

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 15420071151199

UDC _____

廈門大學

碩 士 學 位 論 文

房价对居民消费支出影响的实证研究

Empirical Study About the Impact That House Prices To
Household Consumption

官木炎

指导教师姓名: 沈绿珠 副教授

专 业 名 称: 国民经济学

论文提交日期:

论文答辩时间:

学位授予日期:

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2010 年 4 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘 要

随着金融危机的深入和出口需求的减少，国家提出了扩大内需的政策方针，希望通过扩大内需来推动国民经济的持续增长。但是，近年来我国居民消费率却持续走低，居民消费对经济增长的拉动效应有限。居民的消费支出，主要影响因素是可支配收入和预期未来的消费支出。在可支配收入不断增长的情况下，居民消费率却不断下降，说明居民对未来消费支出的预期超过了可支配收入的增长，从而减少现期消费。这其中，医疗、教育、房价等的不断上涨是主要原因，特别是房价的非理性上涨，在现阶段的表现尤其明显。然而，在现有的研究居民消费支出影响因素的文章中，就房价对居民消费支出影响的实证研究却很少。本文尝试从定性分析和定量分析的角度，揭示房价上涨对居民消费支出的影响。

研究的内容主要从三方面进行阐述：第一，归纳、总结了国内外相关研究成果，系统地阐述了房地产价格的形成机制及影响因素、居民消费的基本理论，以及我国居民消费的现状和原因，并对比西方的理论经验，认为我国房价对居民消费支出可能存在挤出效应。第二，以 2000-2009 年全国 31 个地区的数据为样本，在聚类分析的基础上，就房价对居民消费支出影响问题进行实证分析，结果显示房价的非理性波动使其对居民消费支出存在挤出效应。(1) 以 2000-2009 年 31 个省区的面板数据为样本的实证研究结果显示，我国房价对居民消费支出的影响和西方传统理论有所不同，在整体上存在挤出效应(负效应)，影响程度为-0.077；(2) 聚类分析结果把全国 31 个地区分成发达地区和欠发达地区，房价对这两类地区居民消费支出的影响完全不同：发达地区存在明显的挤出效应，影响程度达到-0.18；而欠发达地区的这种影响却是积极的，即存在西方传统理论所说的财富效应(正效应)，这种影响程度达到了 0.16。第三，根据定性分析和实证研究的结论，讨论了 CPI 编制中的住房消费处理方法，并就如何抑制房价的非理性上涨，促进居民消费提出具体的政策建议，为相关政策制定提供参考。

在实证方面主要运用了以下几种分析方法：(1) 聚类分析，把 31 个地区分成发达地区和欠发达地区两类；(2) 经济计量分析，建立基于面板数据的经济计量模型，通过协整检验、豪斯检验和误差修正模型研究房价与居民消费支出的长期均衡关系及短期波动特征。

本文的特色和创新体现在：（1）在传统的居民消费决定理论中，引入房地产价格因素，实证研究和评估了房价对我国居民消费支出的影响，提出房价对我国的居民消费支出可能存在负效应的观点；（2）在聚类分析的基础上，分别研究房价对我国两类不同地区居民消费支出的影响，得出发达地区的房价对居民消费支出存在明显的挤出效应，而欠发达地区的这种影响却是积极的，即存在西方传统理论所说的财富效应。

关键词：房地产价格；居民消费；面板数据；聚类分析；挤出效应

Abstract

As the financial crisis in-depth and the export-demand reduction, the state make the policy of expanding domestic-demand and hopes to promote the national economy continued to grow. However, in recently years, the rate of household consumption continues to lower in our country ,specially in 2008 that even reached a record lowest number, and the consumer demand do limited effect to economic growth. The main factors of people's consumption expenditure is the disposable income and expected future consumer spending. The disposable income are growing,so the household consumption rates are falling just because the expectations of future consumer spending exceeded disposable income growth, then thereby reducing current consumption. Among these, health care, education, and house prices rising and so on is the main reason, especially the irrational house price rise, at this stage has a direct impact.However, our country's scholars few study the pirce of real estate when they study what are the affect factors to consumer spending. Accordingly, this paper attempts to reveals the impact that house prices to household consumption through qualitative analysis and quantitative analysis.

The study mailnly describe that from the following three aspects: First, draw conclusions and summary the relevant research results at home and abroad, and systematically expound the real estate price formation mechanism and the influencing factors, the consumer's basic theory, as well as the status of China's household consumption and causes , and then compare the experience of Western theories, we get the conclusion that there may be crowding-out effect. Second, with the country's 31 regions, 2000-2009 data for samples ,we do quantitative analysis to the impact by cluster analysis, and the conclusion show that the irrational price fluctuations make it to the residents there is crowding out consumer spending. (1)In 31 provinces and regions, 2000-2009 panel data for the sample of empirical studies show that the impact that house prices to household comsumption in our country is different from the west traditional theory,there is crowding-out effect on the whole,elasticity

coefficient reached 0.077; (2)through cluster analysis of the country's 31 regions into developed areas and less developed regions, the study found that different regions of completely different: to developed areas, there is significant crowding-out effect, elasticity coefficient of 0.18; While the less developed regions, this effect is positive, namely, there exist the wealth effect as the western tradition theory mentioned, and the flexibility coefficient is 0.16. Third, according to qualitative analysis and empirical findings of the study , discuss the establishment of the housing consumption in CPI,and make specific policy recommendations to provide a reference for relevant policy-making on how to curb the irrational price rise to promote the consumer.

This paper mainly use following methods in the empirical analysis:(1) Cluster analysis, divide the country's 31 regions into developed areas and less developed regions;(2) Economic quantitative analysis, establish econometric quantitative model based on panel data, through the co-integration test, hausman inspection and error correction model ,we study the long-run equilibrium relationship and short-term fluctuations about house prices to household consumption.

This article features and innovation is reflected in:(1) introduce the real estate price factor in the traditional consumer decision theory, research empirically and evaluate the impact that the house price to household consumption and propose the idea that there maybe have a negative effect of perspective;(2) by the cluster analysis,study the impact that the house prices to household consumption in different regions,and get the conclusion that there exists an obvious consumer spending crowding-out effect in developed regions,while the less developed regions such impact is positive, namely, the existence theory of the Western tradition said the wealth effect.

Key words: Real estate prices; Household consumption; Panel data;
Cluster analysis;Crowding-out effect

目 录

摘 要.....	I
Abstract.....	III
第一章 绪 论.....	1
第一节 研究内容和方法及可能的创新点.....	1
第二节 相关文献综述.....	3
第二章 房地产价格和居民消费的基本理论.....	6
第一节 房地产价格的涵义及其形成机制.....	6
第二节 消费理论.....	11
第三节 我国居民消费率的现状及成因分析.....	13
第四节 CPI 编制中的房价问题.....	16
第五节 房地产价格对居民消费影响的定性分析.....	18
第三章 样本数据资料的选取与实证分析技术.....	22
第一节 样本数据资料的选取与来源.....	22
第二节 面板数据及处理方法.....	23
第三节 聚类分析及方法.....	32
第四章 我国房价对居民消费影响的实证分析.....	35
第一节 房价与居民消费关系的实证模型.....	35
第二节 实证分析结果.....	36
第三节 基于面板数据的实证分析结论.....	42
第五章 刺激居民消费的建议与对策.....	43
第一节 在 CPI 编制中住房消费处理方法的建议.....	43
第二节 房价对居民消费支出影响的启示.....	44
第三节 制定房价政策以促进居民消费的建议.....	45
第六章 结论与展望.....	47
参考文献.....	49
附 录.....	51
致 谢.....	53

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Abstract	I
English Abstract	III
Chapter 1 Introduction	1
1.1 Research content, research methods and innovation points.....	1
1.2 Related literature review	3
Chapter 2 The theory of real estate prices and consumer .	6
2.1 The meaning of real estate prices and formation mechanism.....	6
2.2 Consumption Theory.....	11
2.3 Situation of consumption rate and genetic analysis	13
2.4 CPI developed for the issue price	16
2.5 The qualitative analysis of the impact house prices to consumption.....	18
Chapter 3 Sample data selection and analysis techniques .	22
3.1 Sample selection and sources of data.....	22
3.2 What's panel data and how to process.....	22
3.3 Cluster analysis and method	32
Chapter 4 Quantitative analysis of the impact model	35
4.1 Quantitative model of house prices to consumption.....	35
4.2 Results of quantitative analysis.....	36
4.3 The conclusions about the quantitative analysis.....	42
Chapter 5 Policy advices to stimulate consumption	43
5.1 Advices to deal with housing consumption in CPI.....	43
5.2 Enlightenment of the house prices to the household consumption.....	44
5.3 Make house price polify to promote consumption	45
Chapter 6 Conclusions and Outlook	47
References	49
Appendix	51
Acknowledgement	52

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪论

第一节 研究内容和方法及可能的创新点

一、 选题的背景和意义

近年，随着金融危机的深入及缅甸、越南等低成本制造业国家的兴起，欧美国家对我国产品的需求急剧下降，这对我国 GDP 的增长产生了负面影响。与此相反，国内需求对经济增长的积极影响却越来越大。面对这种情况，我国早在 2008 年底就提出了“保增长、调结构、扩内需”的经济政策指导方针，将保持国民经济增长的主要推动力转移到扩大内需上来。

扩大内需，包括扩大国内投资需求和消费需求。国内投资需求一直是我国国民经济发展的重要推动力，但投资需求只能对短期经济增长作出贡献。经济运行的最终目的是为了人们的消费需求，同时消费需求又反过来促进整个经济的发展，只有这样，整个经济才能长期稳定地发展。因此，面对当前严峻的国际形势，我们更需要在扩大居民消费需求上下功夫。

居民消费历来是经济学研究的最重要课题之一。传统的消费经济理论认为，居民可支配收入是居民消费的决定因素，各种理论的焦点都在于收入的处理上，对收入之外的因素考虑得比较少。随着经济的发展，居民消费环境发生了巨大变化，如资产价格等因素已经影响到了居民的消费选择。

1998 年房地产改革以来，我国房地产价格波动性非常大。特别是 2009 年，各地房地产价格的急剧上涨，北京、上海等发达地区甚至出现倍数级增长，许多地区的房价已经远远超过了当地居民收入可承受范围^[1]。住房需求是人民的基本生活需求，很多学者认为房价的非理性上涨，势必对居民的消费选择产生影响，房价的正常波动才能对居民消费支出产生积极影响。

据此，本文尝试从定性分析和定量分析的角度，揭示房价上涨对居民消费的影响。在归纳、总结房价与居民消费决定理论和国内外相关研究的基础上，利用房改以来的数据进行实证研究。并根据聚类分析原理，考虑各地区经济发展的不平衡及房价的差异性，把我国 31 个地区分成发达地区和欠发达地区两大类，进

行对比分析，以探讨房价在不同环境下对居民消费的影响。在此基础上，讨论了房价对居民消费影响的原因，为制定房地产政策、扩大居民消费需求、促进国民经济发展提出政策建议。

二、研究方法

1. 理论研究：阅读相关文献，归纳并总结了国内外学者在房地产价格和居民消费支出相关性的研究成果的基础上，形成本文研究的理论框架。结合我国居民消费现状，提出了与传统理论不同的观点，为实证研究提供理论基础。

2. 规范分析和实证分析相结合，在定性分析房价对居民消费支出的作用机制和传导渠道的基础上，以房改后 2000-2009 年全国 31 个地区的面板数据为样本，在聚类分析的基础上，分别从全国、发达地区和欠发达地区就房价对居民消费支出的影响进行实证研究。

3. 全面数据和分类数据相结合：在定量分析过程中，先对全国 31 个地区的数据进行回归分析，作出了房地产价格对居民消费存在负效应的判断。然后考虑区域经济发展的不平衡和房地产价格的地区差异性，用聚类的方法把 31 个地区分成发达地区和欠发达地区两大类，并分别进行回归分析。对比回归分析的结果，探讨了造成房地产价格对居民消费支出的负效应的原因。

三、研究内容

本文共分为五个部分：

第 1 章，绪论。首先，阐述了本文的研究背景和选题意义，研究方法与研究内容；其次，归纳总结了国内外相关研究成果。

第 2 章，房地产价格和居民消费的理论。首先，阐述了房地产价格的形成机制及影响因素；其次，归纳总结了居民消费的基本理论，并对我国居民消费的现状和成因进行分析；第三，对比国外经验，定性分析了我国房地产价格对居民消费支出的影响。

第 3 章，定量分析方法的介绍。首先，阐述了面板数据模型及处理方法，重点对实证部分所用到的方法进行了介绍；其次，介绍了聚类分析的原理和主要聚类方法。

第 4 章，实证分析。首先，以 2000-2009 年 31 省区的面板数据为样本建立模型，并用 SPSS 软件对数据进行聚类分析；其次，根据面板数据的处理方法，

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库