

# 中国银行业发展对房地产杠杆的影响效应研究

王滢羽

成都外国语学校, 中国·四川 成都 610000

**【摘要】**本文采用一元线性回归模型, 基于2003-2019年中国银行业总负债数据, 探索了银行业发展对房地产杠杆的影响, 并从不同银行类型视角开展了异质性分析。本文研究得出, 当下中国银行业总负债对房地产杠杆产生正向推动作用; 基于不同银行类型, 大型商业银行总负债对中国房地产杠杆的推动作用最高, 外资银行次之, 政策性银行与外资银行总负债的推动作用最低。

**【关键词】**银行业负债; 房地产杠杆; 线性回归; 异质性分析; 商业银行

## 引言

房地产业已成为中国最暴利的行业之一, “高杠杆率”则是开发商获得高额真实利润的奥秘之一。杠杆的合理使用可以加速企业发展, 但也会带来到期无法偿还的风险。负债是银行业的主要业务, 是指银行出于对资金的需求, 并付给资金提供者以相应代价的筹资方式, 标志着银行的发展水平与经营实力, 更决定银行的贷款规模。面对房地产杠杆率一路飙升的情况, 从我国一直强调的防范金融风险的任务来看, 如何控制杠杆率将成为未来一大重要任务。那么其中的一个重要的研究问题, 房地产杠杆和银行业发展究竟有什么样的关系? 为回答上述问题, 本文针对中国房地产杠杆与银行业发展之间的关系进行实证分析, 基于中国国家统计局2000-2019年数据, 采用一元线性回归模型, 为银行与房地产发展相关研究提供案例与经验。

## 1 文献综述

关于房地产的研究中, 已有学者基于产业结构、居民收入、金融信贷、基础设施完善状况、地方政府债务等方面进行探索(邓翔和何瑞宏, 2020; 袁冬梅等, 2020; 黄映红等, 2019)。关于杠杆的研究中, 周俊仰等(2018)认为货币当局应实施稳健的货币政策, 逐步稳妥地实现金融去杠杆化。然而潘敏和袁歌骋(2018)认为金融去杠杆会造成经济增速放缓、不稳定性加剧等一系列影响, 因此需要不断完善金融市场自身的发展。聚焦于房地产杠杆的研究中, 黄志刚和许伟(2017)认为房地产持续上升的高杠杆率会放大房价波动所造成的不良后果<sup>[1]</sup>。

基于上述已有文献, 本文可能存在的贡献主要有四点, 第一, 在选题方面, 鲜有文献聚焦于探索银行业发展对房地产杠杆的影响, 本文则探讨了银行业总负债对房地产杠杆的影响研究; 第二, 在研究方法上, 本文基于银行业总负债数据的可行性, 从政策性银行、大型商业银行、非银行金融机构、外资银行四类银行的角度展开了异质性分析; 第三, 在研究样本上, 本文采用的是中国国家统计局与CEIC数据库最新与最完备的统计数据, 此数据更加贴近实际, 有助于得出更精确的经济结论; 第四, 在中国倡导去杠杆化背景下, 对于房地产杠杆的相关研究尤为重要, 本文结论具有重要的理论意义与现实价值, 更可为其他发展中国家相关研究提供中国经验与中国案例<sup>[2]</sup>。

## 2 研究设计

### 2.1 变量选取

本文的被解释变量为房地产杠杆, 基于已有研究, 本文采用房地产开发企业资产负债率(y)作为代理变量; 同时, 本文采用银行业总负债(x)衡量中国银行业发展, 作为核心解释

变量; 此外, 本文在异质性分析过程中, 分别采用政策性银行(zc)、大型商业银行(sy)、非银行金融机构(fyh)、外资银行(wz)四类银行的总负债衡量不同类型的银行发展情况<sup>[3]</sup>。

### 2.2 数据来源

本文实证部分选取中国整体作为实证分析对象, 观测期从2003-2019年, 所使用的样本数据来源于国家统计局与CEIC数据库, 本文对变量进行的描述性统计分析结果如表1所示。

### 2.3 模型设定

本文研究模型为一元线性回归, 具体如下:

$$y = \beta_0 + \beta_1 x + \varepsilon \quad (1)$$

其中, y为被解释变量房地产开发企业资产负债率, x为核心解释变量银行业总负债, 为随机误差项。在实证过程中, 解释变量均进行了对数化处理。

表1: 描述性统计分析

变量名	单位	样本量	均值	标准差	最小值	最大值
y	%	17	75.86	2.389	72.3	80.4
x	十亿人民币	17	122624	81663	26594	265536
zc	十亿人民币	17	11436	8584	2029	26211
sy	十亿人民币	17	51999	28350	15400	107131
fyh	十亿人民币	17	3793	3786	768.3	11876
wz	十亿人民币	17	1768	891.2	375.1	3044

## 3 实证分析

### 3.1 相关性分析

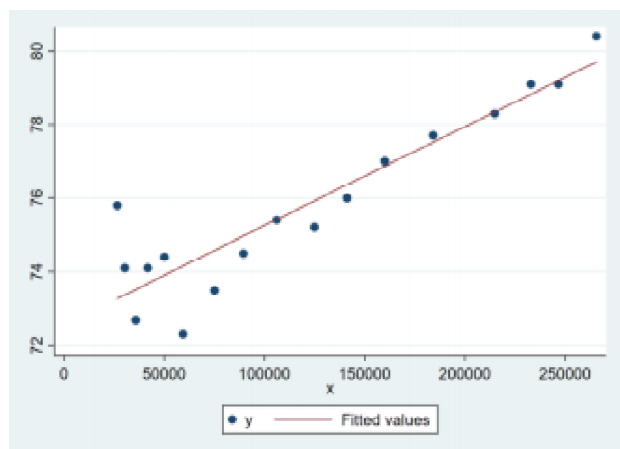


图1 房地产开发企业资产负债率与银行业总负债的相关性

图1描绘了房地产开发企业资产负债率与银行业总负债之间

的关系, 其中  $y$  为房地产开发企业资产负债率,  $x$  为银行业总负债。从图上的趋势初步来看, 房地产开发企业资产负债率随着银行业总负债的增长而增长, 但两者之间的关系需要本文进一步通过回归分析进行证实<sup>[4]</sup>。

### 3.2 基准回归

表 2 模型 (1) 报告了银行业总负债影响房地产开发企业资产负债率的主要回归结果, 具体而言, 模型核心解释变量的估计系数为 2.5069, 在 1% 的显著性水平上显著为正。回归结果初步说明, 对于中国房地产开发企业资产负债率而言, 当下银行业总负债在总体上对它的影响是积极正向的<sup>[5]</sup>。

表 2: 基准回归结果

	-1
	y
1x	2.5069***
	-5.4328
cons	47.1200***
	-8.8884
N	17
R2	0.663

注: \*\*\*, \*\*, \* 表示统计值在 1%、5% 和 10% 的显著性水平上显著, 括号内为 t 值。下同。

### 3.3 异质性分析

本文根据数据可行性, 将中国银行划分为政策性银行、大型商业银行、非银行金融机构、外资银行四个类型, 以揭示中国银行业总负债影响房地产开发企业资产负债率的银行类型特征。表 3 模型 (1) (2) (3) (4) 分别报告了政策性银行、大型商业银行、非银行金融机构、外资银行总负债影响房地产开发企业资产负债率的回归结果, 解释变量的估计系数分别为 2.2391, 3.0804, 2.2065 和 2.5709, 回归结果均在 1% 的显著性水平上显著为正。回归结果说明, 对于中国房地产杠杆而言, 大型商业银行总负债的推动作用最为显著, 其次是外资银行, 政策性银行与非银行金融机构总负债的推动作用最小<sup>[6]</sup>。

## 4 主要结论与政策启示

根据上述实证结果, 本文研究认为当下银行业总负债为中国房地产开发企业资产负债率带来显著提升作用, 相比于政策性银行和非银行金融机构, 大型商业银行与外资银行总负债对房地产开发企业资产负债率的推动作用更为显著。以上结论的启示意

义在于以下三点。第一, 在货币稳定的条件下, 商业银行可通过调控贷款信用提高企业的融资门槛, 降低房地产企业杠杆水平。第二, 通过提供政府扶持提高房地产企业抗风险能力, 让房地产企业不限于单一的依赖银行贷款完成企业运行或项目进行的负债结构, 扩大融资渠道。第三, 建立银行业金融机构房地产贷款集中管理制度, 专项管理并控制银行等金融机构的房地产贷款。

表 3: 银行类型异质性分析

	-1	-2	-3	-4
	y	y	y	y
zc	2.2391***			
	-5.5459			
sy		3.0804***		
		-5.1135		
fyh			2.2065***	
			-8.9715	
wz				2.5709***
				-3.7318
_cons	55.6523***	42.9124***	58.6990***	57.0555***
	-15.2073	-6.6498	-30.4557	-11.2824
N	17	17	17	17
R2	0.6722	0.6355	0.8429	0.4814

### 参考文献:

- [1] 邓翔, 何瑞宏. 信贷约束、房地产市场冲击与居民收入差距——基于异质性家庭 DSGE 分析框架 [J]. 财经科学, 2020 (03): 26-40.
- [2] 黄映红, 陈瑞, 卞洋, 周新发. 地方政府债务与房价的相互影响机制 [J]. 经济与管理, 2019, 33 (04): 65-69.
- [3] 黄志刚, 许伟. 住房市场波动与宏观经济政策的有效性 [J]. 经济研究, 2017, 52 (05): 103-116.
- [4] 潘敏, 袁歌骋. 金融去杠杆对经济增长和经济波动的影响 [J]. 财贸经济, 2018, 39 (06): 58-72+87.
- [5] 袁冬梅, 邓师琦, 刘建江. 区域房价上涨、异质性劳动力流动与产业结构升级 [J]. 湖南社会科学, 2020 (02): 103-111.
- [6] 周俊仰, 汪勇, 韩晓宇. 去杠杆、转杠杆与货币政策传导——基于新凯恩斯动态一般均衡的研究 [J]. 国际金融研究, 2018 (05): 24-34.