



金融信用理论研究丛书

丛书主编 / 王楚明 孙桂芳

中国住房消费信贷 与居民幸福指数

China Personal Mortgage Credit
& the Happy Planet Index

宁薛平 周新辉/著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



金融信用理论研究丛书

丛书主编 / 王楚明 孙桂芳

中国住房消费信贷 与居民幸福指数

**China Personal Mortgage Credit
& the Happy Planet Index**

宁薛平 周新辉/著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

中国住房消费信贷与居民幸福指数/宁薛平, 周新辉著. —北京:
社会科学文献出版社, 2011. 10
ISBN 978 - 7 - 5097 - 2725 - 6

I. ①中… II. ①宁… ②周… III. ①住房消费 - 消费贷款 -
研究 - 中国 ②居民 - 幸福 - 社会调查 - 中国 IV. ①F832. 45
②D668

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 189555 号

· 金融信用理论研究丛书 ·

中国住房消费信贷与居民幸福指数

著 者 / 宁薛平 周新辉

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

责任编辑 / 陈 颖

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

责任校对 / 张延书

项目统筹 / 邓泳红 任文武

责任印制 / 岳 阳

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/20 印 张 / 14

版 次 / 2011 年 10 月第 1 版 字 数 / 195 千字

印 次 / 2011 年 10 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 2725 - 6

定 价 / 45.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

住房消费信贷与幸福指数（代序）

改善居住条件，提高居住质量，被历届人居会议列为中心议题。住房作为最基本的生活条件，是人人都应该享有的基本权利。西方国家政府普遍将住房问题，特别是解决低收入者的住房问题当做重要的社会政治问题来看待，把公平分配住宅作为政府执政的重要基础，不少政治家将住房建设投资视为拉动国家和地方经济发展、促进就业、扩大政绩、争取选票的重要工具。在我国，随着社会主义市场经济的不断发展，党和政府非常重视广大居民的住房问题，并将此问题提到政府工作的议事日程上来。住房消费关系到经济发展，关系到社会稳定，关系到战略目标的实现。

我国住房消费信贷起步于 20 世纪 80 年代，作为一个“突破口”有力地配合了我国住房体制改革，促使福利性住房消费向货币性住房消费转变。然而由于诸多客观条件的制约，十几年来我国住房消费信贷业务步履蹒跚，发展缓慢。20 世纪 90 年代中后期，为了适应社会主义市场经济发展对住房消费信贷的内在需求，配合政府扩大内需实现经济增长的目标，我国各大商业银行开始加大力度启动和推广住房消费信贷。随着住房消费信贷迅速发展，其社会地位日显重要。然而，随着我国住房消费信贷不断发展，房价也在不断地上涨，“房奴”一族随之而诞生，不少房贷者的幸

福指数呈现下降的趋势。

《中国住房消费信贷与居民幸福指数》一书是作者在广泛收集和研读国内外相关文献的基础上，认真吸收和运用了相关的最新学术成果，立足于构建社会主义和谐社会，特别是住房消费和谐，依据消费经济理论、消费信贷理论、幸福经济学理论，运用统计计量分析方法，特别是层次分析法、结构方程分析法、问卷调查方法，对我国房贷幸福指数问题进行了系统、全面的分析和研究。该书以房贷者幸福指数为研究对象，其选题较为前瞻，具有重要的理论意义与现实意义。

该书作者提出了独到的见解，有一定的新意。例如，在前人研究的基础上设计出我国房贷幸福指数的指标体系（含一级指标3大类，二级指标20类）；揭示了房贷预期对房贷幸福指数的影响；运用结构方程建模实证分析，指明了房贷幸福指数影响因素的作用机理，由此建立了概念模型，提出了房贷幸福指数的对策建议。

该书可以为提高我国房贷幸福指数作出一定的理论贡献，具有一定的学术价值；同时对政府和商业银行相关决策部门与服务管理部门提高居民房贷幸福感，有一定的参考价值。所以该书出版可喜可贺，值得向广大读者推荐。同时，祝作者以此为新的起点，今后发表更多更好的论著，以丰富中国经济学苑。



Handwritten signature and date: 2010.3.14

前 言

1991年6月7日,《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》拉开了我国住房制度改革的序幕。住房制度改革开始试行,从而带动了住房金融体制的改革。直到2007年,随着一系列关于住房改革的规定、政策、办法的出台,我国住房消费信贷步入了正轨,进入稳步发展阶段,并取得了辉煌的成就,真正体现了“金融服务于民”的理念。广大居民从无房到有房,从小居到大居,“衣、食”得到了满足,“住”也上升了一个大的台阶,人们的幸福感得到了提高。在此期间,从2002年以来,我国房地产开发出现了过热现象,为了进一步落实房地产信贷政策、防范金融风险、促进房地产金融业健康发展,中国人民银行和银监会近年来相继发布了一系列文件,加强银行贷款业务的风险控制和风险管理,抑制房地产过热现象。从2004年10月29日开始至2011年6月,中国人民银行先后十次调高个人住房贷款利率,5年以上商业银行自营性个人住房贷款利率从5.04%提高到7.83%(个人能享受到的最优惠的下限利率是基本利率的0.85倍,即6.66%)。2006年,根据《国务院办公厅转发〈建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见〉的通知》内容:从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%;但

对购买自住住房且套型建筑面积在 90 平方米以下的仍执行首付款比例 20% 的规定。2007 年，央行 6 次加息，贷款利率频繁上调。同时，为了调控房地产市场和降低房贷风险，央行和银监会严控第二套房贷、严审开发贷款。

2008 年至今，住房消费信贷进入了多变的阶段。由于 2007 年美国次债危机爆发，引发了全球金融危机，我国各大金融机构也受到了一定的影响。住房消费信贷政策也受其影响处于多变的阶段。从 2008 年初严控第二套房贷到鼓励改善型住房需求，以及年初多次调高存款准备金率、升息，到年底又多次调低存款准备金率、降息，2008 年金融政策经历了“先抑后扬”的政策波动。国家金融政策逐渐放松，中央宏观调控方针由“一保一控”转向首先防止经济快速下滑，45 天内连续三次降息频率之高历史罕见，贷款市场随之不断升温。此后，随着降息、首套房优惠、普通住房标准调整、二套房贷适度松绑等一系列房贷政策的出台，贷款成交量出现回升。2009 年，我国宏观经济走出了先抑后扬的步调。这一年，受益于国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策等多项利好政策的刺激，我国“保八”成功，全年国民生产总值达到 33.53 万亿元，比 2008 年增长 8.7%。据有关统计数据显示，2009 年我国商品房成交均价达到 4695 元/平方米，创历史新高。2010 年，我国房地产市场错综复杂，4 月 17 日，国务院出台了新“国十条”，重拳调控过热楼市，但是各地楼市反应不一。2010 年 11 月到 2011 年 6 月，央行连续 8 次提高存款准备金率，北京、上海等地楼市出现了停滞不前的现象，而二、三线城市的房价却出现了异常的上升趋势。

人民幸福是社会主义和谐社会的根本标志，也是社会主义和谐社会建设的根本目标。构建社会主义和谐社会，其深刻的社会动因和深远的社会意义就在于这是一项为最广大的人民群众及其子孙后代创造幸福生活的社会工程。人们关注有关幸福感、幸福

指数的调查测量和研究讨论,其原因很大程度上正是由于幸福指数是衡量人们对自身生存和发展状况的感受和体验。幸福指数所量化的是人们的主观心理体验,而这种体验会强烈地受到个人差异的影响。住房消费信贷幸福指数(书中简称为房贷幸福指数)即是住房消费者购买住房后对生活满意度的一种主观感受程度的主观指标数,如不能提高居民的幸福感则可能会影响我国和谐社会的构建。因此,有必要对居民的幸福感进行测量、分析,以促进我国居民幸福感提高。住房消费和谐是社会全面、健康、稳定发展,构建和谐社会与全面建设小康社会的一个重要环节和必备条件。迄今对于房贷幸福指数的研究甚少,因此,本书对此具有重要的理论和现实意义。

本书正文中分七个部分。第一部分为绪论,重点分析为什么要研究“我国住房消费信贷与居民幸福指数”,即问题的提出,并说明选题背景,研究目标、方法、思路和内容。第二部分,对国内外研究文献进行归纳和评述,并系统地回顾幸福指数与住房消费信贷的发展脉络,对住房消费信贷相关理论和快乐经济学理论、主观幸福感理论与国民幸福指数理论进行分析。第三部分,构建我国住房消费信贷幸福指数指标体系。在一定理论基础之上,科学地选取我国住房消费信贷幸福指数指标,并对指标进行权重的确定;分析我国住房消费信贷的历史发展现状和问题,并对房贷者幸福指数的个案进行分析。第四部分,对影响我国住房消费信贷幸福指数的影响因素进行识别。通过问卷设计、调查和处理,对问卷的信度和效度进行了分析。第五部分,分析我国住房消费信贷幸福指数影响的作用机理。通过结构方程建模分析的方法,构建出影响我国住房消费信贷幸福指数因素的概念模型和研究假设,并对影响因素作用的路径进行了分析。第六部分,依据我国房贷幸福指数的影响因素,从政府、银行和个人三方面提出提高我国住房消费信

贷幸福指数的对策与措施。我国政府在房贷政策稳定的条件下,应制定灵活的贷款方式提高信贷产品的流动性;我国商业银行应采取自身发展与房贷者幸福指数相统一的措施;消费者个人必须在提高信贷知识水平的基础上切实做到理性房贷和理性购房。第七部分,指出本书研究的结论,并对未来研究提出了展望。通过以上七部分的分析,提出的创新观点有:

(1) 设计了我国房贷幸福指数的指标体系。在深圳市社会科学院幸福指数研究基础上,设计了房贷幸福指数的一级和二级指标,运用 AHP (层次分析法) 确定房贷指标权重,为量化房贷幸福指数奠定了理论基础。

(2) 揭示了住房消费信贷政策预期对我国房贷幸福指数的影响。通过实证研究识别出房贷政策预期会影响居民的 B 类幸福指数。当政策与其预期相一致时, B 类幸福指数 (身心愉悦度) 会提高,反之会降低。研究结果对我国政府和银行提高居民房贷幸福指数具有一定的应用价值。

(3) 建立了我国房贷幸福指数影响因素的概念模型。通过结构方程建模实证分析我国房贷幸福指数的影响因素与幸福指数间的作用机理,建立了我国房贷幸福指数影响因素的概念模型,为提高我国居民房贷幸福指数提供了详实的理论依据。

(4) 在以往研究的基础上不但针对政府和个人提出了提高房贷幸福指数的相关建议,而且为银行提出了三条可行性建议:一是银行应寻求房贷风险、收益和幸福指数的平衡点,通过提高房贷者幸福指数来增强房贷者对银行的忠诚度;二是银行应加快金融产品创新,为消费者提供人性化服务,既能增强银行房贷产品的竞争力,又可提高房贷者的幸福指数;三是加强银行与房贷者间的沟通和协调,通过提高房贷者的幸福指数来防止出现断供等现象。

文后附录中主要论述关于消费与信贷研究中的几个问题。

如，住房消费和谐与全面建设小康社会，我国信用卡非理性消费中的几个问题，我国商业银行内部信用评级的政策研究，房贷提前支付行为与人口统计关系的研究，以及金融服务与和谐社会、新农村建设中的探讨等问题，从侧面以专题的形式反映了与我国居民幸福指数有关的消费、金融等方面的热点、难点问题 and 对策。

目 录

第一章	绪论	1
一	选题背景	1
二	国内外研究相关文献综述	6
三	研究意义与研究方法	32
四	研究思路与研究内容	34
五	创新点	37
第二章	住房消费信贷与幸福经济学理论	39
一	住房消费信贷相关理论	39
二	幸福经济学相关理论	50
第三章	住房信贷消费幸福指数指标体系的构建	75
一	住房消费信贷幸福指数指标体系的构建	
	原则和理论基础	75
二	住房消费信贷幸福指数指标的选择	77
三	住房消费信贷幸福指数指标权重的确定	86
四	我国房贷者幸福指数现状和问题分析	91
第四章	住房消费信贷幸福指数的影响因素识别	119
一	住房消费信贷对居民幸福指数的影响分析	119
二	住房消费信贷幸福指数调研问卷的设计与收集	130
三	住房消费信贷幸福指数调研问卷的	

信度与效度分析	135
第五章 住房消费信贷幸福指数影响因素的作用机理分析 ...	149
一 结构方程建模分析方法	149
二 住房消费信贷幸福指数影响因素概念 模型和研究假设	152
三 住房消费信贷幸福指数影响因素的作用路径分析 ...	155
第六章 提高住房消费信贷幸福指数的相关建议	168
一 强化政府的宏观调控	168
二 发挥商业银行的服务与引导作用	173
三 增强消费者理性购房意识	175
第七章 研究结论与展望	178
一 主要结论	178
二 研究展望	180
附录	181
一 住房消费信贷幸福指数调研问卷	181
二 住房消费和谐与全面建设小康社会	186
三 提前支付房贷行为与人口统计关系的实证研究	195
四 信用卡消费中的自我约束行为与人口统计特征 关系实证研究	209
五 构建农村金融服务体系的思考	222
六 我国商业银行内部信用评级的政策建议	227
七 金融非均衡下我国通货膨胀的治理	237
八 金融中介发展与城乡收入差距	250
致谢	266

第一章 绪论

人民幸福是社会主义和谐社会的根本标志，也是社会主义和谐社会建设的根本目标。构建社会主义和谐社会，其深刻的社会动因和深远的社会意义就在于这是一项为最广大的人民群众及其子孙后代创造幸福生活的社会工程。人们关注有关幸福感、幸福指数的调查测量和研究讨论，其原因很大程度上正是由于幸福指数是衡量人们对自身生存和发展状况的感受和体验。幸福指数所量化的是人们的主观心理体验，而这种体验会强烈地受到个人差异的影响。住房消费信贷幸福指数即是住房消费者购买住房后对生活满意度的一种主观感受程度的主观指标数。

一 选题背景

中国住房消费信贷起步于 20 世纪 80 年代，作为一个“突破口”有力地配合了我国住房体制改革，逐步变福利性住房消费为货币性住房消费。然而由于诸多客观条件的制

约,十几年来我国住房消费信贷业务步履蹒跚,发展缓慢。20世纪90年代中后期,为了适应社会主义市场经济发展对住房消费信贷的内在需求,配合政府扩大内需实现经济增长的目标,我国各大商业银行开始加大力度启动和推广住房消费信贷。随着住房消费信贷迅速发展,其社会地位日显重要。

(一) 住房消费信贷的重要性

1. 解决住房问题的重要性

联合国《人权宣言》中规定:人人有权享受为维持本人和家属的健康和福利所需的生活水准,有权享受保障等。1981年4月在伦敦召开的“城市住宅问题国际研讨会”上通过的《住宅人权宣言》指出:一个环境良好、适宜于人的住所是所有居民的基本人权。改善居住条件,提高居住质量,被历届人居会议列为中心议题。住房作为最基本的生活条件,是人人都应该享有的基本权利。西方国家的政府普遍将住房问题,特别是解决低收入者的住房问题当做重要的社会政治问题来看待,把公平分配住宅作为政府执政的重要基础,不少政治家将住房建设投资视为拉动国家和地方经济发展、促进就业、扩大政绩、争取选票的重要工具。西方国家的政府关注住房问题,很大程度上就是出于对住房政策的社会性和政治性的考虑。住房消费关系到经济发展,关系到社会稳定,关系到战略目标的实现。党的十六大提出全面建设小康社会的战略目标,党的十七大更是高度重视住房问题^①。

2. 住房金融的重要性

住房商品相对于其他必要消费品而言其价值和价格相对

^① 李琨:《建立住房金融体系的重要性和紧迫性》,《中国经贸导刊》2006年第20期,第23~27页。

要高,从消费的角度看主要因为:一是住房包括土地及附属在土地上的住宅,土地是一种稀缺资源,而住房又不能离开这种稀缺资源而单独存在,因此住房的价格中包含土地的价值;二是住房是一种耐用商品,在不考虑土地使用权的情况下,相对于人的寿命,使用的时间相对较长;三是在住房商品的生产过程中投入的人力和物力价值大;四是住房这种商品生产和销售的周期长,因此资金的占用成本高;五是住房的正常使用需要有一些公共设施与其配套使用,而这些公共设施的建造费用要分摊到住房的价格上;六是随着我国综合国力进一步增强、人民生活水平不断提高,对住房面积的需求也逐步增大。

基于上述六方面原因,住房作为特殊的消费品,具有较高的价值。因此,住房商品的高价值常常难以形成普通消费方式,而住房商品的高价格与住房消费者现期的低支付能力之间的矛盾,只能通过住房金融手段来解决。再从生产的角度看,住房商品的生产者也难以依靠自己的经济力量完成住房商品的全部生产,生产住房商品的高投入与住房生产者的有限经济实力之间的矛盾,也只能通过住房金融的手段来解决。由此看来,住房金融无论在住房的生产环节还是在住房的消费环节都发挥着重要的作用,也就是说住房离不开住房金融服务业的支持。

而住房消费信贷不仅改善了银行信贷资产结构,提高了信贷资产质量,而且通过增加最终消费品需求,以及扩张投资乘数效应,有力地带动了房地产等相关产业的发展。同时,住房消费信贷的品种日益增多。20世纪90年代,住房消费信贷业务的开展由几家国有商业银行推广到所有的商业

银行，由少数城市试点推广到全国所有城市，大大促进了商业银行办理住房消费信贷业务的热情。面对个人购房的巨大市场潜力，国内各商业银行调整市场定位，把住房消费信贷作为业务拓展的重中之重，从客户的需求出发，推出了一系列新产品，一批有影响的住房消费信贷品牌在国内个人消费市场上率先叫响。作为较早涉足住房消费信贷市场的商业银行之一，中国工商银行在推出个人住房公积金贷款、个人住房商业贷款、个人住房组合贷款等传统贷种的基础上，又根据市场需求，相继推出了二手住房贷款、不可售公有住房贷款、转按揭贷款等新品种，形成了政策性和商业性 2 个系列 10 余个品种的个人房贷系列，在一定程度上适应了百姓住房需求的差异化和多元化。

（二）我国住房消费信贷对居民幸福指数的影响

随着我国住房消费信贷不断发展，房价也在不断地上涨，“房奴”一族随之而诞生。截至 2010 年末，房价一路蹿升，贷款利息一涨再涨。在房价不断攀升的 2005 年到 2006 年第一季度，市场上已经无法找到中低价格的房地产，导致很多购房者背上了沉重的还贷负担；同时中国人民银行 2004 年、2006 年、2007 年先后宣布加息，2008 年受美国金融危机的影响，国内房价略有缓冲，但截至 2010 年末，随着房地产市场的微妙变化，国内房价依然坚挺向上，随着政府宏观调控“组合拳”的出击，中国人民银行宣布提高存款准备金率，进一步加重了人们对房贷负担提升的担忧。对高房价和高利率的双重担忧导致人们担心会像奴隶一样为银行工作。这意味着房贷者在生命黄金时期中的 20 ~ 30 年，每年用占可支配收入的 40% ~ 50% 甚至更高的比例偿还贷款本息，从而

造成居民家庭生活的长期压力，影响正常消费。购房影响到自己教育支出、医药费支出和赡养老人等，使得家庭生活质量下降，甚至让人感到奴役般的压抑。在享受有房一族的心理安慰的同时，也承受着“一天不工作，就会被世界抛弃”的精神重压。他们不敢轻易换工作，不敢娱乐、旅游，害怕银行涨息，担心生病、失业，更没时间好好享受生活。一项最新调查显示，我国城市购房居民中，91.1%的人使用了按揭的方式。其中，31.75%的人月供超过收入的50%。面对高不可攀的房价、相对过低的收入，很多工薪劳动者成为给银行、开发商打工的“房奴”。^①

以上分析表明，住房消费和谐是社会全面、健康、稳定发展，构建和谐社会与全面建设小康社会的一个重要环节和必备条件。2008年，笔者之一宁薛平与西安交通大学文启湘教授在《消费经济》上合作发表了题为《住房消费与全面建设小康社会》一文，其中指出了“住房消费和谐”应包括以下三方面内容：一是消费者对住房消费需求的满足，二是消费者之间的住房消费差距要适度 and 合理，三是消费者和其居住的自然环境之间是和谐的^②。幸福与和谐，是人类永恒追求的具有普遍意义的终极价值，体现了人类生存与发展的最高目标。采用幸福指数监测评估和谐社会构建是了解社情民意、倾听百姓呼声的重要渠道。目前，虽然我国的住房消费信贷发展取得了显著的成绩，但是房贷后的居民幸福指数呈下降趋势。因此，分析研究我国房贷对居民幸福指数的影响

① 数据来源于：www.house.net.com.cn。

② 文启湘、宁薛平：《住房消费信贷与全面建设小康社会》，《消费经济》2008年第6期，第7~10页。