

浙江省社科规划课题（07CGLJ011YB）研究成果

居民住房负担能力 与房价合理性研究 ——以浙江为研究对象

JUMIN ZHUFANG FUDAN NENGLI YU FANGJIA HELIXING YANJIU
——YI ZHEJIANG WEI YANJIU DUIXIANG

虞晓芬 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

浙江省社科规划课题 (07CGLJ011YB) 研究成果

居民住房负担能力与 房价合理性研究

——以浙江为研究对象

虞晓芬/著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

居民住房负担能力与房价合理性研究：以浙江为研究对象/虞晓芬著. —北京：经济科学出版社，2011.12

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1425 - 6

I. ①居… II. ①虞… III. ①居民收入 - 关系 - 房地产市场 - 研究 - 浙江省 IV. ①F127.55②F299.275.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 279527 号

责任编辑：杜 鹏

责任校对：杨 海

版式设计：代小卫

技术编辑：王世伟

居民住房负担能力与房价合理性研究

——以浙江为研究对象

虞晓芬/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

总编辑部电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

北京中科印刷有限公司印装

880 × 1230 32 开 7.75 印张 220000 字

2011 年 12 月第 1 版 2011 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1425 - 6 定价：26.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

拥有适当的住房是每一个人生存、生活的基本需要。适当的住房不仅仅是居民遮风避雨的庇护所，也是给家庭带来安全感、稳定感与舒适感的重要要素，是个人参与家庭生活并实现教育、就业等其他生活需要的必要基础。同时，对于自有住房的家庭来说，适当的住房也是家庭财富的主要组成部分。大量的研究表明，良好的住房水平能够带来许多积极的经济和社会效应。因此，基于住房对家庭、社会所起的重要作用，居民的住房问题历来就为学者和政策制定者所关注。联合国设立专门的“人类住区规划署理事会”负责相关人居事宜的推动。美国政府 1965 年专门成立住房及城市发展部，负责制定和执行有关合理住房的法律和规章制度，防止在住房方面的歧视；负责为老年人、残疾人、低收入家庭和多人口家庭提供住房帮助；管理有关社区发展的计划和财政援助项目等。绝大多数国家都有专门的政府部门研究制定居民住房问题的相关政策，并积极推动居民居住条件的改善。

改革开放以来，我国经济快速发展，城镇居民可支配收入不断增长，居民居住条件获得了显著改善。1978 年全国城镇居民人均居住建筑面积仅为 6.7 平方米；到 1998 年人均居住建筑面积提高到 18.7 平方米；2009 年年底，城镇居民人均居住建筑面积约 30 平方米，农村居民人均住房面积 33.6 平方米。城镇居民自有住房拥有率从 1985 年的 9.4% 大幅提升至 2009 年约 87%，已远超发达国家平均水平。我国只用了短短 30 多年的时间，基本解决了人口众多

国家和地区在城市化过程中普遍面临过的住房严重短缺问题，达到了西方国家需更长时间才能达到的目标，成效十分显著。在充分肯定我国在解决居民住房问题上取得巨大成绩的同时，也必须清醒地看到，近年来住房领域问题突出，集中表现在商品住房的销售价格上涨过快，2010年全国商品住房销售均价达到4725元/平方米，比2005年的2937元/平方米上涨60.88%，比2000年的1948元/平方米上涨142.6%。不少地方房价轮番以远高于经济和收入增长的速度快速上涨。以浙江省为例：2000~2010年，全省商品住房成交平均价格净增长了4.33倍，而同期城镇居民人均可支配收入只净增长1.95倍，人均GDP只净增长2.85倍，房价增速明显快于城镇居民人均可支配收入和人均GDP增长的速度。房价过快上涨，不仅会降低居民的住房负担能力，加大解决居民住房问题的难度，而且可能产生社会财富进一步向富人阶层集中、扩大贫富差距的效果，更为严重的是，过高的房价若脱离社会的承受能力，必然会增大爆发金融危机的概率。面对这样的背景，研究房价合理性问题就成为重要的课题。因为只有判定了现阶段或者依据现阶段数据所预测的未来时期房价是否合理及其合理性程度之后，才能为政府制定合理的政策与措施提供依据。为此，受浙江省社科基金立项资助，我们开展了“浙江居民住房负担能力与重点城市房价合理性研究”课题，本书是课题研究内容的提炼。

本书在综合国内外现有研究成果——住房负担能力相关定义与理论、测度方法以及评价指标的研究综述基础上，选取静态房价收入比、动态房价收入比、剩余收入法等多种住房负担能力测度方法，以及住房负担能力指数、住房机会指数等评价指标，运用统计年鉴、房管部门新售住房交易价格等各种不同来源的数据，从分析居民家庭住宅负担能力的角度来评价浙江省部分城市住房价格的合理性。结论是，相对于浙江省目前经济发展水平与居民收入水平，现行的房价水平偏高，大量的中低收入家庭包括部分城市的中等收入家庭已经被排挤出市场。造成房价水平偏高以及居民住房负

担能力偏弱的主要原因有两个：(1) 城市居民家庭的收入差距呈现不断扩大化趋势；(2) 住房供给结构失衡。进而在此基础上提出浙江省各地政府应该坚持“一手抓保障、一手稳市场”的思路，增加土地供给，加大保障性住房建设力度，加强房地产市场调控，促进住房市场可持续发展。本书研究工作和结论的意义体现在以下三个方面。

第一，住房负担能力及房价合理性研究丰富了住房经济学有关该主题的研究文献。住房价格是否合理的问题，国外学术界已经从多个角度进行过理论探讨和实证检验。根据目前已有的文献，站在政府制定住房保障的政策层面来看，从居民家庭住房负担能力的角度进行评价是一个比较有效、实用的方法。这首先需要对于住房负担能力相关理论、测度方法及评价指标有一个很好的梳理。目前国外有关住房负担能力的研究讨论还具有广泛的争议性，因此，尝试对住房负担能力相关理论与实证研究进行归纳总结，有助于理清住房负担能力研究的发展脉络、各种定义和测度方法以及它们相互之间的关系，为下一步更深入的研究提供了指导作用。就国内目前研究状况而言，系统性的住房负担能力研究工作可以加深国内对住房负担能力含义的理解，丰富住房负担能力的测度方法和手段，并确定进一步深入研究的一些可行方向。同时，关于住房负担能力理论、测度方法及评价指标的总结和梳理，本身也为科学、合理地研究房价合理性问题奠定了基础。这些研究都将有益于住房经济学相关理论的发展和完善。

第二，客观地评价浙江省住房市场的健康性、居民家庭住房负担能力真实状况，为政府出台有针对性的住房政策提供决策依据。住房是民生的重要内容，而住房价格的合理性问题又是住房的核心问题。从居民家庭住房负担能力的角度，运用动态房价收入比、剩余收入法等更具逻辑性的方法科学测度居民家庭的住房负担能力状况，进而科学地评价浙江省各重点城市住房价格的合理性，揭示住房市场存在的内部结构性矛盾，将有助于科学判断这些城市住房产

业发展和住房市场运行的健康性，判断住房问题的严重程度与症结所在，从而为政府出台针对性的住房政策提供重要决策依据。

第三，为统计部门建立反映住房价格合理性的权威指标作前期准备。相比国外发达国家政府部门定期公布反映居民住房负担能力状况的权威指标，国内目前统计部门还没有建立类似于美国住房负担能力指数、住房机会指数等评价指标，这也是近年来房价问题引起舆论混乱的原因之一。这项课题在住房负担能力的评价指标部分，将介绍五种较为常用的指标，并在实证分析部分对浙江省重点城市的住房负担能力指数、住房机会指数进行测算，这些都可以作为统计部门建立反映住房负担能力状况权威指标的参考。定期公布居民住房负担能力状况也是一种与国际接轨的做法。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景	1
第二节 研究目标与意义	3
第三节 研究内容与流程	5
第四节 研究方法	9
第二章 相关理论及文献回顾	12
第一节 房价合理性评价	12
第二节 住房负担能力研究脉络	14
第三节 住房负担能力的定义	22
第四节 住房负担能力测度方法	33
第五节 住房负担能力衡量指标	39
本章小结	43
第三章 住房负担能力的影响因素研究	44
第一节 经济因素	44
第二节 政策因素	51
第三节 消费习惯与心理因素	61
第四节 其他因素	63
本章小结	63

第四章 评价方法与研究设定	64
第一节 静态房价收入比法及研究设定	64
第二节 动态房价收入比法及研究设定	69
第三节 剩余收入法及研究设定	70
第四节 住房负担能力指数及研究设定	71
本章小结	72
第五章 浙江省整体住房负担能力与房价合理性 实证分析	73
第一节 浙江省住房市场基本状况	73
第二节 静态房价收入比衡量的住房负担能力	81
第三节 动态房价收入比衡量的住房负担能力	87
第四节 剩余收入法衡量的住房负担能力	91
第五节 浙江省及 11 个地级市住房负担能力指数	99
本章小结	100
第六章 杭州市住房负担能力与房价合理性实证分析	102
第一节 杭州市住房市场发展回顾	102
第二节 杭州市住房市场特征	118
第三节 静态房价收入比测度的住房负担能力	122
第四节 动态房价收入比测度的住房负担能力	126
第五节 剩余收入法衡量的住房负担能力	128
第六节 住房机会指数衡量的住房负担能力	132
本章小结	133
第七章 宁波市住房负担能力与房价合理性实证分析	135
第一节 宁波市住房市场基本状况	135
第二节 宁波市住房市场特征	136

第三节 静态房价收入比测度的住房负担能力	144
第四节 动态房价收入比测度的住房负担能力	147
第五节 剩余收入法衡量的住房负担能力	149
本章小结	153
第八章 温州市住房负担能力与房价合理性实证分析	154
第一节 温州市住房市场基本状况	154
第二节 静态房价收入比测度的住房负担能力	160
第三节 动态房价收入比测度的住房负担能力	163
第四节 剩余收入法衡量的住房负担能力	166
本章小结	170
第九章 嘉兴市住房负担能力与房价合理性实证分析	172
第一节 嘉兴市住房市场基本状况	172
第二节 静态房价收入比测度的住房负担能力	177
第三节 动态房价收入比测度的住房负担能力	180
第四节 剩余收入法衡量的住房负担能力	182
本章小结	187
第十章 房价收入比国际比较与住房问题症结分析	188
第一节 房价收入比的国际比较	188
第二节 家庭收入差距扩大是住房问题症结之一	193
第三节 住房供给结构失衡是住房问题症结之二	196
本章小结	201
第十一章 提高居民住房负担能力的政策建议	202
第一节 经验借鉴	202
第二节 增加土地供给	213
第三节 加大保障性住房建设力度	215

第四节 加强房地产市场调控	222
本章小结	226
参考文献	228
后记	237

第一章 绪 论

第一节 研究背景

个人有权享有最低程度的有尊严的生活所必需的住宅是公民的一项基本人权，这已经得到了国际社会的广泛认同。1948年《世界人权宣言》第25条第1项明确规定：“人人享有为维持他本人以及家属的健康和福利所必需的生活水平，包括食物、衣着、住宅、医疗和必要的社会服务；且于遭受失业、患病、残疾、寡居、衰老或其他不可抗拒之环境时，有享受保障之权利。”瑞典政府的住房政策规定：“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。”法国在1990年通过“罗伊·贝森”法案，其宗旨也在于确保所有阶层都能获得住房，并特别规定政府各部门有责任制定住房计划，以保证下层人民的住房权利（尹中立，2005）。1997年10月，我国政府签署并参加《经济、社会、文化权利国际公约》（以下简称《公约》），该《公约》第11条第1项规定：“本公约缔约各国承认人人享有其本人和家庭获得相当的生活水准，包括足够的食物、衣着和住房，并能不断改进生活条件。各缔约国将采取适当的步骤保证实现这一权利，并承认为此而实现基于自愿同意的国际合作的重要性。”我国《宪法》第33条第3款规定：“国家尊重和保障人权”。第43条规定：“中华人民共和国劳动者有休息的权利，国家发展劳动者休息和休养的设施……”。劳动者休息和休养的设施主要是适宜居住的住宅，该规定为国家履行建设住房以满足“劳动者休息和休养”的职责提供了宪法依据。

改革开放以来，我国政府通过大力发展经济，积极推动住房商

品化,加大保障性住房建设,居民的居住条件得到了显著改善。主要表现在:一是居住水平极大提高。1978年全国城镇居民人均建筑面积仅为6.7平方米,几代人共居一室是普遍现象。2009年城镇居民人均建筑面积达到约30平方米,农村居民人均住房面积33.6平方米,已接近高收入国家1996年人均住房建筑面积35.0平方米的水平^①。二是住房自有化率大幅提升。1985年城镇居民住房自有化率仅为9.4%,大量居民居住在政府提供的公租房里。2009年城镇居民住房自有化率大幅提升至约87%,已远超发达国家平均水平。三是居住品质大幅度改善。改革开放初期,农村是大量的土房、旧木结构房,城市是大杂院、筒子楼,大量的住房无独立的厨卫浴设施。到2010年,以浙江省为例,城镇住房独立自来水、卫生间的比例分别高达99.87%和99.16%,住宅产品类型越来越丰富,小区绿化环境越来越好,公共配套设施越来越完善,物业服务深入人心。农村住房也从土坯变砖瓦、平房变楼房、散居变小区。但是,在充分肯定我国在解决居民住房问题上取得巨大成绩的同时,也必须清醒地看到商品住房价格阶段性上涨过快,2004年全国新建商品住宅平均销售价格同比上涨18.7%;2005年住宅平均销售价格上涨12.6%;2006年房价涨速虽然有所减缓,但2007年房价又进入了一个加速上涨的阶段,全国住宅平均销售价格上涨16.86%;2008年受经济危机影响,房价滞涨,但2009年房价再次加速上涨,住宅平均销售价格上涨24.69%。房价过快上涨,不仅降低了居民的住房负担能力,加大解决居民住房问题的难度,增大政府住房保障的压力,而且有可能产生社会财富进一步向富人阶层集中,扩大贫富差距,引发社会不稳定。更为严重的是,过高的房价若脱离社会的承受能力,必然会增大爆发金融危机的概率。日本20世纪80年代末90年代初的房地产泡沫、中国台湾20世纪70年代以来房价三次大波动以及2007年以来美国发生的“次债风波”都给了我们很好的经验教训。

^① 数据来源:《1996年联合国居住质量调查》。

面对这样的背景,研究房价合理性问题成为重要的课题。因为只有判定了现阶段或者依据现阶段数据所预测的未来时期房价是否合理及其合理性程度之后,才能为我们制定进一步的政策与措施提供依据。因此,学术界纷纷展开了关于房价合理性问题的大讨论,提出了不同的观点。这些学者从不同的角度,根据不同的方式和评价指标来判断中国房价的合理性问题。从初期的根据房价收入比是否超出4~6倍或3~6倍这一标准来判断住房价格是否超出了家庭的住房负担能力,进而分析中国城市房价的合理性问题,到后来的包宗华(2005)、徐滇庆(2006)、罗力群和刘鹏田(2006)以及沈久(2006)等提出4~6倍或3~6倍不能作为评判标准,以及虞晓芬(2005b)、李爱华等(2006)、向肃一和龙奋杰(2007)等应用一些测度方法及评价指标研究了中国城镇居民家庭的住房负担能力状况,进而研究房价合理性问题。

总体来看,国内关于住房负担能力以及房价合理性问题的研究还处于起步阶段。关于房价合理性的判断,虽然可用的指标比较多,但很多还停留在定性的研究,同时,对于住房负担能力他们更多地是利用静态房价收入比方法进行一些简单的分析,研究手段比较单一。笔者认为,住房价格的合理性问题,最终要涉及各种收入居民家庭尤其是中低收入家庭是否有能力购买或者租赁住房的问题。因此,从住房负担能力的角度对住房价格合理性进行判断,比较具有说服力,特别对政府决策部门制定住房保障政策有更大的应用价值。目前,国外有关住房负担能力的研究成果比较丰富,但是,对住房负担能力的精确定义却还没有达成共识,住房负担能力的测度方法与衡量指标在不同的国家甚至同一个国家的不同政府部门、研究机构会出现不同的形式。

第二节 研究目标与意义

正是基于以上原因,笔者在综合国内外现有研究成果——住房

负担能力相关定义与理论、测度方法以及评价指标的基础上,选取静态房价收入比、动态房价收入比以及剩余收入法等多种住房负担能力测度方法和住房负担能力指数、住房机会指数等评价指标,运用统计年鉴数据、住房市场上新售住房交易价格等各种不同来源的数据,从分析居民家庭住宅负担能力的角度来评价浙江省及部分城市住房价格的合理性。这些工作主要有以下三个方面的研究意义。

第一,关于住房负担能力及房价合理性研究有助于丰富住房经济学研究内容。住房价格问题是住房经济学的核心问题。学术界已经从多个角度进行过理论探讨和实证检验,包括房价是否存在泡沫。根据目前已有的文献,从居民家庭住房负担能力的角度对房价合理性进行评价,对认识房价问题的严重性、帮助政府制定住房保障的政策,是一个比较有效、实用的方法。而这首先需要对住房负担能力相关理论、测度方法及评价指标有一个很好的梳理。目前国外有关住房负担能力的研究讨论还是非常具有争议性的,本书对住房负担能力相关理论与实证研究进行了系统整理,有助于理清住房负担能力研究的发展脉络、各种定义和测度方法,以及它们相互之间的关系,为下一步更深入的研究提供指导作用,为科学、合理地研究房价合理性问题奠定基础。

第二,客观地评价浙江省住房市场的健康性,为政府出台有针对性的住房政策提供决策依据。住房是民生的重要内容,而住房价格的合理性问题又是社会各界关心的主题。从居民家庭住房负担能力的角度,运用动态房价收入比、剩余收入法等更具逻辑性的方法科学测度居民家庭的住房负担能力状况,进而科学地评价浙江省部分城市住房价格的合理性,揭示住房市场存在的内部结构性矛盾,将有助于科学判断这些城市住房产业发展和住房市场运行的健康性,判断住房问题的严重程度与症结所在,从而为政府出台针对性的住房政策提供重要决策依据。

第三,为统计部门建立反映住房价格合理性的权威指标作前期准备。相比国外发达国家政府部门定期公布反映居民住房负担能力状况的权威指标,目前国内统计部门还没有建立类似于美国住房负

担能力指数、住房机会指数等评价指标，这也是近年来房价问题引起舆论争论的原因之一。本书文献回顾部分，介绍了五种较为常用的衡量住房负担能力的指标，并在实证分析部分对浙江省部分城市的住房负担能力指数、住房机会指数进行测算，这些都可以作为统计部门建立反映住房负担能力状况权威指标的参考。应该说，定期公布居民住房负担能力状况是一种与国际接轨的做法。

第三节 研究内容与流程

一、研究内容

本书的研究内容可以分为十一章，分别为：绪论，相关理论及文献回顾，住房负担能力的影响因素研究，评价方法与研究设定，浙江省整体住房负担能力与房价合理性实证分析、杭州市住房负担能力与房价合理性实证分析、宁波市住房负担能力与房价合理性实证分析、温州市住房负担能力与房价合理性实证分析、嘉兴市住房负担能力与房价合理性实证分析、房价收入比国际比较与住房问题症结分析、提高居民住房负担能力的政策建议。各章内容分别描述如下：

第一章：绪论。20世纪80年代，西方发达国家普遍面临着一场资产价格膨胀的过程以及住房负担能力危机，由此促成关于住房价格合理性与住房负担能力的广泛研究。进入21世纪后，中国城市住房价格的大幅上涨以及由此导致的城市居民家庭尤其是中低收入家庭住房负担能力的削弱，迫切需要我们运用成熟的理论与方法对住房价格合理性和住房负担能力进行系统性研究。在这些研究背景下，绪论部分分析了本书的研究目标与意义、研究内容与流程以及研究方法与创新点。

第二章：相关理论及文献回顾。在大量阅读国内外文献的基础上，归纳了学术界和政策制定者有关住房负担能力的种种定义，梳理住房负担能力相关理论与实践的发展脉络，系统分析了住房负担能力研究的发展历程，阐述了住房负担能力的测度方法与几种常用评价指标。

第三章：住房负担能力的影响因素研究。本章从定性的角度分析了影响居民住房负担能力的诸多因素。与住房负担能力正相关的因素主要有家庭资产、居民收入、住房标准、住房消费倾向、收入预期和房价预期，与住房负担能力负相关的因素主要是住房价格。而政府可以通过执行宽松的信贷政策、优惠的税收政策和完善社会保障制度刺激住房消费，增强居民的住房负担能力。

第四章：评价方法与研究设定。在文献综述的基础上，选取住房负担能力测度方法，如静态房价收入比法、动态房价收入比法、剩余收入法，将住房负担能力指数作为房价合理性与否的评价指标。对测度和评价公式的设定、收入的设定、房价的设定、标准房价收入比值或者标准住房支出收入比值的设定、按揭贷款期限以及利率和首付款的设定、适当住房标准的设定和非住房生活必需品消费支出标准的设定以及各种数据来源的选择与说明等进行了讨论。

第五章：浙江省整体住房负担能力与房价合理性实证分析。介绍了浙江省住房市场基本状况，运用静态房价收入比法、动态房价收入比法、剩余收入法以及住房负担能力指数就浙江省总体住房负担能力状况、11个地级市住房负担能力状况进行了实证分析和评价；在各地市中，杭州、宁波、温州的房地产投资与住房价格等指标在浙江省表现最抢眼，而嘉兴的各项指标则相对较低，处于浙江平均水平以下。因此，第六章至第九章专门针对这四个城市分别进行实证分析，力求全面反映浙江省的住房负担能力情况与房价合理性。

第六章：杭州市住房负担能力与房价合理性实证分析。本章在回顾杭州市住房市场发展历程的基础上分析了杭州市住房市场的特征，利用静态房价收入比法、动态房价收入比法以及剩余收入法对杭州市五等分收入居民家庭的住房负担能力进行实证分析。其中，在有关静态房价收入比法、动态房价收入比法的实证研究中，我们分别采用了统计年鉴数据、公积金数据和杭州住房市场上实际交易的新售商品住房价格数据进行计算。实证分析的结果表明，杭州城市居民家庭的住房负担能力总体处在偏弱或极弱的状态，杭州的房价对于中