

程大涛
吕筱萍
○ 著

中国保障性住房 建设研究

ZHONG GUO BAO ZHANG
XING ZHU FANG JIAN SHE
YAN JIU

中国社会科学出版社

013069536

F299.233.1
35

程大涛
吕筱萍
○ 著

中国保障性住房 建设研究

ZHONG GUO BAO ZHANG
XING ZHU FANG JIAN SHE
YAN JIU



F299.233.1
35



北航

C1678389

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国保障性住房建设研究 / 程大涛、吕筱萍著. —北京: 中国社会科学出版社, 2013. 9

ISBN 978 - 7 - 5161 - 2814 - 5

I. ①中… II. ①程…②吕… III. ①住宅建设—研究—中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 126023 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 侯苗苗
责任校对 石春梅
责任印制 王 超

出 版 中国社会科学出版社
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 (邮编 100720)
网 址 <http://www.csspw.com.cn>
中文域名: 中国社科网 010 - 64070619
发 行 部 010 - 84083685
门 市 部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印刷装订 三河市君旺印装厂
版 次 2013 年 9 月第 1 版
印 次 2013 年 9 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 19.25
插 页 2
字 数 326 千字
定 价 55.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社联系调换

电话: 010 - 64009791

版权所有 侵权必究

前 言

自1998年住房制度改革以来,我国房地产市场取得了长足的发展,但保障性住房的建设规模与速度远远滞后于商品房市场的发展。多年来,中央政府对房地产市场进行了持续的宏观调控,在抑制商品房价格过快上涨的同时,致力于调整住房供应结构,扩大保障性住房的供应,并要求地方政府在“十二五”期间建设3600万套包括公共租赁房在内的保障性住房。然而,在现有住房用地制度及供应体系下,地方政府作为投资主体,在财政资金约束下不具有持续扩大保障性住房供应的能力和动力;而且,在当前快速推进保障性住房建设的进程中,地方政府还面临着建设资金筹集及后期本息偿付的问题。

本书从我国保障性住房的理论与实践出发,针对出让土地供应商品房、划拨土地供应保障房的住房用地二元体制产生的房地产市场困局,提出以按年征收土地出让金方式供应公共租赁房用地,赋予公共租赁房与商品房完全相同的产权,以利于市场参与主体依托资本市场引入社会资金推动其产业化发展。如此,既能以市场方式而非行政方式扩大住房保障的覆盖范围,又能改变地方政府在保障性住房建设领域的收支结构,构建起地方政府推进保障性住房建设的动力机制,在节约地方政府财力并可改善税源结构的前提下更有效地解决住房民生问题。对于原保障性住房供应体系下需要住房救济的弱势群体,地方政府可以以租金补贴方式,更灵活、更有效地予以救助。

本书针对我国房地产市场特别是保障性住房的市场格局,从以下几个方面展开讨论并形成相关结论:

一 住房保障方式的市场化改革

解决我国目前住房市场存在的问题,不仅需要强化住房政策的社会目标、淡化住房政策的经济目标,而且需要改变地方政府以财政资金直接投资保障性住房的建设方式。地方政府可以选择和运用各种财政政策工具,刺激保障性住房的市场化建设和消费,通过租金补贴方式解决中低收入群体的住房问题;尤其是在地方政府以财政资金难以持续建设经济适用房和公共租赁房的情况下,更需要培育市场化的住房租赁市场,引导居民家庭以低成本的租赁方式而不是以高资产的产权方式解决居住问题。

二 引导房地产资产价值向物业价值回归

房地产是一种耐用消费品,社会居民家庭以产权方式还是以租赁方式解决居住问题,其支出成本在正常的住房市场应该是一致的。但是,商品房出让用地因其一次性收取七十年土地出让金,使房地产资产价值中含有七十年土地使用权租金的期权价值,从而使房地产的资产价值与物业价值产生背离,催生了房地产市场上追逐土地资产增值的过度投机。在按年征收土地出让金方式下,土地资产中不存在期权价值,房地产的资产价值与物业价值将趋于一致。此时市场如果存在房地产投资,也是以承租租金收益为目的、针对房地产物业的投资,而不再包含对土地资产期权价值的投资。因此,按年征收土地出让金能使房地产资产价格与社会居民家庭住房消费支出水平相适应,引导我国房地产市场向满足消费性需求的住房市场回归。

三 统一住房用地制度与住房产权制度

住房用地的不同供应方式对地方经济增长形成不同绩效,即出让用地的商品房贡献了与工业、金融、商业长期税收收入等价或相类似的一次性“租金”收益,而划拨用地的保障房不仅不能产生“租金”收益,而且耗费地方财政资金。在不违反《房地产管理法》和《土地管理法》的情况下,修改《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

中关于“居住用地七十年”及“土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内,支付全部土地使用权出让金”之规定,改居住出让用地一次性征收七十年为按年征收,可以大幅度降低出让用地价格,不仅能达到划拨用地降低保障房开发成本的目的,而且统一了住房用地性质和房产权性质。

从长远角度考虑,以按年征收土地出让金方式统一住房用地制度,不仅可以顺利解决现有商品房土地出让到期后土地资产处置问题,稳定房地产资产未来价格预期,有利于目前高地价、高房价背景下的房地产价格理性回归,而且为经济适用房有限产权转换为完全产权提供了新的思路,可以以市场化方式建立起经济适用房的退出机制,提高经济适用房资源的利用效率。此外,按年征收土地出让金也为小产权房、城中村民居转换产权性质,为失地农民建立持续社会保障方式提供了新的思路。

四 再造房地产企业赢利模式以适应公共租赁房产业化发展

在商品房出让用地制度下,房地产企业形成囤积土地、等待土地资产增值,再通过商品房开发获取增值收益的赢利模式和“开发—出售”的业务模式,不能适应以出租为最终目的的公共租赁房的投资开发。按年征收土地出让金大幅度降低完全产权公共租赁房的开发成本,可进行交易转让的产权制度也打通了资本市场融资渠道,公共租赁房较低的经营风险和稳定的租金收益,能够吸引房地产企业在金融市场资金支持下进入公共租赁房投资开发领域。房地产企业以其开发和拥有的公共租赁房项目的租金收益偿付公众投资者的资金本息,能够逐步形成长期持有公共租赁房物业并通过扩大规模获取投资回报的赢利模式,推动公共租赁房产业进入“融资投资—置地开发—租赁运营—再融资投资”的良性发展轨道。

本书的主要研究成果可以概括为以下三个方面:

一是提出按年征收土地出让金设想,统一我国住房用地制度、统一各类住房资产价值基础,消除商品房土地资产中的七十年使用权期权价值,从理论上解释了我国商品房投资价值不同于其他国家房地产投资价值的内在原因,也从理论与实践两个方面为我国住房市场从投资性市场向消费性市场回归探明了方向。

二是成功地解释了地方政府“经济人”角色下抑制保障性住房供应

4 中国保障性住房建设研究

的行为逻辑,构建起地方政府推进保障性住房的动力机制,明确了地方政府在以市场化方式解决住房保障问题中的定位和任务。

三是提出公共租赁房产业化发展的可行路径,为社会居民家庭以租赁方式而非拥有产权方式低成本地解决居住问题提供更大程度的可能,有利于我国住房租赁市场的培育与发展,提高全社会住房福利水平,并能有效释放社会居民非住房消费能力。

本书是国家社会科学基金项目“地方政府推进保障性住房建设的动力机制与实现路径研究”(批准号:09BJY034)的研究成果,作者衷心感谢国家社会科学基金对我们的资助。项目已于2012年7月结项,成果鉴定等级为“优秀”。全国哲学社会科学规划办公室官方网站在《优秀成果选介》(2012年7月)专栏中,对研究成果进行了专题介绍。

本书出版过程中,得到了中国社会科学出版社有关工作人员的大力支持和帮助,作者在此向他们表示衷心的感谢。

程大涛 吕筱萍

2012年10月

目 录

前言	(1)
第一章 绪论	(1)
第一节 问题的提出与研究背景	(1)
第二节 研究的主要内容与创新	(22)
第三节 研究方法与总体框架	(28)
第二章 文献综述	(32)
第一节 住房保障制度	(33)
第二节 住房保障方式	(37)
第三节 保障性住房供应体系	(40)
第四节 保障性住房金融支持体系	(43)
本章小结	(46)
第三章 我国住房保障制度演变与实践	(48)
第一节 我国住房制度改革简要回顾	(49)
第二节 住房保障政策与住房供应体系	(55)
第三节 住房分配货币化制度	(57)
第四节 保障性住房供应体系	(64)
第五节 保障性住房建设现状	(80)
第六节 地方政府的责任与利益变化	(86)
本章小结	(91)
第四章 商品房市场对住房体系影响分析	(93)

2 中国保障性住房建设研究

第一节 住房供应体系中的商品房市场	(93)
第二节 商品房价格上涨机理分析	(98)
第三节 经济因素对住房价格的影响	(104)
第四节 需求因素对住房价格的影响	(111)
第五节 土地资产对住房资产价格的影响	(118)
本章小结	(126)
第五章 住房市场对地方经济影响分析	(128)
第一节 房地产业对国民经济的影响	(129)
第二节 房地产业对地方经济的影响	(140)
第三节 土地资产支持下的地方政府融资	(159)
第四节 房地产业对地方政府财力的贡献	(163)
本章小结	(171)
第六章 住房政策目标与供应体系重构分析	(172)
第一节 我国住房政策及调控目标	(172)
第二节 部分国家住房保障政策与财政成本分析	(177)
第三节 我国住房政策社会目标的演变	(186)
第四节 社会政策目标导向下的住房供应体系重构	(195)
本章小结	(201)
第七章 市场化开发保障性住房的局限性分析	(202)
第一节 房地产企业参与模式及限制	(202)
第二节 房地产企业开发模式分析	(208)
第三节 房地产企业金融模式分析	(213)
第四节 房地产企业赢利模式分析	(226)
本章小结	(234)
第八章 保障性住房建设的动力机制与实现路径研究	(236)
第一节 地方政府推进保障性住房建设的动力机制	(237)
第二节 公共租赁房产业化发展路径	(246)
第三节 金融体系与公共租赁房产业化发展	(248)

第四节 公共租赁房视角下 REITs 发展方向	(258)
本章小结	(269)
第九章 结论与展望	(271)
第一节 主要研究结论	(271)
第二节 研究展望	(275)
参考文献	(277)

第一章 绪 论

第一节 问题的提出与研究背景

一 问题的提出

住房保障是现代世界各国面临的共同的社会问题,居住权被国际社会普遍视为公民最基本的权利之一。1948年12月联合国大会通过的《世界人权宣言》和各国宪法明确规定,确保每个居民住房机会是政府的主要职责之一。《世界人权宣言》第二十五条规定:“人人有权享受为维持他本人和家属的健康和福利所需的生活水准,包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务。”^①1991年联合国《关于获得适当住房权的第四号一般性意见》第一条指出:“适当的住房之人权由来自于相当的生活水准之权利,对享有所有经济、社会和文化权利是至关重要的。”英国的《住房法》、《住房与建筑法》和《住房与规划法》,美国的《住房法》、《国民住宅法》,日本的《公营住宅法》、《住房金融公库法》等,均将本国的住房政策以法律形式确定下来。2007年我国建设部^②部长汪光焘在参加“城市发展国际论坛”时提出“住房是人的一种基本权利”,并做出中国将“人人享有适当住房”的承诺。

自1978年实行改革开放以来,我国社会居民家庭的住房状况得到了很大改善;特别是1998年实行住房制度改革后,中央政府制定了一系列基本政策和体现政策宗旨的制度安排,力图实现每个社会居民拥有基本居住权的政策目标。随着住房制度改革的深入和住房市场的发展,我国城镇居民家庭住房质量、住房成套率、配套设施与环境大为改观,城镇居民家

^① 联合国:《世界人权宣言》,1948年10月,新华网(http://news.xinhuanet.com/ziliao/2003-01/20/content_698168.htm)。

^② 2008年3月15日,根据十一届全国人大一次会议通过的国务院机构改革方案,“建设部”改为“住房和城乡建设部”。

2 中国保障性住房建设研究

庭人均住房面积从 1978 年人均住房面积 6.7 平方米^①, 提高到 2009 年的 30 平方米^②。

与此同时, 我国城镇居民家庭住房自有率也逐步提高。1995 年城镇居民家庭住房自有率为 35.7%, 2000 年为 77.1%, 2005 年为 88.6%, 至 2010 年为 89.3%,^③ 十五年间住房自有率增加了 1.51 倍, 提高了 53.6 个百分点, 就住房自有率而言已经远高于世界主要发达国家的 50%—60% 水平。有数据显示, 2010 年在城镇居民家庭自有住房中, 11.2% 的家庭拥有原有私房, 40.1% 的家庭拥有房改私房, 38.0% 的家庭拥有近年来新建的商品房。^④ 尤为可喜的是, 这十五年是我国城镇化发展最快的时期, 1995 年全国城镇人口为 35174 万, 2010 年已达到 66557 万, 城镇化率从 1995 年的 29.04% 提高到 2010 年的 49.68%。^⑤ 我国城镇居民家庭住房自有率在城市人口快速增长的背景下依然有如此高速增长, 也是我国房地产业十几年来繁荣发展的佐证。

然而, 与房地产市场繁荣发展相伴而行的是, 住房市场供应结构性失衡, 以及由此产生的严重的住房民生问题。自 1998 年住房制度改革以来, 商品房市场得到了长足发展, 而保障性住房供应却严重不足。商品房价格多年来持续上涨, 一方面致使社会居民住房消费支付能力不断下降, 弱势群体的住房保障问题日益突出; 另一方面也致使房地产市场投资功能不断强化, 干扰了国民经济的正常运行, 引发了广泛的社会关注。

为此, 中央政府从 2005 年起开始对房地产市场进行宏观调控。^⑥ 在

① 建设部课题组:《住房、住房制度改革和房地产市场专题研究》, 中国建筑工业出版社 2007 年版, 第 13 页。

② 《全国住房和城乡建设工作会议暨党风廉政、精神文明建设工作会议召开》,《中国建设报》2009 年 12 月 30 日。

③ 国家统计局“九五”成就系列报告、“十五”成就系列报告。

④ 《城镇居民家庭自有住房率 89.3%, 居住面积改善很大》,《京华时报》2011 年 3 月 8 日。

⑤ 《中国统计年鉴》(2011)。

⑥ 我国房地产宏观调控始于 2005 年 3 月 26 日国办发明电〔2005〕8 号《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》, 理由是该《通知》明确提出要采取有效措施来抑制住房价格过快上涨。实际上, 对房地产宏观调控可以追溯到 2003 年 6 月 5 日中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发 121 号), 该《通知》有关提高开发商贷款标准和提高二套房贷标准, 标志着房地产的宏观调控拉开帷幕。其实, 1998 年 10 月 25 日国发〔1998〕34 号文《国务院批转国家计委关于加强房地产价格调控加快住房建设意见的通知》即已提出“加强和改善房地产价格调控, 调整住房价格构成, 保持价格合理稳定, 促进住房建设的发展”的战略, 换言之, 我国从 1998 年至 2005 年这段时期实际上已经存在针对房地产市场的宏观调控, 只是政策的连续性不是很明显。

七年的宏观调控过程中,随着房地产市场的变化,中央政府调控目标的指向也逐渐趋于具体化:

2005年,中央政府要求地方政府切实负起稳定住房价格的责任,加大住房供应结构调整的力度,在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上,着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给,提高其在市场供应中的比例。^①此后,这一要求不断被重申,并增加具体内容。

2006年,中央政府提出“90/70政策”,即套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。^②

2007年,中央政府提出要着重解决城市低收入家庭住房困难问题,加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。^③

然而,在宏观调控过程中,调整利率、控制信贷、增加税收、严格土地供应等抑制房地产价格过快上涨的政策措施一直没有达到预期效果;而要求地方政府加大保障性住房供应,通过调整住房供应结构解决弱势群体住房问题的努力也收效甚微。于是,中央政府不断加大对房地产市场的行政干预力度。

2010年,中央政府出台“限购限贷”政策,在提高二套住房首付款比例至40%^④后,进一步提高首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的贷款首付款比例至30%,提高二套住房贷款首付款比例至50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对重点城市实行住房限购措施,对本地户籍和外地户籍的购房者进行资格限定和审查。^⑤

2011年,中央政府继续强化“限购限贷”政策,提高二套住房首付款比例至60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍;重申重点城市住房限购条件,停止向不符合购房资格的本地户籍和外地户籍居民家庭出售

① 国办发明电〔2005〕8号《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》。

② 国办发〔2006〕37号《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》。

③ 国发〔2007〕24号《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。

④ 国办发〔2010〕4号《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

⑤ 国发〔2010〕10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。

4 中国保障性住房建设研究

住房。^①

对于地方政府承担的保障性住房建设规模,中央政府更是直接以行政命令和签署责任书的形式下达给各省、自治区、直辖市政府:

(1) 2008年,中央政府要求各地方政府在2009年解决260万户城市低收入住房困难家庭的住房问题,以及80万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题;至2011年,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题,基本解决240万户现有林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题;三年间,全国平均每年新增130万套经济适用住房。^②

(2) 2010年,中央政府要求各地方政府确保完成保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套。^③

(3) 2011年,中央政府要求各地方政府建设保障性住房和棚户区改造住房1000万套,通过新建、改建、购买、长期租赁等方式,多渠道筹集保障性住房房源,逐步扩大住房保障制度覆盖面;^④要求各地在“十二五”期间建设保障性住房3600万套。^⑤

房地产市场宏观调控的常态化,反映出我国住房制度以及房地产市场运行机制中存在着深层次的问题。一方面,房地产价格上涨动力不仅来自于市场性因素,而且也来自于体制性因素,推动房地产价格持续上涨的诱因存在于现有住房制度或房地产市场运行机制之中,非“限购限贷”政策不能遏制其上涨趋势;另一方面,在现有住房制度下,以行政化运作方式建设保障性住房需要中央政府的强力推动,地方政府基本缺乏推进保障性住房建设的内在动力。

中央政府宏观调控的长远目标,^⑥应该是引导我国房地产市场向满足

① 国办发〔2011〕1号《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。

② 国办发〔2008〕131号《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。

③ 国发〔2010〕10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。

④ 国办发〔2011〕1号《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。

⑤ 《温家宝:加快保障性住房建设,将建设3600万套》,人民网(<http://house.people.com.cn/GB/14015733.html>),2011年2月28日。

⑥ 2012年3月14日,国务院总理温家宝在十一届全国人大五次会议记者会上,在回答记者“住房价格回落到什么程度才算是达到了调控目标”的提问时指出:合理的房价,应该是使房价与居民的收入相适应,房价与成本和合理的利润相匹配。

消费性需求的住房市场回归。这种回归的导向或标志是,一般社会居民家庭的住房消费支出,不论是拥有产权方式还是租赁居住方式,都应当控制在可支配收入的合理比例之内。如果市场存在投资性需求,也应该是以居民家庭可承受租金水平支撑其投资回报为前提。要实现这个长远目标,其中一个必不可少的条件是,需要地方政府有足够的内在动力,持续推进保障性住房的建设和供应。

二 研究背景

(一) 房地产价格上涨趋势下居民家庭购房支付能力持续下降

1998年住房制度改革取消了住房实物福利分配,从根本上改变了企事业单位和政府负担职工住房的投资、建设、分配和管理的模式,逐步形成了住房建设投资主体多元化、资金来源多渠道的格局。中央政府连续多年出台政策措施,鼓励房地产业快速发展,购置商品房逐渐成为城市居民家庭改善和提高居住条件的主要方式。但是,在房地产市场繁荣发展的同时,商品房价格脱离居民家庭收入水平快速上涨的现实,使城市普通居民家庭的住房消费支付能力被动地持续下降。

我们以2011年12月全国主要城市商品房市场销售均价为基础,计算城市居民家庭的住房消费支付能力和负担状况。在全国众多城市中,我们选取除拉萨以外的省会城市和最有可能被住房和城乡建设部纳入全国房产信息网的深圳、大连、宁波、无锡、苏州、厦门、温州、青岛、北海、三亚等40个城市,采用中国指数研究院发布的2011年12月《中国房地产指数系统百城价格指数》^①商品房调查样本的平均价格,以及2011年这40个城市居民家庭可支配收入,计算三口之家购买90平方米商品住宅的房价收入比,如表1—1所示。

在商品房市场上,140平方米的住宅属于普通住宅,90平方米以下的住宅自2006年6月1日起就须占供应总量的70%以上,^②在表1—1中,

^① 我们选取中国指数研究院发布的《中国房地产指数系统百城价格指数》中商品房调查样本的平均价格,而不是国家统计局《中国统计年鉴》中商品房销售价格,是因为《中国统计年鉴》(2011)表5—38“按用途分商品房平均销售价格”中的“商品住宅”销售价格是商品房和经济适用房的加权价格,不及中国指数研究院公布的数据更能反映商品房市场的实际情况。

^② 参见国办发〔2006〕37号《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》。

6 中国保障性住房建设研究

我们选取 90 平方米商品房计算三口之家的房价收入比,在当前住房市场上具有较高的代表性。

表 1—1 中国 40 个主要城市居民家庭 2011 年 12 月住房消费支付能力

城市	商品房均价(元/平方米)	90 平方米住宅价格(元)	人均可支配收入(元)	三口之家可支配收入(元)	房价收入比	住宅 30 年期限年金值(元)	租金(年金值)收入比
北京	22869	2058210	32903	98709	62.55	166698	1.69
天津	11808	1062720	26921	80763	39.48	86071	1.07
石家庄	6018	541620	20534	61602	26.38	43867	0.71
太原	5688	511920	20149	60446	25.41	41461	0.69
呼和浩特	7343	660870	28877	86631	22.89	53525	0.62
沈阳	8450	760500	23320	69960	32.61	61594	0.88
大连	11683	1051470	24276	72828	43.31	85160	1.17
长春	6169	555210	20487	61462	27.10	44967	0.73
哈尔滨	7697	692730	20031	60092	34.58	56105	0.93
上海	23456	2111040	36230	108690	58.27	170976	1.57
南京	11951	1075590	32200	96600	33.40	87114	0.90
无锡	8373	753570	31638	94914	23.82	61033	0.64
苏州	11204	1008360	33243	99729	30.33	81669	0.82
杭州	20458	1841220	34065	102195	54.05	149123	1.46
宁波	13293	1196370	34058	102174	35.13	96896	0.95
温州	16023	1442070	31749	95247	45.42	116795	1.23
合肥	5980	538200	22459	67377	23.96	43590	0.65
福州	12627	1136430	26050	78150	43.62	92041	1.18
厦门	11687	1051830	33565	100695	31.34	85189	0.85
南昌	5452	490680	20741	62223	23.66	39741	0.64
济南	9249	832410	28892	86676	28.81	67418	0.78
青岛	9672	870480	28567	85701	30.47	70502	0.82
郑州	6848	616320	21612	64836	28.52	49917	0.77
武汉	7386	664740	23738	71214	28.00	53838	0.76
长沙	6134	552060	26451	79353	20.87	44712	0.56
广州	15194	1367460	34438	103314	39.71	110753	1.07

续表

城市	商品房均价(元/平方米)	90平方米住宅价格(元)	人均可支配收入(元)	三口之家可支配收入(元)	房价收入比	住宅30年期限年金值(元)	租金(年金值)收入比
深圳	25499	2294910	36505	109515	62.87	185868	1.70
南宁	6195	557550	20005	60015	27.87	45157	0.75
北海	5116	460440	18656	55968	24.68	37292	0.67
海口	6860	617400	19730	59190	31.29	50004	0.84
三亚	19126	1721340	20472	61416	84.08	139414	2.27
重庆	6359	572310	20250	60749	28.26	46352	0.76
成都	7793	701370	23932	71796	29.31	56805	0.79
贵阳	4874	438660	19420	58260	22.59	35528	0.61
昆明	7490	674100	21700	65100	31.06	54596	0.84
西安	7301	657090	21239	63717	30.94	53219	0.84
兰州	6206	558540	15953	47859	35.01	45237	0.95
西宁	4679	421110	15842	47525	26.58	34106	0.72
银川	5697	512730	19481	58443	26.32	41527	0.71
乌鲁木齐	5185	466650	16141	48423	28.91	37795	0.78

数据来源：中国指数研究院，各城市统计局公布的《2011年国民经济和社会发展统计公报》及各地方政府官方网站。

如表1—1所示，在我国40个主要城市中，房价收入比最高的是三亚，为84.08；最低是长沙，为20.87；中位数是30.40，平均值是34.59。在房价收入比最高的五个城市中，三亚是以旅游为特色的城市，日常外地游客超过其常住人口，中高端房产的购买者主要为外地居民，这种情况在全国不具有代表性；其他房价收入比较高的四个城市依次是深圳、北京、上海、杭州，均处于东部沿海经济发达地区，也是房地产市场的热点城市，房价收入比在54—63之间，明显高于全国平均水平，说明这些城市普通居民家庭居住消费支付压力偏大。

有关房价收入比，联合国1998年提供的世界部分城市房价收入比数据具有相当的参考意义。联合国提供的数据显示：居民平均收入在999美元以下的城市房价收入比为6.3—30；居民平均收入在3000—3999美元之间的城市房价收入比为2.1—20；居民平均收入在10000美元以上的城