

Mortgage Slaves,  
House Price Bubble and the Solution

# 房奴、房价及其治理

——国际经验和中国道路

施继元 著  
李杰群 尚秀芬 查建华

Mortgage Slaves,

House Price Bubble and the Solution

# 房奴、房价及其治理

——国际经验和中国道路

施继元 著

李杰群 尚秀芬 查建华

## 图书在版编目(CIP)数据

房奴、房价及其治理:国际经验和中国道路/施继元等著. —上海:上海财经大学出版社,2011. 2

ISBN 978-7-5642-0935-3/F • 0935

I. ①房… II. ①施… III. ①房地产-价格-研究-中国  
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 247261 号

□ 责任编辑 仲崇巍  
□ 封面设计 张克瑶

FANGNU FANGJIA JIQI ZHILI

房奴、房价及其治理

——国际经验和中国道路

施继元 著

李杰群 尚秀芬 查建华

---

上海财经大学出版社出版发行  
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: [webmaster@sufep.com](mailto:webmaster@sufep.com)

全国新华书店经销

上海竟成印务有限公司印刷装订

2011 年 2 月第 1 版 2011 年 2 月第 1 次印刷

---

787mm×1092mm 1/16 17.5 印张(插页:1) 352 千字

定价:38.00 元

本书为上海市教委科研创新项目：上海房奴现象的理论与实证研究(08ZS173)之研究成果

本书亦为下列项目之研究成果：

国家特色专业建设项目金融学

上海市教委重点学科建设项目金融学(J51601)

上海市教育高地金融学(第三期)

# 序

享有体面、安全的住房是公民应有的权利。1948年的《国际人权宣言》第25条把居住权利列为基本人权,该宣言宣称:“每一个人都有权利拥有足够的生活水平,以保障他个人及其家庭的健康和安适,尤其是食物、衣物、居住、医疗以及必要的社会服务。”1995年联合国《经济、社会、文化权利国际公约》也规定:“每一个人都有权利拥有一个于他和他的家庭都足够的生活水平,包括足够的食物、衣物和住宅,同时可以不断地改善其生存条件。”1996年《联合国伊斯坦布尔人居宣言》明确指出:“保证人人享有适当住房和使人类住区更安全、更健康、更舒适、更公平、更持久,也更具效率”,“要全面逐步实现国际法律文件提出的人人享有适当住房的权利”。

给国民提供体面、安全的住房则是政府的责任。美国国会在1937年通过了《公共住宅法案》,设立了联邦平民房屋建设总处(USHA),以设立永久性的中央补助。1949年,杜鲁门政府修订了《国家住房法》,提出“每一个美国家庭都能够拥有一套安全、环境适宜和舒适的住房”的目标。西班牙宪法第47章规定,西班牙公民有权利获得适当和足够的住房,政府要创造条件、制定规则,保障公民的这一权利得以实现。荷兰宪法第22章规定,政府有责任确保公民得到住房。葡萄牙宪法第65条规定,为了健康和舒适,为了保护个人隐私和家庭生活,每个人都有权利为自己和家人谋求住房。法国1990年通过《罗伊·贝森法案》,试图确保所有阶层都能获得住房,并规定政府各部门有责任制订住房计划,以保证下层人民的住房权利。瑞典则规定享有良好的居住环境和宽敞的住房条件是国民的社会权利。<sup>①</sup>

我国政府同样将住房问题作为重要的工作内容。2004年底,建设部颁布《全面建设小康社会居住目标》,提出我国“2010年人均住房建筑面积为30平方米。2020年人均住房建筑面积为35平方米。平均每套住宅标准在120平方米左右,达到户均一套、人均一间的总体目标”。

<sup>①</sup> 张志前. 楼市谜局[M]. 北京:中国经济出版社,2009,p191.

改革开放三十余年来,中国房地产市场的发展对促进我国居民居住情况改善做出了不可磨灭的贡献,从1978年的城市居民人均居住面积3.6平方米增长到2006年的城市人均住宅建筑面积27.1平方米。但是,不得不承认,以2003年为分水岭,在将普通居民推向商品房市场后,中国的房地产业作为国民经济的“支柱产业”得到了极大的发展,房价的畸形上涨却使得居住条件巨大改善这样的成绩黯然失色。大量的购房者因为购房成为房奴,年轻人不再拥有梦想,他们的梦想被高不可及的房价牢牢地压在了地下室。可以说,2003年以后的中国房地产市场博弈已经失去了应有的均衡,真正的住房需求者被房地产商、被海内外投机或投资者、被利益阶层所抑制。

房地产市场的过度市场化,使得中低收入阶层和低收入群体也必须通过商品化的模式解决住房问题。政府在解决居民住房问题上应该承担的责任被淡化、被忽视。

2003年起,房地产因为其产业链长、带动的产业多而成为国民经济的支柱产业。一般认为,房地产及相关产业对国外经济增长的贡献在15%~20%左右。但这种说法却被部分人士说成了房地产一个行业对经济增长的贡献。其实,房地产业对经济增长的贡献主要由三部分构成:一是与房地产相关的建筑业和建材业;二是房屋装潢和家具;三是家用电器等家庭用品销售。三部分对经济增长的贡献接近。房价高虽然可增加房地产自身的增加值,但是由于购房者可用于装潢和家具及家用电器支出减少,将产生严重的“挤出效应”,反而将在长时间内挤压内需能力。因此,高房价对经济增长的贡献不会比低房价更多,高房价促进经济高增长的说法是完全站不住脚的。

胡锦涛总书记在2010年9月16日发表的《深化交流合作,实现包容性增长》中明确提出要实现包容性增长,切实解决经济发展中出现的社会问题,让经济全球化和经济发展成果惠及所有国家和地区、惠及所有人群,在可持续发展中实现经济社会协调发展。中国共产党十七届五中全会明确了这一重要思想。毫无疑问,房地产市场的快速发展也应该让普通百姓共享其中的利益。同时,在基尼系数高企、贫富差距不断扩大的趋势未能得到根本扭转的背景下,政府和利益阶层应该认识到为普通居民提供体面住房、实现经济增长成果的共享实际上是博弈的均衡策略之解。

房价问题是政治问题,政府对房地产市场的新认识使我们看到了房地产调控的决心正在不断加强。而房价泡沫化问题又主要是金融问题,只要适度收紧银根,房价就会出现向其合理价值的回归,再配套以税收、土地等政策,我们坚信,房价可以得到有效调控。

“家事、国事、天下事,事事关心”,这是中国知识分子的社会责任。中国的房地产市场发展已经走到了“往左往右的路口”,在此当口大声地呐喊,就算是对着无人的荒原,也是我们的担当。

本书由施继元、李杰群、尚秀芬、查建华四位博士合作撰写，内容的文责由相应的撰稿人承担。上海体育学院外语系李涛副教授为本书翻译了大量的国外文献资料。全书由施继元博士负责统稿工作。

在课题研究中我们做了多个问卷调查，在此感谢我们的学生吴梦、王瑛、郝金金、邵寰、胡迪、曹旭、舒楚楚和周圆等，他们的辛勤劳动为我们提供了大量的一手数据，也使得我们对所研究的问题有了更深刻的认识。多家银行接受了我们对于房贷状况的调研，上海财经大学出版社有限公司的黄磊总经理十分关心本书的出版，出版社的编辑为本书的出版付出了辛勤的劳动，在此一并表示感谢。

仅以此书献给伟大的改革开放事业！献给为改革开放做出巨大贡献、创造历史的广大普通劳动者！

**施继元**

2010年12月

# 摘要

本书的研究思路是先分析房奴的含义、界定标准、房奴现象的现状及其产生的原因,然后就主要原因提出相应的解决办法。第二至七章分别就房地产泡沫及其调控、房地产税收调控政策、房屋租赁管理体系构建、住房保障体系构建以及房奴理财等问题进行探讨,试图在这些方面提出相应的解决中国住房问题的对策。第八章是对次贷危机的深入分析和总结,从新的角度提出几个在总结次贷危机经验教训时被有意无意忽视的问题,希望借这些问题的讨论,提高对金融监管制度设计上存在的弊病的认识,消除中国式金融危机爆发的制度根源。

本书共分八章,第一章讨论房奴现象的成因与现状。此章对房奴的含义进行了界定,认为房奴是使用住房贷款或其他借款购买住房,定期还款支出超过收入的合理比例,而且在购房后承担较大的心理压力,经常存在焦虑、压抑等情绪的消费者群体。房奴现象产生的背后涉及政治、经济、社会、文化等全方位的因素,其原因深刻而复杂。房价的快速上涨、居民消费观念的“亚健康”、风险观念的薄弱、投机盛行,以及银行出于利益驱动的贷款巨额投放等是房奴形成的直观原因,但是,唯GDP论的政府官员绩效考核导向、房地产利益阶层的形成导致的管制房价决心的缺乏以及房价上涨预期下消费者理性决策是导致房奴现象产生的深层原因。通过对2006年和2009年上海房奴现象的调查问卷分析,我们发现房价水平确实已经超过大部分消费者的心理价位,并给约三分之一的购房者的经济承受能力带来了一定影响,产生了“挤出效应”,部分消费者在购房后产生了较大的心理压力。

第二章对房地产泡沫进行了较为深入的分析。房地产泡沫表现为房地产价格远远高于其内在价值,房地产泡沫与宽松的货币政策相关,也与投资者预期房价上涨密切相关。房地产泡沫影响金融稳定,影响经济的平稳运行。通过房价收入比、住房空置率等指标可以明确地判断出中国房地产市场已经存在比较明显的局部泡沫现象。

第三章为中国房地产市场调控政策分析。第一节以美国、德国、日本、新加坡等国家为例,对海外房地产市场调控的实践进行了详细分析,总结各国在房地产市场调控实践过程中的经验和特点,并在此基础上,进一步提炼出带有规律性



的共性内容。第二节对中国 2003 年以后的房地产调控政策从行政政策、土地政策、财税政策、信贷政策以及货币政策等方面分门别类地进行了梳理,总结了政策失败的原因。第三节简要地提出了治理当前高房价的对策措施。

第四章为房地产税收调控政策分析。第一节分析了我国房地产税收的历史沿革和目前的总体状况,指出我国的房地产税收存在税种重复设置,加重了房地产行业的负担,增加了房地产开发成本,以及房地产税收体系结构不合理,保有环节税负过轻,流转环节税负过重,并在一定程度上导致了房地产市场的投机炒作的问题。第二节针对当前房地产市场的热点问题——物业税——进行了专门研究,从国际比较的视角说明了物业税的构成要素及其可供借鉴之处。第三节针对国内的实际情况,分析了我国开征物业税的主要障碍、开征的前提条件。第四节讨论了开征物业税对房价的影响,认为物业税的开征有利于抑制房地产投资,但温和的物业税率不足以大幅度降低房价。治理房价泡沫需要采取综合税收措施,充分运用所得税、增值税、物业税(房产税)等多种税种,尽量降低房地产投资、投机收益。

第五章为住房租赁管理体系的国际经验和中国行动,是本书着力较深的一章。第一节以翔实的资料说明了美国、英国等主要国家以及纽约、伦敦、东京等国际大都市住房租赁管理的现状、住房租赁管理的原则以及主要经验。第二节从私人租赁和社会租赁两个部分分析了国内住房租赁业的现状,从加强立法、成立专门管理部门以及规范租赁管理等方面对如何推进国内租赁业发展提出了针对性的建议。

第六章为构建城镇住房保障体系,解决低收入阶层住房问题。第一节讨论了低收入阶层住房保障制度构建的意义,在结合 2009 年上海市低收入阶层经济和住房状况问卷调查的基础上,分析了上海市住房保障制度的现状。通过对世界主要国家和地区低收入阶层住房保障制度的分析,提出了上海住房保障制度建设的对策。第二节回顾了中国住房保障制度的发展历程、主要构成及其存在的主要问题,问题导向地提出了完善中国住房保障的对策。

第七章是专门为房奴准备的理财篇。第一节详细介绍了资金时间价值与贷款分期偿还额的计算、房地产价格的决定因素以及机会成本和投资机会选择的道理。第二节详细介绍了国内住房贷款类型和美国住房贷款的类型,通过对贷款知识的介绍,可以帮助消费者选择合理的贷款种类。第三节首先介绍了房奴在理财中的几个误区,然后就房奴理财中的几个热点问题如要不要买房、何时买房、如何买房以及使用浮动利率还是固定利率贷款等进行了探讨,最后提出了房奴的以大换小,以空间换生活质量,及时空仓,以时间换住房空间和“理性违约”,以放弃换生活质量等三大自我化解策略。

第八章讨论了次贷危机以及为避免中国重蹈覆辙应该重点关注的领域。第一节对次贷危机进行了新解读,以“五阶段说”归纳了次贷危机逐步深化的过程。

明确提出次贷危机本质上仍然是生产过剩的危机,是全球产业分工时代局部服务业过剩和局部制造业过剩并存的全球性经济危机,并对次贷危机美国受损失情况及恢复情况作出了全新的判断。第二节讨论了一个对监管制度有效性来讲至关重要,却被视为禁区、被全球各地的政府和监管当局视若无睹的问题——金融“旋转门”。对美国及中国的“旋转门”情况进行了深入的分析,并从理论上证明了“旋转门”容易导致监管俘获。本节对如何防止中国的“旋转门”现象提出了建设性的建议。第三节结合奥巴马的金融改革法案,着重讨论了次贷危机中暴露出来的另一个重要问题——金融消费者保护。本节阐述了《多德—弗兰克法案》的立法背景,并对其将带来的深刻影响和对我国的启示进行了前瞻性分析。

# 目 录

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 序.....                       | 1   |
| 摘要.....                      | 1   |
| 第一章 房奴现象的成因与现状分析.....        | 1   |
| 第一节 房奴与房奴现象.....             | 1   |
| 第二节 房奴现象的成因分析.....           | 5   |
| 第三节 房奴现象的危害性 .....           | 28  |
| 第四节 对上海房奴现象两次调研情况的分析 .....   | 38  |
| 第二章 房地产泡沫 .....              | 51  |
| 第一节 房地产泡沫的本质和内涵 .....        | 51  |
| 第二节 我国房地产市场泡沫分析 .....        | 60  |
| 第三章 房地产价格调控 .....            | 67  |
| 第一节 国外房地产市场调控政策 .....        | 67  |
| 第二节 我国的房地产调控政策 .....         | 73  |
| 第三节 促进房地产价格回调的对策分析 .....     | 85  |
| 第四章 房地产税收调控.....             | 100 |
| 第一节 我国房地产税收的历史沿革与目前总体状况..... | 100 |
| 第二节 物业税的国际比较研究及启示.....       | 106 |
| 第三节 我国征收物业税的可行性及建议.....      | 117 |
| 第四节 开征物业税对房价的影响.....         | 121 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| <b>第五章 住房租赁管理体系的国际经验和中国行动</b> .....     | 127 |
| 第一节 国外住房租赁管理体系.....                     | 127 |
| 第二节 国内住房租赁管理体系的构建.....                  | 153 |
| <b>第六章 发展城镇住房保障体系,解决低收入阶层住房问题</b> ..... | 167 |
| 第一节 低收入阶层住房保障制度构建——以上海为例.....           | 167 |
| 第二节 我国城镇住房保障制度体系现状与对策.....              | 178 |
| <b>第七章 房奴理财的原理与策略</b> .....             | 199 |
| 第一节 房奴理财基础知识.....                       | 199 |
| 第二节 国内外住房贷款介绍.....                      | 208 |
| 第三节 房奴的理财策略.....                        | 218 |
| <b>第八章 次贷危机与中国趋势</b> .....              | 227 |
| 第一节 次贷危机新解.....                         | 227 |
| 第二节 旋转门不破,金融危机隐患难除 .....                | 240 |
| 第三节 奥巴马金融消费者立法与中国金融消费者保护.....           | 249 |
| <b>参考文献</b> .....                       | 261 |

# 第一章

## 房奴现象的成因与现状分析

### 第一节 房奴与房奴现象

#### 一、房奴与蚁族

“房奴”(mortgage slave)是2006年中国最流行的词语之一,在2007年8月成为教育部公布的171个汉语新词之一,意为“房屋的奴隶”,指城镇居民抵押贷款购房后可支配收入的40%~50%甚至更高的比例偿还贷款本息,影响到教育支出、医药费支出和抚养老人等正常消费支出,从而造成家庭生活的长期压力,使得家庭生活质量下降,甚至让人感到奴役般的压抑。<sup>①</sup>购房者在享受有房一族的心理安慰的同时,生活质量却大为下降,不敢轻易换工作,不敢娱乐、旅游,害怕银行加息,担心生病、失业,更没有时间好好享受生活。<sup>②</sup>

2008年,作家魏子出版了一部名为《房奴》的小说,根据这部小说改编的28集同名电视剧在2009年上映,引起了一定的反响。而作家六六在2007年出版的长篇小说《蜗居》,围绕住房问题讲述了现代都市青年的情感故事。2008年,根据该小说改编的同名电视连续剧上映后引起了极大的轰动。舆论认为,该剧热播源于它引起了年轻群体对理想被高房价所剥夺的群体性忧愤、无奈和失落感。

2009年,“蚁族”又成为一个热门词语。所谓“蚁族”是指大学毕业生形成的低收入聚居群体。这些受过高等教育,却从事着保险推销、电子器材销售、广告营销、餐饮服务等临时性工作的大学毕业生们,主要居住在城乡接合部或近郊农

① [http://baike.baidu.com/view/41339.htm?fr=ala0\\_1\\_1](http://baike.baidu.com/view/41339.htm?fr=ala0_1_1).

② 购房成不能承受之重,31.8%房贷一族成“房奴”,[http://news.xinhuanet.com/house/2006-04/17/content\\_4432517.htm](http://news.xinhuanet.com/house/2006-04/17/content_4432517.htm).



图 1-1 房奴和蜗居的宣传材料

村,绝大多数没有“三险”和劳动合同,个人收入大大低于城镇职工平均工资,且在其生活的城市无固定房产。他们收入的 70% 以上用于支付房租与承担基本生活支出,恩格尔系数远远高于平均水平。他们的年龄集中在 22~29 岁之间,有九成人是童年时被称为“小太阳”、“小皇帝”的“80 后”,从地域上看,主要分布在北京、上海、深圳、广州和大连等直辖市与经济发达地区。根据官方统计数据,目前全国各大城市的“蚁族”总人数约为 300 万人<sup>①</sup>。蚁族成为城市中的新阶层,他们艰难的处境使其连成为房奴的资格都没有。

## 二、房奴的判断标准

并非所有购房者都是房奴。如何判断消费者是否已经成为房奴?我们认为,房奴应该具有以下两个特征:一是使用住房贷款或其他借款购买住房,家庭负债程度过高,定期还款支出超过收入的合理比例;二是在购房后承担较大的心理压力,经常存在焦虑、压抑等情绪。

判断借款人的负债程度是否超过合理水平,一般以家庭的收入支付比率为标准。收入支付比率是以家庭的每月固定支出与家庭的可支配收入之比。家庭的每月固定支出包括房贷还款支出以及物业费、赡养费以及其他贷款分期还款额等内容,它是家庭每个月至少要支出的金额。国际上常用的分母为家庭可支配收入,家庭可支配收入一般低于家庭收入额。在国内,部分人士往往将公式处理为每月还贷金额除以每月的家庭收入,这样的理解一方面使分子变小,另一方面使分母增大,计算的结果必然使相同情况下的收入支付比例降低。

国际银行业常用的固定支出收入比标准为 28%~33% 以下。在我国,银监会

<sup>①</sup> 韩晗:京沪穗三城蚁族阅读调查[N].中国图书商报,2010-5-22.

在2004年8月颁布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》第三十六条规定应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在50%以下(含50%),月总债务支出与收入比控制在55%以下(含55%)。规定房产支出与收入比的计算公式为:

(本次贷款的月还款额+月物业管理费)/月均收入

总债务支出收入比的计算公式为:

(本次贷款的月还款额+月物业管理费+其他债务月均偿付额)/月均收入

公式中的收入为申请人的可支配收入,即单一申请为申请人本人可支配收入,共同申请为主申请人和共同申请人的可支配收入。但对于单一申请的贷款,如商业银行考虑将申请人配偶的收入计算在内,则应该先予以调查核实,同时对于已将配偶收入计算在內的贷款也应相应地把配偶的债务一并计入。显然,国内监管部门所能接受的收入支付比例远高于国外。

银行业的收入支付比例标准对于确定房奴标准具有一定的借鉴意义。银行之所以确定这样的标准,说明通过它们的经验数据和统计分析,这样的收入支付比所蕴含的风险在合理范畴之内,也就是说借款人有能力偿还贷款本息,贷款的预期违约率较低。这从另一个角度理解就是借款人不需要过于为其不能偿还贷款本息而提心吊胆。但是,中外对同一比率的要求相差如此悬殊则引发我们思考:到底多大的收入支付比才是判断借款人是否超过其合理偿债能力的界限?

我们认为,中外的收入支付比例在各自国家都有一定的合理性。中国和西方国家的国民收入消费比例有很大的差异,西方发达国家的居民国民收入消费比例一般在60%以上,像美国更是在70%~80%以上的水平,而在改革开放后,我国居民的国民收入消费比例逐年下降,目前仅为30%左右。如此巨大的消费比例差异使居民可用于偿还贷款的比例存在巨大差异。西方国家居民可用于偿还住房贷款的比例远低于我国居民。同时,我国居民对住房的重视度更高,对简单物质生活的承受力比较强,在出现房价下跌、收入下降等不利情形下能够维持房贷的意愿就会比较高。因此,我国银行系统对收入支付比例较高的容忍度有其合理性。

另外,由于借款人的收入水平、职业稳定性等对借款人的信用水平有较大的影响,那么合理的支付收入比是否需要根据借款人的收入水平进行差异性评价?例如,甲的收入为每月20 000元,乙的收入为每月3 000元,他们是否都需要按50%的比例控制呢?对此,我们认为,收入高的借款人一般来说负债金额较高,每月需偿还的绝对额高,并且其生活水准较高,生活费的固定支出也较高。一旦其失业或发生意外,其偿还债务的能力和意愿未必就比收入水平一般的借款人高。如果高收入借款人贷款购买的是非自住房,则在发生不利情况下,其违约的意愿将会高于一般借款人。因此,对高收入阶层而言,并不会因为其当前的收入水平高就能够承担更高的收入支付比。

因此,综合来讲,根据收入支付比例的标准,采用银行系统常用的50%的收入支付比来判断借款人是否承担较大经济压力,借以判断其是否属于房奴有一

定的合理性。同样,高收入借款人的判断标准也应基本一致。

实际上,也可以运用借款人的债务家庭收入比、房价收入比、住房痛苦指数(每平方米平均房价/月平均收入)等指标来判断借款人的债务负担是否过重。全美不动产协会(National Association of Realtors,NAR)的住房负担能力指数是用来测试借款人是否有能力购买住房的一个参考指标。将这种方法加以引申就可以制定出用来考核借款人是否超过其合理的债务负担能力的指数,并可以要求或建议商业银行在实践中予以执行。

## 专栏 1

### 美国的住房负担能力指数(Housing Affordability Index,HAI)

全美不动产协会负担能力指数是用来测算一个典型家庭是否有能力购买典型住房的指标。典型住房指 NAR 统计的现存独户住宅的全国中位数价格,典型家庭是指美国人口统计局(the U. S. Bureau of the Census)统计的中位数收入家庭。房贷利率选择 Federal Housing Finance Board 和 HSH Associates, Butler, N. J. 提供的有效利率(effective rate)。计算假定首付款为 20%,并以每月收入的 25%作为贷款本息偿还的上限,即每月还贷金额不能超过中位数收入家庭月收入的 25%作为可负担住房的标准<sup>①</sup>。指数 100 表示中位数收入家庭可以负担得起中位数价格的住房。指数大于 100 表示中位数收入家庭具有足够的收入可以在 20%的首付比率下抵押贷款购买中位数价格的住房。指数越高,表示该家庭越有能力负担中位数价格的住房。表 1—1 反映的是 2006~2009 年三季度美国典型家庭的住房支付能力,可以看到,由于次贷危机带来的房价大幅度下跌,美国中位数收入家庭的住房负担能力指数反而有了明显的提高,美国居民对房价的支付能力明显增强。

表 1—1 美国典型家庭住房负担能力

| 年份   | 季度 | 独户住宅中位数价格(美元) | 抵押贷款利率(%) | 月本息偿还额(美元) | 偿还额占收入(%) | 中位数家庭收入(美元) | 可负担收入(美元) | 住房负担能力系数 |
|------|----|---------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|----------|
| 2006 |    | 221 900       | 6.58      | 1 131      | 23.2      | 58 407      | 54 288    | 107.6    |
| 2007 |    | 217 900       | 6.52      | 1 104      | 21.6      | 61 355      | 52 992    | 115.8    |
| 2008 |    | 196 600       | 6.15      | 958        | 18.5      | 62 030      | 45 984    | 134.9    |
| 2008 | Ⅲ  | 200 400       | 6.41      | 1 004      | 19.5      | 61 836      | 48 192    | 128.3    |
| 2008 | Ⅳ  | 180 200       | 6.03      | 867        | 16.9      | 61 451      | 41 616    | 147.7    |
| 2009 | Ⅰ  | 167 300       | 5.16      | 732        | 14.4      | 61 185      | 35 136    | 174.1    |
| 2009 | Ⅱ  | 174 200       | 5.02      | 750        | 14.8      | 60 799      | 36 000    | 168.9    |
| 2009 | Ⅲ  | 177 900       | 5.30      | 790        | 15.7      | 60 415      | 37 920    | 159.3    |

资料来源:2009 National Association of Realtors.

① 2009 National Association of Realtors.



借款人是否容易成为房子的奴隶,与借款人的心理类型和心理承受力也有很大关系。比较敏感、悲观的借款人更容易感受到还贷压力,外部环境的不利变化对其产生的影响更加明显。因此,较易感受心理压力的消费者应该有意识地控制债务水平。当然,这也提出一个命题:商业银行在发放住房贷款时是否可以以人为本,在发放住房贷款时引进借款人心理承压能力测试。这值得政府、银行监管部门及商业银行深思。

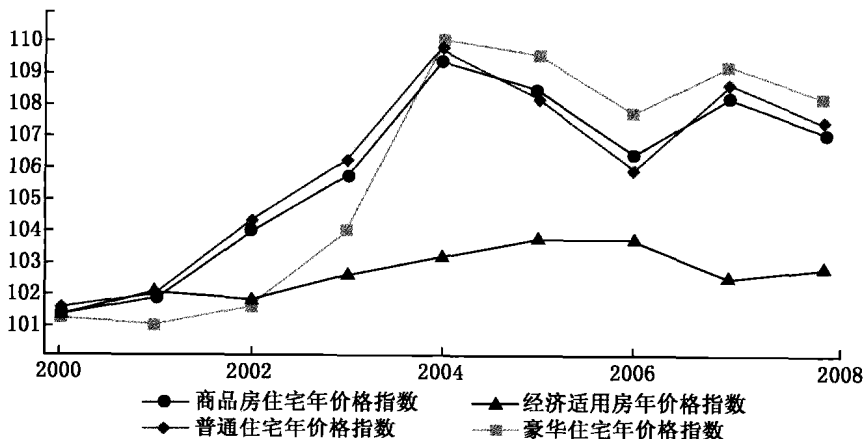
## 第二节 房奴现象的成因分析

大量购房者成为房奴,其背后涉及的是政治、经济、社会、文化等全方位的因素,其原因深刻而复杂。

### 一、房奴现象产生的直观原因

(一)住房价格快速上涨是居民债务负担沉重,成为房奴的首要原因

从2002年前后新一轮房价上涨周期启动以来,房价快速上涨。上海、北京、深圳等大城市房价涨幅惊人,已远远超出普通家庭的承受能力。图1-2表明:住房价格指数在2003年之后进入了高速增长区间,住房价格节节攀升。从表1-2可以看到,十年间,特别是2003年后住房价格的涨幅明显。而2009年巨额信贷投放带来的部分主要城市房价几乎翻番的涨幅,更使房价高到了“与普通老百姓无关”的程度。



资料来源:新华社金融交易服务平台行业数据库。

图 1-2 2000~2008 年主要住房价格指数