

第一篇 城市住宅需求与价格

第 1 章 国内外住宅状况及价格分析

1.1 国外住宅状况分析

在对国外住宅状况研究过程中，我们主要选取经济发达国家作为研究对象，一方面是考虑到这些国家统计数据比较齐全，有利于深入研究；另一方面是考虑到这些国家住宅市场比较规范，容易发现规律性的东西；更主要的是它能为我们指出我国住宅的发展方向。

1.1.1 国外居住状况

进入 20 世纪 90 年代，经济发达国家居民居住水平实现了舒适水准，正朝着住宅的现代化、智能化方向发展。美国、英国、德国、法国、意大利、瑞典、日本是其中有代表性的国家。每千人住宅户数 368~471 户，平均为 423 户；每户 3.9~5.4 室，平均 4.7 室；每室 0.4~0.9 人，平均 0.6 人；每户建筑面积 85.4~157.7m²，除美国较高外，其余在 90m² 左右；人均建筑面积 31.0~61.3m²；住宅自有化率除德国、瑞典外，其余都在 50% 以上；各国都有一定的空房率。见表 1-1-1 所示。

部分国家居住水准

表 1-1-1

| 国 别 | 每千人住宅户数 | 每户室数 | 每室人数 | 每户建筑面积 (m ²) | 人均建筑面积 (m ²) | 自有化率 (%) | 空房率 (%) |
|-----|------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| 美 国 | 429 (1991) | 5.4 (1991) | 0.4 (1991) | 157.7 (1991) | 61.3 (1991) | 64.2 (1991) | 8.3 (1991) |
| 英 国 | 417 (1991) | 4.9 (1991) | 0.5 (1991) | 97.9 (1991) | 36.6 (1991) | 67.6 (1991) | 5.4 (1991) |
| 德 国 | 426 (1991) | 4.5 (1987) | 0.6 (1987) | 86.3 (1987) | 35.5 (1987) | 39.3 (1987) | 1.8 (1987) |
| 法 国 | 464 (1990) | 3.9 (1990) | 0.7 (1984) | 85.4 (1990) | 39.6 (1990) | 54.3 (1992) | 17.2 (1988) |
| 意大利 | 386 (1981) | — | 0.9 (1975) | — | — | 50.9 (1971) | 19.6 (1981) |
| 瑞 典 | 471 (1992) | 4.3 (1991) | 0.5 (1985) | — | — | 38.5 (1990) | 4.7 (1980) |
| 日 本 | 368 (1993) | 4.9 (1993) | 0.6 (1993) | 92.6 (1993) | 31.0 (1993) | 59.8 (1993) | 9.7 (1993) |

1980 年以前，各国住宅建设致力于每户要有充足的居住空间，追求面积的扩大，因此，表现出新建住宅户均面积逐年增加。1980 年以后，随着居住面积逐步得到满足，人们对住宅的需求开始由追求大面积住宅向追求高质量住宅转变，进而实现数量与质量的统一。见表 1-1-2、图 1-1-1。

美国新建住宅平均每户建筑面积 (m²)

表 1-1-2

| 年 份 | 1980 | 1984 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 建筑面积 | 162 | 166 | 139 | 149 | 158 | 162 | 167 | 156 |

1.1.2 国外不同时期住宅建设量

从表 1-1-3 中可以看出,日本绝大部分住宅是战后建设的, 20 世纪 40 年代末和 50 年代是战后恢复时期,住宅建设量较少, 60 年代后开始大量建设住宅。在日本的存量住宅中, 60 年代建设的住宅占 16%, 70 年代建设的住宅占 30%, 80 年代建设的住宅占 22%。美国住宅建设速度比较平稳,大约每十年建设 15%左右。法国存量住宅中, 1948 年以前建设的占近 4 成, 50 年代建设的住宅占 10%, 60 年代建设的住宅占 18%, 70 年代建设的住宅占 21%, 80 年代建设的住宅占 11%。德国存量住宅中, 1948 年以前建设的占近 3 成, 50 年代、60 年代和 70 年代建设的分别占 15%、23%和 20%。

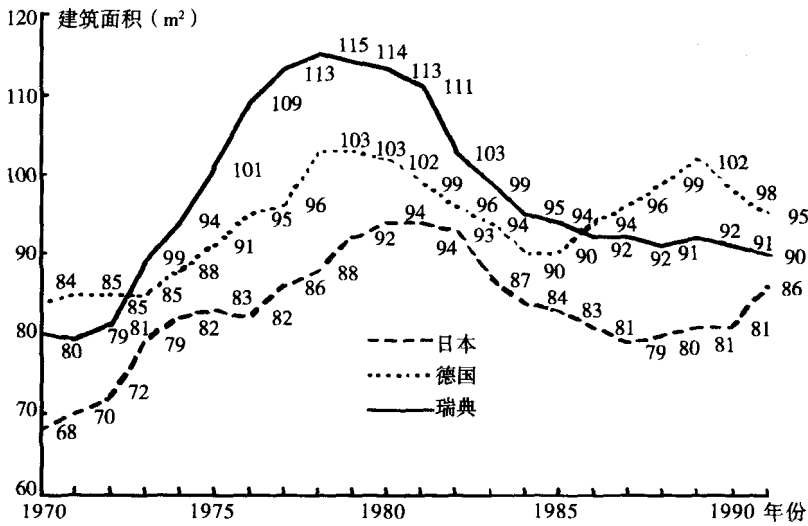


图 1-1-1 日本、德国、瑞典新建住宅平均每户建筑面积

部分国家住宅构成比

表 1-1-3

| 国 别 | 建设时期 | 建设户数 (户) | 构成比 (%) |
|-----|-------------|----------|---------|
| 日 本 | ~ 1945 | 2146400 | 5.3 |
| | 1945 ~ 1960 | 3201100 | 7.8 |
| | 1961 ~ 1970 | 6498400 | 15.9 |
| | 1971 ~ 1975 | 6245900 | 15.3 |
| | 1976 ~ 1980 | 6302200 | 15.4 |
| | 1981 ~ 1985 | 5399700 | 13.2 |
| | 1986 ~ 1988 | 3858500 | 9.4 |
| | 1989 ~ 1993 | 6224200 | 15.2 |
| | 合 计 | 40834700 | 100.0 |
| 美 国 | ~ 1920 | 10314000 | 9.9 |
| | 1920 ~ 1949 | 21052000 | 20.1 |
| | 1950 ~ 1959 | 13836000 | 13.2 |

续表

| 国 别 | 建设时期 | 建设户数 (户) | 构成比 (%) |
|-----|-------------|-----------|---------|
| 美 国 | 1960 ~ 1969 | 16161000 | 15.5 |
| | 1970 ~ 1979 | 25165000 | 24.1 |
| | 1980 ~ 1990 | 17188000 | 16.4 |
| | 1991 ~ | 875000 | 0.8 |
| | 合 计 | 104591000 | 100.0 |
| 法 国 | ~ 1915 | 5722000 | 25.8 |
| | 1915 ~ 1948 | 3041000 | 13.7 |
| | 1948 ~ 1960 | 2391000 | 10.8 |
| | 1961 ~ 1970 | 4016000 | 18.1 |
| | 1971 ~ 1980 | 4719000 | 21.3 |
| | 1981 ~ | 2317000 | 10.3 |
| | 合 计 | 22206000 | 100.0 |
| 德 国 | ~ 1918 | 4738700 | 18.3 |
| | 1919 ~ 1948 | 3173100 | 12.3 |
| | 1949 ~ 1957 | 3934000 | 15.2 |
| | 1958 ~ 1968 | 6119700 | 23.6 |
| | 1969 ~ 1978 | 5138400 | 20.0 |
| | 1979 ~ | 2792300 | 10.8 |
| | 合 计 | 25896200 | 100.0 |

1.1.3 住宅建设投资

我们从两个方面考察住宅建设投资，一是住宅建设投资占 GDP 的比例，一是看住宅建设投资占固定资产投资的比例。一般来讲，20 世纪 80 年代至 90 年代住宅建设投资占 GDP 的 3% ~ 6% 平均为 4.5% 占固定资产投资的 17% ~ 30% 平均为 23%。见图 1-1-2 图 1-1-3。

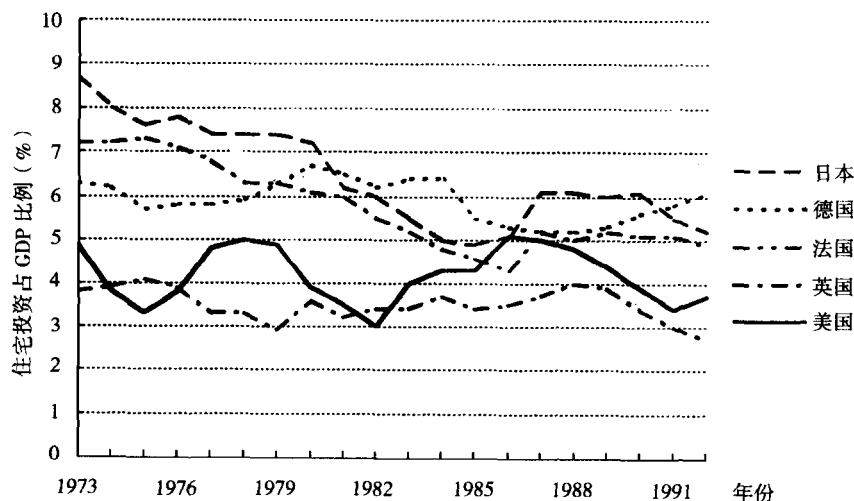


图 1-1-2 20 世纪 80 年代至 90 年代发达国家住宅投资占 GDP 的比例

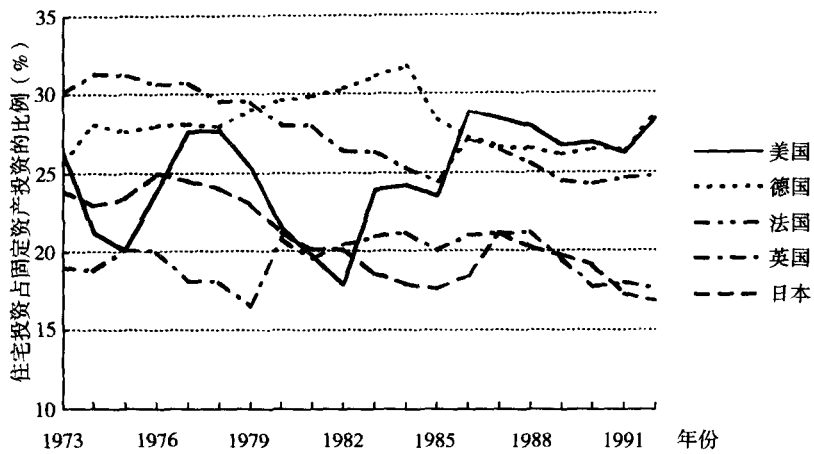


图 1-1-3 住宅投资占固定资产投资的比例

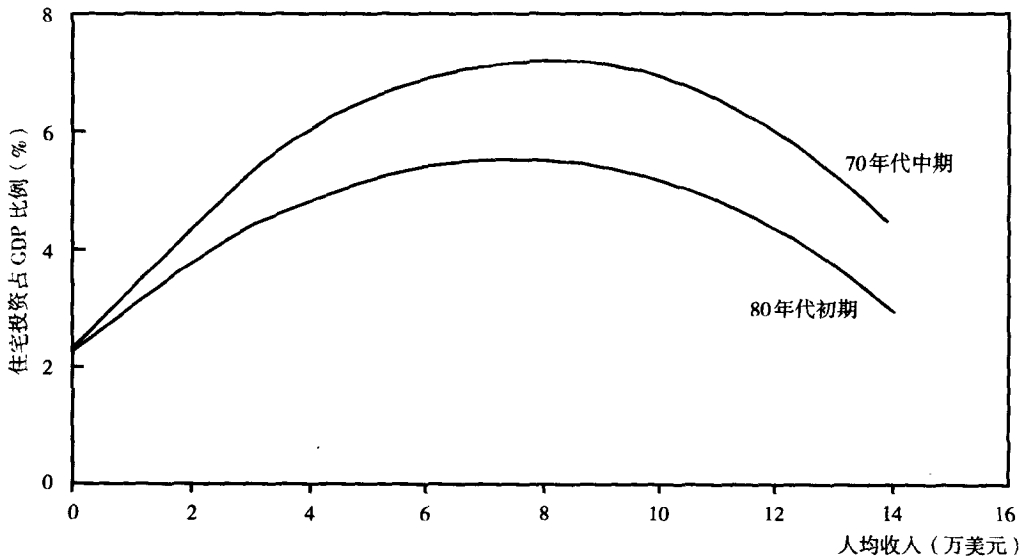


图 1-1-4 住宅投资占 GDP 比重的总体趋势分析

一个国家在不同的经济发展阶段，住宅投资占 GDP 的比例不同。住宅投资占 GDP 比例曲线呈不对称钟型，曲线从 3% 左右逐渐上升到最大值 7%~8%，之后又开始下降，见图 1-1-4。经济发达国家住宅建设高峰期已经过去，正处于曲线峰值的右侧。

1.1.4 国外住宅价格

(1) 美国

1989 年美国部分城市每套住宅平均价格为：圣路易斯 10.2 万美元，芝加哥 12.6 万美元，波士顿 17.6 万美元，纽约 18 万美元，亚特兰大 14 万美元，休斯敦 11 万美元，洛杉矶 20.4 万美元，旧金山 21.7 万美元。全国平均每套住宅价格为 15.7 万美元，合人民币

128.74 万元；按平均每套住宅建筑面积 162m² 计算，每平方米建筑面积价格为 969 美元，合人民币 7947 元（按 1 美元 = 8.20 元人民币计算）。售价收入比为 3~4。

(2) 法国

1994 年法国巴黎一套 64m² 的住宅，价格为 72.9 万法郎，合人民币 98.415 万元；每平方米建筑面积 11390 法郎，合人民币 15377 元（按 1 法国法郎 = 1.35 元人民币计算），售价收入比为 4.2。

(3) 德国

1994 年德国一套 80m² 的住宅，价格为 48 万马克，合人民币 217.44 万元，每平方米建筑面积 6000 马克，合人民币 27180 元（按 1 德国马克 = 4.53 元人民币计算），售价收入比 4~6。

(4) 英国

1986 年，一套新建住宅平均售价为 4 万英镑，合人民币 55.2 万元；按每套住宅 90m² 计算，每平方米建筑面积 444 英镑，合人民币 6127 元（按 1 英镑 = 13.80 元人民币计算），房价收入比为 3.09。

1.1.5 亚洲部分国家和地区住宅状况及其价格

(1) 台湾

1993 年台湾人均住宅面积 26.5m²，每户住宅平均面积 108m²，每户平均房间数 4.7 间，见表 1-1-4。1989 年台湾住宅自有化率 79.85%；自家专用浴室拥有率 98.27%；自家专用厕所拥有率 97.34%；平均每户 4.07 室，其中，2 室户占 8.58%，3 室户占 17.71%，4 室户 31.72%，5 室户 26.36%，6 室以上户 15.63%；平均每户 4.07 人。1992 年台北市住宅价格每平方米 8.2 万新台币，约合人民币 2.7 万元（新台币与人民币汇率比价为 3:1），见表 1-1-5。

台湾住房基本情况

表 1-1-4

| 年 份 | 人均 GNP (美元) | 户均面积 (m ²) | 人均面积 (m ²) | 人均房间数 (间) |
|------|----------------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| 1983 | 2823 | 84.4 | 17.6 | 0.80 |
| 1984 | 3167 | 86.5 | 18.2 | 0.82 |
| 1985 | 3297 | 87.2 | 18.5 | 0.85 |
| 1986 | 3993 | 91.5 | 19.5 | 0.87 |
| 1987 | 5275 | 94.4 | 20.7 | 0.90 |
| 1988 | 6333 | 96.3 | 21.5 | 0.93 |
| 1989 | 7512 | 100.8 | 23.3 | 1.00 |
| 1993 | 10566 | 108.4 | 26.5 | 1.15 |

台北市住宅价格及居民家庭收入情况（新台币）

表 1-1-5

| 年 份 | 住宅价格 (元/m ²) | 家庭收入 (万元/年) | 中位数房价 (万元) | 售价收入比 |
|------|-----------------------------|----------------|---------------|-------|
| 1981 | 24848 | 35.9 | 82 | 2.3 |
| 1982 | 22424 | 40.5 | 90 | 2.2 |

续表

| 年 份 | 住宅价格 (元/m ²) | 家庭收入 (万元/年) | 中位数房价 (万元) | 售价收入比 |
|------|-----------------------------|----------------|---------------|-------|
| 1983 | 20909 | 43.8 | 100 | 2.3 |
| 1984 | 21212 | 44.2 | 110 | 2.5 |
| 1985 | 20303 | 46.2 | 120 | 2.6 |
| 1986 | 20303 | 45.5 | 120 | 2.6 |
| 1987 | 27576 | 51.5 | 150 | 2.9 |
| 1988 | 53636 | 55.7 | 160 | 2.9 |
| 1989 | 76061 | 64.4 | 250 | 3.9 |
| 1990 | 84242 | 70.7 | 297 | 4.2 |
| 1991 | 78182 | 81.8 | 335 | 4.1 |
| 1992 | 81515 | 94.9 | 350 | 3.7 |

(2) 香港

香港住宅价格逐年上升, 1990年每平方米住宅售价在 2万港元左右, 近 20 年私人住宅空置率在 2.9%~6.0%之间。见表 1-1-6, 表 1-1-7。

香港私人住宅的空置率(%)

表 1-1-6

| 年 份 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 空置率 | 2.2 | 3.2 | 3.5 | 5.9 | 6.0 | 4.5 | 4.0 | 3.7 | 3.9 | 3.4 | 2.9 | 4.2 | 3.5 |

1976~1990 年香港港岛市区住宅租金和价格

表 1-1-7

| 年 份 | | 1976 | 1982 | 1986 | 1988 | 1989 | 1990 |
|-------------------------|----|------|-------|------|-------|-------|-------|
| ~ 39.9 m ² | 租金 | 18.9 | 78.1 | 73.1 | 94.6 | 128.1 | 147.4 |
| | 售价 | 3400 | 9300 | 9232 | 13940 | 18021 | 20382 |
| 40.0~69.9m ² | 租金 | 17.6 | 73.5 | 75.4 | 100.7 | 133.9 | 149.2 |
| | 售价 | 3445 | 9660 | 9454 | 13911 | 18229 | 20337 |
| 70.0~99.9m ² | 租金 | 21.6 | 85.5 | 86.1 | 119.2 | 148.9 | 164.7 |
| | 售价 | 4069 | 10456 | 9608 | 14714 | 18905 | 19863 |

注: 租金单位: 港元/月; 售价单位: 港元/m²。

(3) 韩国

韩国 1975 年人均住宅建筑面积 8.2m², 到 1990 年人均住宅建筑面积增加到 19.1m², 15 年间增长了 10.9m²。住宅投资占 GNP 的比例, 1975~1979 年为 5.8%, 1985~1989 年为 4.6%, 呈稳中渐降变化。水冲式厕所比例逐年提高。见表 1-1-8, 表 1-1-9。

韩国住宅投资占 GNP 的比例

表 1-1-8

| 年 份 | 1975~1979 | 1980~1984 | 1985~1989 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 住宅投资/GNP (%) | 5.8 | 4.8 | 4.6 |

韩国住宅水准

表 1-1-9

| 年 份 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 |
|----------------------------|------|------|------|------|
| 每百人住宅数 (户) | 13.7 | 14.2 | 15.1 | 16.9 |
| 平均每套住宅面积 (m ²) | 58.2 | 68.4 | 72.6 | 81.5 |
| 人均建筑面积 (m ²) | 8.2 | 10.1 | 11.1 | 19.1 |
| 平均每人住宅室数 (室) | 0.43 | 0.47 | 0.51 | 0.69 |
| 浴室设施 (%) | — | 1.0 | 20.0 | 34.6 |
| 水冲式厕所 (%) | — | 18.4 | 33.6 | 51.6 |

1.2 我国住宅价格及购房者对住宅的经济承受能力分析

20世纪90年代我国城镇居民人均可支配收入呈逐年上升趋势,1997年为5160元。住宅投资占GDP的比重,1993~1996年平均为5%,离峰值8%尚有较大距离,同期住宅投资占固定资产投资比重平均为14.3%。因此可以预见,在今后若干年,我国住宅投资总量将不断增加,并且住宅投资占GDP和固定资产投资比重也将不断提高。而保证这一过程顺利进行的必要条件之一,是建立合理的住宅价格,以及购房者具备购买住宅的经济承受能力。下面我们将对我国现阶段住宅价格状况及购房者对住宅的经济承受能力进行分析。

1.2.1 住宅价格

根据住宅交易方式的不同,住宅价格分为买卖价格(售价)和租赁价格(租金)。住宅售价按照住宅价格构成的差异和政府对于住宅价格的政策要求,分为商品住宅售价和经济适用住宅售价。住宅价格还表现为住宅市场交易价格和公有住宅出售价格。本节只对商品住宅售价和租金进行分析,其余内容将在后续章节详细阐述。在没有特别说明的情况下,住宅价格通常指住宅的售价。

(1) 商品住宅售价

近几年,我国商品住宅售价呈逐年上升趋势,见图1-1-5,销售量也呈逐年上升趋势,见图1-1-6。1996年全国商品住宅平均售价为每平方米1605元,比1995年上涨6.4个百分点,是1991年的2.1倍,如表1-1-10所示。不同地区商品住宅的售价不同,表

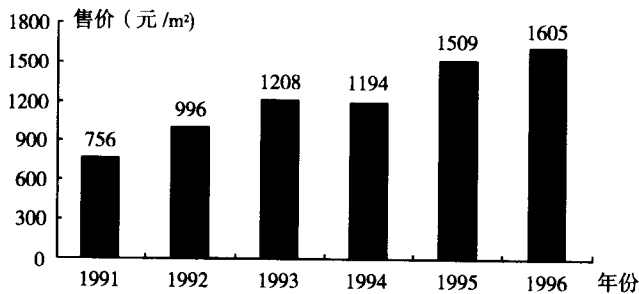


图 1-1-5 1991~1996年全国商品住宅平均售价

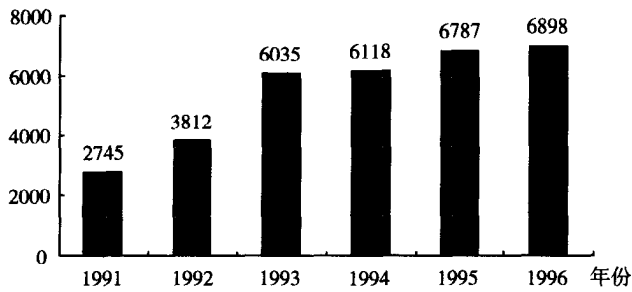


图 1-1-6 1991~1996 年全国商品住宅销售量

现出地区之间的差异性。1996 年商品住宅平均售价最高的是北京，为每平方米 3869 元，是全国平均值的 2.4 倍，是最低的江西省的 5.4 倍，如表 1-1-11 所示。平均售价高于全国平均值的地区依次为北京、上海、广东、天津，如图 1-1-7 所示。1996 年建设部对全国 220 个有代表性城市商品住宅的价格进行统计：每平方米 3000 元以上的城市有 3 个，分别是深圳、北京、广州，占 1.35%；每平方米 2000~3000 元的有 7 个城市，占 3.15%；每平方米 1000~2000 元的有 71 个城市，占 31.98%；每平方米 1000 元以下的有 124 个城市，占 55.86%。北京、上海、广东、天津普通商品住宅售价高，主要是由于土地价格、市政基础设施配套费、拆迁安置补偿费以及开发利润高。

1991~1996 年全国商品住宅平均售价 (元/m²)

表 1-1-10

| 年 份 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|
| 商品住宅平均售价 | 756 | 996 | 1208 | 1194 | 1509 | 1605 |
| 售价上升率 (%) | — | 31.7 | 21.3 | -1.2 | 26.4 | 6.4 |

1996 年全国部分地区商品住宅平均销售价格 (元/m²)

表 1-1-11

| 地 区 | 商品住宅平均销售价格 | 地 区 | 商品住宅平均销售价格 |
|-----|------------|-----|------------|
| 北京 | 3869 | 山东 | 1108 |
| 上海 | 2968 | 湖北 | 1091 |
| 广东 | 2728 | 云南 | 1088 |
| 天津 | 2168 | 陕西 | 1087 |
| 海南 | 1739 | 四川 | 1030 |
| 福建 | 1605 | 青海 | 1025 |
| 黑龙江 | 1411 | 湖南 | 953 |
| 新疆 | 1381 | 宁夏 | 943 |
| 辽宁 | 1381 | 内蒙古 | 915 |
| 江苏 | 1333 | 山西 | 887 |
| 浙江 | 1284 | 安徽 | 865 |
| 吉林 | 1184 | 河南 | 862 |

续表

| 地 区 | 商品住宅平均销售价格 | 地 区 | 商品住宅平均销售价格 |
|-----|------------|-----|------------|
| 河北 | 1180 | 贵州 | 850 |
| 甘肃 | 1145 | 江西 | 713 |
| 广西 | 1129 | | |

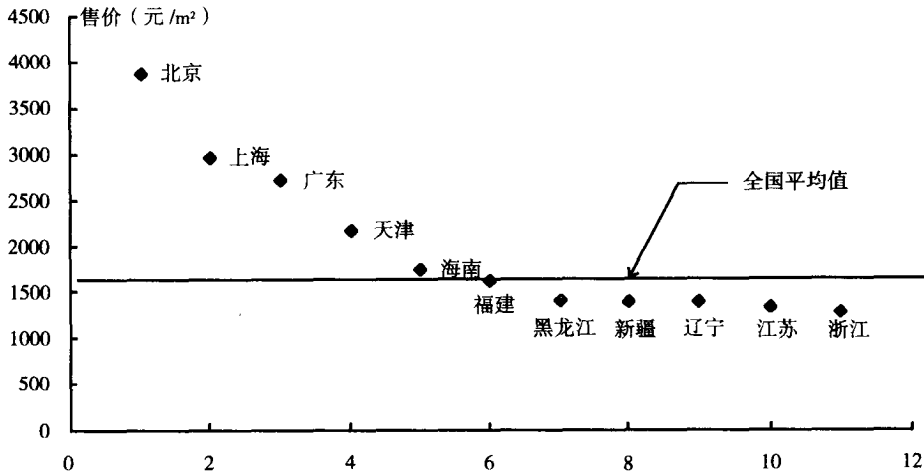


图 1-1-7 1996 年全国商品住宅售价前 11 位地区

同一城市不同地段，商品住宅售价不同。北京市，1996 年三环左右每平方米 8000 元，四环左右每平方米 4000 元左右，新开发区每平方米 3500 ~ 4000 元，危改区每平方米 8000 ~ 10000 元，郊区每平方米 2000 ~ 3000 元，安居工程每平方米 2000 元。上海市，多层商品住宅售价每平方米 1450 ~ 4500 元，如表 1-1-12 所示，高层商品住宅售价每平方米 3000 ~ 9000 元（个别超过 9000 元），如表 1-1-13 所示。

1996 年上海市多层商品住宅售价

表 1-1-12

| 地 点 | 售价 (元/m ²) |
|-----|------------------------|
| 凌桥 | 1450 ~ 1650 |
| 外高桥 | 2200 ~ 2700 |
| 东沟 | 1800 ~ 2500 |
| 金桥 | 2500 ~ 3000 |
| 陆家嘴 | 3800 ~ 4500 |
| 临沂 | 3400 ~ 3600 |

上海市 1995 年第 4 季度高层商品住宅销售情况

表 1-1-13

| 地 段 | 售价 (元) | 比例 (%) |
|-----|-------------|--------|
| 2 级 | 5000 ~ 7000 | 82 |
| | 7000 ~ 9000 | 18 |

续表

| 地 段 | 售价 (元) | 比例 (%) |
|-----|-------------|--------|
| 3 级 | 3000 ~ 5000 | 28 |
| | 5000 ~ 7000 | 43 |
| | 7000 ~ 9000 | 29 |
| 4 级 | 3000 ~ 5000 | 72 |
| | 5000 以上 | 28 |

(2) 住宅租金

长期以来,我国采用低工资和住房供给制策略,大部分城市居民居住在公有住房中,每月按 0.13 元/m² 的租金水平交付房租。国家每年支付大量的住房补贴,用于住房的维修与管理(表 1-1-14 所示)。尽管这样,还是出现诸如分配不公、对住房的无限需求、滋生各种腐败现象等社会问题。随着住房制度改革不断深入,国家逐渐将对住房的暗补转向明补,进而纳入到职工工资收入中,由居民自己选择住房消费形式和消费标准,使住宅的发展纳入良性循环的轨道。

1978 ~ 1988 年中国城市住宅补贴的规模

表 1-1-14

| 年 份 | 职工人均 使用面积 (m ²) | 合理租金 (元/m ²) | 现行租金 (元/m ²) | 住宅补贴 (元/m ²) | 职工人均 补贴 (元) | 职工总数 (千人) | 补贴总额 (百万元) |
|------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|---------------|
| 1978 | 3.36 | 0.78 | 0.13 | 0.65 | 49.64 | 94990 | 4715 |
| 1979 | — | 0.90 | 0.13 | 0.77 | — | 99670 | — |
| 1980 | — | 1.03 | 0.13 | 0.90 | — | 104440 | — |
| 1981 | 6.99 | 1.19 | 0.13 | 1.06 | 88.60 | 109400 | 9701 |
| 1982 | 7.28 | 1.36 | 0.13 | 1.23 | 107.01 | 112810 | 12162 |
| 1983 | 7.57 | 1.57 | 0.13 | 1.44 | 130.69 | 115150 | 15044 |
| 1984 | 8.11 | 1.04 | 0.13 | 1.67 | 162.34 | 118900 | 19362 |
| 1985 | 10.13 | 2.06 | 0.13 | 1.95 | 236.34 | 123500 | 29207 |
| 1986 | 10.85 | 2.39 | 0.13 | 2.26 | 293.78 | 128090 | 37579 |
| 1987 | 11.37 | 2.74 | 0.13 | 2.61 | 356.60 | 132140 | 47132 |
| 1988 | 11.81 | 3.16 | 0.13 | 3.03 | 428.93 | 136080 | 58368 |

经过几年的改革实践,我国住宅租金水平有了较大幅度的提高,1996 年月租金达到 0.78 元/m²,其中,海南最高,为 10.28 元/m²,其次为河南、新疆、湖北,每平方米在 1 元以上,其余大部分地区在 0.8 ~ 1.0 元之间,如表 1-1-15 所示。衡量住宅租金水平合理与否的标准,国际上通常采用租售价格比指标。当租售价格比在 1:(94 ~ 130) 之间时较为合理。目前,从全国范围来看,住宅的租售价格比为 1:(1000 ~ 3000),平均为 1:1800,远远高于上述合理范围。据此可以得出如下结论:

1) 住宅低租金现象主要发生在公有住宅上,人们还躺在国家的身上享受住宅补贴(仍然是暗补)福利分配住宅仍在进行;

- 2) 工资收入低，职工住房消费没有全部纳入工资中；
- 3) 租金水平低，存在很大的上升空间；
- 4) 住宅售价过高。

1996年全国各地区住宅租金情况

表 1-1-15

| 地 区 | 单位面积月租金 (元/m ² 使用面积) | 地 区 | 单位面积月租金 (元/m ² 使用面积) |
|-----|------------------------------------|-----|------------------------------------|
| 海南 | 10.28 | 浙江 | 0.79 |
| 河南 | 2.49 | 广西 | 0.77 |
| 新疆 | 1.93 | 北京 | 0.66 |
| 湖北 | 1.58 | 江苏 | 0.60 |
| 安徽 | 0.99 | 内蒙古 | 0.56 |
| 广东 | 0.98 | 河北 | 0.53 |
| 湖南 | 0.92 | 四川 | 0.50 |
| 黑龙江 | 0.90 | 福建 | 0.47 |
| 甘肃 | 0.85 | 陕西 | 0.45 |
| 辽宁 | 0.85 | 江西 | 0.41 |
| 贵州 | 0.82 | 吉林 | 0.26 |
| 山西 | 0.81 | 云南 | 0.22 |
| 山东 | 0.80 | 天津 | 0.12 |

1.2.2 居民对住宅的经济承受能力

居民对住宅的经济承受能力主要由以下因素决定：居民家庭收入，住宅的质量、面积、价格，住房金融等。

(1) 居民家庭收入

居民对住宅的经济承受能力与家庭收入成正比，收入越高承受能力越强。1985~1996年，我国城镇居民家庭平均年收入逐年上涨，如图 1-1-8 所示。1996 年为 9011 元。

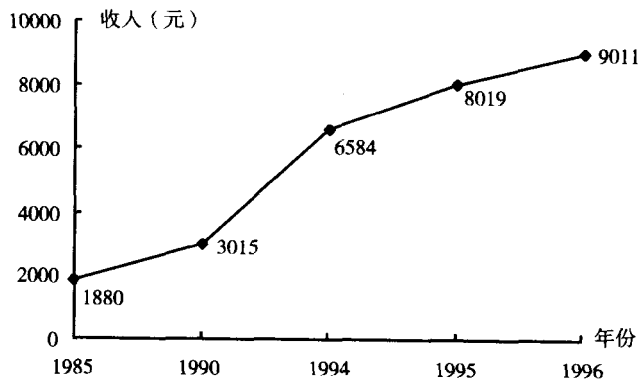


图 1-1-8 近年全国城镇居民家庭平均年收入

1996年6月末,全国城镇居民储蓄存款余额为22716亿元,占城镇居民个人金融资产的83.8%。据对部分省市3000户家庭的问卷调查,将城镇居民家庭年收入按五等分分组,划分为各占20%的最低收入家庭、中低收入家庭、中等收入家庭、中高收入家庭、高收入家庭,其存款所占比重依次为8.2%、11.4%、15.9%、21.2%、43.3%。调查表明,20%的高收入户占有43.3%的存款,见表1-1-16。

1996年6月按城镇家庭年收入五等分分组反映的储蓄结构表1-1-16

| 家庭收入 五等分分组 | 20%最低 收入家庭 | 20%中低 收入家庭 | 20%中等 收入家庭 | 20%中高 收入家庭 | 20%最高 收入家庭 | 总 计 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|
| 存款余额(亿元) | 1862 | 2590 | 3612 | 4816 | 9836 | 22716 |
| 占存款余额的比重(%) | 8.2 | 11.4 | 15.9 | 21.2 | 43.3 | 100.0 |

如果按家庭月收入状况分组,家庭月收入低于500元的储户占总储户的3.1%,户均存款10383元,占总存款的1.3%;而家庭月收入在3000元以上的高收入户占总储户的3.5%,户均存款119604元,占总存款的16%,见表1-1-17。

1996年6月按城镇家庭收入水平分组反映的储蓄结构表1-1-17

| 家庭月收入 分 组 | 500元 以下 | 500~ 1000元 | 1000~ 1500元 | 1500~ 2000元 | 2000~ 2500元 | 2500~ 3000元 | 3000 以上 |
|---------------|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| 户均存款 | 10383 | 11745 | 18785 | 31770 | 46534 | 74020 | 119604 |
| 存款户占总储户的比重(%) | 3.1 | 27.4 | 37.7 | 19.1 | 6.2 | 3.0 | 3.5 |
| 存款额占总存款的比重(%) | 1.3 | 12.4 | 27.3 | 23.4 | 11.2 | 8.6 | 16.0 |

家庭储蓄存款的多少,决定了其购买住房的能力。家庭储蓄存款多,购买住房时可以一次付清房款;如果家庭储蓄存款不足以支付购房款,在向银行贷款时,家庭储蓄存款的多少决定了首付款的多少。我国城镇居民储蓄存款余额总量很大,但从储蓄存款结构看,少部分高收入家庭占有相当多数的储蓄存款份额,而中低收入家庭储蓄存款并不多。就是说,中低收入家庭购房能力不强。

(2) 住宅的质量、面积和价格

居民对住宅的经济承受能力强,则可享受质量较好、面积较大的住宅。这样的住宅一般表现为地段较好,或住宅质量较高,或二者兼而有之。从全国平均看,1996年商品住宅平均售价为每平方米1605元。假如购买一套二室一厅56m²的住宅,其价格将是89880元,相当于家庭平均年收入的近10倍。在经济发达国家,平均每套住宅的价格与平均家庭年收入的比,在(1.8~5.5):1之间;在发展中国家,该项比例一般在(4~6):1之间。如果这个比率太低,则住宅市场需求过旺,如果太高,住宅市场需求不足。我国目前这个比率达10:1,反映出两个方面的问题:一是收入低,二是住宅价格高。这一高一低是阻碍住宅商品化进程的关键所在。

(3) 住宅金融

住宅不同于其他消费品，其特点是价值高，使用寿命期长。如果完全靠个人把钱攒够了再买房，恐怕要等十几年甚至更长时间。因此，住宅消费有个提前消费的问题，即提前支付家庭未来的收入。它客观地需要住宅金融的支持。住宅金融的支持力度反映在如下三个指标上面：一是首期付款比例，二是贷款利率，三是贷款期限。首期付款比例低、贷款利率低、贷款期限长，有利于提高居民对住宅的经济承受能力。

(4) 个人购房比例从一个侧面反映居民对住宅的承受能力

表 1-1-18 给出 1996 年我国部分地区个人购买商品住宅占实际销售商品住宅的比例。平均商品住宅售价超过全国平均线的北京、上海、广东、天津、海南，个人购买商品住宅的比例，除广东较高，为 61% 以外，其余都居全国下游。海南、北京分别列全国的倒数第二、第三，集团购房现象异常突出。个人购买商品住宅比例较高的前 9 个地区（均在 60% 以上）中有 4 个地区商品住宅平均售价在每平方米 1000 元左右。如湖南、宁夏平均售价分别为每平方米 953 元和 943 元。可以说，个人购买商品住宅比例高的地区，房价与居民承受能力的关系处理得就好些。集团购买力高的地区，购房单位往往效益好（如外企单位、效益好的中资单位、政府机关、大院所等，当然也包括那些效益差但仍用公款为少数领导买房的企业），职工收入较高。如果这些单位把职工住房分配推向市场，将产生很大的购房潜力。

1996 年全国部分地区商品住宅销售情况

表 1-1-18

| 地 区 | 实际销售商品住宅数量 A | 个人购买商品住宅数量 B | B/A (%) |
|-----|---------------------|---------------------|---------|
| | (万 m ²) | (万 m ²) | |
| 湖南 | 120.14 | 84.36 | 70 |
| 宁夏 | 34.55 | 23.95 | 69 |
| 黑龙江 | 164.09 | 112.53 | 69 |
| 江苏 | 753.26 | 495.55 | 66 |
| 浙江 | 806.78 | 517.34 | 64 |
| 四川 | 485.72 | 307.46 | 63 |
| 广东 | 895.71 | 548.13 | 61 |
| 内蒙古 | 61.62 | 37.06 | 60 |
| 新疆 | 41.51 | 24.93 | 60 |
| 广西 | 108.17 | 61.97 | 57 |
| 贵州 | 47.22 | 26.76 | 57 |
| 江西 | 137.07 | 76.64 | 56 |
| 福建 | 234.28 | 125.21 | 53 |
| 吉林 | 95.14 | 50.26 | 53 |
| 河南 | 215.29 | 113.69 | 53 |
| 山西 | 82.28 | 40.76 | 50 |
| 天津 | 114.42 | 54.11 | 47 |
| 安徽 | 212.44 | 100.30 | 47 |

续表

| 地 区 | 实际销售商品住宅数量 A (万 m ²) | 个人购买商品住宅数量 B (万 m ²) | B/A (%) |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 河北 | 172.00 | 81.17 | 47 |
| 上海 | 528.56 | 244.83 | 46 |
| 辽宁 | 437.60 | 188.15 | 43 |
| 云南 | 190.89 | 69.12 | 36 |
| 青海 | 10.12 | 3.53 | 35 |
| 陕西 | 109.09 | 37.18 | 34 |
| 湖北 | 214.13 | 68.52 | 32 |
| 山东 | 369.39 | 116.24 | 31 |
| 北京 | 183.08 | 43.78 | 24 |
| 海南 | 13.59 | 2.54 | 19 |
| 甘肃 | 57.65 | 10.75 | 19 |
| 全国 | 6898.46 | 3666.82 | 53 |

1.3 住宅的短缺与“过剩”

我国的住宅市场是住宅短缺与住宅“过剩”并存的市场。

1.3.1 住宅的短缺

1997年底,我国城市住宅人均居住面积达 8.7m²,合使用面积 13.1m²,合建筑面积 17.4m²提前实现了到 20 世纪末人均居住面积 8m²的战略目标。但是,从世界范围看,如表 1-1-19 所示,我国尚处落后状态。

部分国家人均住宅建筑面积 (m²)

表 1-1-19

| 国 名 | 人均住宅建筑面积 | 国 名 | 人均住宅建筑面积 |
|-----|---------------|-----|---------------|
| 美国 | 61.3 (1991 年) | 法国 | 39.6 (1990 年) |
| 英国 | 36.6 (1991 年) | 日本 | 31.0 (1993 年) |
| 德国 | 35.5 (1987 年) | 中国 | 17 (1997 年) |

1996 年,我国缺房户 3313305 户,其中人均居住面积低于 4m²的有 753530 户。按每户 3.2 人计算,我国城市家庭数 6156.4 万户,缺房户占总户数 5.4%,人均居住面积低于 4m²的户数占总户数 1.2%。

1996 年,全国危险住宅建筑面积 2706.7 万 m²,占实有住宅建筑面积的 8%。

可以看出,我国城市住宅处于短缺状态。

1.3.2 住宅的“过剩”

1996 年底,全国商品住宅空置情况如表 1-1-20 所示。

1996年全国住宅空置情况

表 1-1-20

| 地 区 | 住宅空置面积 A (万 m ²) | 实有住宅面积 B (万 m ²) | 当年住宅竣工面积 D (万 m ²) | 住宅空置率 A/B (%) | 住宅空置率 A/D (%) |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 北京 | 179.87 | 11741 | 470.75 | 1.53 | 38.21 |
| 天津 | 132.49 | 6804 | 322.72 | 1.95 | 41.05 |
| 河北 | 68.97 | 14350 | 318.42 | 0.48 | 21.66 |
| 山西 | 16.14 | 8452 | 162.02 | 0.19 | 9.96 |
| 内蒙古 | 26.44 | 6786 | 80 | 0.39 | 33.05 |
| 辽宁 | 298.5 | 28102 | 732.58 | 1.06 | 40.75 |
| 吉林 | 62.97 | 10838 | 188.46 | 0.58 | 33.41 |
| 黑龙江 | 119.53 | 17919 | 398.73 | 0.67 | 29.98 |
| 上海 | 504.47 | 13135 | 987.26 | 3.84 | 51.10 |
| 江苏 | 457.59 | 21386 | 1206.95 | 2.14 | 37.91 |
| 浙江 | 418.76 | 22418 | 1368.52 | 1.87 | 30.60 |
| 安徽 | 37.51 | 9026 | 329.47 | 0.42 | 11.38 |
| 福建 | 185.21 | 8301 | 402.06 | 2.23 | 46.07 |
| 江西 | 58.17 | 7102 | 251.4 | 0.82 | 23.14 |
| 山东 | 265.82 | 23320 | 713.28 | 1.14 | 37.27 |
| 河南 | 106.14 | 14302 | 324.14 | 0.74 | 32.75 |
| 湖北 | 138.75 | 20781 | 411.8 | 0.67 | 33.69 |
| 湖南 | 63.08 | 11735 | 204.82 | 0.54 | 30.80 |
| 广东 | 983.57 | 21850 | 1568.16 | 4.50 | 62.72 |
| 广西 | 71.82 | 8118 | 174.85 | 0.88 | 41.08 |
| 海南 | 30.33 | 2561 | 41.26 | 1.18 | 73.51 |
| 四川 | 245.69 | 19613 | 766.74 | 1.25 | 32.04 |
| 贵州 | 33.19 | 3603 | 104.5 | 0.92 | 31.76 |
| 云南 | 57.99 | 4872 | 240.78 | 1.19 | 24.08 |
| 西藏 | 0.37 | 447 | 3.96 | 0.08 | 9.34 |
| 陕西 | 21.67 | 6109 | 107.64 | 0.35 | 20.13 |
| 甘肃 | 31.6 | 4415 | 107.07 | 0.72 | 29.51 |
| 青海 | 0.97 | 869 | 20.75 | 0.11 | 4.67 |
| 宁夏 | 16.03 | 1331 | 38.8 | 1.20 | 41.31 |
| 新疆 | 28.51 | 5116 | 70.02 | 0.56 | 40.72 |
| 全国 | 4661.87 | 335402 | 12117.91 | 1.39 | 38.47 |

全国空置商品住宅 4661.87 万 m²，占实有住宅的 1.39%，占当年竣工住宅的 38.47%。国外住宅空置率如表 1-1-21 所示。可以看出，我国住宅空置现象比较严重。