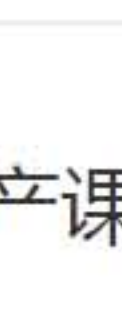
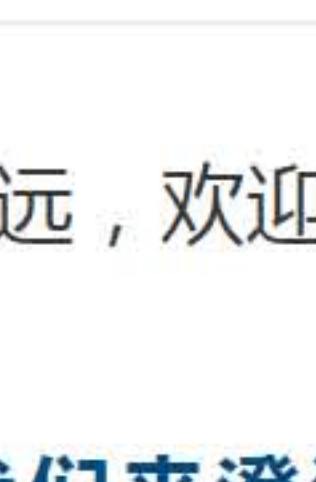
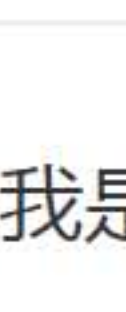


00:12

08:13



## 第二讲 我国的房价收入比为什么那么高？

👁 6423 💬 2

2019-01-29 12:33:36

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天是课程的第二讲，**我们来澄清两个非常流行的认识误区，也可以说是两个流行的谬误，一个是关于房价收入比，另一个是关于房地产调控。**现实中，很多人会有这样的疑问，中国的房价收入比这么高，怎么可能没有泡沫呢？没泡沫的话，政府为什么反复调控房价呢？

这两个问题都非常重要，今天我们就来仔细回答这两个问题。

01

### 房价收入比：你可能算错了一点点

先来看房价收入比。

现在一线城市房价收入比达到60多倍，不吃不喝60多年才能买得起房子，这被当作是房价泡沫的铁证。

可是呢，房价收入比的计算，很多人算错了一点点。错在哪一点点？错在“收入”的计算上。**房价收入比中的收入，是“未来的中高收入”的比率**，是现在的房价和未来的中高阶层的收入的比，不是现在的房价和现在的平均收入的比。

这里我敲一下黑板，提醒大家注意，收入前面，加了“未来”和“中高”两个限定语。为什么呢？

加“未来”，是因为目前房价是对未来收入的提前反应。举个例子。你要看好一个股票，觉得这家公司未来盈利会大涨，你不会等到未来再买，而是现在就买，因为你不买别人会买，大家一起抢着买，就会把股价买上去。这样的股票的估值现在就会很高，不会等到未来盈利实现了再长高。换句话说，现在的高估值，是对未来盈利增长的提前反应，不是因为现在的盈利水平高。

房子的道理是一样的。过去十几年，城市化快速进行，大量人口从农村向城市转移。大规模的城市化，是当代中国最清楚不过的事情。人到了城里就需要住房，未来还有好几亿人要进城，挡也挡不住，赶也赶不走，这是个非常清楚的事情。所以，**中国的大城市，就像是盈利增长稳健的大公司，这个盈利大家都看到了，于是就开始买这个公司的股票，这个股票就是房子。**这个逻辑，很多人都看到了。早看到的，早就买了。晚一点看到的，晚一点也买了。越来越多的人看清楚了，就把这个价格买上去了。

大城市房子贵，就是这个道理。**所以，计算房价收入比，要用未来的收入，不是现在的收入，因为房价会对未来的收入提前反应。**

第二个约束条件是“中高收入”。

为什么“中高”呢，因为未来不是所有人都买得起房子的，中高收入阶层才买得起房，其余人要租房住。比如说，纽约、东京、香港、首尔这几个国际大都市，租房率分别为68%，54%，55%，60%，租房子住的人都超过一半。所以，**以后超过一半的人是要租房住的，中高阶层住自己的房子，中低收入租别人房子，付房租。**所以，房价收入比中的收入，应该是中高收入阶层的平均收入，不是所有人的平均收入。

那么未来的中高收入多少呢？我们来简单框算一下。

比如说北京，现在北京普通的家政阿姨、快递小哥的收入是六、七千，好一点的上万，有学位，有几年工作经验的年轻人，月收入多经常在2万以上，一年就是24万。每年增速按照8%，10年后就是52万，夫妻两个就是104万。这是1年的家庭收入，现在北京一套小三居的均价是700多万。所以说，现在的房价和10年后中高收入比只有7倍多。

所以，加了“未来”“中高”这两条，你马上发现房价收入比并不高，也就是说相对于未来的收入，今天的房子虽然贵，但是完全在合理的范围内。此外，大家都知道，中国的收入统计不完善，很多人都有隐性收入，收入越高的人隐性收入越多。所以，刚才的收入匡算是很保守的。这样一来，你就理解为什么房价看起来这么高，还是有那么多人买，调控了也不下去，新盘一开盘就被买光。终究，就是因为这个房价背后是有坚实的收入的支撑的。

刚才的计算并不复杂，但是计算结果可能出乎一些人的直觉感受。听音频课的同学，不妨回头看一下文字稿，拿出计算器演算一下，加深一下理解和感受。

说到这里，你可能还是有疑问。**你可能会问，老师，为什么其他国家的房价收入比很低，而偏偏我们这么高呢？**

这个呢，**其实不难理解，就是我们目前的收入水平低，预期收入增速还是比较快**，而美国、日本这些国家的收入水平已经很高，预期收入增速就慢下来了。收入增速高，房价收入比就高，否则就低。美国、欧洲、日本已经进入稳态社会，未来的收入增速不快，因此房价收入比就不高了。

此外呢，**绝大多数的国外城市都有房产税，保险费，管理费等持有成本，也压低了房价。**关于房产税的问题，比较复杂，我们以后再专门讲。

所以总结一下，一个城市房价收入比高，不一定说明那个城市房子贵，很可能是因为那个城市的增长潜力好。一个城市房价收入比低，不一定是房价低，更可能是那个城市的增长潜力低。你看，很多小城市的房价收入比不高的，只有7-8倍，就是因为发展潜力不大了。

02

### 既然没有泡沫，政府为什么会调控房价？

刚才我们分析了房价收入比。通过这个分析，结合昨天和东京与纽约的房价的比较，我们更加确信中国的房价其实是没有泡沫。那么**接下来，你可能还会问，如果房价没有泡沫，为什么我国政府会反复调控房价呢？**

这个问题很重要，涉及到对房价问题的更深层次的理解。**其实你可以反过来问：没有泡沫，就不用调控房价了吗？**你仔细想想，**可能有很多原因导致政府要调控房价，其中一个原因就是财富分配问题。**

中国经济增速太快，像一列疾驰的火车，买了房的人就像买票上了车。很多因为各种机缘没有能上车的人就会被拉开差距，现在很多中低收入的人买不起房，还有刚入职场的年轻人买不起房，如果房价长得过快的话，财富差距会越来越大，这样一来，没买房的人就越来越没有希望了，工作不安心了，心情也会很压抑，这样就不利于整个社会的繁荣。其实，现在房价成为“国民话题”，引起全民热议，就已经反映了这个问题。

一个社会要稳定，最重要的是大家都要有盼头，人活着是要有希望的，没希望是个可怕的状态，会产生很多问题。从社会繁荣稳定的角度，政府一定要保证财富差距不要过于极端。**目前的差距已经很大了，所以要出台调控，让房价不要上涨过快，这样没买房的想办法买房，收入特别低的还有出台保障房政策，这样所有人都有房子住，社会才能稳定。**

所以，房地产调控，不是调控价格水平，而是调控上涨速度，让房价上涨不要上涨过快，调节的是财富分配，终极的目的是为了社会的稳定。目前我国的财富不平等已经非常严重，调控的效果不一定很好，会引起很多争议，但是不调控，一定是不行的。

#### 简单总结一下：

我们今天澄清了两个流行的谬误：

- 1、**考虑到未来的收入增长，以及只有中高收入的人才能买房，其他的人要租房，目前我国大城市的房价收入比并不高。**
- 2、**虽然房价没有泡沫，但是政府还是要调控房价，调控的不是房价的水平，而是房价的增速，是为了防止财富差距进一步拉大。**

收起描述

2条评论

最新



牛蜗牛



徐老师，现在中国的GDP保持在7%左右，中小城市的房价增长是否会跟上这个节奏？

2019-02-06 11:25:37



韩翔James

👍 1

通过这一节：房价收入比很重要的是现在的房价的与未来中高收入的比（因为我们买房，买的是预期收益与长远投资，所以不是与现在收入的比，这是重要概念，另外就是很多低收入的人不会买房，世界上的大型城市有一半人是要租房的）我们国内的房价收入比并不高 政府调控房价不是要调控房价的水平，而是房价的增速，为了防止财富差距未来越来越大

2019-02-03 16:29:31

🏠 回到首页

已加载全部

发评论