论文题目

摘 要

宏观经济理论认为，房地产价格的变动除受宏观基本因素影响外，还在很大程度上受汇率的影响。中国房地产市场的发展存在显著差异性，为了揭示汇率与各房地产市场的关系，分别运用均值Granger因果与分位数Granger因果检验方法，将房地产市场按一、二、三线城市划分，研究不同分位点下汇率与房地产市场之间的因果关系。

**Research On the Linkage Between the Real Estate Price and Foreign Exchange Rate: Based On Quantile Granger Causality Test**

**Abstract**

Macroeconomic theory has the idea that the variety of the price of real estate market in influenced by exchange rate as well as Macro basic factors. The development of the real estate market in China is provided with significant difference. In view of the differences in the development of each line city, we use the method of the mean Granger and the quantile Granger causality test respectively to study the causal relationship between the real estate price and each tier city under different quantiles. It is found that the exchange rate and the price of each line city have no obvious causal relation based on the mean Granger causality test. And the first line and three-line cities have a significant influence on the exchange rate at the level of 5% and 10% respectively. But the quantile Granger causality test shows that there are extensive and significant causality at the interval of extreme points. This enlightens us that the healthy development of the real estate market is of great significance to stabilize the value of the currency and stimulate the export. And it is necessary to integrate the exchange rate factors into the regulation of the real estate market.

**Key words:** exchange rate; each tier cities; quantile granger causality test

**目 录**

[1 引言 4](#_Toc36462537)

[1.1 研究背景 4](#_Toc36462538)

[致谢 5](#_Toc36462539)

1 引言

1.1 研究背景

兼具消费和投资双重属性的房地产市场是在我国经济发展占据重要地位的老牌市场，是关系国计民生的重要因素。1998年房地产市场化改革以来，虽然政策一直紧盯楼市，却依然遏制不住楼市持续高涨的局面，且一二三线城市出现了不同程度的“繁荣”局面。而且，房地产市场在很大程度上吸引了国内外投资者的目光，其引发的投资或投机需求较为强烈。对外开放程度的加深，也愈发加大了外汇市场对房价的冲击。2005年我国开始实行有管理的浮动汇率制度，根据国际清算银行的相关数据显示，2011年至2017年底，我国人民币实际有效汇率上涨了将近20%。汇率的不断攀升加速国际热钱的涌入，开放经济条件下，房地产的保值增值性加之资本的逐利性促使境内外资本迅速涌入房地产市场，套取房价增值收益及汇兑收益，加速了房地产泡沫化的形成。有研究表明，2005年汇率改革前后，我国的房地产价格的年均递增速度从之前的4.7%上升为8. 9%，进一步凸显了汇率与房价之间的互动关系。[1]但是从发达国家的历史经验来看，人民币汇率持续走高的态势也提醒我们要警惕人民币升值过快带来的负面影响。与此同时，房价的波动也在一定程度上影响汇率的变化。那么汇率变化与房价波动是否存在互动关系，并且对于一二三线城市而言，房价又和汇率之间的变化存在怎样的差异性？

致谢

三年的研究生生活即将结束，有许多不舍，也有许多话要说。在我的研究生篇章的结篇之际，我想对那些在我写作论文过程中给与我帮助的老师、家人、同学和朋友们表达我最真挚的感谢。

我要感谢我的母校—中国海洋大学，母校给予了我一个宽阔的学习平台，让我不断吸取知识，充实自己。