# 论居民购房支付能力与住房价格

来源：网络 作者：雪域冰心 更新时间：2024-02-17

*一、 问题 的提出 然而，从研究结果看，不少学者对同一地区或同一城市采用房价收入比指标 分析 ，却得出了不同的结论。究其原因，有学者认为是对房价收入的特性和合理取值范围认识不够；有的认为是计算方法存在严重缺陷：当前的房价收入比主要计算新房...*

一、 问题 的提出

然而，从研究结果看，不少学者对同一地区或同一城市采用房价收入比指标 分析 ，却得出了不同的结论。究其原因，有学者认为是对房价收入的特性和合理取值范围认识不够；有的认为是计算方法存在严重缺陷：当前的房价收入比主要计算新房市场，而忽略了旧房市场，没有考虑住房结构，低估了我国居民的购房支付能力；有的认为是“由于概念上的非统一性，往往导致认识与时间中错误与混乱”；还有人认为对房价收入比 经济 涵义的模糊认识，当属根本性的致因。

笔者通过文献检索和对比分析，认为房价收入比的 应用 目前存在以下方面的问题。

首先，对房价收入比的概念存在认识差异。如有的认为它是“一个国家或城市的平均房价与每产居民的平均收入之比”；有的认为“房价收入比应是一个地区(国家)某一时期上市销售的某一类型商品住房的单套平均房价与对应收入档次居民家庭相同时期户均每年收入中可用于购房支出之间的比值”；而联合国人类住区中心发布的《城市指标指南》则认为，房价收入比是指“居住单元的中等自由市场价格与中等家庭年收入之比”。认识上的差异 自然 会导致研究结论不一致。

其次，房价收入比概念本身就缺乏严格的经济意义。无论是李诺最初提出的概念，还是人们后来的修正，房价收入比都不过是一种替代性的经验指标，并不具备严格的经济意义。显然，人们不可能将其全部收入都用于住房消费。此外，不同国情、不同收入群体和不同消费习惯，都会 影响 人们对住房消费的实际支出。缺乏严格经济意义的房价收入比本身就具有明显的缺陷。

人们对房价收入比的认识差异以及该指标本身存在的不足，都说明这一指标并不具备可比性，也影响了该指标应用的可信度。例如，北京师范大学 金融 研究中心在202\_年3月发布的《中国房地产金融安全评估报告》中，计算得出我国东部城市的房价收入比达到了13倍，远远超过了国际上6倍的警戒线，并得出结论：我国70%的城镇居民没有购房能力。事实果真如此吗？如果不是，那又如何评价房价高低和居民购房能力呢？

二、居民购房能力与房价水平分析

本文的思路是，根据不同收入阶层居民可支配收入中合理用于住房消费的部分，测算他们各自的购房能力，然后分别与住房市场相应供应层次的住房价格进行比较，从而对住房市场和住房价格水平进行判断。

(一)测算依据

1.基本假设和条件

假定购房人有积蓄或有亲友资助因而具有支付首付款(房价30%)的能力，余款通过20年按揭贷款方式支付，月等额还款以居民家庭当前月收入的30%支付，以目前利率作为固定利率进行计算，忽视居民家庭收入增加、利率调整以及通货膨胀等的影响，以此为基础分析不同收入阶层居民的房价承受能力。

按照建设部的有关规定，房地产市场提供的住宅产品可按面积大小和价格高低区分为高档商品住宅、普通商品住宅和经济适用房。其中，高收入家庭购买高档商品住宅；中高收入家庭购买普通商品住宅；中低收入家庭购买经济适用房。而廉租房是由政府向最低收入家庭提供的政策性补助用房，不在本文的研究范围之内。

2.相关指标求取

(2)面积。本文指的面积是根据某年某市统计资料得出的住宅产品销售平均单套面积S(由于很多地方的统计资料都缺乏分类统计，一般只有平均面积和平均价格，因此本文采用了这样的面积和价格指标。

对于分类统计比较详实的地方，可以按当地住房供给结构、相应价格分类别进行具体分析)。如果该市分类统计较翔实，则分别按高档商品住宅、普通商品住宅和 经济 适用房计算各类别加权平均单套面积。

(二)测算结果分析

Y=A÷i\*[1-1÷(1+i)n]

将Paj与Pm(或Pmj，下同)进行比较，如果Paj＞Pm，则说明房价在该收入阶层居民可承受的范围之类，因而房价是合理的；如果Paj＜Pm，则表明房价超出了该收入阶层居民的承受能力，该收入阶层居民为了偿还按揭贷款，不得不削减其他方面的开支，因而可能导致他们的日常生活水平下降；如果Paj远远小于Pm，说明住房价格过高，或者住宅市场供给结构严重失衡。

三、结论

本文通过考虑居民可支配收入中合理用于住房消费支出的部分，建立起居民购房能力与市场实际价格比较的基础，将购买力与房价的关系简化为价格与价格的比较，既具有明显的经济意义，也有很强的直观性，并且避免了房价收入比指标内涵不清、房屋总价随面积不同缺乏可比性、不能反映贷款利率变化、居民收入水平差异以及消费支出差异的 影响 等诸多缺陷，因而可以作为评价我国房地产市场状况的 参考 指标。其次，本文通过对不同层次居民收入与房价比较，能比较容易找出房价超出居民可承受能力的原因所在。例如，当市场住宅单价处于比较合理的水平时，由于该地区市场提供了过多的大面积住宅，房价同样可能超出大多数居民的承受能力，因此政府应将调控重点放在调整住宅供给结构上；而当市场供给结构比较合理时，如仍超出大多数居民的承受能力，则说明该地区房价确实较高，政府应采取其他措施抑制房价继续上涨。

本文的不足之处在于缺乏对居民收入增加、未来贷款利率发生变化等动态效应的考虑，对我国居民可支配收入中合理用于住房消费支出的比例也只是采用了经验数据，这些都有待于进一步深入 研究 。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！