

<<城市住房价格波动差异与连锁反应研>>

图书基本信息

书名：<<城市住房价格波动差异与连锁反应研究>>

13位ISBN编号：9787505884410

10位ISBN编号：7505884417

出版时间：2010-1

出版时间：经济科学出版社

作者：张凌

页数：203

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

前言

党的十一届三中全会以来，中国房地产业伴随着改革开放的步伐已经走过30年了，特别是在邓小平同志1980年发表关于建筑业和住宅问题的谈话、1992年南方讲话以后，随着城镇住房制度改革的深化，中国房地产业发生了翻天覆地的变化。

1980年开始，浙江省部分市、县率先试行公有住房出售的改革，1992年房地产开发市场化步伐大大加快，1998-2004年浙江省房地产业出现持续、快速发展，全省房地产市场购销两旺，人气很足，被业内人士称之为房地产的“浙江现象”。

为了更好地从理论与实践上探索“浙江现象”的内在规律，在房地产业改革与发展过程中发挥理论先导的积极作用，近年来，浙江省房地产业协会会同杭州市房地产业协会与浙江大学房地产研究中心联系行业的热点、难点问题，确定了一批能体现时代性、把握规律性、富于创造性的课题合作进行研究。

2005年将当时主要的研究成果汇编成《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第一集）共8本著作，由经济科学出版社出版发行，在学术界和产业界都产生了广泛影响。

随着时间的推移，合作研究的成果又有了新的积累和提升，现在我们再次将其结集成册，以《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第二集）为名予以出版，奉献给广大读者，我们期望它能为我国房地产业的改革发展起到添砖加瓦的作用。

2008年以来，在国内宏观调控和国际金融危机双重压力下，我国房地产市场出现持续低迷的局面。

<<城市住房价格波动差异与连锁反应研>>

内容概要

《城市住房价格波动差异与连锁反应研究（第2集）》的主要研究结论如下：（1）我国35个大中城市的住房价格波动受基本面因素波动和短期波动调整过程共同影响。通过房价波动决定因素的多元回归模型和经过严格单根检验的标准误差修正模型两种方法，得到较为一致的结论。

从长期看，我国城市住房价格水平由收入、人口、建设成本、人口密度等因素决定。房价的波动，除受这些基本面因素波动影响外，还有短期波动调整过程，包括房价变化的自相关和修正与基本面所决定的均衡房价偏离的均值回复。

（2）不同城市的短期波动调整过程存在较大差异。沿海开放城市房价变化自相关现象显著，而内陆城市房价变化自相关不显著，有很强的均值回复倾向。通过构建反映基本面因素与短期波动调整交互作用的模型，分析了自相关和均值回复现象的可能原因。

收入越高的城市，房价变化的自相关现象越明显；人口密度越大的城市，房价变化自相关性越强。更高的收入增长，导致更大的均值回复；建设成本增加越多，房价变化的均值回复现象越小。

（3）我国城市间房价存在弱的连锁反应。将35个大中城市按照地理位置划分为华东、华南、华北、东北、中部和西部六个区域。除华东地区外，其他各区域的城市房价与全国平均房价比值有较强的回复到长期均衡值的倾向，而在短期，各地对于全国因素冲击确实有快慢不同的反应。全国收入水平提高时，华东地区房价产生最大的正反应；利率发生变化，也使华东地区房价产生更大的负效应；货币供应量变化时，华北地区房价有较大反应；建设成本变化时，中部、华南、东北和西部的反应都低于全国平均水平，西部的相对偏离最大。

连锁反应呈多“震中”的弱型关联。（4）城市间房价确实存在空间交互作用。利用北京、上海、天津、广州、深圳、重庆等六个城市的中房住宅指数季度数据，构建向量误差修正模型，城市房价指数间的协整关系和Granger因果关系表明存在房价空间交互作用。但房价的空间扩散路径与是否邻接没有明显关联。

从这六个城市来看，存在热点城市之间，以及从东部沿海城市到西部内陆城市的房价扩散。房价扩散的原因可能有资本流动、信息扩散、预期和地区结构差异，后两者是主要决定因素。

（5）房价变化自相关性强的城市在空间上也处于领先波动地位。连锁反应中，领先房价周期的华东、华北、华南地区正好都是房价变化自相关性强的沿海城市。这种一致性是因为两种现象的根本原因是相同的，好的经济基础和宜人性是这些地区领先增长的必备条件和长期增长预期的基础，而投资意识和后视预期是领先增长和短期正自相关的主要动力。对杭州、武汉、无锡三个代表城市住房市场微观心理和行为因素的调研表明，价格预期的形成过程反映了房价变化自相关现象的产生，也与连锁反应表现一致。

（6）要充分认识城市间房价波动在时间和程度上的差异，讨论房价波动和制定调控政策不能忽视地区差异一概而论。沿海开放城市保持住房市场稳定发展，关键就是要杜绝人为炒作，控制投机行为，注重正确的舆论导向，加大市场透明度。

内陆城市住房市场要健康培育，既不能无端受牵连打击，也不能盲目看齐发达城市，忽视自身基本面。中央政策制定者应充分考虑其所处的周期发展阶段，处于市场起步阶段时不可与繁荣的沿海住房市场同等对待。

地方政府则应该防止市场上升期的过度投机。资本流动和信息扩散在城市房价自相关和空间相关过程中都起重要作用，要防止价格出现激烈波动，应防止投机资金和热钱肆意流动，媒体报道注重风险预防。

书籍目录

第一章 绪论第一节 问题的提出一、现实背景二、理论背景第二节 研究框架一、研究目标二、基本概念界定三、研究内容四、技术路线第二章 我国住房市场的市场发育与制度演进第一节 我国住房市场的发展历程一、20世纪80年代末至90年代初的市场培育和首次“房地产热潮”二、1994~1997年市场调整后的平稳发展三、1998~2004年的市场高速发展四、2005年至今在宏观调控中成长第二节 我国住房市场的制度演进一、住房商品化改革二、住房市场秩序建设三、宏观调控四、住房保障第三节 我国住房市场的地区差异一、住房市场地区差异现象二、住房市场地区差异原因第三章 住房价格及其波动研究文献综述第一节 住房基本价值理论一、住房市场有效性二、住房价格现值关系模型三、住房价格变化的自相关性第二节 经济基本面决定的住房价格一、宏观经济基本面因素二、城市经济基本面和宜人性对城市住房价格的影响三、地方管制对住房价格的影响第三节 住房价格波动的动态分析一、资产（股票/房地产）价格的均值回复二、住房价格变化的短期正自相关性和长期负自相关性三、协整和误差修正模型在房价长期均衡和短期波动研究中的应用第四节 住房市场投机与泡沫一、住房市场投机行为二、考虑投机和预期的住房价格模型三、住房价格泡沫第五节 住房价格波动的连锁反应一、英国的住房价格连锁现象二、连锁反应的模型解释三、其他国家的住房价格连锁（扩散）现象第四章 城市住房价格波动差异研究第一节 相关研究方法的最新进展一、面板数据估计方法研究进展二、面板协整理论研究进展三、国内近年对面板协整的应用研究四、国内外房价波动研究的模型估计方法第二节 变量选择与数据来源一、因变量和样本选择二、城市住房长期均衡价格的影响因素识别第三节 住房价格变化的多元回归模型及其迭代回归一、住房价格变化模型二、模型回归结果三、小结第四节 标准误差修正模型方法一、变量单根检验二、协整及误差修正模型三、小结第五节 城市间房价短期波动差异的可能原因一、两种方法短期调整波动系数的比较二、房价短期调整波动的含义三、房价短期调整波动与经济基本面的交互作用第六节 结论与讨论第五章 城市住房价格波动的连锁反应研究第一节 连锁反应的三种建模思路一、反映住房价格连锁反应的空间依赖模型二、考察地区房价空间交互作用的协整模型三、反映住房价格连锁反应的结构差异模型第二节 我国各区域的住房价格波动第三节 连锁反应的实证研究之一：系数异质反应一、全国及城市房价模型二、回归结果第四节 连锁反应的实证研究之二：空间交互作用第五节 连锁反应的原因分析一、连锁反应的几种可能解释二、我国城市间房价连锁反应的可能原因第六节 结论与讨论第六章 城市住房市场微观行为差异研究第一节 住房市场行为一、住房消费品的搜寻行为和首付款效应二、住房投资品的正反馈行为和货币幻觉第二节 对三个典型城市购房者心理和行为因素的调研一、背景资料二、调研内容及问卷第三节 调研结果分析一、将住房视为投资品的反应二、夸大的预期、兴奋情绪和口头传播三、关于房价的一些看法和观点四、住房投资与股票投资的关系五、房价上涨的可能原因第四节 结论与讨论第七章 结论与展望第一节 研究结论第二节 研究的学术意义第三节 研究的应用价值第四节 研究不足与展望附录参考文献后记

章节摘录

2.住房价格波动已成为影响经济发展和社会和谐的重要因素 住房问题的核心之一是住房价格问题。

自2000年以来,在全国一些主要的大中城市,特别是北京、上海、深圳等大城市,住房价格涨势迅猛。

关于“是否存在住房价格泡沫”和“房奴现象”的讨论一直绵延不绝。

为稳定住房价格,自2002年至今,国务院和原建设部等中央部委出台了许多稳定住房价格的政策。

2005年3月,国务院出台《关于切实稳定住房价格的通知》(“老国八条”);4月27日,国务院再次提出要进一步加强房地产市场宏观调控,并提出八项措施即“新国八条”,引导和调控房地产市场。

2005年5月,七部委联合发布“关于做好稳定住房价格工作的意见”,直指稳定住房价格。

2006年5月29日出台的“国六条”进一步细化了对住房结构的调整量化,不仅规定政府要通过强制性方式进行,而且出台了相关的数字,明确了新建住房结构比例。

这些措施在一些城市起到一定效果,但总的说来未能阻挡房价的上升之势,2007年上半年,深圳、广州和长三角主要城市又呈现新一轮房价上涨。

在一些城市住房价格增长速度远远超过了个人收入的增长速度,住房已成为很多老百姓的重要负担。

住房价格的过快增长不仅影响民生,也不利于房地产市场的长远发展。

城市住房是重要的财富载体,是许多家庭最主要的资产。

住房价格波动将引起显著的财富波动。

卡斯、奎格利和希勒(Case, Quigley and Shiller, 2001)用14个国家25年间的年度面板数据和美国20世纪80~90年代州的季度数据,将人均消费与收入、股票市场财富和住房市场财富进行回归分析,发现强证据表明住房财富对家庭消费有相当大的影响,在发展中国家住房市场显得比股票市场对消费的影响更重大。

一旦住房泡沫破裂,房价暴跌,不仅对宏观经济产生显著影响,减慢经济发展速度,对广大家庭持有的财富也有很大影响,让很多家庭的住房资产净值减少或消失。

这会使得消费的一个重要支撑消失(Krainer, 2003)。

国际货币基金组织(IMF)的研究也显示,住房市场热潮比股市热潮更可能以泡沫破灭而告

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>