

文章编号:1002-980X(2006)07-0029-05

武汉房地产周期波动实证研究

陆菊春, 田洪芬

(武汉大学 经济与管理学院, 武汉 430072)

摘要:以武汉市房地产发展作为研究对象,按照经济周期理论的有关方法,通过选择相应指标,运用扩散指数理论实证分析近十年来武汉房地产周期波动现象,并探讨武汉房地产周期波动的特点。

关键词:房地产周期;扩散指数理论;实证研究

中图分类号:F293.3 **文献标志码:**A

随着宏观经济的高速增长和持续发展,长期滞后于国民经济的房地产业在我国得以渐进复苏和快速发展。从总体上看,与中国宏观经济形成周期性波动一样,房地产业的发展也表现为房地产经济水平起伏波动、周期循环的现象,在经济运行过程中交替出现扩张和收缩两阶段、循环往复复苏、繁荣、衰退、萧条四个环节。尽管房地产波动在波动幅度、波动频率、持续时间等方面存在明显区别,但是就其在连续运行过程中周期性出现的扩张和收缩,波峰与波谷相继交替的本质特征而言,各具特色的房地产波动则又是相同的,表现为相似的周期性涨落、重复性再现特点,这种有规律的产业波动便构成房地产周期。本文以武汉市房地产发展作为研究对象,按照经济周期理论的有关方法,通过选择相应指标,运用扩散理论模型实证分析近十年来武汉房地产周期波动现象。

一、国内外房地产周期波动研究概况

20世纪30年代左右,大萧条引发了人们对经济周期的重视。Burns(1935)率先利用官方数据描述了美国房地产建筑的长周期,这可视为房地产周期研究的起源。20世纪60年代,美国Stephen A. Pyhrr等房地产经济学家开始致力于西方房地产市场的周期研究,进入80年代后,房地产周期的研究开始进入一个蓬勃发展的阶段,并且从经济周期的从属部分发展为一个相互独立的领域,

经济学者们开始对房地产周期进行识别、解释和运用,并认识到房地产周期对国民经济的重要意义,研究成果也随之不断涌现。

Pyhrr Roulac 和 Bomn(1999)将房地产周期研究分成了宏观和微观两类,探索房地产周期波动及其机理。宏观研究集中于国际、国家与区域的房地产周期,以宏观经济周期为背景,以较长的时间序列资料为基础研究房地产周期。微观研究集中于城市、子市场或具体区位,某类物业的周期波动规律,即着重于城市区域、次级市场或物业位置范围内的周期研究,如城市周期、社区周期、所有权生命周期、租金率周期和资本化率周期等。

国内对于房地产周期的研究,由于其研究时间短,加上中国房地产业发展的历史原因和中国的现实统计数据体系的不健全,相对来说比较落后。南开大学的薛敬孝教授(1987)发表在《南开学报》上的《试论建筑周期》一文可以被认为是国内较早探讨房地产周期的文章。此后我国学者在房地产周期原因分析、房地产周期与经济周期、通货膨胀等方面进行深入研究,但与国外相比,国内的研究还处于起步阶段,还存在一些问题,具体表现在理论基础薄弱、研究方法有待改进、研究指标无序等方面,在实证研究方面有待提高。

二、武汉房地产周期波动景气指标及统计描述

房地产周期波动景气指标的选择不仅要考虑数

收稿日期:2006-03-17

作者简介:陆菊春(1970-),女,浙江余姚人,武汉大学经济与管理学院副教授,博士,主要从事项目管理及房地产投资研究。

据资料的可获得性和连续性,同时要考虑指标的涵盖面。针对武汉市房地产发展现状及有关统计数据的可得性,以 1992 - 2004 年作为研究期,所选择的景气指标涵盖房地产投资、生产、交易、金融以及产业增加值等各个方面,有关景气指标如下:

(一) 房地产业总量指标

房地产业总量指标主要反映房地产业综合运行状态,用房地产业增加值、房地产业职工人数来表示。通过对房地产业增加值与 GDP 的比较,可以看到房地产业在国民经济中所占比重以及对经济的拉动作用。房地产业职工人数主要反映房地产的发展规模和运行状态。

根据《武汉市房地产统计年鉴》,可计算得到武汉市房地产业增长率和 GDP 增长率,由图 1 可知,从 1992 至 2004 年,武汉市房地产业增长趋势基本与 GDP 增长趋势一致,但房地产业增长率大于 GDP 增长率,而且跳跃性较大,特别是 1994 年和 1998 年远远高于 GDP 增长率,这与当时的房地产发展状况有关。房地产业的职工人数也逐步增加,2004 年其职工人数是 1992 年的 3.4 倍,随着职工人数的增加,大大促进了房地产业的发展。

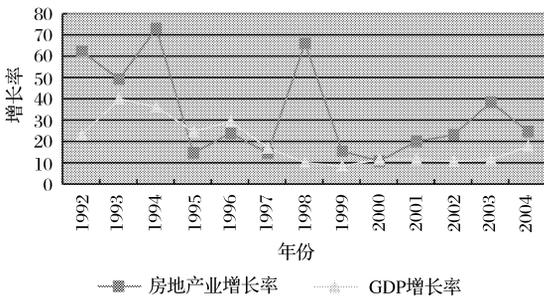


图 1 武汉市房地产业增长率与 GDP 增长率比较

(二) 房地产投资类指标

投资因素在房地产发展中具有十分突出的作用,从房地产投资波动中可以观察到房地产周期波动趋势。由图 2 可知,武汉市房地产投资增长趋势与全社会固定资产投资增长趋势基本一致,从 1999 年 - 2003 年,房地产投资占全社会固定资产的比率基本在 25% 左右,2004 年达到为 28.3%。为反映房地产投资对周期波动的影响,选用房地产开发投资增幅、房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重两个指标来表示。

(三) 房地产生产类指标

房地产生产类指标主要反映生产中的规模和状态,选用土地出让面积、住宅投资中房地产所占比例

例、竣工房屋建筑面积中房地产所占比例、住宅竣工面积中房地产所占比例四项指标。从表 1 可知,1992 年 - 2004 年间武汉市土地出让面积波动幅度较大,1993 年、1999 年的增幅分别为 124.04% 和 187.43%。住宅投资中房地产投资比例先升后降(见图 3),1998 年后,受住房制度改革影响,又呈上升趋势,基本与住宅需求相一致,2003 年达到 82.22%。竣工房屋建筑面积中房地产所占比例、住宅竣工面积中房地产所占比例也基本呈上升趋势,其变化趋势大致相同。

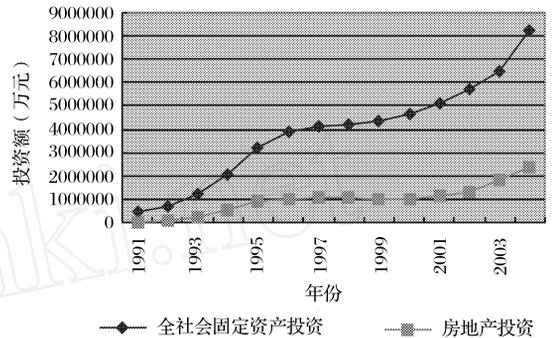


图 2 武汉市房地产投资与全社会固定资产投资比较

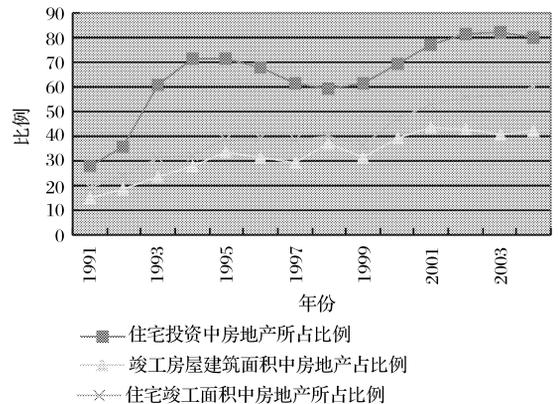


图 3 武汉市房地产发展生产类指标统计数据

(四) 房地产交易类指标

房地产交易类指标主要反映房地产的交易状况,选用商品房销售面积、空置率两项指标,其中商品房空置面积是指当年累计全部竣工商品房面积扣除当年销售商品房面积后的余额,空置率是商品房空置面积占累计全部竣工商品房面积的比例,可用来反映房地产供求关系的不平衡程度。从商品房销售面积来看,武汉市房地产销售形势较好,在研究期间,除 1997 和 2001 年销售面积略有下降外,其他年份都呈上升趋势,2004 年销售面积增长率超过 30%。就空置率而言,武汉市 1994 年空置率最低为

6.98% ,2002 年空置率最高达到 32.91% ,其变化趋势见图 4 所示。

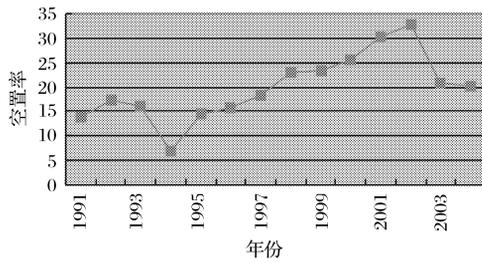


图 4 武汉市房地产空置率变化

(五) 房地产金融类指标

房地产金融类指标主要反映房地产业资金融通状况,选用公积金使用占公积金缴存比例、抵押贷款增长率两个指标。从 1994 年开始,武汉市公积金使

用占公积金缴存的比基本趋于平缓,维持在 0.9 左右,即公积金使用小于公积金缴存额度。武汉市房地产抵押贷款增长率波动较大,1996 年、2000 年其增长率分别为 130.99% 和 678.15%,反映这期间房地产发展对金融机构的依赖性较大,以后逐步下降,房地产投资趋于理性。

(六) 房地产价格类指标

利用现有房地产价格类指标,可以反映房地产经济运行过程中的价格变动情况。由于房地产的异质性,不同区位、不同品质和不同类型的房地产价格差异较大,为此选择具有代表性的城市房地产租金增长率、新住宅价格增长率、城市旧住宅价格增长率三个指标。新住宅价格增长率与旧住宅价格增长率趋势基本保持同步,从近几年来看,2003 年新住宅价格增长率较高为 17.46%,与武汉当时的房地产发展状况相关。有关统计数据见表 1 所示。

表 1 武汉市房地产景气指标

年份	房地产业增加值	职工人数 (人)	房地产开发投资增幅 (%)	房地产投资占全社会投资比例 (%)	土地出让面积增幅 (%)	住宅投资中房地产所占比例	竣工房屋建筑面积中房地产占比例
1991	2.14	7952		7.81		28.02	15.14
1992	3.47	8603	63.26	8.17	88.20	35.77	18.63
1993	5.17	15664	341.27	20.70	124.04	60.77	23.85
1994	8.96	12776	131.65	27.70	- 5.91	71.73	28.08
1995	10.24	15864	60.56	28.43	- 48.27	71.10	33.63
1996	12.70	19989	6.16	25.13	13.29	68.05	31.37
1997	14.52	17491	9.57	26.11	74.61	61.22	29.64
1998	24.14	16823	0.21	25.40	- 62.05	59.00	36.85
1999	27.83	16049	- 9.44	22.43	187.43	61.32	31.57
2000	30.81	16698	4.75	21.93	- 19.25	69.39	38.97
2001	37.08	17938	13.84	22.68	103.40	77.11	43.48
2002	45.74	22063	14.88	23.23	- 31.78	81.28	43.17
2003	63.20	24056	20.25	22.83	17.34	82.22	41.04
2004	79.00	27089	29.81	28.40	4.13	79.67	41.88

续表 1 武汉市房地产景气指标

年份	住宅竣工面积中房地产所占比例	房地产销售面积 (万 m ²)	空置率 %	公积金使用/缴存	抵押贷款增幅 (%)	房地产租金增长率 (%)	新住宅价格增长率	旧住宅价格增长率 %
1991	19.55	39.0	14.02					
1992	23.90	82.0	17.45	0.52		104.75	51.91	20.81
1993	31.36	93.0	15.93	0.66		33.71	- 52.82	- 36.8
1994	32.01	179.0	6.98	1.48	127.8	105.13	541.81	- 12.1
1995	38.37	285.0	14.37	1.07	104.6	25.71	84.47	87.61
1996	39.10	336.0	15.74	1.03	130.99	- 7.65	- 44.07	- 31.7
1997	38.76	286.0	18.28	0.91	14.75	3.35	16.69	46.13
1998	40.00	676.0	22.92	1.49	20.16	- 52.55	14.62	- 33.3
1999	36.35	735.0	23.26	0.95	22.04	94.00	- 7.26	9.58
2000	46.95	774.0	25.57	0.86	678.15	34.68	28.38	5.66

年份	住宅竣工面积中 房地产所占比例	房地产销售 面积(万 m ²)	空置率 %	公积金 使用/缴存	抵押贷款 增幅(%)	房地产租金 增长率(%)	新建住宅 价格增长率	旧住宅价格 增长率%
2001	52.68	651.0	30.30	0.94	-85.14	-19.42	-16.77	29.79
2002	55.78	783.0	32.91	0.93	2.71	20.44	7.24	9.27
2003	56.43	802.0	20.91	1.09	7.09	1.20	17.46	8.10
2004	60.13	1053	20.12	1.03	7.43	0.85	15.80	9.85

三、基于扩散指数理论的武汉市 房地产周期波动的实证研究

任何一个经济变量的波动过程并不足以代表全部经济的波动过程,与宏观经济周期波动一样,房地产周期波动也是通过一系列经济活动来传递和扩散的。因此在测定房地产周期波动时,必须综合考虑不同过程、不同经济指标的变动及其相互影响。为此,我们采用经济周期理论的扩散指数方法(简称 DI)来分析武汉房地产周期波动。

按照扩散指数理论,当经济繁荣时,各种经济活动向上,大部分经济指标持续上升;当景气达到顶点时,部分指标开始改变方向,转而向下的指标逐渐增多;当保持上升的指标与转为下降的指标均等时,表

明进入扩张与收缩的转折点;随后当下降的指标占上风,经济开始进入萧条阶段。这样,根据反映经济活动的各类指标的变动情况,可以计算出扩散指数,用以综合反映在各项经济活动交叉作用、相互影响下的整体经济波动状况。

扩散指数系是指某一定时间长度内循环指标呈上升(扩张)的指标占选用指标的比率。其计算公式为:

$$DI = \frac{\text{扩张指标数}}{\text{选用总指标数}} \times 100\%$$

根据所选用的反映武汉房地产经济活动的 15 个指标,可以相应计算出 1992 年以来武汉房地产扩散指数值,见表 2 所示,由此可得到武汉房地产周期波动趋势图,图 5 所示。

表 2 武汉市房地产扩散指数

年份	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
DI	0.938	0.750	0.625	0.563	0.4375	0.4375	0.50
年份	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
DI	0.4375	0.5625	0.75	0.8125	0.8125	0.6250	

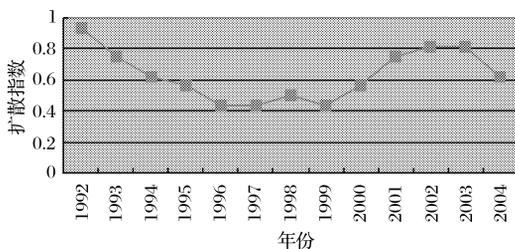


图 5 武汉市房地产周期波动趋势图

从武汉市房地产周期波动趋势图中可以看到该市房地产周期波动的特点:

(1) 武汉市房地产周期波动总体上与全国房地产周期一致,均在 1992 年~1993 年出现高涨,在 1996-1997 年出现萧条,2002 年-2003 年又出现高涨,说明武汉市房地产受到全国房地产大气候的影响。

(2) 自 1992~2002 年,武汉房地产市场经历了一个完整的周期,相邻波峰之间的时间是 10 年左右,这个阶段的波谷出现在 1996-1997 年。自

1992 年开始房地产处于下降阶段,6 年左右进入上升阶段,从 2003 年开始进入一个新的周期。

(3) 武汉市房地产周期波动幅度总体上比全国房地产周期波动幅度小,尤其在 1996 年、1997 年下降幅度小,而且很快恢复正常水平。表明武汉市房地产市场比较稳定,受到外部冲击小。

(4) 武汉市房地产周期一定程度上受政策的影响。1998 年住房制度改革后,武汉市商品房销售面积增长率陡增 35.24%,其扩散指数不断上升。2003-2004 年受国家宏观调控政策的影响,房地产扩散指数开始下降,表明这几年政府的宏观调控政策对房地产市场发展上起到了很大的作用。

四、结论

房地产周期是房地产经济水平起伏波动、周期循环的现象,不同的城市、不同的地区有各自不同的房地产波动特点。运用扩散指数模型实证分析得到的武汉房地产周期及特点,可以为政府制定相关政策提供依据。房地产业要成为武汉新的经济增长点

成为经济可持续发展的源动力,一方面要有正确的政策措施,坚持统一的政策和目标指导,另一方面要切实提高居民支付能力,建立有效的住宅金融体系,促进房地产健康有序发展。

参考文献

[1] 刘学成,国外房地产周期研究综述[J],中国房地产,2001(5)

- [2] 刘学成,国外房地产周期研究综述[J],中国房地产,2001(4)
 [3] 丁烈云,房地产周期波动成因分析[J],华中科技大学学报(社会科学版),2003(2)
 [4] 谭刚,深圳房地产周期波动研究[J],建筑经济,2001(8)
 [5] 盛松成,上海房地产发展周期与金融运行关系分析[J],上海金融,2005(6)
 [6] 曹振良等,中国房地产业发展与管理研究[M],北京大学出版社,2002

An Empirical Research on the Market Cycle of Wuhan Real Estate

LU Ju-chun, TIAN Hong-fen

(The economics and management college of Wuhan university, Wuhan 430072, China)

Abstract: This paper applies diffuse index theory on market cycle of real estate and gives an empirical reach on market cycle of wuhan real estate from 1992 - 2004. Based on it, we analyze the features of market cycle of wuhan real estate.

Key words: market cycle of real estate; Diffuse index theory; An Empirical Research

(上接第 22 页)

2. 借鉴国外先进的国际科技合作经验。国外政府对企业参与国际科技合作的支持力度很大,美国、欧洲、日本等国家和地区都为科技合作提供专项基金支持,同时在制度和政策方面努力营造一个宽松的环境,为企业创造更多与国外交流的机会,国外的大企业都积极地与世界知名院校和科研院所合作,共同开发和创造高附加值的成果,国外高校和科研院所也进行有针对性的研究和开发,将其先进的科学技术在国际市场转让,一方面使自身研究成果获得合理经济效益的回报,另一方面,客观上促进了科研成果迅速转化为现实生产力,有利于社会经济的发展进步。

3. 强化政府部门的服务功能。企业对政府职

能部门的服务表示关注,建议政府应在如下几方面更加完善:一是进一步拓宽合作渠道,有针对性地为企业牵线搭桥,鼓励企业走出去,开拓海外市场,寻觅新的商机;二是对民营科技企业给予更多的关注,尤其在融资上给予民营企业实质性的支持,建议采取措施吸引民间资本,设立专项基金,投入到民营科技企业中;三是政府职能部门简化办事程序,提高工作效率,建议实行政务公开,加大行政透明度。

参考文献

- [1] 张景勇,顾瑞珍.全国近半县(市)的科技资源难以“支撑”经济发展.新华网,2004-02-23.
 [2] 湖南科技统计年鉴(2004).湖南省科学技术厅,湖南省统计局.

Conformity Science and Technology Resource, Accelerate Parochial Science and Technology Development

ZHONG Rong-bing

(ZhuZhou party school of PPC, Zhuzhou Hunan 412008, China)

Abstract: The Science and Technology resource is the foodstuff of Parochial Science and Technology development, its lock badly embarrasses Parochial Science and Technology development. The author analysed the actuality of Science and Technology resource, probed the pattern of conforming Science and Technology resource, and thought must conformity Science and Technology resource from exerting the function of Science and Technology manage department, building the flat-roof of Science and Technology, constructing the agency of Science and Technology, strengthening the cooperate of Science and Technology, so to accelerate Parochial Science and Technology development.

Key words: Science and Technology Resource; conformity; Parochial Science and Technology