



中国城市住房研究：现状与挑战

满燕云

北京大学—林肯研究院城市发展与土地政策研究中心 主任
北京大学 教授

2009年10月22号

主要内容

- 一. 中国住房制度改革的历程
- 二. 中国城市住房的发展现状
- 三. 中国住房的可支付性评价
- 四. 中国的低收入住房
- 五. 未来中国住房发展的建议

一. 中国的住房制度改革

1949年以来不同时期的城市住房政策

	政策执行时期				
	1949—1956	1956— 1976	1977—1991	1992— 1998	1998—
政策导向	从住房私有化到公有化，建立全面的社会主义福利住房分配制度		公有住房逐步私有化，建立城市住房市场		完善住房市场，建立住房保障体系
主要政策	限制和没收私有租赁住房，建立公有住房分配制度	实现私有租赁住房公有化，废除住房市场	保有住房分配制度，开始实验性房改	实现公有住房大规模私有化	建立完善住房金融制度，例如按揭；建立针对中低收入群体的住房保障体系，建立住房市场宏观调控机制

来源: 王亚平, 2009

住房改革的两个阶段

1998年以前 – 政府、个人共同负担

- 出售公有住房
- 建立住房公积金制度
- 房租改革：公有住房租金提高
- 住房维护与管理制度改革

1998年以后 – 完善市场化住房供给体系

- 废除单位住房分配制度
- 引入货币化补贴
- 建设面向城市中低收入住户的社会住房

1998年后住房市场的发展

- 1998-2002: 住房市场形成与完善
- 2003-2004: 住房市场不断升温
- 2005-2007: 政府开始力图控制住房市场过热
- 2008-2009: 重新加大对住房市场支持力度

第二部分“中国城市住房的发展现状”将会从各个方面展现中国住房市场发展的阶段性特征，包括住房投资、住房建设、住房消费、房价变化等等。

1998年后低收入住房的政策演变

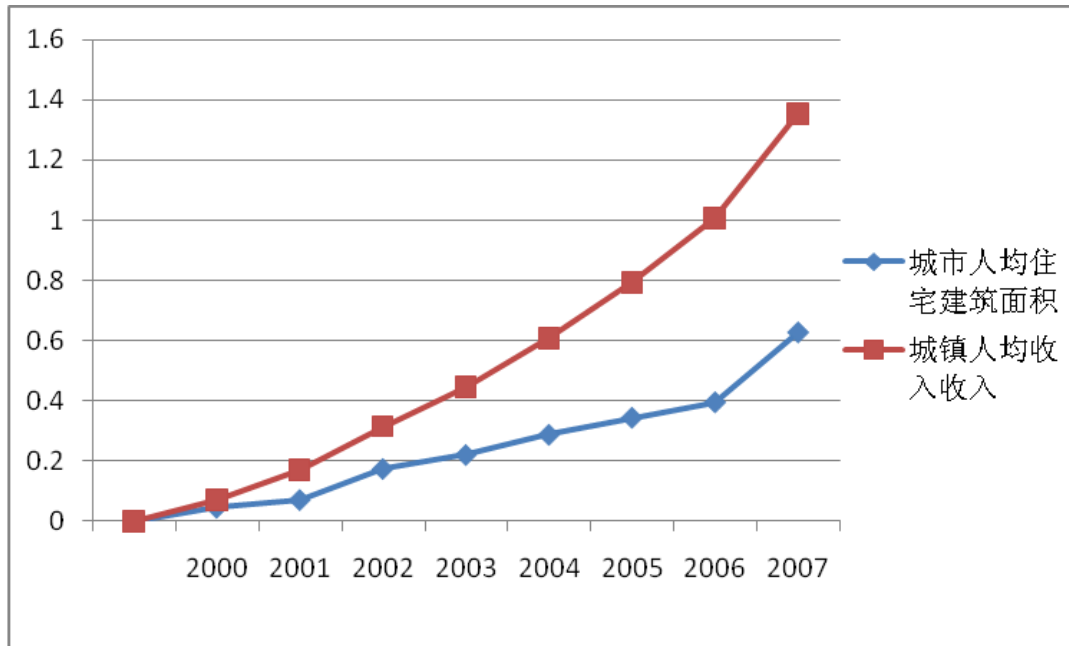
按收入分组的城市家庭							
5	10	20	40	60	80	90	100
最低收入	低收入	中低收入	中等收入	中高收入	高收入	最高收入	
1998 政策							
廉租房 (实物供给)	经济适用房				商品房		
2003 政策调整							
廉租房 (以租金补贴为主)	经济适用房	普通商品房			豪华商品房		
2007 政策调整							
廉租房 (以租金补贴为主)	经济适用房	小户型商品房		普通商品房	豪华商品房		
add housing difficulty requirement							
实践中住房政策覆盖人群的夹心层							
廉租房	租金补贴	经济适用房	两限房	小户型商品房	普通商品房	豪华商品房	
2009-2011 的计划							
廉租房 (实物供给为主)		两限房	小户型商品房	普通商品房	豪华商品房		
经济适用房?							

二. 城市住房的发展现状

1. 城市住房的需求
2. 城市住房的供给
3. 城市住房的消费特征

1. 城市住房的需求

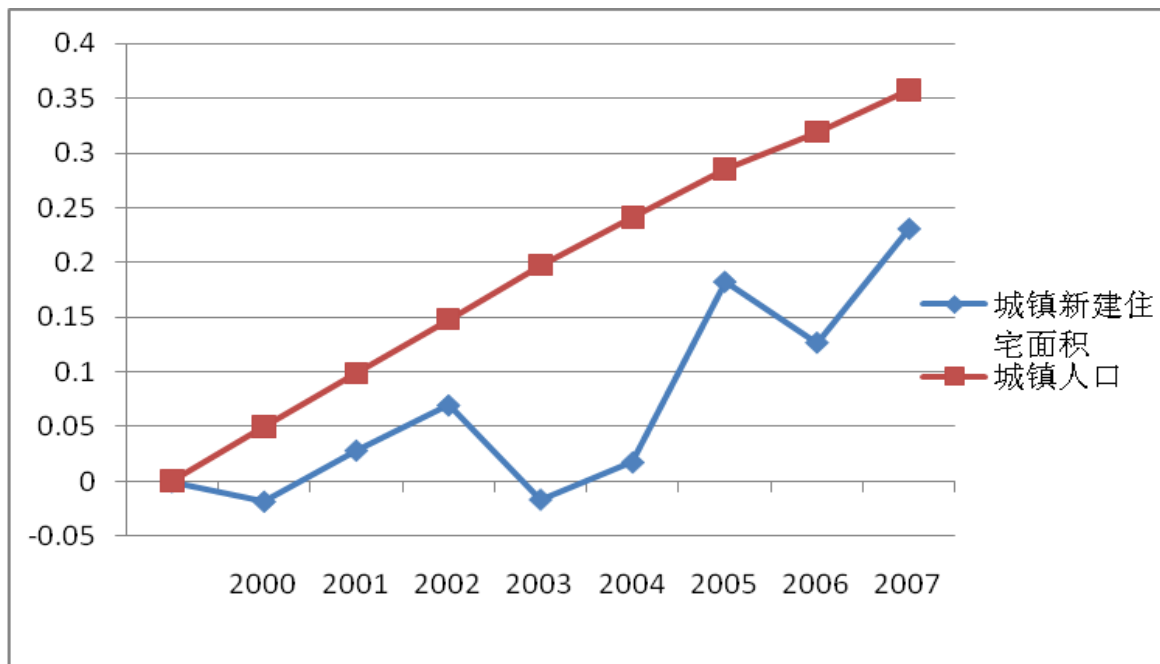
- 城市人均住房面积随人均收入增加而增加



从1999年到2007年，城镇居民人均可支配收入年均增长11.8%，城市人均住房建筑面积年均增长6.99%。人均住房面积增速虽然低于收入增速，但整体趋势是相同的。

以1998年为基期，全国城市人均住房建筑面积和收入增长对比

- 城市化带来了大量的住房需求



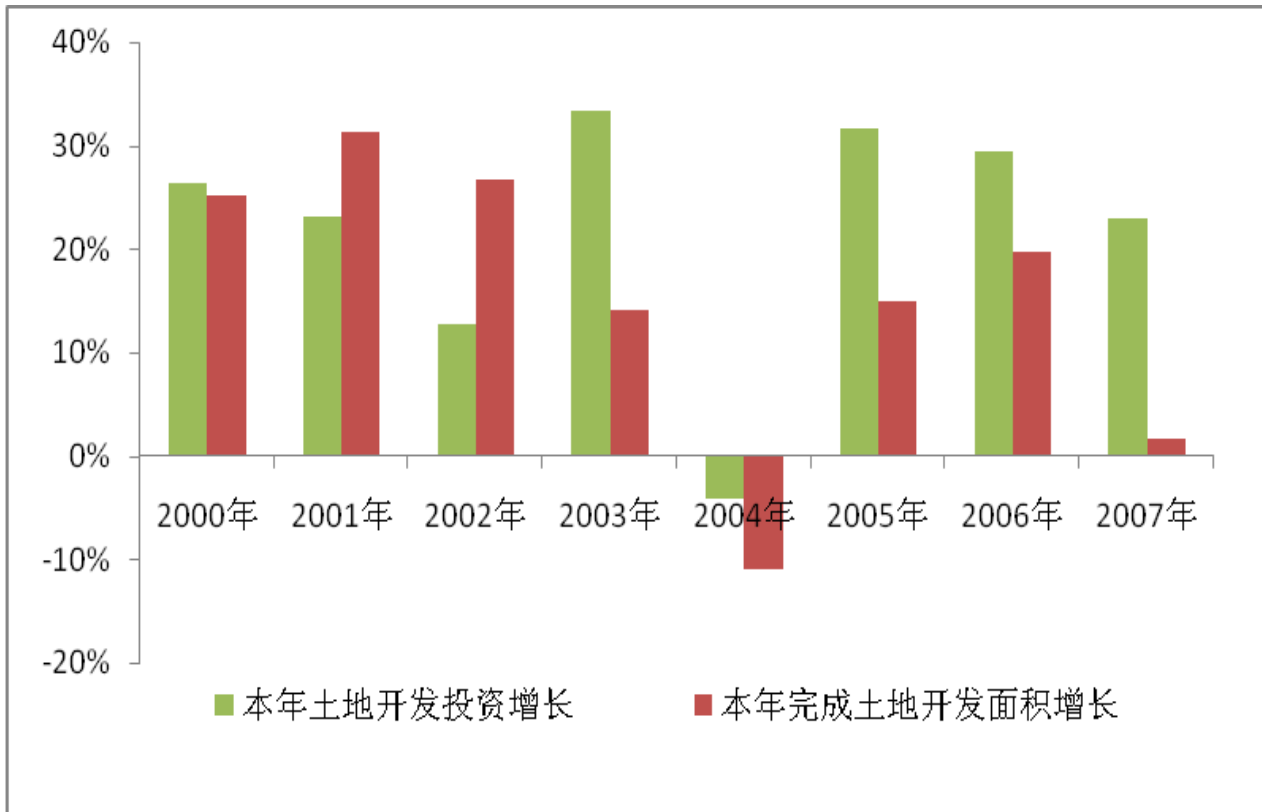
城镇人口的持续增多带来了住房的强大需求，但住房供给的增长率明显低于人口增长率，反映了供给的滞后性，同时为后面的住房问题埋下了隐患。

以1998年为基期，全国城镇新建住房面积与人口增长对比

2. 城市住房的供给

- 宏观背景：住房市场逐步市场化以及宏观经济、城市化水平保持快速增长
- 1998年实施全面的住房制度改革之后，我国住房市场保持快速发展
 - 1999-2004，居住用地土地购置开发、住房投资建设以及住房价格等均快速增长
 - 2004年开始相继出台多项宏观调控政策，由于政策的滞后性，2005--2006年前后增幅略有放缓
 - 2007年之后，迅速恢复到2004年的增长速度并进入第二轮快速增长阶段

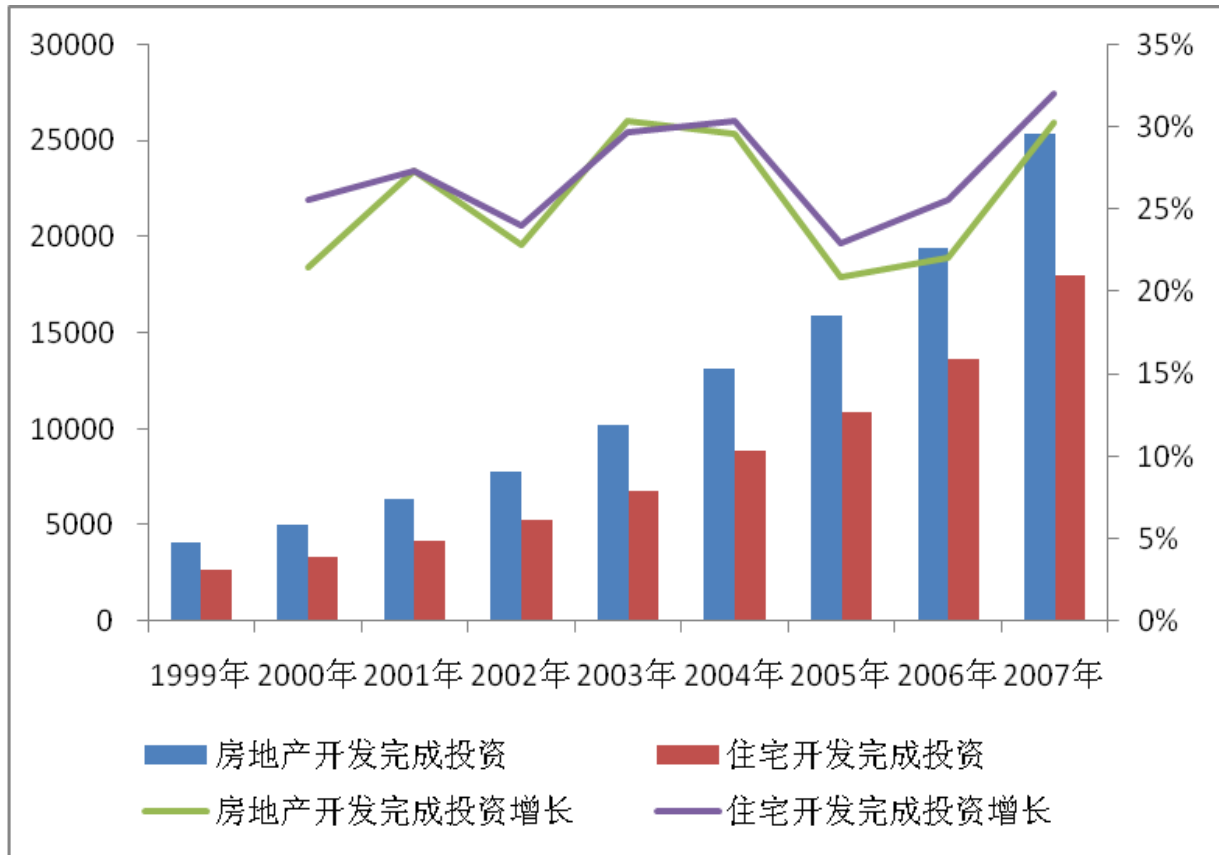
房地产土地投资与开发



除2004年出现负增长外，其余年份基本保持较快增长。经历了2004年同比下降以后，2005和2006年全国房地产市场土地开发活动大幅增加；2007年，土地开发活动增长减缓。

房地产企业土地开发投资及开发完成情况

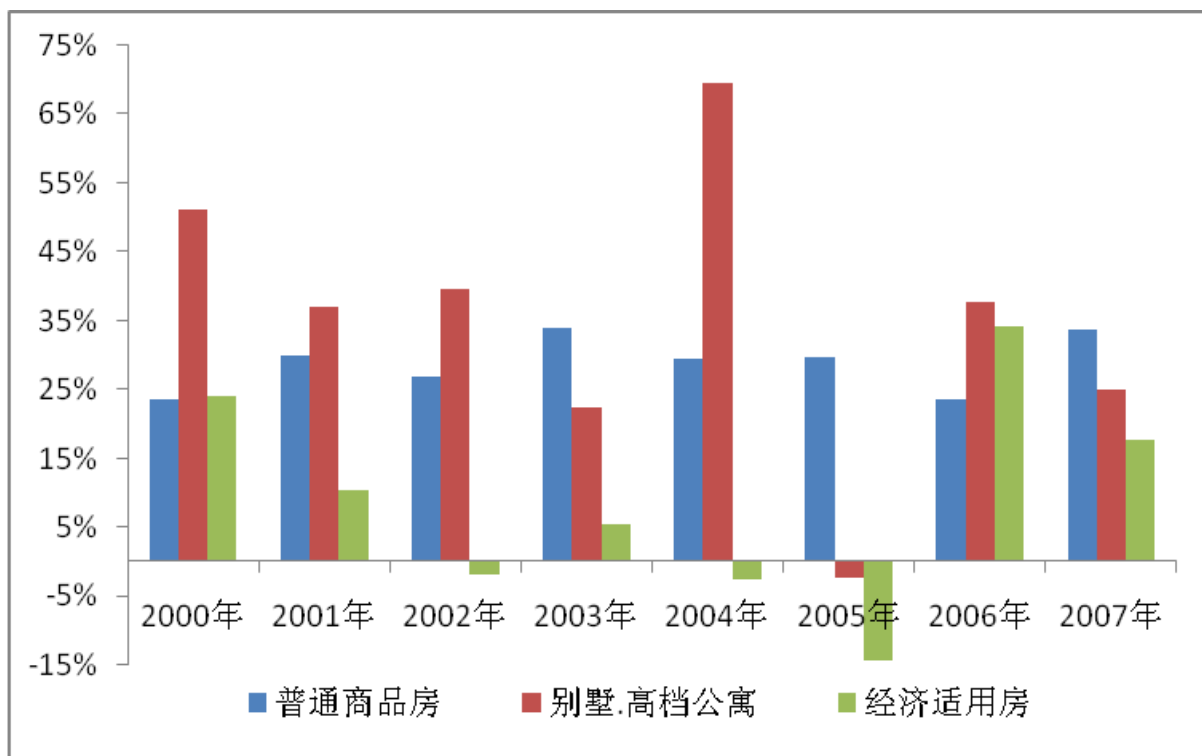
住房市场投资



1999-2004年，我国住房市场投资保持较快增长，在2005年进入调整阶段增幅略有下降后，2006-2007年进入新一轮快速增长阶段。

1999-2007年我国房地产开发企业的市场投资

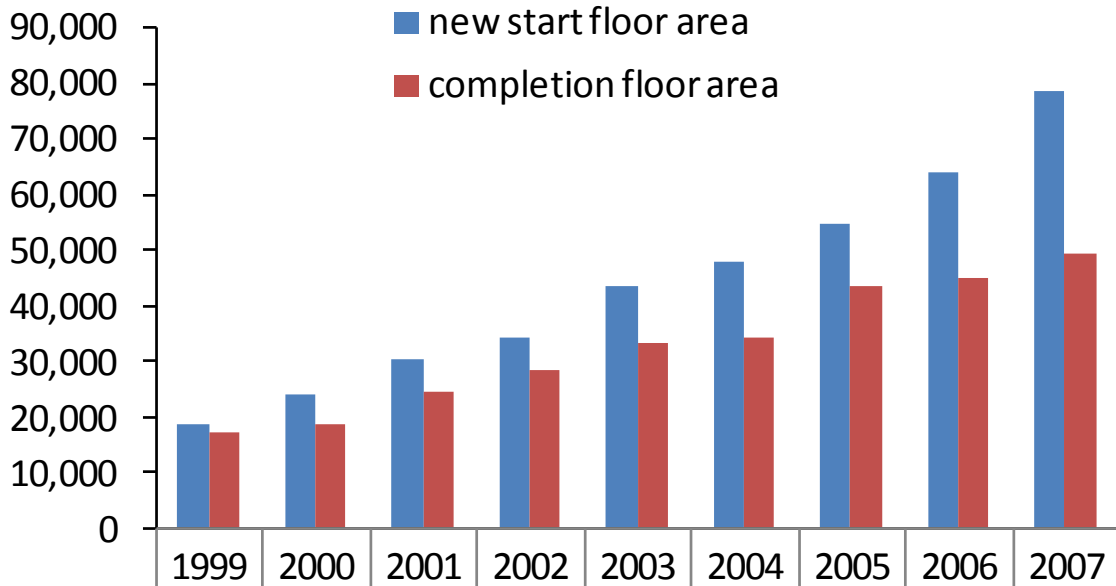
• 不同住房类型的投资增长情况有所不同



- ✓ 普通商品房的投资额始终保持快速增长，变化幅度相对不大；
- ✓ 别墅、高档公寓投资增长始终伴随着较大程度的波动；
- ✓ 经济适用房投资增长呈现U型的变化趋势。

住房建设

10000 m²

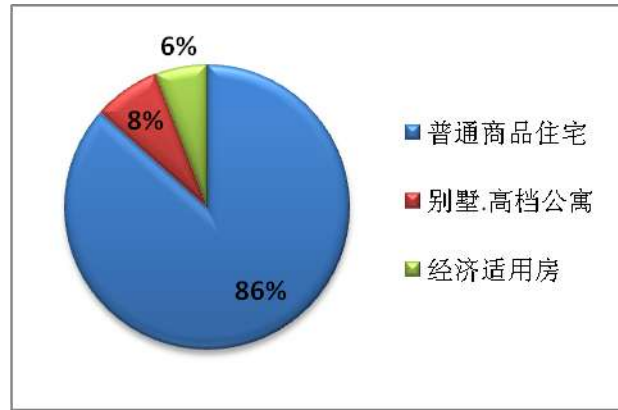
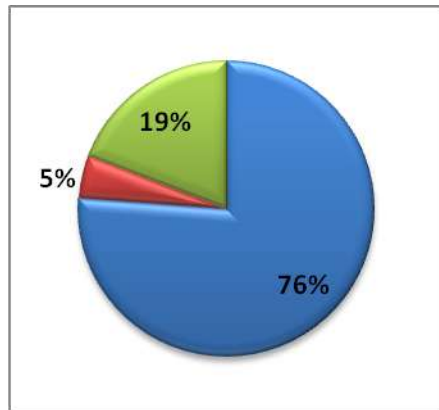


	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
new start floor area	18798	24401	30533	34719	43854	47949	55185	64404	78796
completion floor area	17641	18949	24625	28525	33775	34677	43683	45472	49831

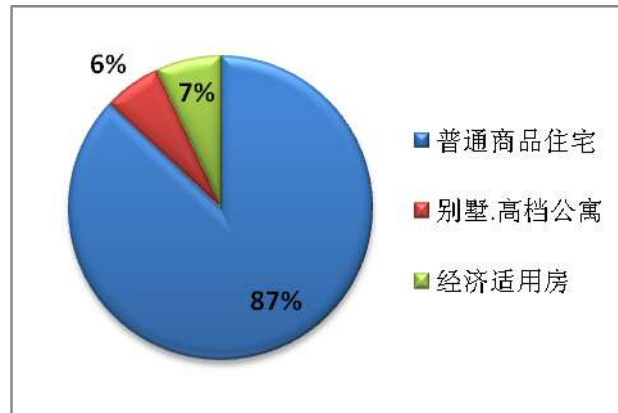
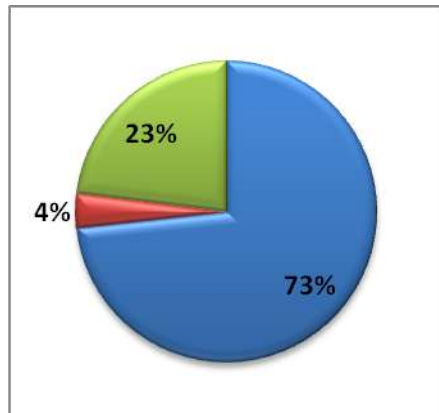
受住房开发投资快速增长的积极影响，1999-2007年我国住房市场开发建设始终保持快速增长，新建住房施工面积、新开工面积和竣工面积大幅增长，为满足我国城镇居民快速增长的住房需求做出重大贡献。

数据来源: 中国统计年鉴

普通商品住房建设面积比重稳步增长，别墅、高档公寓建设面积比重大幅增加，经济适用房建设相对滞后。

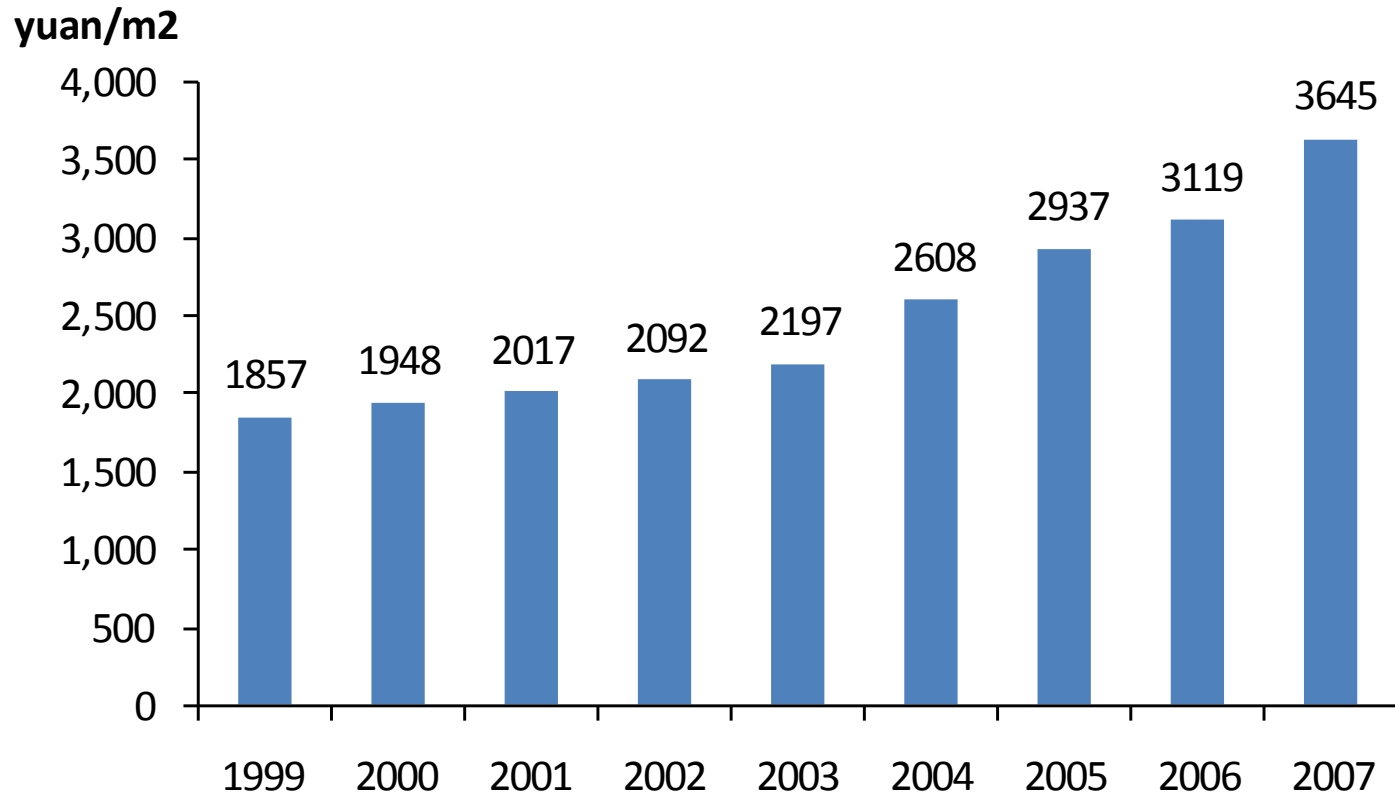


1999年、2007年各住房
物业类型施工面积构成



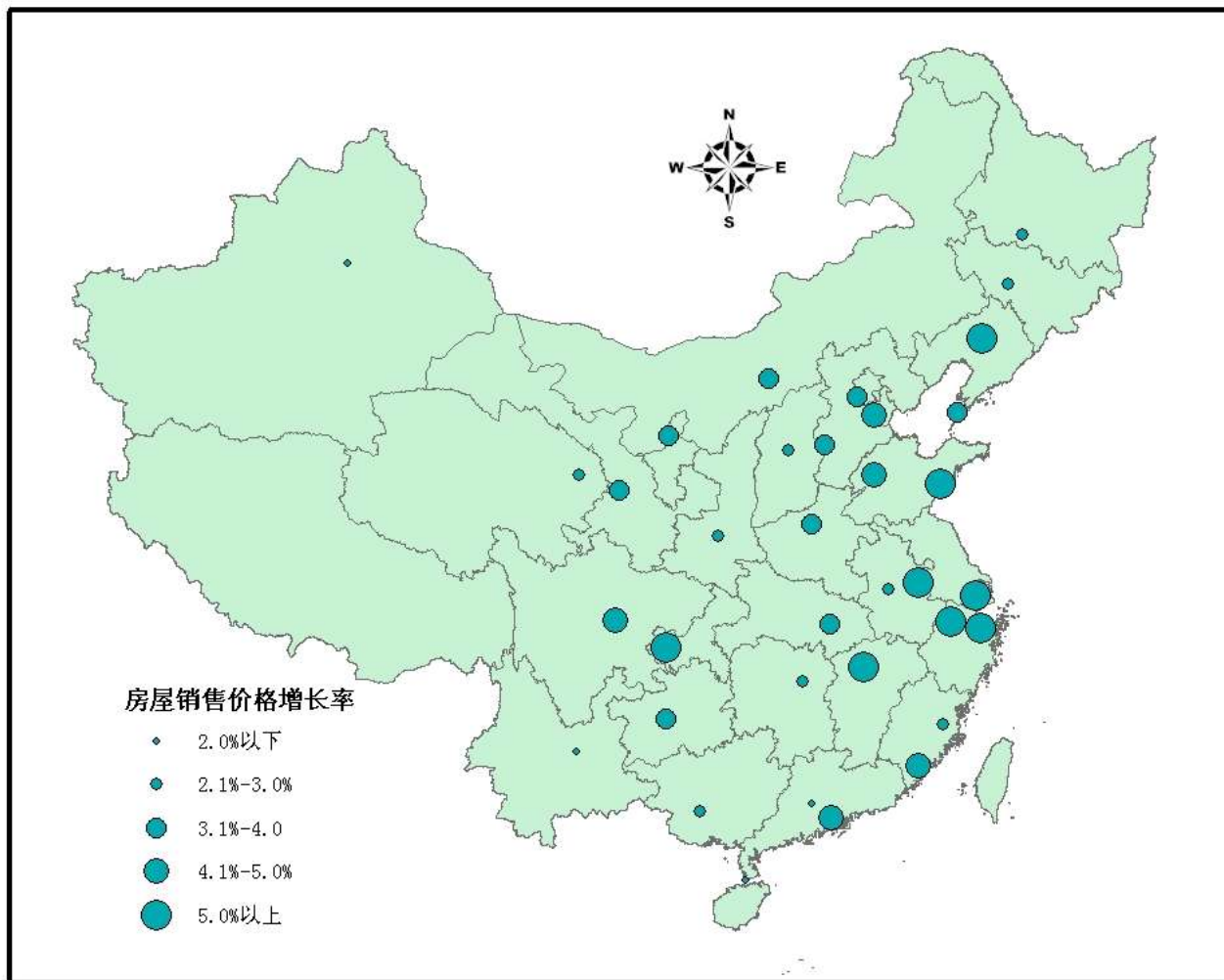
1999年、2007年各住房
物业类型竣工面积构成

住房价格变化



数据来源: 中国统计年鉴

房价变化的城市差异

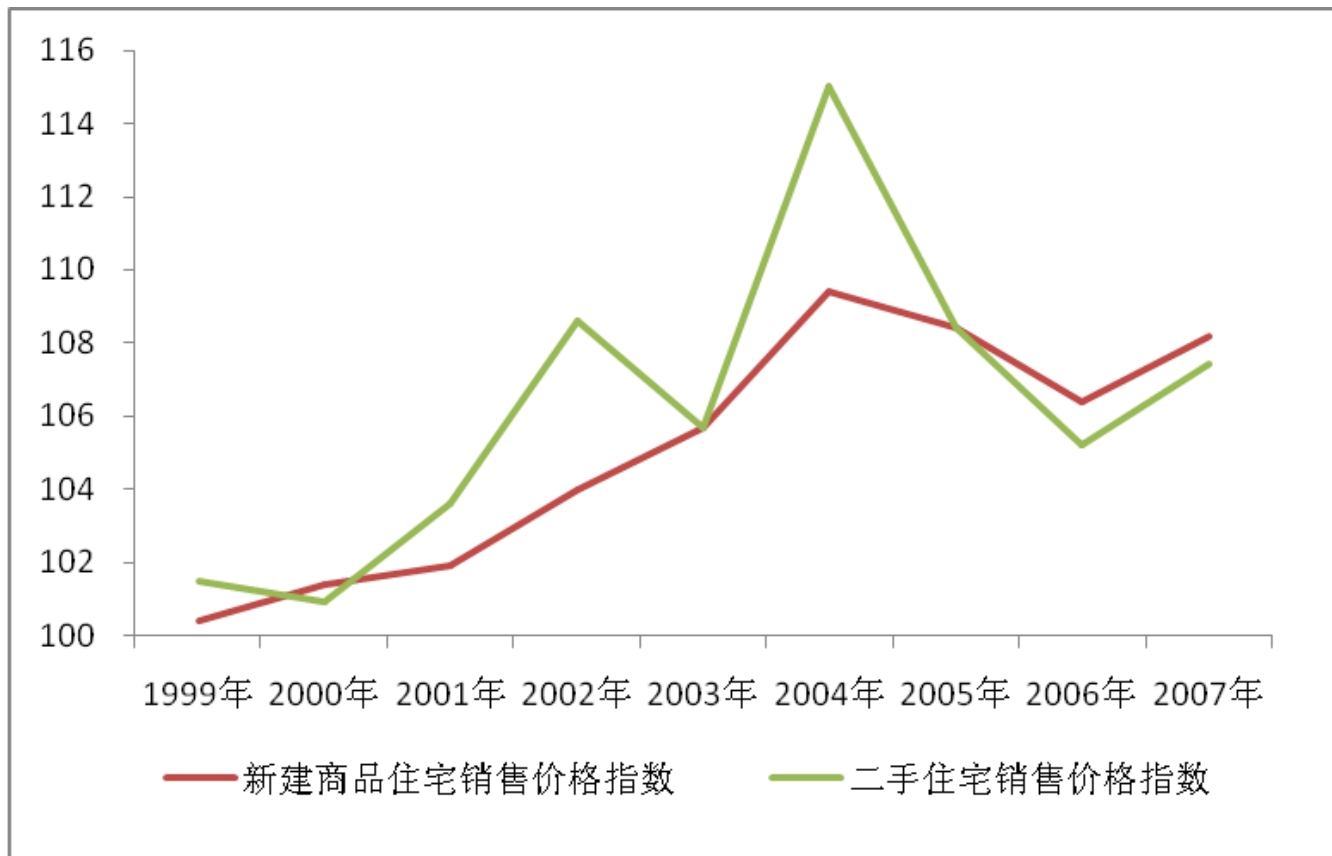


东部地区城市成为房地产开发企业投资建设的重点区域，该区域城市的房屋销售价格也相对增长较快；中西部地区城市房屋销售价格增长相对滞后。

长三角都市圈的城市的房屋销售价格平均增长速度高于环渤海都市圈和珠三角都市。

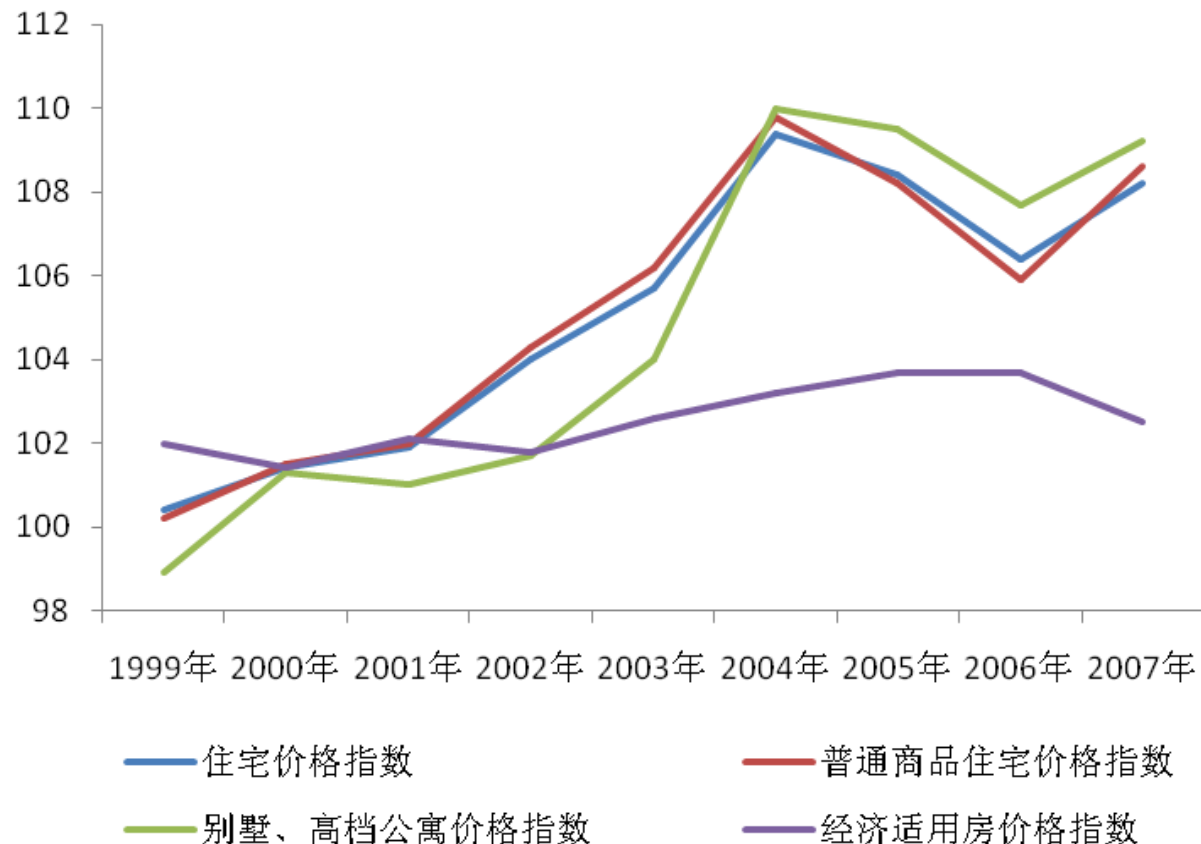
1999-2007年35个大中城市房屋销售价格平均增长情况

不同交易市场住房销售价格变化



二手住房销售价格的增长和新建住房的销售价格增长，先后推动整个住房市场价格上升。

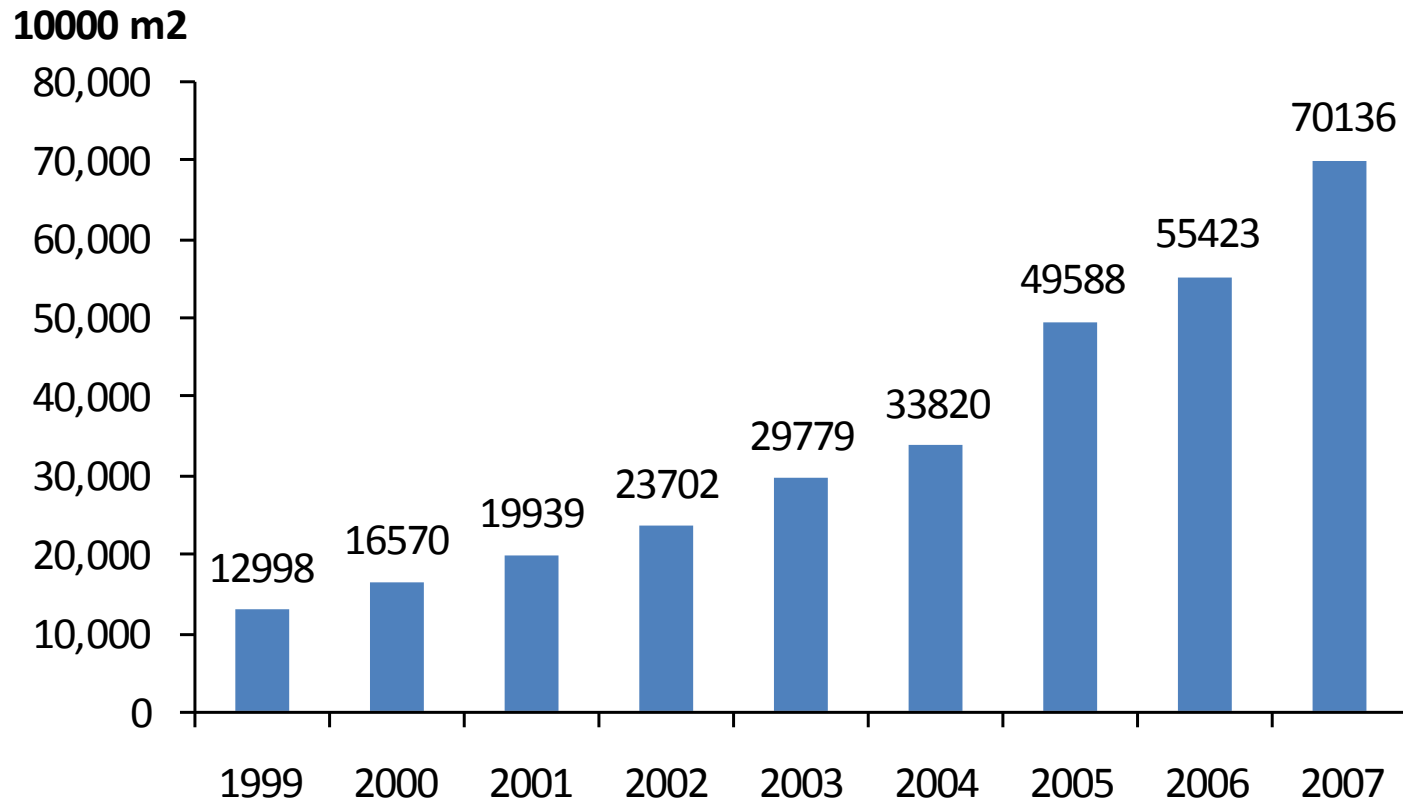
不同物业类型住房销售价格变化



普通商品住房和别墅、高档公寓价格变化趋势基本相同，对整体住房市场影响较大。

受国家政策的影响，经济适用房价格变化幅度较小，对住房市场价格的变化影响较小。

住房交易量 (1999-2007)

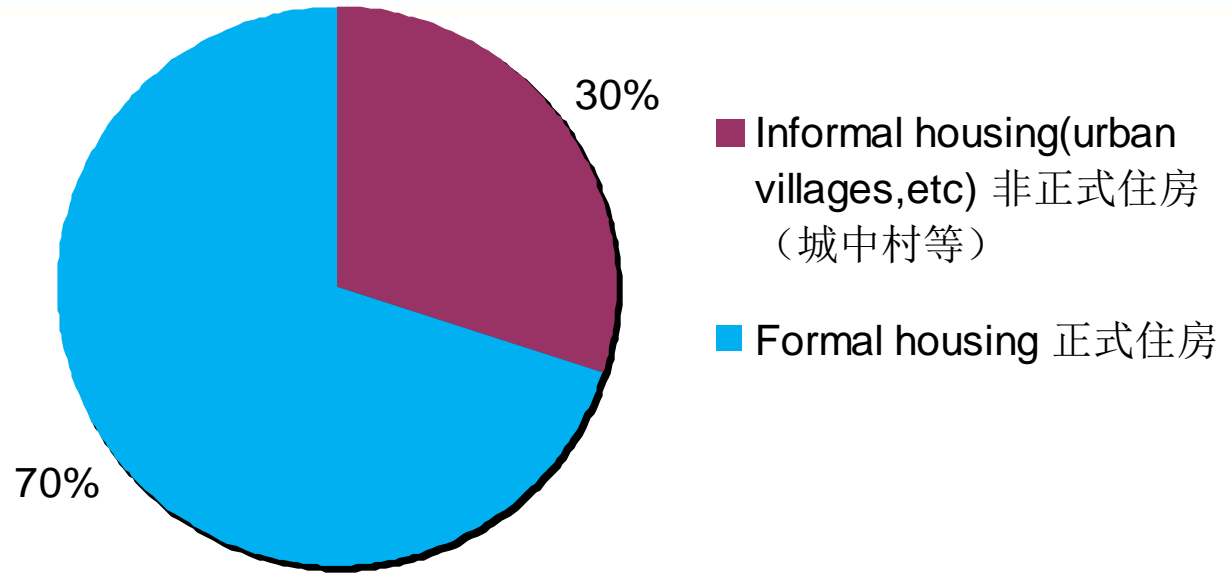


数据来源: 中国统计年鉴

3. 城市住房的消费特征

- 住房消费（housing consumption），指家庭使用住房以满足其住房消费需求的活动。
- 住房消费是一个多维的体系
 - 住房面积
 - 住房自有化率
 - 住房产权结构
 - 住房建筑类型
 - 住房市场价值

住房存量



数据来源：刘琳等(2008). 我国城镇住房保障制度研究. 国家发改委宏观经济研究院. 根据2005年国家统计局1%人口抽样调查估算

- 中国的城市住房存量：112.9亿平方米（2006年）
（2008年中国统计年鉴）

住房面积

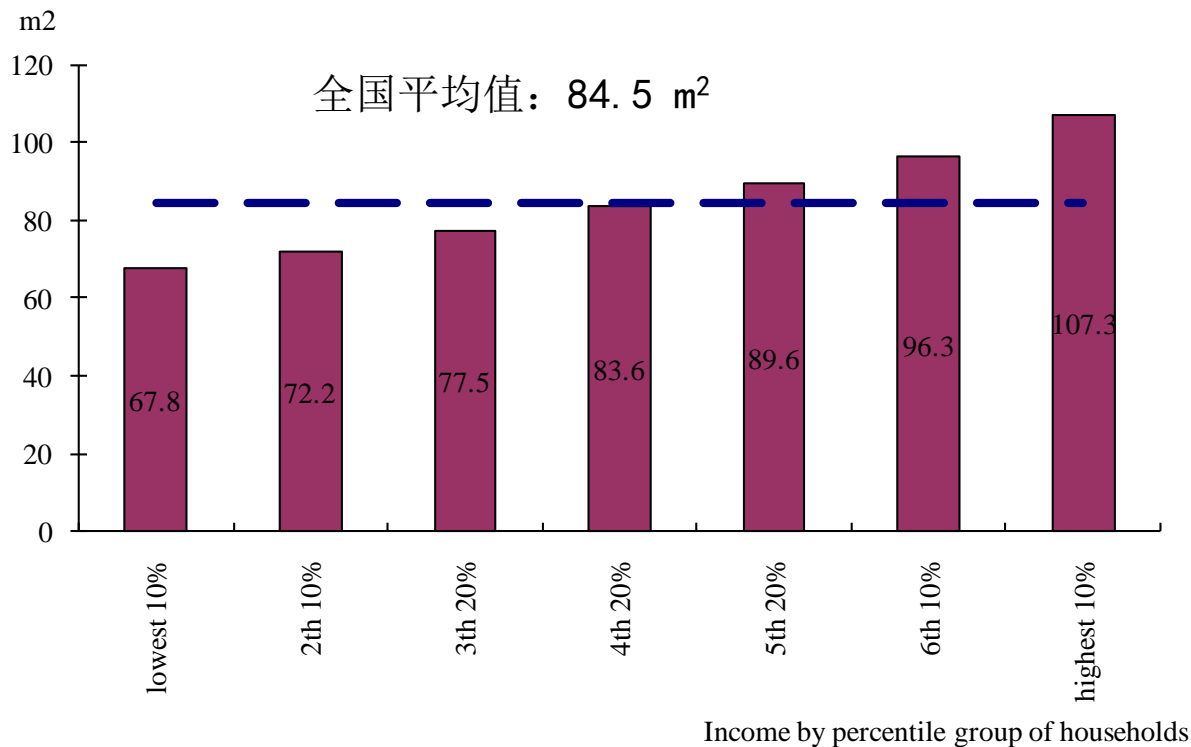
- 住房面积的大小是影响家庭住房质量的一个重要因素，较大的住房面积通常可以给家庭带来较高的效用水平。
- 根据《中国统计年鉴2007》和《中国民政统计年鉴2007》的统计，2005年和2006年中国城市人均住房建筑面积分别为 26.1 m^2 和 27.1 m^2 。
- 本研究的统计结果显示，家庭单套住房的平均建筑面积为 84.5 m^2 ，折合使用面积约为 63.4 m^2 。人均分别为 28.3 m^2 和 21.3 m^2 。

全国平均	84.5 平方米/每户 28.3 平方米/人				
城市类型	户均 (m ²)	人均 (m ²)	区域	户均 (m ²)	人均 (m ²)
4个直辖市	75.4	26.6	东部	95.2	30.4
省会城市	81.4	27.7	西部	88.8	29.2
其他地级及以上城市	89.9	29.2	中部	90.2	29.3
			东北	68.5	24.2

住房面积随着城市行政层次的提高而减小，这表明大城市人地资源的矛盾更为突出。

城市住房面积与经济发展水平之间表现出一定的正相关性，东部城市住房面积最大。东北地区由于住房存量较老等原因，住房面积最小。

家庭住房面积随着其收入水平的提高而增加



统计结果显示，正式住房中的居民并不存在整体性的住房拥挤问题。对于这部分居民群体，住房问题的关键点是住房供应结构的不合理。

但本次调查未覆盖非正式住房，这些空间仍十分拥挤，居住条件恶劣。

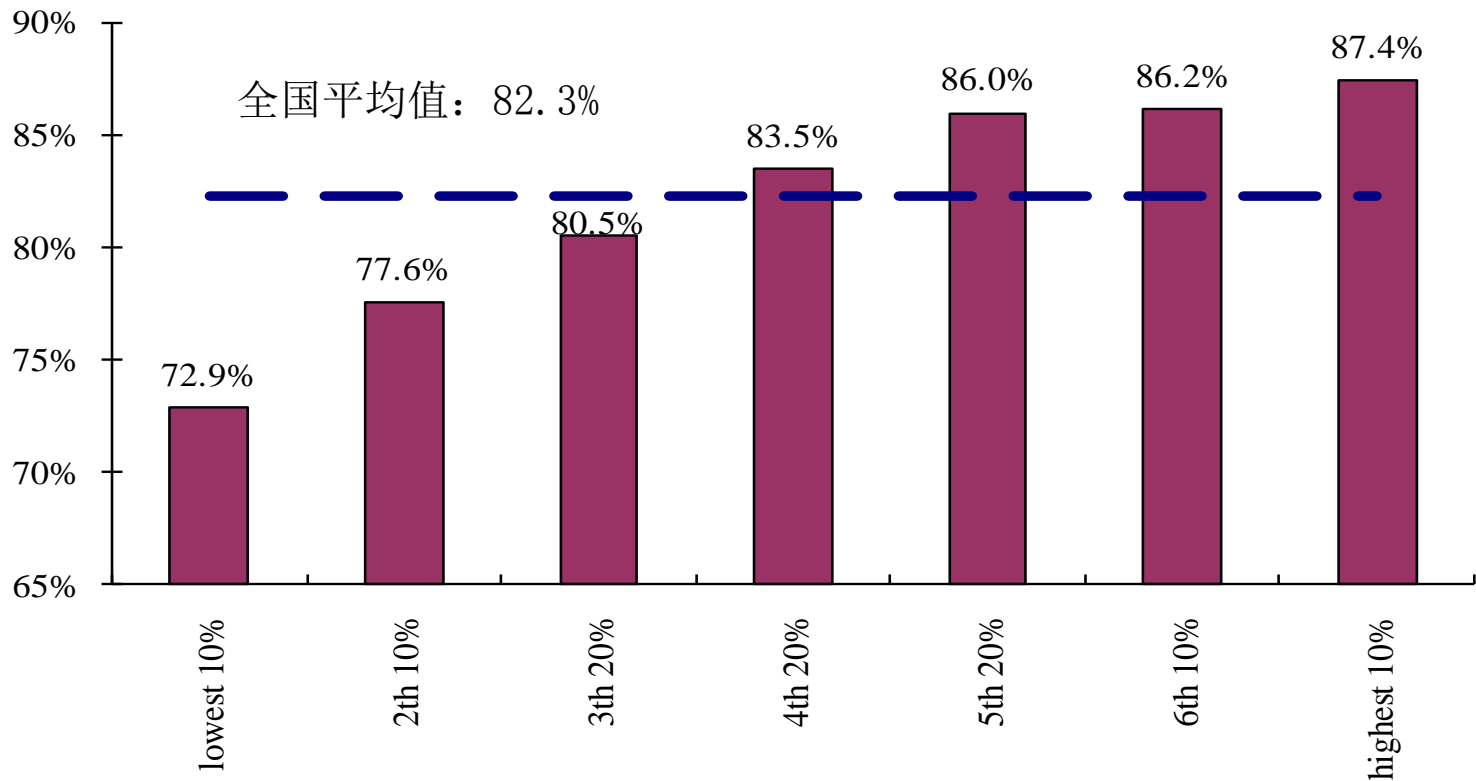
住房自由化率

- 住房自有化率是国际上度量住房所有权状况的重要指标，是指住房所有权人居住的住房套数占全部有人居住的住房套数或全部家庭数的比例。
- 本研究的数据统计结果表明，2007年我国城市居民的住房自有化率为82.3%，高于发达国家的住房自有化水平。同期美国的住房自由化率为69%。
- 不同城市类型、不同地区的住房自由化率差异明显。
- 城市住房的自由化率受到众多因素的影响。

全国平均	80.0% (2002) 82.3% (2007)		
不同城市类型	住房自有化率	不同区域	住房自有化率
4个直辖市	72.9%	东部	86.5%
省会城市	76.9%	西部	82.3%
其他地级市	85.9%	中部	86.3%
		东北	82.6%

小城市自由化率偏高，大城市由于流动人口较多且增长快，租赁市场比较完善，住房自由化率偏低。
 东部和中部城市自由化率偏高，而西部和东北地区偏低。

住房自有化率随收入增加而上升



Income by percentile group of households

影响住房自由化率的因素

因变量：住房自有

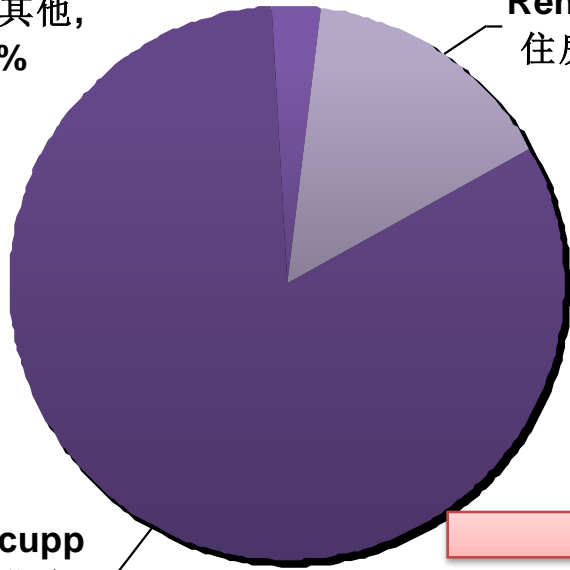
	系数 (z统计量)
常数项	-6.063(-14.7)***
Log(持久收入)	0.956(19.0)***
家庭规模	0.081(4.0)***
年龄	0.115(7.3)***
年龄的平方	-0.001(-7.1)***
本地城市户口	0.697(16.0)***
国有企业和事业单位	-0.005(-0.1)
Log(城市房价水平)	-1.512(-12.8)***
控制变量	YES
样本量	5393
LR统计量	1261.788
R平方	0.169

•上述回归模型使用的样本是2007年大样本调查中取出的小样本，包括5个城市（北京、上海、深圳、武汉、重庆）

住房产权

- 分析租赁和自有两种住房所有权形式下住房的市场化水平，有助于我们更好的认识城市中究竟有多少群体通过市场力量解决其住房问题。
- 原有制度延续下来的住房类型，包括租赁公房、原有私房和房改私房，在全部住房类型中所占比重达**53.2%**；
- 以市场化为主导的商品房和租赁私房解决了**40.1%**家庭的住房问题。
- 以市场化和半市场化住房（商品房、经济适用房、租赁私房）占有所有住房存量的比例来表示住房领域的市场化程度，则目前住房市场化程度约为**44%**。

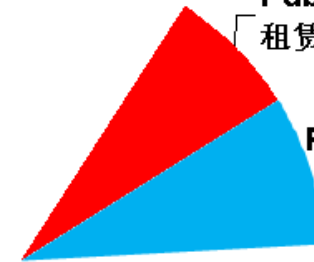
Others 其他,
2.70%



Rental 租赁
住房, 15%

Owneroccupied 自有住房,
82.3%

Public rental
租赁公房, 7%

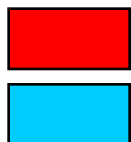
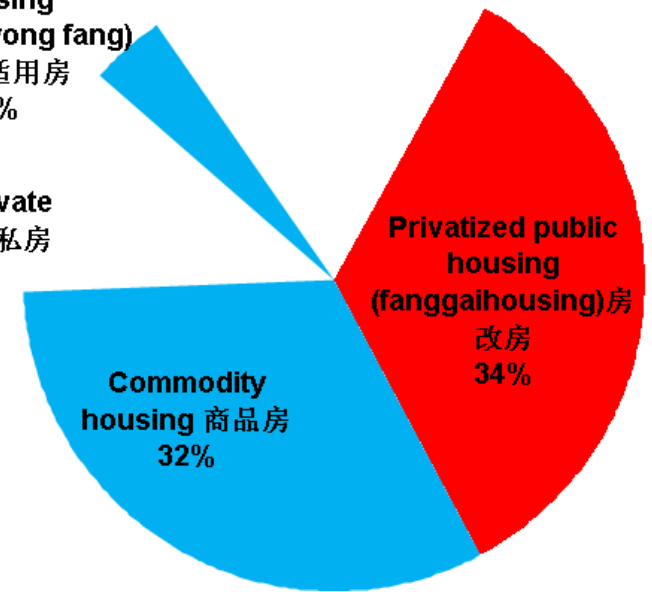


Private rental 租
赁私房, 8%

Economical &
comfortable
housing
(jingji shiyong fang)
经济适用房
4%

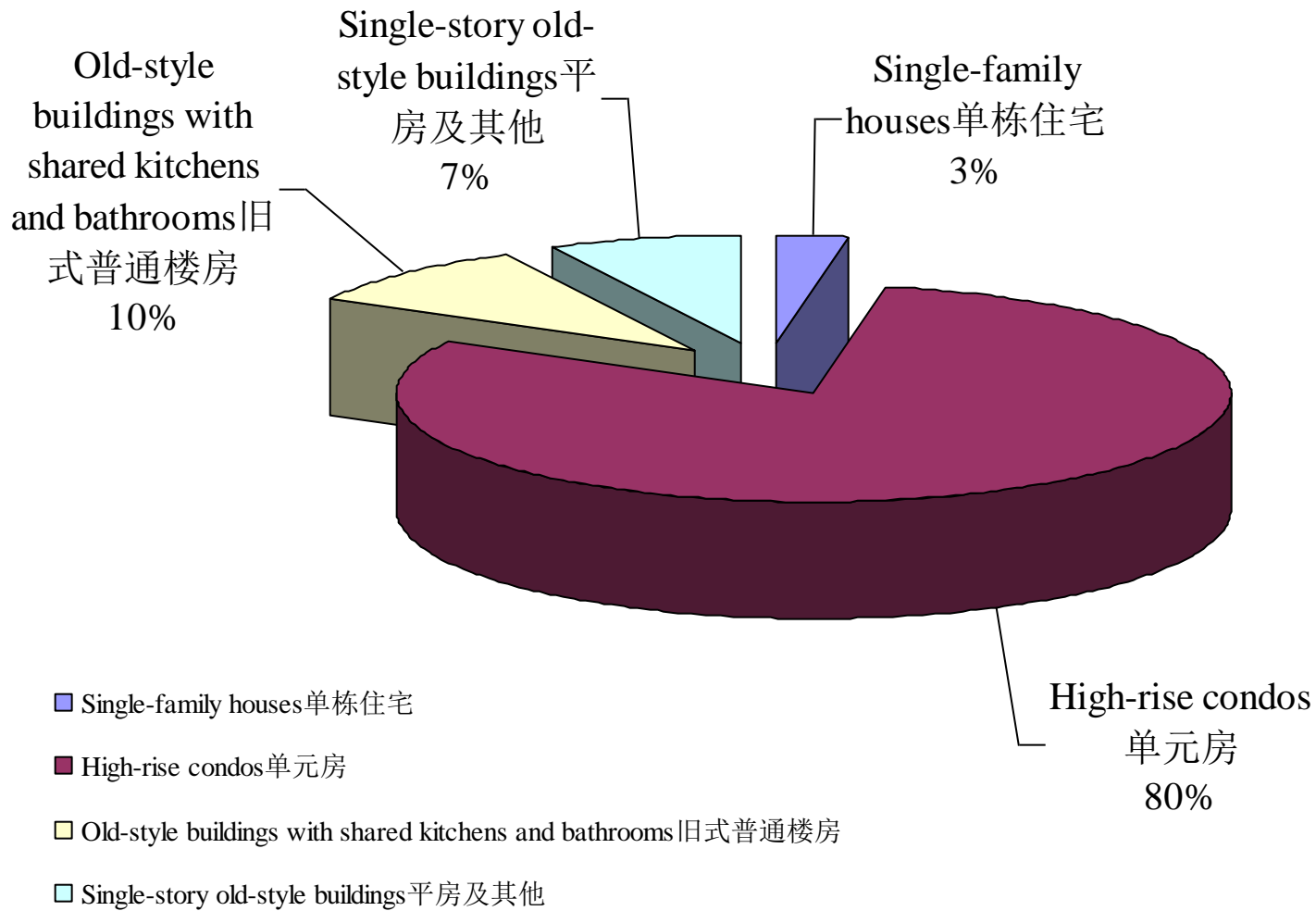
Original private
housing 原有私房
12%

Nonmarket transaction 非市场化部分 41.2%
Market transaction 市场化部分 44% $\approx 1:1$



住房建筑类型

- 统计调查中，住房建筑类型包括独栋住房、单元房、老式楼房、平房及其他四类。
- 统计结果表明，单元房是住房建筑类型中的主体，其总体比重达80.2%。
- 调查统计的256个城市中，绝大多数城市的单元房在所有住房类型中所占比重在65%~95%的范围内。
- 住房市场中单元房所占比重的在城市与区域间的差异相对较小。



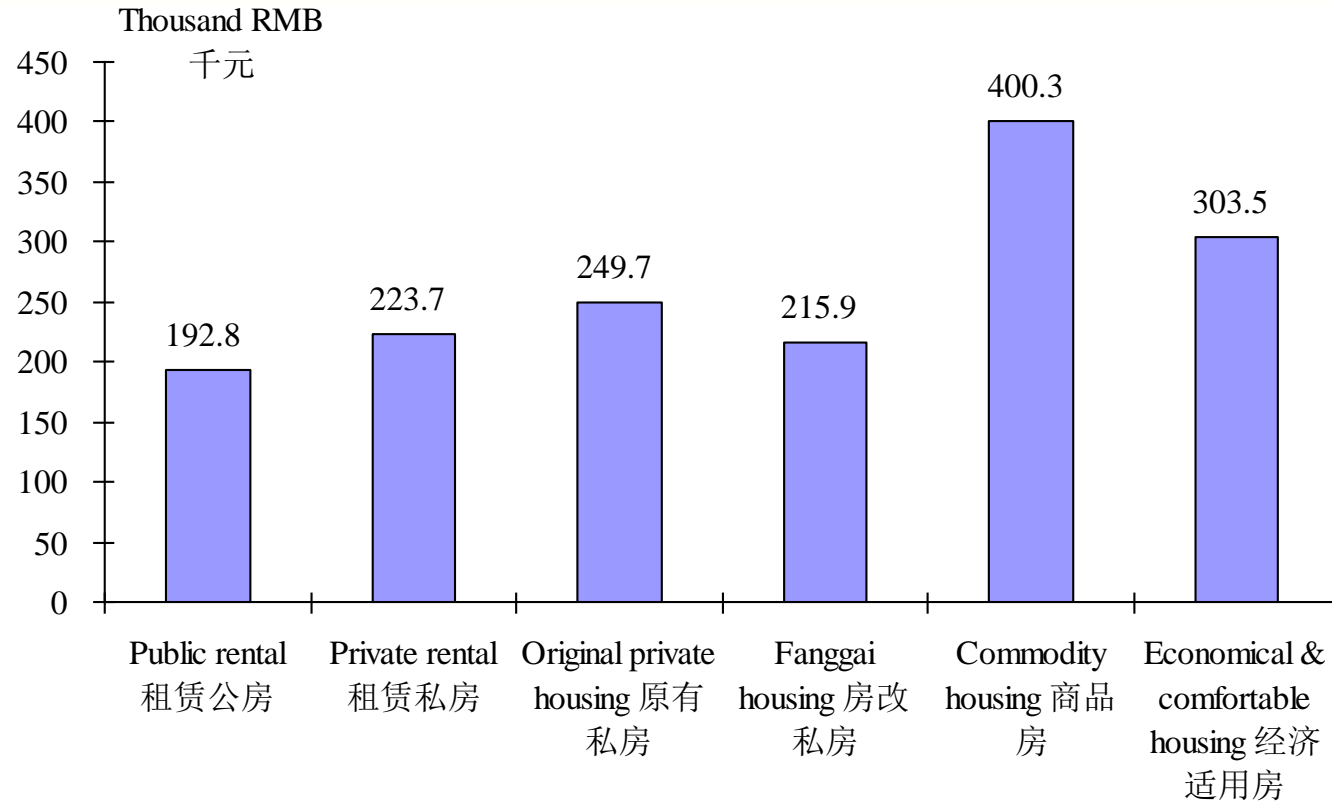
住房价值

- 住房市场价值综合反映了住房面积、区位、档次等多方面的质量，也是家庭在收入约束下的住房消费量。
- 由调查员采用简单的市场比较法，参照周边同地段同档次住房进行评估。
- 调查统计结果表明，全国范围内，家庭住房当前市场价值的估计值为28.1万元，单位价值为3325元/m²。
- 自有住房的市场价值为58.5万元，租赁住房的市场价值为20.8万元，低于自有住房的价值。

全国平均	28.1万元 3325元/平方米				
城市类型	住房总价 (万元)	住房单价 (元/ m ²)	区域	住房总价 (万元)	住房单价 (元/ m ²)
4个直辖市	46.7	6194	东部	30.2	3174
省会城市	27.1	3323	西部	20.2	2271
地级市	20.2	2244	中部	15.3	1701
			东北	13.3	1942

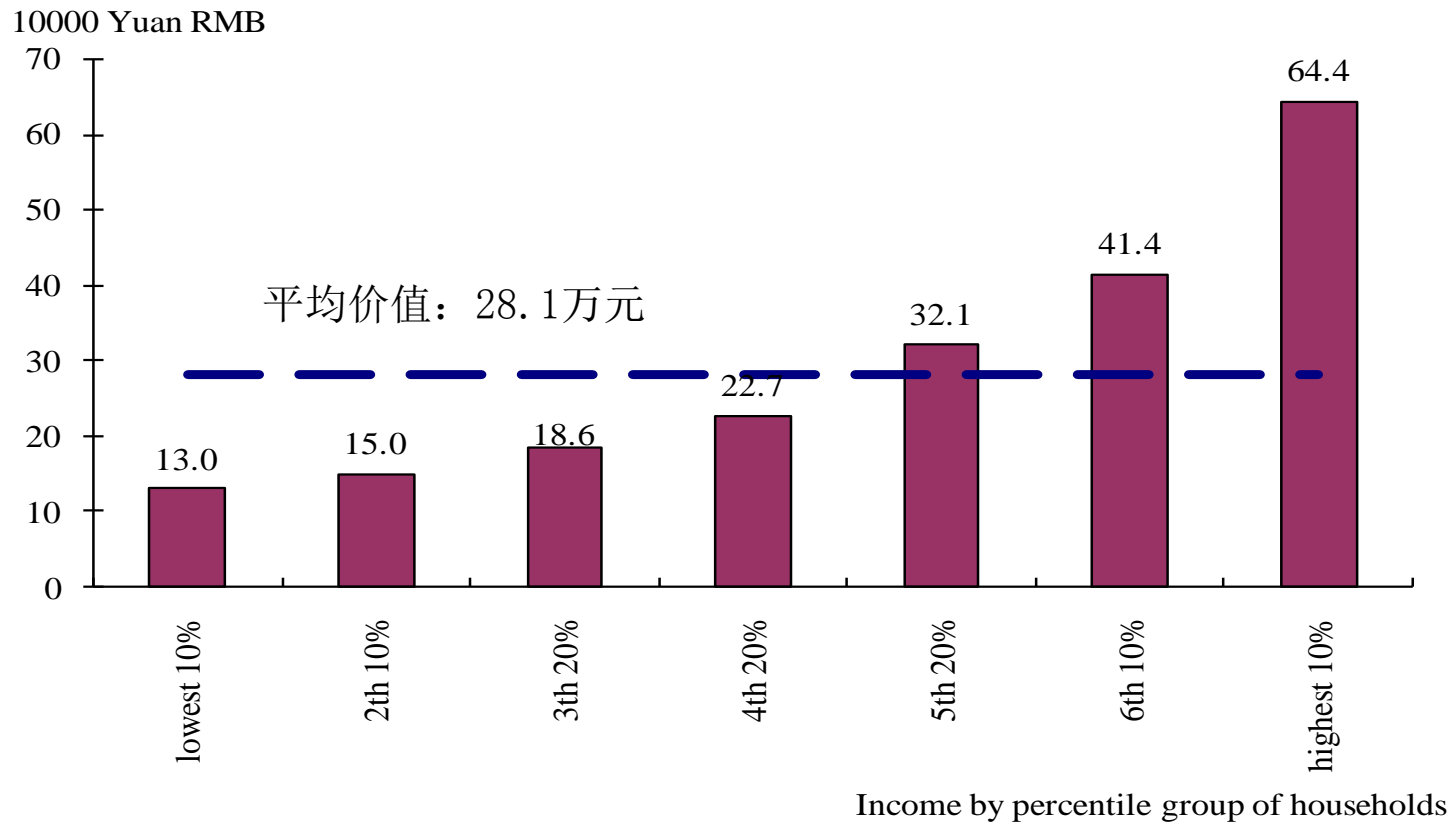
住房市场价值随着城市行政层次的提升而增加，直辖市住房的平均市场价值最高。

住房价值的区域差异很明显，大城市和经济发达地区住房质量较好，东部城市住房价值明显偏高。



住房的产权类型也会影响住房的市场价值。商品房价值最高，经济适用房由于比较新，因此市场价值也比较高；房改房和租赁公房的市场价值最低，这也与其房龄较老有关。

住房价值随收入上升而提高



小结

- 我国全面实施住房制度改革之后，彻底废除福利分房制度，逐步实现住房的市场化发展。
- 伴随着城市化过程中城市人口的迅速增长，以及原有城市居民改善居住条件的要求，城市住房的需求量日益增大。
- 随着宏观经济、城市化水平保持快速增长，城市住房的投资供给快速增长，同时房价也飞速上升。
- 本研究从住房存量的数量、结构与价值等方面，对我国城市住房消费特征进行描述和评价，为住房政策讨论提供了基本信息。

三. 中国城市住房的可支付性评价

1. 住房可支付性的含义
2. 评价方法
3. 中国城市住房的可支付性评价

1. 住房可支付性的含义

- 住房的可支付性反映了住房市场上的居住成本与家庭收入之间的关系。
- Stone（2006）认为，住房可支付性是人们以家庭为单位所经历的与个人的住房条件相关的物质性和社会性的感受，它反映了人们在自己收入所允许的范围内在实际或潜在住房和其他非住房开支之间的一种权衡取舍。
- MacLennan和Williams（1990）认为，某个家庭的住房具有可支付性是指该家庭在维系某种给定的住房标准时所面临的价格或者房租在第三方（通常是政府）看来不会对家庭的收入产生不合理的负担。

2. 评价方法

- 比例法（**Cost-to-Income Ratio Approach**）
 - 如果一个家庭在住房方面的支出超过了其收入的特定比例，则可以认为该家庭面临住房可支付性问题
 - 房价收入比（Price-to-Income Ratio）
 - 住房可支付性指数（Housing Affordability Index）
 - 房租收入比（Rent-to-Income Percentage）
- 剩余收入法（**Residual Income Approach**）
 - 扣除必需的住房消费之后，家庭收入是否低于贫困线 / 是否能维持基本生活，即是否住房诱导贫困

评价方法的比较

	比例法	剩余收入法
定义	如果一个家庭在住房方面的支出超过其收入的特定比例，则可以认为该家庭面临住房可支付性问题	如果一个家庭由于住房方面支出过大导致其无法满足其他必要的非住房需求，则可以认为该家庭面临住房可支付性问题
理论基础	<ol style="list-style-type: none"> 1. 德国统计学家Ernst和Schwabe对家庭收入和各项开支之间关系的研究引起了人们对比例的关注； 2. 人们存在关于住房支出占家庭收入固定百分比的习惯性思维。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根据经济学基本定律，非住房需求可用以衡量家庭住房需求的机会成本； 2. 家庭基本的非住房需求，例如食品、服装和医疗等，应当得到满足。
计算方法	（住房支出/家庭收入*100%）与特定比例比较； 通常认为家庭将1/3的收入用于住房	（家庭收入-住房支出）与按照某标准（劳工统计局（BLS）制定的Lower Budget或者美国贫困线）确定的基本非住房需求支出比较
优点	<ol style="list-style-type: none"> 1、符合习惯思维； 2、简单易懂； 3、便于计算。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 理论基础充分； 2. 使补贴资金用于真正处于困境的家庭
缺点	<ol style="list-style-type: none"> 1. 特定比例缺乏理论和逻辑基础； 2. 没有区分高低收入家庭之间住房开支所占收入比例的差别。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、计算较为复杂； 2、在民众和立法者当中受认可度不高； 3、“基本非住房需求”的标准难以统一

• 房价收入比 **Price-to-income ratio (PIR)**

– 市场中所有住房的中位数价值与家庭中位数收入之比

– UN-HABITAT: 3-5 合理范围

– Demographic: <3.0 可支付

3.1~4.0 适度不可支付

4.1~5.0 严重不可支付

>5.1 极度不可支付

UN-HABITAT调查统计的房价收入比

区域	Habitat II 会议1993	Istanbul+5会议 1993
Africa 非洲	6.9	10.6
Arab States 阿拉伯国家联盟	9.7	*14.4
Asia Pacific 亚太地区	9.4	8.7
HIC 高度工业化国家	4.4	*5.1
LAC 拉美国国家	3.8	5.8
Transitional 转型国家	12.2	9.2

数据来源：UN-Habitat

世界主要国家的房价收入比

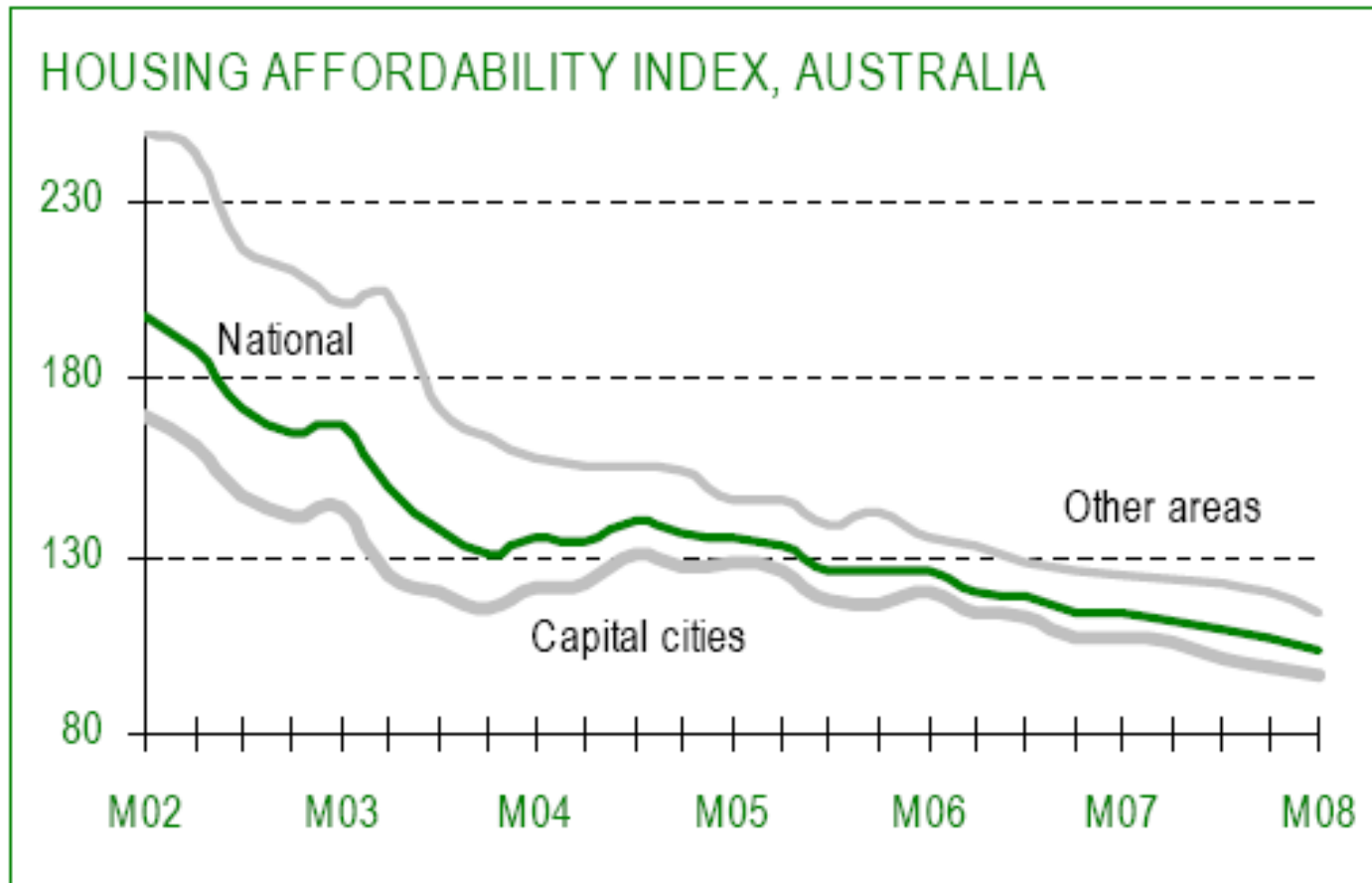
国家	可支付 (≤ 3.0)	适度不可支付 ($3.1 \sim 4.0$)	严重不可支付 ($4.1 \sim 5.0$)	极度不可支付 (≥ 5.1)	合计	中位数
澳大利亚	0	0	3	24	27	6.0
加拿大	10	15	5	4	34	3.5
爱尔兰	0	0	2	3	5	5.4
新西兰	0	0	1	7	8	5.7
英国	0	0	6	10	16	5.2
美国	77	59	23	16	175	3.2
合计	87	74	40	64	265	

数据来源: Demographia (2009)

• 住房可支付性指数 (HAI)

- 美国不动产协会 (The National Association of Realtor, NAR) 于1981年推出, 每月发布一次, 实时反映家庭对住房支付能力的变化
- 基本思路: 按照中位数房价、20%首付、30年按揭期限并等额还款计算住房按揭月付, 月付不超过月收入的25%, 则被认为有支付能力
- HAI值越大, 家庭的可支付能力越强
- 根据NAR的统计, 美国2006~2008年的住房可支付性指数分别为106.1、111.8和128.6

澳大利亚的HAI



Source: HAI-Commonwealth Bank, Affordability Report: A Quarterly update on the affordability of housing.

3. 中国城市住房的可支付性评价

• 房价收入比

- 利用“2007年城镇住户基本情况抽样调查问卷”数据，计算2007年全国及各城市的房价收入比；
- 2007年全国房价收入比为5.56，超出UN-HABITAT所认为的3~5的合理范围；按照Demographic组织的划分标准，则属于住房极度不可支付
- 256个地级市房价收入比在1.92~15.46之间，最低为1.92（吉林省四平市），最高为15.46（陕西省榆林市），按照Demographic组织的标准，半数以上（51.9%）城市处于住房极度不可支付的状况。

中国的房价收入比

中位数房价 (元)	平均房价 (元)	中位数收入 (元)	平均收入 (元)	中位数房价收入比	平均房价收入比
180,000	280,000	32,400	43,350	5.56	6.46

中国256个地级市的房价收入比

国家	可支付 (≤ 3.0)	适度不可支付 ($3.1 \sim 4.0$)	严重不可支付 ($4.1 \sim 5.0$)	极度不可支付 (≥ 5.1)	合计	中位数
中国	26 (10.2%)	43 (16.8%)	54 (21.1%)	133 (51.9%)	256 (100%)	5.21

已有研究结果对比

数据来源	全国	北京	上海	宁波	杭州	深圳	广州
高永峰 (2009)	15	23	17	-	-	-	-
IUD中国领导决策数据分析处理中心(2008)	7.44	-	11.2 5	9.2 6	15.6 1	-	-
上海证券报(2008)	7.44	>13	>11	-	-	>13	>13
PLC (2009)	5.56	9.33	9.81	8.33	8.67	9.58	5.16

注：表中对房价收入比的计算时点均为2007年

- 我国现有的房价收入比的计算中，多数新增住房采用“房价收入比=新增住房平均销售价格×人均住房面积/家庭人均可支配收入”，并没有严格按照房价收入比的定义，因此计算得出的房价收入比往往大幅高于其他国家或城市的水平。
- PLC的研究针对市场中的所有住房，严格按照定义，考察中位数收入家庭对中位数住房的支付能力。

• 住房可支付性指数（HAI）

- 采用NAR的计算思路，结合中国的实际情况，调整相关参数取值：30%首付，30年按揭期限，25%的月供上限，并取2007年初的5年期以上贷款利率水平6.84%
- 2007年，全国住房可支付性指数为81.8，低于100，整体处于住房支付能力不足的状态
- 256个城市中，住房可支付性指数在29.4~236.4之间，仅有94个城市的住房可支付性指数超过100
- 我国省会城市的HAI值普遍低于全国水平，35大中城市的住房支付能力不足的问题突出
- 从地域分布来看，东部地区住房可支付性最差

中国的HAI (2007)

划分标准	区域	城市数量	HAI均值	HAI中位数
是否属于省会城市	省会城市 (含直辖市)	31	77.0	75.8
	非省会城市	225	97.5	90.9
是否属于35个大中城市	35 个大中城市	35	69.9	72.8
	其它城市	221	99.0	90.9
地理区位	东部城市	98	79.0	68.3
	中部城市	96	106.4	99.3
	西部城市	62	102.8	97.2

小结

- 住房可支付性（Housing Affordability）是国际上用来评价不同国家或地区住房状况的一个重要角度。
- 房价收入比和住房可支付性指数的计算通常基于市场中的全部住房，即存量住房。目前国内很多研究对房价收入比的计算均采用新增住房平均销售价格，这将低估家庭的住房支付能力。
- 2007年全国整体房价收入比为5.56，住房可支付性指数为81.8，均属于住房可支付性较差的状况。256个地级城市的房价收入比在1.92~15.46之间，住房可支付性指数在29.4~236.4之间，住房可支付性的城市间差异显著。
- 科学合理的住房可支付性指标的计算有助于住房问题的识别和住房保障工作的实施，也可以为家庭提供置业决策支持，因此，有必要利用已有的调查数据资源，对房价收入比和住房可支付性指数进行实时监测。

四. 中国的低收入住房

1. 低收入住房的界定
2. 为什么需要低收入住房
3. 中国低收入住房的现状

1. 低收入住房的界定

- 低收入住房：在某地区较低收入水平的居民可以在他们的经济能力范围内购买或承租该类房屋。
- 政府为低收入人群提供各种类型的低收入住房，对目标家庭的收入、总资产、住房条件等都有明确的要求。

北京城八区城市居民申请低收入住房的准入标准（三口之家）

住房类型	家庭年收入	人均住房使用面积	家庭总资产净值
廉租住房	20880元及以下	7.5m ² 及以下	30万元及以下
经济适用住房	45300元及以下	10m ² 及以下	36万元及以下
限价商品住房	8.8万元及以下	15m ² 及以下	57万元及以下

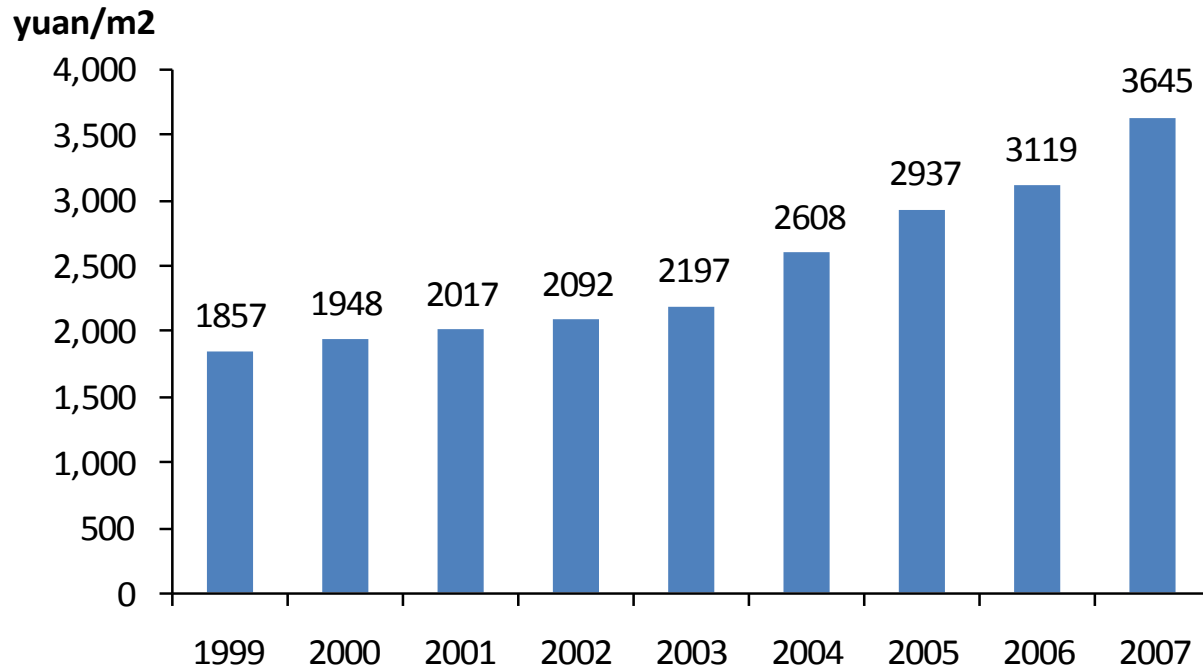
各国低收入住房类型及准入条件

国家或地区	低收入住房种类	收入标准	租金或价格限制
美国	公共住宅	低收入家庭：低于地区中值的80%； 最低收入家庭：低于地区中值的30%；	租金不得超过：（1）调整后月收入的30%；（2）月毛收入的10%；（3）所获得福利的最高额；（4）PHA规定的最低租金
英国	社会租赁住房； 次级市场住房		
新加坡	组屋	购买优质3居室及以上的家庭：毛月收入低于8000新元； 购买普通3居室的家庭：毛月收入低于3000新元； 购买普通2居室的家庭：毛月收入低于2000新元；	
香港	公屋	每月总收入和现时的总资产净值不得超过房委会规定的高入息及总资产净值限额，该类限额会按年修订；	
澳大利亚	可支付住宅		低于家庭收入的30%； 收入处于最低收入40%的居住者：低于家庭收入的40%；
中国	两限房 经济适用房 廉租房	以北京为例： 廉租房：人均月收入低于580元，高于城镇低保线（410元）； 经济适用房：人均月收入低于1890元； 两限房：人均月收入低于2444元；	

2. 为什么需要低收入住房

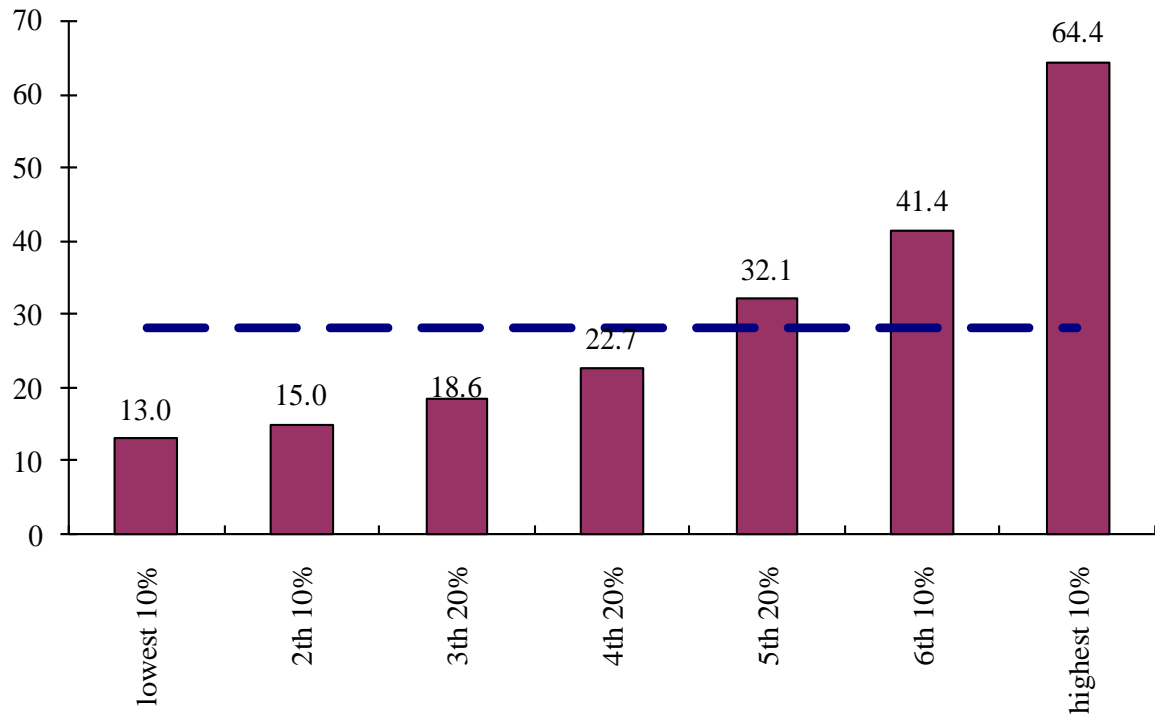
- 房屋价格迅速上涨
- 贫富差距加大
- 移民规模加大
- 住房可支付能力较差

房屋价格迅速上涨



从1999年至2007年，中国的房屋价格一直在上涨。2007年的价格已经达到1999年的1.96倍。房屋价格的上涨一方面增加了拥有住房家庭的资产，另一方面增加了租房和需要购买第一套住房的群体的住房支出。尤其是对于低收入群体，增长的房价加重了其生活负担。

10000 Yuan RMB



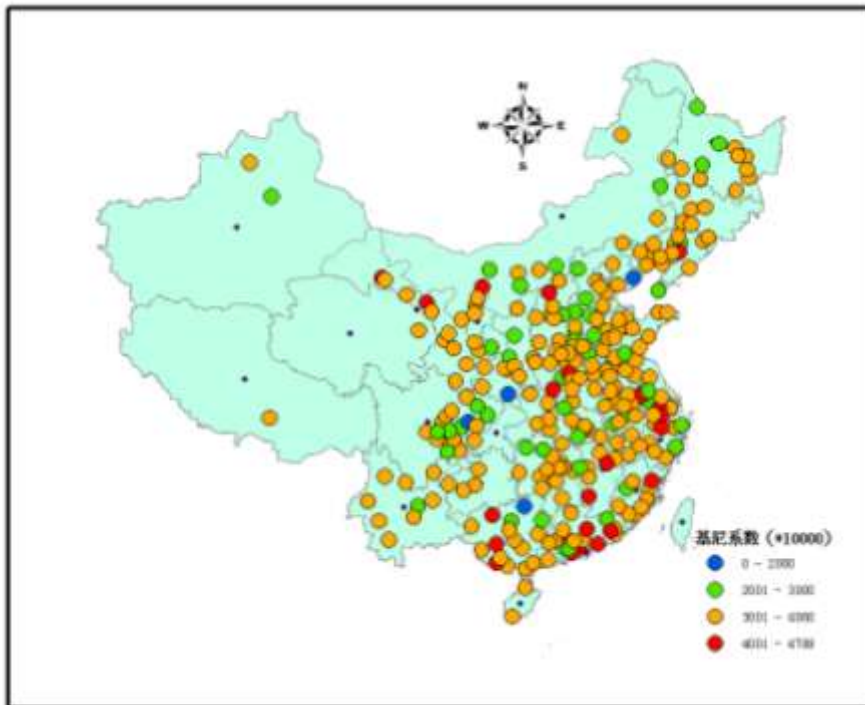
Income by percentile group of households

不同收入组家庭房屋价值

房屋的市场价值除了是房屋质量以及房地产市场供需结构的反应，也是居民生活成本的重要反应。房屋价值越高，意味着家庭住宅支出越大。

左图显示家庭收入与房屋价值之间存在明显的正相关关系，并且随着收入的提高，房屋价值的增加幅度不断加大。最高收入组的房屋价值为64.4万元，是最低收入组房屋价值（13万元）的4.95倍。

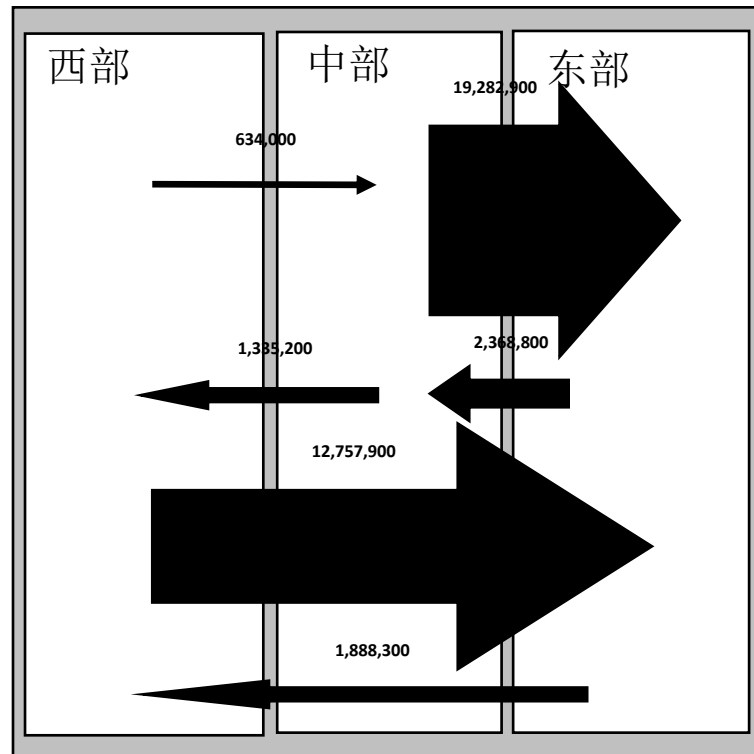
贫富差距加大



左图显示，大部分城市目前处于0.3-0.4的收入差距相对合理的区间，此外还有不少城市处于0.2-0.3的收入较为平均的区间；而仍有部分城市基尼系数大于0.4，属于收入差距较大的范围，而这些城市多为省会级城市，而且多位于东部沿海地区。在贫富差距较大的城市中，更加需要对低收入群体进行住房的支持。

图3 2007年地级市城市基尼系数水平分布

移民规模加大



从2000年至2005年的人口迁移可以看出，有大量的人口从中西部地区向东部地区迁移。对于东部城市，大量的移民带来的房屋供给的不足。同时移民中大部分以中低收入群体为主，他们的住房问题需要政府通过低收入住房的供给来加以解决。

图4 2000-2005年省际人口迁移

住房可支付能力较差

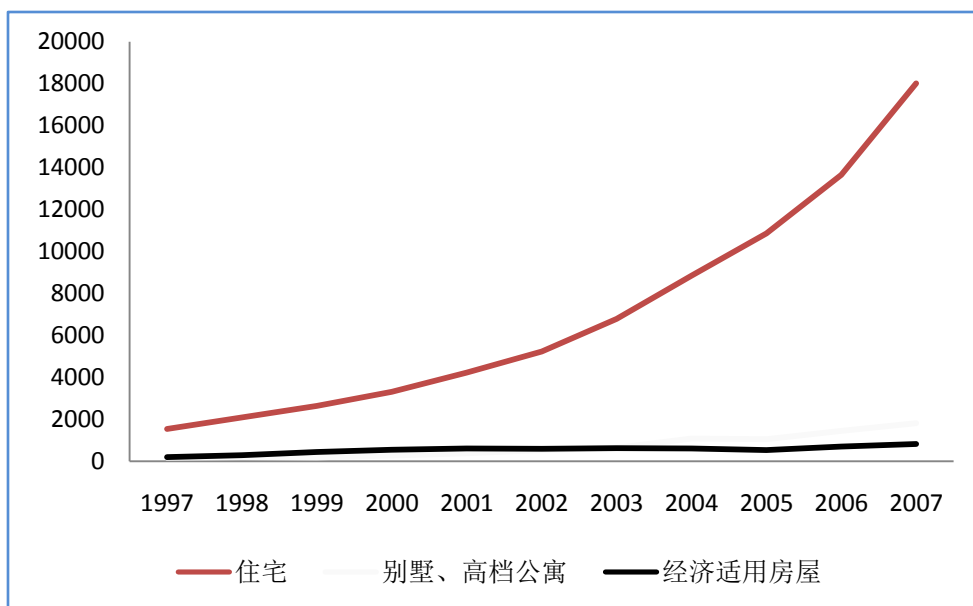
- 2007年我国全国整体的房价收入比为5.56，低于联合国人类住区规划署（UN-HABITAT）认为的3~5的合理标准；而按照Demographic组织的划分标准，则属于住房极度不可支付的情况。
- 2007年我国住房可支付性指数为81.8，低于100，属于住房可支付性较差的情况，但住房可支付性的城市间差异明显。256个地级城市的房价收入比在1.92~15.46之间，住房可支付性指数在29.4~236.4之间；从行政职能角度来看，我国35大中城市的住房支付能力不足问题突出；从地域分布来看，东部地区是住房可支付性最差的区域。

3. 中国低收入住房的现状

- 经济适用房供给量不足
- 保障性住房所占比例小
- 低收入住房价格基本稳定
- 经济适用房价值偏高
- 个别城市经济适用房保障范围过大

经济适用房供给量不足

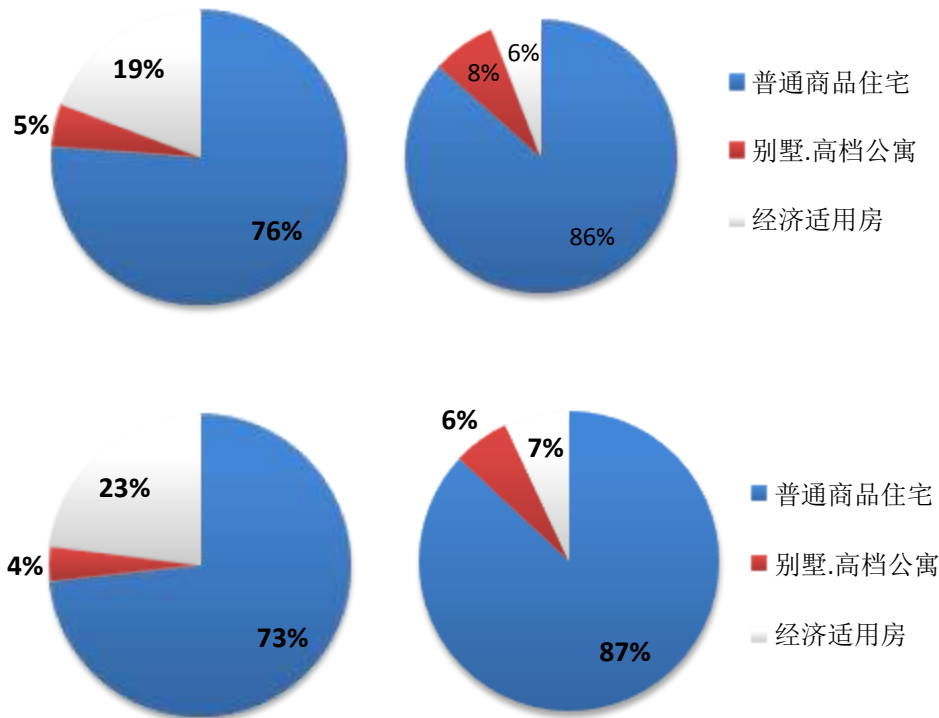
投资额较小



从住宅投资的角度来看，1997年至2007年住宅投资额快速上涨，而经济适用房的投资额则一直处于稳定水平，2007年仅为住宅投资总额的12%。

1997年至2007年住宅投资额变化
(单位：亿元)

建设规模和比重不足



图中可以看出，经济适用房在1999年和2007年的建设情况发生较大变化。2007年经济适用房施工面积较1999年增加2845.0万平方米，仅增长34.8%，比重也相应降低13个百分点；2007年经济适用房竣工面积较1999年减少620.5万平方米，负增长15.3%，比重也相应大幅降低16个百分点。

1999年、2007年各住房物业类型施工面积和竣工面积构成

销售面积与套数大幅下降

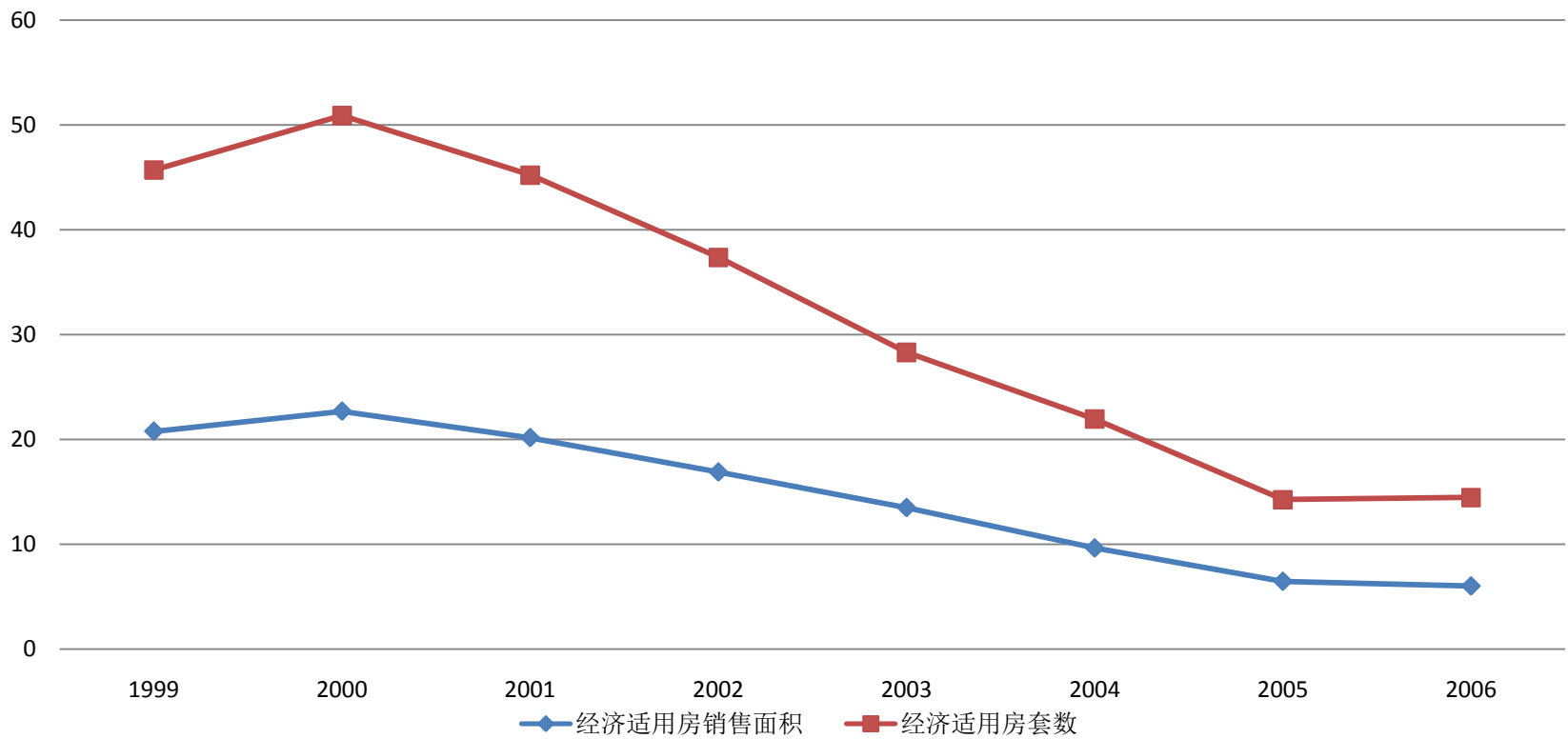
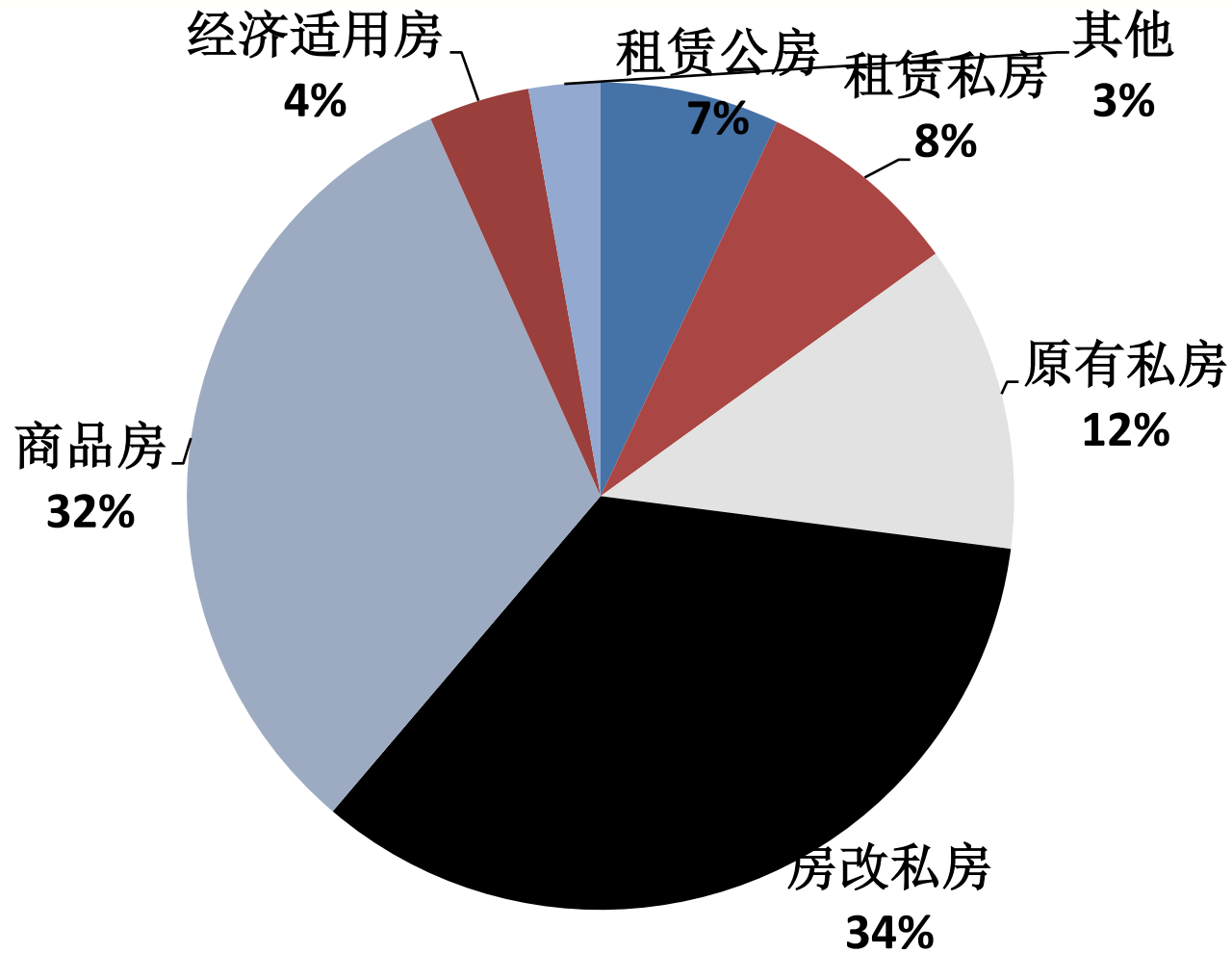


图7 经济适用房套数及销售面积的比重

保障性住房所占比例小

市场化	市场化住房		补贴性住房				其它
所有权类型	自有	租赁	自有			租赁	
房屋类型	商品房	租赁私房	原有私房	房改私房	经济适用房	租赁公房	
百分比 (%)	32.1	8.0	12.0	34.2	3.9	7.0	2.8
总计 (%)	40.1		57.1				2.8

表中显示，作为政府为解决低收入家庭住房问题而建设的经济适用房和租赁公房的比例分别为3.9%和7.0%，说明政府对低收入群体的住房补贴还不够。



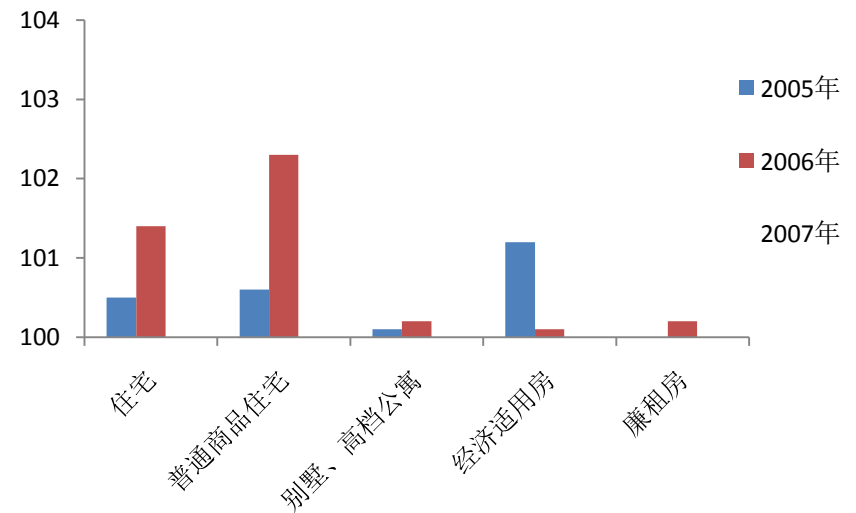
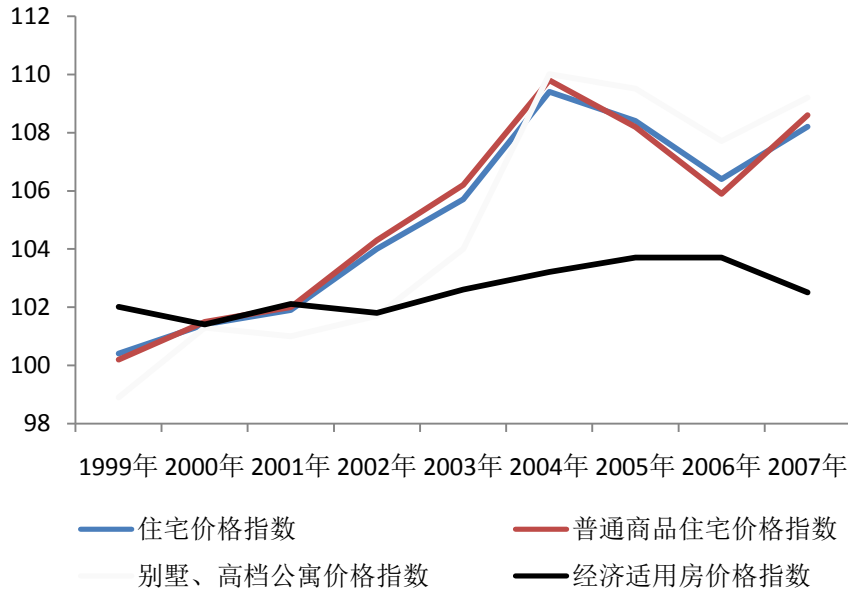
中国保障性住房占总住房比例（256个城市）

住房类型	中位数	均值	最大值	最小值	标准差
经济适用房	2.03%	4.11%	31.7%	0%	5.23%
租赁公房	3.54%	5.38%	62.3%	0%	6.2%
类型总数	7.68%	9.49%	62.8%	0.17%	7.92%

256个城市中按经济适用房和租赁公房比例划分的各类城市数量

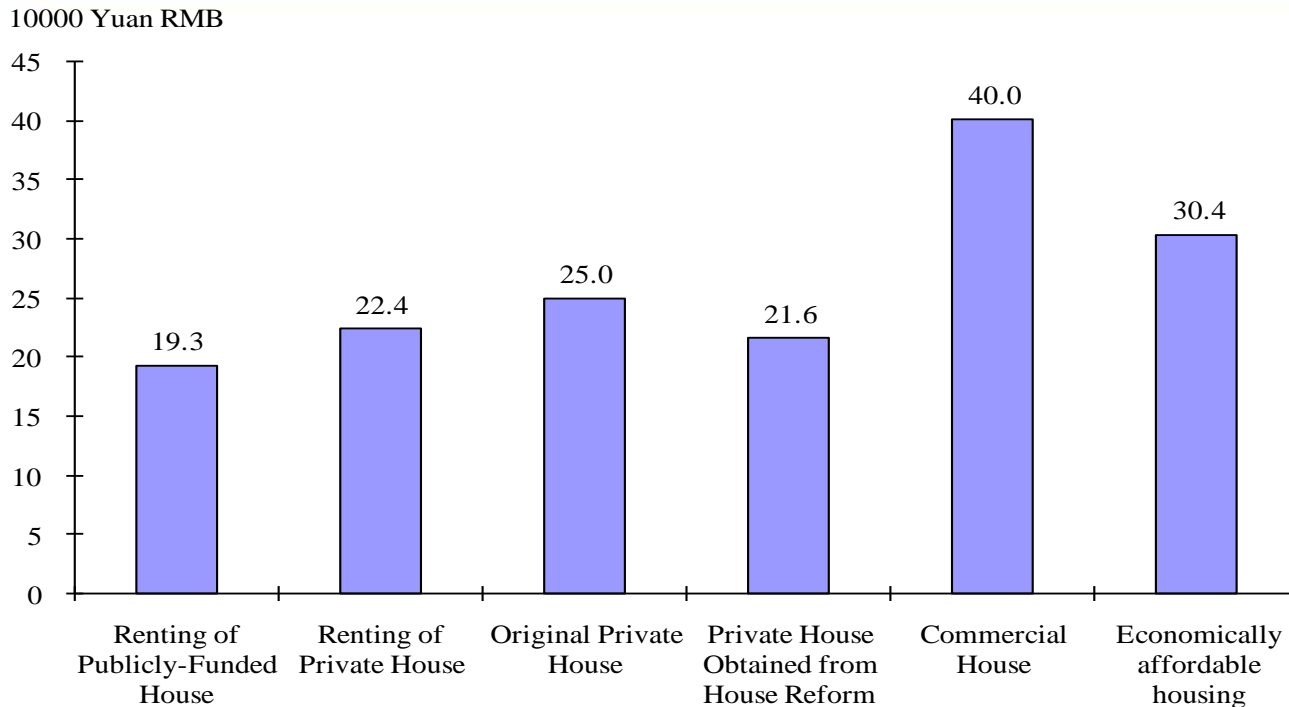
低于 5.0%	5.0% – 9.9%	10.0%-19.9%	20.0% - 29.9%	高于 30%
81 (31.6%)	81 (31.6%)	69 (26.9%)	19 (7.4%)	6 (2.3%)

低收入住房价格基本稳定



从销售价格看，经济适用房、廉租房等保障性住房的增长较为缓慢，年均保持在0.5%以下的增长水平。从租赁价格看，2007年经济适用房、廉租房的租赁价格涨幅分别为0.3%和0.4%，与2006年相比分别增加0.2个和0.3个百分点。其中受到国家政策的影响，作为国家保障性住房的经济适用房和廉租房的价格增长幅度始终保持较低水平，为满足中低收入群体的住房需求提供良好保障。

经济适用房价值偏高

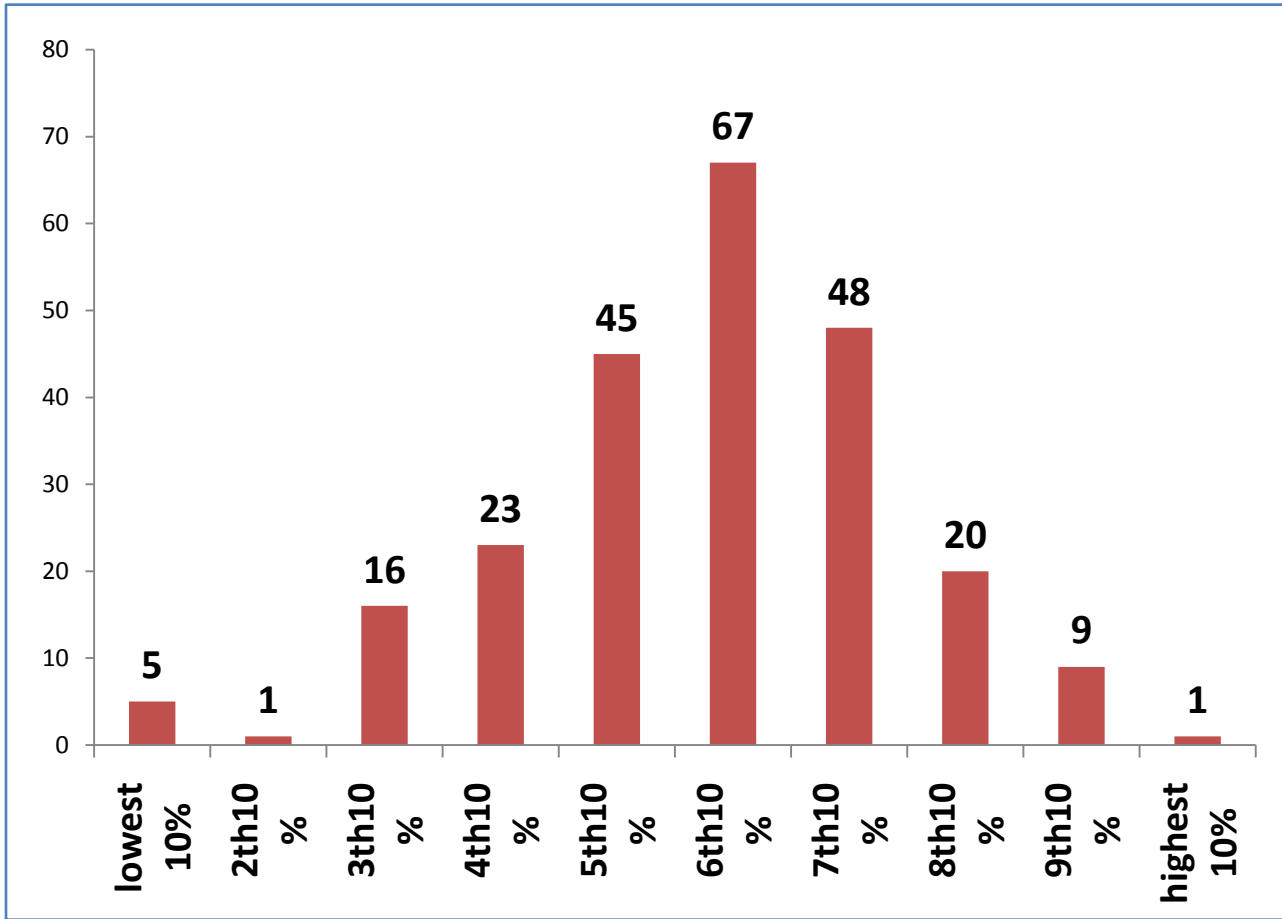


商品房的价值最高，为40万元；其次是经济适用房，为30.4万元；此后依次为原有私房，25万元以及租赁私房，22.4万元等。房屋价值最低的为租赁公房，为19.3万元。

图11 各类型住房房屋市场价值

经济适用房作为政府的保障性住房，其市场价值仅次于商品房排名第二，因此对于低收入群体的保障作用并不明显；而租赁公房虽然价值最低，但是面积较小，质量较差（多为老旧房屋）。这说明中国在低收入住房的政策方面还有需要调整之处。

个别城市经济适用房保障范围过大



从左图可以看出，调查中经济适用房所覆盖的家庭收入在当地家庭收入分组中的分布很广，集中分布在中等偏上收入群体，对最低收入40%的家庭保障不力。但是也要发现一些城市经济适用住房保障范围过大，甚至能覆盖最高20%的收入群体。

图12 各城市经济适用房家庭收入在各市家庭收入分组中的位置统计

小结

- 1998年住房改革带来了土地供应、住房供应以及住房消费的大幅增长。与此同时，住房的私有化造成了不同收入组 and 不同地区间的不平等。在已有的住房改革中，低收入组群体没有被关注，其利益受到损失。在中国，住房已处于“不可支付”水平，给经济和社会的可持续发展带来了风险和挑战。同时，这也与中国构建“和谐社会”的目标相违背。
- 中国低收入住房的现状可以概括为：经济适用房供给量不足，保障性住房所占比例小，低收入住房价格基本稳定，经济适用房价值偏高，个别城市经济适用房的保障范围过大。

五. 未来中国住房发展的建议

- 通过新建住宅和减少房地产二级市场空置率的方法增加低收入住宅的供给和交易量；
- 鼓励针对中低等收入群体住宅供给，以适应中产阶层规模的迅速扩大；
- 加大政府扶持力度以增加经济适用房和廉住房的供给，加强对低收入家庭的住房保障；
- 发挥税收促进作用，鼓励开发商建造更多的针对中低收入群体的住宅；

- 鼓励住房贷款，并提高个人住房贷款在总贷款中的比例；2002年按揭贷款仅为8000多亿RMB，仅占全部贷款的5.9%（Deng 2009）有巨大的发展空间。
- 大力发展住房租赁市场；
- 建立财产税体系以减少空置率，以及降低地方政府对土地出让金的依赖，同时使地方政府获得政府投资中土地带来的收益，并保障低收入住房计划的长期可持续发展。
- 抓住现阶段的改革时机建立完善的城市土地规划体系，平衡住房交易和租赁市场，完善中国地方公共财政体系。



THANK YOU!