

上海城镇不同收入居民家庭住房状况分析与思考

周 蓉

内容提要：安居乐业是构建和谐社会的重要内容之一。居民的住房问题一直是党和政府关注的一项重大民生问题。改革开放以来，本市经济快速发展，人们生活水平不断提高，居民住房状况也得到很大的改善，但不同收入水平家庭的居住状况存在着一定差距。当前，改善住房的需求还很旺盛，但高房价使大多数家庭难以承受，因此，在促进商品房市场发展的同时，更要大力落实国家和地方政府解决城市低收入家庭住房困难的一系列改革措施，创造条件，使广大居民的住房多渠道多层次地得到逐步提高和改善。

随着本市经济的发展和住房建设步伐的加快，城市面貌发生了日新月异的变化，城镇居民家庭居住水平得到进一步提升。据 2007 年城镇居民基本情况抽样调查（注），本市城镇居民家庭现住房（居民家庭目前的居住房，不论其产权状况）人均建筑面积达到 25.7 平方米，有近四成居民家庭的现住房建筑面积在 70 平方米以上；逾七成的城镇居民家庭拥有住房产权，其中商品房的比重近四成；两成多的居民家庭拥有两套及以上住房。同时，调查还显示，不同收入水平居民家庭的住房情况存在着较大差异。现根据这次调查的资料，对本市城镇居民不同收入水平家庭的现住房状况和差距作一简要的描述和分析。

一、不同收入水平家庭的划分与比重

以 2007 年本市城市居民家庭人均可支配收入 23623 元为标准，对不同收入水平的家庭作如下划分：

高收入家庭，指该家庭的人均年收入高于 23623 元 3 倍以上，即达到人均年收入在 70869 元以上的家庭。

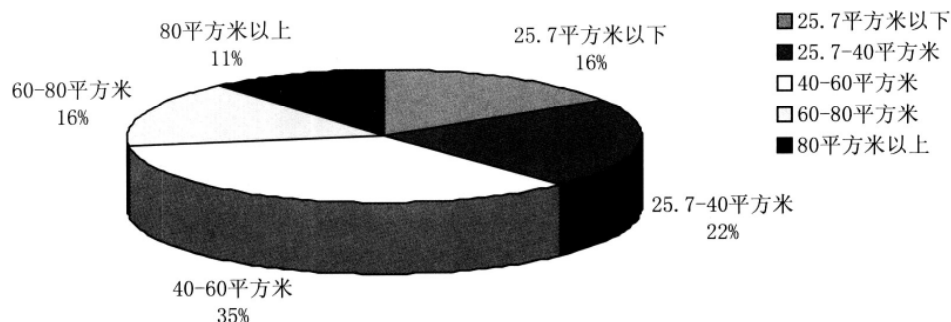
中上收入家庭，指该家庭的人均年收入在 23623 元至 70869 元之间的家庭。

中下收入家庭，指该家庭的人均年收入在社会平均收入水平一半 11812 元至 23623 元之间的家庭。

低收入家庭，指该家庭的人均年收入低于 11812 元的家庭。

在本次调查中，高收入家庭、中上收入家庭、中下收入家庭和低收入家庭的比重分别为 3.9%、25.9%、42.2%和 28%。

图1: 高收入家庭现住房人均建筑面积构成



二、不同收入水平家庭的现住房状况

（一）高收入家庭

1、六成多家庭人均住房建筑面积超过 40 平方米

调查显示，高收入家庭的现住房人均建筑面积为 44 平方米，比全市平均水平多 18.2 平方米。其中，人均住房建筑面积在 25.7 平方米至 40 平方米的家庭占 22%，40 平方米至 60 平方米的占 35%，60 平方米至 80 平方米的占 16%，大于 80 平方米的也超过了一成。

2、住房条件优裕，以商品房为主

高收入家庭现住房的建筑类型基本上是独立成套的单元房或独栋住宅，比重为 96%，且有近九成的高收入家庭居住的是近 10 年（1997 年以后）建造的新住宅。从住房产权看，近六成居民家庭拥有商品房；居住在售房公房的比重占 9%；居住在租赁公房和原有私房所占比重均不超过 5%；由于外省市来沪工作的高收入家庭暂未购房以及本市居民为便于就近工作、学习，高收入家庭租赁私房的比重高达 26%。调查显示，在租赁私房的高收入家庭中，户主近八成是外地非农户口，租房的建筑面积达到人均 42.6 平方米；有近四成的家庭拥有两套及以上住房。

3、现住房户均房产价值超过百万

从调查户自报的房屋价值来看，高收入家庭现住房的估值为户均 108.8 万元，其中，房产价值超过 100 万的占 45%，在 80 万元至 100 万元之间的占 12%，60 万元至 80 万元的占 15%，不到 60 万元的占 25%。

4、近四成家庭拥有两套（含现住房，下同）及以上住房

高收入家庭拥有两套及以上住房的比重高达 38%，其中，拥有三套住房的占 6%，拥有 4 套及以上住房的占 1%。

（二）中上收入家庭

1、住房较宽敞，六成多家庭人均现住房建筑面积超过全市平均水平

中上收入家庭现住房人均建筑面积为 32.5 平方米，比全市平均水平多 6.8 平方米。其中，人均建筑面积在 25.7 平方米至 40 平方米之间的家庭占 32%，40 平方米至 60 平方米之间的占 23%，60 平方米至 80 平方米占 7%，大于 80 平方米的占 5%。

2、拥有商品房比重过半，住房成套率达九成以上

在中上收入家庭中，拥有商品房的比重为 52%，售后公房占 19%，租赁私房和租赁公房的比重分别为 17%和 10%。从中上收入家庭的建筑类型来看，居住在独立成套单元住宅（含独栋住宅）的比重与高收入家庭接近，为 92%；居住在煤卫公用的普通楼房或简易平房共占 8%。

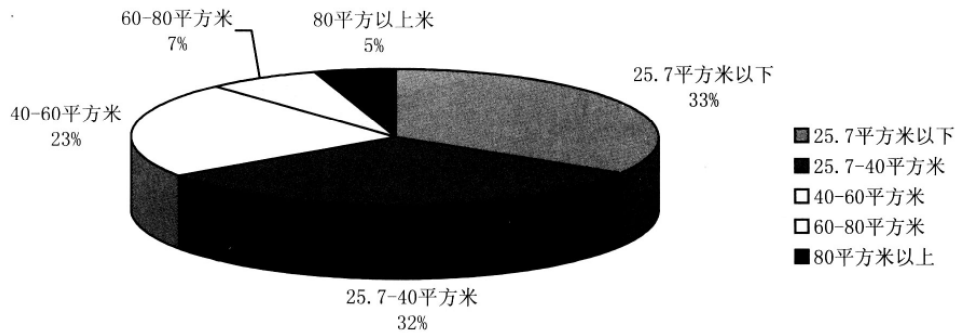
3、户均房产估值近八十万

中上收入家庭的现住房估值为户均 79.2 万元，其中，房产价值超过 100 万的占 25%，在 80 万元至 100 万元之间的占 12%，60 万元至 80 万元的占 19%，低于 60 万元的占 44%。

4、三成多居民家庭拥有两套及以上住房

拥有两套及以上住房的中上收入家庭的比重为 31%，其中拥有三套及以上的占 3%。

图2: 中上收入家庭现住房人均建筑面积构成



（三）中下收入家庭

1、人均建筑面积未达到全市平均水平

中下收入家庭的现住房人均住房建筑面积为 24.2 平方米，比全市平均水平少 1.5 平方米。其中，有近六成家庭的现住房人均建筑面积低于 25.7 平方米，人均建筑面积在 25.7 平方米至 40 平方米的占 26%，超过 40 平方米的占 16%。

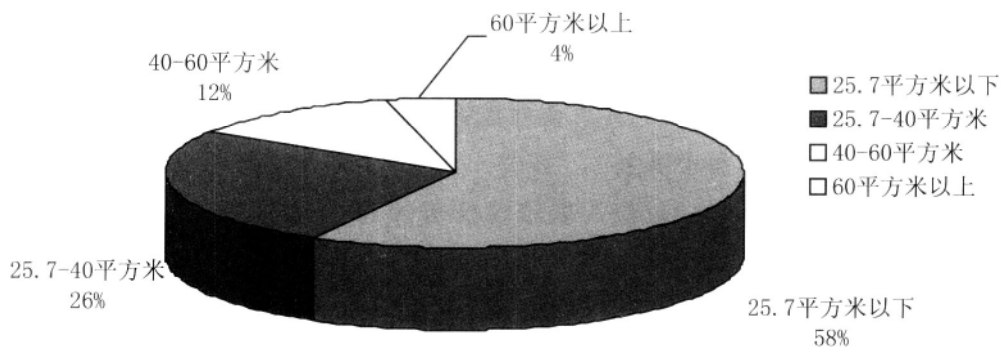
2、拥有售后公房的比重高，17%的家庭居住在普通楼房或平房内

中下收入家庭中，拥有商品房的比重为 37%，拥有售后公房的比重在各收入层次中最高，为 33%。从住房建筑类型看，居住在独立成套的单元房和单栋住宅占 83%，仍有 17%的中下收入家庭居住在煤卫公用的普通楼房或平房内。

3、户均房产估值低于 60 万元

中下收入家庭的现住房估价为用户均 55.6 万元。其中，房产价值低于 60 万元的占 65%，在 60 万元至 80 万元的占 18%，超过 80 万元的占 16%。

图3: 中下收入家庭现住房人均建筑面积构成



4、拥有多套住房的家庭不到两成

中下收入家庭中，拥有两套及以上住房的比重为 19%，其中拥有三套及以上住房的比重仅为 1%。

（四）低收入家庭

1、住房面积偏小，七成多家庭人均建筑面积低于 25.7 平方米

低收入家庭的现住房人均建筑面积为 20.4 平方米。其中，七成多低收入家庭住房人均建筑面积低于 25.7 平方米，25.7 平方米至 40 平方米的占 18%，大于 40 平方米的仅占一成左右。

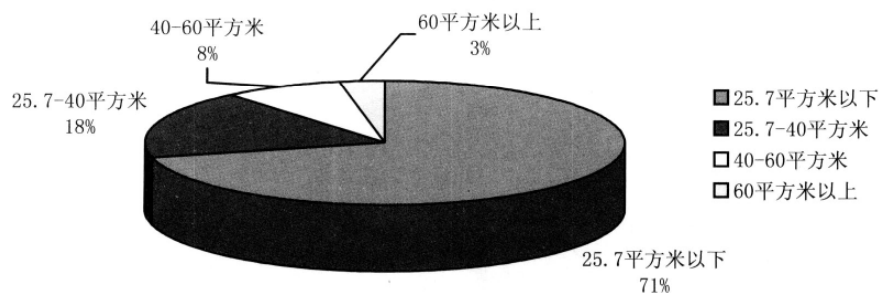
2、拥有商品房的比重不足三成

低收入家庭拥有商品房的比重不足三成，为 27%；居住在售后公房或租赁公房的比重则较高，分别为 31% 和 27%，其中低收入家庭居住在租赁公房的比重为各收入层次中最高。

3、房屋陈旧，房产价值较低

从住房类型看，低收入家庭住房成套率为 77%，居住在煤卫公用的普通楼房或平房的比重分别为 18% 和 5%。从住房建筑年份看，有 57% 的低收入家庭居住的是 10 年以上（1997 年以前建造）的老房子，其中居住在 20 年以上（1987 年以前建造）老房子的比重仍占 25%。调查还显示，低收入家庭房产估价为户均 46.9 万元，其中，四成多家庭房产价值低于 40 万元，在 40 万元至 60 万元之间的占 35%，而高于 60 万元的不超过四分之一。

图4: 低收入家庭现住房人均建筑面积构成



三、问题与思考

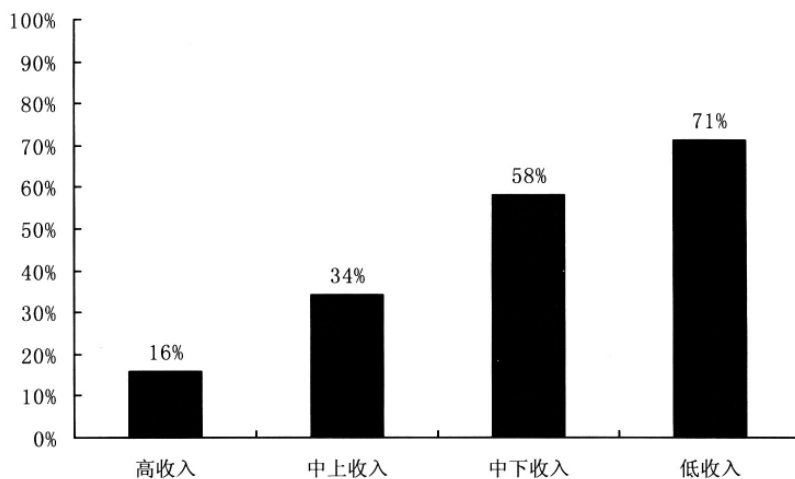
民以食为天，民以居为安，安居才能乐业。随着住房制度改革的不深入和房地产市场的快速发展，大多数城镇居民的住房状况发生了翻天覆地的变化。但调查资料显示，仍有许多家庭期望住房得到改善。

1、改善住房的需求还很旺盛

根据本次调查，城镇居民家庭现住房的人均建筑面积为 25.7 平方米。还有 16% 的高收入家庭、34% 的中上收入家庭、58% 的

中下收入家庭和 71%的低收入家庭人均居住面积低于这一平均水平线（图 5）。随着经济的发展和收入的提高，这些家庭改善住房的需求会上升。另外，这几年，本市处于结婚、生育的高潮，年轻一代对住房的刚性需求也较强。因此，本市城镇居民改善住房的需求还很旺盛。调查显示，城镇居民家庭中，有购房意向的占 15%，其中，高收入家庭有购房打算的比重为 38%；中上收入家庭占 26%；中下收入家庭虽受收入和房价的限制，但对住房的需求也比较迫切，表示有购房打算的家庭占 12%；而低收入家庭的购房意向则较低，有购房打算的家庭比重为 7%。

图5:不同收入家庭人均建筑面积低于25.7平方米的比重



2、高房价使大多数家庭难以承受

衡量一个城市的房地产价格是否合理，要看当地居民的房价收入比。房价收入比反映的是居民家庭对住房的支付能力，比值越高，支付能力就越低。国际上公认的房价收入比的合理标准为 3 至 6 倍，世界银行认为，发展中国家应为 4 至 6 倍。目前，本市的房价收入比过高，如在本市中环附近购置一套 70 平方米的商品房，房价已超过 100 万，以 2007 年本市城镇居民人均可支配收入 23623 元计算的房价比大约在 15 倍左右；而对于人均收入低于 11812 元的低收入家庭，其房价收入比则大于 30 倍。这大大超出居民购房的承受能力，因此多数家庭将购房打算延后几年。调查显示，在有购房打算的家庭中，打算 1 年内购房的家庭仅为 14%，而打算在 3 年至 5 年内购房的比重占 23%，5 年后购房的占 34%。其中，高收入家庭中，1 年内购房占 24%，而 3 年至 5 年内购房的占 17%，5 年后购房的占 21%；中上收入家庭中，1 年内购房的占 16%，而 3 年至 5 年内购房的占 23%，5 年后购房的占 28%；中下收入家庭中，1 年内购房的占 12%，而 3 年至 5 年购房的占 22%，5 年后购房的占 39%；低收入家庭中大多数要在 3 年后购买，1 年内购房的仅为 6%。

3、应创造条件，逐步使居民住房多渠道多层次地得到改善

住房是最基本的生活资料，关系到人们的基本生存需求和整个社会的安定。目前，通过市场机制，可以满足中高收入人群多样化的住房消费需求；利用保障体系，可以使一部分中低收入家庭通过经济适用房或廉租房来改善住房。还有相当数量既享受不到优惠政策，又购房有困难的家庭希望住房逐步改善。因此，在稳步推进房地产市场建设，以及加快加大解决低收入家庭住房困难的同时，也应顾及这部分中低收入家庭。应创造条件，使他们也能多渠道多层次地改善住房，分享到社会经济发展的成果。

注：2007 年，国家统计局上海调查总队组织了城镇居民基本情况的抽样调查。调查样本分布在全市 19 个区（县），有效调查样本 11822 个。

（作者单位：国家统计局上海调查，总队）