

住房压力指数研究

任宏^a,金海燕^b,向小林^a,马先睿^a

(重庆大学 a. 建设管理与房地产学院; b. 经济与工商管理学院博士后流动站,重庆 400044)

摘要:文章创设了住房压力指数,作为衡量购房者住房压力大小的指标,利用房价收入比界定了住房压力合理及不同压力程度的区间,并利用中国35个大中城市和国外中心城市的实际对住房压力进行横向和纵向比较,然后将住房压力指数、房价收入比和住房痛苦指数综合比较,从而验证住房压力指数的稳定性和客观性。最后根据实证分析得出2007年各大城市住房压力普遍过大,这显示整体上中国城市住房压力畸高,政府应尽快采取一切可能之措施减轻居民的住房压力。

关键词:住房压力指数;房价收入比;住房痛苦指数

中图分类号:F293.3 文献标志码:A 文章编号:1008-5831(2011)03-0044-09

目前中国城市居民衣、食、住、行等方面带来的压力中,最大的压力非住房莫属。改革开放以来,人民生活水平不断提高,恩格尔系数由1978年57.5%下降为2007年36.3%,消费结构发生了质的变化,由“以吃为主”的温饱型向“以住为主”的富裕型转变,可以说中国已经进入了住房消费阶段。特别是1998年取消福利分房以来,住房实现商品化,住房需求(消费和投资、投机需求)得到大量释放;同时,中国城市化进程加速,1998年城市化水平为30.4%,2007年则达到44.9%,住房刚性需求也不断提高,主要在需求引致下房价一路高涨,统计资料显示2007年全国房价较1998年上涨了92.88%,北京、上海、广州、深圳等城市涨幅更甚,如北京房价增幅为120%,形容其为“疯涨”绝不为过。

当前中国各大中城市房价收入比大多已超过国际警戒线6倍标准,其中北京、上海等城市的比率超过了10倍甚至20倍,这样高的房价显然给城市居民带来了巨大的压力。房价高企,政府只有不断提高利率来抑制其过快上涨,使得很多贷款购房者的还贷压力越来越大,很多家庭还款额远超过家庭收入的50%,甚至达到80%,住房之于这类家庭成为不能承受的压力,严重影响了家庭的正常生活品质,使他们沦为“房奴”。那么,中国各城市、地区居民的住房压力究竟有多大,怎样客观、公正地衡量住房压力?这就涉及衡量住房压力的标准问题。笔者在分析现有住房压力指标的基础上,创建更客观反映中国实际的住房压力指数,利用中国35个大中城市和国外中心城市的实际,横向和纵向比较和分析国内外各城市住房压力,然后与已有的主要两个住房压力指标综合比较,得出创建的住房压力指数从稳定性和客观性方面都优于其他指标,因此可以采用住房压力指数作为衡量住房压力的手段和工具,这也为政府判断居民住房压力大小以及调控房地产市场提供了一定的依据。

一、相关研究现状

目前,中国还没有学界、业界和政府部门一致认可的住房压力指标,国内外学者对住房压力指标进行了一些研究,笔者主要从住房压力指标研究和其他领域压力指数的借鉴两方面进行现状评述。

收稿日期:2011-03-20

作者简介:任宏(1955-),重庆人,重庆大学建设管理与房地产学院教授,博士生导师,主要从事建设管理、房地产等研究;金海燕(1976-),黑龙江人,重庆大学经济与工商管理学院流动站博士后,主要从事工程管理、房地产等研究。

(一) 住房压力指标研究

总体来看,衡量住房压力的指标概括起来主要包括三种:房价收入比、住房支付能力指数和住房痛苦指数。

第一,房价收入比(Housing Price - Income Ratio)。这是目前最为通用的方法,Weicher^[1]于1977年最早将房价收入比作为住房压力判别指标,其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。在西方,房价收入比所选取的房价是一套房子的中位数价格,家庭收入是中位数收入,即按照典型住房价格与典型家庭收入比作为衡量标准。用中间值的优点在于可以避免房价和收入的极值对分布的影响,但在中间值数据没有的情况下,平均数据也被广泛运用,比如在中国房价收入比就是用平均数房价与平均数收入比进行计算。1989年香港大学学者 Bertrand Renaud^[2]研究认为,发达国家房价收入比在1.8~5.5为合理区间,发展中国家一般应在4~6之间。而后世界银行^[3]在进行中国住房制度改革研究时,采用了这个标准,即中国房价收入比较理想的范围是4~6倍,超过6倍的标准越高则房价相对收入来说越不合理;中国学者李伟^[4]提出按照收入阶层、住房新旧程度和居民是否拥有住房细分计算房价收入比。

第二,住房支付能力,1995年Hulchanski^[5]进行家庭预算一周薪抵一月租的研究中提出该指标,并给出了住房支出占收入的合理比例是25%或30%,Mark Robinson^[6]提出住房支付能力还应包括获得住房并能持续在其中居住的能力。中国学者向萧一等^[7]认为住房支出能力反映了家庭从市场购买或租赁住房的交易能力;刘琳^[8]认为住房可支付性是指一个家庭在支付持续住房支出后,收入仍可维持基本生活水平,该家庭就具有住房可支付性;刘洪玉等^[9]认为住房支付能力应该 $aY \geq C$, a 为住房消费倾向, Y 为家庭收入, C 为住房月支出。

实际上,国外已经建立了非常成熟的房地产市场分析指标,即住房支付能力指数(Housing Affordability Index, HAI)。HAI是美国不动产协会(NAR, The National Association of Realtor)设计,计算一个处于中间水平的家庭收入能否支付一个中间价位住房的能力^[10]。NAR规定,住房支付能力指数是当地中间值水平的家庭收入与中间价位住房按揭申请资格收入线的比值。中间价位住房按揭的申请资格收入(qualifying income),是20%首付、住房抵押贷款月供不超过家庭月收入的25%、30年按揭期限、等额还款条件下当地处于中间价位住房对应的家庭月收入。NAR指数为100时候,当地处于中间

值水平的家庭收入等同于这个按揭申请资格收入线。指数越高,当地中间值水平的家庭收入对中间价位的住房按揭贷款支付能力越强;相反则家庭住房(购买)支付能力越低。

第三,住房痛苦指数,是中国学者魏雅华根据中国的实际情况设计,用来衡量住房经济困难程度的指标,其计算公式为:住房痛苦指数=商品房的平均售价(平方米)/人均月收入^[11]。从计算公式可以很直观地看出,商品房平均售价越高,则住房痛苦指数越大,人均收入越高,则住房痛苦指数越小。

以上三个指标从不同角度衡量住房压力,各有其优点,但在衡量住房压力方面仍存在一些不足。

(1)房价收入比以一套住房需要一个家庭几年的收入才能购买作为压力标准,需要的时间越长则住房压力越大,而时间越少则压力越小,国外通常用一套住宅价格的中位数和家庭收入的中位数进行比较,然而中国的住宅是按照平方米而不是按套来交易,又由于中国家庭收入统计只是全部家庭收入的一部分,因此中国各城市、地区房价收入比的计算结果并不准确。从微观角度来看,一个家庭利用房价收入比来衡量住房对家庭的压力大小,但由于购房者并非要求一次性支付房款,而是分期支付,并且房价收入比忽略了影响住房成本的其他因素,如利率和首付,导致住房压力大小的衡量不够直观和具体。另外需指出的是,单一的房价收入比并不能反映不同收入阶层住房支付能力,因此利用单一的房价收入比来衡量住房压力并非最佳途径^[12-14]。

(2)住房支付能力指数则考虑了利率水平,更能模拟真实的购房负担,但该指数主要衡量典型家庭的住房支付能力,在西方橄榄型架构(中产阶级占大多数)的社会比较适用,而对于中国三角形社会结构(中低收入阶层占了大多数)并不适用^[15-16]。

(3)住房痛苦指数主要针对中国的实际平方米房价与人均月收入进行比较,比值越大越痛苦,压力也越大,比值越小压力也越小,具有计算方法简单、容易进行横向和纵向比较等优点。然而采用人均月收入比较,主要体现一个人的住房压力,而衡量家庭住房压力方面仍不够;该指数通过经验界定住房痛苦和住房幸福的临界点是1,缺乏严格和可靠的依据,并且没有对幸福和痛苦的不同程度进行界定^[17-18]。

综合来看,这三个指标都从一定的角度反映住房压力,但都没有直接、客观地反映住房压力大小,也没有界定住房压力不同程度的合理范围,因此亟待建立客观反映中国住房实际的压力指数。

(二)其他压力指数研究借鉴

实际上,各领域都有自己的压力及压力指数,在建立住房压力指数前,有必要对其他领域的压力指数进行一定的了解和借鉴。

水资源的压力指数, Falkenmark 和 Widstrand^[19] 定义人均水资源量和水资源开发利用程度两个指标作为标准。

耕地压力指数采用最小人均耕地面积及实际人均耕地面积的比值,可以衡量一个地区耕地资源的稀缺和冲突程度,最小人均耕地面积是在一定区域内,一定食物自给水平和耕地生产力条件下,为满足人口正常生活的食物消费所需的耕地面积^[20]。

项目经理的压力指数通过可测量的方式来评价项目经理内心的压力感。先找到能直接反映项目经理压力的压力事件(压力源)来衡量压力,这些压力事件和压力之间有密切的联系,并能反映对压力的影响程度^[21]。

可以看出,水资源和耕地压力都是可以物化的压力,因此直接采用人均水资源量、最小人均耕地面积与实际耕地面积比值等进行衡量;而项目经理的压力则不易物化和量化,因此通过多个压力事件(指标体系)、事件产生压力以及量化压力的方法,具有较强的主观性,涉及心理压力范畴。住房压力也属于可以物化的压力,其压力主要源于经济上或物质上的压力,而物质上的压力进一步带来的心理上或精神上的压力则不在我们此次研究范畴。最终,结合住房压力和其他领域压力指数的研究现状,我们设计了住房压力指数,能够客观地表现住房支出对家庭生活的影响,是住房压力最直接的表示方法。

二、住房压力指数及合理范围的界定

(一)住房压力指数的界定

简单地讲,住房压力指数是指一定时期(通常为月)住房支出在家庭收入中的比重。这里的住房支出主要是购买住房的支出,购买的住房以居住为目的,不包括投资和投机性住房购买。之所以选择购房支出,主要是购房支出比租房支出大得多,购房压力自然比租房要大很多,而且中国目前房地产交易多数属于购买,因此我们主要对购房压力进行分析。

通过住房压力指数定义,可以看出:

(1)住房压力指数越大,住房给家庭带来的压力也越大;住房压力指数越小,住房给人们带来的压力就越小。一般地,对于一个家庭来说,住房压力指数当然是越小越好,但前提是要保证正常合理的居住条件。

(2)相同的住房压力指数条件下,按照收入的不

同住房压力实际上并不相同。收入越高其压力越小,收入越低其压力越大。这是因为收入越高其住房支出以外剩余的收入绝对额越大,这样对生活其他方面的影响就会越小,因此住房造成的压力就越小。

(3)住房压力存在一个合理的范围,在这个范围内住房对家庭生活的影响是合适的,下面我们进一步确定住房压力的合理区间。

(二)住房压力指数合理区间的确定过程

我们引入房价收入比,利用国际上公认的发展中国家房价收入比合理区间为4~6倍标准,确定住房压力指数的合理区间。

住房压力指数可以这样表述,家庭每月住房支出在家庭月收入中的比重,对于中国大多数家庭来说,银行贷款成为购房的主要手段,而且这部分人的住房压力也是最大的,因此这里将月住房支出替换为月住房还贷额,住房压力指数则进一步变换为月还贷支出占家庭月收入的比重。需要指出的是,贷款购房人群面临的住房压力还包括首付款的压力,由于首付款的来源有银行存款、亲朋好友资助等多种途径,要获得该部分资金来源的相关数据比较困难,因此假设家庭的住房压力主要来源于每月的住房还贷额。下面我们对住房压力合理及其他压力区间进行推导。

假设:房价收入比公式为 $\alpha = \frac{TP}{TI}$ (公式1),其中 TP 是一套房子的总价, TI 为家庭年收入。

住房压力指数公式为 $\beta = \frac{E}{I}$, 其中, E 为家庭住房月支出, I 为家庭月收入,

假设家庭每月收入均等,即 $TI = 12 * I$, 因此 $\beta = \frac{E}{I} = 12 \frac{E}{TI}$ (公式2),

家庭住房月支出以每月采用等额方式按揭还款代替,则 $E = \frac{(TP - DP) * R * (1 + R)^{12 * Y}}{(1 + R)^{12 * Y} - 1}$ (公式3),其中, DP 为住房首付款, R 为贷款利率, Y 为贷款年限。

将公式3代入公式2,得 $\beta = 12 \frac{TP}{TI} * \frac{(1 - \frac{DP}{TP}) * R * (1 + R)^{12 * Y}}{[(1 + R)^{12 * Y} - 1]}$, 其中 $\frac{DP}{TP}$ 为贷款首付比。

这样就建立了住房压力指数与房价收入比的关系, $\beta = 12 * \alpha * E'$ (公式4),其中 E' 为单位月还款额。

从公式4可以看出,住房压力和房价收入比存在线性正相关关系。我们以国际上公认的 α 为4~6

倍为合理的范围,住房贷款的首付比为30%,贷款年限最长为30年,利率采用现行的商业贷款利率为6.27%,这样计算得出住房压力指数的范围为 $20.73\% \leq \beta \leq 31.1\%$,也就是说当贷款年限为30年时住房压力指数的合理范围大致为20%和30%之间,这和国外确定的合理还贷比例不超过收入1/4或1/3的界限基本吻合。

中国由于贷款年限以20年居多,因此计算得到住房压力指数范围为 $24.6\% \leq \beta \leq 36.9\%$,这个范围比国际上公认的1/3稍大,但比目前中国执行的1/2的比例又小。我们进一步计算住房压力指数为50%时的房价收入比大致为8.13,这与有的学者认为中国房价收入比合理区间应该为6~9倍的观点比较一致^[8]。

综合以上,我们确定住房压力合理区间上限比房价收入比6倍确定的住房压力(36.9%)稍大,即40%作为合理的住房压力的上限,下限则以国外房价收入比4倍的住房压力20%为标准。同时,考虑到富裕程度不同的家庭其住房压力标准会有所不同,利用恩格尔系数作为家庭富裕程度的指标,最终,我们确定了中国富裕程度不同家庭的住房压力区间:

(1)当一个家庭恩格尔系数大于等于0.5时,即属于贫困或温饱家庭,这类家庭应主要通过租房解决居住问题,比如租住政府的廉租房等保障性住房,其住房压力指数应小于20%为宜,如果住房压力超过20%则确定为压力过大。

(2)当一个家庭恩格尔系数小于0.5时,即属于小康以上家庭,这类家庭可以通过购房(包括商品房和经济适用房)解决居住问题,这类家庭住房压力的具体范围如下:当 $\beta \leq 20\%$ 则住房压力偏小,有进一步提高住房质量的空间;当 $20\% \leq \beta \leq 40\%$ 时为合理的住房压力区间;当 $40\% \leq \beta \leq 50\%$ 时住房压力偏大,但也在可承受的范围;当 $\beta \geq 50\%$ 则压力过大,超出了购房者收入范围,是无法承受的压力。

值得说明的是,住房压力指数区间设定是根据当前的实际界定的,随着利率、贷款年限、首付比等条件发生较大改变,住房压力合理、稍大或过大区间也会发生一定改变。

三、中国35个大中城市住房压力比较

(一)2002年和2007年35个大中城市住房压力比较

利用以上建立的住房压力指数和压力程度区间的设定,来看中国各大中城市住房压力情况。按照住房压力指数的公式要求,选择35个大中城市的商

品住宅价格和人均可支配收入,住房统一按照90平方米建筑面积,平均家庭人口数为3人,住房全部按照贷款70%、20年贷款年限、2002年贷款利率为5.76%、2007年贷款利率为7.38%为标准计算月还款额,这样2002年和2007年住房压力指数以及排名见表1。

需要说明的是,由于中国城市住房交易以新房为主,因此以上35个大中城市的住房压力指数利用新房住宅价格计算,而新房价格一般高于二手房价格,同时由于人均可支配收入中未考虑居民隐性收入的影响,这样计算的各大中城市的住房压力比实际要稍大些。

通过2002和2007年35个大中城市住房压力指数对比可以看出,总体来说,2007年住房压力明显大于2002年,特别是住房压力排在前几位的城市,其压力增加的幅度非常大,比如深圳压力增幅达到154%。这与人们的实际感知比较符合,2004、2005和2006年是中国房价涨幅迅猛的几年,因此2007年中国大多数城市的住房压力明显提高,这说明住房压力指数总体判断是准确的。

2002年各城市住房压力指数中,最大的城市不是北京、上海、广州等一线城市,而是沈阳,很多一线城市的住房压力虽然过大,但还没大得离谱;当时只有北京、广州、大连、上海、昆明、南京、长春、沈阳、哈尔滨9个城市的住房压力指数超过50%,即表现为住房压力过大;深圳、杭州、天津、武汉、青岛等12个城市的住房压力指数在40%~50%之间,即表现为稍大,其余14个城市的住房压力指数都在30%~40%之间,即表现为合理。

经过5年时间,2007年住房压力指数明显增加,住房压力前10位的城市分别是深圳、北京、厦门、广州、大连、上海、杭州、天津、武汉、福州,特别是深圳的住房压力指数达到108.14%,住房支出超过收入,这是严重不合理现象;北京也达到97.53%,住房支出接近全部收入;有19个城市的住房压力指数超过50%,即住房压力过大;昆明、南京等11个城市住房压力稍大,只有长沙、重庆、银川、石家庄、呼和浩特5个城市的住房压力指数在30%~40%的合理区间。

2002年住房压力过大的城市比例为26%,压力稍大的比例为34%,而压力合理的比例为40%,住房合理及稍大的城市比例占74%;2007年压力过大的比例为55%,压力稍大的比例为31%,压力合理的比例为14%,合理及稍大的比例只占45%,2007年住房压力过大的城市比例上升了29%,如图1所示。通过住房压力指数分析,住房压力由2002年合

理主导型向 2007 年过大主导型转变。具体来看,北京、广州、大连、上海住房压力始终过大,昆明、南京、长春、沈阳、哈尔滨住房压力得到了缓解,由压力过大变成压力稍大。值得一提的是,2002 年压力过大的城市主要在北、上、广和东三省省会城市,2007 年则发生了改变,压力过大的前 10 个城市除了武汉为内陆城市外,其余都是东部沿海城市。

利用住房压力指数得出 2002 和 2007 年 35 个大中城市的住房压力结果,发现住房压力指数比较客观地反映了中国的实际情况。实证结果显示 2002 年中国总体住房压力并不大,74% 的城市处于合理或稍大区间,而实际上当时的情况确实如此,中国当时的调控政策说明了这一点,1998 - 2002 年中国基本上是鼓励性房地产调控政策,这说明当时的住房压力并不大,没有引起政府的注意。2003 年“121 号”和“18 号”一正一反两种态度的文件出台,表明政府鼓励性政策出现了拐点,随后的 2005、2006 和 2007 年进入全面抑制性政策调控期,调控的力度很大,表明房地产市场出现比较严重的问题,住房压力过大,而住房压力指数结果也表明,总体上 2007 年住房压力过大,只有 5 个城市住房压力是合理的,19 个城市的住房压力过大,占城市总数的 55%。

(二) 不同收入群体住房压力指数——上海、南京和重庆的比较

由于在计算各城市住房压力指数时采用的是代表收入平均水平的人均可支配收入,上述的住房压力指数的大小还不能很好地衡量不同收入水平群体的真实住房压力。因此将当地居民按收入水平分为低收入户、中低收入户、中等收入户、中高收入户、高收入户,再分别计算各自的住房压力指数大小,来分析各收入群体的真实住房压力。笔者从 2007 年住房压力过大的城市中选择上海,住房压力稍大的城市中选择南京,住房压力合理的城市中选择重庆来进行分析,三个城市不同收入群体的住房压力指数见表 2。

从上述对比中可看出,在 2007 年,作为住房压力过大城市代表的上海市,只有高收入户的住房压力处于合理区间,其余水平收入户住房压力均过大;作为住房压力稍大城市代表的南京市,同样只有高收入户的住房压力为合理,中高收入户住房压力稍大,其余水平收入户住房压力过大;作为住房压力合理城市代表的重庆市,也只有中高收入户和高收入户住房压力合理,中等收入户压力稍大,其余水平收入户住房压力过大。上海、南京和重庆三个城市住房压力程度总体上呈现阶梯式分布,上海压力最大,

其次是南京,最后是重庆,这与我们的认知基本符合,说明住房压力指数比较客观反映了这一现状。

表 1 2002 和 2007 年中国 35 个大中城市住房压力指数比较

	2002 年压力指数	排名	2007 年压力指数	排名
深圳	42.557 694 08	19	108.142 144 10	1
北京	63.460 628 55	2	97.533 465 48	2
厦门	39.047 04 264	25	83.326 763 60	3
广州	52.944 419 68	7	75.554 730 58	4
大连	57.614 995 35	3	72.126 847 61	5
上海	53.549 126 67	6	70.279 394 68	6
杭州	49.517 099 25	10	68.929 260 68	7
天津	45.776 688 51	13	68.572 212 40	8
武汉	43.408 577 40	17	63.268 580 36	9
福州	37.761 553 60	28	59.225 723 48	10
青岛	41.948 011 98	20	57.511 900 61	11
兰州	40.007 184 24	23	57.182 643 41	12
成都	38.180 414 95	26	56.875 462 43	13
海口	45.329 682 50	15	55.699 489 23	14
南宁	43.360 369 69	18	55.442 209 19	15
宁波	32.178 713 43	33	54.984 223 99	16
南昌	41.160 639 29	21	53.978 640 52	17
太原	45.583 860 54	14	52.110 110 53	18
西安	47.572 671 45	12	51.084 688 77	19
昆明	51.028 442 10	9	49.843 470 97	20
南京	53.756 280 54	5	49.614 769 68	21
长春	52.484 458 71	8	48.965 071 64	22
郑州	43.608 772 93	16	48.897 947 56	23
沈阳	65.325 281 17	1	48.693 59100	24
合肥	40.099 309 31	22	47.250 445 88	25
哈尔滨	54.532 923 65	4	46.349 484 77	26
乌鲁木齐	39.999 259 95	24	44.723 305 86	27
西宁	35.839 901 76	30	43.747 895 71	28
济南	36.276 134 37	29	41.558 217 35	29
贵阳	35.650 812 60	31	41.227 720 41	30
长沙	32.924 391 34	32	39.740 021 55	31
重庆	31.240 263 71	34	37.962 587 48	32
银川	48.863 193 19	11	36.807 676 21	33
石家庄	38.031 740 15	27	36.227 970 58	34
呼和浩特	30.421 780 20	35	29.233 282 22	35

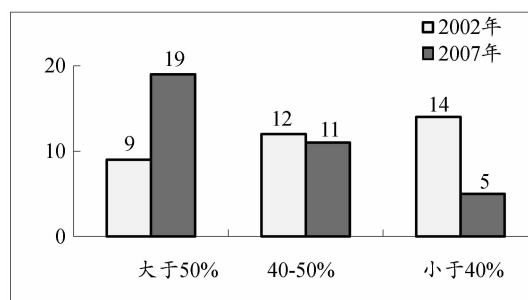


图 1 2002 和 2007 年 35 个大中城市住房压力指数所属区间数对比

四、国内外各大城市住房压力比较

通过国内各大中城市住房压力横向与纵向比较后,表明住房压力指数基本客观地反映了中国的实际。下面利用世界 10 大中心城市数据进行住房压力指数比较,了解中国住房压力在世界上所处的水平。选择世界知名的 10 大都市进行国际比较,这些大都

市是各国的经济或政治中心,其房价大都高于该国其他城市的房价,因此具有横向可比性。利用 10 大城市 2007 年人均可支配收入、家庭人口统一为 3 人/户、住房统一采用 90 平方米建筑面积、采用首付 30% 的 20 年抵押贷款、利率采用 2007 年贷款利率为 7.38%,得到世界 10 大都市住房压力指数,见表 3。

表 2 2007 年上海市、南京市和重庆市不同收入群体住房压力指数比较

	上海住房压力指数(%)	南京住房压力指数(%)	重庆住房压力指数(%)
低收入户	161.232 404 80	106.648 021 30	64.752 679 0
中低收入户	109.722 428 90	78.607 067 54	51.751 811 9
中等收入户	81.989 731 46	57.337 933 52	41.756 673 7
中高收入户	60.844 758 20	41.323 706 92	33.277 314 7
高收入户	35.211 989 06	29.678 878 78	26.556 077 7

表 3 世界 10 大都市住房压力指数一览表

	人均月收入	商品房价格 (元/平方米)	家庭月收入	住房月支出	住房压力指数	住房压力 排名	货币种类
北京	1 832	10 661	5 622	7 277.123 733	97.553 408 34	1	人民币
东京	3 098	3 172	9 294	1 595.234 035	17.164 127 77	7	美元
巴黎	2 507	12 930	7 521	6 502.640 626	86.459 787 61	2	美元
纽约	3 450	2 059	10 350	1 035.493 971	10.004 772 67	9	美元
伦敦	2 828	1 000	8 484	502.911 108	5.927 759 41	10	美元
莫斯科	1 396	6 200	4 188	3 118.048 870	74.451 978 74	3	美元
首尔	3 500 000	9 090 000	10 500 000	4 571 461.972	43.537 733 06	5	韩元
新加坡	3 900	3 022	11 700	1 519.797 368	12.989 721 10	8	新元
瑞士	3 323	4 000	9 969	2 011.644 432	20.178 999 22	6	美元
香港	16 953	58 000	50 859	29 168.844 260	57.352 374 73	4	港币

注:表中数据来源^[2]。

从表 3 可以看出,世界 10 个大都市住房压力最大的是北京,巴黎、莫斯科、香港依次为第 2 到第 4,这 4 个城市的住房压力过大,首尔的住房压力为稍大,而瑞士、东京、新加坡、纽约、伦敦房价压力为合理或偏小区间。伦敦和纽约住房压力偏小的原因是住房面积较小,美国一套住房平均面积在 220 平方米,伦敦一套住房面积也普遍大于 90 平方米,因此按此标准计算的住房压力偏小,但为了能统一标准进行横向比较,我们仍统一采用 90 平方米计算。

我们都知道香港的住房压力非常大,然而计算的结果大致为 57%,住房压力虽则过大但与压力稍大上限并不远。与国内很多城市住房压力比较来看,兰州的住房压力与香港相当,兰州是中国经济一般的省会城市,2007 年 GDP 排地级以上城市的 94 位,而这样的城市和世界经济贸易中心的香港具有相当的住房压力,令人匪夷所思。何况兰州只排在中国 35 个大中城市住房压力的 12 位,也就是说,2007 年中国有 11 个城市住房压力超过香港。

五、三种方法的比较——住房压力指数、房价收入比、住房痛苦指数

为了验证住房压力指数的合理性和适用性,有必

要将住房压力指数、房价收入比和住房痛苦指数综合比较。我们利用 2007 年中国 35 个大中城市的数据进行实证分析,三种指数计算结果如表 4 所示。

国际上认为发展中国家的房价收入比合理区间为 4~6 之间,而中国学者卢高文研究认为,房价收入比的正常区间应为 6~9 倍,因此表中稍作调整,房价收入比 4~6 倍正常,6~9 倍界定为稍大区间,9 倍以上为过大。住房痛苦指数根据魏雅华的观点,认为小于等于 1 为住房幸福指数,大于 1 住房痛苦指数。可以看出,中国 35 个大中城市住房痛苦指数全部为压力过大,住房痛苦指数排名中深圳为 12、青岛为 20、海口为 29,这三个城市压力排名明显过低,而长沙排名第 6、长春第 9,这两个城市压力排名过于靠前,这些与我们实际感知情况有较大差异。而房价收入比作为传统公认的典型指标,缺点是全国大中城市中只有 11 个城市的住房压力过大,这又显得总体形势过于乐观。通过比较,痛苦指数由于比较简单,暴露出明显与实际不符的问题,总体稳定性略差;而房价收入比则显得总体上表现过于乐观,与实际也有出入,而住房压力指数总体稳定性较好,没有明显的异常表现。因此,住房压力指数的稳定性和实际表现都略胜一筹。

表4 2007年中国各大城市住房压力指数、住房痛苦指数和房价收入比

	住房压力指数	排名	住房痛苦指数	排名	房价收入比	排名
深圳	108.142 144 10	1	5.44	12	11.1	5
北京	97.533 465 48	2	8.69	1	15.4	1
厦门	83.326 763 60	3	7.54	3	12.9	2
广州	75.554 730 58	4	7.66	2	10.8	6
大连	72.126 847 61	5	6.74	4	11.2	4
上海	70.279 394 68	6	5.98	7	10.5	8
杭州	68.929 260 68	7	5.92	8	11.3	3
天津	68.572 212 40	8	6.43	5	10.6	7
武汉	63.268 580 36	9	5.72	10	9.8	9
福州	59.225 723 48	10	5.51	11	8.5	16
青岛	57.511 900 61	11	4.55	20	9.1	11
兰州	57.182 643 41	12	3.07	33	9.3	10
成都	56.875 462 43	13	5.23	15	8.8	14
海口	55.699 489 23	14	3.44	29	7.6	22
南宁	55.442 209 19	15	5.17	16	7.8	21
宁波	54.984 223 99	16			9.0	12
南昌	53.978 640 52	17	3.17	32	9.0	12
太原	52.110 110 53	18	4.76	18	8.6	15
西安	51.084 688 77	19	3.85	27	7.9	19
昆明	49.843 470 97	20	5.30	14	7.9	19
南京	49.614 769 68	21	3.97	24	8.1	17
长春	48.965 071 64	22	5.85	9	7.3	25
郑州	48.897 947 56	23	4.48	22	7.2	26
沈阳	48.693 591 00	24	4.57	19	8.1	17
合肥	47.250 445 88	25	3.86	26	7.4	23
哈尔滨	46.349 484 77	26	3.95	25	7.4	23
乌鲁木齐	44.723 305 86	27	4.51	21	7.1	27
西宁	43.747 895 71	28			6.6	28
济南	41.558 217 35	29	3.71	28	6.5	29
贵阳	41.227 720 41	30	4.98	17	6.2	31
长沙	39.740 021 55	31	6.16	6	6.3	30
重庆	37.962 587 48	32	3.35	31	6.2	31
银川	36.807 676 21	33	3.43	30	6.1	33
石家庄	36.227 970 58	34	5.40	13	5.8	34
呼和浩特	29.233 282 22	35	2.33	34	4.8	35

注:房价收入比数据来源^[22],住房痛苦指数数据来源^[23]。

六、结论及建议

笔者创设了住房压力指数,作为衡量中国住房压力的标准,根据中国实际得出2002和2007年中国35个大中城市的住房压力指数,其结果与中国当时的实际情况总体相符,这样住房压力指数得到初步验证,然后将住房压力指数、房价收入比和住房痛苦指数综合比较,住房压力指数的稳定性和客观性得到最终验证。

(1)住房压力指数可以作为衡量中国住房压力的重要指标,其稳定性和客观性得到验证,因此可以建立长效机制,像中房指数、国房景气指数一样,定期公开发布中国各城市及地区的住房压力指数,以

便于动态了解和跟踪各城市住房压力变化情况。当然,随着条件发生变化,住房压力合理及其他区间也会发生一定改变,如果贷款条件等发生较大改变,在运用时也要适当调整住房压力区间。

(2)住房压力指数在中国各大中城市的应用可以看出,当前中国各大城市住房压力整体过大,目前超过一半的大中城市住房压力过大,2007年中国住房压力最低的是呼和浩特,指数为29%,这接近西方学者认为合理的家庭负债比例不超过1/3,压力最小的城市才接近1/3这个上限的标准,中国的住房压力可想而知,是全国性的、普遍的高。

中国住房压力过大的主要原因有两个,一是对

居住权的理解,租房和购房是解决居住问题的两个根本途径,受传统观念的影响,中国人具有很强的置业情节,更喜欢买房居住。居民应该适当转变观念,首先要对自己的经济实力进行客观准确的估计,如果住房月支出超过家庭收入的50%,则租房作为首选,这样住房压力小了很多,当经济实力改善预计住房压力在30%~40%合理的区间时再考虑购房居住。二是在这样观念的引导下,造成房地产市场需求(消费需求和投资、投机需求)过于旺盛,推高了房价,房价过高导致住房压力过大。

(3)住房压力指数在世界10大都市的应用可以看出,有学者认为北京、上海等城市的房价是刚需所致,然而通过与国外其他中心城市比较,北京是住房压力最大的城市,参考中国的经济发展水平以及北京自身的综合实力,北京房价确实“高过其实”。因此,通过住房压力指数粉碎了一些蓄意推高房价、粉饰太平的言论。

(4)根据住房压力指数计算结果,作为政府调控依据,使城市中所有收入水平群体的住房压力都在合理范围内,政府可以从两方面进行调节和控制:一是完善住房供应体系和住房保障体系,建立健全中低收入群体的廉租房制度,使那些无能力购买住房的居民通过租住廉租房降低住房压力,并使他们的住房压力位于合理的区间。二是完善房地产市场机制,加强商品房的调控,这主要是针对中等以上具有购房条件的家庭。政府站在宏观管理角度可以从两方面着手:其一,尽量减少居民住房支出,核心问题当然是房价,如果房价下降了住房支出自然减少了;其二,尽量增加居民的收入水平,收入提高了,住房压力也会下降。然而,不管是房价还是收入调控难度都很大,短期内收入的变化不会太大,焦点还是房价,将房价调控到居民可以承受合理的压力范围内,这是民生的焦点和重点问题,也是中国政府目前最值得做的事情。

当然,住房压力指数还有不完善的地方,比如文中认为恩格尔系数小于0.5的家庭,住房压力指数的合理区间统一界定为20%~40%,没有区分不同收入水平家庭的住房压力区间,实际上,不同收入群体的住房压力合理标准应该不同,这是笔者应继续完善和进一步研究的方向。

参考文献:

- [1] WEICHER J C. The affordability of new homes [J]. AREUEA Journal, 1977(5): 209-226.
- [2] Bertrand·雷诺. 适中住房,住宅业的运作和价格收入比例的作用[J]. 国际经济与理论分析, 1989(10).
- [3] 世界银行亚洲区中国局. 中国:城镇住房改革的问题与方案[R]. 1992.
- [4] 李伟. 房价收入比计算方法之我见[J]. 浙江统计, 2004(9): 31-32.
- [5] HULCHANSKI J. The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio [J]. Housing Studies, 1995, 10(4): 471-491.
- [6] ROBINSON M, SCOBIE G M, HALLINAN B. Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence[Z]. New Zealand Treasury Working Paper, 2006.
- [7] 向萧一,龙奋杰. 中国城市居民住房支付能力研究[J]. 城市发展研究, 2007(2): 29-33.
- [8] 刘琳. 如何度量城镇居民家庭住房支付能力[J]. 中国投资, 2007(4): 19.
- [9] 刘洪玉,耿媛元. 住房支付能力分析[J]. 建筑经济, 1999(7): 39-41.
- [10] 卢高文. 上海市房价收入比研究[D]. 上海:复旦大学, 2008: 18-22.
- [11] 魏雅华. “百姓住房痛苦指数”能否引入房市[J]. 中外房地产导报, 2006(10): 40-43.
- [12] 郑睿棋,刘洪玉. 房价收入比计算方法与合理取值研究[J]. 中国房地产, 2002(8): 34-36.
- [13] 包宗华. 关于房价收入比的再研究[J]. 城市开发, 2003(1): 17-19.
- [14] 杨文武. 房价收入比指标研究[J]. 统计研究, 2003(1): 47-49.
- [15] 宏观经济研究院投资研究所课题组. 居民住房支付能力评价指标比较与分析[J]. 宏观经济研究, 2005(2): 35-37.
- [16] 陈杰. 住房可支付能力的测量不限房价收入比[N]. 中国房地产报, 2007-06-04.
- [17] 魏雅华. 北京最新住房痛苦指数之国际比较[J]. 政府法制, 2008(12): 28-30.
- [18] 王士荣. 我对住房痛苦指数的几点拙见[J]. 中国房地产金融, 2007(3): 42-44.
- [19] FALKENMARK M, WIDSTRAND C. Population and water resources: A delicate balance [C]//Population Bulletin. Population Reference Bureau, Washington, D. C., 1992.
- [20] 刘笑彤,蔡运龙. 基于耕地压力指数的山东省粮食安全状况研究[J]. 中国人口·资源与环境, 2010(3): 334-337.
- [21] 张宏,金维兴,梁美容. 建筑业项目经理的压力指数评价体系[J]. 建筑经济, 2008(3): 108-110.
- [22] 周仁. 住房可支付能力的判断和城市政府住房政策的选择[D]. 上海:复旦大学, 2009: 5-8.
- [23] 魏雅华. 34城市住房痛苦指数一览表[EB/OL]. http://weiyahua.blog.ce.cn. (2009-05-16).

Research on Housing Pressure Index

REN Hong^a, JIN Hai-yan^b, XIANG Xiao-lin^a, MA Xian-ru^a

(*a. College of Construction Management and Real estate; b. Center for Post-doctoral Study, College of Economics and Business Administration, Chongqing University, Chongqing 400044 P. R. China*)

Abstract: At first, housing pressure index is created as the index of pressure of home buyer, and rational scope of housing pressure is defined by housing price – income ratio, and then housing pressures of 35 cities in China and foreign metropolises are compared horizontally and vertically. At last, some conclusions are get that since 1998 in many cities housing pressures are rapidly increasing, and in 2007 housing pressures of 35 cities are generally too heavy, and housing pressures of most cities are larger than that of foreign metropolises, which show that in China urban housing pressures are on the whole abnormally large, so the government should try it's best to reduce housing pressure of residents.

Key words: housing pressure index; housing price – income ratio; housing misery index

(责任编辑 傅旭东)