

盐城市房地产业与经济增长之间关系的实证研究

刘永健

(盐城师范学院 城市与资源环境学院, 江苏 盐城 224051)

摘要:首先分析了从 1995 年到 2010 年盐城市房地产施工面积、房地产投资额以及地区生产总值这三组数据的变化趋势,进而运用计量经济学软件对上述三组时间序列进行分析,得出盐城市 15 年来房地产投资额与房地产施工面积以及房地产投资额与地区生产总值之间的关系,并提出一些政策建议以促进盐城市房地产业健康稳定发展。

关键词:施工面积;投资额;地区生产总值;关系研究

中图分类号:F293.3 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2013)06-0049-03

1 研究的背景和意义

改革开放以来尤其是进入 20 世纪 90 年代以来,在国家大力发展苏北革命老区以及沿海经济的政策带动下,盐城迎来了全面发展的黄金期。目前盐城的主导产业是汽车产业和新能源产业,并在以上产业的带动下,房地产业也迎来了前所未有的发展,并且房地产业对盐城国民经济的增长发挥着越来越重要的作用。本文选取盐城市 15 年来房地产业发展 and 国民经济增长的数据,建立数量经济模型,分析两者之间的关系,期望解释盐城市房地产业和国民经济增长之间的关系,并提出一些可行性建议,进而促进盐城市房地产业健康稳定地发展。

2 盐城市 1995—2010 年房地产业和国民经济发展现状

盐城市 1995—2010 年的 15 年间,房地产业和国民经济都经历了一个飞速发展的时期。首先,从房地产施工面积上来看,1995 年盐城市房地产施工面积达到 104.12 万 m^2 ,并且在随后的几年始终保持着高速地增长,只是在 2001 年略有缩小,随后逐步回升。进入 21 世纪以来,伴随着国家对江苏沿海开发力度的进一步加大,进而带动了盐城市房地产业的快速发展,2010 年盐城市房地产施工面积已经达到 1 180.40 万 m^2 。其次,从房地产业的投资规模来看,1995 年盐城市房地产业的投资规模为 6.5 亿元,随后逐年增加,1998 年为 11.43 亿元,尤其是进入 21 世纪的头十年,盐城市房地产业迎来了投资热潮,到

2010 年,盐城市房地产投资额达到 16.55 亿元。最后,从地区生产总值来看,盐城市 1995 年的国民生产总值为 324 亿元,随后持续增加,但在 20 世纪最后几年增长速度相对比较缓慢,进入 21 世纪以来,盐城市国民经济生产总值增长速度很快,2010 年达到 2 333 亿元。从以上三组数据的分析中,我们可以看到,盐城市房地产业的施工面积、投资规模从上世纪到现在,除了受国际经济波动的影响外,都是保持持续增长的,而盐城市的地区生产总值一直处于持续高速增长的状态。具体数据如表 1 所示。

3 数据的选取和模型的建立

本文选择盐城市 1995—2010 年各年房地产施工面积(NS)作为衡量房地产投资规模的一个重要影响因素。另外,房地产投资规模和地区生产总值就选取表 1 中 1995—2010 年盐城市房地产投资额(INV)和盐城市地区生产总值(GDP)为数据来源。为了体现数据的增长性,假设 1995 年的数据为 100,逐一进行转换,并且对各组数据取自然对数,以消除数据中的异方差性^[1]。得到表 2。

至于数据的处理方法,本文采用 EVIEWS6.0 来进行分析。

4 盐城市房地产施工面积与房地产投资规模之间的关系研究

对 LNNS 和 LNINV 两个变量做普通最小二乘回归分析,得到以下结果:

收稿日期:2013-04-09

基金项目:盐城师范学院 2012 年度校级自然科学研究一般项目(12YCKL016)的阶段性研究成果之一。

作者简介:刘永健(1980—),男,河南巩义人,盐城师范学院城市与资源环境学院助教,经济学硕士,研究方向:区域经济、房地产经营与管理。

表 1 盐城市 1995—2010 年房地产业与
国民经济发展基本数据

年份	施工面积 /万平方米	房地产投资 /万元	GDP/亿元
1995	104.12	65 004	324
1996	117.09	64 633	381
1997	156.37	80 771	421
1998	185.15	114 272	465
1999	202.2	115 265	500
2000	202.44	118 941	549
2001	191.59	133 972	574
2002	208.63	173 040	627
2003	271.98	231 264	696
2004	328.19	311 441	821
2005	561.33	522 357	1 005
2006	608.2	655 114	1 174
2007	764.79	925 642	1 371
2008	985.73	1 136 417	1 603
2009	1 064.89	1 298 599	1 917
2010	1 180.4	1 654 728	2 333

数据来源：盐城市历年统计年鉴。

表 2 盐城市 1995—2010 年房地产业与国民经济发展
基本数据(以 1995 年为 100 转换后)

年份	施工面积 /万平米 (以 1995 年为 100)	房地产投 资/万元 (以 1995 年为 100)	GDP/ 亿元 (以 1995 年为 100)	LNNS	LNINV	LNGDP
1995	100	100	100	4.60	4.60	4.60
1996	112	99	118	4.72	4.60	4.77
1997	150	124	130	5.01	4.82	4.87
1998	178	176	144	5.18	5.17	4.97
1999	194	177	154	5.27	5.18	5.04
2000	195	183	169	5.27	5.21	5.13
2001	184	206	177	5.21	5.33	5.18
2002	200	266	194	5.30	5.58	5.27
2003	261	356	215	5.56	5.87	5.37
2004	315	479	253	5.75	6.17	5.53
2005	539	804	310	6.29	6.69	5.74
2006	584	1008	362	6.37	6.92	5.89
2007	735	1424	423	6.60	7.26	6.05
2008	947	1748	495	6.85	7.47	6.20
2009	1023	1998	592	6.93	7.60	6.38
2010	1134	2546	720	7.03	7.84	6.58

Dependent Variable: LNNS

Method: Least Squares

Date: 04/09/13 Time: 17:39

Sample: 1995 2010

Included observations: 16

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.426 024	0.124 020	11.498 35	0.000 0
LNINV	0.717 720	0.020 274	35.400 59	0.000 0
R-squared	0.988952	Mean dependent var		5.746 250
Adjusted R-squared	0.988 163	S. D. dependent var		0.811 828
S. E. of regression	0.088 326	Akaike info criterion		−1.899 104
Sum squared resid	0.109 220	Schwarz criterion		−1.802 530
Log likelihood	17.192 83	Hannan-Quinn criter.		−1.894 158
F-statistic	1 253.202	Durbin-Watson stat		1.180689
Prob(F-statistic)	0.000 000			

得到回归方程:LNNS= 1.43 + 0.72 LNINV。

5 盐城市房地产投资规模与地区生产总值之
间的关系研究

对 LNINV 和 LNGDP 两个变量做普通最小二
乘回归分析,得到以下结果:

Dependent Variable: LNINV

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	−4.097 213	0.331 384	−12.363 94	0.000 0
LNGDP	1.848 412	0.060 205	30.702 11	0.000 0
R-squared	0.985 365	Mean dependent var		6.019 375
Adjusted R-squared	0.984 320	S. D. dependent var		1.124 855
S. E. of regression	0.140 855	Akaike info criterion		−0.965 701
Sum squared resid	0.277 762	Schwarz criterion		−0.869 128
Log likelihood	9.725 610	Hannan-Quinn criter.		−0.960 756
F-statistic	942.619 8	Durbin-Watson stat		0.946 641
Prob(F-statistic)	0.000 000			

得到回归方程:LNINV= −4.10+1.85 LNGDP。

Method: Least Squares

Date: 04/09/13 Time: 18:02

Sample: 1995 2010

Included observations: 16

6 结论和建议

1)盐城市房地产投资额对房地产施工面积的带动作用明显,投资额增加,施工面积也会相应的增加。可见,盐城市应重点调控本地区房地产市场的投资数额,以房地产市场的投资额来调控房地产市场的建设规模,进而控制着整个房地产市场健康稳定发展^[2]。

2)盐城市地区生产总值对房地产市场投资额具有明显的带动作用,盐城市地区生产总值增加,相应的房地产投资额也增加。可见,盐城市只有在不断发展本地区经济的情况下,才能相应的带动本地区房地产投资额的增加,进而促进房地产业的不断发展^[2]。

3)盐城市要注重对房地产市场的调控。主要做到以下几点:首先,合理安排房地产市场土地供应。现在土地一级市场由政府完全控制,政府应按照本地区长远的发展规划来合理安排房地产土地供应,避免因土地超量供应而带来房地产市场投资无序增加;其

次,地区生产总值应和房地产市场投资规模相协调。只有保持两者的协调发展,才能使地区经济不断提升的同时有效遏制房地产市场可能存在的泡沫。第三,应防范房地产市场投资过程中可能存在的风险。现在房地产市场投资的资金有很大一部分来源于商业银行贷款,加大了商业银行乃至整个国民经济的资金风险。应提高房地产投资开发中开发企业自有资金所占的比例,并多元化开发企业的融资渠道,加大房地产融资中金融产品的创新^[3]。

参考文献

- [1] 王先柱. VAR 模型框架下房地产业与经济增长关系的实证检验[J]. 经济问题, 2007(7): 31—34.
- [2] 王璐. 房地产投资对经济增长影响实证研究[D]. 北京: 北京工商大学, 2008.
- [3] 郝春. 论房地产业的发展对中国经济的影响及调整措施[D]. 北京: 对外经济贸易大学, 2007.

An Empirical Study of the Relationship Between the Real Estate Industry and Economic Growth of Yancheng City

LIU Yong-jian

(School of Urban and Resources Environment, Yancheng Teachers University,
Yancheng Jiangsu 224051, China)

Abstract: This paper first analyzes the change trend from 1995 to 2010, the Yancheng City real estate construction area, real estate investment and GDP in the three sets of data, using econometric software carries on the analysis to the above three groups of time series, the relation between Yancheng City real estate 15 years of investment and construction area of real estate and real estate investment and GDP, and puts forward some policy suggestions to promote the healthy and stable development of real estate in Yancheng City.

Key words: construction area; investment; GDP; relationship study