

# 房地产业与国民经济发展关系研究

## ——基于中国 30 个省会城市的实证分析

夏贝贝,张雅淋

(南京财经大学 公共管理学院, 江苏 南京 210023)

**摘要:** 本文着重分析了房地产业与国民经济发展之间互动效应的五条路径,并将这五条路径归结为良性互动效应和恶性互动效应两类。在此基础上,选取我国 1999—2012 年的省会级城市面板数据,运用协整检验、基于误差修正模型的格兰杰因果关系检验和脉冲响应函数来检验我国房地产业与国民经济之间的互动效应,实证研究结果表明无论是长期还是短期,房地产业开发投资额与 GDP 均互为因果关系。同时,面板数据回归结果表明房地产业与国民经济之间的互动效应程度随着经济发展水平的提高而增强。

**关键词:** 房地产业; 国民经济; 互动效应

中图分类号: F062.9 文献标识码: A 文章编号: 1672-6049(2015)02-0027-09

### 一、引言

#### (一) 研究意义

自 1998 年我国取消福利分房以来,住房市场货币化的速度在不断的加快,随着新一轮住房制度的不断改革推进,我国的住宅建设市场化和住房消费货币化得到了进一步的改革发展,这些举措促使房地产业快速发展,在国民经济发展中的比重逐年提高,在这期间,我国国内生产总值 GDP 增长率高达 15%。同时,随着我国城镇化速度的加快,房地产业被随之带动快速发展,至此,房地产业成为国民经济的重要组成部分,在整个国民经济中处于支柱性、先导性、基础性产业的地位。从总体上来讲,房地产业与国民经济之间存在着复杂的相关性,一方面,房地产业作为国民经济的重要组成部分,它的大力发展极大的推进了国民经济快速发展的进程,同时,房地产业的畸形发展也会制约国民经济的健康发展;另一方面,国民经济作为房地产生存和发展的

基础,其发展状况直接决定房地产业能否健康持续发展。因此,将研究的视角集中在房地产业与国民经济发展关系研究上,对于如何促进二者之间的良性互动效应,实现二者之间的协调发展,更好地利用房地产业这把双刃剑具有十分重要的现实意义。

#### (二) 研究现状及创新点

在已有的文献中,不同时期,学者们的观点可谓是仁者见仁,智者见智。二战之后至 20 世纪 70 年代,最早研究房地产业与国民经济关系的大部分学者认为住宅投资尤其是改善型的住宅投资在资本紧缺的时候对经济发展有着一定的作用。20 世纪 70 年代之后,越来越多的国内外学者肯定房地产投资对经济增长的促进作用, Turin 通过对世界上不同发展水平国家的数据进行分析得出,房地产投资对于经济发展有着一定的促进作用,但针对不同发展水平的国家,其促进作用存在一定程度的差别<sup>[1]</sup>。Washington 的

收稿日期: 2015-01-20

作者简介: 夏贝贝(1991—)女,河南开封人,硕士研究生,研究方向为房地产经济;张雅淋(1991—)女,山东临沂人,硕士研究生,研究方向为房地产经济与政策。

研究表明,在人均收入水平较低的情况下,房地产业对于经济增长的带动作用较小,随着人均收入水平的提高,其对经济增长的带动作用逐渐增强<sup>[2]</sup>。Green运用格兰杰因果关系检验对美国大量的季度数据进行分析,得出住宅投资是经济增长的格兰杰原因,但经济增长不是住宅投资的格兰杰原因,二者是单方向的促进关系<sup>[3]</sup>。孟晓苏、梁运斌在分析大量统计数据和对比国内外经验的基础上,认为住宅建设成为国民经济新的增长点,并针对住宅建设带动国民经济发展提出了政策建议<sup>[4]</sup>。进入21世纪之后,随着计量模型的广泛运用,越来越多的国内外学者发现,房地产业和经济增长之间存在着强烈的互动效应, Kim利用格兰杰因果关系分析和脉冲响应函数研究了国民经济与住宅投资之间的互动效应<sup>[5]</sup>。Wang Kun认为房地产业可以通过带动相关产业、促进消费、增加就业来推动国民经济发展,并指出国民经济的健康发展是房地产业发展的良好条件<sup>[6]</sup>。梁云芳、高铁梅、贺书平通过建立变参数模型得出房地产投资与GDP之间存在互动效应,并且随着经济体制的逐渐完善,这种互动效应越来越强,同时利用脉冲响应函数得出,房地产投资的冲击对国民经济有着大约10—20年的同向影响<sup>[7]</sup>。朱爱勇依据我国30个省区1999—2007年的季度数据,采用最新发展的异质面板单位根检验和异质面板协整检验对房地产投资、非房地产投资和经济增长(GDP)之间的关系进行探讨,结论表明,无论是从全国层面还是东中西的区域层面来看,房地产投资与GDP之间都存在着唯一的长期稳定的协整关系,在全国层面,无论长短期,房地产投资与GDP之间都存在双向的Granger因果关系,而房地产投资与GDP之间的Granger因果关系在不同区域则存在的显著的差别<sup>[8]</sup>。王延培、李芳、吴巧宏利用我国1998—2010年的季度数据对房地产业与国民经济之间的波动关系进行分析,认为二者之间存在显著的格兰杰因果关系,并且从长期来看,房地产投资对国民经济的影响较大<sup>[9]</sup>。

从上述的文献回顾中可以看出,随着房地产业健康快速的发展,房地产业与国民经济之间的互动效应越来越凸显,但是,由于房地产不可移动的特点,使得房地产业的发展具有区域性的特点,如果能够从微观的城市层面并且根据经济发

展水平的不同进行分区来研究二者之间的互动效应,就可以更加准确的反应出不同地区之间房地产业与国民经济之间的互动效应,同时研究结果可以为调整地区经济发展不平衡提供一定的政策建议,这是以上文献研究中所缺少的,也正是本文的创新点之一。同时,在以往的文献研究中缺乏对二者之间互动效应途径的理论分析,而本文详细的阐述了房地产业与国民经济互动效应的五条途径,并把这五条途径分为良性循环路径和恶性循环路径,使得二者之间的互动效应更加的清楚了,这正是本文的创新点之二。

## 二、理论分析

### (一) 中国房地产业与国民经济之间的关系

从以往的研究文献中来看,房地产业与国民经济之间存在着互动关系,尤其是计量模型被广泛运用以来,学者们运用格兰杰因果关系检验等原理更加的肯定了二者之间的双向互动的关系,但是随着近几年尤其是2008年之后房地产业的大幅度波动,其对国民经济的影响也发生了大幅度的变化,可以发现二者之间的这种互动关系是非常复杂的,这种复杂关系主要体现在两个方面:首先,这种互动关系既有良性互动也有恶性互动,房地产业的快速发展在很大程度上能够促进国民经济的发展,但如果其发展过热,大量的资本投入集中在房地产行业,就会对其他行业的投资和消费产生一定的挤出效应,这种挤出效应就会对国民经济的发展产生一定的抑制作用;其次,二者之间的这种互动效应是经过一定的发展时期才逐渐形成的,众所周知,房地产业需要大量的资本投入,属于资金密集型行业,因此只有当国民经济发展到一定水平,积累足够的资本,才能满足房地产业的发展需求。

### (二) 中国房地产业与国民经济相互作用的路径分析

本部分把房地产业与国民经济的相互作用路径分为五条,如图1所示。下面对图1中的五条路径进行具体的分析。

1. 最初,国民经济要经历一定阶段的发展,积累一定的资本才能满足房地产业的开发投资。1978年党的十一届三中全会提出对外开放的改革政策,极大地推动了我国经济的发展,这为1998年之后我国实行住房消费货币制度奠定了一定的经济基础,所以在2000年之后我国的房

地产业迅速发展。途径1显示,随着国民经济的快速发展,人均收入水平提高,居民可支配收入增加,对住房的需求不断增加,同时快速的经济增长推动我国城镇化速度加快,促使房地产业的需求进一步提升,使得房地产业的固定资产投资不断的增加。途径2显示,随着房地产业的蓬勃发展,其带动上下游产业不断的快速发展,又进一步对经济增长做出巨大的贡献,二者之间进入一个良性互动的循环路线。进入21世纪以来,

我国的房地产业与国民经济除在2008年受到美国金融危机的影响之外一直处于这种良性互动的循环路线上,未来我国要考虑的是怎样通过房地产业的宏观调控政策以及产业结构调整来保持这样良性循环路线的持续运转,这对我国房地产业与国民经济协调健康持续发展具有重要的现实意义,本文将在结论部分提出一定的政策建议。

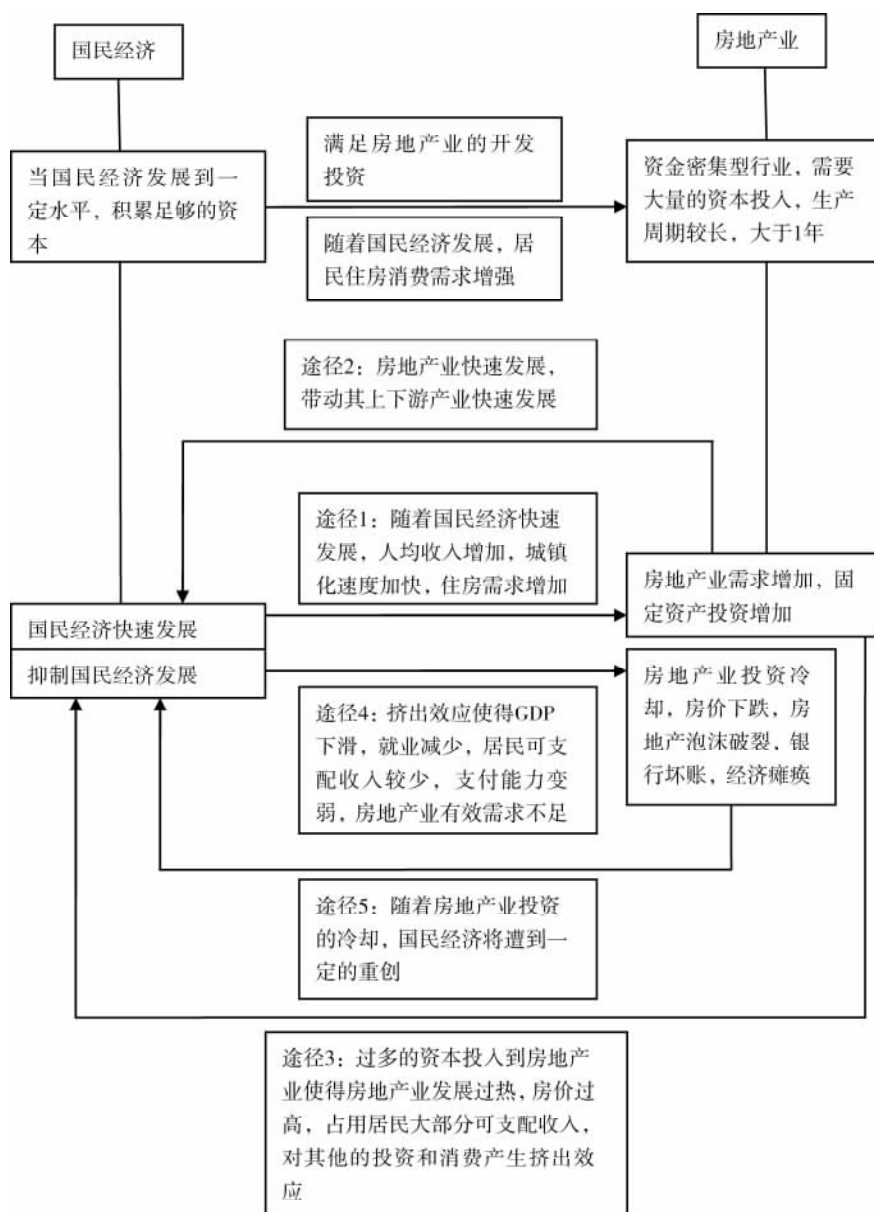


图1 房地产业与国民经济相互作用路径

2. 从图中可以看出,房地产业与国民经济的这种良性互动效应并不是一成不变的。途径

3显示,一旦投资到房地产业的资本超过一定的限度,就会使得房地产业发展过热,房价就会过

高,居民想要拥有一套房子,必须支出大部分的可支配收入,这会对其他行业的投资以及居民的其他消费产生挤出效应,这种挤出效应会对国民经济产生一定的抑制作用,使得国民经济发展速度减缓。随着这种挤出效应的产生,就过渡到途径4,GDP开始下滑,导致就业减少,进而居民可支配收入减少,居民的支付能力变弱,意味着房地产业的有效需求不足,这会使得房地产业投资冷却,房价下跌,泡沫破裂。当房地产业出现一定程度的下滑之后,过渡到途径5,由于其大部分投资及消费都是依靠银行贷款,因此最终的受害者是银行,导致其产生大量的坏账,资金周转困难,致使经济萧条,又进入途径4,二者之间进入一个恶性互动的循环路线。一旦房地产业与国民经济进入这样一个恶性互动循环路线,其对我国经济的巨大打击是不言而喻的,因此,虽然目前我国的房地产业与国民经济发展处在良性互动循环的路线上,但也必须采取一定的宏观调控政策防止我国房地产业发展过热。

从以上的分析中可以看出,房地产业与国民经济之间的互动效应共有五条途径,分为良性互动路径和恶性互动路径,目前根据我国房地产业与国民经济发展状况来看,二者处于良性互动的循环路线上,这将在实证部分得到论证。但是,近年来随着房地产业大力发展,我国的房地产业局部出现发展过热的局面,一些一线城市出现房价过高,居民高呼“一房难求”,对于这种局部发展过热的情况必须给予一定的控制,否则一旦二者进入恶性循环路径,将会对我国的经济产生巨大的打击,因此,目前我国需要考虑采取一定的措施防止房地产业局部发展过热,保持二者之间良性互动循环的持续进行,只有这样才能使得我国的房地产业与国民经济持续健康协调发展。

### 三、实证研究

#### (一) 样本数据处理

本部分将利用1999—2012年中国城市级面板数据来进行实证研究,包括除拉萨以外的30个省会城市和直辖市。数据的选取之所以从1999年开始,是因为我国的房地产业是从1999年才真正健康有序发展起来的,选取1999年之后的数据则有效的避免了因我国房地产业发展初期不成熟所产生的波动性对本文研究结果的影响。在变量的选取方面,本文除选择国内生产

总值和房地产业开发投资额之外,还选择了房地产业商品房的销售额,更加全面的来考察房地产业与国民经济的互动效应。为了消除价格的影响,将数据调整至1999年基期,同时为了避免数据大幅度的波动以及异方差现象,对国内生产总值、房地产业开发投资额、房地产业商品房销售额取自然对数,将对数后的国内生产总值(以亿元为单位)、房地产业开发投资额(以亿元为单位)、房地产业商品房销售额(以亿元为单位)分别记作GDP、REI、RES。所有数据来源于《中国统计年鉴》(1999~2012)、《中国房地产统计年鉴》(1999~2012)、《中经网统计数据库》(1999~2012)。表1描述了各变量序列的统计特征。

表1 各变量的描述性统计

变量名称	最大值	最小值	均值	标准差
GDP	9.900752	4.044979	7.026158	1.141134
REI	8.036265	1.494566	5.109160	1.338253
RES	8.373375	1.173689	4.980666	1.531673

#### (二) 面板数据的单位根检验

对于面板数据,只有平稳且具有同阶单整的面板数据才可能存在长期协整关系,为了避免出现伪回归的现象,首先要检验面板数据的平稳性。在这里运用单位根检验的方法来检验面板数据的平稳性,在Eviews中,有三种方法可以检验面板数据的单位根情况,分别是LLC检验、Fisher—PP检验和Fisher—ADF检验,三种方法的检验结果如表2所示。

#### (三) 协整检验

从上面的单位根检验中发现各个变量都是一阶单整的,所以可以继续进行协整检验,在这里使用Pedroni协整检验法来检验各个面板序列之间的协整关系,检验结果如表3所示。

Pedroni协整检验认为在样本期相对较长( $T > 100$ )时,上面表格中的7个统计量都能够很好的反应出协整关系,但当样本期较小时( $T \leq 20$ )时,只有Panel ADF-Statistic和Group ADF-Statistic才能准确的反应出协整检验的结果。本文实证研究的样本期 $T = 14$ (1999—2012),所以本文根据Panel ADF-Statistic和Group ADF-Statistic这两个统计量来判断协整检验结果,如表3中所示,这两个统计量均通过了1%的显著水平检验,认为各个

变量之间存在长期稳定的协整关系,从而可以建立面板回归模型。

表2 面板数据单位根检验结果

	LLC 检验	Fisher—PP 检验	Fisher—ADF
GDP	-3.00744 *** (0.0013)	66.9859 (0.2499)	50.9160 (0.7920)
dGDP	-9.70771 *** (0.0000)	239.973 *** (0.0000)	108.640 *** (0.0001)
REI	-3.60315 *** (0.0002)	59.2904 (0.5016)	68.4760 (0.2118)
dREI	-5.19493 *** (0.0000)	194.306 *** (0.0000)	90.2568 *** (0.0070)
RES	0.28424 (0.6119)	98.6443 *** (0.0012)	48.3163 (0.8606)
dRES	-4.76635 *** (0.0000)	372.194 *** (0.0000)	107.785 *** (0.0002)

注: (1) 变量前加 d 表示变量的一阶差分; (2) 括号内为 P 值; (3) \*\*\*、\*\*、\* 分别代表相应系数通过了 1%、5%、10% 的显著水平检验。(4) 第(2)、(3) 两条适用于本文以下所有表格。

表3 各变量面板协整检验结果

Panel v-Statistic	17.63111 *** (0.0000)	Panel rho-Statistic	2.480623 (0.9934)
Panel PP-Statistic	-2.365332 *** (0.0090)	Panel ADF-Statistic	-2.559644 *** (0.0052)
Group rho-Statistic	3.910929 (1.0000)	Group PP-Statistic	-5.778742 *** (0.0000)
Group ADF-Statistic	-5.666345 *** (0.0000)		

从上表中的检验结果可以看出,各个变量的原序列基本上不能拒绝没有单位根的原假设,进一步对各个变量的一阶差分进行单位根检验,结果显示,所有变量的一阶差分均通过了在 1% 的显著水平下的平稳性检验。综上所述,可以认为各个变量的一阶差分序列是平稳的,可以进行下一步的协整检验。

(四) 基于 ECM 模型的格兰杰因果关系检验

协整检验结果证明,各个变量之间存在长期稳定的协整关系,本部分对 GDP 和 REI 之间以及 GDP 和 RES 之间建立如下四个误差修正模型:

$$dGDP_{it} = C_1 + \sum_{j=1}^m \alpha_1 dGDP_{it-j} + \sum_{j=1}^m \beta_1 dREI_{it-j} + \lambda_1 ecm_{it-1} + v_{it} \quad (1)$$

$$dREI_{it} = C_2 + \sum_{j=1}^m \alpha_2 dREI_{it-j} + \sum_{j=1}^m \beta_2 dGDP_{it-j} + \lambda_2 ecm_{it-1} + v_{it} \quad (2)$$

$$dGDP_{it} = C_1 + \sum_{j=1}^m \alpha_1 dGDP_{it-j} + \sum_{j=1}^m \beta_1 dRES_{it-j} + \lambda_1 ecm_{it-1} + v_{it} \quad (3)$$

$$dRES_{it} = C_2 + \sum_{j=1}^m \alpha_2 dRES_{it-j} + \sum_{j=1}^m \beta_2 dGDP_{it-j} + \lambda_2 ecm_{it-1} + v_{it} \quad (4)$$

如果两个变量是协整的,说明他们存在长期的均衡关系,但是,在短期内这两个变量的关系可能是不均衡的,而误差修正模型能够准确地反映出面板数据之间长期和短期的因果关系。以(1)式为例,如果 $\beta_1$ 显著异于0,那么就说明房地产投资额 REI 是导致国民经济 GDP 变动的短期格兰杰原因,如果 $\lambda_1$ 显著异于0,则说明 REI 是导致 GDP 变动的长期格兰杰原因。本文采用赤池信息准则(AIC)确定了以上四个误差修正模型的最优滞后阶数分别为 3、8、1、3,然后采用 Engle—Granger 两步法来估计四个误差修正模型的系数,估计结果如表 4 所示。

表4 误差修正模型的格兰杰因果关系检验结果

自变量 \ 因变量	dGDP	dREI	dRES	ECM
dGDP		0.064325** (0.0121)		0.140444*** (0.0067)
dREI	0.311643* (0.0636)			0.068075*** (0.0000)
dGDP			0.008250 (0.5324)	0.151659*** (0.0037)
dRES	0.219028 (0.2894)			-0.292032*** (0.0000)

分析上表,可以得出以下四条结论:(1)房地产投资额是导致国民经济变动的短期和长期格兰杰原因,同时国民经济是导致房地产投资额变动的短期和长期格兰杰原因,二者互为因果关系;(2)在短期,房地产业商品房销售额并不是引起GDP变动的格兰杰原因,而在长期,房地产业商品房销售额却是引起GDP变动的格兰杰原因。这主要是由于在短期,人们在面对新房和二手房的选择时,往往更偏向于价格偏低的二手房,而在长期,人们出于长时间持有住房以及投资的考虑,使得人们更倾向于可用年限更长、房屋质量更好以及更新更时尚的新房,因此在短期,房地产业销售额中更多的是二手房的销售额,而二手房的销售额是不计入GDP的,所以在短期,房地产业商品房销售额并不是引起GDP变动的格兰杰原因,在长期则不然;(3)在短期,GDP不是引起房地产业商品房销售额变动的格兰杰原因,而在长期,GDP是引起房地产业商品房销售额变动的格兰杰原因。这主要是因为,经济增长不会立刻引起生活水平以及可支配收入的增长,人们生活水平的提高和可支配收入的增加是随着经济增长的一个缓慢的过程,因此,在短期,GDP不是引起房地产业商品房销售额变动的格兰杰原因,而在长期则不然。

(五) 脉冲响应函数

为了进一步说明GDP与REI以及GDP与RES之间相互影响的动态过程,本部分分别对GDP与REI以及GDP与RES之间建立两组

VAR模型,并在此基础上计算脉冲响应函数。计算结果如图2和图3所示。图2中显示,在给GDP一个冲击时,在2期以后将会迅速的对REI产生冲击响应,这种冲击响应保持持续的增长趋势,并且在第10期以后仍然显著;当给REI一个冲击时,也将会对GDP产生冲击响应,同样的,这种冲击响应保持持续增长的趋势,并在第10期以后仍然显著。图3显示,在给GDP一个冲击时,将会对RES产生长期的冲击响应,并且这种冲击响应长期保持显著;当给RES一个冲击时,在2期以后会迅速的对GDP产生冲击响应,这种响应同样长期保持显著。这一结果表明,经济增长推动房地产投资和房地产业商品房销售额,同时,房地产投资和房地产业商品房销售额也引领经济增长,房地产业与国民经济之间存在强烈的互动效应。

(六) 全国以及分地区的面板模型回归结果分析

在上述分析的基础上,本文把中国30个省、会城市和直辖市按照经济发展的程度分成东、中、西三个地区,进而对全国样本及分区后的样本进行面板数据回归,以此来判断房地产发展的区域性是否会影响二者的互动效应以及经济发展水平的不同对二者互动效应的影响程度。由于面板数据模型回归有固定效应模型和随机效应模型之分,在这里通过Hausman Test(豪斯曼检验)得出固定效应模型能够更好的拟合面板数据。回归结果如表5所示。

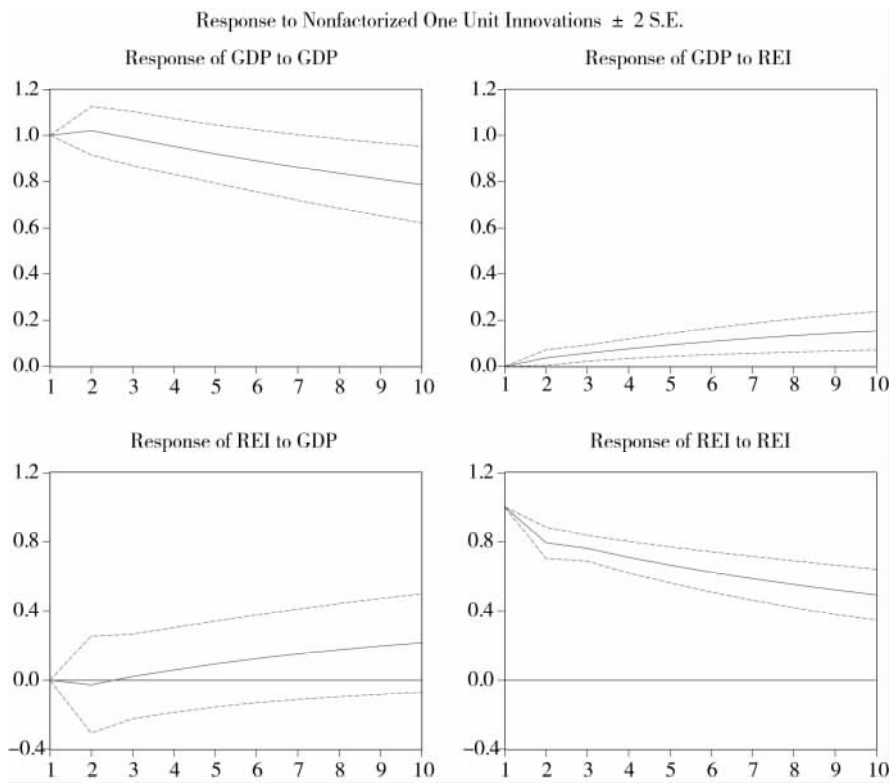


图2 脉冲响应函数(1)

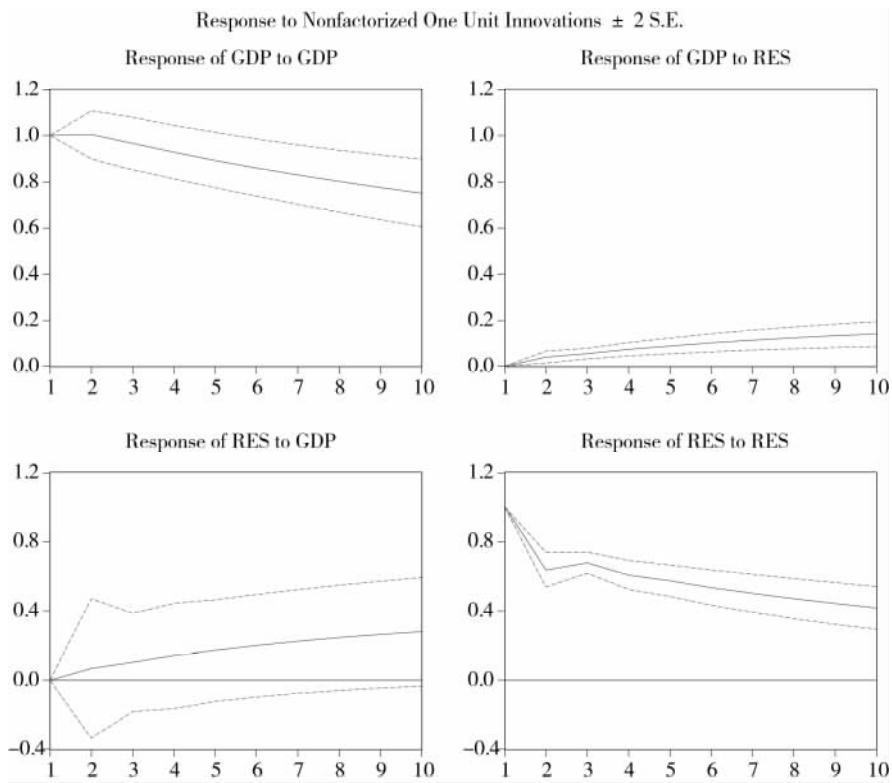


图3 脉冲响应函数(2)

表5 全国样本及分地区的样本回归结果

变量	全国样本模型 1	模型 2(东部)	模型 3(中部)	模型 4(西部)
C(常数项)	2.757319*** (0.0000)	2.480099*** (0.0000)	4.377518*** (0.0000)	3.753507*** (0.0000)
REI	0.550443*** (0.0000)	0.837506*** (0.0000)	0.752032*** (0.0005)	0.642281*** (0.0082)
RES	0.292438*** (0.0000)	0.093409 (0.3772)	0.088650 (0.5168)	0.074393 (0.6655)
R-squared	0.884113	0.990780	0.993401	0.986048
F-statistic	205.4761***	591.0370***	827.9529***	388.7084***
Prob(F-statistic)	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000

分析表5可得出以下几点结论:1.四个模型的 $R^2$ 都较高,甚至高达99%,说明模型的拟合效果极好。同时,四个模型的F统计量均通过了1%显著水平的检验,说明模型的系数均通过了联合的显著性检验。总的来说,模型中的被解释变量能够得到较好的解释;2.从全国样本模型中可以看到,房地产业开发投资额、房地产业商品房销售额的系数分别为0.55和0.29,均通过了1%的显著水平检验,说明当房地产业投资额每增加10%,就会引起GDP上涨5.5%,当房地产业商品房销售额每增加10%时,就会引起GDP上涨2.9%。同时,还可以发现全国样本模型中的房地产业投资额的系数均小于其他三个地区模型中房地产业投资额的系数,这说明房地产业发展的地域性会对二者之间的互动效应产生一定的影响。而全国样本模型中的房地产业商品房销售额的系数均大于其他三个地区模型中房地产业商品房销售额的系数,并且从全国来看,房地产业商品房销售额的系数是显著的,而其他三个地区的系数则不显著,这说明目前,从全国总体上来看,我国的房地产业与国民经济之间的互动效应是良好的,但是分地区来看,每个地区的房地产业销售额的系数均不显著,原因主要是因为每个地区尤其是东部发达地区的房地产业销售额中二手房的销售额占很大一部分,而二手房的销售额是不计入GDP的,因此在三个模型中房地产业销售额的系数均不显著,这说明在我国的局部地区尤其是东部发达地区存在严重的房地产业投机现象,对于这种现象要给予一定的政策措施来缓解,防止局部地区房地产业投机现象严重,房价过高,房地产业发展过热,从而使得房地产业与国民经济之间进入恶性循环的路线;

3.从模型1、模型2、模型3中可以看出,三个模型中的房地产业投资额的系数和房地产业商品房销售额的系数依次随着地区经济发展水平的减弱而逐渐减小,这说明在经济发展水平较高的东部地区,房地产业与国民经济有较好的互动效应,而在经济发展水平稍微较低的西部地区,房地产业与国民经济的互动效应则稍微减弱。

#### 四、结论

根据本文的理论分析和实证研究,得出以下几点结论:(1)房地产业与国民经济的互动效应可以通过五条路径来相互作用,并且分为良性互动效应和恶性互动效应。根据我国全国省会城市及直辖市样本实证分析得知,我国房地产业与国民经济之间处于良性互动的循环路线,但对于经济发展水平较高尤其是东部地区局部出现房地产投机过热的现象,应当采取措施减缓这种现象,防止发达地区的房地产业与国民经济进入恶性循环的路线;(2)1999—2012年全国30个省会城市的面板数据实证研究结果表明,由于房地产业的地域性的存在,使得房地产业与国民经济之间的互动效应存在一定的差别,对于国民经济相对较发达的地区,二者之间的互动效应更加强烈,而对于经济发展水平稍微偏低的地区,二者之间的互动效应偏弱。

最后,为了更好的发挥房地产业与国民经济之间的良性互动效应,防止局部地区房地产业与国民经济进入恶性互动的循环路径,基于本文理论分析以及实证研究的基础上,针对我国房地产业的宏观调控政策、地方政府的土地政策以及产业结构调整提出以下三点改进的建议:

(一)进一步加强东部地区的房地产宏观调控政策,严厉打击投机投资性房地产,可通过货



币政策或者税收政策提高房地产的持有成本,从而抑制投机投资性房地产,避免房地产业局部发展过热现象,防止局部地区房地产业与国民经济进入恶性互动的循环路线。同时也可以通过房地产税收政策来缓解各个地区之间房地产业发展不平衡的局面,针对东部发达地区可以加大房地产持有环节的税收力度,而针对西部不发达的地区则可以采取一定的税收减免政策来鼓励人们选择二、三线城市居住和投资。

(二) 进一步规范地方政府在土地政策上的行为,消除传统上以业绩论官员高低的观念,防止地方政府为了一味的追求业绩而大卖土地的行为,使得地方政府的土地政策趋向“精打细算”式的发展,提高土地的利用效率。

(三) 平衡国民经济各部门与房地产业之间的关系,避免房地产业在国民经济中的比重过高从而对其他产业产生一定的挤出效应的现象,改变政府依靠房地产业来“救市”的观念,平衡国民经济中其他基础性产业与房地产业的地位。

#### 参考文献:

[1] Turin, D. A. The Construction Industry: Its Economics Significance and Its Role in Development [M]. 2nd Edition. London: University College Environment Research

Group, 1973:20-45.

- [2] Washington D. C. Housing: Enabling the Markets to Work [R]. World Bank, 1993:2-10.
- [3] Green, R. K. Follow the Leader: How Changes in Residential and Non-residential Investment Predict Changes in GDP [J]. Real Estate Economics, 1997 (25): 250-270.
- [4] 孟晓苏, 梁运斌. 住房建设成为国民经济新增长点的政策研究 [J]. 城市发展研究, 1998(6):2-5.
- [5] Kim, Myeong-soo. Residential Investment, Non-residential Investment and GDP [J]. Real Estate Economics, 2000:4-8.
- [6] Wang Kun. The Interaction Between Real Estate and National Economy [J]. Management Science and Engineering, 2010, 1(2):5-10.
- [7] 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分析 [J]. 中国社会科学, 2006(3):10-16.
- [8] 朱爱勇. 房地产投资与国民经济增长——基于全国以及省级面板数据的检验 [D]. 上海: 复旦大学, 2009:36-41.
- [9] 王延培, 李芳, 吴巧宏. 中国房地产业与宏观经济波动关系的实证研究 [J]. 经济研究导刊, 2011(32):3-5.

(责任编辑: 黄明晴)

## The Relationship between Real Estate Industry and National Economy Development: An Empirical Analysis of 30 Provincial Capital Cities in China

Xia BeiBei, Zhang YaLin

(School of Public Administration, Nanjing University of Finance and Economics, Nanjing 210023, China)

**Abstract:** This paper carries a theoretical analysis on the five paths of the interactive effect between real estate industry and national economy development, the five paths are attributed into two categories: positive effect and negative effect. On the basis of this, the paper selects China's provincial capital cities panel data of 30 provinces and establishes a panel data model to make an empirical test of the interactive effect between real estate industry and national economy development. The empirical results show that real estate investment and GDP are causal relationship in both long term and short term. At the same time, the degree of the interactive effect between real estate industry and national economy development gradually increased with the improvement of economic development level.

**Key words:** real estate industry; national economy; interaction