

中国特色社会主义经济建设协同创新中心资助项目

中国城市家庭住房消费 调查报告 (2015)



周京奎 等著

China Urban Household Housing Consumption
Survey Report
(2015)



经济科学出版社
Economic Science Press

中国特色社会主义经济建设协同创新中心资助项目

中国城市家庭住房消费 调查报告 (2015)

China Urban Household Housing Consumption
Survey Report
(2015)

周京奎 等著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市家庭住房消费调查报告. 2015 / 周京奎等著.
—北京: 经济科学出版社, 2016. 2
ISBN 978 - 7 - 5141 - 6599 - 9

I. ①中… II. ①周… III. ①城市 - 住宅 - 消费 -
调查报告 - 中国 - 2015 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 027582 号

责任编辑: 王东萍

责任校对: 郑淑艳

责任印制: 李 鹏

中国城市家庭住房消费调查报告 (2015)

周京奎 等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

教材分社电话: 010 - 88191344 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esbj3@esp. com. cn](mailto:esbj3@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京密兴印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 12.25 印张 210000 字

2016 年 3 月第 1 版 2016 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 6599 - 9 定价: 39.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn)

本报告得到中国特色社会主义经济建设协同创新中心梁琪教授负责的“中国特色社会主义经济理论建设平台”的资助，在此表示感谢！此外，本报告还得到国家社会科学基金重大项目“京津冀交通、环境及产业协同发展机制创新研究”（15ZDA019）、国家社会科学基金重点项目“新型城镇化背景下城市产业承载力提升路径与政策选择研究”（14AZD110）、教育部人文社会科学重点研究基地重大项目“产业转型升级与创新型经济发展——以要素价格—技术选择动态关系视角的理论与实证研究”（14JJD790004）资助。

前 言

随着中国新型城镇化建设的发展和中国经济进入新常态，住房问题作为重要的民生问题将长期受到各级政府、企业、居民关注，但关注点已不是市场供给问题，而是供给如何适应需求问题，也就是说了解住房消费现状及趋势，是政府制定决策、企业制定发展决策及居民做出理性消费决策的关键，也是规避市场风险的关键。从这一层面来看，住房消费问题是事关我国社会经济协调发展的重大经济问题，而掌握家庭住房消费基础数据是解决住房消费问题的关键。为此，南开大学经济学院周京奎教授牵头的房地产与城市发展研究小组，于2015年6~8月间展开中国首次全国性的住房消费调查，并基于调查数据撰写了中国首部住房消费领域的调查报告《中国城市家庭住房消费调查报告》。

周京奎教授牵头的中国城市家庭住房消费调查研究，经历了研究规划阶段、启动前期的研究队伍组建、启动前期的资料准备阶段、问卷调查前期筹划阶段、问卷调查启动阶段、数据处理阶段和报告写作阶段。

在启动前期的研究队伍组建阶段，成立了以周京奎教授为主要牵头人，其博士生、硕士生为核心成员的紧密型研究队伍。同时，邀请包括南开大学、天津农学院、首都经济贸易大学、山东大学威海分校、山东财经大学、湘潭大学、南华大学、江苏师范大学、太原师范学院、哈尔滨商业大学、秦皇岛职业技术学院、江西财经大学、深圳大学等高校的教师加入参与数据收集工作，构建了集学术研究、调查研究于一体的综合性研究队伍。

在启动前期的资料准备阶段，研究小组根据数量经济研究所李柳玲老师和赵红梅老师的建议，我们于2014年下半年对文献进行了系统整理，包括1980~2014年国外重点期刊发表的有关住房消费研究的重点文献，梳理了其选题领域、研究方法、数据来源、关键变量及主要结论，这为我们设计住房消费调查问卷提供了有力的文献支撑。

在问卷调查前期筹划阶段，研究小组开展了两项工作。一是，与数量经济研究所的王健副教授进行了两次讨论，讨论的内容包括住房消费调查的意义、调查方法选择、调查样本的代表性问题。通过这两次长时间的讨论，研

究小组确定了问卷调查方法。二是,根据设定的调查方法,于2015年4月清明节期间在天津市进行了试调查,共发放了100份问卷,并根据试调查结果对问卷进行较大幅度的修改。

在问卷调查启动阶段,向经济学院递交了有关住房消费调查研究的资金支持申请,得到了中国社会主义经济建设协同创新中心主任逢锦聚教授、南开大学经济学院院长梁琪教授、南开大学经济学院副院长周云波教授等领导的大力支持。问卷调查正式启动后,我们开始组建调查队伍。调研队伍由两部分组成:一是从天津市高校本科生中选拔;二是从调查城市选拔。在正式开展住房消费调查前,研究小组选派博士生赴各城市进行问卷调查培训。

在问卷调查实施阶段,研究小组为每位调查员发放了调研员证书,并为每个城市调查小组建立了微信群,研究小组成员通过微信群与调查小组成员保持实时联系。各城市调研员通过入户调查的方式,获得了真实详尽的家庭住房消费信息。

在问卷调查数据整理阶段,研究小组中的硕士研究生和博士研究生承担了数据录入工作,这有力地保障了数据录入的准确性。研究小组于2015年8月31日正式完成第一次调查和数据录入工作。本次调查共调查32个城市,收集2056个家庭样本,5201个家庭成员样本。

在调查报告撰写方面,研究小组完成了《中国城市家庭住房消费调查报告》的撰写工作。该报告共10章,包括第1章为抽样设计(王贵东负责)、第2章为家庭成员基本信息(王贵东负责)、第3章为工作特征及收入情况(白极星)、第4章为住房及基本消费支出(于静静负责)、第5章为住房消费偏好与交易信息(靳亚阁负责)、第6章为住房区位特征(靳亚阁负责)、第7章为未来家庭住房消费选择(黄雄负责)、第8章为住房调控政策影响(付贺银负责)、第9章为住房消费景气调查(赵天爽负责)、附录为住房搜寻行为(黄雄负责)。

经过近三年的筹划、前期准备和实施,周京奎教授牵头的房地产与城市发展研究小组已基本完成了既定研究任务,研究小组成员希望该项研究能够在政府制定住房发展政策、企业制定发展规划、解决住房民生问题方面提供强有力的数据支持和政策咨询,并为国内外学界同仁从事中国住房问题研究提供微观数据支持。

周京奎

2015年12月10日

目 录

第1章 抽样设计	1
1.1 抽样设计	1
1.1.1 中国城市家庭住房消费调查项目	1
1.1.2 抽样	3
1.2 调查员情况	7
1.3 数据可信度	8
1.3.1 家庭户户规模可信度	8
1.3.2 男女性别比可信度	10
1.3.3 可信度评价	12
本章附件 城市类型划分 (N线城市)	13
第2章 家庭成员基本信息	23
2.1 家庭户户规模	23
2.2 性别结构	25
2.3 年龄结构	27
2.4 学历结构	30
2.5 政治面貌	32
2.6 婚姻状况	34
第3章 工作及收入特征	37
3.1 工作特征	37
3.2 工作收入特征	44
3.2.1 住房公积金特征	44



3.2.2 工作收入特征	46
第4章 住房及基本消费支出	53
4.1 家庭基本消费情况	53
4.1.1 家庭金融投资的情况	53
4.1.2 家庭基本消费情况	57
4.2 自有住房情况	60
4.2.1 家庭拥有住房基本情况	60
4.2.2 自有住房信息	65
4.3 租住房屋情况	85
4.3.1 租住房屋来源	85
4.3.2 租住私人住房获取信息途径	89
4.3.3 租住保障房获取信息途径	90
第5章 住房消费偏好与交易信息	91
5.1 住房消费偏好	91
5.2 住房交易选择	95
第6章 自有住房特征信息	97
6.1 住房结构特征指标	97
6.1.1 自有住房的建筑面积	97
6.1.2 自有住房的房屋结构	100
6.1.3 自有住房的房龄	102
6.1.4 自有住房所在建筑的楼层数	105
6.1.5 自有住房是否有独立卫浴、供暖系统、独立厨房	108
6.2 住房区位特征指标	109
6.2.1 住宅小区绿化率	109
6.2.2 住宅小区容积率	111
6.2.3 住宅小区停车便利性及位置特征	112
6.2.4 住宅小区购物的满意度、环境评价	114
6.2.5 住宅小区娱乐设施、公园、重点中小学情况	117

6.2.6	住宅小区到公交站、地铁站、CBD 的距离	119
6.2.7	住宅小区到工作单位的距离、所需时间	123
第7章	未来家庭住房消费选择	126
7.1	全国及区域概况	126
7.2	年龄与住房消费选择	130
7.3	学历与未来家庭住房选择	133
7.4	工作单位与未来家庭住房选择	136
7.5	所在企业性质与未来家庭住房选择	139
7.6	收入与未来家庭住房选择	142
7.7	户主所属行业类型与未来家庭住房选择	145
第8章	住房调控政策影响	147
8.1	房地产税收政策调整对城镇居民住房消费行为的影响	147
8.2	征收房地产保有税对城镇居民住房购买行为的影响	150
8.3	限制城市居民购房的政策分析	153
8.4	取消住房限购,对城镇居民住房购买行为的影响	156
8.5	取消住房限购、限贷政策对城镇居民住房购买行为的影响	159
8.6	取消限购对城镇居民购买住房目的的影响分析	162
8.7	限贷政策放松对城镇居民住房购买行为的影响分析	164
8.8	城市居民最希望房贷松绑类型分析	167
第9章	住房消费景气调查	170
9.1	现期住房支付能力评价	170
9.1.1	按地区分布划分	171
9.1.2	按城市类型划分	171
9.1.3	按城市群划分	172
9.1.4	按行业划分	173
9.2	未来住房支付能力预期	174
9.2.1	按地区分布划分	175
9.2.2	按城市类型划分	175

9.2.3 按城市群划分	176
9.2.4 按行业划分	177
9.3 当前住房市场评价	178
9.3.1 按地区分布划分	179
9.3.2 按城市类型划分	179
9.3.3 按城市群划分	180
9.3.4 按行业划分	180
附录 住房搜寻行为	183

第 1 章

抽样设计

1.1 抽样设计

1.1.1 中国城市家庭住房消费调查项目

2015 年，南开大学经济研究所、南开大学滨海开发研究院房地产与城市发展研究中心启动了中国城市家庭住房消费调查项目，其调查对象为全国范围内的家庭户，该项目是对中国城市家庭住房消费的全面系统性入户调查，我们希望该调查结果能够填补中国城市家庭住房消费方面的空白。目前，我们的计划是：每年都对调查对象进行跟踪调查，并在后续的调查中适当扩充样本量。2015 年，我们的调查范围主要集中在市辖区，并分为两个部分：第一部分是家庭户调查，第二部分是家庭成员调查。

由于 2015 年是该项目启动的第一年，所以样本量相对较少。其中，家庭户样本为 2056 个，家庭成员样本为 5201 个。目前，样本覆盖了 32 个城市，包括安顺市、包头市、保定市、北京市、成都市、大同市、阜阳市、贵阳市、哈尔滨市、海口市、衡阳市、呼和浩特市、济南市、兰州市、洛阳市、吕梁市、南昌市、秦皇岛市、庆阳市、深圳市、石家庄市、太原市、天津市、天水市、威海市、乌鲁木齐市、湘潭市、忻州市、宿州市、徐州市、郑州市、遵义市。

同时，表 1-1 列出了 2015 年中国城市家庭住房消费调查项目的样本统计详情，从表中能够发现我们的调查项目中，每个城市的样本量是不同的；但这不影响我们的数据分析，因为在数据分析中，我们会对这 32 个城市分别赋权重，从而使得样本更真实地还原总体。

表 1-1 2015 年中国城市家庭住房消费调查项目数据情况 单位：个

城市	家庭户计数	家庭成员计数
安顺市	32	75
包头市	88	202
保定市	100	202
北京市	92	235
成都市	79	176
大同市	80	181
阜阳市	10	20
贵阳市	77	160
哈尔滨市	94	232
海口市	50	108
衡阳市	100	257
呼和浩特市	30	90
济南市	90	237
兰州市	39	97
洛阳市	40	70
吕梁市	20	69
南昌市	91	251
秦皇岛市	100	250
庆阳市	40	111
深圳市	52	117
石家庄市	100	261
太原市	99	289
天津市	71	175
天水市	30	91
威海市	100	286
乌鲁木齐市	40	79
湘潭市	99	297
忻州市	40	119
宿州市	38	65
徐州市	95	309
郑州市	20	53
遵义市	20	37
汇总	2056	5201

1.1.2 抽样

(1) 抽样设计

抽样的设计必须要满足随机性和代表性。其中，对于随机性问题，我们利用电脑产生的随机数来确定调查的城市。对于代表性问题，我们使用城市家庭户户数和家庭户人口数来计算权重，即家庭户户数和家庭户人口数越大的城市，被抽中的概率越大。

中国城市家庭住房消费调查项目的抽样设计，除了需要满足随机性和代表性外，还需要满足以下四个特别要求：

一是城市的地理分布要覆盖到东、中、西、东北地区，考虑到第1年城市数量相对较少，我们压缩为东、中、西地区划分。而东、中、西划分，我们是参照《中国统计年鉴2014》的划分，并将哈尔滨并入中部地区。

二是城市类型要覆盖到一线、准一线、二线、三线、四线、五线城市。而一线、准一线、二线、三线、四线、五线城市的划分，是南开大学经济研究所的自主品牌，衡量了城市承载力水平的高低，指标体系为一级、二级、三级、四级指标。其中，一级指标包括：1. 能源、资源，2. 生态，3. 交通，4. 经济，5. 人口、就业、社保，6. 教育、文化、卫生，7. 其他基础设施，8. 政治地位及区位优势。而详细的六线城市划分请参见本章附表1。

三是为了突出京津冀城市群的重要性，我们提高了京津冀城市被抽中的概率。

四是以最经济有效的方式完成我们的调查。

表1-2为32个城市的地区分布、城市群分布和承载力情况。在地区分布方面，东部地区城市10个，中部地区城市12个，西部地区城市10个。在承载力水平方面，一线城市1个，准一线城市2个，二线城市5个，三线城市7个，四线城市15个，五线城市2个。在城市群方面，保定、北京、秦皇岛、石家庄、天津5个城市属于京津冀城市群。

表1-2 城市类别

城市	地区	承载力	是否属于京津冀
安顺	西部地区	五线城市	否
包头	西部地区	四线城市	否
保定	东部地区	三线城市	是

续表

城市	地区	承载力	是否属于京津冀
北京	东部地区	一线城市	是
成都	西部地区	二线城市	否
大同	中部地区	四线城市	否
阜阳	中部地区	四线城市	否
贵阳	西部地区	三线城市	否
哈尔滨	中部地区	二线城市	否
海口	东部地区	四线城市	否
衡阳	中部地区	四线城市	否
呼和浩特	西部地区	四线城市	否
济南	东部地区	二线城市	否
兰州	西部地区	四线城市	否
洛阳	中部地区	三线城市	否
吕梁	中部地区	四线城市	否
南昌	中部地区	三线城市	否
秦皇岛	东部地区	四线城市	是
庆阳	西部地区	五线城市	否
深圳	东部地区	准一线城市	否
石家庄	东部地区	二线城市	是
太原	中部地区	三线城市	否
天津	东部地区	准一线城市	是
天水	西部地区	四线城市	否
威海	东部地区	四线城市	否
乌鲁木齐	西部地区	三线城市	否
湘潭	中部地区	四线城市	否
忻州	中部地区	四线城市	否
宿州	中部地区	四线城市	否
徐州	东部地区	三线城市	否
郑州	中部地区	二线城市	否
遵义	西部地区	四线城市	否

本项目的抽样方案共分为两阶段，第一阶段抽样在全国抽取城市；第二阶段从抽取的城市中选择在校大学生作为调查员，有偿地以问卷形式调查该城市家庭户的住房消费情况。

由于第一阶段为南开大学经济研究所的可控阶段，故在第一阶段我们基本能够满足抽样的随机性要求；但在第二阶段，由于被抽中城市的在校大学生其调查范围难以控制，故第二阶段的样本随机性完全由该城市的在校大学生自行把握。

而对于代表性的问题，在校大学生在进行具体问卷调查时，我们并不要求具体的哪个城市一定要调查具体数量的家庭。其原因：一是，以实事求是的态度，能够调查多少就调查多少，降低了调查员为了完成一定数量而违规编造数据的风险。二是，尽可能节约调查成本，考虑到被调查城市的大学与南开大学的合作紧密程度；合作程度越紧密，则可以获得更多的在校大学生作为调查员，从而获得更多的样本。三是，即使每个城市的样本量与该城市的家庭户户数或家庭户人口数不成比例，我们仍然能够在数据分析时，通过调节城市的权重来满足代表性。

(2) 数据分析处理

在获得调查数据后，我们要做的是更好地根据已有的样本数据来描述总体。我们知道，家庭户户数或家庭户人口数越多的城市，应当具有更强的代表性。我们对总体的描述中，均通过家庭户户数或家庭户人口数做相应的调整，为了更好地统一口径，我们采用的权重是一个综合权重，具体算法为： $\text{综合权重} = \text{家庭户户数权重} \times 0.5 + \text{家庭户人口数权重} \times 0.5$ 。表1-3为我们计算出的城市权重。

表 1-3 城市权重

地区	家庭户户数	户数权重 (%)	家庭户人口数	人口权重 (%)	户规模	综合权重 (%)
徐州市	612464	1.85	1823337	2.08	2.977051712	1.96315
太原市	1067274	3.22	2937955	3.35	2.752765457	3.28467
秦皇岛市	333611	1.01	901621	1.03	2.702611724	1.01720
衡阳市	334105	1.01	990125	1.13	2.963514464	1.06834
哈尔滨市	1899620	5.74	5151195	5.87	2.711697603	5.80189
天津市	3108605	9.39	8486345	9.66	2.729952824	9.52673

续表

地区	家庭户户数	户数权重 (%)	家庭户人口数	人口权重 (%)	户规模	综合权重 (%)
安顺市	227975	0.69	728006	0.83	3.193358921	0.75881
包头市	747147	2.26	1957760	2.23	2.620314342	2.24309
北京市	6394889	19.32	15647716	17.82	2.446909712	18.56741
大同市	584587	1.77	1659473	1.89	2.838710064	1.82774
阜阳市	586097	1.77	1726444	1.97	2.945662578	1.86816
贵阳市	958301	2.89	2731474	3.11	2.850329907	3.00252
海口市	549454	1.66	1766621	2.01	3.215230028	1.83569
济南市	1275448	3.85	3617655	4.12	2.836379845	3.98607
湘潭市	272731	0.82	788782	0.90	2.89216114	0.86101
兰州市	842775	2.55	2251588	2.56	2.671635965	2.55481
乌鲁木齐市	1105813	3.34	2713300	3.09	2.453669834	3.21496
忻州市	162405	0.49	493255	0.56	3.037190973	0.52612
吕梁市	90748	0.27	286236	0.33	3.154185216	0.30003
呼和浩特市	655474	1.98	1738102	1.98	2.65167192	1.97957
宿州市	514960	1.56	1573982	1.79	3.056513127	1.67391
郑州市	1330948	4.02	3586751	4.08	2.694884398	4.05229
洛阳市	587831	1.78	1796138	2.05	3.055534669	1.91046
遵义市	366255	1.11	1027448	1.17	2.805280474	1.13815
天水市	318650	0.96	1075673	1.22	3.375719441	1.09371
庆阳市	102754	0.31	334489	0.38	3.255240672	0.34564
保定市	322529	0.97	964366	1.10	2.990013301	1.03619
成都市	2437679	7.36	6388666	7.28	2.620798719	7.31909
南昌市	643887	1.94	2024365	2.31	3.143975573	2.12506
深圳市	3587005	10.83	7573220	8.62	2.111293405	9.72934
石家庄市	815715	2.46	2370198	2.70	2.905669259	2.58148
威海市	268907	0.81	703573	0.80	2.616417572	0.80672

注：表中的家庭户户数及家庭户人口数数据为第六次人口普查中城市的市辖区汇总。

一般情况下，我们使用的权重是综合权重；只有在极特殊的情况下，我们将会采用户数权重或人口权重，当使用户数权重或人口权重时，我们会在报告中特别说明。

我们对全国平均的计算公式为：全国平均值 = 城市 1 的平均值 × 城市 1 的综合权重 + 城市 2 的平均值 × 城市 2 的综合权重 + … + 城市 32 的平均值 × 城市 32 的综合权重。从这个公式中，可以看到每个城市的样本量已不再重要，因为在计算全国平均值时我们最感兴趣的是每个城市的平均值，而非每个城市的样本量。

1.2 调查员情况

中国城市家庭住房消费调查项目的调查员为全国各个高校的优秀本科生，主要为大一或大二学生。选择大一、大二学生是出于以下考虑，中国城市家庭住房消费调查项目是一个跟踪调查项目，并且至少要连续跟踪三年，而大一、大二学生基本能够保证三年的跟踪调查不中断。

调查员的召集，主要是通过联系调查城市的大学学校领导、学院领导或老师，以社会实践等方式择优选拔。另外，学生也可自愿报名，但需通过调查城市的大学或南开大学的选拔筛选。而在每个城市，我们都将选拔一名最优秀的调查员作为组长，负责与南开大学的直接联系。

在调查员开展调查前，南开大学将派培训人员到调查城市的大学进行系统培训。培训内容包括：第一，内容讲解。培训人员通过课堂 PPT，课下 QQ 群、微信群、电子邮件等灵活方式对问卷内容进行讲解及答疑。第二，访问技巧。包括如何礼貌沟通被调查者，如何获得被调查者的信赖，突出强调调查的学术性、公益性和非商业性，声明对被调查者私人信息的保密性等。

调查员的报酬。为了更快地获得数据，南开大学 2015 年采用了预支的形式。在调查前，我们将估算的费用先交付给调查员组长，由组长将费用向下分配。目前，组长手中的费用主要分为三部分，第一部分是给予被调查者，第二部分是给予调查员，第三部分是问卷寄回的快递费。费用采取多退少补形式。同时，调查员还获得南开大学给予的一些实物奖励，并根据需要获得社会实践证明。