

住房總值40兆 占一半私人財富

為了買房子 吃苦半輩子

■記者鍾張涵/綜合報導

60年來，中國人為了能獲得一間房子，付出的努力可以用「艱苦卓絕」來形容。房子，已經成為重壓在人們身上的一座山。

在小說《李順大造屋》裡，作者描述了土改時，蘇南地區房子的情況：「滬寧線兩側，以奔牛為界，民房的格局，截然不同：奔牛以西，八成是土牆草屋；奔牛以東，十有八九是青磚瓦房。」但李順大最常聽到的老話是「十畝三間，天下難揀」、「真要造得成，你也得吃半輩子苦」。

據《新民晚報》報導，從大陸國家統計局公布的資料來看，1949年，中國農民的人均純收入僅44元（人民幣，下同），這44元並非現金，主要是實物收入（把糧食等收成折合錢而得到的資料）。1956年，城鎮居民人均居住面積僅4.3平方米，而且，只有少數城鎮居民擁有自己的住房。2008年城鎮人均使用面積增加到23.0平方米，且自有住房擁有率達87.8%。

住房占家庭財富一半

假設農村地區住房折合現價800元每平方米，則全中國農民住房的總價值

為18.66兆元。假設城鎮居民住房的平均價格為2000元每平方米（約是2000年全國商品房的平均售價），則城鎮居民住房總價值為27.14兆元。

這兩個數字簡單相加，則中國住房的總價值大約為45.8億元。在城鎮居民住房裡，大約有12.2%的產權還不在居民手中；另外，全國住房貸款總額約為3.6兆元，剔除這兩個項目，屬於私人所有的住房總價大約為40兆元左右、而2008年中國的GDP才30兆元。

值得說明的是，這是一個偏向保守的估計，因為最近幾年，大陸城鎮地區的房價上漲得非常厲害，如果按照今年的最新價格估算，農村地區農民建房的成本也在不斷上升，因為材料費和人工費都在不斷上漲。

對今天大多數的中國人來說，沒有任何一項別的財富能超過房子的價值。從人民銀行網站上，2009年8月全國居民的存款總數為25.24兆元。

目前大陸滬深兩市的總市值約為20兆，其中約三分之二為國有股和其他法人股，真正屬於居民財富的大約只有三分之一，也就是7兆元左右。另外一些家庭財富，比如保險、藝術品、黃金等，總額都非常小。

綜上，中國人的家庭私人財富總額大約為80兆左右，其中40兆為住房，25兆為存款，7兆為股票，剩下的一



▲中國人的家庭私人財富中，光房產就占了二分之一，許多人感慨：「買房」是重壓在中國人心中的一座山。（新華社）

些別的財富。

成功的投資 最大的包袱

在過去的10來年裡，住房價格發生了巨大的變化。根據大陸國家統計局統計資料，1991年時，全國商品房平均售價僅756元；僅僅4年後就翻到1509元；再過10年，到了2005年，又翻一番，達到2937元；2007年的資料則為3645元，今年上半年的均價已經

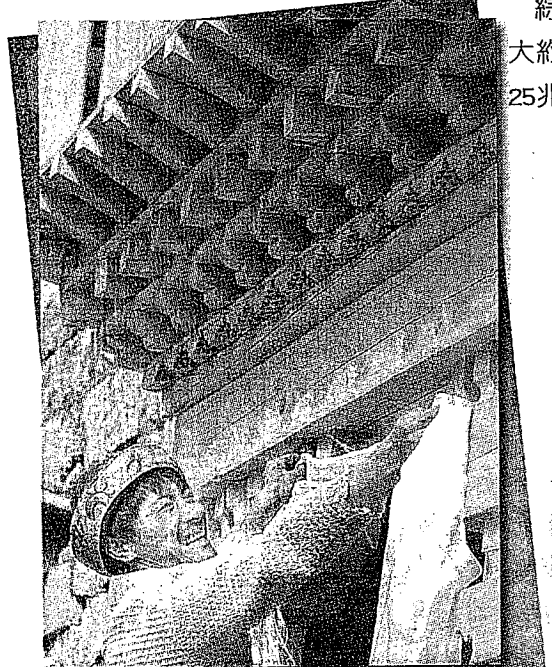
超過了4500元。

也就是說，在過去的18年裡，房價上漲了近5倍，年均價格上漲超過10%，比同期GDP增長還要快。這還是全國的平均情況，在諸如北京、上海這樣的中心大城市，房價高得驚人，漲幅也更驚人——上海今年竟然出現了單月銷售均價超過1.8萬元的情況。

難怪小說《蝸居》的主人公海萍說，「攢錢的速度永遠趕不上漲價的速度」。快速上漲的房價讓房產投資成為過去10年中最容易獲得成功的個人投資領域。在過去的10年裡，在北京、上海這樣的中心城市，房價大約上漲了4至5倍（全國商品房的均價在過去的10年中大約上漲了1.5倍），10年前在這些地方投資房子的人，現在的收益超過10倍並不稀奇。

不過，一些人的蜜糖是另一些人的毒藥；高居不下的房價也成為中國人最大的包袱。在《蝸居》裡，主人公的家庭年收入超過10萬元，但是，為了孩子，為了買房子，卻得過著天天吃光麵條的日子，這應該不算過分誇大。

責任副總編輯/徐尚禮



入近幾年全國農民建房的成本不斷上升，但許多人還是希望有個家。「房子」是中國人心中最重要的財產。圖為西藏林芝地區村民的新家。（新華社）



奔小康 這年頭，男人的小康就是...

- 有一所像樣的小房，
- 有一輛時尚的小車，
- 有一筆吃喝的小鈔，
- 有一位顧家的小太，
- 有一門管用的小砲，
- 有一群擦砲的小蜜！



每個年頭的小康標準都不同，一般是以家庭為單位。中共建立政權初期，小康標準是「二畝地、一頭牛，老婆孩子熱炕頭」；改革開放後小康標準就提高了許多，但主要還是著重解決溫飽問題，鄧小平並提出在21世紀奔小康的目標。至於怎樣才算小康？中共「十六大」訂出人均GDP達3000美元，以及社會、教育、文化等10項標準。若按經濟上的指標，大陸已在2008年完成經濟上奔小康，但現在的問題不在經濟不富裕，而在貧富不均。不過看這段子裡，男人的小康是現實與想像的結合，經濟小康實現後，難免開始「飽暖思淫欲」了，連小蜜都得要「一群」，胃口真是不小。（金袖子）