

基于人口视角的南京市住宅市场“历史欠账”研究

帅友良, 尹勤, 张台秋, 宗占红

(南京人口管理干部学院 江苏 南京 210042)

摘要: 在人口分析的基础上, 对2000年南京市住宅市场的“历史欠账”进行定量研究。研究结果显示, 2000年南京市住宅市场的“历史欠账”高达4386.87万平方米。“历史欠账”是南京市住房价格不断上涨的主要原因, 宏观调控政策的侧重点应为大幅增加住房供给。

关键词: 人口分析; 住宅市场; 历史欠账

中图分类号: C92; C913.31 文献标识码: A 文章编号: 1000-4149(2009)01-0063-04

Study on “Historical Outstanding Loans” of Housing Market in Nanjing from Population-based Perspective

SHUAI You-liang, YIN Qin, ZHANG Tai-qiu, ZONG Zhan-hong

(Nanjing College for Population Program Management, Nanjing 210042, China)

Abstract: The article focuses on the quantitative study of “historical outstanding loans” of housing market of Nanjing in 2000. The results show that the “historical outstanding loans” of Nanjing in 2000 was up to 43868700 m², which is the main reason for on-going price of housing market in Nanjing, the macro-control policies should focus on increasing housing supply largely.

Keywords: analysis of the population; housing market; historical outstanding loans

自2000年以来, 中国城镇商品住宅价格普遍呈现上涨格局。关于住房价格问题, 国内学者做了很多研究, 研究结果可分为两大类: “泡沫”论和“合理”论^[1], 也提出了许多解决办法。自2005年开始, 中国政府采取了一系列宏观调控措施, 但收效甚微。其原因在哪里? 唯一可以解释的原因在于需求过于庞大, 使得政府的调控力度显得过小。关于需求构成及其影响因素, 国内学者给出了许多答案, 但在这些答案中缺少了一个重要方面——住宅市

场的“历史欠账”。“历史欠账”是否是引起我国住宅市场价格不断上涨的主要原因? 如果是, 政府的宏观调控应如何进行?

2000年, 中国基本实现“三步走”战略中的第二步战略, 人民生活达到“小康”水平, 但城镇居民的居住水平未能达到“小康”, 其主要原因是在旧的住房体制下, 住房建设和投资不足, 造成供给过少, 使城镇居民的居住水平未能实现“小康”。旧的住房体制已经成为历史, 但由于住房供给不足而造成的对住宅

收稿日期: 2008-06-24

基金项目: 南京人口管理干部学院院级课题基金项目(2007002)

作者简介: 帅友良(1972-), 湖北红安人, 南京人口管理干部学院讲师, 主要研究方向: 人口与经济, 人口统计。

市场的“欠账”，称为住宅市场的“历史欠账”。为研究住宅市场“历史欠账”问题，我们以南京市为例，以人口分析为起点，对南京市住宅市场“历史欠账”进行定量的统计分析，并进而判断“历史欠账”问题是否是引起南京市住宅市场价格不断上涨的主要原因。同时，期望我们的分析方法能有助于研究我国城镇住宅市场“历史欠账”问题，也期望对国家和地方政府宏观调控的制订和实施提供借鉴。

一、关于研究中若干问题的界定

1. 研究时点选择：2000年11月1日。要研究住宅市场的“历史欠账”问题，必须先确定一个研究的时点，在该时点前形成且未得到满足的需求，是由于历史上供给不足造成的，是供给方对住宅市场的“欠账”。研究南京市住宅市场的“历史欠账”，有两个时点可供选择，其一，2000年7月1日是一个住房政策分界点，从该时点开始，南京市正式停止住房实物分配，全面实行住房分配货币化^①。其二，2000年11月1日是普查时点，在该时点，有关于南京市人口和住房的详细普查数据资料可供使用。从数据资料的可得性，我们选择以2000年11月1日为研究时点。

2. 研究方法：静态分析法。研究时点前形成且未得到满足的需求是一个动态累积的过程，其适用的分析方法应是动态分析法，但由于资料的不可得，使得这一方法无法实施。需求虽然是一个动态的累积过程，但在研究时点，需求未能得到满足，消费者实际居住面积与理想居住面积之间存在一定的差额。对需求累积量的研究可转化为对消费者实际居住面积与理想居住面积之间差额的研究。因此，可使用静态分析法计算研究时点南京市家庭户人口实际居住面积与理想居住面积之间差额的总量，并把该差额总量视为供给方对住宅市场的“历史欠账”。

3. 理想居住面积：经调整后的“小康”住房面积。在2000年前，国家的总体发展目标为实现“小康”，因此一个地区人口总体的

理想人均居住面积也应应以“小康”为标准来计算。但住房面积的“小康”标准直到2005年才由建设部政策研究中心正式推出（《全面建设小康社会居住目标》），标准为30平方米/人。该标准反映的是2005年城镇家庭户人口对住房理想要求。用2005年提出的“小康”标准来度量2000年人口对住房的要求是不适宜的。因此，我们在“小康”标准的基础上做出调整，并假定2000年南京市家庭户人口的理想居住面积：购买住房者，理想居住面积为30平方米/人；租赁住房者，理想居住面积为15平方米/人。

4. 研究的起点：人口分析。住房需求，从住宅的根本属性出发，是常住人口为解决居住问题而对居住地提出的需求。不同的人对住宅的需求不同，因此研究需求须从研究需求者即人口出发。常住人口是指在普查区内经常居住的人口^[3]。常住人口因为常住而产生对居住地住宅的需求。满足需求的途径有购买、租赁住宅或集体居住公有住宅。南京市常住人口按其户籍登记地不同分为两种：一是户籍登记地为南京市的人口，本文简称南京市户籍常住人口；另一是户籍登记地为南京市以外的人口，本文简称南京市外来常住人口。两种人口对住宅的需求有所不同：户籍常住人口在短期内可通过租赁满足对住宅的需求，长期内通过购买满足对住宅的需求；外来常住人口主要通过租赁满足对住宅的需求，少数通过购买满足对住宅的需求，后者在购买后可根据有关政策转化为户籍常住人口。常住人口按居住模式不同可分为：以家庭为单位居住的家庭户常住人口和以非家庭为单位多人集体居住的集体户常住人口。前者可通过购买或租赁住宅满足对住宅的需求，对住宅市场的影响大；后者多为集体居住公有住宅，少数为多人合租私人住宅，其对住宅市场的影响小。

二、南京市2000年常住人口基本分析

2000年人口普查对南京市“常住人口”和“外来人口”进行了全面清点，普查结果如

^① 南京市房改领导小组关于调整2000年度房改有关政策的通知，www.yfzs.gov.cn/2003-02-24。

表1和表2所示。表1中的“常住人口”并非都是常住人口，其中有部分非常住人口只是为了普查的需要而在南京市登记的人口。表2中的“外来常住人口”也并非都是外来的，其中包括部分南京市户籍常住人口中常住地与户籍登记地不一致的人口。“常住人口”类型中“居住本乡镇街道，户口在本乡镇街道”人口为户籍常住人口；“外来常住人口”中户籍登记地为“本县”和“本市市区”的人口为户籍常住人口，三类户籍常住之和为南京市户籍常住总人口，共5278735人。“常住人口”类型中“居住本乡镇街道半年以上，户口在外乡镇街道”人口包括南京市户籍常住人口和外来常住人口，将其减去“外来人口”中的户籍登记地为“本县”和“本市市区”的人口，即可得到外来常住人口，共620436人^[3]。户籍常住人口与外来常住人口合计后得到南京市常住人口总量，共5899171人。户籍常住人口中有216875人为在校大学生，其居住模式为集体居住，为集体户人口；若假定其他户籍常住人口均为家庭户常住人口，则户籍常住人口中家庭户人口有5061860人，集体户常住人口有216875人。2000年人口普查南京市家庭户人数有5498833人，扣除户籍常住人口家庭户人数后，余下的436973人为外来常住家庭户人

表1 南京市2000年分户籍的常住人口

“常住人口”类型	人数
居住本乡镇街道，户口在本乡镇街道	4676264
居住本乡镇街道半年以上，户口在外乡镇街道	1222907
居住本乡镇街道不满半年，离开户口登记地半年以上	175311
户口待定	43378
在国外工作学习人口	8305
合计	6126165

资料来源：南京市2000年人口普查资料，中国统计出版社，2002 90

表2 南京市2000年分户籍的外来人口

“外来人口”户籍登记地	人数
本县	94664
本市市区	507807
本省其他县市	405933
省外	389814
合计	1398218

资料来源：南京市2000年人口普查资料，中国统计出版社，2002 94

口，占外来常住人口总数的70.43%。

三、2000年普查时点前南京市住宅市场的“历史欠账”

2000年人口普查按人均住房面积分的家庭户总人数共5228299人，比普查登记的家庭户总人数少270534人，即有270534人的住房没有登记。假定普查时点登记住房和没登记住房的家庭户住房面积没有显著差异，按普查时点登记住房家庭户人数（表3第2列）及其住房情况计算结构系数，然后将没登记住房的家庭户人数按结构系数分解后与登记住房家庭户人数一起计算，计算后的结果见表3第3列。

外来家庭户常住人口通过租用住房解决居住问题，其人均租用面积大多在20平方米以下。若假定外来家庭户按人均住房面积分的人口数与户籍家庭户人均住房面积低于20平方米的家庭户人数分布没有显著差异，计算户籍家庭户人均住房面积低于20平方米家庭户人口结构系数，并按结构系数分解外来家庭户人数，计算结果见表3第5列。用第3列减去第5列，即可得到按人均住房面积分的户籍家庭户人数（表3第4列）。

南京市户籍家庭户常住人口以购买住宅为目标，其理想居住面积以人均30平方米为临界点，住房低于30平方米的家庭户对居住状况不满意，有扩大住房的需求；人均住房高于30平方米的家庭户对居住状况较满意，暂不考虑其需求。外来家庭户人口多以租赁住宅为目标，其理想居住面积以人均15平方米为临界点，人均住房低于15平方米的家庭户对居住状况不满意，有扩大住房的需求；人均住房高于15平方米的家庭户对居住状况满意，暂不考虑其需求。按以上标准分别计算两种家庭户人口实际居住面积与理想居住面积的差额后汇总求和，可得到2000年人口普查时点前南京市家庭户人口对住房形成且未得到满足的需求量，该需求量高达4386.87万平方米（表3第6列），即2000年普查时点前南京市住宅市场的“历史欠账”高达4386.87万平方米。

表 3 2000 年普查时点前南京市家庭户人口住宅市场的“历史欠账”

人均住房面积 (平方米)	家庭户人数	家庭户人数 (调整)	户籍家庭户人数	外来家庭户人数	不足面积 (万平方米)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
9 以下	474718	499282	413006	86276	1018.93
9 ~ 13	582311	612442	506612	105830	1004.90
13 ~ 17	820662	863126	713978	149148	1078.43
17 ~ 20	526683	553936	458216	95720	526.95
20 ~ 30	1440775	1515327	1515327	—	757.66
30 ~ 40	702497	738847	738847	—	—
40 ~ 50	335460	352818	352818	—	—
50 以上	345193	363055	363055	—	—
合计	5228299	5498833	5061859	436973	4386.87

四、讨论

1. 关于理想居住面积假定合理性的讨论。
“小康”住房水平是一种人均水平，即所有常住人口的人均住房面积达 30 平方米，上文的计算是在假定所有家庭户常住人口居住水平均达理想状况，两者之间存在一定的差异。但是，按照我们提出的假设（户籍家庭户人口居住面积低于 30 平方米/人的按 30 平方米/人计算，高于 30 平方米/人的按实际面积计算；外来家庭户人口居住面积低于 15 平方米/人的按 30 平方米/人计算，高于 15 平方米/人的按实际面积计算）计算得到住房总面积，然后除以常住人口总量，得到常住人口人均住房面积为 28.08 平方米/人，比“小康”住房水平低 1.92 平方米/人。因此，我们认为理想居住面积假定较合理。

2. “历史欠账”对市场的压力。根据《南京市统计年鉴》^①有关数据计算，2001 ~ 2006 年，南京市住房建设竣工面积累计为 4543.19 万平方米，年均 757.20 万平方米。也就是说，在不考虑新增人口对住房要求的情况下，仅还清“历史欠账”，就需近 6 年时间。遗憾的是“历史欠账”在 2000 年就已经形成并对市场开始产生压力，这一压力过于庞大，使得市场供需状况显著失衡。我们可以得出如下结论：“历史欠账”问题是造成 2000 年以来南京市住宅市场供需失衡的主要原因。

3. 中国人口城市化将给城镇住宅市场带

来沉重的压力。城镇人口的增长将对其住宅市场产生新的需求，我们称之为“新增需求”，“新增需求”的压力也不容忽视。在城镇人口生育水平大幅下降后的中国城镇，城镇人口增长的主要途径是人口迁移增长，这是人口城市化的必然结果。目前我国正处于快速人口城市化时期，“新增需求”也在快速增长，其对市场的压力已经形成，并在逐步加重。

4. 关于宏观调控政策的侧重点。住宅市场的宏观调控有两方面：对市场需求方和供给方的调控。住宅市场需求按需求的目的可分为居住需求、投资需求和居住兼投资需求三类，目前我国的住房宏观调控政策对于后两者来说有抑制作用，但对于居住需求来说影响很小。2000 年以来，国内大中城市住房价格呈普涨格局，部分城市商品房平均销售价格上涨甚至超过 100%。住房价格不断上涨说明政府抑制需求的宏观调控政策在大多数收效甚微。因此，对于中国城镇住宅市场来说，在抑制投资需求和居住兼投资需求的同时，最有效的宏观调控是大幅增加住房供给。

参考文献：

[1] 帅友良. 中国人口城市化对城镇住宅市场需求的影响. 统计研究, 2005, (9).
[2] 刘铮. 人口学词典. 北京: 人民出版社, 1986 262
[3] 温勇. 人口统计学. 南京: 东南大学出版社, 2006. 357

— 358 [责任编辑 童玉芬]

^① 南京统计年鉴电子版 2001 ~ 2007, www. njtj. gov. cn/2004/