

住宅投资对经济增长影响的 阶段比较研究

◎ 周稳海 陈立文 / 著

ZhuZhai TouZi Dui JingJi ZengZhang YingXiang De

JieDuan BiJiao YanJiu

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

国家社会科学基金 (14BJY060) 资助

住宅投资对经济增长 影响的阶段比较研究

周稳海 陈立文 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅投资对经济增长影响的阶段比较研究/周稳海,
陈立文著. —北京: 经济科学出版社, 2016. 8

ISBN 978 - 7 - 5141 - 7124 - 2

I. ①住… II. ①周…②陈… III. ①房地产 - 投资 -
影响 - 中国经济 - 经济增长 - 研究 IV. ①F124

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 168302 号

责任编辑: 程晓云

责任校对: 郑淑艳

版式设计: 齐 杰

责任印制: 王世伟

住宅投资对经济增长影响的阶段比较研究

周稳海 陈立文 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编辑部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京财经印刷厂印装

710 × 1000 16 开 15.5 印张 300000 字

2016 年 9 月第 1 版 2016 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 7124 - 2 定价: 38.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

序 言

住宅投资不仅为人类提供了生存和发展的基本条件，而且是影响经济增长的重要因素之一，始终是全社会普遍关注的热点问题。近年来，我国住房价格出现了前所未有的迅速增长，住宅投资规模随之迅速膨胀，其投资结构也呈现出新的格局。由此导致的有效需求不足、空置率过高、挤出效应、类贫民窟等现象均劣化了资源配置的效率，使大量的资源处于闲置状态，加之我国经济新常态和人口老龄化的背景，住宅投资规模过度膨胀以及其投资结构的变化必然会对宏观经济带来重大影响。因此，研究住宅投资对经济增长的影响方向和影响力度，探索住宅投资对经济增长影响的内在规律和作用机制，完善住宅投资政策已成为时代的要求。周稳海和陈立文同志撰写的《住宅投资对经济增长影响的阶段比较研究》一书正是应这一时代要求，运用静态和动态面板系统 GMM 模型分别研究了总住宅、商品房、经济适用房、别墅和高档公寓的投资规模以及住宅投资结构对经济增长的影响，并比较分析了不同历史阶段各类住宅投资对经济增长影响存在的差异，从理论、方法、应用和对策等几个方面展开了深入的研究和探索，具有重要的理论与现实意义。

本书在总结回顾既有理论与文献成果的基础上，分析了我国住宅投资 and 经济增长的现状和存在的问题，探索了住宅投资对经济增长的作用机制，构建了动态面板模型，利用总样本数据和阶段样本数据，实证分析了住宅投资对经济增长的影响，推算了我国各类住宅投资的最优区间。在上述研究的基础上，该书从合理控制商品房

住宅投资、完善保障性住宅投资建设规划、合理调整别墅和高档公寓住宅投资、建立住宅投资信息监控体系等几个方面提出了改善住宅投资的对策建议。

与传统文献相比该书进行了以下几个方面的拓展创新：一是突破了以往文献大多仅研究住宅总投资规模对经济增长影响的局限性，将总住宅、商品房、经济适用房、别墅和高档公寓等投资规模及住宅投资结构均列入研究对象，系统研究了各类投资对经济增长的影响，拓宽了该领域的研究范围。二是为了考虑住宅投资滞后项对当期经济增长的影响，消除解释变量内生性问题及因遗漏重要解释变量所引起的估计偏误，将动态面板系统 GMM 模型引入该研究领域，并在模型中加入非住宅投资、开放度、人力资本、产业结构、城镇化率等控制变量，与静态模型相比，该方法大大提高了实证结果的精度。三是根据实证结果以及住宅投资结构的变化趋势，运用图解的方法推算了住宅投资结构的最优区间，为住宅投资政策的完善提供了理论基础。

该研究理论成果丰富，数据资料翔实、思路清晰，表达规范简练，研究方法多样。不仅搭建了研究住宅投资对经济增长影响的框架体系，拓展了住宅投资的研究领域和研究方法，丰富了住宅投资与经济增长的理论体系，而且为调控住宅投资规模，优化住宅投资结构提出了相应的对策建议。《住宅投资对经济增长影响的阶段比较研究》的出版具有重要的理论意义和实践价值，它将为住宅投资政策的制定与调整提供参考，为住宅投资领域的理论发展与实证研究提供新的思路和启迪。

康书生

博士、教授、博士生导师、河北大学副校长
2016年5月18日

前言

自从我国实行住宅货币化改革以来,住宅投资规模迅速增长,逐渐成为拉动经济增长的重要力量,但近年来出现了住宅投资规模过度增长、住宅投资结构不尽合理的问题。这些问题不仅造成了巨大的资源浪费,而且引发了大量的社会问题。住宅投资对经济增长的促进作用是否发生了变化,如何调控各类住宅投资规模和结构,充分发挥住宅投资的重要作用,使之成为下一轮拉动经济增长的主要动力,在经济新常态的背景下已成为政府和社会密切关注的热点问题。鉴于此,实证研究住宅投资对经济增长的影响,以期揭示二者之间存在的内在规律,探索住宅投资规模及其结构的现存问题,掌握住宅投资对经济增长影响的变化趋势,为住宅投资政策的制定与调整提供现实依据。

本书首先在对住宅投资与经济增长相关理论及文献进行梳理、研究的基础上,分析了我国住宅投资和经济增长的发展现状;其次采集1999~2013年中国省际面板数据,构建了静态和动态面板系统GMM模型,用总样本和分段样本实证检验了总住宅、商品房、经济适用房、别墅和高档公寓等投资规模对经济增长的影响,并比较分析了不同阶段各类住宅投资规模对经济增长影响的差异;再次选取总样本和分段样本数据,利用动态面板系统GMM模型实证研究了住宅投资结构对经济增长的影响,并对两个阶段进行了实证比较分析,在此基础上测算了住宅投资结构的最优区间;最后根据实证结果和我国住宅投资的实际情况提出了有效调控各类住宅投资规模,优化住宅投资结构的对策建议。

基于上述研究得出以下结论:一是各类住宅投资规模对经济增长具有不同的影响。从总样本来看,总住宅、商品房、别墅和高档公寓等投资规模对经济增长的影响均为正向,而经济适用房投资规模对经济增长的影响为负向。从阶段样本来看,总住宅、商品房等投资规模对经济增长的影响均由正向变为负向,影响的趋势逐渐恶化;经济适用房投资规模对经济增长的影响由负向变为

正向,影响的趋势不断好转;别墅和高档公寓投资规模对经济增长的影响在前两个阶段均为正向,但影响程度逐渐降低。二是各类住宅投资比重对经济增长的影响存在显著差异。从总样本来看,住宅总投资与房地产投资之比、别墅和高档公寓投资与住宅总投资之比对经济增长具有正向影响,商品房投资与住宅总投资之比对经济增长的影响并不显著,经济适用房投资与住宅总投资之比对经济增长具有显著的负向影响。从阶段样本来看,住宅总投资与房地产投资、经济适用房投资与住宅总投资、别墅和高档公寓投资与住宅总投资之比对经济增长的影响均由负向变为正向;商品房投资与住宅总投资之比对经济增长的影响由正向变为负向。三是住宅投资规模总体上呈现过度增长。总住宅、商品房、别墅和高档公寓等投资规模过度增长,经济适用房投资规模增速较为平缓。四是住宅投资结构不尽合理。商品房投资在住宅总投资中的比重过大,而经济适用房、别墅和高档公寓投资在住宅总投资中的比重偏小。

本书的创新之处主要包括:一是实证分析了各类住宅投资规模及其结构对经济增长的影响。现有文献大多仅局限于研究住宅总投资规模对经济增长的影响,关于商品房、经济适用房、别墅和高档公寓等投资规模以及住宅投资结构对经济增长影响的研究还极为罕见。本书通过构建静态面板和动态面板模型,将住宅总投资、商品房投资、经济适用房投资、别墅和高档公寓等投资规模及住宅投资结构均列入研究对象,用总样本数据和阶段样本数据比较研究了各类住宅投资规模及其结构对经济增长的影响,拓宽了该领域的研究范围。二是构建了动态面板系统 GMM 模型。为了考虑被解释变量滞后期对当期的影响,消除解释变量内生性问题及因遗漏重要解释变量所引起的估计偏误,本书构建了动态面板系统 GMM 模型,并在模型中加入非住宅投资、开放度、人力资本、产业结构、城镇化率等控制变量,提高了实证结果的可信度。三是推算了住宅投资结构的最优区间。根据实证结果以及住宅投资结构的变化趋势,运用图解的方法推算了住宅投资结构的最优区间。

本书是在周稳海同志博士学位论文“住宅投资对经济增长影响的实证研究”与国家社会科学基金“符合中国国情的住房保障和供应体系研究”阶段性研究成果的基础上修改和补充后完成的。限于笔者的学术水平有限,许多工作还有待进一步细化和提高,恳请各位同行给予批评指正!

周稳海 陈立文

2016年6月于天津

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究目的和意义	4
1.3 概念界定	6
1.4 研究内容与方法	8
1.5 创新点	12
第 2 章 理论基础与文献综述	14
2.1 住宅投资理论	14
2.2 经济增长理论	18
2.3 文献综述	33
2.4 本章小结	42
第 3 章 住宅投资与经济增长的现状分析	44
3.1 住宅投资规模与增速的现状分析	44
3.2 住宅投资结构的现状分析	60
3.3 经济增长的现状分析	66
3.4 各类住宅投资对经济增长影响的统计分析	69
3.5 本章小结	72
第 4 章 住宅投资规模对经济增长影响的实证研究	74
4.1 住宅投资规模对经济增长影响的机制分析	74
4.2 检验假设	77

4.3	指标选取与模型构建	79
4.4	面板模型参数的估计方法	83
4.5	实证检验	92
4.6	本章小结	118
第5章	住宅投资结构对经济增长影响的实证研究	121
5.1	指标选取与模型构建	121
5.2	数据采集及平稳性检验	122
5.3	实证检验	124
5.4	最优住宅投资结构的推断分析	132
5.5	本章小结	137
第6章	完善住宅投资的政策建议	139
6.1	合理控制商品房住宅投资规模	139
6.2	完善保障性住宅投资建设规划	141
6.3	适当调整别墅与高档公寓住宅投资规模	144
6.4	优化住宅投资结构	145
6.5	建立住宅投资信息监控体系	146
6.6	本章小结	146
第7章	结论与展望	148
7.1	本书结论	148
7.2	研究展望	153
附录		155
参考文献		225

第 1 章

绪 论

1.1 研究背景

自 1978 年实行改革开放到 2015 年以来,我国宏观经济实现了连续 37 年年均 9.8% 的高速增长,创造了人类经济史上前所未有的奇迹。但受 2008 年美国金融危机和人口老龄化的影响,我国经济增速明显放缓,自 2007 年的 14.2% 跌至 2009 年的 9.2%,2010 年虽然出现轻微的反弹迹象,但 2011 年再次步入下滑通道,2012 年、2013 年、2014 年的经济增长率分别降至 7.7%、7.7%、7.3%。进入 2015 年之后,经济形势则变得更加严峻,其第一、二季度增长率均为 7%,第三、四季度经济增长速度进一步走低,增长率仅为 6.9%、6.8%,2015 年整体经济增长率为 6.9%,我国宏观经济已步入低速增长的新常态,具体如图 1.1 所示。如何寻找新的经济增长点,破解经济新常态的困境,已经成为急需解决的重点问题。

作为拉动经济增长“三驾马车”之一的全社会固定资产投资,一直被认为是促进宏观经济增长的重要力量,其年均增长率基本保持在 20% 左右。而住宅投资又是全社会固定资产投资的主要组成部分,约占全社会固定资产投资的 12% 左右。住宅投资可以通过投资乘数效应成倍的拉动经济增长,对经济的健康发展有着重要影响。我国自新中国成立以来一直非常注重住宅产业的发展,住宅投资规模逐年增长,尤其是 1998 年我国实行住房货币化改革以后,住宅投资得到了迅速发展,住宅投资规模不断扩大,住宅质量不断提高。住宅产业不仅满足了居民日益增长的住房需求,改善了居住条件,而且有效拉动了就业,带动了其他产业的发展,成为促进经济发展的主要动力。但近年来随着

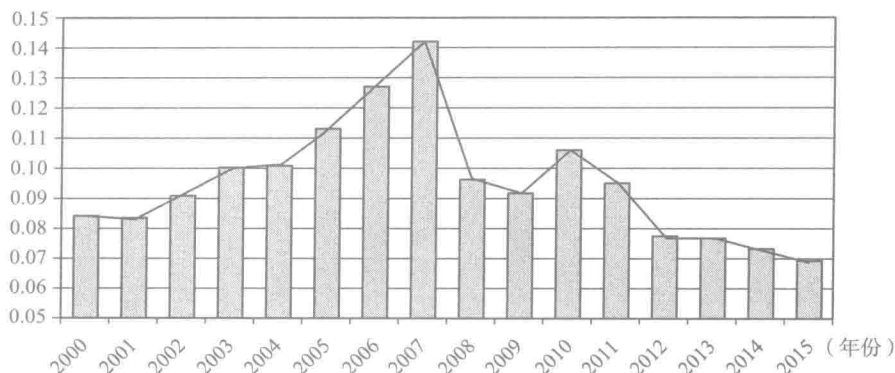


图 1.1 2000 ~ 2015 年国内生产总值增长率

资料来源：根据《中国统计年鉴》提供的数据整理而得。

住宅刚性需求，尤其是住宅投机需求不断膨胀，住宅价格持续攀升，价格泡沫不断显现，空置率持续增长，住宅投资与国内生产总值的比值不断提高。该比值自2000年的3.3%增长到2014年的10.1%，已经远高于西方发达国家3% ~ 5%的水平，并且住宅投资总额从2000年的3312亿元增长到2014年的64352亿元，在15年内该投资大约增长了20倍，平均增速约为22%，远远超过了经济增长水平，住宅投资已经出现了超速增长的局面，具体如图1.2所示。

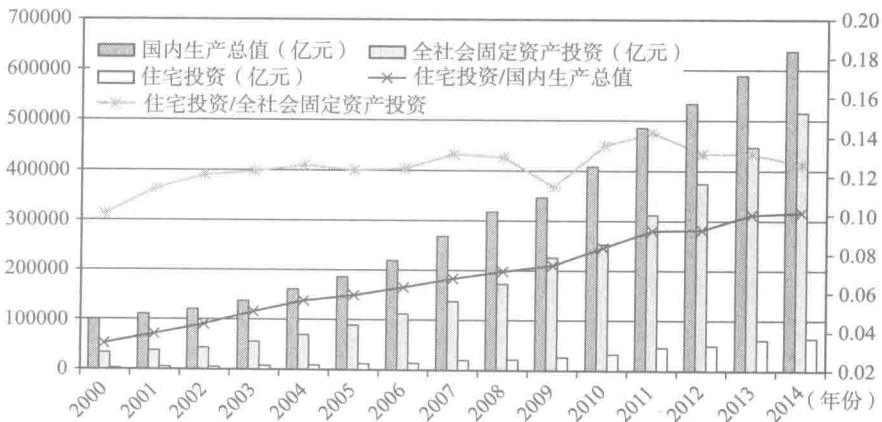


图 1.2 2000 ~ 2014 年住宅投资在全社会固定资产投资与国内生产总值中所占比重

资料来源：根据《中国统计年鉴》提供的数据整理而得。

住宅投资的过度增长给经济增长带来很大的负面影响，如导致了价格扭曲、供求失衡、资源闲置等问题。这些负面问题减弱了住宅投资对宏观经济

的促进作用,因此在住宅投资增速过大的情况下,住宅投资是否依然是促进经济增长的源动力已经成为政府和社会关注的热点问题,急需对之进行研究验证。

众所周知,除了住宅投资规模之外,住宅投资结构也是影响经济增长的重要因素,如何优化住宅投资结构以更好地发挥其对宏观经济的拉动作用已成为新时代的主题。但是,随着住宅投资规模的逐渐膨胀,住宅投资结构也出现了新的问题。首先,商品房投资在住宅总投资中所占比重持续攀升,2000年为64.2%,2005年达到84.7%,突破80%大关,之后仍持续攀升,到2013年高达93.3%,目前商品房投资比重远高于70%的历史平均水平,出现了投资比重过大的现象。其次,代表保障性住房的经济适用房投资在住宅总投资中的比重持续下降,在2000~2005年期间下降速度较快,从31.6%下降到7.6%,但从2005年以后其下降速度较为平缓,2010年经济适用房投资仅占住宅投资总额的3.8%,可见经济适用房投资并没有像商品房那样受到追捧和青睐,该类住宅投资比重存在偏小的问题。别墅与高档公寓投资在住宅总投资中所占比重基本维持在10%以下,随着人民收入水平的提高,对该住宅的需求不断增加,在2006年之前该比重基本呈现逐年上升的态势,但由于2006年政府叫停了对别墅与高档公寓用地的审批,别墅与高档公寓投资在住宅总投资中所占比重略有回落,该类住宅投资受到了一定程度的抑制。具体如图1.3所示。

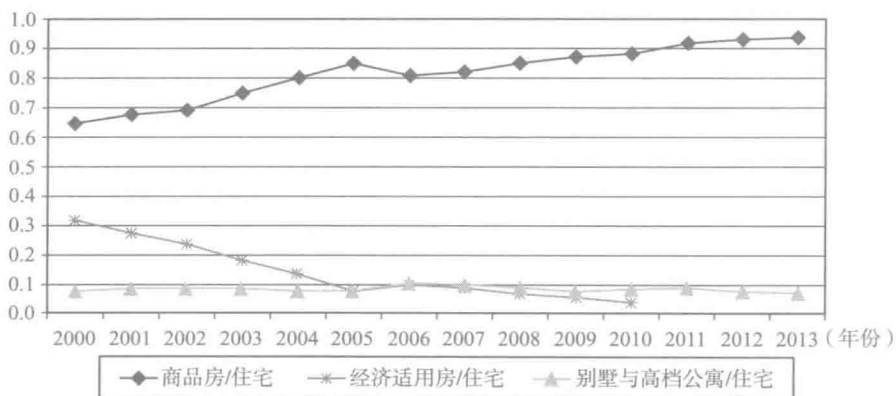


图 1.3 2000 ~ 2013 年住宅投资结构

资料来源:根据《中国统计年鉴》提供的数据整理而得。

在经济新常态、住宅投资规模过度增长,住宅结构不尽合理的研究背景下,如何发挥住宅投资的重要作用,使宏观经济尽快恢复强劲的增长态势已成

为政府、社会、业界和学术界广泛关注的焦点。因此,本书在对相关理论和文献研究的基础上,构建了静态和动态面板系统 GMM 模型,实证研究了住宅总投资、商品房投资、经济适用房投资、别墅与高档公寓投资以及住宅投资结构对经济增长的影响,检验了各类住宅投资对经济的促进作用是否发生了重大变化,根据实证结果和我国住宅投资的具体实际提出有效控制各类住宅投资规模,优化住宅投资结构的构想,以充分发挥住宅投资对经济增长的拉动作用。

1.2 研究目的和意义

1.2.1 研究目的

本书从文献和理论研究入手,采集省际面板数据,构建静态和动态面板模型,实证分析各类住宅投资规模和住宅投资结构在不同阶段对经济增长的影响,根据我国住宅投资的实际情况,提出了相应的政策建议。

1. 了解住宅投资发展的现状和现存问题

通过对住宅投资相关数据的描述性统计分析,把握我国住宅投资发展现状,归纳住宅投资的变化趋势与发展规律,总结住宅投资规模及其结构的现存问题,为住宅投资政策的制定与调整提供现实依据。

2. 探索住宅投资对经济增长的作用机制

利用理论与规范分析的方法,揭示住宅投资与经济增长的内在关系,探索住宅投资对经济增长的作用机制,丰富住宅投资理论体系,为问题的深入研究提供理论支持。

3. 检验住宅投资规模及其结构在不同阶段对经济增长的影响

构建静态和动态面板模型,实证研究各类住宅投资规模及住宅投资结构在不同阶段对经济增长的影响,揭示住宅投资对经济增长影响的变化趋势,判断住宅投资结构的合理性,推算住宅投资结构的最优区间,为住宅投资政策制定和调整提供理论依据。

4. 提出调控住宅投资的政策建议

根据我国住宅投资和经济增长现实情况以及实证研究结果提出调控住宅投资规模、优化住宅投资结构的对策建议,为政策制定部门和政策实施部门提供决策参考,以更好地发挥住宅投资对经济增长的促进作用,实现宏观经济的健康稳定发展。

1.2.2 研究意义

1. 理论意义

(1) 丰富了住宅投资与经济增长的理论体系。在总结梳理相关文献的基础上,从理论和实证两个方面深入分析了住宅投资对经济增长影响的作用机制,实证分析了各类住宅投资规模与住宅投资结构对经济增长的影响,揭示了二者之间存在的必然联系和内在规律,丰富了住宅投资与经济增长的理论体系。

(2) 拓展了住宅投资领域的研究方法。在实证过程中,不仅利用了较为传统的实证方法,如 Granger 因果检验、OLS 回归分析、静态面板模型等,而且将动态面板系统 GMM 模型引入该研究领域,有效地克服了内生性问题对估计结果产生的影响,提高了实证结果的可信度,拓展了住宅投资领域的研究方法。

(3) 提供了研究的新思路。现有研究文献大多局限于研究住宅总投资对经济增长的影响,关于商品房、经济适用房、别墅和高档公寓等投资及住宅投资结构对经济增长影响的研究还极为罕见。本书突破了现有成果的局限性,用总样本数据和阶段样本数据比较研究了总住宅、商品房、经济适用房、别墅和高档公寓等投资及住宅投资结构对经济增长的影响,比较分析了各类住宅投资在促进经济增长方面存在的差异,并详细地剖析了引起这些差异的原因,为今后的研究提供了一个新的研究思路。

2. 现实意义

(1) 有利于促进经济的快速增长。住宅投资在调整投资结构、拉动内需、促进就业、推动经济增长等方面发挥着重要作用。在宏观经济进入新常态的背景下,合理调整住宅投资,充分发挥住宅投资对经济增长的促进作用具有重大的现实意义。本书通过研究各类住宅投资规模及其结构对经济增长的影响,旨

在揭示住宅投资与经济增长的内在关系,探索各类住宅投资存在的问题,寻找住宅投资的调整方向,以促进宏观经济的快速增长。

(2) 有利于社会的和谐稳定发展。住宅投资具有改善民生、提高社会福利、维护房价稳定、调节收入分配的功能和作用。本书通过实证的方法检验了各类住宅投资在发展过程中存在的问题,提出了调整各类住宅投资的对策建议,对保障各类住宅供给,满足住宅需求、稳定住宅价格,减小社会矛盾、促进社会和谐稳定发展具有重要的现实意义。

(3) 有利于住宅市场的健康发展。住宅投资是保障人类生存和发展的前提和基础,是全国人民安居乐业、幸福生活的保障,但住宅投资不足和过剩均会破坏住宅市场的供求平衡,造成住宅市场的混乱。因此,本书分析了我国各省、直辖市、自治区的各类住宅投资规模、结构、增速及其变化趋势,并提出建立健全住宅投资信息监控体系的建议,有利于及时掌握各类住宅投资信息,适时调整住宅投资规模和结构,保障住宅市场供求平衡,防止住宅供给短缺和资源闲置,促进住宅市场的健康发展。

(4) 有利于住宅投资调控政策的制定和调整。我国住宅业已经成为政府制定经济计划、进行宏观调控的重点产业。本书根据实证研究结果以及我国住宅投资和经济增长的实际情况,从合理控制商品房住宅投资规模、完善保障性住宅投资建设规划、调整别墅与高档公寓住宅投资规模、优化住宅投资结构、建立住宅投资信息监控体系等几个方面提出了调控住宅投资的对策建议,为住宅投资调控政策的制定和调整提供了政策参考。

1.3 概念界定

1.3.1 住宅投资

住宅投资是指为了满足居民的居住需求,建设商品房、经济适用房、别墅与高档公寓等住宅及其配套设施所进行的投资。其中商品房投资是指在市场经济条件下,房地产开发商以营利为主要目的,通过出让方式获得土地使用权,建设商业住宅及配套设施所进行的投资,它已经成为住宅投资中最重要的组成部分,商品房销售价格根据市场需求状况自主决定。经济适用房投资是为了满

足中低收入人群的住房需求而进行的住宅投资，其投资的性质属于保障性住宅投资，投资计划由地方政府制定，土地由国家无偿划拨，由房地产开发商开发，对各种经批准的收费和税收实行优惠，经济适用房的造价和销售价格低于一般商品房，利润控制在3%以内，其销售价格实行政府指导价格。别墅与高档公寓投资是指为了满足富裕阶层的居住需求，在郊区建设功能齐全、面积大、独立成栋或在市内高档社区建设的面积较大、设施较齐全的多层或高层商业住宅而进行投资，由于该类住宅造价较高，其市场价格要高于普通商品房的销售价格。

住宅投资是房地产投资的重要组成部分，大约占到房地产投资总额的70%，而商业性营业用房、办公楼和其他类住房投资三项之和约占房地产投资的30%。住宅投资与房地产投资关系如图1.4所示。

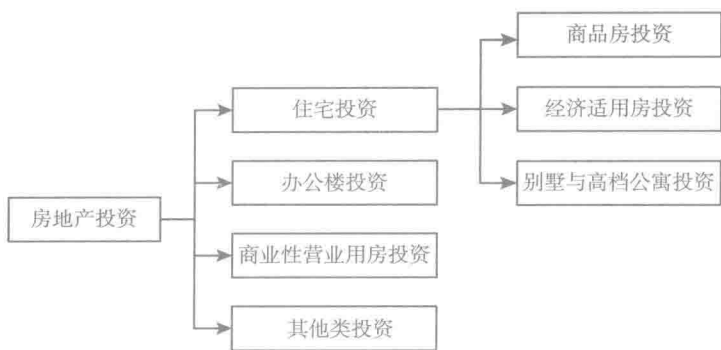


图 1.4 住宅投资与房地产投资关系

资料来源：作者自制。

1.3.2 住宅投资结构

住宅投资结构是指各类住宅投资之间存在的比例关系和内在联系，它分为住宅的空间结构和用途结构。住宅投资的空间结构是指在同一时间，不同地区的住宅投资之比；而住宅投资的用途结构是指在同一时间和同一地区，不同用途的住宅投资之比。反映住宅投资空间结构的主要指标是各地区的住宅投资之比；反映住宅投资用途结构的指标有住宅总投资与房地产投资之比、商品房投资与住宅总投资之比、经济适用房投资与住宅总投资之比、别墅与高档公寓投资与住宅总投资之比。

合理的投资结构是指各类住宅投资均衡发展，各类住宅保持供求平衡，既能满足各类住宅的购买需求也不存在各类住宅的资源闲置。住宅投资结构的优化有利于自然资源的合理配置，减少资源浪费，促进经济的健康发展。如果住宅投资结构不合理，即使在住宅总投资规模适度的情况下，也会出现某类住宅供给不足，而另一类住宅供给过剩的情况，造成住宅市场的供求失衡，价格扭曲、资金周转周期增长，住宅产业出现困难，甚至会引起金融危机和经济的大幅下滑。

1.3.3 经济增长

经济增长是指一个国家或地区在一定时间内物质生产和服务的持续增长，它分为名义经济增长和实际经济增长，前者是没有考虑价格变动用当期价格计算的经济增长，而后者则是消除了价格因素的影响，采用基期价格计算的经济增长。用来测量经济增长的主要指标有国内生产总值（GDP）、国民生产总值（GNP）、人均国内生产总值、人均国民生产总值，本书用《中国统计年鉴》中收录的人均国内生产总值来表示经济增长水平。住宅投资规模及其结构是影响经济增长的重要因素之一，除此之外非住宅投资、人口数量、人力资本、开放程度、城镇化水平、技术进步等均是影响经济增长的主要因素。为了准确考察住宅投资规模和住宅投资结构对经济增长的影响，消除其他因素的干扰，在实证过程中将影响经济增长的其他主要变量作为控制变量处理。

1.4 研究内容与方法

1.4.1 研究内容

本书在对住宅投资理论、住宅投资结构理论、经济增长理论以及住宅投资与经济增长关系的研究文献进行梳理总结的基础上，运用统计分析的方法研究了我国各类住宅投资规模、住宅投资结构和经济增长的状况及发展趋势，进而剖析了住宅投资对经济增长影响的作用机制，并构建静态和动态面板模型实证检验了各类住宅投资规模和投资结构对经济增长的影响，并测算住宅投资结构的最优区间。最后，根据我国住宅投资 and 经济增长的现实情况和实证研究结果提出了调控