# 河北房地产周期与宏观经济波动关系分析

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-06-17

*内容 摘要：本文通过选择与房地产业 发展 密切相关的指标，在全面 分析 河北省房地产周期波动的基础上，深入 研究 了房地产周期波动与宏观 经济 波动的关系，提出河北省房地产宏观调控的要素：在时间上，根据周期预警系统的先行景气指标及时实施调控...*

内容 摘要：本文通过选择与房地产业 发展 密切相关的指标，在全面 分析 河北省房地产周期波动的基础上，深入 研究 了房地产周期波动与宏观 经济 波动的关系，提出河北省房地产宏观调控的要素：在时间上，根据周期预警系统的先行景气指标及时实施调控；在宏观调控政策上，强化政府对房地产的宏观调控机制；在宏观调控力度上，避免力度过大或力度不足造成大幅波动或恶性发展。

关键词：房地产 周期波动 宏观经济调控

房地产周期波动与国民经济波动的关系

（一）房地产周期波动

经济周期是指国民经济在运行过程中，随着时间的变化而出现的扩张和收缩交替反复运动的过程。相应地，房地产经济周期则是指房地产经济在运行过程中，随着时间的变化而出现的扩张和收缩交替反复运动的过程，是一个上升与下降、扩张和收缩不断往复运动的过程。在一个周期中，房地产经济可分为上升（扩张）阶段和下降（收缩）阶段两个阶段，从谷底到峰顶是上升阶段、从峰顶到谷底是下降阶段。从谷底到谷底或从峰顶到峰顶，是房地产经济经历了一个完整的上升和下降阶段，成为一个周期。

房地产周期内经济出现上升与下降、扩张和收缩的波动，周期间相互联接使得波动周期往复。房地产的波动包含了房地产经济的各个层面，包括房地产经济增长率（国民生产总值、国内生产总值、国民收入或 社会 生产总值等宏观经济变量中房地产部门中的总产出水平的波动），房地产消费水平、房地产业就业水平、房地产价格（物价）水平、以及产业结构等方面的变动。

（二）房地产周期波动与宏观经济波动的互动关系

房地产周期波动与宏观经济总的发展态势密切相关，可以从两个不同层面分析房地产周期与宏观经济周期的关系：

随着经济发展阶段不断上升，房地产经济景气与宏观经济景气的相关程度逐渐提高。

从经济周期不同阶段的展开过程来分析，房地产周期作为宏观经济周期的重要组成部分，在扩张阶段，虽然晚于宏观经济周期进入扩张阶段，但因其复苏速度快，故早于宏观周期进入复苏阶段；当宏观经济进入繁荣阶段时，房地产周期可能已经进入衰退阶段，并且在收缩阶段持续的时间可能要长于宏观周期。

当宏观经济复苏后，房地产投资与开发也随之上升，但因物业开发的时滞效应，使得房地产复苏稍晚于宏观经济的复苏。在房地产经济开始复苏后，在宏观经济持续增长的带动下，房地产需求不断上升，但由于房地产供给短期刚性，加上在保值增值心理 影响 下，于是导致房地产价格全面上升；与此同时，随着房地产价格上升，房地产开发商资产相应快速膨胀，在银行提供大量按揭的情况下，经过投资乘数等作用，结果导致房地产经济周期比宏观周期更快进入繁荣阶段。由于房地产周期的繁荣期更早来临，加之没有宏观经济那种各行业之间相互消长的综合影响，因而房地产业通常比宏观经济先期进入衰退现象。当宏观经济进入衰退后，房地产经济出现更为猛烈的下降过程，房地产价格大副下降，房地产交易也大大降低，房地产商品空置率明显提高。经过明显的产业紧缩之后，房地产经济进入相对持续时间较长的萧条阶段，直到宏观经济缓慢复苏，才慢慢走出萧条期，重新进入新一轮的经济周期。

本文关于房地产周期和宏观经济周期之间的相互关系分析，仅是一种原则性的 理论 描述。由于研究 方法 不同，指标选择各异，使得在不同国家或地区、甚至在不同时段内，房地产周期与宏观经济周期的关系表现的较为复杂。

河北房地产周期波动与宏观经济波动的互动关系

为了能同我国的房地产周期波动与宏观经济波动之间的关系进行对比，本文采用相同的比率对河北省房地产周期波动与宏观经济波动的互动关系进行分析，即用商品房销售面积年增长率作为指示指标，对河北省房地产波动周期进行研究，采用GDP增长率波动为宏观经济波动周期。还考虑了影响房地产周期波动的主要宏观经济变量，重点分析了投资、就业率、通货膨胀率等宏观经济变量与房地产周期波动之间的关系。

（一）房地产周期波动与宏观经济波动

地区生产总值是地区在一定时期内（通常是一年）生产的最终商品和劳务的市场价格的总和，因此用地区生产总值 计算 的经济增长率，实际上已包含了房地产业。因此，经济增长率不但反映了整个宏观经济的发展水平，而且也在总体上反映出房地产业在这一时期的实际运行状况。以商品房的销售面积增长率作为河北省房地产的基准周期，以地区生产总值增长率作为宏观经济周期。 从河北省房地产周期波动的情况可以看出，从1995年到1998年，河北房地产周期波动和地区国民经济周期波动呈逆反现象；1999—202\_年二者波动较为吻合。房地产的总体波动幅度大于GDP增长速度的波动幅度。当1995—1998年，国民经济下滑时，房地产却由于国家宏观调控的措施，持续往上升，在1998年达到峰值，这主要因为住宅需求旺盛，还有政府政策因素存在。这从一个侧面说明河北省房地产市场很大程度上依赖于政府政策的指导，但随着住房制度改革的深入，消费者消费观念的成熟，房地产市场的市场化程度逐步提高，房地产经济的波动将主要取决于市场力量。 从1995—202\_年间河北省GDP增长波动周期和房地产业波动周期比较可以得出，河北省房地产业的发展对国民经济的敏感度非常强，房地产业在影响国民经济发展的同时，也受国民经济发展的影响。也从另一个侧面来说，河北省政府高度重视房地产业对国民经济的带动作用，严格实施有效的房地产业宏观调控，使得房地产业同国民经济之间呈良性的互动作用。

（二）消费水平与房地产周期波动 从河北省1995—202\_年城镇居民人均消费支出主要项目构成来看，消费结构变化非常明显，用于食品消费的支出显著下降，用于文化 教育 、 交通 通信和医疗保健等服务项目的支出显著上升。城市中住房比例要高于食品和衣着的比例，其中在1996年达到峰值，在1998年降到谷底后回升，一直维持在15%左右，但是三者总的变化趋势一样。

（三）固定资产投资与房地产周期波动的关系

（四）就业与房地产周期波动 不同行业就业人数的变化与 经济 增长率的相关性也说明了这一点。就河北省而言，全部就业人口的增长率与地区GDP增长率的相关性不明显（0.4808），农业就业人口增长率同经济增长率呈负相关关系（-0.7174）。而房地产业就业人口增长率、建筑业就业人口增长率与经济增长率相关性强，相关系数分别为0.5457和0.5013。这说明房地产业与经济周期波动的关系紧密，房地产业创造的就业机会与经济波动有着直接的关系。

（五）通货膨胀周期与房地产周期波动

长期以来，房地产都被认为是一种抵抗通货膨胀风险的冲销工具，有实际的通货膨胀，预期的通货膨胀和未预期到的通货膨胀之分（wurtzebach，Mueller，machi，1991）。实际的通货膨胀由一般价格水平来衡量，最常用的指标是居民消费价格指数（Consumer price index， CPI）。 在1995—202\_年，通货膨胀周期与房地产周期呈相反方向变动。主要是因为“九五”期间，河北省加大了住房制度改革力度， 采取措施优化投资结构，严格控制高档房地产项目开发，实行房地产投资向普通住宅建设和城市基础设施有效倾斜。房地产开发规模得到有效控制，开发土地减少，施工面积增加，使房地产 发展 迅速。但是房地产市场供需矛盾突出，整个国民经济形式不乐观，并且出现了通货紧缩现象，因而两个周期几乎反向波动。在202\_年以后，二者周期呈同向波动趋势，这在一定程度上与河北省加强了对房地产市场的宏观调控有关。

推动河北省房地产业稳定增长的建议

（一） 影响 河北省房地产业稳定增长的宏观调控要素

研究 河北省房地产业周期波动与宏观经济波动之间的关系在于宏观调控的有效性。河北房地产业的波动幅度非常大，近期接近于 历史 峰值，因此根据经验，可判断出河北房地产业将进入回落状态。由于房地产业周期波动与宏观经济波动之间关系，房地产业的回落将影响河北宏观经济的发展。因此有必要通过宏观调控，积极推动河北省房地产业稳定增长。

河北省房地产业要稳定增长，需要从三个维面来考虑。这三个维面就是“时间—政策”、“时间—力度”、“政策—力度”。这三个维面组成一个稳定的三锥体，为河北省房地产业的稳定发展保驾护航。

1.“时间—政策”维面。这个维面主要解决的 问题 是何时采取什么样的政策实施调控，何时取消调控政策。由于政策准备制定、实施以及产生效果都需要时间，而且由于市场资料、管理水平等的欠缺，政策从研究到产生效果都要滞后。而即使在准确的时间开始研究政策，还有一个合理选择政策的问题。宏观调控政策包括货币政策、财政政策、收入分配政策、产业政策、区域政策、 法律 手段、计划指导以及政府的经济监督。同时各个政策里又有很多手段可以选择。在准确的时间里选择合理有效的政策对宏观调控至关重要。因而政府在宏观调控时要注意解决这个维面的问题。

2.“政策—力度”维面。这个维面引进了“力度”的概念。它包含两个意思，既是指政策实施程度，同时又因为力是有方向的，因而它也指政策的实施方向。比如在房地产周期波动复苏阶段，可以采取降息、减税、增加土地供应、减少管制等手段，同波动方向相同，加速经济增长，在房地产周期波动衰退、萧条阶段采取同样的措施则是同波动方向相反，减缓了经济衰退；在房地产周期波动扩张阶段采取提高利率、减少货币供应量、增加税负等手段，同波动方向相反，以防止房地产泡沫，促使其稳定增长。

3.“时间—力度”维面。“时间”和“力度”其实都是针对政策而言的。政府在考虑实施政策时要考虑什么时候，对哪些房地产产品，程度要多大。供需调控力度大小与作为调控手段的变量变化大小相关。在决定房地产市场供需调控的力度时，要考虑如下因素：房地产经济波动的幅度；调控手段从使用到产生效应的滞后时间；调控效应惯性大小；调控时间。

（二）对河北省房地产宏观调控的建议

在房地产宏观调控时间上，可以根据周期预警系统的先行景气指标，及时实施调控，以免来不及或急刹车带来巨大的 社会 震荡。

在房地产宏观调控政策上，要按市场经济机制的要求，同时与宏观经济调控机制改革相协调，综合运用经济手段、法制手段和必要的行政手段，建立房地产宏观调控机制，强化政府对房地产的宏观调控机制。

在房地产宏观调控力度上，要恰当合理，避免力度过大或力度不足造成大幅波动或恶性发展。要依据产业发展现状，实施反周期反向调控操作，适度紧缩与适度扩张交替推行，紧缩型与扩张型调控手段混合运用。

参考 文献 ： 2.曲波.房地产经济波动 理论 与实证 分析 .北京： 中国 大地出版社

3.卓辉华.房地产市场景气发展.转引自曲波．房地产经济波动理论与实证分析．北京：中国大地出版社，1994

4.郭金兴.房地产的虚拟性及其波动研究.天津：南开大学出版社

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！