

质疑公务员购房的学术研究不够严谨

李国豪 方博亮

上个月，几位分别隶属于哥伦比亚大学、香港大学和斯坦福大学的作者皮斯科尔斯基（Tomasz Piskorski）、塞鲁（Amit Seru）、张健和赵淳撰写的一篇工作论文由美国全国经济研究所发布后，在新加坡及国际媒体上引发广泛关注。作者声称，他们的研究显示，在1995年至2011年，掌握内部信息的公务员，更倾向于在“已规划但尚未公开宣布”的地铁站附近购置住宅，而且这种现象“主要集中在公开宣布前的一至两年……（并且）集中于中层官员以及与轨道交通规划有关的政府机构”。

文章暗示，中层公务员利用公务信息为自己谋取个人利益；研究并未发现初级或高级公务员存在类似的异常购房行为。尽管如此，新加坡政府显然认为这些结论足够严重，因此启动调查。

作为研究新加坡住房和交通问题的应用微观经济学家，我们同样对这些发现感到震惊。然而，在阅读论文后，我们感到失望，尤其是因为数据透明度不足、对未来自来地铁站相关信息何时进入公共领域的描述并不准确、对研究所涉及地理范围的界定不够严谨，以及反事实检验的设计存在问题。

对我们而言，还有另一种解释可以说明论文的研究结果：公务员和房地产经纪可能更善于处理公开的土地和交通规划信息，也更愿意依据这些信息采取行动。

在实证研究中，任何论文所使用的数据都必须得到充分记录，使其他研究者能够复现研究结果。这种基本的研究规范有助于建立对研究的信任，也使学术界能够更有信心地推进知识的边界。

然而，在这篇论文中，作者并未披露研究所涉及的地铁站以及相应的公告日期。相反，他们写道（第17页）：“搜索了包括陆路交通管理局新闻稿在内的所有公开来源，以确定新地铁站首次披露的最早日期。”作者还说：“我们在GIS空间制图过程中使用的所有新地铁站及邮政编码的详细信息，均在第三节C部分讨论。”

然而，第三节C部分对于具体地铁站及公告日期只字未提。我们已致函作者索取这些数据，目前仍在等待回复。作者披露的唯一相关信息，是一则脚注，其中引用一篇关于汤申—东海岸线第四阶段（TEL4），以及七个新地铁站正式启用的报道，而不是有关TEL4或这些地铁站位置首次公布的报道。更令人困惑的是，作者在举例说明地铁站周边房地产时，提到景万岸地铁站。然而，该站在1989年11月4日就已正式启用，远早于论文所研究的时期。

对“公开宣布”的错误描述

作者承认，中层公务员未必是在利用内幕信息，而可能只是更有效地利用公开信息。事实上，规划中的地铁线路走向，通常会提前很早向公众公布，无论是通过新闻稿，还是更早发布的陆路交通总蓝图（LTMP）。然而，作者似乎并未注意到显然与研究直接相关，而且完全公开的LTMP。

更重要的是，对房地产市场和交通规划较为熟悉的观察者，其实能够推断未来线路的大致走向以及地铁站位置。

以汤申—东海岸线（TEL）的实乞纳站为例。作者将它列为2024年3月18日公布的七个地铁站之一。然而，在官方公开发布的《2008年陆路交通总蓝图社区指南》中，陆交局已经披露TEL前身线路将“服务丹戎禺、马林百列、实乞纳、勿洛南和东海岸上段”。

连接丹戎禺、马林百列和实乞纳最直接的线路，是沿丹戎禺路、麦雅路、安珀路和马林百列路铺设，这与TEL4实际建成的路线几乎完全一致。理论上，线路也可以更偏北、沿东海岸路铺设，但这样做会面临较窄的隧道施工空间，而且距离马林百列那些更依赖公共交通的组屋区更远。

由于实乞纳本身是一个面积不大的社区，敏锐的观察者还可以进一步缩小一个假想的实乞纳站的可能位置：它应位于马林百列路沿线，介于实乞纳路与勿洛南1道的交叉口之间。这一段距离不足1公里。

因此，在作者所认定的地铁站启用公告日期之前整整16年，人们已经可以把实乞纳站的候选位置缩小到1

经济学是一种强大的工具，可以帮助我们分析社会现象，也可以用事实检验权力。但使用这种工具必须保持应有的谨慎。

公里以内，而这恰好也是作者实证估计所使用的空间精度。

最迟到2016年3月21日，实乞纳站的确切位置已经公开。当时，陆交局宣布授予该站的建设合同。实际上，相关信息真正进入公共领域的时间还应更早数月，因为招标文件在此之前就已经公布。

研究所关注的地理范围

作者研究的是每一个实际公布地铁站周围半径1公里范围内的房地产购买行为。然而，这一半径过大，无法有意义地区分两类购房行为：一类是“靠近实际地铁站”购房，这可能需要内幕信息才能提前得知；另一类则是“在新线路附近”购房，这完全可能根据2008年陆路交通总蓝图推断出来。

由于这些地铁站彼此距离很近，以每个地铁站为中心画出半径1公里的圆，这些圆的并集实际上会形成一条沿TEL4延伸，几乎不间断的走廊。

作者发现，相较于对照组，中层公务员更有可能在这条走廊内购买私人住宅。然而，在采用半径1公里的情况下，这一结果完全可能只是说明，公务员更倾向于在新地铁线路附近购房，而不是特别倾向于在某一个具体地铁站附近购房。

检验作者假设有效性的一个显而易见的方法，是改变研究所关注区域的半径。如果他们的解释成立，直觉上距离地铁站越近，统计结果应越强；距离越远，结果则应越弱。

然而，作者发现，当每个地铁站周围的半径扩大到1.5公里和2公里时，研究结果仍然相似。这一发现与他们自己的假设并不一致。

反事实检验

最后，作者报告两项反事实检验，目的是检验其他通常被认为掌握较多信息的人群，是否同样在研究区域内购买房地产。如果他们也这样做，中层公务员的购房行为就没有什么特别之处，而可能只是一般信息较为灵通人士的正常行为。

作者的第一项检验，针对超过2万4000名房地产经纪。从表面上看，他们似乎是一个可信的反事实对照群体。

然而，近期披露的信息显示，许多房地产经纪实际上并不活跃：在2023年至2025年间，经纪人的年度成交中位数仅为两宗。兼职经纪人未必会持续关注交通规划的最新进展。

即便如此，如果我们接受所有房地产经纪都是有效的反事实对照组，作者报告的结果本身也值得注意。在“地铁站”公布之前，房地产经纪在地铁站附近购买房地产的数量为1.130（0.035）个单位，而对照组为0.866（0.033）个单位，两者相差0.264（0.048）。

在我们看来，这似乎说明，与作者样本中的公务员类似，房地产经纪在地铁站正式公布之前，同样购买更多住宅。然而，作者并未解释这一与其论断明显矛盾的结果。

另一项反事实检验考察超过1350名公司董事。不过，这些人在许多方面可能与高级公务员相似，尤其是他们同样受到公众监督。

作者认为，高级公务员会因为担心声誉受损，而避免通过房地产投机获利。同样的逻辑也完全有理由适用于公司董事。

经济学是一种强大的工具，可以帮助我们分析社会现象，也可以用事实检验权力。但使用这种工具必须保持应有的谨慎。

就本案而言，我们认为，作者并未提供足够的证据，支持关于中层公务员利用公务信息，进行房地产投机并从中谋取个人利益的结论。

作者李国豪是新加坡国立大学商学院策略与政策系助理教授
方博亮是新加坡国立大学特聘教授
本文所表达的观点和意见仅代表作者本人并不代表国大的立场