

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

[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，分析了其主要的因素，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，目前我国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。

2、经济适用房步入了误区

所谓经济适用房就是指政府为适应广大中低收入居民购买力而建造的相对低成本的住宅。在经济适用房的政策中，硬性规定了经济适用房的开发成本范围、开发商利润率、销售对象等条件。经济适用房作为货币分房制度下的一种特殊产物，其本意是为了让中低收入者能“居者有其屋”，本着这个原则，经济适用房不含土地使用费，有关配套、税费也进行减免的优惠。然而在实施中所出现的问题表明经济适用房已步入了“误区”。具体表现如下：

(1) 销售对象难以掌握。按规定，经济适用房的销售对象必须经过审核，且家庭收入和住宅面积必须低于规定线，并经所在单位和街道证明方能购买。但实际上每个家庭的实际收入无法准确把握。

(2) 经济适用房扰乱了房地产市场。据统计，1998年全国经济适用房施工面积占开发建设总量的80%以上，而真正意义的商品房达不到20%。市场经济运行的基本规则是所有市场主体平等竞争，市场达到均衡状态。而大量发展经济适用房实际上是进行行政性的资源配置，带有浓厚非商品色彩的经济适用房涌入市场，将房地产行业置于不公平竞争的境地；另一方面，经济适用房价格偏高，与中低收入家庭经济能力仍不相适应，从而出现经济适用房空置率很高的现象，这使原有的空置商品房的形势更加严峻。

3、住宅市场的供需矛盾突出

我国城镇住宅制度改革使城镇居民居住条件得到一定的改善，但目前住宅市场供需矛盾依然严峻，供求关系严重脱节。住宅市场供需矛盾主要表现为住宅潜在需求的不断增加和住宅商品房空置量巨大的矛盾。

目前我国至少有5000万市民的基本住房问题未获解决。此外我国城市人口的快速膨胀，不可避免地会形成巨大的不断增长的住宅需求。表1通过列示近几年的城乡人口数与其比重来反映我国的城市化水平。

表1 2004--2007年我国人口数及构成

单位:万人

年份	年底	总人口	城镇总人口	乡村总人口	人口数	比重%	人口数	比重%
2004								
2005								
2007	129988							
		130628						
		132129	54283					
		56157						
		59379	41.76					
		42.99						
		44.90	75705					
		74471						
		72750	58.24					
		57.01						
		55.10						

资料来源：中国人口信息网[4]

据预测,到 2010 年我国城市化率将达 50%以上。根据目前住宅产业的市场状况,有关专家预测在新世纪的第一个十年里,住宅总需求将达到 621598 万平方米,每年平均住宅需求为 62160 万平方米。在这 621598 万平米的住宅总需求中,达到人均居住面积目标(即 12 平方米)的需求占 24.42% ,为 151794 万平方米;更新改造需求占 19.1% ,为 118725 万平方米,而由于城镇人口增长所形成的需求则占 56.41% ,为 350643 万平方米。可见未来住宅市场的潜在需求量是巨大的。

同时截至 2004 年底全国尚有 9985 万平方米的商品房空置,比上年增长 21.2%。这说明“有房没人住,有人没房住”的现象不仅在继续,而且有愈演愈烈之势。[5]

4、缺乏健康发展的住宅租赁市场

近年来,住宅租赁市场得到了发展,但是仍然反映不出市场的要求。当前我国的住房租赁市场是一个价格扭曲和严重短缺的市场。此外在我国的租赁市场中还存在着较为严重的税负问题。按照现行规定测算,住宅租赁税负已经占到了居民个人租金收入的 30.7%,占到了企业租金收入的 45.2%,严重制约了我国住宅租赁市场的发展。

5、我国人口自然增长率下降使住宅有效需求受到了抑制

人口自然增长率不断下降,必然使住宅总量需求增长速度不断降低。从购房消费者年龄构成上看,25--34 岁的人口占有很大比例这些人属于婚龄人口,而在城市中这一部分人当中国家实行计划生育之后出生的独生子女而言,这一群体婚后与父母同住或父母已解决住房问题的比例较高,购买住房的边际消费倾向不强。

6、居民收入的预期不确定,使现实的居住消费倾向下降

自 20 世纪 90 年代以来,居民实际收入增长不仅低于生产的增长,而且其增长速度在减慢,加之社会转型期人员流动频繁、政府裁员、大批国有企业职工下岗失业及社会福利制度不健全等,这些都降低了居民的收入预期;而日前出台的诸多改革措施,多数是从百姓口袋里掏钱。未来收入与社会福利的不确定性,迫使人们不能不未雨绸缪,从而抑制了当前的消费。

三、我国住房市场有效需求的测算

住房问题已成为当今我国社会的热点话题之一。不同研究者从不同角度运用定性和定量的分析方法来描述和分析了我国广大居民住宅有效需求的状况及面临的制约因素,房地产作

为一种耐久性的商品，既能够提供持续的服务，又能够作为一种资产持有，这种特性既区别于普通商品，也区别于一般的金融资产。国内学者对中国房地产的研究，除郑思齐、刘洪玉用实证的方法来估计中国住房的需求收入弹性外，其余的主要集中在价格方面，如杨正宇、邢书冉、张迎春、刘桂庆等等。[6]

1、购房者的期望效用及效用无差异曲线

效用是一个人从商品或服务的消费中获得的满足程度。在经济学中，一般用效用函数来衡量效用程度的大小。[7]

在房地产市场中，对潜在的购房者而言，他们的效用函数显然是一条无差异曲线，当个体或社会财富确定时，货币和房产的置换只表现在同一条效用曲线上的移动，而当财富发生变动时，则表现为整条效用曲线的移动。

2、需求收入弹性的理论分析

需求收入弹性是指商品需求量的变动率与收入变动率的比值，其公式为： $E_s = (dQ/Q) / (dY/Y)$ ，式中 Y、Q 分别表示收入和商品房的需求量， dQ/Q 表示价格变动率， dY/Y 表示需求量变动率， E_s 表示需求收入弹性系数。那么可以得到增加的有效需求量： $dQ = E_s Q dY/Y$ ，然后由 $Q = Q + dQ = Q(1 + E_s dY/Y)$ 就可以测算出每年住宅的有效需求量。

3、中国房地产有效需求的测算

在此，我们用需求收入弹性来测算中国住宅的有效需求。收入指标采用城镇家庭平均每人可支配收入，为避免计量单位的不同对测算结果的影响，本文中所有指标在测算的过程中都对原指标进行无量纲化处理，经处理后的数据再进行相关测算。在此，我们采用的需求收入弹性系数是 0.86，来推算近年来中国住宅的有效需求。

测算数据表明：商品房的实际销售量每年都高于按需求收入弹性测算的中国住房的有效需求（见表 2 第（11）列）。

表 2 中国住房销售相关指标数据表

年份	城镇家庭平均每人可支配收入（元）	城镇居民可支配收入指数（%）	城乡居民储蓄存款年底余额（元）	城镇居民储蓄存款年底余额指数（%）	商品房本年销售面积（万平方米）	商品房本年销售面积指数（%）	商品房销售价格（元/平方米）	商品房销售价格指数（%）	商品房有效需求（万平方米）	实际销售面积/测算的需求（%）
2001	6859.6	109.23	5780	113.85	22411.9	120.25	2170	102.75	19803.49	113.17
2002	7702.8	112.29	6766	117.06	26808.29	119.62	2250	103.69	24190.78	110.82
2003	8472.2	109.99	8018	118.50	33717.63	125.77	2359	104.84	29642.29	113.75
2004	9421.6	111.21	9197	114.70	38231.64	113.39	2778	117.76	36614.03	104.42
2005	10493.0	111.37	10787	117.29	55486.22	145.13	3168	114.04	41916.10	132.37

资料来源：中国经济网经济统计数据库[8]

4、影响房地产有效需求的因素分析

我们把 2001 年后的中国房地产有效需求（见表 2 第（10）列）与城镇家庭人均可支配收入（见表 2 第（2）列）与住宅销售价格（见表 2 第（8）列）进行回归，得出在总体上城镇家庭人均可支配收入每增加 1 元，可以使得房地产有效需求增加 9.88 万平方米；而住宅销售价格每上涨 1 元/平方米，则使房地产有效需求减少 21.36 万平方米。[9]

四、促进住房市场有效需求形成的途径

1、应该不断增加居民的收入

国民经济的持续发展和不断提高居民收入，是提高住房有效需求的重要基础，因为收入直接影响着人民的购房需求，但是这需要一个发展过程，中国房地产住宅研究会副会长包宗华认为，我们当前的工作就不能等，而主要在发展过程中力争有较多的作为。[10]

2、切实调控住房价格，确定合理的住房价格

研究表明，房屋价格相对低一些是居民愿意买房和买得起房子的重要因素。从长远的眼光来看，房价不上涨是不可能的，但可以通过宏观调控的手段，控制房价提高的速度，使其低于人民收入的增长速度。十几年来，我们对房价调控的力度不够，致使一些大城市的房价上涨高于居民收入提高的速度，这就是一个深刻的教训。

另外要充分发挥住房公积金的作用，使那些中、低收入的家庭能够借助政策性住房贷款，享受长期、低息的优惠，如此通过多种手段来提高居民的支付能力，使普通家庭能够购买到与自己收入水平相一致的住房。[11]

3、采取整体推进的政策

所谓整体推进包含了两个层次的意思：一是凡与启动住宅消费加快住宅建设以及深化改革有关的政策都要同步施行；二是住宅建设有关部门要齐心协力。总而言之，所有的政策措施都应建立在以广大的中低收入者为主体，实行国家给优惠、单位给补贴、个人增加住房支出的政策基础上，集政府单位和个人之力，不断增加住房的有效消费，繁荣我国的住房市场。[12]

本文首先对我国住房市场的现状做了一个简明的论述，提出了住房市场有效需求不足等一系列的问题，并分析了存在这些问题的主要原因，用所学的微观经济学和线性回归分析测算出了目前我国住房市场的有效需求量，并且分析了影响有效需求的诸多因素，最后简要的提出了几点促进住房市场有效需求的途径。

【参考文献】

- [1].曾滨、李博.我国城镇住宅有效需求研究[J].山西建筑，2007，（4）.
- [2].钱瑛瑛.房地产经济学[M].天津：统计大学出版社，2004.
- [3].陈汉双.住宅有效需求相对不足的原因与对策探讨[J].湖北社会科学，2004，5.
- [4].中国人口信息网. <http://www.cpirc.org.cn/index.asp>.
- [5].游天嘉.论我国住宅市场的有效需求[J].宁德师专学报，2003，2.
- [6].易晓文.中国住宅有效需求测算[J].江西社会科学，2007，4.