

我国住房价格与银行信贷的互动关系研究

陈晨

指导教师：王志强 教授

厦门大学

学校编码：10384 士
学号：17920111150618



分类号_____密级_____
UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

我国住房价格与银行信贷的互动关系研究

——以深圳地区为例

The interaction research of China's housing price and the bank credit

——The Shenzhen as an example

陈 晨

指导教师姓名：王志强 教授

专业名称：工商管理(MBA)

论文提交时间：2014 年 4 月

论文答辩日期：2014 年 5 月

学位授予日期： 年 月

答辩委员会主席_____

评 阅 人_____

2014 年 4 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

目 录

第一章 绪论	1
第一节 选题背景	1
第二节 研究意义及目的	2
第三节 国内外研究现状	3
第四节 研究思路及研究框架	8
第二章 我国房地产信贷市场的特征、现状与政策分析	10
第一节 我国房地产信贷的特点	10
第二节 我国房地产信贷市场的现状及问题本质	12
第三节 银行信贷对房地产价格影响的政策分析	14
第三章 深圳住房信贷与房地产市场的现状分析	16
第一节 深圳住房信贷与房地产市场发展的历史回顾	16
第二节 深圳住房价格现状分析	18
第三节 深圳房地产信贷风险现状分析	19
第四节 深圳住房信贷政策现状分析	21
第四章 住房价格与银行信贷的互动关系研究	23
第一节 住房价格与银行信贷关系的理论研究	23
第二节 住房价格与银行信贷关系的实证研究	25
第三节 实证结果讨论	34
第五章 对策建议	36
结束语	38
参考文献	40
致谢	43

Tables of Contents

CHAPTER I INTRODUCTION	1
SECTION 1 RESEARCH BACKGROUND	1
SECTION 2 RESEARCH SIGNIFICANCE	2
SECTION 3 RESEARCH STATUS BOTH HOME AND ABROAD	3
SECTION 4 RESEARCH IDEAS AND RESEARCH CONTENTS.....	8
CHAPTER II ANALYSIS OF THE CURRENT SITUATION AND POLICIES, THE REAL ESTATE CREDIT MARKET IN CHINA	10
SECTION 1 THE CHARACTERISTICS OF REAL ESTATE CREDIT IN CHINA	10
SECTION 2 REAL ESTATE CREDIT MARKET PRESENT SITUATION AND PROBLEMS OF NATURE IN CHINA	12
SECTION 3 THE POLICY ANALYSIS AND INFLUENCE BETWEEN REAL ESTATE PRICE AND BANK CREDIT	14
CHAPTER III ANALYSIS OF THE STATUS QUO OF SHENZHEN HOUSING CREDIT AND REAL ESTATE MARKET..	16
SECTION 1 THE DEVELOPMENT OF HOUSING CREDIT AND REAL ESTATE IN SHENZHEN.....	16
SECTION 2 ANALYSIS OF SHENZHEN HOUSING PRICE SITUATION.....	18
SECTION 3 ANALYSIS OF THE CURRENT SITUATION OF CREDIT RISK OF REAL ESTATE IN SHENZHEN	19
SECTION 4 ANALYSIS OF SHENZHEN HOUSING CREDIT POLICY STATUS.....	21
CHAPTER IV THE INTERACTION RESEARCH ON HOUSING PRICE AND THE BANK CREDIT.....	23
SECTION 1 THE THEORY STUDY OF ON THE HOUSING PRICE AND THE BANK.....	23
SECTION 2 EMPIRICAL ANALYSIS.....	25

SECTION 3 RESULT DISCUSSION	34
CHAPTER V COUNTERMEASURES AND SUGGESTIONS	36
CONCUSION	38
REFERENCES.....	40
ACKNOWLEDGMENTS.....	43

厦门大学博硕士论文摘要库

摘要

近些年，我国房地产市场快速发展，房地产价格也随之不断攀升，引起了社会各界的广泛关注。根据经济形势的发展变化，出于保持经济持续增长和宏观调控的客观需要，政府为抑制房地产投资增长过快陆续出台了一系列房地产调控政策，而银行信贷又是宏观调控的重要手段，因而住房价格与银行的信贷关系一直成为近几年相关研究的热点。

本文首先阐述了文章的选题背景、研究目的及意义，在总结国内外相关研究文献的基础上得出一些一般性结论，给出文章的研究思路和内容；然后根据我国银行信贷的现状进行分析，阐述了房地产行业发展现状，并对两者相互之间的影响关系进行探讨，着重从银行信贷对房地产价格影响的政策方面进行分析；紧接着从我国住房信贷与房产市场现状分析——以深圳市住房价格为例，分别从深圳住房信贷与房地产市场发展的历史、深圳住房价格现状分析、深圳住房信贷风险现状分析、深圳住房信贷政策现状分析 4 个方面对深圳房贷的现状进行分析；随后对我国住房价格与银行信贷的互动关系进行分析和阐述，分别就银行信贷对我国住房价格影响以及住房价格波动对银行信贷反馈机制影响的理论进行了分析，并选取深圳房产市场的相关数据，运用协整分析、数据平稳检验、格兰杰因果检验，以及 VAR 模型等计量方法，对文章的研究主题进行了实证检验与分析；最后，给出了合理调节房地产市场与银行信贷关系等方面的一系列建议。

关键词：住房价格；银行信贷；互动关系

ABSTRACT

In recent years, China's real estate market developed fast, while the real estate price has been rising, caused the wide attention from all sectors of society. According to the development of the economic situation changes, for the objective need to maintain sustained economic growth and macroeconomic regulation and control, the government to curb the rapid growth of real estate investment has promulgated a series of real estate macro-control policies, bank credit is also an important means of macroeconomic regulation and control, credit and the relationship between house price and the bank has become a hotspot in recent years related research.

This article first elaborated the paper selects the topic background, the research purpose and significance, then summarized relevant research literature at home and abroad on the basis of some general conclusions, and gives the research idea and content of articles; And then analyzes the status quo of real estate credit and real estate market in China, the paper expounds the current situation of the development of the research object, the credit of real estate and real estate market development present situation as well as the interaction, respectively from bank credit policy on real estate price influence is analyzed; Then from our country housing credit and real estate market present situation analysis, housing prices in Shenzhen as an example, from Shenzhen housing credit and real estate market development history, analysis of current situation analysis, Shenzhen housing prices, the Shenzhen housing credit risk analysis of the status of Shenzhen housing credit policy status in four aspects, such as analysis of the status quo of Shenzhen housing. Then the interactive relationship between the housing price and bank credit in China is analyzed and explained, respectively on the effect of bank credit on China's housing prices and housing price fluctuations on the impact of bank credit feedback mechanism are analyzed, and select the relevant data of Shenzhen real estate market, using cointegration analysis, measurement methods, such as data stationary test, error correction model aiming at the problem of the article has carried on the empirical test and analysis. Finally the paper gives the reasonable adjustment of the real estate market and bank credit relationship related Suggestions. At the same time, the paper

also effective research presented in this paper the conclusion of the real estate credit has important practical significance.

Keywords: Housing Prices; Bank Credit; Interactive Relations.

厦门大学博硕士论文摘要库

第一章 绪论

第一节 选题背景

这几年中国房价上涨速度惊人，房地产成为了各个财富阶层普遍热衷购买并持有的资产。由于房地产具有交易市场成熟、成交活跃，以及短期房地产供给的弹性呈现出刚性的特点，以及房地产本身具有的不易损毁、使用年限长、对交易者金融知识和交易技能水平门槛较低等特征，各财富阶层的居民和企业都喜欢或多或少投资于房地产。房地产既有实物资产的属性也有虚拟资产的属性，是二者的结合体，而虚拟资产的特点之一即为价格波动表现的更为剧烈、更加明显，因此相对于单纯的实物资产来说房地产的价格呈现出更为强烈的波动性。而房地产的强烈价格波动性经过不断的酝酿发酵后甚至可能导致金融风暴。前几年美国次贷危机的发生与房地美（Freddie Mac）、房利美（Fannie Mae）这些企业不无关系；而 20 世纪日本的房地产经济泡沫、东南亚金融危机也都与房地产价格的剧烈波动息息相关。

打开电视、翻开报纸、浏览搜索门户网站，总是会不自觉的发现有关房地产的相关新闻铺天盖地，房地产问题成为人们关注的核心问题之一。根据我国经济发展现状，为保持我国经济继续的向前发展，也为了防止房地产行业过快过热的发展，我国一直在根据不同的经济现状，出台相应的财政政策，调整银行存款的准备金率和基准利率等货币政策。在 2008 年美国次贷危机爆发之后，我国政府为了实现保增长的目标，当机立断在财政政策方面采取了积极的政策；在货币政策方面采取了适度宽松的政策，这些政策的传导也通过银行信贷政策促使商业银行采取按揭利率“七五折”、优质房产企业自有资金比例下调至最低 20%等一系列信贷调整措施，加大信贷投放量、降低信贷投放门槛，中国房价 2009 年开始更是出现了“绝地反击”。而最新的 2013 年，全国 70 个大中城市房屋销售价格平均涨幅仍高达近 10%。

银行信贷对房地产行业投放量的改变，一般都会波及到周围的实体经济，可能银行信贷很小的改变量就会对房地产市场产生很大的冲击，也会慢慢传导给整体经济产业，所以对银行信贷与房地产价格的关系的研究是非常有必要的。

为防范由于房地产市场的泡沫而产生的金融风险，我国近些年来不断加强管控力度，也出台了相应的政策和措施，例如针对不同地区房地产发展现状的房产税的制定、对房地产开发商的融资监管、对购房者的“限购”政策等。从政府采取政策措施的实施效果来看，上述措施起到了一定的作用，比如在 2008 年到 2009 年之间，因为国家采取了对房地产市场的监管措施，使得在此期间我国的房价出现了普遍性的连续下跌，遏制了房价不断攀升。但对房地产行业的调控是“牵一发而动全身”，房地产业涉及的其他实体经济较多，房价的下跌无疑也会影响到我国其他行业发展。所以政府对房地产市场进行监管是一方面，更重要的是对其进行正确的引导，使其朝着健康的方向发展。

第二节 研究意义及目的

本文所讨论的房地产业是特指从事普通商品住宅的投资、开发、经营和管理的行业，不含商业、科研教育等其他土地性质用途的物业。房地产业涉及到钢材、水泥、玻璃、卫浴、照明、五金及中介、广告、设计、策划、建筑、建筑设备出租等一系列上下游产业，带动了大量的就业，是新型城镇化建设乃至国民经济的支柱产业，因此房地产业应起到带动就业、拉动经济、提高人民群众生活质量的作用。然而房地产业在实际发展过程中出现的过度投机、过速发展、价格泡沫对行业自身以及其所牵连的各相关行业、乃至整个国民经济都带来不利影响。与此同时，由于房地产的高度资本集中特性，商业银行信贷和房地产市场之间存在着一个天然联动关系，从开发新楼盘到楼盘的销售这个过程中需要大量的商业银行信贷资金支持，并且这个过程周期相对来说比较漫长，商业银行信贷对其的帮助作用是举足轻重的。

在房地产的供给角度。长期以来，商业银行的房地产开发贷款是房地产开发投资的最主要资金来源（除了自有资金外，施工企业垫资、关联企业变向取

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 for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库