

住房政策应有利于提升我国居民购房能力

房价收入比是考察居民购房能力的一个通行指标。2006年,我国平均房价收入比只有6.7,并不是很高,而且与国际平均水平接近。但我国房价收入比的社会差距很大,这是由居民收入差距扩大引起的。这要求我国政府应针对不同收入群体实施不同的住房政策,保障居民的基本居住权利。



金三林:国务院发展研究中心信息中心副研究员,经济学博士。研究方向为宏观经济等。

◎金三林

房价收入比是指居民购房总价与家庭年全部收入的比值。由于房价收入比是家庭购房支出与收入的相对比,能消除不同地区房价、不同收入水平对居民购房成本的影响,相对真实地反映居民购房能力,而且计算也比较简便,因而成为考察居民购房能力的一个国际通行指标。

在国外,有新建住宅(新房交易)的房价收入比,也有旧有住宅的(二手房交易的房价收入比),所选取的房价都是中位数价格或平均数价格,家庭收入也都是中位数收入或平均收入,国内一般都用平均数。但在总体内部差异性较大的情况下,用中位数或平均数来反映总体水平都具有一定的局限性。因此,对于我国这样收入差距较大的国家,宜计算不同收入群体的房价收入比,更真实地反映居民购房能力的实际差距。

我国平均房价收入比变动三大特点

第一,我国平均房价收入比并不高。一个国家的平均房价收入比通常用家庭年总收入与一套房屋的平均价格之比来计算,即:房价收入比=每户住房总价÷每户家庭年总收入。其中,每户住房总价和每户家庭年总收入的计算公式分别如下:(1)每户住房总价=人均住房面积×每户家庭平均人口数×单位面积住宅平均销售价格和(2)每户家庭年总收入=每户家庭平均人口数×家庭人均全年收入。

由于我国住房商品化是从上世纪90年代开始起步,因此我国房价收入比应该从上世纪90年代初开始计算。根据历年《中国统计年鉴》公布的相关数据,我们可以计算出我国1991-2006年的平均房价收入比(见表1)。

从表1可以看出,以平均水平计算的我国房价收入比并不是很高,2006年只有6.7,1991-2006年的数值在5.35到7.26之间,波动幅度为35.7%,也不是很大。

第二,我国平均房价收入比变动四个阶段特征。从1991年到2005年期间,我国房价收入比的变动可分为四个阶段。

第一阶段是1991-1993年,房价收入比较快增长并处于较高水平,从1991年的6.27上升到1992年的7.26,

这也是上世纪90年代以来的历史最高值。1993年有所下降,但数值仍然较高。

第二阶段是1994-1998年,为平稳上升阶段。房价收入比从1994年的5.35缓慢上升到1998年的6.35,年均上升0.25。

第三阶段是1999-2003年,为平稳下降阶段。房价收入比从1998年的6.35缓慢下降到2003年的5.75,年均下降0.12。

第四阶段是2004年到2006年,为较快上升阶段。2006年的房价收入比为6.7,比2003年增加0.95,年均增加0.5,增速明显加快。

第三,家庭收入增速与房价增速是影响我国房价收入比变动主要因素。由于房价收入比是每户住房总价与每户家庭年总收入的商,它的变动主要取决于每户住房总价增长情况和家庭年总收入的增长情况,即居民收入增速与房价增速的相对比率。

从图可以看出:在房价收入比平稳上升阶段,住房总价增速基本高于家庭收入增速;在房价收入比平稳下降阶段,则是家庭收入增速总体高于住房总价增速。2004-2005年,每户住房总价增速快速上升,而每户家庭总收入的增速相对平稳,二者的增速差迅速扩大,结果导致了房价收入比的快速上升。在2006年,居民收入增长较快,而房价的名义增长速度有一定下降,使得2006年的平均房价收入比有所下降。

但需要指出的是,我国房价统计制度还存在一些问题:随着城市范围的扩张,不断有郊区房屋进入城市房价的统计体系,导致城市总体房价指数降低。如果还按基年老地域统计的话,房价涨幅应比公布的统计数据高出很多,房价收入比也将会大于本文的计算值,2006年的真实房价收入比也会高于2005年。

居民收入差距较大导致我国房价收入比差距扩大

第一,不同收入群体的房价收入比差距较大。从平均水平来看,我国当前的房价收入比并不高,但为什么大多数人的感受与这个结论截然不同?究其原因,除了我国房价增长速度有低估的成分以外,更在于我国居民收入差距很大,用简单平均数并不能真实反映我国居民的购房能力。

实际上,不同收入群体的房价收入比差距很大,而且有着越来越大的趋势。本文根据《中国统计年鉴》提供的城镇居民收入分组资料,计算出了从最低收入户到最高收入户共七个组的名义房价收入比(见表2)。

分析表2可以得出以下结论:(1)我国中等收入户的房价收入比接近全国平均水平,中等以下收入户的房价收入比都高于全国平均水平,而中等以上收入户的房价收入比都低于全国平均水平。

(2)我国最低收入户的房价收入比很大,2005年达到了22.69,是全国平均水平的3.35倍。低收入户的房价收入比也较大,2005年达到14.74,是全国平均水平的2.18倍。2006年,最低和低收入户的房价收入比有所下

降,但对全国平均水平的比值仍达到3.32和2.16倍,并没有多大下降。

(3)我国最高收入户的房价收入比很小,2005年只有2.45,是全国平均水平的36%。高收入户的房价收入比也很小,2005年只有4.1,是全国平均水平的60.5%。二者2006年的水平与2005年接近。

(4)我国最高收入户和最低收入户的房价收入比差距很大,2005年二者的差距达到了20.24,最低收入户房价收入比是最高收入户的9.3倍。2006年,这一差距名义上有所缩小,但仍然达到9倍。

第二,不同收入群体房价收入比差距很大,反映了我国居民购房能力的社会差距较大,且有越来越大的趋势。从表2还可以看出,我国不同收入群体房价收入比的变动具有以下三大特点:

(1)我国中等收入以下家庭的房价收入比呈现不断上升的趋势。其中,中等收入户的房价收入比从2000年的6.67上升到2006年的7.70,增幅为15.4%;低收入户的房价收入比从2000年的10.81上升到2006年的14.32,增幅为32.5%;最低收入户的房价收入比上升速度更快,从2000年的14.76上升到2006年的22,增幅接近50%。

(2)我国高收入以上家庭的房价收入比呈现不断下降的趋势。其中,高收入户的房价收入比从2000年的4.17下降到2006年的4.11,降幅为1.4%。最高收入户的房价收入比从2000年的2.95下降到2006年的2.44,降幅为17.3%。

(3)我国最高收入户和最低收入户房价收入比的差距在加速扩大。2000年,最低收入户房价收入比是最高收入户的5倍,2001年扩大到5.4倍,2003年扩大到8.5倍,2004年又扩大到8.9倍,2005年进一步扩大到9.3倍;2006年名义差距有所缩小,但仍有9倍。

需要说明的是,由于没有人均住房面积的分组数据,以上数值只是估算。由于低收入家庭的人均住房面积要小于全国平均水平,其房价收入比可能会小于本文的计算值;高收入家庭的人均住房面积要大于全国平均水平,其房价收入比可能会高于本文的计算值。但是,由于高收入家庭的真实收入水平要大大高于统计指标,其真实的房价收入比应该低于本文的计算值。

因此,即使考虑人均住房面积差异这一因素,“我国不同收入群体房价收入比差距很大,而且有越来越大的趋势”这一结论也仍然成立。但由于我国家庭自有住房的比重比较高,居民住房条件的实际差距可能没有房价收入比差距那么大。因此,这一结论的确切含义是:我国居民购房能力的社会差距较大,而且有越来越大的趋势。

第三,居民收入差距过大是导致房价收入比差距扩大主要原因。2000-2006年,我国每户住房平均总价增长了2.03倍,年均增长12.5%。相比之下,最低收入户家庭收入年均增长5.2%,比住房总价增速低7.3个百分点;中等收入户家庭收入年均增长

9.8%,比住房总价增速低2.7个百分点;中等偏上户家庭收入年均增长11.2%,比住房总价增速低1.3个百分点;高收入户家庭收入年均增长12.7%,比住房总价增速高0.2个百分点;最高收入户家庭收入年均增长16%,比住房总价增速高3.5个百分点。只有高收入以上家庭的收入增速才高于房价上涨速度,中低收入家庭

的收入增长速度都低于房价上涨速度,尤其是低收入家庭收入增速与房价增速差距很大(见表3)。

如果以房价平均增速与中等收入家庭收入增速大体同步为合理标准来看,我国近两年房价增速明显偏高,直接导致了中低收入家庭购房支付能力下降。但由于低收入家庭收入增速一直较低,即使房价增速保持在一个合理水平,这些家庭的房价收入比也依然会较高,与中高收入家庭的差距也会继续扩大。

因此,我国房价收入比差距扩大的主要原因是居民收入差距过大,低收入家庭收入增长缓慢,而房价上涨过快。

表1:1991-2005年我国平均房价收入

年份	人均住房面积	每户家庭平均人口数	每户平均住房面积	单户住宅价格	每户住房总价	家庭人均全年收入	每户家庭年总收入	房价收入比
	M ² /人	人/户	M ² /户	元/M ²	元/户	元/人	元/户	
1991	14.2	3.43	48.7	756.23	36832.92	1713.00	5875.59	6.27
1992	14.8	3.37	49.9	996.40	49696.54	2032.00	6847.84	7.26
1993	15.2	3.31	50.3	1208.23	60788.60	2583.00	8549.73	7.11
1994	15.7	3.28	51.5	1194.05	61488.58	3502.00	11486.56	5.35
1995	16.3	3.23	52.6	1508.86	79440.18	4288.00	13850.24	5.74
1996	17	3.2	54.4	1604.56	87288.17	4845.00	15504.00	5.63
1997	17.8	3.19	56.3	1790.00	101639.78	5188.00	16549.72	6.14
1998	18.7	3.16	59.1	1854.00	109556.57	5458.00	17247.28	6.35
1999	19.4	3.14	60.9	1857.00	113121.01	5888.00	18488.32	6.12
2000	20.3	3.13	63.5	1948.00	123773.97	6296.00	19706.48	6.28
2001	20.8	3.1	64.5	2017.00	130056.16	6869.00	21293.90	6.11
2002	22.8	3.04	69.3	2092.00	145000.70	8177.00	24858.08	5.83
2003	23.7	3.01	71.3	2197.00	156727.39	9061.00	27273.61	5.75
2004	25	2.98	74.5	2608	194296	10129	30184	6.44
2005	26.1	2.96	77.3	2937	226901	11321	33509	6.77
2006	27.3	2.95	80.5	3119	251209	12719	37522	6.70

数据来源:《中国统计年鉴》,1992-2007各年。
注:《中国统计年鉴(2007)》没有公布2006年我国城镇居民人均住房面积,上表中的2006年人均住房面积数据是笔者根据建设部公布的2006年数据及历史统计数据推算的。

表2:2000-2005年我国不同收入群体的房价收入比

年份	全国平均	最低收入户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上户	高收入户	最高收入户
2000	6.28	14.76	10.81	8.50	6.67	5.26	4.17	2.95
2001	6.11	14.80	10.79	8.42	6.55	5.11	4.02	2.76
2003	5.75	18.85	12.37	9.13	6.72	4.98	3.70	2.22
2004	6.44	21.14	13.88	10.15	7.45	5.49	4.04	2.37
2005	6.77	22.69	14.74	10.68	7.75	5.64	4.10	2.45
2006	6.70	22.00	14.32	10.51	7.70	5.60	4.11	2.44

注:2003年统计年鉴没有公布2002年居民收入分组数据。

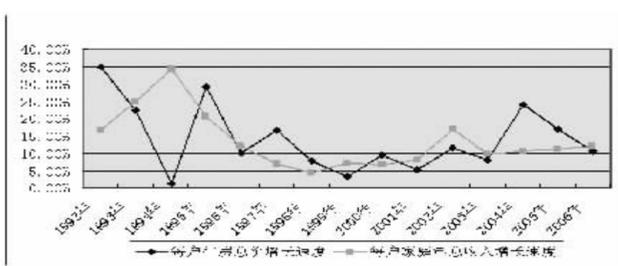
表3:2000-2006年我国不同收入群体收入增长情况

增幅(倍)	家庭收入							
	最低收入户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上户	高收入户	最高收入户	
2003	2.03	1.36	1.53	1.64	1.76	1.90	2.06	2.45
年均增长(%)	12.5	5.2	7.3	8.6	9.8	11.2	12.7	16
收入与房价平均增速差	-7.3	-5.2	-3.9	-2.7	-1.3	0.2	3.5	

表4:1998年世界96个国家(地区)房价收入比按收入分组

家庭收入分组(美元)	房价收入比平均数	房价收入比中位数	最大值	最小值
0-999	13.2	13.3	30	6.3
1000-1999	9.7	6.9	28	3.4
2000-2999	8.9	5	29.3	3.4
3000-3999	9	8.1	20	2.1
4000-5999	5.4	4.5	12.5	3.4
6000-9999	5.9	5.8	8.8	1.7
10000以上	5.6	5.3	12.3	0.8
所有	8.4	6.4	30	0.8

1992-2006年我国每户住房总价增长和家庭总收入增长之比



国际比较: 我国居民购房能力低于国际水平

由于我国当前居民收入水平的平均数和中位数与上世纪90年代后期的国际平均水平接近,所以可以用我国当前的房价收入比水平与上世纪90年代后期的国际平均水平进行比较。

第一,我国平均房价收入比接近国际水平。关于房价收入比的合理范围,有国际机构曾提出4:1-6:1的区间,但由于国内外对家庭收入、房屋成套面积的统计口径不一致,国内学者曾提出我国房价收入比的合理范围应该是4:1-9:1之间。但实际上,不同国家、不同时期相关的影响因素很不一样,因此,房价收入比的国家差别很大,并没有所谓的国际惯例。

例如,世界银行对全球96个国家(地区)1998年的统计资料显示,各国(地区)房价收入比的数值是高度离散的,这96个国家(地区)房价收入比最高的为30,最低的为0.8,平均值为8.4,中位数为6.4,一半以上国家(地区)的房价收入比在6以上,还有一部分在4以下,列入4-6范围内的只有一小部分国家(地区)。

虽然没有国际惯例,但通过上述数据可以看出,在全球范围内,房价收入比的平均水平在6.4-8.4之间(见表4)。从这个标准来看,我国当前的平均房价收入比是较低的,而且与国际平均水平接近。

第二,我国房价收入比差距比国际水平更大。根据世界银行《2001年世界发展指标》提供的1998年全球

96个国家(地区)房价收入比资料进行的分组测算:家庭收入在999美元以下(最低收入户)的国家(地区),房价收入比平均数为13.2;家庭收入在3000-3999美元之间(中等收入户)的国家(地区),房价收入比平均数为9;家庭收入在10000美元以上(高收入户)的国家(地区),房价收入比平均数为5.6(见表4)。

2006年,我国最低收入户家庭收入为11421元,按当年中间价平均汇率(1美元等于7.9718元人民币)计算,约合1433美元,属于表4中的1000-1999美元组;中等收入户家庭收入为32604元,约合4090美元,属于表4中的4000-5999美元组;最高收入户家庭收入为102761元,约合12891美元,属于表4中的

10000美元以上组。但2006年,我国最低收入户房价收入比是22,是同组国际平均水平(9.7)的2.3倍;中等收入户房价收入比是7.7,是同组国际平均水平(5.4)的1.4倍;最高收入户房价收入比是2.44,只有同组国际平均水平(5.6)的44%。

从全球96个国家(地区)的平均水平来看,高收入家庭的房价收入比与低收入家庭的差距要比我国小很多。但我国高收入家庭与低收入家庭房价收入比的差距总体上还是要高于国际平均水平。

综上所述,我国房价收入比的总体水平不高,也与国际平均水平接近,但我国不同收入群体的房价收入比差距较大。这再次说明,我国住房问题的核心是居民收入差距过大导致

居民购房能力的社会差距扩大。

理论和实践都证明,在市场经济条件下,中低收入家庭不太可能通过提高家庭收入来显著提高购房能力。因此,基本居住权的保障、购房能力社会差距的调节需要政府住房政策发挥作用。

胡锦涛总书记在十七大报告中提出,要“努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居,推动建设和谐社会”,把“住有所居”列入社会建设的重要内容。从这个高度来看,尽快建立具有中国特色、符合社会主义初级阶段这一基本国情的住房政策体系,不仅是完善政府职能的需要,更是建设社会主义和谐社会的需要。

(金三林)

看点

●我国平均房价收入比变动三大特点:第一,我国平均房价收入比并不高;第二,我国平均房价收入比变动四个阶段特征:第一阶段是1991-1993年,房价收入比快速增长并处于较高水平。第二阶段是1994-1998年,为平稳上升阶段。第三阶段是1999-2003年,为平稳下降阶段。第四阶段是2004年到2006年,为较快速上升阶段;第三,家庭收入增速与房价增速是影响我国房价收入比变动主要因素。

●居民收入差距扩大导致我国房价收入比差距扩大。第一,不同收入群体的房价收入比差距较大。从平均水平来看,我国当前的房价收入比不高,但除了我国房价增长速度有低估的成分以外,我国居民收入差距很大,用简单平均数并不能真实反映我国居民的购房能力;第二,不同收入群体房价收入比差距很大,反映了我国居民购房能力的社会差距较大,且有越来越大的趋势;第三,居民收入差距过大是导致房价收入比差距扩大的主要原因。我国房价收入比差距扩大的主要原因是居民收入差距过大,低收入家庭收入增长缓慢,而房价上涨过快。

●从国际比较来看,目前我国居民购房能力要明显低于国际水平。尽管从房价收入比的国际平均水平(6.4-8.4之间)来看,我国当前的平均房价收入比是较低的,而且与国际平均水平接近。但是,我国不同收入群体的房价收入比差距较大。这说明,我国住房问题的核心是居民收入差距过大导致居民购房能力的社会差距扩大。在市场经济条件下,中低收入家庭不太可能通过提高家庭收入来显著提高购房能力。因此,基本居住权的保障、购房能力社会差距的调节需要政府住房政策发挥作用。

编余

我国房地产价格的快速上涨,让更多的人意识到一点,房价快速上涨已形成了房地产泡沫。但是,也有人认为,目前我国的房地产价格不存在泡沫,房价上涨是合理、正常的。那么,究竟如何分析这一现象呢?

作者金三林通过对我国房价收入比的变化趋势、特点、及其影响因素等详尽分析后认为,尽管与国际水平相比,目前我国的平均房价收入比并不高,但是,由于我国居民收入差距很大,用简单平均数并不能真实反映我国居民的购房能力。如果从这个角度分析,居民收入差距扩大导致了我国居民(尤其是中低收入群体)的购房能力下降。这也是为何大家会感受到房价这么高的原因之一。

就如何解决这一问题?作者指出,调节居民购房能力的社会差距,政府的住房政策应当发挥作用。这一思路也是与目前我国政府将“住有所居”列入和谐社会建设的重要内容相一致的。

透过文章可以发现,对我国房地产市场的分析,我们不能仅仅局限于市场本身的狭小范围,而应当把触角延伸到居民收入增长速度及居民收入差距扩大等深层次因素的分析上。这样,我们才能真正把握我国房价快速上涨对收入差距很大的不同层次的居民购房能力下降有突出影响的真实原因,才能理解房价上涨过快是不利于和谐社会建设的。当然,政府的住房政策也应当发挥其应有的作用。

从目前来看,我国政府已经意识到发挥政府住房政策的社会效用,从《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》等政策出台中,我们可以看到目前我国住房体制将迎来又一次变革,并可能会有助于解决我国低收入居民购房能力不足的问题,对促进我国房地产市场健康发展也将产生积极的影响。

——亚夫