

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：牛鹏

资格证号：81040768

专业名称：世界经济

拟定学位论文题目：发达国家利率变化对商品房价格的影响研究

报告日期： 2021.12.31

一、选题依据

|  |
| --- |
| 1.目的及意义（800字以内）（主要内容：阐述选题要解决什么问题，选题有何理论和现实意义）  房地产行业为我国的支柱产业，进几年商品房成为了人们最主要的消费，也成为了人们最主要的负债，房价的高低直接影响了人们的生活水平和收入分配情况。  商品房的价格从开始的拿地价格，还有和银行的融资贷款再到最后的市场定价均与市场经济密切相关。房价的变化对整个市场都会产生影响。  为使得经济稳定，国家势必会进行宏观调控，调整利率为主要的货币政策调整手段，利率影响银行的贷款政策，同时利率影响消费者的投资偏好，从而直接反应到消费者对于房价涨跌的反应。  本论文主要是想针对发达国家的进十年来利率的变化对于房地产商品房价格的影响，研究利率变化对商品房价格的影响，对我国房地产行业的走势有一定借鉴意义，同时有助于为 利用利率政策调控房地产市场提供对策建议，维持房地产市场稳定发展。 |

|  |
| --- |
| 2.文献综述（3000字左右）（主要内容：做文献梳理和研究动态的综述，归纳已有的研究所做的工作，形成了哪些共识？列举出在哪些问题上仍未形成共识？各种不同的观点是什么？针对目前的研究，你发现了哪些问题想要继续研究？）  通过整理近几年的有关于房地产价格和发达国家利率变化的一些文献资料，发现国内外对于房地产行业和利率变化都有丰富的研究。较多认为房价快速上升并不存在于工业化和城市化的全过程，而是出现在 20 世纪 50 年代之后的现象。房价快速上升的背后是产业和人口在少数明星城市集聚的结果，体现了现代高科技产业、互联网通信产业以及金融等现代服务产业在大都市集聚能够带来更大效率提升的特征。  经过梳理发现关于利率和房价关系的研究很多，以往研究的更偏向于市场经济环境下房地产行业整体发展；货币政策对于房价的影响；国内利率变化与房价的相互影响；购房所占的收入比例。但是因各国家、各地区经济状况、金融发展水平和房市活跃度不同，学术界对利率变化对房价产生的效应大小仍存在分歧而且缺少对其他发达国家利率变化对房价走势的影响的系统性研究。  所以本次论文想要针对性的研究一下发达国家的利率对于房价的影响关系。 |

二、研究方案

|  |
| --- |
| 1.论证方法及数据来源（主要内容：说明论证拟采用的方法，如数理模型法、计量分析法等等，以及需要用到的数据及其来源）  论证采用计量分析法。  数据来源：东方财富网数据中心、国际货币基金组织、世界银行公开数据库  、国际清算银行数据库、Numbeo数据库 |
| 1. 核心观点（主要内容：初步阐述可能得到的观点及结论）   可能的观点：发达国家的利率变化对于房价影响不大，房价在国家进入发达阶段比较趋向稳定，价格变化主要受到是整体经济环境和社会发展的影响较多。 |
| 3.创新之处（主要内容：简要阐述创新点，比如方法创新、方向创新、观点创新等等）  研究方向创新：针对国内的利率与房价的关系研究很多，但是对于国外二者之间关系的系统性研究还很少，论文通过研究发达国家利率变动对房价的影响，弥补和丰富了对于其他国家的利率对房价影响的系统性研究。 |

|  |
| --- |
| 4.参考文献（顺序和格式参考模板如下，参考文献应当主要是近5年的相关资料，填写时，删掉以下参考模板）   1. Peng，Wheaton.Effects of Restrictive Land Supply on Housing in Hong Kong： and Econometric analysis.Journal of Housing Research， 1994，5（2）：262-291． 2. Yavuz Arslan.Interest Rate Fluctuations and Equilibrium in The Housing Market.De Gruyter， 2014，14（7）：173-204. 3. Kau，Keenan.The Theory of Housing and Interest Rates[J].Journal of Financial and Quantitative Analysis，1980，15（4）：833-847. 4. Agarwal，Phillips.Mortgage Rate Buy-Downs：Implications for Housing Price Indexes[J].Social Science Quarterly，1984，868-875. 5. Harris J.The effect of Real Rates of Interest on Housing Prices[J].Journal of Real Estate Finance and Economics，1989，47-60. 6. Òscar Jorda ， Morritz Schularick ， Alan M Taylor.Interest Rates and House Prices: Pill or Poison?[J].Frbsf Econnomic Letter，2015，11（1）：50 –84. 7. Levin E J ， Wright R E. The impact of speculation on house prices in the United Kingdom[J].Economic Modeling，1997，14（4）：567-585. 8. Lastrapes W D.The Real Price of Housing and Money Supply Shocks：Time Series Evidence and Theoretical Simulations[J].William D Lastrapes，2000，11（1）：40 –74. 9. Massimo.The Role of House Price in the Monetary Transmission Mechanism Across European Countries.Scottish Journal of Political Economy，2005（52）：519-543． 10. Kasai，Gupta.Financial Liberalization and the Effectiveness of Monetary Policy on house Price in South Africa， working paper 11. 苫宗勇. 中国房价、股价对货币政策冲击的响应[D].华中师范大学,2021. 12. 郭蕊源. 房地产宏观经济调控政策对房价的影响[D].南京理工大学,2020. 13. 张二阳. 汇率变动对房价影响的实证研究[D].安徽财经大学,2020. 14. 袁扬舟,袁志刚.房价、土地收益与宏观经济运行——中外比较的视角[J].学术月刊,2019,51(07):31-42. 15. 温策. 我国房地产价格的货币政策传导效应实证分析[D].云南财经大学,2019. 16. 郭克莎,黄彦彦.从国际比较看中国房地产市场发展的问题及出路[J].财贸经济,2018,39(01):5-22. 17. 张明,朱子阳,李曦晨.资产价格轮动的六大特征事实——国际比较的视角[J].上海金融,2017(09):8-15. 18. 张旭. 资产价格波动与货币政策反应：影响机制及其监控研究[D].东南大学,2017. 19. 代竣. 货币政策、资产价格与投资者行为研究[D].华中科技大学,2017. 20. 王征. 利率与房地产价格互动关系研究[D].河北大学,2016. 21. 高弘. 欧洲家庭债务研究[D].复旦大学,2014. 22. 欧江波. 城市房地产调控的理论与模拟实证研究[D].暨南大学,2012. 23. 郑慧娟. 中国房地产价格周期波动与成因研究[D].暨南大学,2012. 24. 王菲. 利率变动对住房价格的影响研究[D].东北财经大学,2011. 25. 黄静. 中国房地产价格上涨的广义财富效应研究[D].上海交通大学,2010. 26. 王刚. 货币政策调控对房地产市场的影响研究[D].西南财经大学,2010. 27. 曾华珑. 我国货币政策与房地产价格的互动关系及其实证研究[D].湖南大学,2008. |

|  |
| --- |
| 5.论文提纲（写到二级标题）  题 目： 发达国家利率变化对商品房价格的影响研究  主题词：发达国家 利率 商品房价格  第1章 绪论（引言）  1.1研究背景和意义  1.2 研究方法和创新点  第2章 文献综述  2.1 国内相关论文研究现状  2.2 国外相关论文研究现状  2.3 文献总结   1. 发达国家利率发展对房价的影响的理论分析   3.1发达国家利率变化  3.2发达国家房地产的发展  3.3发达国家利率发展对房价的直接影响  3.4发达国家利率发展对房价的间接影响  第4章 发达国家利率影响房价的实证分析  4.1模型设定  4.2指标选取与分析  4.3数据处理  4.4 模型查验  4.5 总结分析  第5章 总结与建议  5.1 论文总结  5.2 论文创新点与不足  5.4 建议完善利率政策机制  5.5 建议对房地产行业的监督  5.6 建议针对性的提出适合国情的商品房定价规则  参考文献  致谢 |