

# 中国房价收入比实证研究及发展改进

朱妍汐, 唐 焱

(南京农业大学公共管理学院, 江苏南京 210031)

**摘要:** 房价收入比是中国考察居民购房能力的一项通行指标。目前中国房价上涨幅度超过居民收入增长幅度, 导致房价收入比不断攀升, 居民购房压力过大。该文从房价收入比的内涵界定、房价收入比的计算方法、房价收入比在中国的实证研究等方面回顾了中国自提出住房商品化政策以来房价收入比这项衡量居民购房的承受力和支付能力的综合指标在中国的研究现状, 最后指出了房价收入比在中国实际运用的构想。

**关键词:** 房价收入比; 计算方法; 实证研究; 发展改进

**中图分类号:** F293.35      **文献标识码:** A      **文章编号:** 1671-2404(2010)40-0037-04

自1998年中国住房商品化体制改革以来, 中国房地产业迅速得以发展。但由于商品房开发中所产生的巨大利润和目前中国城镇住房保障体系的不完善, 使得近年来房价持续攀高, 房价收入比明显不符合国际3-6倍的标准, 远远超出城市居民经济承受能力, 特别是中低收入居民购房十分困难。而住房是人民最根本的需求之一, 住房问题关系到人民群众根本利益, 将是一项长期而艰巨的任务, 高房价问题不能得到有效解决必将严重影响中国经济发展和社会和谐。目前, 对于房价上涨速度大于居民可支配收入的增长速度, 以及房地产行业是否存在泡沫, 学术界和实务界展开了激烈的争论, 而争论的焦点主要集中在房价是否超过了居民的购买力和承受力, 即房价收入比的计算结果研究。

房价收入比这个指标是从西方国家引进的, 用来衡量住宅市场价格和居民住房消费承受能力, 也是政府制订住房政策的重要依据之一。但是由于在计算房价收入比时, 各研究者采用的研究方法、数据来源和理论依据等方面的不同, 很难在房价收入比的界定及其作用和合理性等问题上达成共识。本文将国内学者对房价收入比的研究成果进行梳理, 并提出笔者对房价收入比在中国实际运用的构想。

## 1 中国房价收入比的不同界定

房价收入比是由国外引入中国的一项综合指标。用于研究房地产市场与居民购房能力, 作为住房支付能力的判别指标, 房价收入比等于“新房销售中位价(每套)与家庭中位收入(每年)之比”<sup>[1]</sup>。这是关于房价收入比最早提出的内涵界定, 根据这一定义, 1997年世界银行每年发行的《世界发展指标》中列出了不同国家有关城市的房价收入比, 其中把房价收入比的定义为“平均住房价格与家庭收入平均数之比”<sup>[2]</sup>。目前, 已获得国际普遍认可, 及大多数学者在研究房价收入比时常引用的内涵界定是根据联合国人类住区(生境)中心设计的房价收入比(Housing Price to Income Ratio), 即居住单元的中等自由市场价格与中等家庭年收入之比, 如果房价收入比落在3:1-6:1区间为正常, 如果超过6:1, 则说明居民购房压力较大<sup>[3]</sup>。这个定义从更加全面的角度阐释房价收入比的涵义、合理区间, 表明其是个简单且实用的衡量家庭住房购买力和承受力的指标, 但以上所提到的房价收入比及其比值的国际标准范围主要还是适用于自由市场的发达国家。

基于中国住房市场的特殊国情, 国内学者很难根据国际标准来研究国内的房价收入比。因此, 国内学者在研究家庭住房购买力和承受力问题时大多根据中国房地产市场的具体情况对房价收入比重新进行界定。其中, 具有代表性的观点是国内较早开始研究房价收入比的包宗华教授将房价收入比定义为“一个国家或城市的平均房价与每户居民的平均收入之比”<sup>[5]</sup>; 国务院发展研究中心经济学博士, 副

收稿日期: 2010-09-27

作者简介: 朱妍汐, 本科生, 研究方向为房地产经营与管理不动产评估; 唐焱, 南京农业大学公共管理学院副教授, 主要从事土地资源管理与土地经济学等方面的研究。

研究员金三林则指出房价收入比是指家庭住房总价(即一次性购房总价)与居民家庭年收入的比值,是考察居民购房能力的指标<sup>[6]</sup>。根据这一定义,有学者提出“房价收入比”是一个基础性概念,是一个平台性概念,或者说是概念平台,并解读了五项比较常用的“房价收入比”衍生概念<sup>[7]</sup>。在具体使用“房价收入比”概念时最好能使用相应的衍生概念,或对所考察对象的范围、时间等内容做相应的强调,以便读者准确理解作者原意。以上所提及的内涵主要是从静态观点来阐释的,然而从动态的观点来分析房价收入比的内涵时,有学者提出了动态房价收入比的概念,认为“静态房价收入不能反映居民的长期支付能力,在考察居民的购买力和承受力时必须考虑居民收入增长的影响”<sup>[8]</sup>。但目前关于动态房价收入比的研究还处于刚起步的状态,对于动态指标的选取以及概念的界定上还没有进一步的探究。

综合及比较以上不同各种关于房价收入比的内涵界定,笔者认为有必要分析中国住房价格和居民收入,从多方面来理解房价收入比内涵的界定,才能尽可能避免概念的非同一性引起的研究结果不一致,或在实践运用中造成混乱和错误,更好的为制定完善住房政策服务,解决中国住房保障等问题。

## 2 房价收入比的计算方法

### 2.1 计算房价收入比的指标选取

由于中国在房改之前,实行了很长一段时间的住房分配制度,且目前房地产市场的发展还存在很多的问题,使得在计算中国的房价收入比时,住房价格的中位值难以统计,所需数据很难获得,如果仅用商品房均价和家庭年均收入来衡量又不能真实地反映居民真实的住房购买力和承受力。因此,通过分析和研究并结合中国房地产市场的具体情况,计算房价收入比选取的指标主要包括不同阶层的居民收入情况、居民是否已拥有住房、上市住房的新旧程度以及住房按揭业务、金融工具的使用对居民购房能力的影响,并以国际标准为基准来动态发展中国房价收入比,利用这个指标来真实反映中国居民住房消费能力和支付能力。

### 2.2 房价收入比的计算方法

首先,根据不同的收入阶层应该计算不同的房价收入比。由于不同收入的居民会根据自己的收入情况选择购买符合自己消费能力的住房,收入低的

居民就会主要关注低价位的住房,而高价位的住房对于他们来说并没有多大影响。因此用平均值计算的房价收入比指标并不能表示居民整体的住房消费情况。计算各收入阶层的房价收入比公式可以表示为各收入阶层住房的平均售价和各收入阶层每户居民的平均收入之比。上述分析角度用来计算得到各阶层收入的房价收入比,在用于进行各个整体之间的比较时,还需要居民整体不分阶层的房价收入比。该计算方法是从另一个角度计算房价收入比,即将每一个收入阶层人数占所有人数的比例作为它房价收入比的权重,最后得出整体房价收入比。公式为:

房价收入比 =  $\sum$  各收入阶层房价收入比  $\times$  各收入阶层人数占总人数的比例

其次,当原先有房屋的居民进入市场时,绝大多数居民都会选择先卖掉旧房子,再去买面积更大、更舒适的新房。这样就使这部分居民的购房支付能力大大增强,但如按照国际标准的计算方法来计算房价收入比,无疑是忽略了居民已拥有住房的情况,无法正确全面的体现中国居民的购房支付力。考虑到居民已拥有自有住房这种情况,计算公式可改进为:

房价收入比 = (市场平均房价 - 自有住房出售房价)  $\div$  居民收入

第三,由于现行房价收入比的计算方法没有考虑旧房价格,没有考虑新建房住宅市场高中低档房屋对住宅价格的影响,因此应该把旧房的房价纳入计算,并且对新建房加以细分,用加权平均法来计算整个住宅市场的平均价格。基于这点有学者提出了具体的计算方法如下:按照住宅的新旧情况,将市场中的房屋分为新建房和旧房(二手房)两大类,其中新建房又分为别墅、高档公寓、一般商品住宅和经济适用房三类。计算各类房屋的平均价格,然后将这些平均价格加权平均,得出市场住宅的平均价格。以经济适用房为例的计算公式为:

经济适用房的平均价格 = (经济适用房的交易总额  $\div$  经济适用房的交易总面积)  $\times$  平均每套经济适用房的平均面积

经济适用房的权重 = 经济适用房的交易总额  $\div$  新房的交易总额

新建房的平均价格 =  $\sum_{i=1}^3 P_i \times W_i$ , ( $i=1,2,3$ ,分别表示豪宅,一般商品住宅和经济适用房, $P$ 表示平均价格, $W$ 表示权重)

旧房的平均价格=(旧房的交易总额÷旧房交易总面积)×旧房的平均面积

市场房屋的平均价格=新建房的平均价格×新建房权重+旧房的平均价格×旧房权重

新建房权重=新建房的交易总额÷市场住宅总的交易总额

旧房权重=旧房的交易总额÷市场住宅总的交易总额

最后,有学者最近提出了要从“动态”角度去看待房价收入比的新观点,并用数值模拟方式以上海平均收入水平的居民家庭为例计算了动态房价收入比指标。以数值模拟模型阐释的动态房价收入比指标方法,清楚地揭示出:住房按揭业务的存在、金融工具的使用对于解决中等收入群体的买房问题起到非常重要的作用。该动态模型的目的是在测度住房市场潜在购买力和全面衡量居民住房可支付能力,一定要把居民收入的预期增长考虑进去,不能只是静态地看待当前的购买能力,使得该方法能够更全面、更理性地认识中国城市居民的住房可支付能力和中国的房价变动<sup>[8]</sup>。

### 3 房价收入比的实证研究

随着房价收入比的计算方法不断地改进和完善,中国各大城市通过研究当地的房价收入比,了解该城市的居民购房承受力和支付能力。涉及到的城市主要有上海<sup>[4][11][13]</sup>、北京<sup>[4][13][14]</sup>、天津<sup>[4]</sup>、南京<sup>[15]</sup>、深圳<sup>[4]</sup>等一线或二线城市,普遍出现的特点主要是在沿海一带的发达地区房价收入比都超过了国际的标准范围,居民购房压力大;而在一些中小城市房价收入比一般都符合国际的标准范围。

#### 3.1 考虑按揭贷款、居民收入情况的房价收入比—上海

上海房价收入比的发展经历了两个阶段:1998—2001年,由于上海市政府发展和完善了住房按揭贷款制度和住房公积金制度,使得上海住房信贷得到了快速的发展。居民的可支配收入增长的速度高于房价上涨的速度,进而导致房价收入比呈下降趋势,且一度连续三年在国际警戒线以内运作。但2002年起,房价上涨速度逐渐超过居民的可支配收入增加的速度,住房按揭贷款利率的提高使得房价收入比迅速上升,在2007年达到9.00,远高于国际合理区间,居民购房能力下降。基于上海的实证研

究,利用房贷对居民购房能力的影响因子来考察上海的房价收入比变动情况,发现随着房贷基准利率的调整,利率越高房价收入比也越高,相反利率下降时,房价收入比也随之减小。

该次对上海地区的实证研究在计算房价收入比上有两方面的改进。第一,引入了房贷对居民购房能力的影响因子来考察房贷利率对居民购房压力的影响,从而影响该地区的房价收入比;第二,由过去静态的研究方法改为动态的考虑居民可支配收入的增减对房价收入比的影响。根据上海经济发展状况和市政府的房地产政策,更加准确、全面的探究了该地的房价收入比。

#### 3.2 考虑经济适用房的房价收入比—北京、上海、天津、广州

目前国家一再强调保证经济适用房的供给,为保证广大人民的住房需求,经济适用房相对纯商品住房来说,一般低40%—50%,而且价格波动比纯商品住宅小。因此,有必要在统计房价收入比时区分包括经济适用房的商品住宅和纯商品住房,来获得更为准确的分析结果。

在基于北京、上海、天津、广州的住房情况来看,比较两种房价收入比看出纯商品住房的房价收入比明显高于商品住宅的房价收入比,其中差距最大的是2000年纯商品住房的房价收入比比商品住宅的房价收入比高出0.71,差距最小的在2006年也达到了0.21。分别考察这四大典型城市的纯商品房房价收入比和商品房房价收入比,北京高出1.45,天津高出2.04,广州高出1.15,另外上海由于前几年没有经济适用房,剔除配套房因素,房价收入比变动较大,高出了6.58。因此,在考虑到纯商品房和包括经济适用房的商品房的房价收入比的差别,国家在统计时常常忽略经济适用房的因素,造成对房价收入比的低估,从而加重了居民购房的压力。

### 4 房价收入比在中国实际运用中的发展改进

#### 4.1 明确统一界定中国房价收入比的合理区间

世界银行中国局的首席经济学家黑马·恩德先生提供了3—6倍的房价收入比区间为所谓的国际惯例,但该区间是依据美国和部分西方发达国家的数据,而中国与西方国家的国情不尽相同,因此国内大量学者的研究数据表明,中国房价收入比远高于

该标准区间,但居民仍具有一定的购房能力,主要还是因为中国大多数居民都拥有自有住房以及居民大量的“灰色收入”等因素造成的。所以,中国应当界定适合中国房地产市场的房价收入比的合理区间。

#### 4.2 采用先进的数据收集系统

目前在计算房价收入比时,所采用的数据大多来自中国国家统计局发布的数据,但对于居民收入的统计只包括了居民的可支配收入,住房价格的统计也只限于商品房的价格。另外,尽管有大量的数据、先进的统计分析方法和计算机软件工具,但不同的实证研究所取得的结果也是有很大差别的,随着研究的角度、方法或者研究的区域的不同会得到不同的房价收入比,有些地区可能过高,但有些地区又是在可接受范围之类,甚至也有很低的地区。所以由于分析方法和数据来源的不规范、不统一使得出的结论存在着很多争议。

#### 4.3 分别设计不同地区适用房价收入比计算方法

由于中国各大城市经济发展水平的不同,中国对于房地产市场的研究应采用“具体问题,具体分析”的策略。根据各地区或不同城市的具体情况来设计房价收入比的计算方法,如从宏观的角度,把中国分为东、中、西部地区,通过分析这些地区居民的可支配收入水平、旧房拥有情况以及当地按揭贷款利率等因子,运用数学建模的方式,设计出针对不同地区的房价收入比计算方法。进而才能保证中国房地产政策的公平性,也为广大居民提供便利,减轻居民的购房压力。

#### 参考文献

[1] Weicher, J. C. 1977. The affordability of new homes[J].

AREUEA Journal, 5: 209-226.

- [2] 世界银行. 世界发展指标[M]. 北京: 中国财政经济出版社. 1997.
- [3] 联合国人类住区(生境)中心. 城市指标指南[M]. 1998.
- [4] 杨红旭. 我国房价收入比研究[J]. 中国房地, 2009, (43).
- [5] 包宗华. 细观房价收入比[J]. 瞭望新闻周刊, 2003, (1).
- [6] 金三林. 我国房价收入比的社会差距及政策启示[J]. 中国房地产金融, 2007, (10).
- [7] 孙宏志. “房价收入比”及衍生概念的解读[J]. 城市开发, 2001, (8).
- [8] 陈杰, 郝前进, 郑麓漪. 动态房价收入比——判断中国居民住房可支配能力的新思路[J]. 中国房地产, 2008, (1).
- [9] 包宗华. 由房价收入比的计算问题所引出的问题[J]. 中国房地产, 1999, (228).
- [10] 李伟. 从另一种角度计算房价收入比[J]. 统计与信息论坛, 2004, (4).
- [11] 陈欣宏. 我国房价收入比计算方法的缺陷及其改进研究[J]. 价格月刊, 2006, (10).
- [12] 包宗华. 关于房价收入比的再研究[J]. 城市开发, 2003, (1).
- [13] 苏多永, 张祖国. 房价收入比研究现状及发展改进——基于上海房地产市场的经验分析[J]. 中国房地产估价与经济, 2009, (1).
- [14] 徐泽民, 隋云鹏. 中国各地区房价收入比研究[J]. 黑龙江社会科学, 2009, (6).
- [15] 朱建君, 贺亮. 房价收入比的计算及应用研究——基于江苏省的实证分析[J]. 建筑经济, 2008, (8).
- [16] 各地统计局网站. CRIC 中国房地产决策咨询系统.

## Empirical Study on the Housing Price-Income Ratio of China and its Developmental Improvement

Zhu Yanxi, Tang Yan

(Public Management Academy of Nanjing Agriculture University, Nanjing Jiangsu Province 210031, China)

**Abstract:** The Housing Price-Income-Ratio is a relevant indicator in China to assess the public housing purchase ability. This paper has reviewed the definition, computing method and empirical studies of Housing Price-Income-Ratio in our country, points out the deficiencies within the current studies and stresses the necessity to further research on the Housing Price-Income-Ratio.

**Key words:** Housing Price-Income-Ratio; computing method; empirical study; developmental improvement