

我国房地产投资与宏观经济互动发展的实证分析

——基于VAR模型的分析

齐红倩, 金鑫喆

(吉林大学数量经济研究中心)

摘要: 房地产业是我国国民经济发展的重要支柱产业, 房地产业与国民经济之间存在很强的互动性。本文正是基于这样一种观点, 通过选用1997年至2006年间房地产市场的投资规模情况以及其他相关的经济变量数据, 研究国民经济与房地产业投资的互动关系。进一步建立房地产投资相关指标与国民经济相关指标VAR模型, 研究房地产业投资与国民经济发展的互动性, 得到了房地产业投资与国民经济的相互影响问题的详解。

关键词: 房地产投资, 国民经济, 互动发展

中图分类号: F224.0

文献标识码: A

1 引言

表1 房地产业与国民经济互动影响待选指标列表

指标分类	指标名称	指标缩写(符号标记)
国民经济运行总量指标	1. 国内生产总值	GDP
	2. 人民币对美元的汇率	RER
	3. 城镇居民消费水平绝对数	LCC_A
	4. 房地产开发单位就业人数	NEP_RED
	5. 人均GDP	PCG
房地产投资类指标	6. 全社会固定资产投资	CIFA
	7. 其中国内预算部分	CIFA_SB
	8. 其中国内贷款部分	CIFA_DL
	9. 全社会住宅类投资	IRB
	10. 其中商品房投资	IRB_RS
	11. 房地产开发投资额	RED
	12. 其中的国内贷款部分	RED_DL
	13. 其中利用外资部分	RED_FI
	14. 其中自筹资金部分	RED_SF
房地产生产类指标	15. 全社会竣工中商品房部分	TBC_CB
	16. 商品房销售额	TSCB
	17. 竣工房屋价值中住宅部分	VTBC_RB
	18. 竣工房屋价值中商品房部分	VTBC_CB
	19. 全社会各地区施工房屋面积	UCCB
	20. 其中住宅面积	UCCB_RB
	21. 其中商品房部分	UCCB_CB
房地产上游工业产品交易类指标	22. 水泥	CEMENT
	23. 初级形态塑料	PRIPLA
	24. 平板玻璃	PG
	25. 生铁	PIGI
	26. 粗钢	CRUS

房地产业是国民经济的重要支柱产业，房地产业对我国GDP的贡献在不断增加。随着时间的推移，房地产已经逐步形成了一个独立的产业，它作为与人类的生产与生活不可分离的产业，对国民经济发展和人们生活方式都产生着深远的影响。研究房地产业与国民经济的协调发展问题，对于保障国民经济平稳、均衡的运行都具有重要的现实意义。

在本文中，我们通过分析房地产投资相关指标与国民经济相关指标的脉冲响应关系，得到了房地产业投资与国民经济的互动问题的详解。

我们根据已有的研究²思路，从四个方面选取房地产业指标（见表1），对我国房地产业与国民经济的互动关系进行实证分析。实证分析的思路是：首先通过Granger因果检验找出符合Granger因果关系的变量，之后将这些变量编制VAR模型，再通过VAR模型研究其脉冲响应函数。

2 我国房地产业现状

2.1 我国房地产市场情况综述

我国房地产业在二十世纪八十年代顺应经济体制和政治体制改革的市场化要求以来，其投资、建设、分配等相关制度的改革取得了很大的成绩。特别是自九十年代以后，当土地的价值被发掘出来以后，中国房地产的发展便进入了高速发展的时期，尤其是近年来，房地产业在国民经济中的比重不断增加，可以说，房地产业已经成为国民经济的支柱产业。房地产业与国民经济增长之间的相关系数为0.998，呈高度相关（见表2和图1、2、3）。

表2 1997年~2006年国民经济与房地产投资统计数据

单位：亿元

	国内生产总值		固定资产投资		房地产开发投资	
	总量	增长(%)	投资额	增长(%)	投资额	增长(%)
1997	78973.00	9.87	24941.10	8.85	3817.0650	10.66
1998	84402.30	6.43	28406.18	12.20	4414.94	13.54
1999	89677.10	5.88	29854.72	4.85	4795.90	7.94
2000	99214.60	9.61	32917.74	9.31	5997.63	20.04
2001	109655.2	9.52	37213.49	11.54	7696.39	22.07
2002	120332.7	8.87	43499.91	14.45	9749.95	21.06
2003	135822.8	11.40	55566.62	21.72	13196.92	26.12
2004	159878.3	15.05	70477.45	21.16	17168.77	23.13
2005	183867.9	13.05	88773.61	20.61	21397.84	19.76
2006	210871.0	12.81	109998.20	19.30	27135.56	20.40

数据来源：《中国统计年鉴》以及国家统计局网站

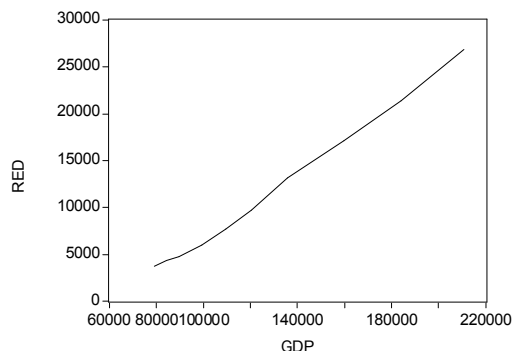


图1 房地产开发投资与国民经的线性关系

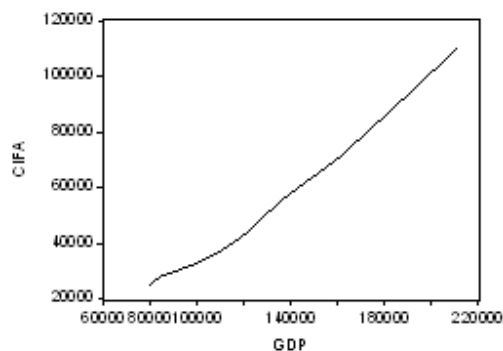


图2 固定资产投资与国民经济的线性关系

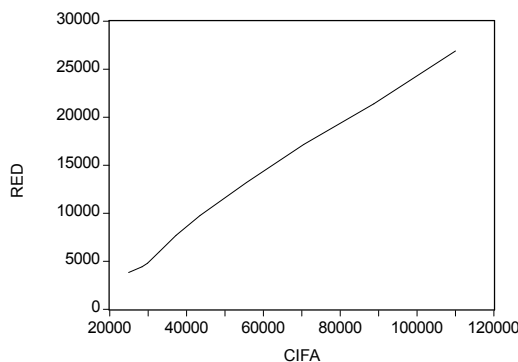


图3 房地产开发投资与固定资产投资的线性关系

其中：CIFA表示固定资产投资额，GDP表示国内生产总值，RED表示房地产开发投资额。

目前，我国总体经济处于非常快速的运行阶段，投资增长稳定，消费势头保持持续上升。自2002年以来，我国每年保持8%以上的GDP增长率，经济运行进入新一轮的上升时期。在这样一个宏观形势下，房地产业也呈现出前所未有的强劲发展势头。2003年~2006年间，房地产业达到高峰，全国总体运行情况出现爆炸的情形，在政府多次下发文件控制房地产业开发投资持续上升情况的宏观调控政策下，全国房地产业投资额的涨势已经得到有效的控制，北京、上海的投资量已经在2008年初开始回落。

房地产业作为一个正在走向成熟的行业，在国民经济中的地位日益显重，已经成为国民经济的重要支柱产业。我国房地产业每年对GDP的贡献率已经超过第三产业中的其他部门。发展房地产业需要国民经济中的建材、设备、机械、冶金、陶瓷、仪表、森工、化塑、玻璃、五金、燃料、动力等许多物资生产部门的产品和服务行业的劳务提供配合，从而波及、推动其发展。同时，作为房地产业生产结果的房地产产品，为国民经济许多部门和行业的发展提供了前提和场所。

2.2 中国房地产业的现状与特点

根据国房景气指数的变动，可以较好地说明房地产业运行的现状。1997年~2007年间历年12月国房景气指数变动情况，见图4。

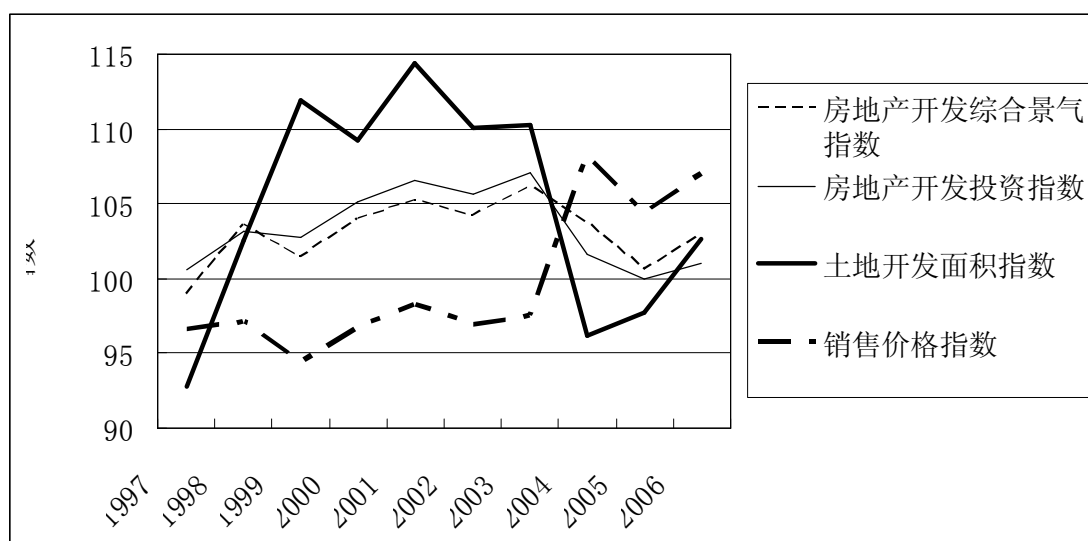


图4 1997年~2002年历年12月国房景气指数走势情况

从中国房地产业1997年~2006年间各种景气指数的运行过程可以看到如下几个特点：

(1) 房地产业作为国民经济的支柱产业地位确定的十几年来,中国房地产业快速发展,它对扩大内需、拉动相关产业、扩大就业面、促进国民经济发展做出了重要贡献。特别是近几年,以住宅建设为主的房地产业,的确在解决社会就业、拉动国民经济增长等方面发挥了积极的作用。

(2) 在中国的房地产市场中,住宅市场占主要部分。房地产市场直接关系到广大百姓的生活,这一点可以从住宅占全部商品房的比例看出。这十年间商品房用地销售中,住宅所占的比重都超过了80%,在2006年到达了89.7%高峰的位置,说明在我国的房地产销售市场中,住宅领域是其他(包括:办公,生产、娱乐等)各领域销售之和的近9倍。因此可见,我国居民仍然对住房有着很高的需求,这块市场仍然具有很大的开发潜力。

表3 1997~2006年中国住宅销售与全部商品房销情况 单位:万平方米

年份	商品房销售情况	住宅销售情况	商品房/住宅
1997	9, 010.17	7, 864.30	87.28%
1998	12, 185.30	10, 827.10	88.85%
1999	14, 556.53	12, 997.87	89.29%
2000	18, 637.13	16, 570.28	88.91%
2001	22, 411.90	19, 938.75	88.96%
2002	26, 808.29	23, 702.31	88.41%
2003	33, 717.63	29, 778.85	88.32%
2004	38, 231.64	33, 819.89	88.46%
2005	55, 486.22	49, 587.83	89.37%
2006	60, 628.10	54, 392.10	89.71%

资料来源:《中国统计年鉴》2007。

3 房地产业发展与国民经济发展的 Granger 因果分析

我们选用表1中各项指标的自然对数进行Granger因果关系检验,得到各个变量之间的Granger因果关系如表4所示:

表4 各个经济变量的 Granger 检验结果(只列出 P 值小于 0.05 者)

零假设	χ^2 检验
	滞后阶数=1 P 值
1. $\ln(\text{GDP})$ 不是 $\ln(\text{IRB})$ 的 Granger 原因	0.01527
2. $\ln(\text{GDP})$ 不是 $\ln(\text{TSCB})$ Granger 原因	0.01205
3. $\ln(\text{VTBC_CB})$ 不是 $\ln(\text{GDP})$ 的 Granger 原因	0.03453
4. $\ln(\text{RED})$ 不是 $\ln(\text{IRB})$ 的 Granger 原因	0.03030
5. $\ln(\text{IRB})$ 不是 $\ln(\text{TSCB})$ 的 Granger 原因	0.01439
6. $\ln(\text{RED})$ 不是 $\ln(\text{TSCB})$ 的 Granger 原因	0.03253
7. $\ln(\text{VTBC_CB})$ 不是 $\ln(\text{RED})$ 的 Granger 原因	0.02779
8. $\ln(\text{NEP_RED})$ 不是 $\ln(\text{RED})$ 的 Granger 原因	0.03067
9. $\ln(\text{NEP_RED})$ 不是 $\ln(\text{VTBC_CB})$ 的 Granger 原因	0.00735
10. $d(\ln(\text{ASPCB}))$ 不是 $d(\ln(\text{RER}))$ 的 Granger 原因	0.00220
11. $d(\ln(\text{RER}))$ 不是 $d(\ln(\text{PCG}))$ 的 Granger 原因	0.00220
12. $d(\ln(\text{LCC_A}))$ 不是 $d(\ln(\text{RER}))$ 的 Granger 原因	0.02723

这说明：

1. GDP 对全社会住宅投资 (IRB³) 具有显著可信度的单向因果关系；
2. GDP 对商品房销售额 (TSCB) 具有显著可信度的单向因果关系；
3. 全社会竣工房屋价值 (VTBC_CB) 对 GDP 具有显著可信度的单向因果关系；
4. 房地产开发投资 (RED) 对全社会住宅投资 (IRB) 具有显著可信度的单向因果关系；
5. 全社会住宅投资 (IRB) 对商品房销售额 (TSCB) 具有显著可信度的单向因果关系；
6. 房地产开发投资 (RED) 对商品房销售额 (TSCB) 有显著可信度的单向因果关系；
7. 全社会竣工房屋价值 (VTBC_CB) 对房地产开发投资 (RED) 具有显著可信度的单向因果关系；
8. 房地产业就业人数 (NEP_RED) 对房地产开发投资 (RED) 具有显著可信度的单向因果关系；
9. 房地产业就业人数 (NEP_RED) 对全社会竣工房屋价值 (VTBC_CB) 具有显著可信度单向因果关系；
10. $d(\ln(\text{ASPCB}))$ 对 $d(\ln(\text{RER}))$ 具有显著可信度单向因果关系；
11. $d(\ln(\text{RER}))$ 对 $d(\ln(\text{PCG}))$ 具有显著可信度单向因果关系；
12. $d(\ln(\text{LCC}_A))$ 对 $d(\ln(\text{RER}))$ 具有显著可信度单向因果关系；

4 房地产业与国民经济互动影响的 VAR 模型

根据我们上一节的分析，我们建立三个VAR模型：

4.1 宏观经济相关指标与房地产业互动模型

$$\text{记 } Y_t^{(1)} = \begin{pmatrix} RED_t \\ GDP_t \\ TSCB_t \\ RER_t \\ NEP_RED_t \end{pmatrix}, \text{ 建立 VAR(1)模型}^4:$$

$$Y_t^{(1)} = \Pi_0^{(1)} + \Pi_1^{(1)} Y_{t-1}^{(1)} + U_t^{(1)} \quad (1)$$

由于这组时间序列数据的单位根都位于单位圆内（见表5），所以其可以作为稳定的VAR模型来研究，解得：

$$\Pi_0^{(1)} = \begin{pmatrix} -374.93 \\ -83.94 \\ -249.90 \\ -15.50 \\ -219.50 \end{pmatrix}, \quad \Pi_1^{(1)} = \begin{pmatrix} -0.44 & 2.51 & 0.91 & 54.80 & 1.22 \\ -0.18 & 1.39 & 0.19 & 12.46 & -0.30 \\ -1.02 & 4.51 & 0.16 & 31.70 & 0.08 \\ 0.02 & -0.14 & 0.04 & 3.50 & -0.02 \\ -0.07 & 0.36 & 0.67 & 35.06 & -0.82 \end{pmatrix}$$

表5 宏观经济变量序列单位根检验

单位根	模
0.954344	0.954344
0.890439	0.890439
-0.510385-0.143556i	0.530190
-0.510385+0.143556i	0.530190
0.071480	0.071480

4.2 宏观经济平均变量与房地产业关系模型

$$Y_t^{(2)} = \begin{pmatrix} PCG \\ RPS \\ ASPCB \\ LCC - A \end{pmatrix}, \text{ 建立 VAR(1)模型}$$

$$Y_t^{(2)} = \Pi_0^{(2)} + \Pi_1^{(2)} Y_{t-1}^{(2)} + U_t^{(2)} \quad (2)$$

由于这组时间序列数据的单位根都在单位圆内（见表6），所以其可以作为稳定的VAR模型来研究，解得：

$$\Pi_0^{(2)} = \begin{pmatrix} 0.24 \\ 0.97 \\ 2.17 \\ 2.06 \end{pmatrix}, \quad \Pi_1^{(2)} = \begin{pmatrix} 1.05 & 0.37 & -0.17 & -0.05 \\ 0.90 & 0.50 & -0.51 & -0.23 \\ 1.13 & -0.36 & 0.72 & -1.03 \\ 0.07 & 0.54 & 0.10 & 0.43 \end{pmatrix}$$

表6 宏观经济平均值的单位根检验结果

单位根	模
0.922081-0.221277i	0.945759
0.922081+0.221277i	0.945759
0.086466-0.068214i	0.110134
0.086466+0.068214i	0.110134

4.3 房地产业与相关产业关系模型

$$Y_t^{(3)} = \begin{pmatrix} RED_t \\ CEMENT_t \\ PRIPLA_t \\ PG_t \\ PIGI_t \\ CRUS_t \\ ROLS_t \end{pmatrix}, \text{ 建立 VAR(1)模型:}$$

$$Y_t^{(3)} = \Pi_0^{(3)} + \Pi_1^{(3)} Y_{t-1}^{(3)} + U_t^{(3)} \quad (3)$$

由于这组时间序列数据的单位根都在单位圆内（见表7），所以其可以作为稳定的VAR模型来研究，解得：

$$\Pi_0^{(3)} = \begin{pmatrix} -3.96 \\ 6.05 \\ -13.58 \\ -17.30 \\ -12.46 \\ -1.80 \\ -4.35 \end{pmatrix},$$

$$\Pi_1^{(3)} = \begin{pmatrix} 0.85 & 1.05 & 0.88 & -0.94 & -0.55 & 2.40 & -2.15 \\ 0.58 & 0.22 & 0.27 & -0.21 & -0.47 & 1.75 & -1.52 \\ 0.24 & 3.42 & -0.11 & -1.50 & 0.10 & 1.68 & 1.40 \\ 0.69 & 3.51 & 0.69 & 0.44 & -0.48 & 2.35 & -4.67 \\ 0.67 & 2.13 & 1.01 & 0.62 & -0.56 & 3.55 & -5.13 \\ 0.83 & 0.54 & 0.21 & 0.46 & -0.20 & 0.99 & -1.61 \\ 0.95 & 1.24 & 0.32 & -0.18 & -0.23 & 1.26 & -1.91 \end{pmatrix}$$

表7 房地产相关产业的单位根检验

单位根	模
-0.818928-0.539296i	0.970874
-0.818928+0.539296i	0.970874
0.969798	0.969798
-0.105792-0.935365i	0.941329
-0.105792+0.935365i	0.941329
0.578744	0.578744
0.312651	0.312651

5 房地产业对我国宏观经济的脉冲响应函数

通过图5和图6可以看到，当我们给全社会住宅投资差额一个单位标准差的冲击后，国民生产总值在第一期即有一个正向的变动，而且这时的正向变动最大。之后各期的变动逐渐缩小，直到进入第7期后，这个冲击对国民生产总值的变动减小到0。这说明全社会住宅投资对国民生产总值的影响有一个长度大约为7年的影响。这是由住宅投资结构性质所决定的。在我国，住宅投资中房地产业投资里有比例很大的一部分投入到了住宅建设当中。当房地产业增加投资时，就会给国民经济带来一个正向的冲击（这个冲击也在第一期就对国民生产总值有了一个正影响，并且这种冲击的持续时间大约为10年），而且我们发现，这两种冲击在一定时间过后的影响化为零⁵，这就是说，全社会固定资产投资以及房地产开发投资的增加都会使得国民经济在一定时期后达到新的稳定。由此可见，房地产开发投资的增加，实际上为国民经济的长期平稳上升起到了积极的作用。

从图7中可以发现，房地产业对解决社会就业情况有一个积极的作用。我们给房地产从业人员数一个正的冲击发现会对全社会就业人口总数产生一个即期的影响，并且这种影响会在第7期的时候减

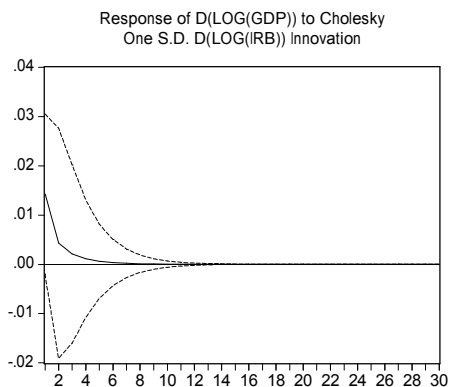


图5 全社会住宅投资对 GDP 的脉冲影响

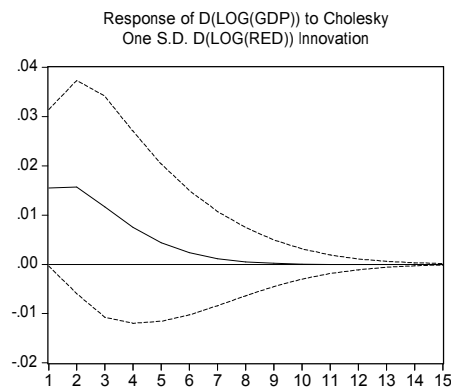


图6 房地产开发投资对 GDP 的脉冲影响

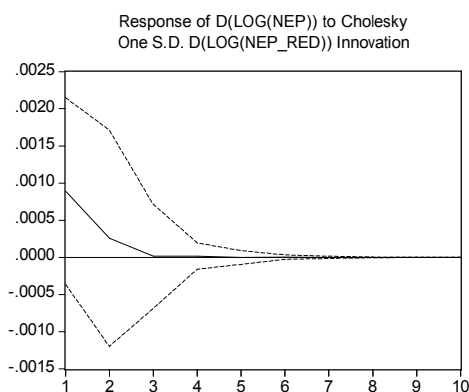


图7 房地产业从业人员数对全社会就业人口总数的脉冲影响

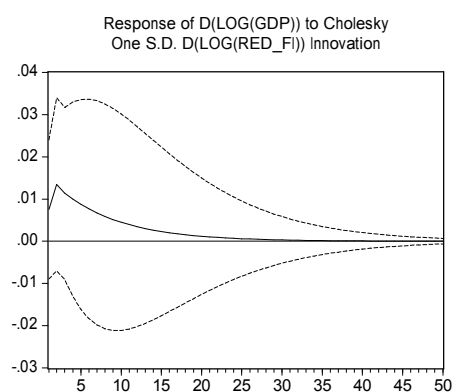


图8 房地产利用外资额对GDP的影响

弱到零，虽然这里的冲击持续时间要比前面两种冲击以及接下来要谈的冲击要小，但我们可以设想，在社会就业年龄段的人口总数基本稳定的前提下，这种积极的冲击会逐步减小社会失业人员数目，所以它仍然具有积极的作用。

从图8我们可以看出，利用外资进行房地产投资对国民经济的影响程度会更加明显。当我们给RED_FI一个正向的冲击后，国民经济同样在即期便有一个正向的增加，并且这种正向的增加在第三期达到最大，以后各期逐渐减小，直到第25~30期时，影响逐渐消失。这说明，利用外资进行房地产投资的影响非常持久，它与国民经济具有长期间的互动关系，在短期内外资过多的涌入房地产开发投资业会使得国民经济过热发展，这其实并不是我们所希望看到的。因此，当我们发现房地产业发展过快，引起国民经济过热过快的发展时，就应该减少外资的引进（或者限制外资进入房地产开发市场），以放慢房地产业发展的速度，使得国民经济可以平稳缓速的运行。

这里也不得不考虑到汇率的因素（RER），通过《中国统计年鉴》的记录，人民币兑美元的中间汇率近十年来呈现出稳步上升的趋势（见表8）。而在2007年时，这种上升呈现出加速趋势。

表8 1997年~2006年美元兑人民币汇率 单位：人民币/100美元

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
汇 率	828.98	827.91	827.83	827.84	827.8	827.7	827.7	827.68	828.98	827.91

资料来源《中国统计年鉴（2006）》

在人民币相对美元持续增值的情况下，外资（以美元计）以非常积极的心态进入中国的资产市场，当外资融入的足够多时，当人民币汇率不会再升高时，国外投机资本家会设法在一夜之间解套外逃，留给我们的或许仅仅是卖不出去的房产。这就是为什么在汇率逐步提高的情况下，外资依然积极进入我们资本市场的本质原因。

6 房地产开发投资对相关上游产业的影响

在国民经济活动中，各个行业之间都存在或强或弱、或明或隐的关系，它们之间相互影响、相互促进，以带动国民经济整体运行。而房地产业作为国民经济中重要的基础产业，其在经济活动中具有很大的关联度。梁云芳、高铁梅、贺书平（2006）指出，房地产业可以直接或间接拉动上下游60多个产业的发展。据统计，房地产业每增加1个百分点就能拉动相关产业1.5~2个百分点的产值。曹振良（2003）分析出，我国每增加1亿元的住宅投资，其他23个相关产业会增加1.479亿元的相应增加。基于这些认识，我们选择与房地产业关系紧密的上游4个产业——水泥、平板玻璃、生铁、粗钢——进行脉冲响应分析。

当我们给房地产业一个经Cholesky分解处理的标准扰动项的冲击后，分别得到这四个变量的脉冲响应图（图9~12），我们都求出他们的前30期（这里“期”的单位是年）反应。

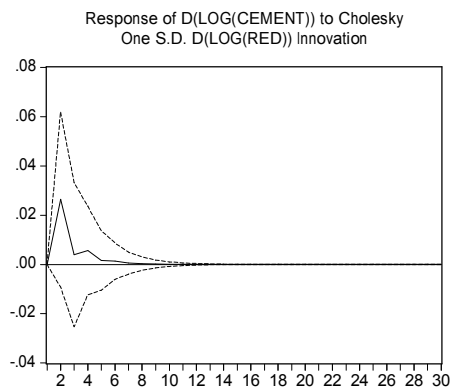


图9 房地产开发投资对水泥产量的响应

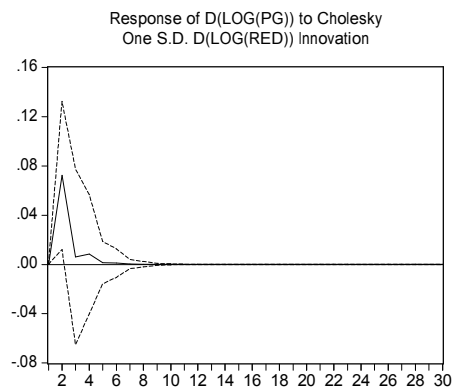


图10 房地产开发投资对玻璃产量的影响

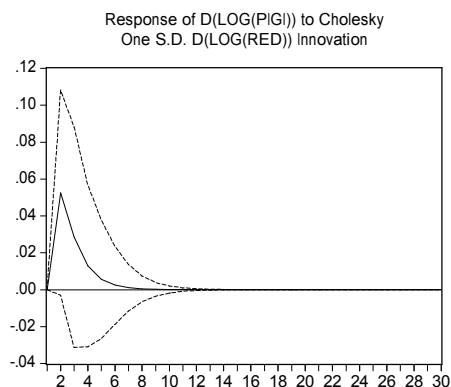


图11 房地产开发投资对生铁产量的影响

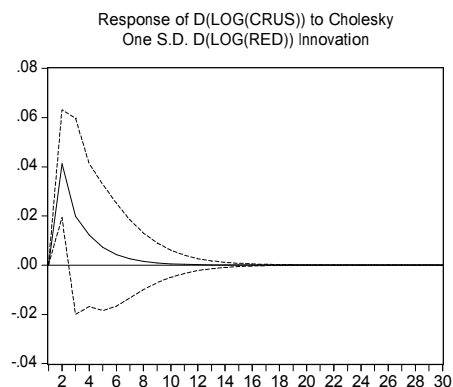


图12 房地产开发投资对粗钢产量的影响

我们发现当我们给房地产开发投资一个正向冲击后，会对上述的四个产业产生即期的影响，并且这种影响都会在第2、3年达到最大值，以后逐年递减。对于水泥产业会在第7年时使这种冲击减为零，对于平板玻璃产业会在第6年将这种冲击减弱为零，对于生铁产业会在第8年将这种冲击减弱为零，而对于粗钢的产量会在第10年把房地产业带给它的冲击化为零。

由此可以看出，房地产业的发展需要其上游产业的支持，房地产业的迅速发展也会提高对上游产量的需求，那么，上游市场在需求量增加的情况下为了提高供应量会加大提高自身的产量，扩大自己的生产规模。按照这个思路，当房地产业发展到了饱和或者当房地产业萎靡时，上游产业已经成型的生产规模、产出规模会受到没有需求的影响而出现产品滞销。这种情况一旦发生，会使得资源浪费，产品积压，国民经济可能因此进入萧条期。

7 国民经济对我国房地产业的脉冲响应函数

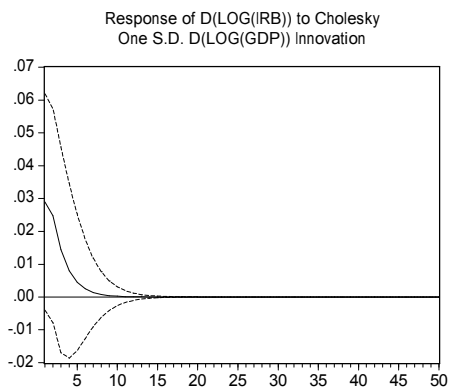


图13 GDP对全社会住宅投资的影响

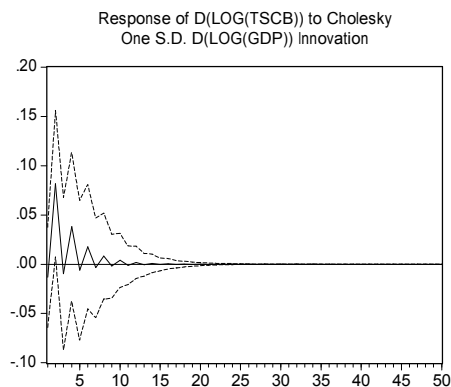


图14 GDP对商品房销售额的影响

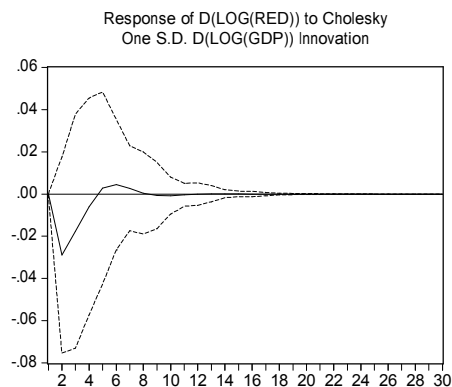


图 15 GDP 对房地产开发投资的影响

国民经济的发展会使得生产用房、商业用房、办公楼以及写字楼的需求增加，人均收入的提高会带来人们对住房条件要求的提高，这些都会带动房地产业的发展。因此，国民经济发展将带来对房地产的大量需求，并促进房地产业的发展。

从图13中可以看出，当我们给GDP一个正向冲击之后，会带来全社会住宅投资的一个即期反应，并且这种冲击的影响逐期减弱，到第12期会减少到零。其原因是在经济发展时期，人们会增加对住宅的需求——没有个人住房的消费者会购买新的住房，而曾经拥有住房的消费者会渴望拥有更加高标准的住房，因此住宅的需求就会上升，住宅的投资量就会相应的增加。但是资源是一定的，一定时期的经济增量也是稳定的，人们对房屋的需求也有一定的量，所以这种冲击会带给房地产业一定程度的投入增加，使得投资总量达到一个新的位置，但是这种增加不会一直持续下去，而是会稳定到一个新的水平上。

从图14中可以看出，当国民经济受到一个正向的冲击后，会带来商品房销售额的即期波动，可是我们也发现，商品房销售额虽然会回归到零位线，但却是波动回归的。这一点我们认为这是由于国民经济的发展，带动人们对于商品房的需求增加，使得商品房销售市场的竞争加剧，价格也就变动的剧烈，所以商品房的销售增额不稳定。（即使是这样，也保证了每年都有增额，只是增加的额度不一样而已）。但是从长期来看（图中表示第13期后），这种波动会减若为零，商品房销售额会重新稳定。

图15表示，当国民经济受到一个正向的冲击后，房地产业开发投资会经历一次先下降后上升的转变。虽然国民经济的发展会带动房地产业的发展，但是却不会即期就有正向影响，这是因为房地产业的发展需要又一个筹备的过程，包括土地的购置、审批手续的办理、市场的宣传和推广。这一期间大约有四年，正是这四年的准备，使得房地产开发企业可以在后期以最少的投资增加量来获得最多的房地产（商品房）销售额。

8 结论

房地产业在当今国民经济运行体系下越来越占有重要的作用，从宏观角度上看，房地产业的发展确实一定程度上影响了国民经济的平稳运行情况。我们通过Granger因果检验，得到国民经济与房地产业之间具有显著单向解释的Granger因素，通过这些变量建立了三个VAR(1)模型：宏观经济与房地产业整体运行模型，宏观经济与房地产业变量平均值关系模型，以及房地产业与相关产业关系运行模型。在VAR模型的基础上，我们进行脉冲响应分析，找到了房地产业发展指标于宏观经济指标、相关产业间的动态互动关系。尤其是指出了外汇变动对外资加入房地产投资以影响国民经济的原因以及程度。房地产业的发展虽然从单个行业上看对国民经济存在积极地推动作用，但是，正如文中分析的一样，如果没有从宏观上把握，没有站在宏观经济整体平稳运行的眼光上来看，一定会带来资源浪费，房屋空置率高的后果，反而会引起国民经济的波动。而且我们现在面临一个新的棘手问题，即如何防止伴随着人民币升值而趁机而入的国际投机“热钱”从我们的房地产市场成功

解套出逃。只有当我们以希望国民经济可以长期持续发展的观点来处理我国的房地产市场的问题时,我们才会选择可以使得房地产市场与宏观经济更加协调发展的方法,以及选择可以使房地产业的支柱地位更加稳固的政策,而只有在这时,我们的房地产业也才能做到更加的健康、合理的发展。

参考文献

- [1] 上海财经大学研究所:《2004 中国投资发展报告----持续发展中国房地产投资》[M],上海财经大学出版社,2004年。
- [2] 曹振良等:《房地产经济学通论》[M],北京大学出版社,2003年
- [3] 梁云芳、高铁梅、贺书平:《房地产市场与国民经济协调发展的实证研究》[J],《中国社会科学》2006年第3期。
- [4] 皮舜、武康平:《房地产市场发展和经济增长间的因果关系——对我国的实证分析》。
- [5] 张晓峒:《EViews 使用指南与案例》[M],机械工业出版社,2008年。
- [6] 曾五一、孙蕾:《中国房地产价格指数的模拟和预测》,《统计研究》[J],2006年第9期。
- [7] 时筠伦:《房地产波动规律研究》,同济大学博士论文,2005年
- [8] 何国钊、曹振良、李晟:《中国房地产周期研究》[J],《经济研究》,1996年第12期
- [9] 曾五一、孙蕾:《中国房地产价格指数的模拟和预测》[J],《统计研究》,2006年第9期

The Empirical Analysis of Mutual Development of Real Estate Investment and Macroeconomic of China

Qi Hongqian, Jin Xinzhe

(Center for Quantitative Economics of Jilin University)

Abstract: The status of real estate is more and more important in national economy ,we also learn that there is very strong correlation between real estate and national economy .This paper reposes such a theory and ,by the data of the investment dimension of realty market and other correlative economic variable in 1997~2006,researches the relation between national economy and realty business .By creating the VAR model of index of correlation of real estate investment and national economy ,we research the mutual development of real estate investment and macroeconomic of china ,and then we get the detail solution of interaction of realty investment and national economy.

Keyword: real estate investment , macroeconomic , mutual development

收稿日期: 2007年8月14日

基金项目: 吉林大学“985”经济分析与预测创新平台第二期项目。

作者简介: 齐红倩, 吉林大学商学院教授。金鑫喆, 吉林大学商学院硕士研究生。