

学校编码: 10384 分类号: 密级: _____
学号: 29020061152887 UDC: _____

厦门大学

硕士学位论文

中国房地产周期波动区域比较

Compare the Real Estate Cycle Fluctuation of Areas
in China

阮雪萍

指导教师姓名: 刘龙振教授
专业名称: 产业经济学
论文提交日期: 2009年4月
论文答辩日期: 2009年 月
学位授予日期: 2009年 月

答辩委员会主席: _____
评阅人: _____

2009年4月

中国房地产周期波动区域比较

阮雪萍

指导教师 刘龙振教授

厦门大学

厦门大学博硕士学位论文摘要

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

厦门大学博硕士学位论文摘要

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

厦门大学博硕士学位论文摘要

摘要

中国房地产市场区域发展不平衡,对各区域的房地产周期比较研究有助于政府进行合理、有效调控。本文通过研究和分析房地产周期的定义和房地产周期阶段的特点,制定了选择指标体系的原则,并选择出五个指标:本年完成投资额,施工房屋面积,竣工房屋面积,销售面积,销售价格。利用这五个指标的 2007 年数据的增长率和增速率对 31 个省市采用聚类分析,验证了房地产周期的区域差异的存在。对房地产周期具有明显差异的省市,采用时序分析和主成分分析相结合的时序主成分分析方法来综合这五个指标得到了代表各省市的房地产周期波动的综合指数和房地产周期波动时序图,分析结果表明:各省市对房地产周期波动贡献最大的指标不同;各省市房地产周期进入波谷的时间差异很大;各省市房地产经济在同一时点上所处周期阶段不同。在区域之间存在房地产周期差异的情况下,需要探讨政府实行的宏观调控对房地产周期能够有什么样的影响。进而研究政府调控手段——利率和货币供应量对各省市的房地产周期波动影响程度。结合利率、货币供应量在房地产系统中的传导机制和利率、货币供应量、各省市房地产周期的波动图,分析得到:2005 年以前利率的波动和各省市房地产周期波动方向一致,与传导机制理论结果相反,因此利率不是各省市房地产周期波动的原因;而货币供应量的波动和各省市房地产周期波动方向大概一致,与传导机制理论结果一致。通过格兰杰因果关系检验货币供应量波动是否为各省市房地产周期波动的原因,结果得出:只是某些省市房地产周期波动的原因并且对各省市的影响程度和影响的滞后时间不同。

关键词: 房地产周期; 聚类分析; 时序主成分

厦门大学博硕士学位论文摘要

Abstract

The development of real estate market between areas is not balanced. So comparing the real estate cycle of areas is good for governing. This capital studied and analyzed the definitions of the real estate cycle and the characters of phases on the real estate cycle. Formulated the principles of selection indexes system, and selected five indexes: the amount of investment completed this year, acreage of constructing house, acreage of completed house, sales area and sales prices. Cluster analyzed 31 provinces with the growth rate and the acceleration of the real estate economy indexes in 2007. Proved the differences between real estate cycle fluctuations of areas is existent. Synthesize the five real estate economy indexes of the provinces which have more different real estate cycle fluctuation than others by Time Series Analysis and All-around PCA. And get the synthesized indexes and time series charts of the real estate cycle fluctuation. The results are the indexes which have the largest contribution to the real estate cycle fluctuation are different in the different provinces, the time of the different provinces' real estate cycle entering through is different, and the different provinces are on different phases of cycle on the same time. So it need to research how the government's macro-control impact the real estate cycle of different provinces. Then analyzed how interest rate and M_2 impact the real estate cycle fluctuation of provinces. After analyzing the interest rate real estate transmission mechanism, M_2 real estate transmission mechanism, and the charts of the interest rate, M_2 and the real estate cycle fluctuations, I found the interest rate fluctuation is nearly the same with the real estate cycle fluctuations and it is opposite with the interest rate real estate transmission mechanism, so the interest rate does not impact the real estate cycle fluctuations before 2005, and M_2 fluctuation is nearly the same with the real estate cycle fluctuations and it is consistent with M_2 real estate transmission mechanism. Check whether there is Granger causality between M_2 fluctuation and the real estate cycle fluctuations of provinces. The result is M_2 only impact the real estate cycle fluctuation of some areas and M_2 impact the real estate cycle fluctuation in different degree and with different lag between provinces.

Keywords: real estate cycle; cluster analysis; time series analysis and all-around PCA.

厦门大学博硕士学位论文摘要

目录

第一章 绪论	1
1.1 研究背景和研究意义	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
1.2 国内外研究动态	4
1.2.1 国外研究动态.....	4
1.2.2 国内研究动态.....	6
1.3 研究思路、方法与创新	8
第二章 利用聚类分析方法划分区域	10
2.1 房地产周期波动指标体系	10
2.1.1 房地产周期波动的定义.....	10
2.1.2 房地产景气指标体系的选择.....	14
2.2 划分区域	15
2.2.1 聚类分析方法介绍.....	15
2.2.2 区域分类.....	17
第三章 基于时序全局主成分方法的各区域房地产周期波动比较研究	22
3.1 中国房地产周期现有实证分析方法与评价	22
3.2 时序全局主成分方法在各区域房地产周期分析中的运用	24
3.2.1 时序全局主成分方法介绍.....	24
3.2.2 各区域房地产周期分析与比较.....	26
第四章 房地产周期波动影响因素与传导机制	46
4.1 房地产周期波动的影响因素	46
4.2 房地产周期波动的传导机制	50
第五章 政府可控制因素利率和货币供应量对各区域房地产周期的影响	52

5.1 房地产周期的政府可控因素	52
5.2 利率与货币供应量对各区域房地产周期的影响	52
5.2.1 利率对各省市房地产周期波动的影响.....	53
5.2.2 货币供应量对各省市房地产周期波动的影响.....	56
5.3 政策建议	61
第六章 总结与展望	63
6.1 主要研究结论	63
6.2 研究中的不足	64
6.3 研究展望	64
参考文献	65

Contents

Chapter I Preface	1
1.1 Background and significance of research	1
1.1.1 Background of research	1
1.1.2 Significance of research.....	2
1.2 The development of research	4
1.2.1 Foreign development of research.....	4
1.2.2 Domestic development of research.....	6
1.3 Research ideas, methods and Innovation	8
Chapter II Divide the areas by cluster analysis	10
2.1 The indexes system of real estate cycle fluctuation	10
2.1.1 The definition of real estate cycle fluctuation.....	10
2.1.2 Chose the indexes system of real estate economy	14
2.2 Divide areas	15
2.2.1 Introduce Cluster Analysis.....	15
2.2.2 Classify areas	17
Chapter III Compare and research the real estate cycle fluctuation of different areas by time series analysis and all-around PCA	22
3.1 The existiong methodes of Empirical analysis on China’s real estate cycle and evaluation of methodes	22
3.2 Analyse the real estate cycle of different areas by time series analysis and all-around PCA	24
3.2.1 Introduce time series analysis and all-around PCA	24
3.2.2 Analyse and compare the real estate cycle of different areas	26
Chapter IV Influencing factors and the conduction mechanisms of the real estate cycle fluctuation	46

4.1 Influencing factors of the real estate cycle fluctuation	46
4.2 The conduction mechanisms of the real estate cycle fluctuation	50
Chapter V The impact of government controlled factors-interest rate and the money supply on the regional real estate cycle	52
5.1 The government controlled factors of real estate cycle	52
5.2 The impact of interest tate and the money supply on the regional real estate cycle	52
5.2.1 The impact of interest tate on the different provinces' real estate cycle	53
5.2.2 The impact of the money supply on the different provinces' real estate cycle	56
5.3 Policy recommendations.....	61
Chapter VI Summary and Outlook	63
6.1 The main conclusion of research	63
6.2 Lack of research	64
6.3 Outlook.....	64
References	65

第一章 绪论

1.1 研究背景和研究意义

1.1.1 研究背景

房地产业是国民经济的重要组成部分。作为整个商品经济体系中的要素经济，它是任何社会活动特别是城市经济活动所必需的基础性物质条件，房地产经济的运行过程，关系着国民经济中一大批相关产业和行业的发展。房地产业是国民经济的基本载体，其规模大、关联广、从业人员多，是为生产甚至整个社会活动提供了基础性条件的重要产业。

中国的房地产业真正开始和发展应该是从 1978 年开始。是随着 1978 年经济体制改革和对外开放慢慢发展起来的，是改革开放和住房商品化的结果。经过 30 年的发展，房地产业已经成为国民经济的支柱产业，对 GDP 有很大贡献。房地产投资成为固定资产投资的主要组成部分，是一个国民经济发展的主要动力之一，房地产在我国国民经济中的地位日益突出。从 1997 年到 2006 年间，房地产开发投资作为固定资产投资的一部分对 GDP 增长的贡献率由 6.32% 增加到 10.74%，房地产开发投资通过关联产业带动 GDP 增长的间接贡献率由 7.16% 增加到 11.5%，房地产投资通过拉动消费对 GDP 增长的引致消费贡献率由 3.09% 增加到 3.92%。因此房地产业的发展不仅对宏观经济的发展具有重要的作用而且重要性也在逐步上升。

房地产经济正如宏观经济波动一样，在世界各国的发展都不是一帆风顺的和平稳的，而是曲折的变化的。中国房地产经济在这 30 年也形成了明显的复苏——繁荣——衰退——萧条四个阶段相互循环，产业扩张与产业收缩两个过程交替出现的周期波动。1978 年实行改革开放以来，伴随宏观经济的高速增长和持续发展，以及社会主义市场经济体制的逐渐建立和完善，长期滞后于国民经济的房地产业得到了渐进复苏和快速发展。进入 90 年代后，随着社会主义市场经济理论的确立，形成了以 1992——1993 年房地产热为特点的繁荣阶段。由于房地产经济发展太快，政府实行宏观经济调控和“软着陆”，全国房地产在经历短暂繁荣后，从 1994 年开始增长率普遍回落。

过于激烈或频繁的房地产波动会对房地产业产生不利影响，导致资源配置失衡、资金浪费、产业结构失衡。由于房地产业与总多产业关联性强，并且对宏观经济的贡献率大，过于激烈或频繁的波动也将导致其他行业的市场失衡和宏观经济的波动。2008年国际金融危机的源头就是美国房地产泡沫的破灭。美国在2000年IT泡沫破灭以后，为了刺激宏观经济的发展采取不断降息，联邦利率从2000年的6.5%下降到2003年的1%。美国各大金融机构推出“次级住房抵押贷款”等金融创新业务，使不具有正常信贷资格居民也可以打两贷款购买住房。低利率和宽松的信贷刺激居民踊跃购房，住房抵押贷款数量大增，投机性购房比例大增，房地产泡沫严重。由于房地产业与金融业的关联紧密，房地产泡沫破灭引发金融业的危机。在美国次贷危机的影响下，全世界的经济都出现了下滑。2008年中国房地产在世界金融危机和国内经济下行的双重外部压力下和行业自身调整的内部推动下，全国房地产市场出现了周期性变化，由增长期转变为衰退期，房地产调控政策亦发生了明显的方向性变化，持续五年的紧缩性调控慢慢放松了，正在过渡到2009年的扩张性调控轨道上。

中国房地产发展的30年中，各地房地产市场化程度各不相同，房地产业发展进程也存在明显的差距。但是在调控中，国家虽然将上海、北京、杭州等多个城市作为重点调控的对象，但是调控措施的实施往往是中央出台一套调控政策，各地纷纷落实。调控中没有重视房地产市场的区域性差异，没有充分地调动地方政府更具当地客观实际进行自主调控的积极性，忽视了各地房地产市场情况差异性和复杂性。这种统一性政策可能会导致各区域房地产发展差距更大。在实行收缩性政策来抑制多数地区的房地产过热的时候，可能也抑制了房地产欠发展地区的房地产业，还可能加快了房地产经济已经处于下滑阶段地区的房地产经济下滑。

1.1.2 研究意义

房地产业是我国国民经济的支柱产业，房地产经济的发展是周期波动的，并且其激烈或者过于频繁的波动将会引起其它产业和宏观经济的市场失衡。为保持经济稳定、健康发展，有必要实行房地产反周期调控政策来抚平房地产经济波动。

但是由于房地产本身的一些自然属性和各区域经济特征、社会特征等因素，

导致歌曲与房地产周期波动进程不同，波幅不同，要正确、有效地制定实行房地产业调控政策必须以各区域的房地产为基础，研究和比较各区域房地产周期波动特点和周期波动状态的区别。

对中国房地产周期波动进行区域比较，在理论上丰富了国内研究房地产周期波动的理论，国内学者对房地产业周期波动的研究主要集中在房地产周期原因分析，房地产与经济周期、通货膨胀等关系，房地产周期波动的影响因素，房地产周期的指标体系探讨，房地产周期波动的特点分析，一些地区或全国的房地产业周期测算。很少有研究各区域房地产周期波动的差别。

在实践上：（1）可以为研究和制定调控房地产经济的区域性政策提供理论基础。研究和制定调控房地产经济政策必须先研究各区域房地产发展的周期规律，所处的周期阶段，产生房地产周期波动的主要原因，以及影响该区域的房地产波动的主要外生因素。通过结合影响该区域房地产波动特殊的外生因素和冲击——传导过程，制定适合该区域所处的周期阶段和周期规律的调控政策，才能根本解决这个区域的发展问题。（2）指导政府进行有效地宏观调控。房地产业对宏观经济的影响很大，因此对房地产进行调控能够很好地解决宏观经济问题。通过研究各区域的房地产周期，可知各区域的房地产周期所处状况以及是否是宏观经济产生问题的因素之一，针对有产生问题的区域的房地产进行区域性调控更加有效得解决宏观问题。全盘统一性的调控可能在解决一些区域的房地产经济问题的同时，引发另一些区域的房地产问题。（3）指导区域政府进行合理、有效的房地产规划，促进区域经济的发展。房地产的发展的一个制约因素是土地，在中国，土地一级市场是政府市场，因此区域政府有能力进行房地产规划。房地产业是社会生活和生产的基础，各区域的房地产经济必须与各地区的经济发展相协调，相互促进和平稳发展，否则，各区域的房地产经济的发展太快将会成为各地区经济发展的负担，发展太慢则会成为瓶颈。结合自身区域的经济、社会条件来研究房地产周期有利于制定合理、有效的房地产规划政策。

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.

厦门大学博硕士学位论文摘要