

# 浅析住宅价格受居民收入影响

## ——天水市宝鸡市住宅价格、工资收入对比分析

潘栋

(甘肃工业职业技术学院, 甘肃 天水 741025)

[摘要]住宅价格与工资收入之间存在的联系很小,而且这种联系只能用于一个地方,不具有通用性和普适性。

[关键词]天水市;宝鸡市;住宅价格;工资收入;关联度;普适性

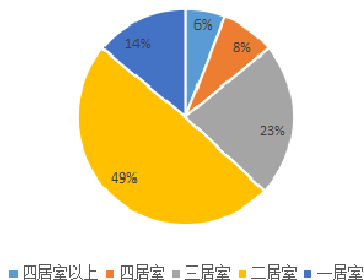
[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.07.1625

房地产业由于它的价值量大相关产业的关联度高,直接推动着经济的增长,而且是构成投资消费增长的主要拉动力量.同时房地产能通过向前效应,带动建材冶金,机械制造,金融等产业,通过后效应带动装修,家电,金融,保险,仪表等相关产业发展.房地产业包括房产和地产.单纯从房产来看房产的兴旺繁荣能够有力地带动很多产业的兴旺繁荣.因此受到各级地方政府的高度重视,成为发展地方经济国民经济中不可或缺的一部分。

本文主要介绍住宅与百姓收入前情况,住宅价格和收入之间就有怎样的关系呢?本文收集了宝鸡市和天水市两地的3年30个月的百姓收入情况和当地楼市情况进行对比分析如下:

百姓收入可能的来源很多,但一般工薪层的薪资较为稳定,首先工薪层在攻防群体中的收入属于中下水平,那么为什么要将工薪层的收入作为住宅价格比较的主要因素呢?其实在很多资料里都有这一问题的解释.一方面作为住宅有效需求者的工薪层,构成住宅消费的主力.其次工薪层中收入最低的购房者形成的交易价格构成房地产价格的最低点.也就是说无论什么层次的住宅价格的最低价都是由这一层次中最穷的购买人决定的.而工薪层的购买能力符合这一要求。

天水市宝鸡市城市购房户型需求



(数据来源于房管家)

这样一来我们就有了两个比较的因素住宅价格和工资,一般我们都会认为住宅价格和工资存在某种必然联系,也就是影响房价的主要因素,事实上我们还没有足够的证据证明住宅价格与工资无关.按照普遍的想法住宅价格和工资存在必然联系,那么这种联系是否具有普适性呢,也就是说在一个地方得出的住宅价格和工资存在关联性是否可以用到其他的地方呢?我选取了两个城市作为样本进行验证,看看住宅价格和工资存在的联系是否一致.这两个城市就是天水市和宝鸡市。

天水市和宝鸡市是关中经济区两个中心城市,无论从人口(天水336万、天水城镇人口147万;宝鸡371万、宝鸡城镇人口154万;)、面积(天水管辖面积:14431km<sup>2</sup>;宝鸡管辖面积:18162km<sup>2</sup>)还是从文化、地域特征都非常相近.这样两个城市在住宅消费上的影响因素应该比较相似.近5年天水市和宝鸡市在岗职工平均工资变化情况如下表1和表2:

表1

| 天水市在岗职工平均工资(元) |       |
|----------------|-------|
| 年份             | 平均工资  |
| 2019           | 63692 |
| 2018           | 63194 |
| 2017           | 57322 |
| 2016           | 50861 |
| 2015           | 45546 |

表2

| 宝鸡市在岗职工平均工资(元) |       |
|----------------|-------|
| 年份             | 平均工资  |
| 2019           | 64358 |
| 2018           | 60165 |
| 2017           | 55419 |
| 2016           | 51475 |
| 2015           | 47886 |

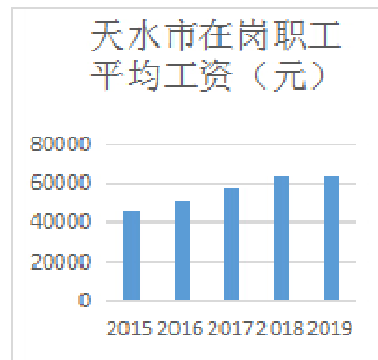


图1

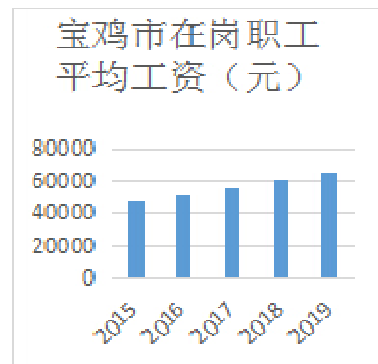


图2

在表1和表2中，我们可以清楚地看到天水市和宝鸡市在岗职工平均工资非常相近（数据来源《甘肃省统计年鉴》和《陕西省统计年鉴》）再加上两个城市之间的距离很近，秦岭山脉将他们分开，在文化上相互影响同时又是独立的。从地形上看都处于河谷（渭河河谷）地带。河谷的面积都比较有限。也就是说房地产开发的发展空间有限。近5年内天水市和宝鸡市的住宅价格如表3、表4：

表3

| 年份   | 住宅销售面积 | 住宅销售额 | 单价     |
|------|--------|-------|--------|
| 2015 | 74.9   | 28.1  | 0.3752 |
| 2016 | 75.01  | 35.3  | 0.4706 |
| 2017 | 91.34  | 50.9  | 0.5573 |
| 2018 | 107.85 | 65.85 | 0.6106 |
| 2019 | 123.66 | 74.75 | 0.6045 |

表4

| 年份   | 住宅销售面积 | 住宅销售额  | 单价     |
|------|--------|--------|--------|
| 2015 | 249.19 | 89.73  | 0.361  |
| 2016 | 269.6  | 94.01  | 0.3487 |
| 2017 | 293.08 | 121.08 | 0.4131 |
| 2018 | 242.78 | 113.79 | 0.4687 |
| 2019 | 251.27 | 124.13 | 0.4947 |

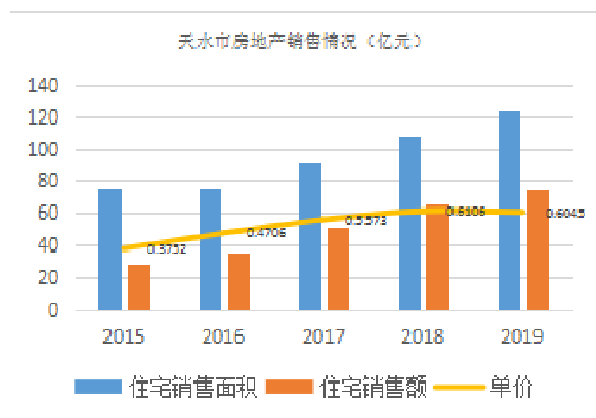


图3

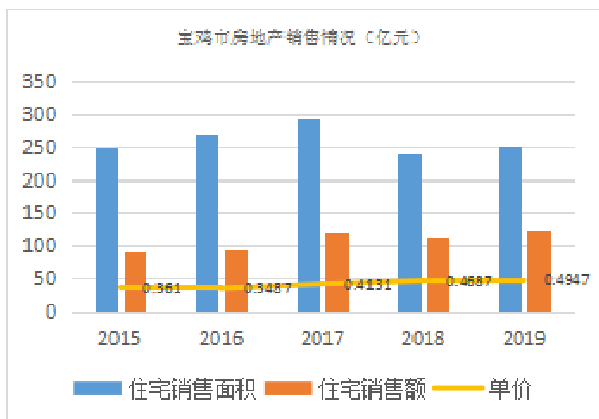


图4

我们从表3、表4不难看出天水市和宝鸡市在2015年住宅的平均单价基本相似，自2015年以后。天水市的房地产平均价格上升的极快。到2019年天水市住宅价格高出宝鸡式住宅价格22.19%。天水市住宅价格与2015年相比居然是1.6倍。同样我们看出宝鸡市每年住宅的销售面积差距不大，可天水市住宅的销售面积确是逐年增加。这里我们不探讨天水市房价增长迅速的原因，那就是另一个研究方向了。这里我们只探讨房价与工资之间的关系是否存在普适性。从上面的资料显示房价与工资之间各种联系几乎都不存在。可能有人会问，会不会是大量资金涌入天水市造成这一结果。结论是否定的，如果有这样一个假设，那么也是短期行为，不存在每年涌入稳定资金的情况。然而天水房地产价格是稳定上涨。无论是甘肃统计年鉴还是网络统计数据都显示出相同的市场情况。这就再一次证明百姓工资收入的涨幅与房地产价格的波动的联系是最不紧密的。而且在城市之间没有普适性。

通过以上阐述我们得出以下结论：

第一、百姓工资收入的涨幅与房地产价格的波动的联系是最不紧密的。在消费品领域还是在投资领域，我们都知道商品价格的决定者属于那些收入最低而却有购买者的购买能力，这种购买能力就构成了商品的最低价格。所以说百姓工资收入与房地产价格联系的话，工资收入只能形成在不同住宅商品中的最低成交价格。

第二、百姓工资收入的涨幅与房地产价格联系是不能在不城市之间通用的。比如房价收入比，收入和房价弹性等。这些类似指标即使在比较相近的城市之间也存在很大差异。因此学术期刊中出现的收入与房价的比例关系与当地购买和消费住房商品的联系应该不能作为有效例证。对于网上公布的工资与房价比，的实际指导意义也值得商榷。

第三、控制房价和增加在岗职工的工资收入没有必然联系。也就是说单纯增加职工工资来解决住房问题只是一厢情愿。同样可以理解为控制房价而改变补贴方式的效用不大。购房的群体虽然是以工薪层为主，但是以工薪的个人财力购买住宅的人却寥寥无几，在我国消费观念上对于固定资产的居家购置往往是一两代人的共同努力。这与西方的消费观念是截然不同的。

参考文献

[1]刘洪玉, 孙峤. 房地产价格与房地产经济学研究[J]. 建筑经济, 2006(02): 12-15. 《现代房地产经济学》高波, 著, 南京大学出版社, 2010-08

[2]乔志敏. 房地产价格研究[M]. 经济管理出版社, 2002. 《2016---2020陕西省统计年鉴》

[3]高波. 现代房地产经济学[M]. 南京大学出版社, 2010.

[4]刘洪玉, 孙峤. 房地产价格与房地产经济学研究[J]. 建筑经济, 2006(02): 12-15.

[5]刘洪玉, 郑思齐. 城市与房地产经济学[M]. 中国建筑工业出版社, 2007.

[6]《2016--2020甘肃统计年鉴》

[7]《2016---2020陕西省统计年鉴》