

对房价—收入衡量指标的修正

王晓燕¹, 范少言²

(1 长安大学 建工学院, 陕西 西安 710061; 2 西北大学 城市资源系, 陕西 西安 710069)

摘要: 针对房价收入比指标衡量区域房地产价格与居民收入水平关系中的不足, 提出人均住宅有效购买力系数的概念, 阐述该指标的优点, 并用该指标对1987年以来中国人均住宅有效购买力的变化和截止2004年底37个大中城市人均有效购买力的横向对比做了实证分析, 进而探讨了建构中国房地产市场统计指标体系的新思路。

关键词: 应用经济学; 房价收入比; 人均有效收入; 区域人均住宅有效购买力系数

中图分类号: F293.35

文献标识码: A

文章编号: 1671-6248(2006)01-0068-04

Revision for Weighing Indicators of House Price-income

WANG Xiao-yan¹, FAN Shao-yan²

(1 School of Construction Engineering, Chang'an University, Xi'an 710061, Shaanxi, China;

2 Department of Urban and Resources Sciences, Northwest University, Xi'an 710069, Shaanxi, China)

Abstract: Directed against the present shortcomings of house price-income ratio in weighing the differences between the regional house purchase price and city residents income, this paper puts forward a new notion—an effective purchase power indicator for regional average persons, explain its practical advantages, compares with the indicator, the historical changes of house purchase since 1987 and the effective purchase power in China's 37 cities by the end of 2004 and discusses a new thought of statistical system for China's real estate industry.

Key words: applied economics; house price-income ratio; per valid income; effective purchase power coefficient for regional average person

0 引言

对房地产价格与收入的衡量, 业界一般采用从国外引进的房价收入比指标反映区域房地产市场平均价格与居民收入之间的差异和关系, 其基本思路是以一套住房按区域平均房地产市场价格水平计算的总价与一般双职工家庭年均收入之间的比例, 衡量房地产商品的有效供给与城市居民的有效需求之间的数量差异, 评价一定时期和区域范围内居民的购买能力, 为政府制定住房政策和规范管理制度提供基本参考依据。由于房价收入比指标存在多方面的不确定性而在中国房地产

业统计中失去了实际意义。国内一些学者也曾分析过房价收入比的缺陷和不足之处, 但未能从根本上提出解决的办法^[1-3]。

1 应用房价收入比指标存在的不足

应用房价收入比分析区域房地产业发展与居民收入之间的关系上, 虽比较简单直观, 但由于没有确切的计算基准, 致使该指标在完整地描述区域房地产市场状况、区域经济发展、人民生活水平之间的关系以及进行深层次分析中, 有很大的局限性。

1.1 房价收入比指标的概念不清

根据联合国人类住宅中心发布的《城市指标指

南》给出的房价收入比指标是“居住单元的中等自由市场价格与中等家庭年收入之比”,并用中位数作为计算房价收入比这一相对指标的原始总量指标。而中国引进该指标后,一般都是用平均指标作为计算的基准,再加上中国房地产市场处于转轨时期,价格具有多样性,因而房价收入比指标的国内外可比性和实际意义大大降低^[4]。

1.2 应用房价收入比指标统计口径差异较大

由于该指标在定义之初就没有明确给出一个居住单元面积的具体值,也没能指出是按照新房还是二手房市场价格来计算,导致各国在分析时差异较大。国内学者有采用 50 m²、60 m²,和 70 m² 的,而国外根据各国城市居民居住条件的差异统计,口径也很难统一,国际上统计出来的房价收入比介于 3~6 之间,与中国各地区计算出来的 10~18 之间的比较基准不同,因而不能反映出中国不同区域之间房地产市场与区域国民收入之间的差异,也不能反映国际间房价与国民收入水平之间的差异和房价水平的高低。

1.3 不能真实反映城市居民的有效购买力

随着中国经济发展、城市居民思想观念的更新和城市人群的细化而出现的多样化的购买能力和工资外收入所产生的消费者效用差异越来越明显;在不同收入群体和不同区域生活行为习惯影响下,同样面积大小的住房所产生的消费者效用是不同的,这些都不能通过该指标得以体现。房价收入比指标在收入计算中采用的是双职工家庭年均工资总收入作为比较的基准,没有扣除城市居民在保证基本生活需求上所需费用,既不能公正地反映出居民的有效购买力大小,又不能反映个人房地产消费能力的大小,更没有区别不同消费需求群体和收入群体间的需求差异和购买能力差异。

1.4 房价收入比指标的实效性较差

中国处于市场经济发展的初期,随着经济发展而呈动态变化的城市居民消费水平和收入水平都处于不断调整和过渡完善之中^[5]。城市居民住房承受能力的变化和效用的变化导致房价收入比指标也处于不断调整与发展之中。而国内和国际上通行的分析中却将该动态指标静态化处理,因而不能反映消费者心里预期上的差异,也不能对不同购买力群体的阶段性消费倾向加以区分和细化。

由于上述概念、统计口径和统计时间上的限制,可见这一指标的计量是较为简单和浅显的,它不能作为国家对房地产和城市居民收入水平进行衡量和

深入分析的依据,也不能作为国家政策调控的指标而列入房地产统计的指标体系。

2 人均住宅有效购买力系数实证分析

鉴于房价收入比指标存在多方面的缺陷,本文提出以区域人均住宅有效购买力指标取代房价收入比指标。区域人均住宅有效购买力指标是指:一定地域范围内个人年工资收入中,能用于购买房地产的有效收入与区域住宅平均价格之比,以此衡量工资收入水平与房价之间的差异。具体来讲,用区域人均年工资收入扣除满足基本生活所需的恩格尔系数后的有效购买力工资收入与区域市场房地产平均价格的比值。

区域人均有效收入 = 区域人均年工资收入 (1 - 恩格尔系数)

区域人均住宅有效购买力系数 = 区域人均有效收入 / 区域住宅平均价格

2.1 区域人均住宅有效购买力指标的优点

区域人均住宅有效购买力系数指标具有以下 5 个优点。

一是概念和统计口径明晰,按照个人年均工资有效购买力和区域每平方米住宅的平均价格作为基础,便于不同时期、不同地区之间的房价收入水平之间纵向、横向比较。

二是体现了个人而非家庭对住宅购买力的大小,在反映的主体上更加细化,区别了不同城市人群和收入群体对住宅市场的承受能力,对市场的刻画也更加完整。

三是扣除了工资收入中的基本生活费用,避免了基本需求费用对住宅购买力的膨胀,内容上更加客观的反映了有效购买能力的大小。

四是可以反映出不同消费者边际效用的大小。消费者的边际效用体现了不同心理满足程度的消费者边际投入的大小,即区域人均住宅有效购买力指标的倒数,它反映了每增加 1 m² 住房的消费者所需投入的金额。这便于消费者结合自己的收入水平去选择消费住房面积,从而强化了住宅市场价格与城市居民收入间的关系分析和衡量深度。

五是既可以根据微观区域市场房地产价格作调整,反映住宅一级市场和二级市场不同房价水平的承受能力,又可以结合区域市场动态和居民收入水平变化而变化。

2.2 中国城市居民人均住宅有效购买力的变化

本文运用区域人均房地产有效购买力对 1987

年以来全国平均房价变化和城市居民收入增长水平变化进行了分析,分析结果见表 1。在这里,以人均年工资房地产购买力指标(表 1 第⑤列)说明,随着时间变化的中国居民房地产需求市场的变化。人均年工资房地产购买力指标是以中国不同时期国民平均工资收入与同期商品房平均销售价格的比值来衡量居民工资住宅购买力的。为了更加公正、客观地表达工资收入有效购买力问题,假定恩格尔系数为

38%,对原数据加以修正,计算人均年有效购买力系数(表 1 第⑥列)。房地产的有效购买系数是个人平均可支配收入水平与同期区域房地产价格的比值,它表现了收入水平带来房地产消费能力的大小。个人工资房地产购买力指标反映了工资收入全部用于购买房地产商品的情况下,城镇居民年均工资能够购买房地产面积系数,也反映了中国居民收入水平与房地产价格变化间的相互关系。

表 1 居民收入—房价增长变化分析

年份	城市年人均总工资/元		区域房屋平均销售价格/(元·m ⁻²)		区域人均工资购买力系数	区域人均住宅有效购买力系数
	①	②(同比增长)	③	④(同比增长)	⑤=①/③	⑥=①×0.62/③
1987	1 457	—	407.7	—	3.58	2.22
1988	1 747	19.47	509	25.06	3.43	2.13
1989	1 035	10.76	573	12.57	3.37	2.09
1990	2 140	10.59	703	22.69	3.04	1.88
1991	2 340	9.30	802	14.08	2.92	1.81
1992	2 711	15.85	1 050	30.92	2.58	1.60
1993	3 371	24.34	1 280	21.9	2.63	1.63
1994	4 538	34.62	1 409	10.01	3.22	2.00
1995	5 364	18.2	1 710	21.36	3.13	1.94
1996	6 210	15.77	1 853	8.36	3.35	2.08
1997	6 470	4.18	1 997	7.77	3.23	2.24
1998	7 479	15.6	2 063	3.30	2.62	2.24
1999	8 346	11.59	2 053	-0.48	4.06	2.52
2000	9 371	12.28	2 112	2.87	4.43	2.75
2001	10 870	15.60	2 170	2.74	5.01	3.11
2002	12 360	13.71	3.69	5.49	3.40	

2.2.1 城市居民收入与房地产价格涨幅间的差距

经过了 20 多年的改革开放和市场经济的发展,中国居民收入水平大幅度提高,购买力有了较大的改观,尤其是 1998 年以后住房消费市场的改革,极大地促进了中国住房商品化、社会化、市场化的进程^[6]。截至 2002 年底,中国居民的人均住宅有效购买力系数为 3.4(m²·a⁻¹),达到人均建筑面积 22.4 m² 的平均居住水平,凭借个人的能力,需要六年半的时间。若按照国外 3~6 年房价收入承受能力标准来看,达到同样人均建筑面积标准的平均居住水平,人均住宅有效购买力系数应为 3.7~7.5(m²·a⁻¹),所以从全国范围来看,中国城市居民的有效购买力略低于国外水平,但并非如国内众多学者所说的差别那么大。

2.2.2 指标计算的基准和应用的范围

由于房地产市场是区域性市场,因而用全国数

据反映房价与收入之间的关系并不能揭示区域房地产市场的真实情况,因而应该更精确地采用区域房产在不同阶段的统计均价与同时期区域国民人均可支配收入作为指标计算的基准更为合理。但是由于中国地方房地产市场统计数据的缺失,而只能根据焦点房地产网上的数据对中国 37 个大中城市人均住宅有效购买能力加以静态的对比(表 2)。

从静态分析看,房价与收入相比依然呈现出偏高态势,房地产个人有效购买力仍然偏低。从 1998 年开放个人信贷和实施货币化分配以来,尽管各地人均收入水平都有了较大的提高,居民整体购买力明显增强,全国范围内个人收入水平年增长 13.84%,超过 1997 年到 2002 年间房价平均年上涨 2.4%的水平,但是大部分地区房价与收入之间的差距仍然很大。相对于不断上涨的房价,居民收入购买力还是显得比较弱,37 个大中城市人均工资有效

表 2 2004 年 37 个大中城市人均住宅有效
购买力系数的比较

城市	年人均可支配 工资收入/ 元	年人均有效购 买力收入/ 元	区域住房平均销售 价格(元·m ⁻²)	区域年人均工 资 有效购买力系数
	①	②=①× 0.62	③	④=②/③
温州	17 728	10 991	9 278	1.18
上海	16 683	10 343	8 627	1.20
杭州	14 565	9 030	7 210	1.25
南京	11 602	7 193	4 960	1.45
青岛	11 089	6 875	4 639	1.48
天津	11 467	7 109	4 760	1.49
大连	10 378	6 434	4 241	1.52
北京	15 638	9 696	6 232	1.56
宁波	15 882	9 847	5 900	1.67
厦门	14 443	8 955	5 156	1.74
西安	8 544	5 297	3 007	1.76
南宁	8 060	4 997	2 817	1.77
昆明	9 045	5 608	3 150	1.78
贵阳	8 989	5 573	3 100	1.80
广州	16 884	10 468	5 660	1.85
太原	9 353	5 799	3 050	1.90
南昌	8 690	5 388	2 777	1.94
沈阳	8 880	5 506	2 926	1.88
兰州	7 684	4 764	2 438	1.95
苏州	14 451	8 960	4 460	2.01
武汉	9 564	5 930	2 858	2.07
重庆	9 221	5 717	2 732	2.09
福州	11 436	7 090	3 368	2.11
哈尔滨	8 940	5 543	2 574	2.15
石家庄	8 622	5 346	2 470	2.16
郑州	9 364	5 806	2 650	2.19
成都	10 394	6 444	2 868	2.25
济南	12 005	7 443	3 172	2.35
海口	8 981	5 568	2 330	2.39
合肥	8 610	5 338	2 220	2.40
长沙	11 021	6 833	2 825	2.42
长春	8 900	5 518	2 191	2.52
银川	7 984	4 950	1 930	2.56
西宁	7 626	4 728	1 821	2.60
乌鲁木齐	9 729	6 032	2 280	2.65
深圳	27 596	17 110	6 037	2.83
呼和浩特	10 166	6 303	1 960	3.22

购买力系数最大的为 3.22, 最小的仅 1.18。也就是说, 按照人均收入扣除基本生活费用后全部投入买房, 要实现人均 22.4 m² 的建筑面积消费水平, 在收入与房价差距最小的呼和浩特市需要 7 年多, 在差距最大的温州市需要近 19 年。过高的房价成为部

分城市居民满足生活基本需求, 改善居住条件的障碍, 而房地产投入资金的庞大性和商品区位的垄断性又形成了个人资本进入的壁垒, 限制了中国民众参与房地产业投融资活动、改善居住环境。

由上述分析可以看出, 房地产作为异质垄断性商品, 其垄断特征一方面来自于土地供给上的政府垄断, 另一方面则来自于区位固定性所伴生的自然垄断。垄断导致供给变化所产生的直接后果就是“哈伯格三角”, 即城市居民整体福利的损失, 因此有必要建立完整的统计体系对房地产市场价格与城市居民承受能力之间关系做细致分析, 以便通过政策调控实现反映全民基本生活水平的住宅环境条件的改善和优化。

3 结 语

就目前中国房地产市场自身的特点来看, 随着已购商品房逐步上市交易、存量房市场的开放, 对中国房地产市场的统计应该沿着两条线路分年度进行: 一是以单位成本价、经济适用房和政府公房出售为主体的准住宅市场; 二是以全市场商品价为特征的纯商品房房地产市场。只有通过上述两方面结合而建立各个城市房地产市场统计指标体系, 才能真实地反映出中国房地产价格与城市居民承受能力之间的相关关系, 也才能成为政策调控的依据。在区域人均房地产有效购买力指标的具体计算中, 应该以两种市场价格下的交易量作为权重, 以准住宅市场价格和纯商品市场价格的加权平均数作为区域房地产市场均价, 以此来计算人均有效购买力, 才能公正、客观地反映中国不同地区之间房地产市场动态变化的基本情况。

参考文献:

[1] 包宗华. 房价收入比计算问题引出的问题[J]. 新观察, 1999, 22(2): 15-16.

[2] 杨文武. 房价收入比指标研究[J]. 统计研究, 2003, 19(1): 63-64.

[3] 李 伟. 房价收入比指标国际比较分析[J]. 金融广角, 2004, 23(5): 47-49.

[4] 沈 悦, 刘洪玉. 房地产价格与宏观经济指标关系的研究[J]. 价格理论与实践, 2002, 17(8): 20-22.

[5] 何炼成, 赵春艳. 中国居民收入差距问题研究[J]. 长安大学学报: 社会科学版, 2002, 4(3): 28-32.

[6] 马恒升, 王怀德. 我国房地产金融市场现状分析及改革方向[J]. 长安大学学报: 社会科学版, 2001, 3(1): 51-53.