

中国人民大学经济学院以研究生毕业同等学力

申请硕士学位论文写作报告

姓 名： 孙艺璇

资格证号： 71040247

专业名称： 网络经济学

拟定学位论文题目： 京津冀地区基于“互联网+”的房价

波动溢出效应研究

报告日期： 2021年12月31日

一、选题依据

|  |
| --- |
| 1.目的及意义（800字以内）  近年来，随着互联网技术的深入推广和应用,网络经济这种新型社会经济组织形态得以形成和发展,并对人们的生产、生活产生了诸多影响，而房地产经济作为拉动经济增长的重要抓手和经济增长的"稳定器"，也在"互联网+"的驱动下，寻求新的发展。借助网络经济带来的信息技术、资源整合、市场空间等方面的优势，能够实现对自身经济增长的正向激励。  京津冀城市群成为全国三大经济圈之一，是中国北方经济规模最大、最具活力的区域，也是全国楼市比较活跃的区域之一。京津冀城市群的房价呈现出比较明显的单中心特点：北京房价一枝独秀，其他城市难以望其项背。从房价的周期性波动来看，一般来说，中心城市带动和引领着其他城市住房市场的波动和调整，而且距离中心城市越近的城市受其影响越大。缘何会出现这种现象？是否蕴含着经济学的道理？是否存在着溢出效应？研究清楚这些问题对政府相关部门科学研判京津冀城市群的房地产形势并适时适度地提出相应房地产调控措施非常重要。本文以京津冀地区基于“互联网+”的房价波动溢出效应研究作为选题，研究目的在于客观地分析京津冀地区基于“互联网+”的房价波动溢出效应及具体表现，进而提出针对性的解决对策建议，用以更好地增强京津冀地区房价的稳定性。  本选题的研究意义主要有：一是理论意义。住房价格一直是学者们研究的热点。学者们从不同角度对影响住房价格变动的因素进行了研究，尤其近年来住房价格在空间上表现出的相互关系越来越受到学者的关注。希望通过本课题，探寻住房价格在互联网经济时代变动溢出的相关规律，解析京津冀地区房价变动溢出效应产生的原因，同时分析房价变动的溢出效应对房地产行业所带来的影响。理论上，本文是对“房价溢出效应”理论的完善和扩展，拓展了相关研究的分析方法，同时还是对房地产价格理论的创新，一定程度上丰富了城市房地产价格相关研究的理论体系。二是实践意义。房地产行业既是资本密集、关联度很高的行业，又是提供生活必需品的基础行业。我国房地产行业从1998年改革以来经过快速的发展，已经毫无疑问的发展为我国经济的重要支撑行业。互联网时代住房价格的变动，无论是对于政府、企业还是消费者都有着重要的影响。因此本研究主要是为了能帮助无论是投资者还是消费者，都能对于房地产有一个理性的选择。同时对于想要进入房地产行业的新的开发商以及已经从事房地产的现有开发商在选择开发的区域以及定价方面具有一定的指导意义。也对一些与房地产行业相关的衍生产品的投资者有一定的指导意义。最重要的是能督促我国房地产行业和金融市场的健康发展起到一定的启发意义。最后可以对于我国政府在制定相关房地产行业的政策上起到一定的参考意义，使我国的房地产市场能够建立长效的有效机制。 |

|  |
| --- |
| 2.文献综述（3000字左右）  20世纪90年代破灭的日本房地产泡沫是历史上影响时间最长的一次。这次泡沫不但沉重打击了房地产业，还直接引发了日本严重的财政危机。1997年香港的房地产泡沫的破裂使得香港房地产和股市总市值共损失约8万亿港元，比同期香港的生产总值还多。2007年发生在美国次贷危机主要是由房价下跌诱发的金融危机，其产生的原理主要是金融产品透明度不足、信息不对称，金融风险被逐步转移并放大至投资者。这些风险从住房市场蔓延到信贷市场、资本市场，从金融领域扩展到经济领域，并通过投资渠道和资本渠道从美国波及到全球范围。发生在日本、香港、美国的三次房地产大泡沫都无一例外的对当时和后来的世界经济发展造成了深远的影响，同时也给世界经济造成了惨痛的损失。  （1）波动溢出效应  金融市场的波动溢出，是指各个金融市场的波动之间存在彼此关联性，波动从一个金融市场传递到其他金融市场。波动滋出效应既可能存在于不同区域的金融市场彼此之间，也可能存在于坐落在同一区域但却具有不同特征类型的金融市场彼此之间，例如房地产市场、股票市场、商品市场和债券市场之间。目前关于波动溢出的文献主要集中在以下三个方面:第一，对股票市场间的波动溢出现象的研究。研究主题主要包括（a）从一个国家/经济体的指数到其他国家/经济体的指数的波动溢出性；（b）不同指数间的波动溢出性；例如Beirne等（2010）基于三元VAR-GARCH（1，1）模型考察了全球41个新兴股票市场间的波动溢出效应，结果表明跨市场间的关联性强度随国家和区域的不同而发生变化。第二，对现货市场和期货市场间的波动溢出效应研究。例如Kuo，Hsu和Chiang（2008）就波动溢出问题分析了开放外国投资是否及如何影响期货市场和现货市场间的信息传导。研究发现，现货市场和期货市场间存在明显的波动溢出性，在新兴的期货市场中增加外国投资的份额将会促使局部的期货市场信息流比例的增加及信息传递的质量和可信度的提高。针对波动溢出效应产生的原因，研究者们从不同的层面进行了分析。概括而言，目前金融经济学领域至少有两种看待波动性传导现象的视角。其一是将波动传导看作为潜在自相关/相关信息的流动现象。换言之，如果两个市场间存在内在的关联性，那么当同时影响这两个市场的共同因素发生变化时可能就会导致跨市场间的波动溢出。第二，将波动传导当作市场参与者对市场的不确定性感到不安时反应出的溢出表现。例如，若经理人观察到某个市场的价格处于下跌态势时，则他会变得更加风险厌恶且会减少其在其他市场的资产持有量，进而导致波动溢出现象。  （2）房价波动溢出效应  Meen（2012）首次对房价波纹效应的产生原因进行相关分析，并先后提出人口迁徙、空间套利、交易与搜寻成本等因素均会影响房价波纹效应的产生及变化，进而表现为房价在不同区域之间的空间溢出效应。Oikarinen（2006）通过实证分析探索芬兰住房市场的空间相关关系，研究结果表明，中心区域和邻接城镇的房价之间存在明显的领先一滞后现象。Pollakowski&Ray（1997）通过分析美国大都市区域层面的住房价格，发现地理位置邻接的城市之间的房价存在明显的空间相关性。Holly等（2010）基于房价的时空模型，利用美国住房市场相关数据，研究美国住房市场的空间关联特征，实证结果表明，美国住房价格的空间关联性与住房价格的空间溢出效应显著存在于地理位置邻接的城市之间。Holly等（2011）对英国住房市场进行相关分析，结果表明，在全球化背景之下，伦敦市的房价变化会受美国纽约房价的影响。Gray（2012）利用1997-2007年间威尔士和英格兰地区的相关数据，通过探索性空间数据分析（ESDA），分析威尔士和英格兰城市之间房价变化的时间趋势和空间趋势，分析结果发现，城市间房价的空间溢出效应显著的存在于威尔士和英格兰之间。Tsai（2014）利用静态预期模型来阐述有关于房价波纹效应部分原因，通过研究发现，除住房价格以外，住房交易存量在城市之间也存在明显的“波纹效应”。Milcheva&Zhu（2015）开创性的结合跨国银行整合建立空间相关性的矩阵，用于探究各个国家房价的空间互动关系。研究发现，跨国银行整合与房价变化之间存在显著的空间溢出效应，与此同时，考虑到跨国银行所建立的空间相关性矩阵以后，其他影响房价空间溢出效应的相关因素的解释能力均会有不同程度的下降。  在国内研究方面，张凌（2008）的实证研究发现，房价的溢出效应并非一定发生在相邻地区之间，同时房价的扩散路径主要为沿海城市到内陆城市，房价溢出效应整体表现为多中心格局。通过进一步的调查研究发现，本地购房者的预期当受到其他地区房地产市场的影响时，有可能会进而影响本地市场房地产价格的变动，使得房价表现出一定的空间溢出效应。梁云芳和行成生（2012）利用我国26个大中城市的相关数据，通过建立动态多因子模型，实证研究了26个大中城市的房地产价格在1999年1月—2010年5月的波动情况，实证结果表明，对于研究对象而言各个区域因子对城市房价变化的贡献度较高，该特征在经济发达地区表现得更为显著。进一步研究发现，我国26个大中城市的住房市场价格存在明显的空间溢出效应，并且其空间溢出效应表现为从东部沿海地区向欠发达地区传递。刘志平和陈智平（2013）通过建立空间计量模型，对我国35个大中城市的住房价格进行实证研究，研究发现，在1999-2010年间，我国大中城市的住房价格有较弱的正向扩散效应，并且其空间自相关性随着时间的推移而不断加强。王锦阳和刘锡良（2014）通过测度我国4个直辖市的城市房价泡沫成分，研究表明4个直辖市之间的住宅价格泡沫成分存在明显的空间溢出效应，但其影响方向存在明显不同。 |

二、研究方案

|  |
| --- |
| 1.论证方法及数据来源  一是文献分析法。本文以住房价格变动溢出效应为研究主题，对现有文献进行梳理，了解国内外住房价格变动溢出效应的发展脉络和最新进展，并且总结和归纳了各学者的研究思路和研究方法。这些认识对本文进一步研究奠定了基础。  二是数理模型分析法。本文在存量调整模型的基础上，引入新的住房价格预期函数，构建城市住房价格溢出效应形成的数理分析模型，通过比较分析，从价格预期的角度解释了住房价格变动溢出效应的成因，得出不同城市之间住房价格存在的相互影响，并提出研究假设。  三是实证分析法。本文采用多种方法实证分析京津冀地区住房价格溢出的现状，构建空间动态面板计量模型验证是否存在住房价格溢出效应；运用考虑结构突变的单位根检验分析住房价格溢出效应的平稳性；通过线性和非线性Granger因果检验以及广义脉冲响应函数得到京津冀区域内各城市住房价格变动之间的传导模式;运用BEKK-GARCH模型检验京津冀区域内各城市住房市场之间的风险溢出的传染路径。 |
| 2.核心观点  运用线性和非线性Granger因果检验以及广义脉冲响应函数考察了我国京津冀地区住房价格变动均值溢出的传导路径。通过对京津冀地内各城市的分析发现：经济区内各城市之间存在显著的住房价格变动的均值溢出;住房价格变动的均值溢出具有显著的不对称性，不同城市在区域内房价的相互作用中处于不同的地位，区域中经济发展水平越高的城市在住房价格变动的均值溢出中更可能占主导地位，经济发展水平越低的城市，其住房价格变动更容易受到其他城市的影响；城市住房价格变动所受到的最大冲击不一定来自其自身，而是来自于区域中其他城市房价变动冲击，同时溢出的强度不仅与两城市之间的空间距离相关，而且还受到经济发展差距等其他因素的影响。 |
| 3.创新之处  一是本文基于互联网经济下我国住房价格变化的特征，借鉴适应性预期和理性预期的思想，提出了新的住房价格预期函数并引入存量调整模型，构建了城市住房价格溢出效应形成的数理模型，认为购房者的价格预期形成过程是导致住房价格变动溢出效应产生的原因。这有助于更深刻地理解不同地区或城市之间住房价格相互影响的机制，为今后进行相关研究奠定了基础。  二是本文改进了以往的住房价格空间计量模型，在模型中同时考察了住房价格滞后项、住房价格空间项和住房价格空间滞后项三个关键变量对住房价格变化的影响，以判断京津冀区域是否存在住房价格变动溢出效应。同时在模型设定中改进了空间权重矩阵，并提出设定不同的截止距离，以分析住房价格变动溢出在空间维度和时间维度上的特征。 |

|  |
| --- |
| 4.参考文献  [1]徐升艳，王睿智，周玉琴.利率、汇率和房价谁是波动的源头？—基于MGARCH模型的波动溢出效应研究[J].经济论坛，2020（3）.  [2]韩鑫韬，刘星.汇率变化对房价波动存在溢出效应吗?—来自1997-2015年中国房地产市场的证据[J].中国管理科学，2017（5）.  [3]张谦，王章名，王成璋.我国城市房价波动的溢出效应研究—基于DCC-MVGARCH模型的视角[J].西藏大学学报(社会科学版)，2015（12）.  [4]王翔，辛梦阳.我国房地产市场波动的溢出效应研究[J].管理工程师，2020（10）.  [5]刘翠.我国房价波动与货币政策关系研究—基于风险溢出效应的分析[J].财经问题研究，2016（10）.  [6]范耀元，张所地.中国与世界主要国家房价波动溢出效应研究[J].安徽工业大学学报(社会科学版)，2016（3）.  [7]李政，王雪杰，刘淇.风险网络视角下中国城市间房价波动溢出效应研究[J].中央财经大学学报，2021（4）.  [8]刘金娥.区域房地产价格的溢出效应研究[J].商业时代，2013（12）.  [9]纪晗.房价溢出效应与货币政策异质效果:综述与展望[J].金融发展研究，2015（7）.  [10]李智，郑彦璐，吴伟巍.城市间住宅价格波动溢出效应研究—以长三角一线和二线城市为例[J].经济问题探索，2013（11）.  [11]李成，郭哲宇，张琦.我国货币政策数量效应与房价波动联动性分析[J].云南师范大学学报(哲学社会科学版)，2013（3）.  [12]沈悦，戴士伟，陈锟.房价过度波动的系统性风险溢出效应测度—基于GARCH-Copula-CoVaR模型[J].中央财经大学学报，2016（3）.  [13]李成，黎克俊，马文涛.房价波动、货币政策工具的选择与宏观经济稳定:理论与实证[J].当代经济科学，2011（11）.  [14]谭政勋，王聪.中国信贷扩张、房价波动的金融稳定效应研究—动态随机一般均衡模型视角[J].金融研究，2011（8）.  [15]张李登，唐齐鸣，张誉航.房价波动、住房信贷与宏观审慎政策[J].中国管理科学，2019（6）.  [16]兰峰，张毅.城市房价小周期波动下的空间溢出效应研究—以长江中游城市群25个城市为例[J].郑州大学学报(哲学社会科学版)，2018（7）.  [17]朱丽南，宗刚，陈连磊.基于ESDA方法与空间计量模型的房价溢出效应分析[J].工业技术经济，2017（3）.  [18]宋灵犀，韩鑫韬.人民币汇率变化与我国房价波动—动态传导机制与经验数据[J].当代金融研究，2017（6）.  [19]陈琳; 杜海涛; 谭建辉; 周耀旭.中国房价涨势的需求拉动和溢出效应研究[J].工程管理学报，2018（12）.  [20]韩鑫韬.汇率变化与房价波动—来自中国房地产市场的证据[J].金融与经济，2015（4）.  [21]孙超，唐云锋.城市房价波动与产业结构调整—来自空间溢出视域的经验证据[J].产业经济研究，2020（9）.  [22]周建军，孙倩倩，鞠方.产业结构变迁、房价波动及其经济增长效应[J].中国软科学，2020（7）.  [23]王雪，韩永辉，王聪.中国房地产市场的联动效应和溢出效应分析—基于DAG和溢出指数的考证[J].数理统计与管理，2018（5）.  [24]吕龙，刘海云.城市房价溢出效应的测度、网络结构及其影响因素研究[J].经济评论，2019（3）.  [25]骆永民，刘艳华.房价变动对宏观经济的溢出效应研究[J].石家庄经济学院学报，2015（10）.  [26]张谦，王成璋，王章名.中国城市住房价格的空间效应与滞后效应研究[J].统计研究，2016（7）.  [27]潘海英，史梦，汪欣.货币政策的城市房价传导异质性及房价溢出效应研究[J].河海大学学报(哲学社会科学版)，2021（2）.  [28]蒋彧，李洁，王花.中国房地产市场与股票市场的双向溢出效应研究[J].上海经济研究，2021（6）.  [29]董加加，纪晗.我国城市间住宅价格溢出效应研究[J].经济经纬，2018（1）.  [30]于清清.谈我国人民币汇率市场与房地产市场波动溢出效应[J].上海房地，2019（7）.  [31]王成璋，张谦.中国住房价格波动的空间溢出效应研究[J].软科学，2013（4）.  [32]陈卓.长三角地区城市的房价偏离及其溢出效应[J]. 南京财经大学学报，2018（6）.  [33]Meen G.Price Determination in Housing Markets[M].International Encyclopedia of Housing and Home，Smith S J，San Diego：Elsevier，2012.  [34]Oikarinen E.The Diffusion of Housing Price Movements from Center to Surrounding Areas[J].Journal of Housing Research,2006（1）：3-28.  [35]Pollakowski H.O.,Ray T.S.Housing Price Diffusion Patterns at Different Aggregation levels:A Examination of Housing Market Efficiency[J].Journal of Housing Research，1997（1）：107-124.  [36]Holly S,Pesaran M H,Yamagata T.A spatio-temporal model of house prices in the USA[J].General Information，2010（1）：160-173.  [37]Holly S,Pesaran M H,Yamagata T.The spatial and temporal diffusion of house prices in the UK[J].Journal of Urban Economics,2011（1）：2-23.  [38]Gray D.District House Price Movements in England and Wales 1997-2007:An Exploratory Spatial Data Analysis Approach[J].Urban Studies,2012（7）：1411-1434.  [39]Tsai I-Chun.Spillover Effect between the Regional and the National Housing Markets in the UK[J].Regional Studies，2015（12）：1957-1976.  [40]Milcheva S，Zhu B.Bank Integration and Co-movements across Housing Markets[J].Journal of Banking&Finance，2015. |

|  |
| --- |
| 5.论文提纲  题 目：京津冀地区基于“互联网+”的房价波动溢出效应研究  主题词：京津冀地区；房价；互联网经济；波动溢出效应  第1章 绪论  1.1选题背景及意义  1.2国内外研究现状  1.3研究思路及方法  1.4研究内容及创新  第2章 文献综述与理论基础  2.1相关概念  2.2文献综述  2.3相关理论基础  第3章 中国城市房价基本特征  3.1互联网视角下中国城市住房价格描述性分析  3.2中国城市住房价格变动的空间相关性分析  第4章 京津冀地区住房价格变动的溢出效应实证研究  4.1空间计量模型设定与数据分析  4.2相关性测度  4.3回归结果与分析  4.4稳健型检验  第5章 研究结论与政策建议  5.1研究结论  5.2政策建议  5.3不足与展望  参考文献  致谢 |