

中国城镇居民

消费结构和住房消费

王晓东 著

学苑出版社



中国城镇居民消费结构和住房消费

王晓东 著

学苑出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城镇居民消费结构和住房消费/王晓东著. — 北京: 学苑出版社, 1999.6

ISBN 7-80060-574-4

I. 中… II. 王… III. ①城镇-居民-消费结构-研究-中国
②城镇-居民-住宅-消费-研究-中国 IV. F126.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 25481 号

学苑出版社出版发行

北京市万寿路西街 11 号 100036

争锐图文设计制作公司照排

河北省高碑店市印刷厂印刷 新华书店经销

850×1168 32 开本 9.625 印张 233 千字

1999 年 7 月北京第 1 版 1999 年 7 月北京第 1 次印刷

印数: 0001—3000 册 定价: 15.00 元

内 容 提 要

住宅产业如何能够成为新的经济增长点？住房消费热潮何时到来？已成为人们普遍关注的问题。本书顺应我国经济发展的需要，针对我国住房制度改革中的热点和难点，以人口、城市化和消费结构为背景，以住房制度改革为主线，以合理的房价收入比和合理的住房支出比为核心，以国际比较为支撑，以消费预测为前瞻，运用理论与实践相结合，定性与定量相结合的方法，预测了我国城镇居民消费结构的变化和城镇居民对房租、房价的承受能力，阐述了住房消费的特点、地理差异和基本走势，提出了推动住房消费的若干措施。

本书的结论是：我国的住房制度改革是一项庞大的系统工程，没有其他制度改革的配套推进，房改不可能“孤军”深入，所以不能就房改论房改，要树立“大房改”的意识。我国城镇居民住房消费的走势是：住房消费热潮必然会到来，但不会瞬间到来。热潮到来的前提条件是潜在需求变为有支付能力的现实需求，只有住房消费成为新一轮的消费热点，住宅产业才能真正成为国民经济的支柱产业。总之，没有消费热点，就没有投资热点，也就没有经济增长点。

目 录

引 言	(1)
第一章 国内外有关消费理论的引述和简评	(9)
第一节 关于消费结构的讨论	(9)
一、国内专家关于消费结构的讨论	(9)
二、西方经济学家对消费结构的论述	(14)
第二节 关于住房属性的讨论	(22)
第三节 关于房租、房价构成及水平的讨论	(25)
第二章 人口和消费	(31)
第一节 我国人口的变化	(31)
一、人的内在本质及对人口政策的影响	(31)
二、我国人口变化状况及规律	(34)
第二节 人口的非均匀分布——城市化	(38)
一、城市化与城市	(38)
二、我国城市化的进程	(42)
三、城市化中的区域化	(48)
四、城镇的数量与规模	(50)
五、城市化与城市住房	(54)
第三节 我国城镇居民消费水平和消费结构	(58)
一、高度集权消费模式的形成、发展和转变	(58)

二、我国城镇居民消费水平的增长	(69)
第四节 工资、收入和储蓄	(72)
一、工资和收入	(72)
二、储蓄	(94)
第三章 住房制度改革和住宅建设	(105)
第一节 我国的住房制度改革	(105)
一、住房制度改革的必要性	(105)
二、我国住房制度改革的简要回顾	(110)
三、住房制度和住房资金循环体系的转换	(114)
第二节 住宅建设	(118)
第四章 合理住房支出比和合理房价	(127)
第一节 住宅的功能和特性	(127)
一、住宅的性质和功能	(127)
二、住宅的特性	(128)
第二节 影响住房消费的因素	(135)
一、住房需求	(135)
二、购买力	(138)
三、市场供给	(140)
四、配套服务	(141)
五、房改力度	(143)
第三节 合理的住房支出比	(145)
一、我国城乡家庭住房支出比的变化	(146)
二、合理的住房支出比	(147)
第四节 合理的住宅价格	(165)
一、合理住宅价格的理论界定	(165)
二、合理的住宅价格	(168)

三、工资外收入系数	(176)
四、房价工资比与房价收入比	(184)
 第五章 我国城镇居民收入水平与 住房消费的地理差异	(189)
第一节 收入水平的地理差异	(189)
一、城乡居民收入差距扩大	(189)
二、城镇居民收入差距扩大	(191)
三、城镇居民收入水平的地理差异	(195)
第二节 房地产开发的地理差异	(199)
一、房地产开发投资的地理差异	(199)
二、商品房销售的地理差异	(202)
三、商品住宅售价的地理差异	(206)
第三节 住房消费的地理差异	(208)
一、城镇居民家庭住房支出与 居住水平的地理差异	(208)
二、房价收入比的地理差异	(215)
 第六章 消费预测	(221)
第一节 城镇居民家庭消费结构预测	(221)
一、线性支出系统和扩展的线性支出系统	(221)
二、建立回归方程	(222)
三、生活费支出和物价指数预测	(228)
四、2000 年消费结构预测	(230)
五、2005 年消费结构预测	(234)
六、达到合理住房支出比的可能性	(238)
七、现时的住房支出比与合理的住房支出比	(249)
第二节 工资、收入和可承受房价、房租的预测	(250)

一、城镇职均工资的预测	(250)
二、城镇居民家庭收入的预测	(253)
三、城镇居民可承受房价的预测	(255)
四、城镇居民可承受房租的预测	(257)
 第七章 总结与讨论	(261)
第一节 住房消费走势	(261)
一、住房消费热潮一定会到来	(262)
二、住房消费热潮不会瞬间到来	(267)
第二节 促进住房消费的措施	(271)
一、主体改革和配套改革的关系	(271)
二、促进住房制度改革措施	(274)
第三节 尚待解决的问题	(289)
一、人均年收入的代表性	(289)
二、城镇居民收入的监测体系	(290)
 参考文献	(293)
后记	(298)

引 言

本书试以全新视角探讨我国城镇居民住房消费及住房制度改革的一些普遍关注的理论和实践问题。笔者从事城镇居民消费结构和住房制度改革研究有年，获北京大学城市与环境学系人文地理专业理学博士学位。拙著如能引发读者兴趣，并对正在进行的住房制度改革有所裨益的话，我将不胜欣幸。

一、问题的始由

目前，中国房地产市场上存在着一个很不正常的现象：一方面是大量中高档商品住宅的闲置，另一方面是持币待购但又难以实现愿望的消费者。据新闻媒介报道，1996年我国商品房累计空置面积已达6624万平方米，其中商品住宅约5000多万平方米，积压资金几千个亿。形成结构性短缺与结构性过度消费并存的格局。造成这种现象的主要原因是房价和有支付能力的需求之间的矛盾，即房价过高而支付能力过低。此外，在理论上缺乏对住房需求将呈现递次性、层次性走势的分析和研究。本书从这一现象出发，试图揭示这一矛盾的内在本质和作用机理，并为这一矛盾的解决进行理论性和实践性的探讨。这就是本书的出发点。

二、讨论核心点

解决房价过高而支付能力过低矛盾的主要方法无非是“升降

并举”，一方面通过各种渠道和方式，合理、科学地降低房价，另一方面是在增加职工总收入的同时确定其合理的住房支出比，提高他们住房消费的支付能力，最终找到两者之间的平衡点。这里的合理房价是指，既具有理论上的合理性，又具有实践中的可行性的房价；这里提高住房支付能力是指，在增加职工收入总量的同时，确定合理的住房支出比，让职工将该用于住房消费的部分用于住房消费。这两个问题不解决，房改的进一步深入是难以想象的。这也就确定了本书讨论的两个核心点，即探讨合理的房价和合理的住房支出比（第四章和第六章）。

三、预测

在对房价和住房支出比进行探讨之后，本书试对今后住房消费的走势进行预测，探讨住房消费热潮是否会到来，何时会到来？

中国共产党十四届五中全会审定发布的“‘九五’计划和2010年远景规划”指出，住宅产业将成为我国带动整个经济增长和结构升级的替代性的支柱产业之一。十几年的房改实践，使人们对住宅产业可能带来的巨大经济、社会效益深有感悟，但支柱产业的替代却步履维艰，其原因何在呢？

作者在学习和研究时发现，住宅产业的发展是如此深刻地依赖于城镇居民的住房消费，以致只有住房消费成为新一轮的消费热点，住宅产业才有可能升级成为经济系统的支柱产业。但社会性消费热点的形成，与居民消费的内在需求和消费支付能力有密切的关系，而居民的消费支付能力又直接受到消费模式和结构特色的决定和制约，只有对消费结构和住房消费进行十分翔实、审慎的研究和剖析，才能揭示出这种内在相关性及其变化规律，并通过规律的延伸去解释我们所关注的诸如“消费热点”、“产业替

代”等问题。笔者对未来住房消费走势的预测是，住房消费热潮一定会到来，但不会“骤然”或“瞬间”到来，我们要为这一热潮的到来做好各方面的准备。（第七章）

四、发入点分析

住房消费问题涉及面甚广，作用和影响住房消费行为的因素很多，因此本书在论及主题时，采用逐渐切入的方式。切入点是人口、城市化和消费模式，各切入点与主题的关系是：1. 人口（第二章，第一节）。在人口急剧膨胀时，对住房的需求也急剧增长。这一方面表明，中国要彻底解决住房问题比之人口较少的国家要困难得多；另一方面则表明，中国具有极大的住房消费的潜在市场和十分美好的住房消费前景。2. 城市化（第二章，第二节）。城市化导致城市人口高度密集，这就更增加了解决住房问题的难度，并直接影响商品住宅的价格。3. 消费模式和结构（第二章，第三节）。当消费模式改变时，住房消费的方式也会随之改变。只有高度集权的消费模式改变为分散自主的消费模式，消费者作为独立的消费主体时，才显示出消费的自主权和选择性，以商品短缺为特征的“排队经济”被商品供应充足的“买方市场”所取代。这为住房制度改革和住房消费热潮的形成奠定了基础。本书最终将几个切入点融为一体，为核心问题的阐述和预测提供背景和铺垫。

五、理论演绎

1. 确定合理住房支出比

在我国，关于合理的住房支出比尚无普遍认同的数值范围，而这一数值的确定，又是房改深化的前提和基础。为确定这一关

键数值，本人采用了十分审慎的国内外比较的方法。首先与人均国民生产总值和我国相近的一些发展中国家进行比较；其次与恩格尔系数和我国相近的国家进行比较；再次与一些国民收入达到1000美元的国家进行比较。比较结果表明，该数值随着经济发展水平的变化而收敛于不同的区间，也就是说该数值是可以确定的。接着，通过与我国农民消费结构的比较，以及不同国家国民收入的机理分析，说明，国际上的数值区间，对确定我国合理住房支出比的重要借鉴意义，进而确定了这一数值。这一思路的创新点在于：（1）通过对大范围规律的揭示，来指导小范围疑难问题的解决，体现了由大到小的思路；（2）把合理住房支出比的确定看作是与国家经济发展阶段和国民生产总值状况密切相关的动态过程，不单纯去确定合理住房支出比的静态数值，而立足于确定该数的相对动态数值，这与我国住房制度改革的进程是相吻合的，体现了由静到动的思路；（3）本书在比较中多次运用了时间和空间的转换，例如把现时比较中一些发达国家的状况，作为中国发展的可能的未来景象，使这种国际比较不但可以确定目前的住房支出比，而且可以确定未来的住房支出比，体现了由横向到纵向的思路。本书还通过恩格尔定律、恩格尔引申定律、对消费的引导和调节、下降百分点的转移规律等的分析，阐述了达到合理住房支出比的可能性。

2. 确定合理房价

本书从两个角度探讨合理房价。第一，从住房造价角度探讨，即从供给的角度探讨。认为，住宅价格形成的客观基础是住宅价值；住宅价值由生产住宅的社会必要劳动时间所决定，包括住宅建筑过程中的全部劳动消耗。也就是说，住宅生成过程中的全部劳动消耗都应得到补偿。在住宅建筑过程中，可以通过对住宅建筑过程中所包含的活劳动和物化劳动的分析确定从住宅造价

出发的住宅价格。第二，从居民消费支付能力的角度探讨，即从需求的角度探讨。认为，无论在发达国家，还是在发展中国家，住宅开发者在实际规定住宅出售价格时，除考虑住宅造价外，都要考虑居民收入水平和承受能力。收入水平高时房价也高，收入水平低时房价也低。在长期的卖者与买者的相互依存、相互竞争和相互作用中，逐渐使房价和居民收入之间形成了一种确定的比例关系，这种关系通常被称为房价收入比，其数值变动范围在1:3—1:6之间。考虑到我国的具体情况，我把这一数值定为1:5，即5年家庭收入总和等于住宅的销售价格。

由于从两种角度考虑和确定住宅的销售价格，因此这种价格就既具有理论上的合理性，又具有实践中的可行性。这种被称为市场均衡价格的住宅价格的确定，对住房制度改革的进一步推进具有极为重要的意义。

3. 工资外收入系数

讨论了房价收入比之后，确定合理房价就成为一件易于进行的事情，但也由此引出了媒体报道中的误区。一些宣传媒体把房价收入比混同于房价工资比，得出中国商品住宅价格畸高的结论。本书详细地探讨了房价收入比和房价工资比的区别，认为工资只是收入的一部分，并不等于收入的全部，工资之外还有一部分不可忽视的收入，尤其是改革开放以来，这笔收入虽然是隐性和模糊的，但却是十分可观的。本书提出并确定了“工资外收入系数”概念，通过这一系数，既可以通过工资测算出收入，解决了隐性收入难以测算的问题，也可以方便地进行收入和工资的换算。通过测算，得出了房价不是畸高只是偏高的结论，从而澄清了舆论界的某些误解和偏见。

4. 消费结构预测

本书用线性扩展模型分别对我国 2000 年和 2005 年城镇居民的消费结构进行了预测。这里有一个问题，就是用历史数据去预测未来，能否反应改革后的状况，能否保持预测的可信度。我是用以下方法进行处理，即在预测过程中对边际预算份额进行了调整，这种调整既反映了对未来消费走势的认识和理解，也模拟了政府对消费行为的调控和引导。进行了这种调整之后，我认为整体模型对未来的预测是可信的。

5. 消费的地理差异分析

本书通过大量数据描述和分析了中国城镇居民消费的地理差异，并概括了职工收入水平和消费行为的地理分布规律，主要有：职均工资水平的地区差异逐步加大；城镇居民家庭收入呈东高西低的梯型分布；房地产开发投资量及增长率呈东高西低的梯型分布；房价收入比，首都城市高于大城市，大城市高于中等城市，中等城市高于小城市，呈立体锥型分布。但住房支出比和个人购房率并未表现出明显的地理分布规律，由此可见，住房消费与房改力度的相关性大于与经济发展水平的相关性。分析消费的地理差异有一个重要的作用，合理的住房支出比和合理房价，虽然是一个具有广泛普适性的数值，但由于住房消费具有很强的区位特性，所以各地在推进房改时切忌生搬硬套此数值，应按照各地的具体情况，依据各地的经济发展水平和房改推进的阶段，调整房价和住房支出比，以使房改可以稳中有进，步步深入。

6. 关于住房消费走势的描述

本书对我国城镇居民住房消费走势的描述是：住房消费热潮一定会到来，但这一消费热潮不会瞬间或骤然到来。住房消费热潮一定会到来的原因是：(1) 居民“家庭现代化”已近完成，增长的消费能力需要新的领域中得以实现；(2) 住房需求不断增

长，催动了住房消费热潮的生成；（3）人均 GNP 水平作为一种标志，意味着新的消费阶段的到来；（4）消费水平的提高，创造了消费升级的可能性；（5）消费模式的转变，为住房消费热潮的形成提供了条件；（6）存款利率的不断调整，客观上产生了刺激住房消费的作用；（7）房地产业的发展，为住房消费提供了物质基础。（详见第七章）

住房消费热潮不会瞬间或骤然到来呢的原因是：（1）进行住房消费，需要消费能力的长期积累；（2）住房的消费方式，使居民购房决策变得审慎而又持重；（3）消费档次拉开，立体式消费市场逐步形成；（4）经历了市场的洗礼，消费心理日趋成熟；（5）多项改革同时推进，分散了居民的消费能力；（6）旧有体制的惯性，使得住房制度改革带有鲜明的“过程性”；（7）居民收入的不稳定，限制了购房欲望的实现；（8）参照国外数据，消费升级的信号尚未完全出现。（详见第七章）

六、结论

本书的主要结论是：由于我国房改涉及面甚广，是一项十分复杂的社会系统工程，所以不能就房改论房改，需要进行多角度广领域的研究；住宅产业能否成为新的经济增长点，其决定因素是住房消费能否成为新一轮的消费热点；若要使住房消费成为消费热点，仅靠住房制度改革难以奏效，需要调动全部影响要素，并推进相关制度的配套改革，其中起关键作用的是工资制度改革；工资制度改革包括两方面的含义，一是通过工资收入的市場化和多元化，加大收入总量，整体性地提高支付能力，二是通过住房分配的货币化，使职工工资中含足住房消费部分，并实现合理的住房支出比，有针对性地提高住房支付能力；若工资制度改革未能有所突破，居民消费支付能力不能有效增长，房改将深受

制约；住房消费的走势是住房消费热潮一定会到来，但不会瞬间或骤然到来。所以，目前实际工作的重点既不是大谈空喊消费热潮的到来，也不是静观等候新的经济增长点的出现，而应是按照书中所提及的建议措施，全面实施，稳步推进。简言之，没有其他制度改革的配套推进，房改将难以孤军深入；只有住房的潜在需求变为有支付能力的现实需求，只有住房消费成为新一轮的消费热点，住宅产业才能蓬勃发展，升级成为国民经济的支柱产业，这正是目前住房制度改革的关键。

第一章 国内外有关消费理论的 引述和简评

其所以要在第一章对国内外有关的消费理论进行引述,主要是出于以下三个原因。第一,本书研究的主要问题是消费和住房消费。消费并不是孤立存在的,它是经济行为的一个构成要素,或者说是经济循环链条的一个环节,要想深刻地理解消费行为的本质与规律,首先要深刻地理解经济行为的本质与规律,因此对我国和西方国家相关的消费理论与实践进行考察与评述,是不无益处的;第二,人文地理的一些问题常常包含深广的经济内涵,对经济理论与实践进行一定深度的探究,是深入理解和阐述人文地理问题的一条捷径;第三,有比较才有鉴别,通过理论的评述和比较以深化研究思路,是国内外普遍适用的、不断把研究推向深入的有效方法。有关消费的著述浩如烟海,为使引述与本书的主题紧紧相扣,将把评述严格限制在三个方面:关于消费结构的讨论,关于住房本质属性的讨论和关于住房价格的讨论。

第一节 关于消费结构的讨论

一、国内专家关于消费结构的讨论

消费结构是指各类消费支出在消费总支出中所占比重,以及相互间的质和量的关系。消费结构随着社会经济各类要素的变化而处于不断的变化之中。消费结构是消费经济学研究的重要内