

# 迷信、炫耀与房价

在住房市场，人们是要为他们的迷信或炫耀的偏好付出代价的。

买房是大多数人人生中的最大一笔投资。住房也是很多老年人的最大一份财富。所以，房价是人人关心的问题。那迷信对房价有影响吗？要回答这个问题，我们先看一下迷信怎样影响人们的生活。

生活中迷信随处可见。比如在选择课程小组时，我的学生没人选第四组。在华人文化里，喜欢八和讨厌四可能是最广为流传的迷信之一。它来源于中文“发”和“死”的谐音。显然，因为课程小组的序号可以取任何数字，没人选四不会对任何其它事情产生影响。如果号码的供给有限制的话，情况就不一样了。

看一下手机号码的拍卖，就能了解幸运号码对经济生活的影响。在电信公司星和的网站上，87278888的起价是888元。星和公司把尾号8888的号码的起价订在888元，在一定程度上源于号码朗朗上口容易记。

除了好记之外，人们买这个号可能是由于偏好八的好兆头或炫耀。所以迷信和炫耀对价格都会有影响。

由于顾客可以选择一般的号码，幸运手机号码的价格对经济的影响很有限。可是在房地产市场，情况就截然不同了。在任何给定的地点，有和没有幸运地址房子的数量都是有限的。比如说为了工作方便，你很想在工作地点附近买一套新房子，而邻近的新公寓项目只剩下有幸运地址的房子了。尽管你不迷信，也不想炫耀，如果迷信的买主对你所看中的房子也感兴趣的话，房地产商不会因为你对幸运地址没有偏好而便宜卖给你。所以，即使你不迷信，也不想炫耀，你也要为这类房子付更高的价钱。

有和没有幸运地址的房子的差价，要看有多少人愿意为它花钱。如果有200个买主对200套房子感兴趣。这200套房子中有20套有幸运地址。如果有20个买主愿意为幸运地址多付1个

百分点或2个百分点，这些房子会以多于其他房子1个百分点或2个百分点的价格成交。

作为消费品，消费者为他们所喜爱的房子付更高的价格是正常的。但是作为投资，为一个没有任何实际用途的因素付高价就可能产生问题。比如说一个人在年轻时为有幸运地址的房子多花了2个百分点，年老卖房时却找不到愿意付这个差价的买主，那他的投资回报就会小于其他人。

我们最近使用2000年到2009年新加坡新建私人住宅销售数据，研究人们对有幸运地址住宅的需求。我们把住址按楼层和房号，按受欢迎程度从高到低分成五类。第一类是楼层和房号的尾数都是8，第二类是尾数有8但都没有4，第三类是尾数即没有8也没有4或有8又有4，第四类是尾数有4但都没有8，第五类是尾数都是4。

和我们所预料的一样，华人比其他族群更愿意买尾数是8的住宅，更不愿意买尾数是4的住宅。为了了解买幸运地址的原因，我们比较鬼月的和其他月份的交易。因为迷信的人会避免在鬼月买房，如果对8的需求是由迷信造成的，对幸运地址的需求在鬼月会少。结果证明了这一点。我们还发现年纪大的人更不愿在鬼月买房，说明他们比年轻人更迷信。

由于多数新加坡买房的人对幸运地址有偏爱，第一类地址的房价，比第三类的房价高2个百分点；第五类的地址则比第三类低1.3个百分点。第二类比第三类高0.6个百分点，第四类比第三类低0.4个百分点。对于一个100万新元的住宅，拥有第一类地址的住宅价格，比第五类地址的住宅要高出3万3000新元。如果年利率是4%，拥有第一类地址住宅需要每年多花1320新元。这个差价即可能是由于迷信也可能是由于炫耀所造成。

为了研究炫耀对房价的影响，我们比较第

一类和第五类地址大房子的价格。这些大房子的面积大于全国90%的房子。在这里我们假设大房子不仅可以满足买者对空间的需求，还可以给拥有者提供炫耀的资本。我们发现这两类大房子的价差高达16个百分点。这说明炫耀的目的对房价也有很大的影响。

买有幸运地址的房子会是好的投资吗？为了回答这个问题，我们比较投资有幸运地址的房子和投资其他房子的回报。对大多数人来说，投资的回报率和地址的幸运程度没有关系。可是对非华人买者，买有第一类地址的房子的回报率，比买第五类地址的房子的回报率要高出15个百分点。这主要是由于非华人对8或4没有什么偏好。和华人相比，他们在买房时可能会对有幸运地址的房子付更少的价格，对有不受欢迎地址的房子付更高的价格。在他们卖房子时，这些房子有很大可能被华人买去。而这些华人买主会对前者付更高的价格，对后者付更低的价格。

我们的研究表明，在住房市场，人们是要为他们的迷信或炫耀的偏好付出代价的。如果人们的偏好是稳定的，也就是说将来的买主也愿意为有幸运地址付更高的价格，或只愿意用折扣价买有不受欢迎地址的房子，迷信或炫耀就不会影响到投资回报率。可是如果将来的买主不再迷信，拥有幸运地址的房子的人就可能收不回买房时所付的差价了；拥有不受欢迎地址的房子的人也不用折价卖出。也就是说，人们对幸运地址的偏好的变化，会导致将来老年屋主之间的财富再分配。

（刘峰明是新加坡国立大学经济系副教授，国大家庭与人口研究中心的执委会成员。宋长城是新加坡国立大学经济系助理教授）

（本系列为国大家庭与人口研究中心提供的研究摘要，由不同专家学者执笔，每月第一个星期天刊登）