能，通过改变公共政策的空间配置及引导社会资源的流向而对区域经济发展发挥影响作用。

### (二) 理论逻辑

中国各级地方政府掌握了重要经济资源和行政资源的配置权，这使得地方政府在地区经济发展过程中扮演了重要的角色。从城市规划的角度看，行政中心迁移的实质是政府使用行政手段经营新的城区和经济发展新增长点，盘活城市和区域内的资源，同时吸引外部产业进入，最终优化城市布局并带动区域的全局发展。显然在上述逻辑下，行政中心的经济影响势必也会扩展到土地市场上。理论上讲，越靠近区域行政中心的土地需求更大而导致稀缺性更强，并最终反映在土地价格上，即：越靠近行政中心，单位土地价格越高。本文揭示了三条影响路径：交通基础设施等政府公共资源配置、地方政府对土地开发的重视程度等供给端影响，以及人口和产业集聚带来的需求端影响。

首先，政府驻地迁移本身就是一种政府主导的公共投资，而这些投资会资本化为土

地价格的一部分,这种效应即为公共资源的空间再配置效应。通常而言,伴随着行政中心的迁入,诸如交通、教育、医疗等优质资源也会进行重新配置,因此行政中心驻地迁移的实质是这种特殊的政治资源在空间布局上的再配置过程,而在资源更加稀缺的状况下,这种公共资源的空间再配置效应将更加明显。以交通基础设施为例,大量交通基础设施的建设伴随着行政中心迁移而发生空间配置改变。而这些基础设施本身会资本化入邻近地价之中,最终会推高土地的价格,这也构成行政中心“土地溢价”效应的第一条潜在的影响渠道。

其次,政府对各事项的认知及重视程度会直接影响政府解决问题的优先顺序。政府驻地的迁入会带动新行政中心的建设和周边区域的发展,并推动土地价格上涨。与此同时,距离行政中心更近区域的土地溢价会更高,而随着距离的变远土地溢价相应降低。但是地价的这种空间衰减的状况会受到地方政府土地关注程度的影响,具体而言:当地方政府更加重视和关注土地的合理开发利用时,这种稳地价、长期精细化发展的举措更可能实施,进而一定程度上降低由于距离变远而导致的土地溢价空间衰减效应。这也表现为政府土地重视和关注程度在行政中心土地溢价中的一种调节效应。

最后,行政中心迁入也必然带来区域人口和产业集聚,即:通过吸引资本和劳动力等生产要素进入,增加迁入地的市场需求,从需求侧推高区域土地价格的上涨。具体而言,在人口方面,迁入地开发和投资能够吸引人口的流入,导致住房需求增加,推高房价的同时带动土地价格的上涨;在产业方面,行政中心迁移能够带动迁入区的经济发展,吸引投资、产业流入,产业发展状况向好,用地需求量增加,引起土地价格上涨。因此,人口和产业的集聚是带来行政中心“土地溢价”效应的一种需求端影响渠道。

### (三) 识别策略

考虑到不同城市政府驻地迁移改革的时间不同,同时不同地块距离政府驻地的地理距离存在差异,因此,我们在“城市-年份-地理距离”维度构建了三重差分模型,识别了行政中心的“土地溢价”效应。与此同时,进一步通过控制各种地块特征、联合固定效应等方式来增强实验组和对照组的可比性。具体模型设定如下:

$$\ln price_{ijt} = \alpha + \beta \times Reform_i \times After_t \times Ddistance_j + \theta X_{ijt} + \gamma_{ij} + \mu_{it} + \sigma_{jt} + \xi_{ijt}, \quad (1)$$

其中,  $\ln price_{ijt}$  代表位于城市  $i$  且与行政中心距离特征  $j$  的地块在第  $t$  年的对数化单位土地价格。 $Reform_i$  是样本期城市  $i$  是否发生政府驻地迁移虚拟变量,是则取值 1, 否则为 0。 $After_t$  是政府驻地迁移改革时间前后虚拟变量,改革后取值 1, 否则为 0。 $Ddistance_j$  是地块  $j$  在城市政府迁移前后与政府驻地间距离的变动值,若某一城市发生政府驻地迁移改革,则取值为地块与政府新驻地距离减去地块与政府旧驻地距离的差值。此时,这一数值越大则代表着地块与地方政府地理距离变远程度越大,而城市政府未发生驻地迁移则地块与政府距离变动为 0。值得指出的是,这里实际上同时考虑了新政府驻地(迁入地)和旧政府驻地(迁出地)的综合影响,并基于此度量地块-行政中心空间距离的变动程度。因此,这里的  $Reform_i \times After_t \times Ddistance_j$  能够捕捉因为政府驻地迁移改革而引起的地块与行政中心地理距离外生变动所带来的土地价格效应。

控制变量方面,  $X_{ijt}$  为一系列影响地价的土地特征及城市特征变量。其中,地块特征变量包括:  $zpg$  为是否招拍挂出让,是则取值 1, 否则为 0;  $usage$  表示土地用途,住宅

用地或商服用地取值1，否则为0；*source*表示土地来源，新增建设用地取值1，否则为0；*level*表示土地等级，共分为1—18级，1级为最高，通常而言土地等级越高，相应土地价格越高。地区特征变量包括所在县区土地面积、人口密度、人均GDP以及平均地形起伏度和平均海拔等因素，并通过基期变量与年份固定效应交互方式控制同时避免坏控制变量问题。此外，本文还控制了土地所属行业固定效应、城市-年份联合固定效应、距离差异-年份交互效应和距离差异-城市联合固定效应， $\varepsilon_{ijt}$ 为随机误差项，同时将标准误聚类在城市-年层面。估计系数 $\beta$ 可以识别地块与行政中心地理距离变动对单位土地价格的因果影响。

#### （四）数据来源

本文从中国土地市场网 (<http://www.landchina.com>) 搜集和整理了2002—2019年全国单笔土地交易数据，每条观测值包括土地所属行政区、项目位置、土地面积、土地来源、土地用途、供地方式、行业分类、土地级别、成交价格、约定容积率、约定交地时间、批准单位及合同签订日期等特征信息。根据研究需要，本文仅保留了土地用途为工业用地、商服用地和居住用地的样本，并参考周玉龙等（2018）对地块数据中的异常值进行处理。数据样本从2002年开始，主要是考虑到2002年招拍挂制度正式实施，土地出让进入完全市场配置阶段。

政府驻地迁移的数据则主要基于中国行政区划网 (<http://www.xzqh.org/html>) 及各级地方政府的官方网站检索。我们整理得到了2002—2019年全部实际发生的中国省市两级政府驻地迁移信息，最终该数据集包括了政府驻地迁移批准时间、迁出地以及迁入地等精确地理信息。考虑到从上级政府批准同意之后，行政中心的资源号召力已经开始发挥作用，而到实际搬迁时期已经形成了一定的经济影响，因此本文基于批准时间能够更有效地识别整个政策效果。此外，我们剔除了2002年前发生政府驻地迁移的城市，避免受到过去改革的影响。

其他城市控制变量数据均来自历年《中国城市统计年鉴》及《中国区域经济统计年鉴》。最后，由于部分土地交易地址过于模糊，无法得到精确地理位置信息，最终保留解析精确的观测值共326 900条。为消除价格因素的影响，本文将相应变量用GDP平减指数调整至以2002年为基期的实际变量。

### 三、实证结果分析

#### （一）基准结果分析

为了考察行政中心迁入对微观土地价格的影响，本文通过构建三重差分模型对方程（1）进行估计，回归结果呈现于表1中。在第（1）列中，我们控制了城市-年份联合固定效应、距离差异-城市联合固定效应、距离差异-年份联合固定效应，以及地块出让的行业固定效应和地区特征变量；第（2）列则在第（1）列的基础上进一步加入了地块特征变量。回归结果显示，地块与政府所在地空间距离变远会导致土地单位价格显著下降。平均而言，与行政中心距离每变近1km，土地单位价格上涨2.51个百分点，约合人民币1.025万元。

表1 基准回归结果

变量	lnprice	
	(1)	(2)
DDD	-0.0262*** (0.0074)	-0.0251*** (0.0059)
zpg		1.1645*** (0.0375)
usage		1.4781*** (0.0319)
source		-0.1830*** (0.0187)
level		-0.0359*** (0.0032)
常数项	5.4707*** (0.0038)	4.0447*** (0.0365)
控制变量	是	是
样本量	238 759	238 759
R <sup>2</sup> _within	0.481	0.552

注：控制变量包括地块特征（本表单独呈现）、地区特征、行业固定效应、城市-年份固定效应、距离差异-城市固定效应、距离差异-年份固定效应。括号内汇报的是在城市-年份层面聚类的稳健标准误；\*\*\*、\*\*和\*分别表示在1%、5%和10%水平上显著。下同，无特殊情形不再赘述。

另外，地块控制变量的回归系数符号也与预期相一致。招拍挂出让土地价格显著地高于协议出让土地的价格，这表明土地市场招拍挂制度的实施有利于更真实地发现土地资源的实际价格；与此同时，非工业用地出让价格也显著高于工业用地出让价格，这也和中国地方政府存在一定程度抬高商住土地价格而压低工业用地价格的内在逻辑相一致。此外，存量土地出让价格相对于新增土地出让价格更高，同时等级越高的土地出让地价越高。这些地块特征变量的影响效应在后续各回归方程中也完全一致，因此后续分析中将不再赘述。

## （二）平行趋势检验

我们进一步对本文三重差分模型是否满足平行趋势假设进行了检验，图1列出了平行趋势检验的回归结果。current代表政策当期的影响效应，pre则为政策发生之前各期的影响，同样post代表政策发生之后的各时期效应。

不难发现，政府驻地迁移前各期的估计系数均不显著，这表明实验组与对照组在政策发生前差异并不显著，满足平行趋势假设的前提条件。而在迁移政策发生之后短期内估计系数显著为负，这意味着这一政策的确对土地市场单位价格产生了影响，并且政策效应在一段时期之后呈现出逐渐增强趋势；但是长期来看，政府驻地迁入带来临近地区土地溢价效应也会存在一定的市场回调。

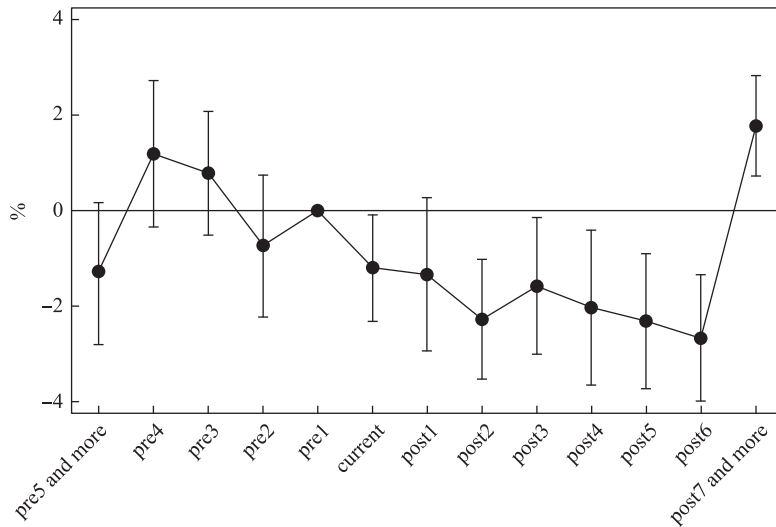


图 1 平行趋势检验

注：估计系数分别报告了 10% 显著性水平下的上下置信区间。

### (三) 异质性分析

#### 1. 不同距离影响的异质性

为了考察政府驻地迁移对不同距离区间内地价的影响，本文采取了以平均距离为分界的方式进行分组检验。表 2 的第 (1)、(2) 列分别汇报了地方政府新迁入地与地块距离是否超过平均距离的分组回归结果。结果显示，这一政策冲击的影响效应在土地与政府驻地距离小于平均距离时系数显著为负；但是当距离超过平均距离后，估计系数甚至在一定程度呈现一种正的效应。这一结果表明，行政中心的土地溢价效应在空间上存在一定异质性，即：存在一定地理上的作用距离边界，而一旦超过了这一地理边界其作用效应不再一致。基于这一判断，我们这里进一步对潜在的作用距离边界进行了测度分析。我们发现行政中心对土地溢价的影响效应的作用边界大概为 16km，而超过这一边界这种影响效应不再显著；第 (3)、(4) 列汇报了政府驻地迁移这一影响半径以内和以外的结果，在这一影响半径区间即 16km 以内，地块与政府所在地的地理距离的变远将导致单位土地价格下降，而一旦超过这一地理边界后影响效应不再显著。

表 2 行政中心与地块距离的异质性影响

变量	距离 ≤ 距离均值	距离 > 距离均值	距离 ≤ 16km	距离 > 16km
	(1)	(2)	(3)	(4)
DDD	-0.0320*** (0.0112)	0.0158* (0.0084)	-0.0585*** (0.0174)	-0.0103 (0.0069)
常数项	4.0513*** (0.0431)	4.0612*** (0.0572)	4.1420*** (0.0585)	4.0137*** (0.0424)
控制变量	是	是	是	是
样本量	177 514	60 787	100 715	137 560
R <sup>2</sup> _within	0.586	0.636	0.678	0.551

## 2. 与政府迁入地/迁出地距离的非对称效应

事实上,政府驻地迁移改革同时包含着两种影响作用,即:新政府驻地迁入点的影响和旧政府驻地迁出点的影响。正是基于此,前文中我们通过地块与政府所在地相对距离的改变及其对特定区域单位土地价格的影响,以便能够较为全面地考量这一政策的综合效应。在本小节中,我们分别采用土地与迁移后政府驻地迁入点的实际距离( $Distance\_in$ )、政府驻地迁出点的实际距离( $Distance\_out$ )来构造三重差分模型的第三维度,进而检验政府驻地迁移是否会对迁入地/迁出地产生异质性影响。

表3中第(1)、(2)列报告了与迁移后政府驻地距离的影响,结果不难看出,地块与迁移后的政府驻地地理距离越远,则土地的单位价格越低,这也再次证明了行政中心的土地溢价效应。与此同时,表3的(3)–(6)列则分别报告了基于全部地块样本以及距离政府迁出地20km、40km、60km范围内的地块样本的迁出地效应估计结果。结果显示,基于全部地块样本进行分析时, $DID \times Distance\_out$ 项的系数不再显著,这表明平均而言,政府驻地的迁出并未显著影响到平均地价水平;但是进一步分析发现,在一定的半径范围内,政府驻地迁移在一定程度上对迁出地附近的地价产生了负向影响。因此,综合而言,政府驻地迁移改革在新迁入地和旧迁出地两方面的地价影响存在一定的非对称效应。<sup>①</sup>

表3 政府迁入地/迁出地的非对称效应

变量	与迁移后政府驻地距离		与迁移前政府驻地距离			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	全样本	全样本	全样本	距离 $\leq$ 20km	距离 $\leq$ 40km	距离 $\leq$ 60km
$DID \times Distance\_in$	-0.0102*** (0.0013)	-0.0116*** (0.0011)				
$DID \times Distance\_out$			0.0035 (0.0024)	0.0318*** (0.0094)	0.0168*** (0.0054)	0.0023 (0.0039)
常数项	5.4822*** (0.0031)	4.0511*** (0.0362)	3.9962*** (0.0353)	4.0679*** (0.0596)	4.0332*** (0.0433)	4.0034*** (0.0392)
地块特征	否	是	是	是	是	是
控制变量	是	是	是	是	是	是
样本量	238 759	238 759	238 759	126 476	174 281	203 040
$R^2\_within$	0.483	0.483	0.592	0.668	0.622	0.604

## 四、稳健性检验

### (一) 改变识别策略

前文主要基于政府驻地迁移前后地块-政府距离变动来识别行政中心的土地溢价效

<sup>①</sup> 此外,异质性分析部分还检验了其他内容:其一,不同土地用途影响的异质性,具体报告了住宅用地、商服用地及工业用地类型下的对比结果;其二,分东部、中部和西部地区对不同经济区位下行政中心土地溢价效应进行了异质性分析。限于篇幅这些结果并未汇报,感兴趣的读者可以向作者索取。



应，本小节通过更换研究设计来对结论进行再检验。表4报告了分析结果，其中各变量定义如下：*Distance*表示土地与当前行政中心的实际距离；*Differ\_jin*表示与政府距离变近或不变的地块样本中，在政府迁移前后土地与政府驻地距离变动值，未受政策影响则为0；*Differ\_yuan*表示与政府距离变远或不变的地块样本中，在政府迁移前后土地与政府驻地距离的变动值，未受政策影响则为0；*Distance\_in*表示土地与政府迁入地距离；*Distance\_out*表示土地与政府迁出地距离；*Distance\_pre*表示土地与迁移前政府驻地的距离。

表4 改变识别策略

变量	lnprice				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<i>DID</i> × <i>Distance</i>	-0.0330*** (0.0066)				
<i>DID</i> × <i>Differ_jin</i>		0.0465* (0.0270)			
<i>DID</i> × <i>Differ_yuan</i>			-0.0402** (0.0157)		
<i>DID</i> × <i>Distance_in</i>				-0.0116*** (0.0011)	-0.0330*** (0.0066)
<i>DID</i> × <i>Distance_out</i>					0.0215*** (0.0065)
<i>DID</i> × <i>Distance_pre</i>	0.0215*** (0.0065)				
常数项	4.0627*** (0.0360)	4.0813*** (0.0348)	4.0717*** (0.0225)	4.0511*** (0.0362)	4.0627*** (0.0360)
控制变量	是	是	是	是	是
样本量	238 759	213 044	230 658	238 759	238 759
<i>R</i> <sup>2</sup> <sub>within</sub>	0.554	0.573	0.552	0.554	0.554

在表4的第(1)列中，我们第三个维度直接采用地块与政府驻地迁移后新地址的实际距离对数值来刻画，同时通过进一步引入政策改革与迁移前地理距离交互项的形式来控制前期距离的影响。结果依然显示，当地块与新迁入地距离越远时单位土地的价格越低，即：行政中心的土地溢价效应依然十分显著。与此同时，第(2)列和第(3)列分别只保留距离变近和距离不变样本，以及距离变远和距离不变样本对结论进行再验证。前者意味着距离变近的地块为处理组，而未受到政府驻地迁移改革影响进而距离不变的地块为对照组；而后一研究设计中，距离变远的地块为处理组同时未受政策影响的地块为对照组。这两列的估计结果显示，当地块与地方政府地理距离变近后，单位土地价格显著上升了；与此同时，与地方政府地理距离变远则导致了单位土地价格的下跌。

最后,第(4)列则直接采用土地与行政中心迁入地的实际距离来再验证“行政中心的土地溢价效应”,同时第(5)列则进一步增加控制了土地与行政中心迁出地距离的影响效果。结果显示,政府驻地迁移发生之后,当地块与新迁入地距离越远时土地单价越低;与此同时,地块与政府迁出地之间地理距离是一种相反的效果,而在控制政府迁出地效应后,实际的影响效应要更强。这也和前文的基本结论完全一致,同时也佐证了前文结论的稳健可靠性。

## (二) 政府驻地迁移的潜在选择性问题

前文通过多维度固定效应及城市特征控制变量来剔除不同城市的异质性影响,但是不同城市发生政府驻地迁移改革的“禀赋”是有差异的,而这可能导致政策改革的选择性问题。在本小节中,我们通过进一步剔除未发生政府驻地迁移的城市样本,最大程度上保证城市发生政府驻地迁移的“先天禀赋”相似,从而实现更为精准的政策评估。

表5的第(1)列报告了基于全部地块样本下,城市政府驻地迁移对单位土地平均出让价格影响效应的估计结果。值得说明的是,在这一模型设定中,对照组实际上包含了整个样本期间从未受到政策影响及暂时尚未受到政策影响的样本。其中前者在一定程度上存在和处理组不太可比问题;其背后的主要原因在于发生政府驻地迁移改革的城市和从未受政府驻地迁移改革影响的城市之间可能存在天然的“禀赋”差异。正是基于这一考虑,第(3)列则进一步将分析样本限制在受到政府驻地迁移改革影响的地块样本,此时由于不同城市驻地迁移改革时间存在差异,某一时点上尚未受到迁移改革影响的个体落入对照组,而已经受到影响的个体则为实验组,基于此对上述影响效应进行重新分析。结果同样佐证了分析结论的稳健性。

表5 潜在选择性问题及省政府迁移的再检验

变量	全部地块样本		发生政府迁移地区的地块样本	
	城市政府 (1)	省级政府 (2)	城市政府 (3)	省级政府 (4)
DDD	-0.0251*** (0.0059)	-0.0586* (0.0304)	-0.0239*** (0.0058)	-0.0357* (0.0206)
常数项	4.0447*** (0.0365)	3.8449*** (0.0577)	3.9600*** (0.1187)	3.8964*** (0.1203)
控制变量	是	是	是	是
样本量	238 759	238 906	40 813	40 821
R <sup>2</sup> _within	0.552	0.370	0.501	0.478

注:第(2)、(4)列括号内汇报的是在省份-年份层面进行聚类的稳健标准误。

## (三) 省政府驻地迁移改革的再检验

前文主要以城市政府迁移改革作为分析对象,并检验了其对微观土地价格的经济影响。事实上,中国地方政府驻地迁移改革也存在多次省政府迁移改革,而这为我们进一步在省政府驻地迁移案例中对结论再检验提供了基础。考虑到本研究主要在更小的纯空

间地块尺度展开分析，我们重新提取和测算了地块与省政府迁移前后的精确距离变化，在与基准分析完全相同的研究设计下，在省级政府驻地迁移视角下对分析结论进行再检验。

表5的第(2)列和第(4)列分别报告了基于全部地块样本和发生政府驻地迁移改革省份地块样本的分析结果。结果显示，不论是采用全样本还是位于受政策影响地区的子样本分析，省级政府驻地迁移导致的地块与行政中心地理距离的变远，会显著降低土地出让的单位价格，即：行政中心的土地溢价效应在省级政府层面同样成立。值得指出的是，相对于城市政府驻地迁移改革而言，省级政府驻地改革的影响效应更强，表明更高层级行政中心带来的土地溢价效应更高；与此同时，和城市层级改革分析结论一样，基于可比性更好的对照组样本分析可以看出，真实的影响效应会更强。

#### (四) 排除市委所在地干扰

在中国现行政治体制下，市委、市政府所在地都在一定程度上代表着区域性行政中心，但是考虑到党委和政府各自职责分工上的差异，在本研究中我们更多聚焦政府驻地迁移政策对土地市场价格的影响效应。但是为了排除市委所在地对估计结果的影响，本小节进一步将地块与市委所在地的地理距离纳入控制，以此来排除市委所在地的干扰影响。

表6报告了增加地块与市委距离-年份联合固定效应后的估计结果，可以看到，在控制了市委距离-年份固定效应以后，估计系数出现轻微的减弱。可见市委会对土地出让价格存在一定的影响，但结果与本文的基准回归结果基本一致，单位土地出让价格的变动仍然主要来自市政府的影响，这也进一步证实了文章结论的稳健可靠。

表6 排除市委所在地干扰

变量	<i>lnprice</i>	
	(1)	(2)
<i>DDD</i>	-0.0251*** (0.0059)	-0.0246*** (0.0060)
常数项	4.0447*** (0.0365)	4.0044*** (0.0366)
控制变量	是	是
市委距离-年份 FE	否	是
样本量	238 759	238 759
<i>R</i> <sup>2</sup> <sub>within</sub>	0.552	0.560

#### (五) 安慰剂检验

依然值得关注的是，前文模型设定中是否依然存在遗漏掉诸如经济环境特征等重要变量问题？如果前文结论是源自这些遗漏因素，而不是本文关注的政府驻地迁移政策，那么本文的核心故事将受到挑战。基于以上考虑，我们增加了本小节安慰剂检验内容，在随机化处理政策改革影响后对模型参数进行再估计，如果“剔除”改革影响后政策效应依然显著存在，意味着前文模型设定中确实遗漏掉了足够重要的其他因素。

具体而言，本小节通过随机抽取发生政府驻地迁移改革年份、改革城市、地块与新

旧政府驻地间距离变化,进行虚假政策冲击的安慰剂检验。同时为了确保估计结果的一般性,这里将上述过程分别重复500次和1000次,图2和图3汇报了分析结果。结果显示,安慰剂处理变量的估计系数分布均值接近于0,同时基准估计结果与安慰剂检验的估计系数分布完全不存在重合,这些都表明本文研究设计并没有因为遗漏掉重要变量而导致严重估计偏误,这也反面佐证了文章分析结论的稳健性。<sup>①</sup>

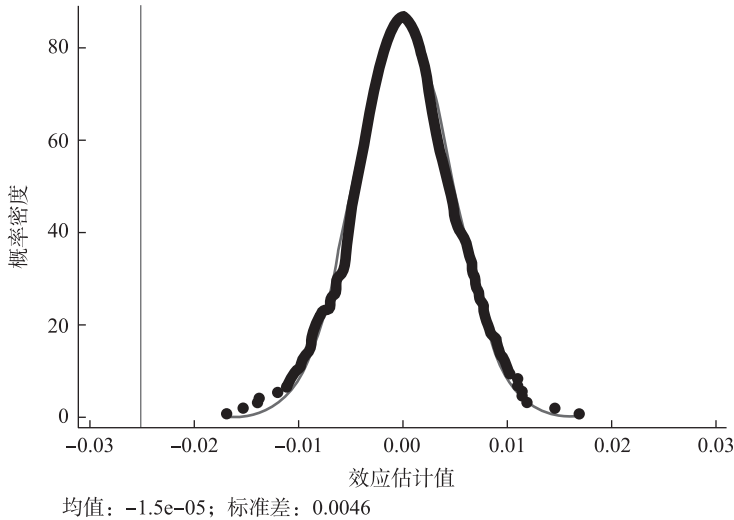


图2 随机500次安慰剂检验

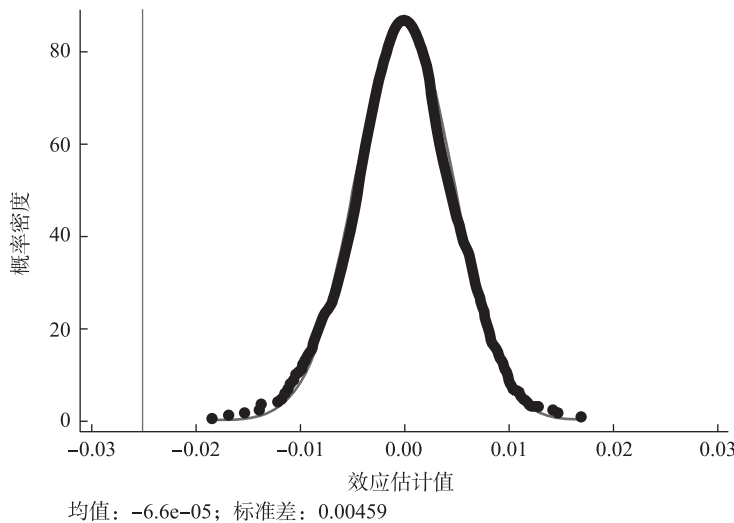


图3 随机1000次安慰剂检验

<sup>①</sup> 此外,我们还进行了其他几方面的稳健性检验:(1)更换土地收益度量方式,进一步考察行政中心对土地出让面积和出让宗数的影响;(2)纳入北京、天津、上海和重庆四个直辖市样本对结论再检验;(3)通过限定一定距离范围内的样本来增强地块的可比性,具体而言分别划定政府周边10km内、20km内、30km内的出让土地作为样本,进而实现更为精确的政策效应再检验。这些分析都再次佐证了结论的稳健性,但是限于篇幅并未在正文中报告,感兴趣的读者可以跟作者索取。

## 五、影响机制分析

前文的研究表明，政府驻地的迁入会对周边区域的土地价格产生积极影响，即行政中心的“土地溢价”效应显著存在。那么，行政中心的这种“土地溢价”效应是如何产生的？本部分将尝试从三个方面来揭示其潜在的影响机制。

### （一）政府公共资源配置：以交通基础设施建设为例

行政中心的土地溢价效应可能源自政府附带而来的公共资源配置。具体而言，伴随着行政中心的迁入，诸如交通、教育、医疗等优质资源也会大量配置到新的区域，以交通基础设施为例，大量交通基础设施的建设伴随着行政中心的迁移而发生空间配置格局的改变。而诸如交通基础设施等政府性公共资源也会资本化到地价中，最终推高土地价格。为了对这一潜在影响机制进行识别，我们整理了中国站点层级的公交车站和停车场建设推进数据，并通过将其与所在城市政府驻地迁移前后位置信息匹配，同样在城市-年份-地理距离维度构建三重差分模型，评估行政中心对周边交通基础设施建设的影响。模型构建如下：

$$Station_{ijt} = \alpha + \beta \times Reform_i \times After_t \times Ddistance_j + \theta \mathbf{X}_{ijt} + \gamma_{ij} + \mu_{it} + \sigma_{jt} + \xi_{ijt}, \quad (2)$$

其中， $Station$  代表停车场（或公交车站）的布局状态，这里同时从城市站点及地块角度进行度量。 $CStation_{ijt}$  表示第  $i$  城市的第  $j$  停车场（或公交车站）在第  $t$  年是否存在，若存在取 1，否则取 0；而  $NStation_{ijt}$  表示城市  $i$  的地块  $j$  周边以 1km 为半径的区域内布局公交车站点或停车场的数量。其中，前者侧重于从站点层级来验证政府驻地迁移后，是否会增加与政府地理距离变远点位上布局公共设施的的概率；后者则与前文一样从地块层级出发，验证政府驻地迁移后，是否会增加与政府距离变远地块周边的公共设施数量。 $Reform$ 、 $After$  和  $Ddistance$  代表城市是否发生政府驻地迁移改革、迁移改革时间前后，以及站点/地块与迁移前后政府驻地地理距离之差； $\mathbf{X}_{ijt}$  为辖区（县）层面的各种控制变量，包括人均 GDP、人口密度及地形特征等特征变量；其余联合固定效应的含义与基准模型中相同。

本小节主要基于 2015—2020 年间全国公交车站和 2012—2020 年间停车场这两项交通设施的站点空间分布及建成年份等信息数据来进行分析。其中，交通设施站点的地理信息爬取自 2012 年以来历年年底高德地图数据库。该数据库也是目前可以获得的最大且最为准确的站点信息数据库，并全覆盖了中国内地所有被标注出来站点的精确地理位置。值得一提的是，公交车站类的交通基础设施的建设基本完全依赖地方财政投入，因此它代表着公共资源的空间配置状况；而停车场类交通基础设施的建设一部分来自公共资源投入形成的公共停车场，同时也包含一部分单位或私人建设的自用停车场，因此政府迁入对周边停车场建设的影响刻画的是行政中心对社会资源的综合引导和配置效应。

表 7 汇报了行政中心的公共资源配置效应的估计结果。其中，第（1）列和第（2）列分别以站点和地块作为分析对象，估计了政府驻地迁移后与政府地理距离更远位置上布局停车场的概率或数量。而第（3）列和第（4）列则呈现了改革对公交车站点布局影

响的回归结果。平均而言,该地点停车场布局概率会下降0.19%,而公交车站点布局概率会下降0.1%;与此同时,与行政中心距离变远的地块1km半径区域内布局停车场数量减少0.09个,而公交车站点布局更是减少超过5个。与此同时,考虑到不论是站点是否存在还是地块附近站点数量都属于离散因变量,这里也使用泊松伪极大似然估计方法(PPML)进行再验证,估计系数符号完全一致,这表明结论不受特定估计方法的影响。考虑到邻近区域的基础设施及交通通达性会直接资本化入土地和房地产价格,这也意味着行政中心给周边区域带来的公共资源空间配置布局,最终会提高临近区域的土地溢价。

表7 行政中心的资源配置效应:以交通基础设施建设为例

变量	停车场		公交车站	
	(1) CStation	(2) NStation	(3) CStation	(4) NStation
DDD	-0.0019*** (0.0004)	-0.0873*** (0.0329)	-0.0010** (0.0005)	-5.3340*** (1.6647)
常数项	0.2912*** (0.0004)	2.6348*** (0.0922)	0.2860*** (0.0002)	9.1398*** (0.7484)
地块特征	否	是	否	是
控制变量	是	是	是	是
样本量	18 697 734	46 842	10 420 494	38 326
R <sup>2</sup> _within	0.153	0.254	0.064	0.257

## (二) 政府土地关注度的调节效应

前文的研究发现,地块与行政中心距离变远会显著降低单位土地出让价格,即:行政中心的土地溢价效应显著存在。但是这种由于与行政中心相对距离的区位优势变差所引发的对土地价值的不良影响,是否会随着地方政府对土地市场重视而缓解,换言之,地方政府对土地的关注度是否会发挥调节作用?具体而言:当地方政府更加重视和关注土地合理开发利用时,这种稳地价、长期精细化发展的举措更可能实施,进而一定程度上降低由于距离变远而导致的土地溢价空间衰减效应。在本小节中,我们将尝试对这一机制进行检验。

考虑到地方政府工作报告表征着该段时期内地方政府的资源配置重点和精力投放方向,本文手工收集和整理了2002—2019年间中国内地的地市政府工作报告全文文本数据,并进一步计算和提取得到了城市-年份两维度与土地相关的词频信息。具体而言,我们通过土地扩展词频和扩展句频两个角度对地方政府土地关注程度进行测度,并构建如下估计模型:

$$\ln price_{ijt} = \alpha + \beta_1 \times Policy_{ijt} + \beta_2 \times Policy_{ijt} \times Freq\_e_{it} + \theta X_{ijt} + \gamma_{ij} + \mu_{it} + \sigma_{jt} + \xi_{ijt},$$

$$Policy_{ijt} = Reform_i \times After_t \times Ddistance_j, \quad (3)$$

其中,方程中 $Policy_{ijt}$ 为前文的三重差分项,代表着政府驻地迁移政策的影响; $Freq\_e_{it}$ 表示城市 $i$ 第 $t$ 年政府工作报告文本中包含的土地扩展词频( $Freq\_word\_e_{it}$ )或者土

地扩展句频 ( $Freq\_sent\_e_{it}$ ) 的数量；其余变量含义与计量方程 (1) 完全相同。表 8 给出了对模型 (3) 各系数的估计结果，其中第 (1)、(2) 列报告了基于扩展词频分析的结果，而第 (3)、(4) 列则是基于扩展句频的估计结果。不难看出，本文关注的政策冲击水平项的估计系数依然显著为负，但是其与扩展词频和扩展句频的交乘项系数均显著为正。这表明，地方政府对土地更高关注度会在一定程度上抵消因为地块与行政中心距离变远而导致的单位土地价格的折价影响。

表 8 政府土地关注度的调节效应

变量	扩展词频		扩展句频	
	(1)	(2)	(3)	(4)
<i>Policy</i>	-0.0517*** (0.0158)	-0.0446*** (0.0129)	-0.0530*** (0.0160)	-0.0473*** (0.0128)
<i>Policy</i> × <i>Freq_word_e</i>	0.0035* (0.0018)	0.0027* (0.0014)		
<i>Policy</i> × <i>Freq_sent_e</i>			0.0047** (0.0022)	0.0039** (0.0017)
常数项	5.4928*** (0.0040)	4.0557*** (0.0369)	5.4920*** (0.0040)	4.0549*** (0.0369)
地块特征	否	是	否	是
控制变量	是	是	是	是
样本量	234 095	234 095	234 095	234 095
$R^2\_within$	0.476	0.547	0.476	0.547

### (三) 人口和产业集聚

行政中心的迁入，也必然带来区域内人口和产业的集聚，即：通过吸引资本和劳动力等生产要素进入，增加迁入地的市场需求进而推高区域土地价格的上涨。因此，人口和产业的集聚是需求端带来行政中心“土地溢价”效应的潜在影响渠道。

基于上述分析，我们收集整理了 2015—2019 年中国内地人口空间分布栅格数据和 2010—2019 年全国工商企业注册登记微观数据。其中人口数据来源于 WorldPop 发布的世界人口密度地图，它也是目前公开获取的精度最高、最可靠的长时间序列栅格数据；工商企业注册登记数据来源于国家市场监督管理总局，涵盖了企业名称、统一社会信用代码、注册日期、企业类型、法人代表、注册资金、经营范围、所在省份、地区、注册地址、注册年份等企业信息。在上述数据处理基础上，文章通过在“城市-年份-地理距离”维度构建三重差分模型，检验政府驻地迁移作用于人口和产业集聚这一土地市场需求端影响机制。具体模型设定如下：

$$Agglomeration_{ijt} = \alpha + \beta \times Reform_i \times After_t \times Ddistance_j + \theta X_{ijt} + \gamma_{ij} + \mu_{it} + \sigma_{jt} + \xi_{ijt}, \quad (4)$$

其中，这里的  $Agglomeration_{ijt}$  表示人口和产业集聚状况，分别使用  $Population\_land_{ijt}$ 、 $Population\_gov_{ijt}$  以及  $Firm_{ijt}$ 、 $NFirm_{ijt}$  来衡量。这里的  $Population\_land_{ijt}$  表示第  $t$  年

的出让地块  $j$  周边以 1km 为半径的区域中的人口空间分布数量,  $Population\_gov_{ijt}$  表示第  $t$  年的政府驻地周边以 5km 为半径的区域中的人口分布数量; 而  $Firm_{ijt}$  表示第  $i$  城市的  $j$  企业在第  $t$  年是否存在, 若存在取 1, 否则取 0;  $NFirm_{ijt}$  表示第  $t$  年的出让地块  $j$  周边以 1km 为半径的区域中新注册登记的企业数量。  $\mathbf{X}_{ijt}$  为城市特征变量, 包括区县土地面积、人口密度、人均 GDP, 以及地形起伏度和平均海拔等; 其余变量与前文相同。值得一提的是, 针对  $Population\_gov_{ijt}$  的方程主要考察政府迁入地附近人口集聚状况, 因此直接通过双重差分模型来实现。

表 9 的第 (1) 列和第 (2) 列汇报了政府驻地迁移对地块周边人口分布的影响, 可以看到, 政府驻地迁移后, 地块与政府距离变远将导致地块周边人口数量显著减少; 而基于政府驻地附近的人口分布结果来看, 政府驻地迁入显著增加了周边人口增长。与此同时, 表中的第 (3) 列和第 (4) 列则汇报了政府驻地迁移对区域内新增注册登记的工商企业分布的影响, 结果显示, 不论是侧重于从企业还是地块角度来看, 估计系数都显著为负, 这表明政府驻地迁移后, 距离变近将导致地区内平均工商企业布局概率会上升 0.15%, 同时在地块周边工商注册登记企业的数量也相应增加。这些都佐证了政府驻地迁移会显著地增加周边临近区域的人口和产业集聚, 最终会通过增加土地需求进而推高地价。

表 9 人口和产业集聚

变量	人口集聚		产业集聚	
	<i>Population_land</i>	<i>Population_gov</i>	<i>Firm</i>	<i>NFirm</i>
	(1)	(2)	(3)	(4)
<i>DDD</i>	-72.8548** (32.8168)		-0.0015*** (0.0005)	-0.0626** (0.0279)
<i>DID</i>		51 885.23*** (1 458.27)		
常数项	9 155.7843*** (152.1681)	539 754.8*** (512.6532)	0.539*** (0.0003)	2.5285*** (0.0891)
地区特征变量	是	是	是	是
企业固定效应	否	否	是	否
城市-年份固定效应	是	是	是	是
距离差异-城市固定效应	是	否	是	是
距离差异-年份固定效应	是	否	是	是
样本量	159 647	1 252	26 576 710	93 350
$R^2\_within$	0.160	0.999	0.682	0.289

## 六、结论与政策性启示

长期以来“安居”都是一项重大民生需求, 同时“稳地价、稳房价、稳预期”也一直受到中央决策层的持续关注。然而厘清中国土地市场价格形成的背后逻辑是进行房地产市场政策调控的前提和关键, 基于此, 本文侧重于从与行政中心距离的地理区位角度



为土地市场价格形成提供一种新的解释。同时这一研究不仅将有利于更好地理解中国土地市场价格形成的政治诱因，也对中国房地产市场调控和健康有序发展的政策实践具有借鉴意义。

本文基于2002—2019年中国地方政府驻地迁移信息及土地出让数据，在“城市-年份-地理距离”维度构建了三重差分模型，识别了行政中心的“土地溢价”效应。研究发现：第一，随着与地方行政中心地理距离的变近，地块的单位土地价格显著提高，即：中国土地市场存在明显的行政中心溢价效应。第二，在影响的动态趋势上，行政中心的“土地溢价”效应在短期内较为稳定且呈现出一种持续增强的趋势，但是长期内这种土地溢价效应也出现了一定的市场回调。最后影响机制分析发现，地方行政中心的迁入会增加周边区域交通基础设施建设、人口和产业集聚，最终提升了土地的经济价值；与此同时，地方政府对土地重视程度会削弱距离变远导致的地价下降影响。

本研究将有利于更深入地理解中国土地市场价格形成的政治诱因，并为地方政府驻地迁移改革的政策评估提供来自土地要素市场的经验证据。此外本文发现，行政中心会对土地资源的再配置产生影响，就这方面而言，行政中心迁移在一定程度上也会提高土地利用效率和配置效率、助推国土空间布局的优化，进而为高质量发展提供支撑。

## 参 考 文 献

- [1] Albouy, D., G. Ehrlich, and M. Shin, “Metropolitan Land Values”, *Review of Economics and Statistics*, 2018, 100 (3), 454-466.
- [2] Chay, K. Y., and M. Greenstone, “Does Air Quality Matter? Evidence from the Housing Market”, *Journal of Political Economy*, 2005, 113 (2), 376-424.
- [3] Chen, Y., S. Shi, and Y. Tang, “Valuing the Urban Hukou in China: Evidence from a Regression Discontinuity Design for Housing Prices”, *Journal of Development Economics*, 2019, 141, 102381.
- [4] Deming D. J., J. S. Hastings, T. J. Kane and D. O. Staiger, “School Choice, School Quality, and Postsecondary Attainment”, *American Economic Review*, 2014, 104 (3), 991-1013.
- [5] Faggio, G., and H. Overman, “The Effect of Public Sector Employment on Local Labour Markets”, *Journal of Urban Economics*, 2014, 79 (1), 91-107.
- [6] 韩璇、赵波, “‘奢侈’的蓝天——房价中的优质空气溢价估计及其异质性”, 《经济学》(季刊), 2021年第21卷第3期, 第755—774页。
- [7] Jun, M. J., “Korea’s Public Sector Relocation: Is It a Viable Option for Balanced National Development”, *Regional Studies*, 2007, 41 (1), 65-74.
- [8] Linden, L., and J. E. Rockoff, “Estimates of the Impact of Crime Risk on Property Values from Megan’s Laws”, *American Economic Review*, 2008, 98 (3), 1103-1127.
- [9] 卢盛峰、王靖、陈思霞, “行政中心的经济收益——来自中国政府驻地迁移的证据”, 《中国工业经济》, 2019年第11期, 第24—41页。
- [10] 彭冲、陆铭, “从新城看治理：增长目标短期化下的建城热潮及后果”, 《管理世界》, 2019年第8期, 第44—57+190—191页。
- [11] 邵朝对、苏丹妮、邓宏图, “房价、土地财政与城市集聚特征：中国式城市发展之路”, 《管理世界》, 2016年第2期, 第19—31+187页。
- [12] 汤玉刚、陈强、满利苹, “资本化、财政激励与地方公共服务提供——基于我国35个大中城市的实证分析”, 《经济学》(季刊), 2016年第15卷第1期, 第217—240页。
- [13] 王海、尹俊雅, “政府驻地迁移的资源配置效应”, 《管理世界》, 2018年第6期, 第60—71页。

- [14] 周玉龙、杨继东、黄阳华、G. J. D. Hewings, “高铁对城市地价的影响及其机制研究——来自微观土地交易的证据”, 《中国工业经济》, 2018年第5期, 第118—136页。

## The “Land Premium” Effect of Administrative Center —Evidence from China’s Local Government Relocation Reforms

LU Shengfeng    NAN Zhuoting

(Wuhan University)

CHEN Sixia\*

(Zhongnan University of Economics and Law)

**Abstract:** Based on the local government relocation reforms and the land transfer data in China from 2002 to 2019, we build a triple differences model to identify the “land premium” effect of the administrative center. The results show that: On average, as the geographical distance from the government station gets closer, the unit land price increases significantly, that is, the “Land Premium” effect of administrative center is significant. The mechanism is that administrative centers increase transportation infrastructure, population and industrial agglomeration, meanwhile, the emphasis on land can weaken the impact of land price decline caused by distance increasing.

**Keywords:** land premium; administrative center; local government relocation reforms

**JEL Classification:** H83, R52, R58

---

\* Corresponding Author: Chen Sixia, School of Public Finance and Taxation, Zhongnan University of Economics and Law, 182# Nanhu Avenue, East Lake High-tech Development Zone, Wuhan, Hubei 430073, China; Tel: 86-27-88386486; E-mail: sixia\_chen02@126.com.