

**National Chengchi University**  
**Graduate School of Land Economics**

(8)

Housing Market and Housing Policy  
Dr. Chin-Oh Chang

**HOUSING INVESTMENT**

I. Introduction

1. Micro vs. Macro View
2. Importance of Housing Investment
3. Housing Production and Housing Cycle

II. Housing Investment Pattern

1. Measurement of Housing Investment
2. The Level of Housing Investment
3. The Share of Housing Investment
4. New Construction of Housing Investment
5. Relationships among these Measurements

III. Housing Investment Factors: Macro vs. Micro

1. Housing Factors
2. Economics Factors
3. Socio-Cultural Factors
4. Institutional-Political Factors

IV. Macro Housing Investment Studies

1. Burns & Grebler (1976)
2. Annez & Wheaton (1984)
3. Chang (1986/1990)

V. Micro Housing Investment Studies

1. Supply Side vs. Demand Side
2. Public Sector vs. Private Sector
3. Problems of Housing Investment

## QUESTIONS

1. What kind of implications or applications of housing investment study can be used for housing policy?
2. One of the most critical policy questions of housing investment concerns whether there is too much or too little housing investment. Housing investment is very high when compared with any other developed and developing countries. Is there too much housing investment in Japan? On the other side, housing investment in Taiwan is very low when compared with countries at a similar development level, Korea for example. Is there too little housing investment in Taiwan? However, if we recognize that a 13% high vacancy rate has occurred in Taiwan recently, is it the results of too much housing investment? Housing investment in Korea, although, is not low when compare with other countries. The housing conditions, however, are relatively poor compared with Taiwan particularly. Is there too little housing investment in Korea? Could you give me your comments?
3. Why the level and the share of housing investment pattern are different in recent Taiwan?
4. Could you list your priority of housing investment problems in Taiwan?

## REFERENCES

1. Burns and Grebler (1976), "Resource Allocation to Housing Investment: A Comparative International Study", Economic Development and Cultural Change, Vol. 25, pp. 95-121.
  2. Renaud (1980), "Resource Allocation to Housing Investment: Comments and Further Results", Economic Development and Cultural Change, Vol. 18, pp. 389-399.
  3. Annez and Wheaton (1984), "Economic Development and Housing Sector: A Cross-National Model", Economic Development and Cultural Change, Vol. 32, pp. 749-766.
  4. Chang, Chin-Oh (1986), "Explanation and Forecasting of National Housing Investment: A Comparative Study in Taiwan (ROC), Korea (South), Japan, and the USA", Ph.D. Dissertation, pp. 31-102.
  5. Chang & Linneman(1990), "Forecasting Housing Investment in Developing Countries " Growth and Change, Vol.21, No.1, pp.59-72.
  6. McGuire (1981), International Housing Policies, pp. 17-27.
  6. Bukley et., al. (1983) "Housing and Economy : Popular Myths", AREUEA, Vol. 10, pp. 421-441
  - \*7. 張金鶚(1987), 台灣地區住宅投資長期與短期之預測分析 , pp. 3-4, 7-27.
  - 8.張金鶚(1988), " Forecasting Housing Investment : A Comparative Study in Taiwan (R.O.C.), Korea, Japan, and the U.S.A. ", 國立政治大學學報 , 第五十八期 , 81-112 頁.
- 政大地政系(1990), "住宅問題與住宅政策之研究" , pp. 31, 122-127, 185-190.
9. 謝博明(1990), "住宅投資過程中市場分析之研究", (政大碩論)

# 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

▲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)

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

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

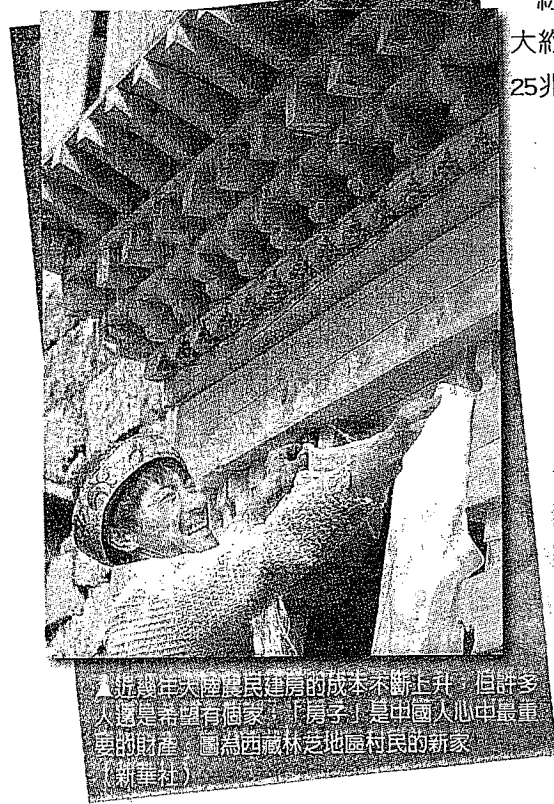
超過了4500元。

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)