

# 影响我国住宅需求的非经济因素

李真雅

(厦门大学经济学院金融系 厦门 361005)

**摘要:**2004年前三季度,我国住宅销售面积超过住宅竣工面积,住宅的供求比例为0.86:1,呈现供不应求的现象,这导致了商品住宅房价上升了10.9%。目前,国内学者对住宅需求的分析主要集中在价格、收入和利率等少数几个经济方面的影响因素,但是,这已经无法很好解释政府加大宏观调控力度后住宅需求继续升温的现象。本文将从非经济方面分析我国住宅需求的影响因素,包括人口统计因素、城市化进程、个人预期和社区环境等其他因素。

**关键词:**住宅需求 人口统计因素 其他影响因素

## 一、前言

房地产投资是固定资产投资的重要组成部分,据王金明、高铁梅(2004)的计算结果,房地产开发投资对经济增长的贡献度和贡献率呈现上升趋势,2001年贡献度为1.51%,即2001年的经济增长中房地产开发投资拉动部分达到了1.51%,贡献率达16.11%。这显示出我国房地产在国民经济中的支柱地位。1998年房改以来我国房地产市场快速发展源于房地产需求的旺盛,是不断增加的需求拉动了旺盛的投资。2003年,全国商品住宅竣工面积达3.22亿平方米,同比增长21.0%;销售面积2.85亿平方米,同比增长28.9%,增幅高出竣工面积增幅7.9个百分点,全国住宅销售面积与住宅竣工面积之比为0.88:1;2004年1~9月,全国商品住宅销售面积同比增长超过商品住宅竣工面积同比增长9.1个百分点,全国住宅销售面积与住宅竣工面积之比为1.16:1,可见,住宅市场表现为供不应求。尽管进入2004年,政府为抑制房地产行业投资增长过快的状况,加大了宏观调控力度,实施了开发资本金比例提高,货币信贷调控,土地市场治理整顿,固定资产投资清理,加息等一系列间接和直接调控政策。然而,住宅需求仍然旺盛,房屋价格持续上涨,据国家发展和改革委员会的最新统计,2005年1季度35个大中城市房屋销售价格上涨9.8%。目前,国内对住宅需求的分析主要集中在价格、收入和利率等少数几个经济方面的影响因素,显然,这已经无法很好地解释政府加大宏观调控力度后住宅需求继续升温的现象。本文将从非经济方面分析我国住宅需求的影响因素,包括人口统计因素,城市化进程、个人预期和社区环境等其他因素。

## 二、人口统计因素

(一)人口数量:住宅是人们生活的必需品,人口数量在很大程度上决定了住宅需求。尽管政府采取了计划生育政策,但我国人口一直持续增长,1990年7月1日0时进行的全国第四次人口普查,祖国大陆31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口为113368万人,2000年11月1日第五次人口普查显示人口为126583万人,10年零4个月共增加了13215万人,平均每年增加1279万人,年平均增长率为1.07%。与此对应的是,住宅面积

增加到2000年的134528.83万平方米,城市人均住宅建筑面积从1989年的13.5平方米增长到2003年的23.7平方米。由此可见,人口的自然增长以及住宅条件的改善都极大地推动了住宅需求。

(二)人口结构:从人口的年龄结构看,构成住宅需求主要有青年、壮年、老年。青年人(15~39岁)处于创业阶段,收入相对较高,负担较轻,尤其是新婚夫妇(25~35岁),他们对住宅的需求量较大,是购房的主力军。壮年人口(40~59岁)处于收入稳定阶段,事业有成,但此时家庭负担重,子女教育费用,父母赡养支出,同时在养老保险和医疗保险等社会保障制度不完善的情况下,必然加大其预防性储蓄,因而其置换住宅的动机比较谨慎,住宅需求不是很强烈。老年人口(60岁以上)处于收入锐减阶段,多数已退休,并拥有居住时间较长的住宅,此时他们大部分不选择置房。北京市城建研究中心信息处的调查表明,商品住宅购房对象趋于年轻化,2004年第4季度,商品住宅购房对象以40岁以下为主,占调查人数的63%。年龄在20岁以下、21~30岁、31~40岁的购房对象所占比重与2004年2季度相比均有不同程度增长;其中,年龄在21~30岁之间购房对象所占比重增幅最大,为9.9%。年龄在41~50岁之间购房对象所占比重分别比2004年2季度下降了4.1%、7.8%。根据2000年的第五次人口普查,15~64岁的人口比重从66.74%提高到70.15%。由以上分析可知,这必然直接影响未来住宅需求的发展变化。

(三)家庭户规模:户有两类,一类是家庭户,即家庭成员生活、居住在一起;另一类是非家庭户,即不相关的人生活居住在一起。在中国,影响住宅需求的主要是家庭户规模。五次全国人口普查的结果显示,全国家庭户平均规模,1953年为4.33,1964年为4.43,1982年为4.41,1990年为3.96,2000年为3.44。65岁及以上人口所占的比重分别为4.41%、3.56%、4.91%、5.57%、6.96%。人口平均预期寿命,1999年为68.55,2000年为71.40。离婚率和分居的上升也会形成新的家庭户。这些表明了我国家庭户规模趋小,在总人口增加的情况下,户数明显增多,以二人户、三人户和四人户为主体,其中三人户占绝对核心地位。这在很大

程度上决定了我国未来住宅需求单位将趋于小型化,并且住户总数的增加,将导致住宅需求总量的增加。

(四)人口流动:Miss Eva LIU, Mr Jackie WU, Ms Vicky LEE, Mr Joseph LEE (HongKong, 1996)研究发现,由于对香港经济前景的乐观估计,海外的香港移居者回流香港的比例逐年上升,在1995年达60%;并且,来自大陆合法移居者的配额大幅度提高,从1991年的75人到1995年的150人以及跨国婚姻;这些人口流动构成了香港大量的住宅需求。由于我国住房实物分配制度的取消,社会保障制度的改善,城乡差异的扩大,这些都促进了国内人口的自由流动,主要体现在农村人口向城市的转移,根据人口普查,1982年来外人口只有657.5万人,1999年增加到2160.9万人,2000年全国的外来人口高达7875.7万人,外来人口中又以中青年的劳动力为主力军,青年人必然会结婚生子组建新家庭,而壮年人会争取解决家庭分离的局面,这些都会形成城镇住宅需求。另外,改革开放以来,外国人口数量持续高速增长,尤其我国加入WTO后,2004年8月实施的《外国人在中国永久居留审批管理办法》,这些都将促进外国人口更大规模流入我国,推动我国住宅需求的增长。

### 三、其他影响因素

(一)城市化进程:随着经济的快速发展,城市化步伐趋于加速中,1997年的城镇化水平为29.9%,2003年已上升至40.53%,城镇人口从1997年的36989万人增至2003年的52376万人,城镇人口的同比增长率在2000年高达17.23%。城市化过程中城市新增人口有农村劳动力流动形成的人口和大中专毕业生留城的人口,这部分人口大都是婚龄人口,一旦有条件定居城市,必然会增加住宅需求。据世界银行调查与分析,当人均GDP提高到1500美元左右,经济步入中等发展国家行列时,城市化进程将呈加速趋势,城市人口占总人口比重将达到40%~60%;当经济高速发展,城市化水平达到70%以后,城市化进程的速度将趋于缓慢。目前,我国的城市化水平保持在每年提高1~1.5个百分点的水平上,是改革开放以来城市化演进速度最快的时期。2010年我国城镇化水平将达到50%以上,城镇人口会达到6.5亿人左右。如果新增城镇人口中有60%需要解决住房,人均住宅建筑面积达28平方米,则年需住宅3亿平方米。我国按照“五个统筹”的思路大力推行城乡一体化,在城乡结合部地区实施“产业向园区集中,农民向城镇集中,土地向业主集中”,这必然大大提升了住宅需求。与此同时,城市化进程中的城市改造和拆迁也形成了大量的住宅被动需求和投资需求。

(二)个人预期:所谓“预期”是指经济活动者为了追求个人利益最大化,对同当前决策有关的经济变量(如价格、利率、利润或收入等)在未来的变动方向和变动幅度进行的预测。预期作为经济当事人的活动特征,支配着他们的现实行为。

Uri Simonsohn, George Loewenstein (U.S., 2002)实证检验了这一现象:以前支付的价格将会影响人们现在的住房需求,来自高房价的城市的人们倾向于租购昂贵的住宅,反之亦然。理性预期把预期看作是在有效利用一切信息的潜前提下,对经济变量做出的在长期中平均来说最为准确的,而又与所使用的经济理论、模型相一致的预测。人们会对政府的宏观调控政策形成一种预期,同时以自己的特殊行为来抵消政府政策的影响,使政府政策的作用减至最低。当央行出台紧缩政策,人们会产生一种悲观预期,都想在央行采取更为严厉的政策之前挤进门。一方面,央行加息以及调整房贷政策出台后,人们预期经济将进入加息周

期,反而加快了购房计划,中国人民银行2005年1季度全国城镇储户问卷调查显示,有22%的居民准备在未来三个月购买住房,较上季提高0.8个百分点,较上年同期提高0.6个百分点。另一方面,政府整顿土地市场,控制土地供给,2004年1~9月,全国土地供应量和土地开发增幅比以往尤其是2003年同期有非常明显的缩减,根据从买地到房屋建成销售的周期,这将严重影响后两年的住宅供应量,如果存量土地盘活方面成效不明显,在需求继续趋旺下,将出现更大程度上的供不应求,这种预期使人们感觉到房价的快速上扬,于是人们会趁早购房,从而使需求提前,加大了对供应的压力。这部分解释了政府采取一系列调控政策后住宅需求仍未见降温的现象。

(三)社区环境(neighborhood): Yannis M. Ioannides and Jeffrey E. Zabel (U.S., 2002)建立了一个社区选择模型(neighborhood choice model),结果表明了这样的观点:人们喜欢跟各方面情况类似于自己的人当邻居。随着生活水平的提高,人们追求舒适的消费心理,导致了住宅的功能需求向功能齐全、舒适性方向发展。人们经历了从买“房子”到买“小区”,从关心“绿化率”到强调“生态住宅”,从注重房子“质量”到重视物业管理以及和睦的邻里关系和名人聚集效应。个体经济能力和背景千差万别,导致了对住宅需求的差异也很大。据调查,城镇居民对现有住房的满意率还不到20%,约48%的居民希望在近几年内换购住房,其中,已购“房改房”的城镇居民中希望换购住房的占67%。目前,我国城镇居民正处于住房的换代期,即原来购买“房改房”的城镇居民开始换购新的商品房,不少的城镇居民开始着手实施“第二居所”计划,这就增加了新的住宅需求。

### 四、结论

我国住宅需求的影响因素是多方面的,而不仅仅局限于经济因素,还包括人口统计因素和其他因素,并且根据我国住宅需求现状和我国宏观调控政策的效果来看,非经济影响因素发挥了越来越大的作用。住宅投资性需求,特别是炒楼比例增大,造成房价攀升过快,这要通过经济的、法律的、行政的多种手段来抑制投资性需求,积极发展金融市场,拓宽居民投资渠道,调整供求关系,引导人们形成合理预期,实现住宅市场供求总量的基本平衡、供求结构的基本合理,既保持住宅市场的持续健康发展,又促进人们住房条件和生活水平的不断提高。

### 【参考文献】

- [1] 王金明,高铁梅对我国房地产市场需求和供给函数的动态分析[J],中国软科学,2004.4.
- [2] Miss Eva LIU, Mr Jackie WU, Ms Vicky LEE, Mr Joseph LEE. Study on Housing Demand [R]. Research and Library Services Division Legislative Council Secretariat, 1996.10.
- [3] Uri Simonsohn, George Loewenstein. THE EFFECT OF PREVIOUSLY FACED PRICES ON CURRENT HOUSING DEMAND. [DB/OL], www.hss.cmu.edu/departments/sds/faculty/Loewenstein/downloads/mistake%2037.pdf, 2002.
- [4] Yannis M. Ioannides and Jeffrey E. Zabel "INTERACTIONS. NEIGHBORHOOD SELECTION AND HOUSING DEMAND" [DB/OL]. www.ssc.wisc.edu/econ/Durlauf/networkweb1/bio/yannis/IntNeighSelHD.pdf, 2002.