

# 动态趋势与结构性差异:中国住房市场 支付能力的综合测度<sup>\*</sup>

董 昕

(中国社会科学院农村发展研究所,北京 100732)

**内容提要:** 鉴于住房支付能力对住房保障政策的重要影响,以及对我国住房市场支付能力一致性判断的缺乏,有必要对我国住房市场的支付能力进行准确测度。本文同时运用房价收入比、住房消费比、剩余收入等多个指标对 1998~2010 年我国住房市场的支付能力进行测度,并结合房地产业的发展历程相互印证,综合得出的结论有两方面:一是关于住房支付能力的衡量指标;二是关于我国住房市场支付能力的判断及对住房保障政策的启示。具体内容包括:(1) 衡量住房支付能力的指标计算时,除收入和房价外,还应考虑面积等社会住房标准的变动;(2) 作为参考指标,我国房价收入比的合理标准在 5~7 之间比较合适;(3) 衡量我国住房支付能力的指标中,房价收入比和剩余收入指标的效果较好,两者反映情况也基本一致;(4) 在收入增幅远高于房价增幅的情况下,我国住房市场的支付能力总体不强,且呈现出下降的态势;(5) 我国住房支付能力的结构性差异明显,低收入家庭情况趋于恶化,中等收入家庭的住房支付能力也不容乐观。

**关键词:** 住房支付能力; 住房保障; 房价收入比; 住房消费比; 剩余收入法

**中图分类号:** F293.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002—5766(2012)06—0119—09

## 一、问题的提出

保障房的建设是我国近几年备受关注的社会热点之一。据报道,住建部要求 2011 年开工建设 1000 万套保障房;2012 年新开工建设保障房和棚户区改造住房 700 万套以上<sup>①</sup>。判断这些保障房的建设是多还是少,离不开对我国住房保障<sup>②</sup>范围的界定,而界定住房保障范围则离不开对住房支付能力的判断。住房支付能力是指一个家庭从市场上购买或租赁住房的交易能力。具备住房支付能力的家庭可以通过市场购买或租赁住房,而住房支付能力不足的家庭则需要政府提供住房保障,因而,对住房支付能力的测度与住房保障范围的界定直接相关。

影响住房支付能力的直接因素有:一方面是收入水平;另一方面是住房价格,包括住房销售价格和住房租赁价格。纵观 1998 年我国住房市场真正建立以来的城镇家庭收入、房屋销售价格和房屋租赁价格的变化,可以发现,城镇家庭收入的增长幅度远高于房屋销售价格和房屋租赁价格的上涨幅度。以 1997 年为基期,至 2008 年,我国房屋销售价格的同比增幅是 62.5%,房屋租赁价格的同比增幅是 18.8%,而城镇居民家庭人均可支配收入的同比增幅是 161.5%,是房屋销售价格增幅的 2.6 倍、房屋租赁价格增幅的 8.6 倍(如图 1 所示)<sup>③</sup>。这是否意味着我国住房市场的支付能力不断提高?住房保障范围应逐步缩小?

收稿日期:2012-03-20

<sup>\*</sup> 基金项目:中国博士后科学基金面上项目“基于城乡统筹视角的农民工住房保障政策研究”(20100481201);北京大学-林肯研究院城市发展及土地政策研究中心研究基金项目“中国农村劳动力转移过程中的农民工住房问题研究”(FS-20110901)。

作者简介:(1977-),女,黑龙江哈尔滨人。经济学博士,主要研究领域是住房政策、土地经济等。E-mail: dongxin@cass.org.cn。

<sup>①</sup> 资料来源:中央政府门户网站。明年新开工保障房和棚户区改造住房 700 万套以上。http://www.gov.cn/jrzq/2011-12/23/content\_2027809.htm。

<sup>②</sup> 住房保障与保障性住房的概念不同,住房保障包括实物形式(保障性住房)和货币形式(住房补贴)。

<sup>③</sup> 数据来源:历年《中国统计年鉴》及相应计算,由于 2010 年和 2011 年的《中国统计年鉴》中未公布相关数据,目前能获取的最新数据至 2008 年。

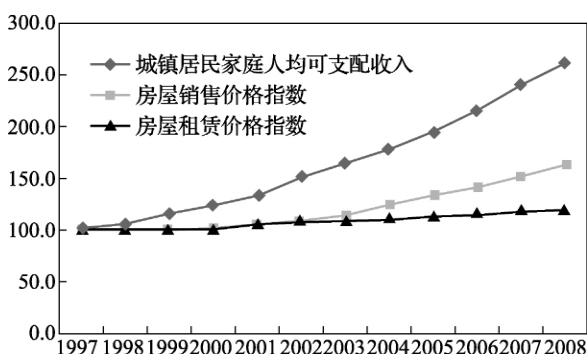


图1 收入与房价的变动趋势

要回答这些问题,有必要对中国住房市场的支付能力进行综合测度,既包括对动态趋势的判断,也包括对结构性差异的分析。

## 二、住房支付能力测度的已有研究成果评述

### 1、住房支付能力的衡量指标

衡量住房支付能力的常用指标可以按指标的形式划分为两大类:一类是比值形式的指标,包括房价收入比、月付收入比、租金收入比、住房消费比等;另一类是绝对值形式的指标,主要是剩余收入指标。

比值类指标的取值与计算相对容易,便于不同国家或地区之间、不同时期之间的比较,因而应用范围较广,也成为一些国家制定相关政策的依据。由于比值类指标在衡量住房支付能力时可能产生较大的偏差,如奢侈的住房消费也会使月付收入比、住房消费比等指标值过高,处于住房困难的取值区间;相反,贫困家庭即使将很小比例的收入花在住房消费上,剩余的收入也无法满足吃饱穿暖的需求,很低的租金收入比、住房消费比也不能反映出住房支付能力强。基于此,Stone(1993,2006)、Kutty(2005)等学者主张,用剩余收入法来分析住房支付能力。

但是,剩余收入法由于需要界定正常的非住房生活必需消费水平和合理的住房消费支出水平,计算难度较大,应用也受到限制。因而房价收入比、

租金收入比等比值类指标仍然具有较强的生命力,也有学者不断对其进行修订。陈杰等(2008)根据房价被锁定在贷款购房时还贷期间收入水平变化较快的情况,提出了动态房价收入比;Gan & Hill(2009)则将住房支付能力区分为购买能力和还款能力两种,购买能力是指一个家庭是否能够获得足够的贷款去购买住房,而还款能力是指一个家庭是否能够承受偿还贷款的负担,并以实证数据证明在贷款条件放宽的情况下,会出现偿还能力下降而购买能力保持平稳的情况。

在住房支付能力衡量指标的运用中,还离不开对于合理标准的探讨。目前认可度较高的标准有:发展中国家的房价收入比在4~6之间较为合理,即总房价是家庭年收入的4~6倍(世界银行,1992;陈杰,2009);美国住房支出占收入的合理比例,在20世纪80年代初以后是30%(Stone,2006)。纵观2007~2009年世界32个国家和地区的居民住房消费支出情况<sup>①</sup>,在住房、水、电、天然气和其他燃料方面的消费支出大多占总支出的20%左右;如果加上家具、家用设备及住房日常维护的支出,大多国家和地区居民的住房相关支出占总支出的比例在20%~30%之间。

上述各种指标虽然存在着这样那样的问题和不足,也有不少机构和学者认为,这些指标的使用需要小心谨慎;而所谓的国际惯例或国际警戒线,由于各国制度安排和统计口径的差异,在参照使用时应更加谨慎。但是,这些指标毕竟为衡量住房支付能力提供了一种判断和比较的依据,使用不同的指标对同一个国家或地区的住房支付能力进行测度、相互印证,综合得出的结论则更具准确性。

### 2、对中国住房市场支付能力的判断

不少学者都曾利用各种指标来判断中国住房市场的住房支付能力,但并未形成一致的结论。

对全国层面住房支付能力的判断,主要使用的是房价收入比及其变形指标HAI<sup>②</sup>等比值类指标。

<sup>①</sup> 详见:中华人民共和国国家统计局编,《国际统计年鉴2011》;数据来源于经合组织OLIS数据库(OECD OLIS Database)。

<sup>②</sup> HAI是美国不动产协会的住房可支付能力指数(Housing Affordability Index),是房价收入比的变形指标之一。HAI的计算方法是当地家庭收入的中间值比上中间价位住房的按揭贷款申请资格收入线。当HAI值为100时,表示当地家庭收入的中间值与中间价位住房的按揭贷款申请资格收入线相同;指数越高,表示普通家庭购买住房的支付能力越强;指数越低,则表示普通家庭购买住房的支付能力越差。

宏观经济研究院投资研究所课题组(2005)计算的2003年全国平均房价收入比为3.32、HAI平均值为113,认为我国城镇居民住房支付能力较好。而且由于城镇居民收入的增长速度显著高于同期商品房销售价格的上涨速度,判断1998~2003年我国的房价收入比总体上呈下降态势,城镇居民购买住宅的支付能力在不断提高;张清勇(2007)对我国1991~2005年房价收入比的计算发现,我国的房价收入比整体上有所下降,即由1991年的10.4下降到2005年的7.6,居民的住房支付能力有所增强,但从2003年起房价收入比呈现出到达谷底后向上攀升的态势,住房支付能力有所下降;向肃一和龙奋杰(2007)计算了2004年我国34个主要城市新建住宅的HAI,所有城市新建住宅的HAI值都低于65<sup>②</sup>,说明我国城市家庭对于新建住宅的支付能力总体较差;陈杰(2009)对1999~2008年我国30个省房价收入比的计算结果是,除了2008年略低于7外,其他年份全国平均的房价收入比基本一直在8以上,还有很多省区甚至持续多年高达10以上,认为我国城镇居民对商品住宅的可支付能力不容乐观。

对个别城市层面住房支付能力的判断,使用的指标既包括房价收入比等比值类指标,也包括剩余收入指标。Lau & Li(2006)计算了1992~2002年北京商品房市场的房价收入比,指标值从1992年的11.65下降到2002年的6.74,除1997年外,总体上呈现出不断下降的态势,住房支付能力不断增强;陈杰(2009)的研究认为,1999~2008年北京、上海等众多发达地区的房价收入比历年都在8:1甚至9:1以上。杨赞、易成栋等(2010)对2004~2008年北京居民的住房购买能力进行了评估,认为北京不同收入群体住房可支付能力存在明显的差异,低收入与中等收入家庭面临着非常严重的住房支付能力问题;周仁、郝前进等(2010)分析了2000~2007年上海城市居民的住房支付能力,认为新建商品住宅市场的可支付能力有不断恶化的趋势;陈伟(2010)评估了2007年北京、上海、广州、成都、武汉五个区域中心城市中等收入家庭的住房支付能力,发现当中等收入家庭保持原有的非居住消费水平时,不具备真实的住房购买能力,中等收入家庭面

临着较大的住房支付问题。

### 三、测度中国住房市场支付能力的方法与结果

为了更准确地测度中国住房市场的支付能力,本文将使用不同的指标对1998年我国房地产市场真正形成以来的住房支付能力进行判断,相互印证,并结合历史事件和市场直观感受综合得出结论。为了保证不同指标所得结果的可比性,不同指标计算时均采用相同的数据来源——历年《中国统计年鉴》中的数据,对于具有代表性的住房、收入、消费等变量的计算方法也相同。

#### 1、房价收入比

房价收入比(Price-to-income Ratio,简称PIR),是指一定时期内某一国家或地区具有代表性的住房销售价格与该国或该地区具有代表性的家庭收入之间的比值。一般来说,房价取用的是自由市场上一套住房的价格,而家庭收入取用的是一个家庭的年收入。具体计算取值主要有中位数和平均数两种,即住房价格的中位数与家庭收入的中位数之比,或住房价格的平均数与家庭收入的平均数之比。国外采用中位数的较多,而国内采用平均数的较多。

本文计算房价收入比时,具有代表性的成套住房销售价格,选取的是城镇住房市场中商品住宅单位面积平均销售价格与套均住房面积的乘积,其中,套均住房面积<sup>③</sup>由于统计资料中无此数据,因而在假定一套住房由一户家庭使用的情况下,将套均住房面积转化为户均住房面积,用城镇居民家庭户均人口数乘以城镇居民人均住房面积计算而得;而具有代表性的家庭年收入,选取的是城镇居民人均可支配收入与城镇居民户均人口数的乘积。计算公式如下:

$$PIR = \frac{HP}{I} = \frac{AP \times AS \times AN}{AI \times AN} \quad (1)$$

其中,PIR表示房价收入比;HP表示具有代表性的成套住房销售价格;I表示具有代表性的家庭年收入;AP表示城镇商品住宅单位面积销售均价;AS表示城镇居民人均住房建筑面积;AN表示城镇居民家庭户均人口数;AI表示城镇居民人均可支配收入。

计算结果如表1所示。

<sup>②</sup>原文为0.65,疑有误,按HAI以100为判断标准的情况,调整为65。

<sup>③</sup>前人研究多以固定数值(如60、80、90平方米等)计算,难以反映不同时期具有代表性的住房水平的差异。

表 1 中国住房市场的房价收入比

年份	AP (元/平方米)	AS (平方米/人)	AN (人/户)	AS × AN (平方米/户)	HP (元/套)	I (元/年)	PIR
1998	1854	18.7	3.16	59	109322	17143	6.4
1999	1857	19.4	3.14	61	113238	18382	6.2
2000	1948	20.3	3.13	63	123469	19656	6.3
2001	2017	20.8	3.10	64	130056	21265	6.1
2002	2092	24.5	3.04	74	155812	23417	6.7
2003	2197	25.3	3.01	76	167308	25501	6.6
2004	2608	26.4	2.98	79	205177	28076	7.3
2005	2937	27.8	2.96	82	241677	31059	7.8
2006	3119	28.5	2.95	84	262251	34691	7.6
2007	3645	30.1	2.91	88	319285	40117	8.0
2008	3576	30.6	2.91	89	318428	45922	6.9
2009	4459	31.3	2.89	90	403348	49635	8.1
2010	4725	31.6	2.88	91	430013	55035	7.8

资料来源: 历年的《中国统计年鉴》及相应计算。

1998 ~ 2010 年的中国城镇住房市场的房价收入比在大致在 6 ~ 8 之间。从 1998 年住房分配货币化改革全面推行, 中国房地产市场真正开始形成以来, 我国城镇住房市场的房价收入比总体上呈现出不断上升的趋势: 1998 ~ 2003 年期间, 房价收入比在 6 ~ 7 之间; 而 2004 ~ 2010 年期间, 房价收入比基本在 7 ~ 8 之间, 只有 2008 年受全球金融危机及我国政府加强保障房建设的影响, 房价收入比降至 6.9。

为了考察我国城镇居民家庭住房支付能力的结构性差异, 按照式(1)的计算方法, 分别计算了不同收入等级家庭的房价收入比, 结果如表 2 所示。其中, 城镇家庭收入分组方法是将所有调查户按户

人均可支配收入由低到高排队, 按 10%、10%、20%、20%、20%、10%、10% 的比例依次分为: 最低收入户、低收入户、中等偏下收入户、中等收入户、中等偏上收入户、高收入户、最高收入户等七组, 即中等收入家庭占 60% (包括中等偏下收入户、中等收入户、中等偏上收入户)、低收入家庭占 20% (包括最低收入户和低收入户)、高收入家庭占 20% (包括高收入户和最高收入户)。《中国统计年鉴 2001》才开始按此方法将城镇家庭收入分组, 在此基础上计算的房价收入比最早能推至 2000 年, 因此, 本文计算了从 2000 年开始而非从 1998 年开始, 直至 2010 年的中国城镇居民不同收入等级家庭的房价收入比。

表 2 中国城镇居民不同收入等级家庭的房价收入比

年 份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
最低收入户(10%)	13.1	13.2	18.9	19.0	21.3	23.1	22.2	23.0	20.1	23.3	22.0
低收入户(10%)	10.0	10.0	12.8	12.8	14.3	15.4	14.8	15.3	13.4	15.3	14.5
中等偏下户(20%)	8.1	8.1	9.9	9.9	11.0	11.6	11.2	11.8	10.2	11.8	11.2
中等收入户(20%)	6.7	6.6	7.7	7.6	8.4	8.9	8.7	9.2	7.9	9.2	8.9
中等偏上户(20%)	5.6	5.4	6.0	6.0	6.5	6.9	6.7	7.1	6.0	7.1	6.9
高收入户(10%)	4.6	4.4	4.8	4.6	5.0	5.2	5.1	5.5	4.6	5.4	5.3
最高收入户(10%)	3.5	3.3	3.1	2.9	3.1	3.2	3.1	3.4	2.9	3.4	3.3

资料来源: 历年的《中国统计年鉴》及相应计算。

我国城镇不同收入等级家庭的房价收入比相差较大, 可见, 家庭住房支付能力的结构性差异明显。2010 年, 我国城镇居民最高收入户的房价收入比是 3.3, 中

等收入户的房价收入比是 8.9, 而最低收入户的房价收入比则高达 22.0, 最高收入户与最低收入户之间的差距高达近 7 倍。从变化趋势上看, 在居住水平不断提

高、住房价格不断上涨的情况下,高收入群体的住房支付能力没有发生大的变化,而中低收入群体的住房支付能力则明显下降。2000~2010 年,我国城镇居民最高收入户的房价收入比一直在 2.9~3.5 的区间内波动,而最低收入户的房价收入比则从 13.1 上升到 22.0,中等收入户的房价收入比也从 6.7 上升到 8.9。

## 2、住房消费比

住房消费比是住房消费开支占家庭总支出的比例。1998~2010 年,我国城镇居民家庭居住支出占消费性支出的比重一直在 10% 左右(如表 3 所示),而居住支出占收入的比重一直在 6%~9% 的区间内;2010 年我国城镇居民平均每人居住支出是 1332.14 元,平均每户家庭人口 2.88 人,则平均每户家庭的居住支出是 3837 元/年(320 元/月)。

表 3 中国城镇居民家庭消费性支出构成 单位: %

年份	食品	衣着	居住	交通和通信	医疗保健	教育文化娱乐服务
1998	44.48	11.10	9.4	5.94	4.74	11.53
1999	41.86	10.45	9.8	6.73	5.32	12.28
2000	39.44	10.01	11.3	8.54	6.36	13.40
2001	38.20	10.05	11.5	9.30	6.47	13.88
2002	37.68	9.80	10.4	10.38	7.13	14.96
2003	37.12	9.79	10.7	11.08	7.31	14.35
2004	37.73	9.56	10.2	11.75	7.35	14.38
2005	36.69	10.08	10.2	12.55	7.56	13.82
2006	35.78	10.37	10.4	13.19	7.14	13.83
2007	36.29	10.42	9.8	13.58	6.99	13.29
2008	37.89	10.37	10.2	12.60	6.99	12.08
2009	36.52	10.47	10.0	13.72	6.98	12.01
2010	35.67	10.72	9.9	14.73	6.47	12.08

资料来源:历年的《中国统计年鉴》。

相对于国际上的经验值而言,我国的住房消费比总体上处于较低的水平。但这并不能表明我国城镇居民家庭的住房支付能力很强,主要有两方面的原因:一是我国城镇居民居住支出的统计口径和调查方法。现行统计的城镇居民居住支出包括:水电燃料费、住房装潢支出、维修用建筑材料支出、租赁房租、取暖费、物业管理费、维修服务等,不包括购建房支出和自有住房虚拟租金;二是我国城镇居民居住支出的计算方法。我国城镇居民的住房自有率较高,自有住房户不包括购建房支出的居住支出很低,导致租房户和自有住房户的居住支出的平均数被拉低。2010 年,我国自有住房户比重超过 80%,自有住房户不需要支付房租,只需支付水电费、物业费等。将两类住户综合在一起计算城镇居民的人均居住支出,就会进一步拉低不包括月供等购建房支出在内的居住支出数值<sup>①</sup>。

由此可见,受限于统计口径、调查方法、计算方

法等,我国城镇居民的住房消费比对衡量住房支付能力的作用较为有限,难以反映我国城镇居民家庭的住房支出压力。

## 3、剩余收入

剩余收入是指在扣除住房消费支出后剩余的家庭收入余额。利用剩余收入衡量住房支付能力的方法,称为剩余收入法。剩余收入法的基本原理是,看一个家庭在支付了住房消费支出后所剩余的收入是否能够满足包括衣、食、行、教育、医疗等在内的其他正常生活必需消费,如果不能满足的话,则认为该家庭的住房支付能力不足,存在住房困难。由于统计数据的可获性所限,中国学者在使用剩余收入法时,一般不是看一个家庭在支付了住房消费支出后所剩余的收入是否能够满足其他正常的生活必需消费,而是从反向的角度来使用剩余收入法,即在扣除非住房需求的基本生活消费支出后,剩余的收入是否足以支付合理的住房消费支

<sup>①</sup> 国家统计局对我国城镇居民居住支出的统计口径、调查方法、计算方法,详见国家统计局官方网站的相关说明, [http://www.stats.gov.cn/tjfx/grgd/t20110504\\_402723521.htm](http://www.stats.gov.cn/tjfx/grgd/t20110504_402723521.htm)。

出。本文也是如此。

反向使用剩余收入法比较的是一个家庭“扣除非住房需求的基本生活消费支出后剩余的收入”与“合理的住房消费支出”之间的大小关系。本文计算时,家庭收入采用的是城镇居民家庭人均可支配收入乘以户均家庭人口数计算得出家庭年收入,再除以 12 得出家庭月收入;家庭非住房需求的基本生活消费支出是用城镇居民家庭人均全年消费性支出减去人均全年居住支出后再乘以户均家庭人口数计算得出年度数据,再除以 12 得出月度数据;前两者相减后,得出家庭“扣除非住房需求的基本生活消费支出后剩余的收入”。而“合理的住房消费支出”的取值则是一个家庭通过按揭贷款购买具有代表性的成套住房时每月的还款额。其中,具有代表性的成套住房销售价格,计算方法与上文计算房价收入比时相同,即城镇住房市场中商品住宅单位面积平均销售价格与套均住房面积的乘积,在假定一套住房由一户家庭使用的情况下,将套均住房面积转化为户均住房面积,用城镇居民户均人口数乘以城镇居民人均住房面积得到户均住房面积;每月还款额,则是在假定总房价首付 30%、贷款 70%、贷款年利率为 7%、贷款年限为 30 年、还款方式为等额本息、家庭现有财富能够支付购房首付款的情况下,计算出的每月按揭贷款还款额。计算公式如下:

$$RI = I - C_{nh} = [AI \times AN - (AC - AC_h) \times AN] \div 12 \quad (2)$$

其中,  $RI$  表示扣除非住房需求的基本生活消费支出后的月剩余收入;  $I$  表示家庭月收入;  $C_{nh}$  表示家庭非住房需求的基本生活消费月支出;  $AN$  表示城镇居民家庭户均人口数;  $AI$  表示城镇居民人均可支配收入;  $AC$  表示城镇居民人均消费性年支出;  $AC_h$  表示城镇居民人均居住消费(房租、水电费、物业费)年支出。

$$C_h = A \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (3)$$

其中,  $C_h$  表示月按揭贷款还款额(等额本息还款);  $A$  表示按揭贷款本金数额;  $i$  表示贷款月利率;  $n$  表示贷款月数。

当  $RI \geq C_h$  时,表示家庭剩余收入可以支付按揭贷款月还款额,具备住房支付能力;当  $RI < C_h$  时,家庭剩余收入不够支付按揭贷款月还款额,表示住房支付能力不足。即当  $RI - C_h \geq 0$  时,具备住房支付能力,正值越大,表明住房支付能力越强;当  $RI - C_h < 0$  时,住房支付能力不足,负值越小,表明住房支付能力越差。

按式(2)和式(3)计算,2000~2010 年我国城镇居民家庭非居住消费的剩余收入与月还款额的差额,如表 4 和表 5 所示,分别为全国平均水平和不同收入等级家庭的计算结果。

表 4 中国城镇居民的月剩余可支配收入与月还款额之差 单位:元/月

年 份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
剩余可支配收入	465	542	582	667	738	829	975	1157	1378	1478	1673
等额本息还款额	575	606	726	779	956	1126	1221	1487	1483	1878	2003
差额	-110	-64	-144	-112	-218	-297	-246	-330	-105	-400	-330

资料来源:历年的《中国统计年鉴》及相应计算。

表 5 中国城镇居民不同收入等级家庭的收入与还款差额 单位:元/月

年 份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
最低收入户(10%)	-452	-476	-639	-684	-864	-1013	-1063	-1310	-1267	-1623	-1692
低收入户(10%)	-369	-383	-519	-558	-713	-841	-873	-1094	-985	-1298	-1283
中等偏下户(20%)	-279	-281	-420	-445	-583	-683	-680	-853	-707	-1020	-981
中等收入户(20%)	-163	-149	-278	-269	-380	-480	-451	-570	-351	-642	-622
中等偏上户(20%)	-38	22	-102	-62	-123	-169	-96	-137	162	-174	-79
高收入户(10%)	146	248	145	247	259	280	402	348	735	492	616
最高收入户(10%)	517	770	936	1257	1329	1408	1640	1897	2557	2449	2742

资料来源:历年的《中国统计年鉴》及相应计算。

从全国平均水平来看,城镇居民家庭非居住消费的剩余收入与月还款额的差额一直为负值,而且

总体上呈现出差额扩大的趋势,考虑到由于灰色收入和“不露富”心理的因素,我国城镇居民可支配收入

入的调查统计结果可能存在着低估的问题,因此,说 2000~2010 年我国住房市场一直存在住房支付能力不足的问题依据不充分,但也可以表明我国城镇居民家庭的住房支付能力不强,且总体上呈现出下降趋势的情况。

从不同收入等级的家庭情况来看,高收入家庭(含高收入户和最高收入户,下同)非居住消费的剩余收入与月还款额的差额一直为正值,且差额呈现出不断增加的态势;而低收入家庭(含低收入户和最低收入户,下同)非居住消费的剩余收入与月还款额的差额一直为负值,且差额呈现出不断扩大的态势。这表明,我国城镇居民家庭住房支付能力的结构性差异加剧,高收入家庭的住房支付能力不断增强的同时,低收入家庭的住房支付能力不断恶化,一些中等及中等偏下收入家庭的住房支付能力也不容乐观。

由上可见,受限于统计口径、计算方法等,衡量我国住房支付能力的指标中,房价收入比和剩余收入指标的效果较好,对中国住房支付能力的判断主要就是基于这两个指标。

#### 四、结论与建议

##### 1、关于指标

(1) 衡量住房支付能力的指标计算时,除收入和房价外,还应考虑面积等社会住房标准的变动。住房支付能力的变化除了取决于收入和房价外,还取决于面积等社会住房标准的变动。1998~2010 年,在我国城镇居民家庭收入的增长幅度远高于房屋销售价格和房屋租赁价格上涨幅度的情况下,我国住房市场的支付能力并没有提高反而呈现出下降的态势。其中,不容忽视的一个重要原因就是社会住房标准的变化。无论是用比值法还是剩余收入法来衡量住房支付能力,都离不开对合理住房消费水平的界定。所谓的“合理”是在某个时期当地社会普遍认可的、具有代表性的标准,而这种合理标准会随着经济社会的发展而变动。确定合理住房消费水平的标准,需要确定合理的住房面积与合理的住房价格。我国城镇居民人均住房建筑面积从 1998 年的 18.7 平方米增加到 2010 年的 31.6 平方米,而户均住房建筑面积也从 1998 年的 59 平方米增加到 2010 年的 91 平方米。这意味着我国合理住房标准在此期间也发生了较大的变化,社会普遍认可的、具有代表性的成套住房面积显著增大,

这使得即使收入增幅远高于房价增幅,我国住房市场的支付能力还是呈现出下降的态势。

(2) 房价收入比可作为住房支付能力的参考指标,中国的合理标准在 5~7 之间比较合适。我国房价收入比的计算结果所反映出的住房支付能力与我国宏观经济背景、房地产业的发展历程、城镇居民对房价的直观感受相吻合。例如,2004 年,我国的房价收入比自 1998 年以来首次超过 7,随之我国开始进入房地产调控期,从 2004 年 10 月~2007 年底共加息 9 次,个人住房商业贷款 5 年期以上利率从 6.12% 增至 7.83%;而 2004 年 12 月,于凌罡在北京发起个人集资建房运动,也表明此时的房价已经开始难以被普通家庭所承受。1998~2003 年期间,我国的房价收入比在 6~7 之间;而 2004~2010 年期间,房价收入比基本在 7~8 之间,只有 2008 年受全球金融危机及我国政府加强保障房建设的影响,房价收入比一度降至 6.9。再考虑到由于灰色收入和“不露富”心理的因素,我国城镇居民可支配收入的调查统计结果可能被低估;加之,我国城镇居民收入水平的快速增长,影响到住房消费的心理预期和按揭贷款还款期间内住房支付能力的提高。因此,认为房价收入比在 4~6 之间较为合理的国际经验值标准,在我国参照使用时上调至 5~7 之间更为合适。

2、关于中国住房市场支付能力的判断及对住房保障政策的启示

(1) 中国住房市场的支付能力总体不强,且呈现出下降的态势。房价收入比越高,则住房支付能力越差;剩余收入越多,则住房支付能力越强。房价收入比与剩余收入之间体现的是反向的关系,两者相反的变动趋势体现的则是住房支付能力相同的变动趋势。1998~2010 年我国住房市场使用房价收入比和剩余收入法的计算结果所反映的住房支付能力情况是一致的(如图 2 所示),房价收入比在 6~8 之间、剩余收入与月还款额的差额一直为负值,都说明我国城镇居民家庭的住房支付能力不强;两个指标所反映的住房支付能力变动趋势,都是 1998~2003 年住房支付能力变动幅度较小,2004~2010 年住房支付能力显著下降,只有 2008 年曾一度好转,但在总体上仍呈现出下降的态势。

(2) 住房支付能力的结构性差异明显,低收入家庭情况趋于恶化。房价收入比和剩余收入法的

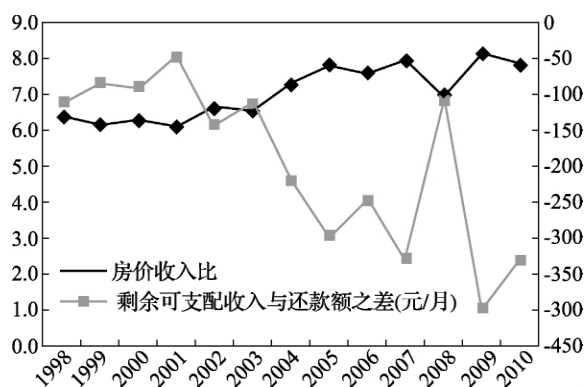


图2 中国的房价收入比与剩余收入

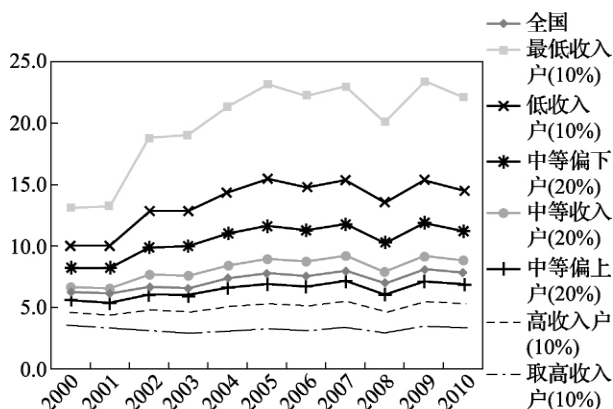


图3 不同收入等级家庭的房价收入比

计算结果所反映的住房支付能力的结构性差异也是基本一致的。从房价收入比来看,1998~2010年高收入家庭的房价收入比没有太大的变化,而低收入家庭的房价收入比则显著提高;从每月剩余收入与贷款偿还额之间的差额来看,1998~2010年高收入家庭与低收入家庭的差距呈现出逐渐扩大的趋势。也就是说,我国住房支付能力的结构性差异明显,中低收入家庭的住房支付能力趋于恶化,而且收入越低的家庭住房支付能力下降的幅度越大。不同收入等级家庭在住房支付能力上的结构性差异及其变化趋势,如图3和图4所示。

(3) 从对中国住房市场支付能力的综合测度中,可以看出对住房保障政策的几点启示:首先,住房支付能力是不断变化的,住房保障政策应根据住房支付能力的变化趋势进行动态调整;其次,住房保障范围与住房支付能力的结构性差异密切相联,

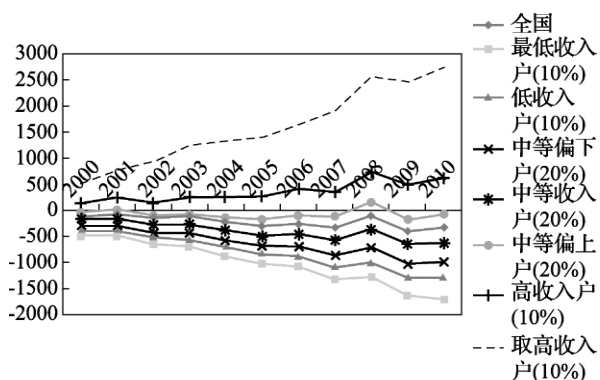


图4 不同收入等级家庭的月剩余收入与还款额之差

住房保障政策需与房地产市场调控政策相配合,使政府保障与市场机制两种住房配置方式有机互补;再次,衡量住房支付能力的指标中未包括对家庭已有资产的测度,在制定住房保障政策时还需考虑到家庭资产的影响。

#### 参考文献:

- [1] Gan Q, Hill R J. Measuring Housing Affordability: Looking beyond the Median [J]. Journal of Housing Economics, 2009, 18 (2).
- [2] Kutty N K. A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results [J]. Housing Policy Debate, 2005, 16 (1).
- [3] Lau K M, Li S. Commercial Housing Affordability in Beijing, 1992-2002 [J]. Habitat International, 2006, 30 (3).
- [4] Stone M E. Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability [M]. Philadelphia: Temple University Press, 1993.
- [5] Stone M E. What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach [J]. Housing Policy Debate, 2006, 17 (1).
- [6] 陈杰. 我国房价收入比的变动趋势与区域差异 [J]. 北京: 价格理论与实践, 2009 (6).
- [7] 陈杰, 郝前进, 郑麓漪. 动态房价收入比——判断中国居民住房可支付能力的新思路 [J]. 天津: 中国房地产, 2008 (1).
- [8] 陈伟. 我国区域中心城市中等收入家庭住房支付能力测度研究 [J]. 北京: 中国物价, 2010 (2).
- [9] 宏观经济研究院投资研究所课题组. 居民住房支付能力评价指标比较与分析 [J]. 北京: 宏观经济研究, 2005 (2).
- [10] 李培林, 张翼. 中国中产阶级的规模、认同和社会态度 [J]. 上海: 社会, 2008 (2).
- [11] 世界银行亚洲区中国局环境人力资源和城市发展处. 中国: 城镇住房改革的问题与方案 [G]. 北京: 中国财政经济出版社, 1992.
- [12] 向肃一, 龙奋杰. 中国城市居民住房支付能力研究 [J]. 北京: 城市发展研究, 2007 (2).
- [13] 杨赞, 易成栋, 张慧. 基于“剩余收入法”的北京市居民住房可支付能力分析 [J]. 北京: 城市发展研究, 2010 (10).
- [14] 张清勇. 中国城镇居民的住房支付能力: 1991~2005 [J]. 北京: 财贸经济, 2007 (4).
- [15] 周仁, 郝前进, 陈杰. 剩余收入法、供需不匹配性与住房可支付能力的衡量——基于上海的考察 [J]. 上海: 世界经济文汇, 2010 (1).



# Dynamic Trends and Structural Differences: A Comprehensive Measure of Housing Affordability in China

DONG Xin

( Rural Development Institute of CASS , Beijing , 100732 , China)

**Abstract:** For the important impact of housing affordability to housing subsidies policy , and the lack of agreement with housing affordability in China , it is necessary to measure the housing affordability accurately. This thesis used several indicators including price-to-income ratio , rent-to-income ratio , and residual income to measure the housing affordability of Chinese housing market from 1998 to 2010 , combined with real estate industry development process. There are two kinds of conclusions in this thesis , one kind is about the measure indicators of housing affordability , and the other kind is about the judgments of housing affordability in China and the revelations to housing subsidies policy.

The main conclusions about the measure indicators of housing affordability are as follows. Firstly , the change of social housing standards must be considered to calculate the measure indicators of housing affordability , for the housing affordability is strongly influenced by social housing standards such as area in addition to income and housing prices. Secondly , as a reference index , between 5 and 7 is a reasonable standard of price-to-income ratio to measure the housing affordability of Chinese housing market , which is higher than the usually considered standard of between 4 and 6 for developing countries. Thirdly , price-to-income ratio and residual income are more applicable for Chinese housing market among all the indicators of housing affordability , because of statistical standards and calculation methods , and both of the two indicators have showed the same dynamic trends and structural differences of housing affordability in China.

The main conclusions about the judgments of housing affordability in China included three points. The first is that the housing affordability of Chinese housing market shows a downward trend in general , although the income growth rate is much higher than the house prices. The main reason is that the level of social housing area increased rapidly. From 1998 to 2003 , the price-to-income ratio is between 6 and 7 , it shows that the Chinese urban households have the housing affordability in general; and from 2004 to 2010 , the price-to-income ratio is mostly between 7 and 8 , only in 2008 the indicator is 6.9 by the global financial crisis and housing subsidies from Chinese government , in this period , Chinese urban households generally lack of housing affordability. The second is that the structural difference of the housing affordability is obvious. For example , the price-to-income ratio in 2010 , for the highest income Chinese urban households is 3.3 , for the middle-income households is 8.9 , while for the lowest income households is 22.0 , the gap between the highest-income households and the lowest-income households is up to nearly seven times. From 1998 to 2010 , the housing affordability of high-income households has not changed much , but the housing affordability of low-income households has dropped rapidly , while the housing affordability of middle-income households has dropped significantly. That is to say , the changes of housing affordability for different income level household are not the same. The situation of low-income households' housing affordability has become even worse; and the middle-income households' housing affordability could not be optimistic.

Furthermore , several revelations to housing subsidies policy can be seen from the measure of housing affordability in China. First , housing subsidies policy should be dynamically adjusted according to the trends of housing affordability. Second , the coverage of housing subsidies is closely linked to the structural differences of housing affordability , the households who have housing affordability should get houses from market , and the households who lack of housing affordability should get housing subsidies from government. Last , these measure indicators do not include households existing assets , so it is necessary to consider households existing assets when housing subsidies policy is making.

**Key Words:** housing affordability; housing subsidies; price-to-income ratio; rent-to-income ratio; residual income approach

( 责任编辑: 月 才)