

新西部 NEW WEST

杂志介绍

机构设置

联系我们

期刊证书

系 统 | 举报信
公 告 | 再告作者

举报信
再告作者

Windows Vista + Windows Live
数字生活 要出彩



本月上半月刊

本年下半年刊

下半月刊 中国学术类

科学发展 | 热点聚焦 | 西部论坛 | 财政金融 | 区域经济 | 领导决策 | 哲学美学
 经济论坛 | 经营管理 | 公共管理 | 文史纵横 | 党史党建 | 教育探索 | 和谐社会
 环境能源 | 信息科技 | 影视传媒 | 心理健康 | 博硕园地 | 他山之石 | 法制建设

新西部 > 经济论坛 > 正文

浅析我国住房市场有效需求的形成

作者: 安徽大学经济学院 朱佳琳 2008-07-21 查看次数: 842 期刊时间: 2008年4月

[摘要] 本文针对目前我国住房市场存在的有效需求不足的问题, 分析了其主要的原由, 并以期望效用分析为前提, 以城镇居民收入为购买力的基础, 来测算出当前我国住房的有效需求, 并为解决这一问题提出了一系列的对策建议。

[关键词] 住房市场; 有效需求; 潜在需求; 期望效用; 收入弹性; 途径

一、关于我国目前住房需求情况的概述

改革开放以来, 我国城镇住宅业得到了空前发展, 人均居住面积从1978年的3.6平方米上升到2005年的25.6平方米, 与我们在2020年实现城镇人均居住面积35平方米的目标已经不遥远。人们的居住条件显著改善, 住房消费占人均家庭消费支出的比重也由20世纪80年代的2%上升到2006年的10%。然而近年来住宅市场繁荣的表象之下仍然掩盖不了一些不争的事实, 自我国1998年住房制度改革以来, 房地产市场出现了“价涨量增”的局势, 即供给过剩、住房紧张、居住条件差的矛盾。近年来, 甚至出现了宏观调控连出重拳, 全国房价涨声一片的奇怪现象。从经济学的供需角度来说, 掌握住房需求的基本情况是所有对策的根基。[1]

1、我国居民对住房的潜在需求巨大

居民收入的提高与城市化的步伐加快等等促使未来几十年城镇住宅的潜在需求仍然巨大, 主要表现在:

(1) 现有城镇居民住面积增长。截至2007年全国城镇总人口5.94亿, 人均住宅面积为26.11平方米, 假设到2010年人均住宅面积达到30平方米, 即使在城镇人口不变的条件下, 在4年里共需新建住宅19.5亿平方米, 平均每年新建住宅4.9亿平方米。

(2) 稳定的人口自然增长率和城市化步伐的加快, 保证并带动了城镇住宅市场的需求。2005年全国城市化率是40.4%, 假定其2010年达到45%, 在这两个因素的共同作用下, 2010年的城镇人口数量将比2005年增长一亿多, 大量人口向城市的集聚, 必然会为住宅市场创造一个极大的发展空间。[2]

(3) 住房改造重建也是不可忽视的住房需求力量。采用折旧率来反映这些因素的影响所产生的住宅潜在需求。截至2005年底, 我国城镇住宅总面积为99.57551亿平方米, 按照1.4%的折旧率来计算, 每年需要新建住宅1.39亿平方米。

2、应特别注意区分潜在需求和有效需求

住宅市场的需求就是指在一定时期内, 整个社会或某一特定阶层愿意并能够购买的住宅商品总量。这里的购买力是指具有货币支付能力, 所以住宅市场需求是有意愿与有能力的统一。简单的说, 有效需求是一种意愿需求, 是居民愿意支付的需求, 它不是实际实现的需求, 所以不等于实际需求。判断有效需求充足还是不足, 主要是看经济主体有没有充足的支付意愿。所以, 影响有效需求最重要的一点就是居民的购买力, 然而当前我国城镇居民平均收入水平偏低, 这将直接导致居民对住宅消费的有效需求不足。

二、我国住房市场有效需求不足的主要原因

随着我国经济的快速发展, 人民的生活水平有了很大改善, 城乡居民的储蓄存款总数已经突破了6万亿元, 因此大家



西部政要访谈

动态新闻 更多>>

- 敬告作者
- 新西部杂志社踊跃向四川灾区捐款

最新招聘 更多>>



都认为住房消费对我国的老百姓来说已经不是什么难事，可事实是20%的人占着80%的财富，80%的普通民众仅仅占有20%的财富，而占有80%财富的那部分20%的人群已经不需要消费房，真正需要住房的正是那些只占较小部分财富的普通家庭，这就是为什么住房市场很难启动的真实原因，用经济学的语言来说，就是我国的恩格尔系数过高，对于普通的家庭而言，住房的价格太高了，过高的房价抑制了居民的住房需求。

香港的谢贤城博士在《香港房地产市场》一书中提出了住宅需求总量模型： $D=h(R \cdot Y) \cdot N$ 。其中，D为住宅需求总量；R为租金；Y为国内生产总值即GDP；N为人口数量； $h(R \cdot Y)$ 为平均每人的住宅需求量函数（居住水平函数）。[3]

从上式可知，住宅需求总量应与经济发展状况、人口状况等指标呈一种正相关关系。但是要精准的考察出有效需求，就必须结合攻击方面情况综合考虑，对于人口结构、消费心理等其他因素也不能完全忽略。可知目前我国住房有效需求不足的原因大致如下：

1、我国大部分地区房价偏高，大大超出了普通居民的支付能力

考察国内城市的房价收入比指标，会发现国内大多数城市这个指标都在7.5：1以上甚至是10：1以上，大大超过国际上3：1至5：1的一般水平，北京等城市这个指标则超过15：1，呈现出发展中国家的住房是发达国家的房价的特征。房价收入比偏高表明，目前的住宅商品房价格大大超出我国城镇居民购房的承受能力。高房价成为阻碍我国城镇居民住宅消费需求潜力转化为现实购买力的重要因素，同时，高房价也阻碍了我国城镇住宅商品化和市场化改革的进程。

那么造成房价相对偏高的原因是什么呢？我认为应从房价构成来分析。我国现行的房价是由开发中的各项成本、税费和利润加总而形成的，其中很大一部分是政府行为，如占20%左右的土地费用，占20%—30%的市政公用设施费用和10%—20%的税费。只有占40%的建安工程费不是由政府控制的，但其中的人工费和部分材料价格也是由政府规定的。可见，现行住宅的价格实际上是计划价格，而不是市场价格。

[1] [2] [3] [4] [5]

相关文章

暂时没有相关的文章!

[在线交流](#) | [更多评论信息 >>](#)

会员帐号: 帐号密码: 匿名发表

验证码:

7 d 2 c

[新西部杂志社简介](#) | [招聘信息](#) | [联系方式](#)

西部开发网精品栏目: [西部招商引资](#) [西部旅游](#) [西部人物](#) [西部文化](#) [西部概况](#) [西部房产](#) [西部大开发优惠政策](#) [西部美食](#)
[违法不良信息举报中心](#) [不良信息举报信箱](#) 客服电话: 029-82301998 举报电话: 029-82302829 主编信箱: zhubian@cnwest.cc

[About CnWest](#) - [西开简介](#) - [网站地图](#) - [联系我们](#) - [招聘信息](#) - [客户服务](#) - [广告服务](#) - [网络营销](#) - [帮助中心](#)

中国西部开发网版权所有 增值电信业务经营许可证编号: 陕B2-20050078 陕ICP备06005707号 服务电话: 029-82301997

本站所有文章、数据仅供参考,使用前务请仔细阅读免责声明,风险自负。



© 2005-2007