# 房地产业周期波动研究述评

来源：网络 作者：夜幕降临 更新时间：2024-05-20

*摘要：建立在 现代 经济 周期 理论 基础之上的房地产业周期波动 研究 已经脱离了早期以建筑周期为基础的理论，对波动产生的原因及传导机制有了更深入的 分析 。近十年左右的时间，无论对房地产业周期波动的宏观 影响 还是微观效应的研究都有了长足...*

摘要：建立在 现代 经济 周期 理论 基础之上的房地产业周期波动 研究 已经脱离了早期以建筑周期为基础的理论，对波动产生的原因及传导机制有了更深入的 分析 。近十年左右的时间，无论对房地产业周期波动的宏观 影响 还是微观效应的研究都有了长足的 发展 ，实证分析的证据也越来越充分。但现有的研究对许多重大 问题 仍然存在空白，急需在这些方面做进一步深入的研究才能够为熨平周期波动提出更加合理的政策建议。

关键词：房地产业；周期波动；发展方向

一、 房地产业周期波动研究的理论基础

1． 凯恩斯主义宏观经济学。在凯恩斯主义宏观经济学的框架下，经济波动通常有许多潜在的原因：如货币和财政政策的改变，对投资需求的冲击、货币需求函数的变化等等，并且还包括对总供给的各项扰动因素。经济周期的主要传导机制为经济变量的刚性或者粘性。根据这些分析，凯恩斯提出了反周期的相机抉择政策，认为政府在经济波动的过程当中，应当积极采取宏观调控的财政政策。

萨缪尔森于1939年最先对凯恩斯周期波动理论进行了动态化的完善和调整，引入了收入和消费变动对投资的加速作用，分析了外部扰动通过投资乘数和加速数的传导过程。在此之后的凯恩斯主义波动理论有多方面的发展，包括卡尔多的非线性动态增长周期模型、哈罗德—多马德动态增长周期模型、希克斯的非线性乘数—加速数模型，但对引起经济波动的外部冲击和对冲击进行强化的内部传导机制的认识没有显著变化。

2． 新古典宏观经济学。新古典宏观经济学的发展起源于对凯恩斯主义宏观经济学进行批判的过程中，并引导了为宏观经济学寻找微观基础的潮流。理性预期和市场出清是新古典宏观经济学的起点，卢卡斯在这个基础上试图解释宏观经济波动，他的周期模型主要试图阐明两个问题：经济波动的初始根源是什么？波动的传导机制又是什么？卢卡斯认为，货币因素是波动的初始根源，货币供给的冲击引起经济波动。波动的传导机制是信息不完全，由于当事人无法获得完全信息，不能准确判断价格变化的实际情况，从而导致了产量的波动。

自20世纪80年代以来，新古典宏观经济学派的学者们转向经济中的实际因素，用实际因素去解释宏观经济波动，这就是所谓的真实经济周期理论。他们认为波动的根源是经济中的实际因素，其中特别值得注意的是技术冲击。至于传导机制并不唯一，主要包括消费者的跨期闲暇替代和卢卡斯所提出的信息不完全。

3． 新凯恩斯主义宏观经济学。新凯恩斯主义经济学与凯恩斯主义经济学的共通之处在于：缓慢的名义量调整是被事先假定的，而不是推导出来的。但是它的发展在于强调了宏观经济学的微观基础，从一些名义变量不完美性的源头出发进行分析，使得分析的结论更加具有说服力。

在20世纪90年代，新凯恩斯主义经济学主要关注名义冲击的真实效应，并认为如果名义不完美性对于总量波动是重要的，那么必然是微观经济层次上的小的名义不完美性对宏观经济有大的影响。关于名义刚性的微观基础的许多研究都是围绕着这个问题展开的。

新凯恩斯主义宏观经济波动理论虽然对凯恩斯主义的理论进行了多方面的拓展，但是关于引起经济波动的外部冲击并没有多大变化，凡是引起总需求或者总供给变化的因素都有可能通过经济系统内部的传导机制进行强化。不同之处在于，传导机制从名义变量刚性细化成为更加根源的因素，主要是市场的不完全竞争。

二、 房地产业周期波动研究现状

随着西方经济学基础理论的迅速发展，一些新的研究成果不断的被应用到房地产业周期波动的研究当中，尤其伴随着为宏观经济学寻找微观基础的研究浪潮中，为房地产周期波动寻找微观动力的研究也迅速发展。例如Peter Chinloy（1996）在模型中加入了预期的因子，着重分析了预期在形成房地产业周期波动中的作用。Chatterjee（1999）利用动态经济理论分析了反周期货币政策对房地产业周期波动的影响，并得出结论认为宏观经济政策对平稳房地产业周期波动效果并不明显。

在 中国 ，对房地产业周期波动的研究开始于20世纪90年代中期。张元端（1995）分析了中国的房地产业周期波动现象，他通过比较国民经济增长率和全国商品房销售额增长率，认为中国房地产业的周期与国民经济周期基本吻合。相对而言，梁桂（1996）从房地产供求的周期性波动来定义不动产经济的周期波动，并采用年商品房销售面积指标，分析了从1986年~1995年中国不动产经济的周期性波动及其特性。何国钊等（1996）利用商品房价格等8项指标，在按环比增长率得出单项指标的周期波动后，再利用景气循环法等 方法 ，分析1981年~1994年的中国房地产业周期波动现象及其特点。在此基础上，作者们着重探讨了中国房地产业周期与宏观经济周期在不同周期阶段的相互关系，并选择投资与政策两个因素，分析了中国房地产业周期的原因。谭刚（2001）在分析中国房地产业周期波动的基础上，选择总量、投资、生产、交易、 金融 及价格等6类共16项指标，利用扩散指数方法分析了深圳房地产业周期波动特征。中国 社会 科学 院财贸经济研究所“房地产业周期波动研究”课题组（2004）利用中国1979年~2002年的数据进行，对房地产行业的运行轨迹和特征进行分析，并在此基础上分析了影响中国房地产业周期波动的经济因素。

三、 亟待解决的问题

现有的研究尤其是中国的房地产业周期研究无论在理论上还是在实践上都存在很多不足之处，至少需要在以下方面进行扩展：

1．结合产业与产品独特性的房地产业周期波动研究尚需加强。房地产作为一种独特的产品，具有如下特征：必需品、重要性、耐久性、空间固定性、不可分割性、复杂和多重异质性、市场的分散性、生产的非凸性、信息的非对称的重要性、交易成本的重要性、缺乏相关的保险及期货市场。这些特征很多都对房地产业周期波动有着重大影响，但现有研究基本上套用经济周期理论或做一些变形，没有体现出房地产产业和产品的独特性。这些独特的特征对周期波动的影响如何并没有得到足够的重视。如市场的分散性和空间固定性造成了房地产业区域垄断的市场结构，这种市场结构对房地产业周期有怎样的影响几乎没有理论涉及。

2．应进一步深入考察房地产业周期波动的微观影响及对策分析。房地产业周期波动对宏观经济包括相关产业的影响已经有大量理论及实证的 文献 ，但其微观效应还没有得到充分的 发展 。对此应主要从房地产业周期对开发 企业 战略规划和投资者的投资策略的角度出发，研究在房地产业周期的不同阶段，开发企业以及投资者应该采取什么样的措施来应对，这个研究主题在国外近几年才刚刚出现的，而在中国几乎是一片空白。

3．应进一步加强对中国区域性房地产市场周期波动的研究。房地产业具有显著的区域性特征，不同城市之间的房地产业发展可能具有巨大的差异性。从总体上研究中国的房地产市场可能低估一些问题的严重性。例如总整体上分析，中国的房地产市场在大多数情况下是不可能出现严重的泡沫的，但在某些区域性市场是可能存在的。 目前 中国几篇具有代表性的文献大多是对中国整体房地产业的周期波动进行实证分析，其中只有谭刚（2001）研究了深圳市1987年~1998年间房地产业周期式发展历程。可以看出，中国的房地产业周期研究很少对区域市场尤其是城市的数据进行分析的，尤其对不同城市之间周期的形态、成因等进行分析及比较的文献几乎没有。

参考 文献： 2．梁桂．中国不动产经济波动与周期的实证研究．经济研究，1996，

（7）．

3．谭刚．房地产业周期波动——理论、实证与政策分析．北京：经济管理出版社，2001．

4．中国社会科学院财贸经济研究所“房地产业周期波动研究”课题组．中国房地产业周期波动：解释转移与相机决策．财贸经济，2002，

（7）．

5．保罗·切希尔，埃德温·S·米尔斯主编．区域和城市经济学手册．北京：经济科学出版社，2003．

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn