

区域住房支付能力时空演化规律及其调控政策研究

——以湖南省为例

刘颜^{1,21}

(1. 湖南大学 马克思主义学院, 湖南 长沙 410082;

2. 湖南大学 新型城镇化与不动产研究中心, 湖南 长沙 410082)

【摘要】: 基于房地产供需理论和宏观调控理论, 依据湖南省 14 个市州房价与收入数据, 考量区域住房支付能力的时空演变规律与相关宏观调控政策。结果表明: 2008 年和 2020 年湖南省房价收入比均值分别为 0.129 和 0.155, 均低于国际公认的 0.3 标准; 湖南省住房支付能力空间分异明显, 房价收入比呈现出明显的湘西北高、湘东南低的特征; 根据房价收入比的演化特征, 将湖南省 14 个市州划分为四种类型, 不同类型的城市采取差异化的住房支付能力调控措施, 促进房地产市场平稳健康发展。

【关键词】: 住房支付能力 房价收入比 时空演变 宏观调控

【中图分类号】: F299.23 **【文献标识码】:** A **【文章编号】:** 1003-7217(2022)04-0122-07

一、引言

十九大报告强调, 中国特色社会主义进入了新时代, 社会主要矛盾已经转变为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间的矛盾。住房是我国居民家庭财富的重要组成部分, 对居民实现美好生活具有重要影响。1998 年实行市场化改革以后, 我国房地产业迅速发展, 同时也带来房价的持续上扬。近年来, 部分城市房价涨幅明显高于居民收入增幅, 据统计, 2014—2020 年住房价格的年均增长率为 9.05%, 高于同期城镇居民人均可支配收入 7.22% 的年增长率。住房支付能力不断下降, 对人民群众获得感、幸福感产生了较大影响, 同时也引发了人们对于房地产市场风险的担忧。住房支付能力问题成为我国社会不平衡不充分发展中不可忽视的重大问题, 也是城市发展面临的最大挑战之一^[1,2]。党中央高度重视住房支付能力问题, 多次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 落实房地产长效管理机制, 不将房地产作为短期刺激经济的手段”, 让住房回归“居住属性”。切实稳定房地产价格、提升住房支付能力成为建设我国住房市场的重要任务。在此背景下, 加强对区域住房支付能力的测度与分析, 有助于对现阶段住房市场运行状况进行客观评估, 为政府部门完善因地制宜的房地产调控政策提供参考, 进而提升居民获得感、幸福感、安全感, 满足人民群众对美好生活的追求。

住房支付能力是衡量房地产市场发展状况的重要指标, 住房支付能力的高低与人民群众的福祉息息相关, 也关系城市的可持续发展。如果住房价格增速显著快于收入增速, 住房支付能力就会下降, 并对社会经济产生一系列显著影响。从宏观方面来

作者简介: 刘颜(1989—), 女, 湖南岳阳人, 湖南大学马克思主义学院助理教授, 湖南大学新型城镇化与不动产研究中心研究员, 硕士生导师, 研究方向: 城市房地产经济学, 马克思主义政治经济学。

基金项目: 湖南省哲学社会科学基金青年项目(19YBQ022); 国家社科基金重点项目(18AJY027)

看,较高的住房成本和较低的住房支付能力会导致城市劳动力空间错配,降低总体经济增长率,同时对经济复原力产生抑制作用,并导致集聚不经济,加剧城市危机^[3,4]。从微观方面来看,住房支付能力会通过多种机制影响居民健康状况,包括挤出居民对于健康食物以及医疗保健服务等方面的消费,造成高度的心理压力和情绪紧张等,还会对居民的主观幸福感、就业状况以及迁移行为等产生作用^[5,6,7]。基于此,提升住房支付能力已然成为大多数国家或地区解决住房问题、促进房地产市场健康发展的核心目标^[8,9]。

既有研究表明,住房供给和需求、土地供应、经济发展水平、金融和房地产调控政策、家庭收入等均会对住房支付能力产生重要影响^[2,10,11]。其中,住房供需是影响城市房价和住房支付能力的主要因素^[11,12],加大保障性住房供给将会有效抑房价并提升住房支付能力^[10]。土地供给也是住房支付能力的重要驱动因素。严格的土地使用法规,特别是城市遏制政策,将大幅提高土地成本,进而导致房价上涨和住房支付能力下降^[13]。房地产调控政策也会对住房市场产生影响,限购、限贷以及首付比例规定等相关金融政策会对住房市场和房价产生作用,同时影响消费者关于住房市场的预期,进而对住房支付能力产生重要影响^[14,15]。此外,家庭收入缓慢增长以及家庭收入不平等的加剧也是导致住房支付能力下降的重要原因^[16]。在城镇居民住房成本持续增加和住房压力增大的背景下,政府应当积极采取宏观调控政策应对住房支付能力问题,防范化解房地产市场风险,促进房地产市场健康平稳发展^[10]。

二、湖南省住房支付能力的时空演变趋势及调控政策分析

(一)数据来源及研究区域

住房支付能力是指家庭在其收入水平内支付住房成本,以满足其居住需求的能力^[17,18]。目前,对住房支付能力的测度尚未形成统一标准,国内外学者主要采用房价收入比法、剩余收入法、综合指数法等进行衡量^[19,20,21]。其中,房价收入比法计算方式简单,且能够较为真实地反映住房负担,因此得到了世界银行和联合国人类住区规划署的广泛运用^[22]。根据研究需求及数据可得性,参考张海峰和张家滋等(2019)、陈艳茹等(2020)的做法,本文采用简化后的世界银行房价收入比统计方式衡量住房支付能力,即房价收入比=住宅平均销售价格/年人均可支配收入^[23,24]。值得注意的是,房价收入比越高,说明该地区城镇居民住房支付能力越弱。既有研究表明,如果房价收入比大于30%,那么居民家庭被认为面临住房支付能力问题;如果房价收入比高于50%,那么被认为面临着严重的住房支付困难^[25,26]。

本文的区域住房支付能力评价对象为湖南省14个市州空间单元。湖南省地处中国中南部、长江中游南部地区,总面积21.18万平方千米,是长江经济带与沿海经济带的结合部,也是中部崛起战略中的内陆核心经济腹地。近年来,湖南省抓住“一带一部”战略定位的发展机遇,积极承接东部地区产业转移,经济实力不断增强。但是在发展过程中,区域间不平衡的问题依然突出,长沙、株洲、岳阳、湘潭等地区经济社会发展速度相对较快,中西部的邵阳、怀化、湘西土家族苗族自治州等由于区位条件不佳和基础设施建设水平滞后等,经济发展较为落后。本文对湖南省住房支付能力时空演化规律进行分析,并对区域住房支付能力调控政策效果进行简要评价。本文所使用的湖南省14个市州的房价和收入等数据均来源于历年《湖南统计年鉴》以及各市州统计年鉴等。考虑数据可得性和可比性,本文选择2008—2020年作样本期。

(二)住房支付能力时序演化特征

总体上看(图1),湖南省平均房价呈现整体上升趋势,均值由2008年的1639元/平方米上涨到2020年的5583元/平方米,并表现为平稳增长(2008—2016年)和快速增长(2016年至今)两个阶段。与快速上涨的住宅平均销售价格相比,2008—2020年湖南省各市州城镇居民年人均可支配收入涨幅相对平稳,从2008年的12650元稳步提升到2020年的36530元。

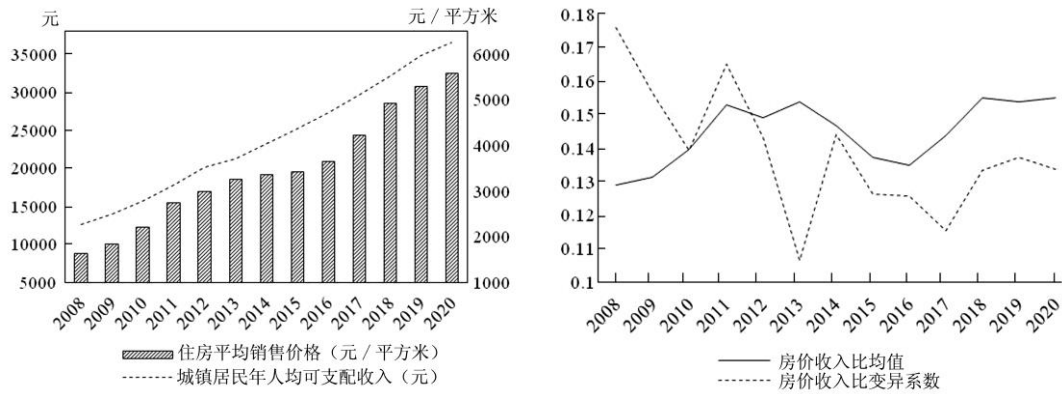


图1 2008—2020年湖南省房价、收入及住房支付能力变动趋势

从住房支付能力演变趋势来看，2008—2020年湖南省房价收入比均值呈现出波动上升态势。2008年房价收入比的均值为0.129，变异系数为0.176；2020年均值增加到0.155，变异系数为0.134，说明近年来湖南省城镇居民住房负担加重，住房支付能力有所减弱，但仍然低于国际公认的0.3合理标准。结合房地产宏观调控政策进一步分析，2008年金融危机导致全球经济增速放缓，失业人数显著增加，住房市场刚性需求受到负向冲击。我国政府迅速出台了一系列“救市”政策，包括首套房贷利率优惠、减免住房转让环节的营业税等，刺激住房市场回暖。受上述宏观调控政策的影响以及城镇化进程的加速推进，湖南省房地产市场走向繁荣，房价水平上涨速度超过收入上涨速度，使得房价收入比提高，住房支付能力降低。2013—2016年，湖南省出台了严格的住房调控政策，坚决打击炒房行为，维护房地产市场秩序，导致房价收入比有所下降，住房支付能力提升。2016—2018年，受房价快速增长的影响，房价收入比均值快速增加，由2016年的0.135上涨到2018年的0.155，增幅达14.8%，城镇居民面临的住房压力持续增大。2018年之后房价收入比均值基本稳定在0.155左右，房地产市场呈现稳定发展态势。从变异系数来看，2017年至今房价收入比的变异系数呈现整体提升趋势，区域内不同城市之间住房支付能力的空间分化加剧。

图2为2008—2020年湖南省城镇居民住房支付能力的核密度分布图。从曲线分布位置来看，2008—2020年随着时间的推移，核密度图整体呈现出“曲线右移，峰值先升后降，右拖尾不显著”的演进特征。具体来看，房价收入比曲线中心以及变化区间逐渐向右移动，表明湖南省房价收入比不断提升，尤其是2012年快速右移，城镇居民住房负担加重，住房支付能力削弱。曲线在2016年部分左移，可能与各地区加大房地产调控力度、密集出台一系列房地产政策有关。2020年曲线大幅度右移，且峰值下降明显，在此阶段房价收入比持续增加，城镇居民住房支付能力不断削弱。此外，曲线的主峰高度呈现出先下降再上升后下降的演变趋势，2016年主峰高度迅速增加且在2020年有所下降，说明区域内房价收入比空间差距扩大。

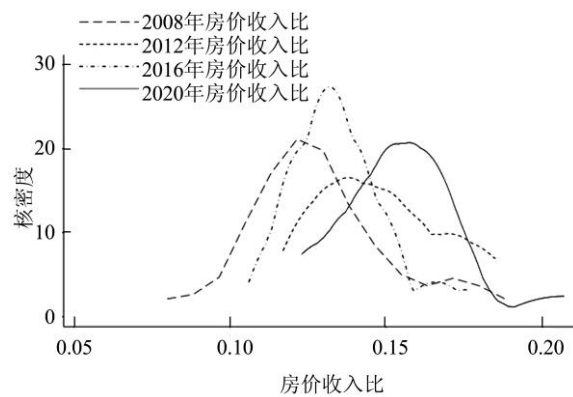


图2 2008—2020年湖南省城镇居民住房支付能力核密度分布图

从横向比较视角考察区域住房支付能力演变趋势，能够更加客观地评估湖南省房地产市场运行状况(表 1)。根据国家统计局的数据，2020 年全国房价收入比为 0.225,北京、上海、深圳等一线城市房价收入比分别达到了 0.498、0.442 和 0.876,中部六省其他省会城市房价收入比均超过了 0.2,其中合肥高达 0.297。与全国整体相比，湖南省房价收入比维持在较低水平，城镇居民具有良好的住房支付能力。这表明了近年来湖南省住房调控政策的有效性，在一定程度上实现了住房市场稳定发展。

表 1 2020 年全国及部分城市房价收入比

	全国	北京	上海	广州	深圳	天津
房价收入比	0.225	0.498	0.442	0.367	0.876	0.339
	长沙	武汉	郑州	合肥	南昌	太原
房价收入比	0.155	0.283	0.229	0.297	0.235	0.280

(三)住房支付能力调控政策及效果评析

城市房价上涨和住房支付能力危机没有单一解决方案，各个国家和地区均制定和实施了多方面的宏观调控政策，以提升居民住房支付能力。理论分析和国际经验表明，政府主要通过三种方式干预住房市场、解决住房支付能力危机，包括改善住房市场的运行、增加低成本住房的供应、对住房成本进行补贴等^[27]。在实践中，湖南省紧紧围绕中央“房子是用来住的、不是用来炒的”精神以及国务院“控房价、防泡沫、防风险”的总体要求，遵循“以人为本”的理念，强化房地产市场宏观管理，颁布并实施了一系列住房支付能力调控措施，努力提升群众居住获得感、幸福感、安全感。政策的核心是加强房地产市场调控，坚决抑制投机、投资性需求，遏制房价过快上涨，进而提升住房支付能力。具体政策措施包括：

第一，供需双向调节，多措并举稳定住房价格。

近年来，湖南省政府同时实施多项住房调控政策，需求侧和供给侧双向发力，从限购、限售、土地、金融等方面提出一揽子解决办法，多管齐下抑制房地产市场投资投机，稳定房价(图 3)。从需求侧来看，湖南省政府主要通过限购政策、房屋契税政策、人才购房限制等挤出投机性需求和投资性需求，促使房价回归均衡，提高住房支付能力。如长沙市执行严格的限购政策，明确规定本市户籍家庭在限购区域内已有 1 套住房的，取得不动产权属证书满 4 年后才能购买第 2 套商品住房；市外迁入的户籍家庭只有落户满 1 年且在本市稳定就业，或在本市连续缴纳 24 个月个人所得税(或社会保险)，才能在限购区域内限购 1 套商品住房。供给端方面，重点通过土地政策、限售政策、限价政策等影响住房供给，促使住房市场走向均衡。据统计，2020 年长沙市商住用地供给面积达到了 220 万平方米，住宅土地供应面积达到了 279.46 万平方米，近十年人均土地供给面积超 15 平方米/人。充足的土地供应为住房市场平稳健康发展奠定了基础。

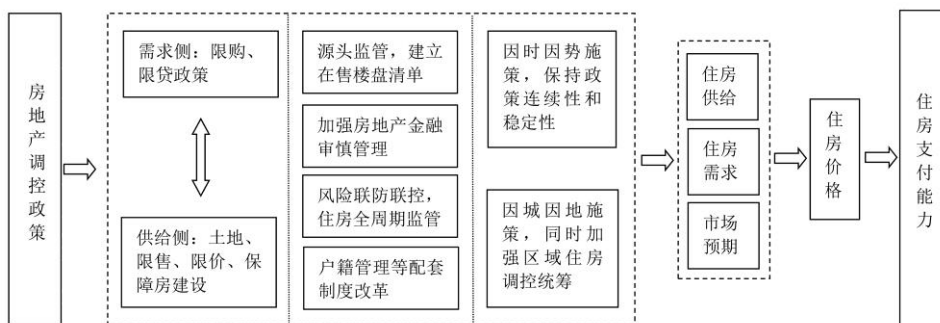


图 3 湖南省住房支付能力调控措施

第二，以制度建设促进房地产市场平稳运行。

良好的制度环境是房地产市场健康平稳发展的基础。近年来，湖南省政府积极落实城市主体责任制，建立健全监管制度、房地产金融制度等制度体系，不断强化监督管理，完善住房制度框架；强化房地产金融审慎管理，完善商品房预售资金监管，借助大数据等限贷信息技术实现联合监管、精准调控，严格防范消费贷等资金流入住房市场，确保住房交易资金安全；聚焦风险联防联控，推进住房全生命周期监管改革，不断完善以房屋网签备案为核心的“一网通办”平台。此外，加强户籍制度等房地产配套设施管理，通过制度建设堵塞房地产投机和炒作的漏洞。如长沙市将购房条件与落户条件适度分离，杜绝宽松落户、制造机会落户甚至造假落户来购房炒房的途径和行为，保障有序落户。上述政策措施有利于从源头上稳房价、稳预期，促进全省房地产市场持续健康向好发展。

第三，强化预期管理，稳定住房价格。

市场预期是影响房价涨跌的重要因素，房价继续上涨预期将导致住房价格非理性上扬。在住房调控过程中，湖南省政府注重对市场预期的管理，稳定住房价格。如长沙市通过限购、限贷、限售等一系列政策的配套使用，抑制外地投资投机群体“快进快出”的短期持有心理，促使市场逐步形成了“让炒房客有去无回”的预期，有效消除价格预期下的“房价自我支持”机制，抑制了住房市场非理性需求，进而促使房价回归长期均衡价格。而益阳、衡阳等去库存压力较大的城市，则主要通过宏观调控、舆论引导、监测预警等措施，加强市场预期引导，支持商品房市场更好满足刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

实践表明，近年来湖南省积极落实城市主体责任，稳妥实施住房支付能力调控政策，取得了良好效果。在宏观方面，不断完善的设计为住房市场发展提供了保障；在微观方面，对住房消费者市场预期进行同步调节。宏微观相结合，基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标。此外，实施兼顾需求侧和供给侧的政策。一方面对刚性住房需求、投资性需求和投机性需求进行精准区分，在遏制投资投机性需求的同时保护了城镇居民的刚性需求。首次置业、本省市户籍等刚需群体成为湖南省购房主体，形成了由消费需求主导的住房市场。另一方面住房供给得到合理调控，逐步构建起“低端有保障，中端有供应，高端有市场”的多层次住房供应体系，不断缓解住房供需基本矛盾。与全国相比，湖南省房价收入比相对合理，城镇居民具有良好的住房支付能力，住房调控成效逐渐转化为支持经济高质量发展、提高居民幸福感的驱动力。

三、区域住房支付能力的空间分布特征及差异化调控路径

(一) 区域住房支付能力的空间分布特征

受地理位置、资源禀赋等因素影响，不同区域住房市场差异较大，房价、居民收入以及住房支付能力表现出较强的空间异质性^[28,29]。从住房支付能力空间格局来看，2015 年以前湖南省房价收入比高值区集中在以长沙为中心的长株潭区域和以张家界市为中心的湘北区域。上述地区城镇居民住房支付能力较弱，面临较大住房压力。长沙作为省会城市，虽然居民收入较高，但房价水平更高，所以住房支付能力较低。2015 年之后，长株潭区域房价收入比明显下降，住房支付能力逐渐提高，这主要得益于有效的住房调控政策。长沙市先后出台了“3·18”“5·20”“9·23”等房地产调控政策，2018 年又出台了“6·25”反炒房系列措施，全面打响“房价保卫战”，抑制投机性购房需求，使得房价上涨速度放缓，房价收入比持续降低。湘西北的张家界、常德等地区城镇居民收入涨幅显著低于房价上涨速度，房价收入比维持在较高水平。作为国际旅游城市，张家界近年来吸引了众多资金流入，外来投资和投机的客户群体增多，再加上农村人口及周边地区人群进城购房需求大幅增长，住房市场走向繁荣，推动房价持续上扬。但受产业结构单一、基础设施落后等因素影响，张家界地区城镇居民收入水平较低，且增速落后于房价上涨增速，房价收入比维持在较高水平，住房支付能力有待提升(表 2)。

表 2 2008—2020 年湖南省 14 个市州房价收入比

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
长沙市	0.179	0.175	0.189	0.207	0.185	0.171	0.148	0.139	0.142	0.155	0.153	0.149	0.159
株洲市	0.116	0.130	0.142	0.151	0.139	0.138	0.126	0.114	0.106	0.118	0.138	0.131	0.123
湘潭市	0.123	0.137	0.152	0.157	0.139	0.147	0.136	0.131	0.123	0.136	0.141	0.138	0.132
衡阳市	0.131	0.136	0.140	0.150	0.130	0.137	0.142	0.126	0.121	0.127	0.144	0.132	0.134
邵阳市	0.138	0.145	0.153	0.169	0.172	0.162	0.145	0.139	0.128	0.139	0.145	0.142	0.152
岳阳市	0.115	0.106	0.127	0.132	0.139	0.149	0.145	0.149	0.141	0.161	0.171	0.165	0.159
常德市	0.136	0.134	0.135	0.156	0.159	0.173	0.167	0.169	0.156	0.167	0.163	0.151	0.161
张家界市	0.164	0.159	0.151	0.187	0.183	0.189	0.209	0.176	0.176	0.176	0.219	0.216	0.207
益阳市	0.115	0.120	0.131	0.141	0.139	0.150	0.132	0.123	0.131	0.137	0.148	0.152	0.150
郴州市	0.126	0.115	0.137	0.149	0.142	0.155	0.137	0.126	0.122	0.125	0.140	0.140	0.139
永州市	0.089	0.093	0.107	0.111	0.117	0.127	0.134	0.133	0.130	0.133	0.150	0.163	0.167
怀化市	0.111	0.125	0.130	0.144	0.152	0.155	0.154	0.141	0.141	0.149	0.147	0.152	0.154
娄底市	0.119	0.124	0.117	0.119	0.123	0.144	0.127	0.122	0.130	0.146	0.150	0.164	0.169
湘西州	0.143	0.138	0.143	0.169	0.168	0.155	0.151	0.135	0.142	0.146	0.159	0.159	0.164
平均值	0.129	0.131	0.140	0.153	0.149	0.154	0.147	0.137	0.135	0.144	0.155	0.154	0.155

2020 年，房价收入比高值区集中在湘西北张家界市、常德市、岳阳市，以及湘南的永州市，长株潭区域的住房市场较为稳定，住房支付能力较强。房价收入比呈现出自湘西北向湘东南逐步降低的空间格局，这意味着住房支付能力自湘西北向湘东南逐渐提高。

(二) 基于住房支付能力的市州类型划分及其住宅市场发展路径选择

根据房价收入比的时空演化特征，进一步将湖南省 14 个市州住房市场发展划分为四种类型：①房价收入比下降，住房支付能力逐渐提升：长沙市、邵阳市。2011 年以来，长沙市受一系列严格的房地产调控措施影响，住宅销售价格增速较为平缓，房价收入比较低。邵阳市房价一直处于较低水平，但收入增长速度较快，房价收入比近年来持续下降，住房支付能力得到提升。②房价收入比在波动中上升，住房支付能力降低，包括张家界市、岳阳市、永州市、娄底市。近年来，随着“一带一部”“洞庭湖生态经济圈”等国家战略的深入实施，上述地级市经济社会发展速度加快，带动住房市场繁荣发展，住房支付能力逐渐降低，城镇居民住房负担不断加重。③房价收入比先上升后下降再上升，呈 N 字形趋势：湘西州、株洲市、湘潭市、益阳市。上述地区房价收入比在 2011 年左右达到较高值，住房负担较重，随后出现持续下降趋势，直到 2015—2016 年，房价收入比在达到局部低值后再次上扬。④房价收入比较为稳定：郴州市、衡阳市、怀化市、常德市。这四个城市住房支付能力较为稳定，房价收入比基本维持在 0.13~0.16。

研究发现，住房支付能力会根据时间和城市的变化而变化。因此，不同类型城市应当采取差异化的住房支付能力调控措施。对于张家界、岳阳、永州等住房支付能力逐渐下降的城市，亟须通过宏观调控改善住房市场的供求关系，从而进一步促使房价调整到合理水平，促进房地产市场健康可持续发展。为了缓解住房市场压力、留住人才，这些城市还应该大力推进保障性住房建设，满足人民群众多样化的居住需求。同时，多渠道促进居民增收，完善收入分配制度，提升城镇居民消费能力和住房支付能力。此外，住房贷款是我国居民部门债务的主要形式，与商业银行贷款相比，住房公积金制度具有贷款利率低、支取政策宽松的特点，能够极大地降低使用者的住房成本，因此地方政府应当积极完善住房公积金制度，强化住房公积金的保障功能，缓解家庭债务负担，进而提高居民住房支付能力。

对于长沙、邵阳等住房支付能力提升的城市，应该坚持调控目标不动摇、调控力度不放松，继续保持现有住房调控的成效，实现住房市场的供需动态平衡，同时大力规范和发展租赁市场。长沙作为新一线城市近年来吸引了大量人才、信息、资金等优势资源的流入，住房市场面临较大压力。未来长沙市住房调控政策的重点是针对各类需求实行差别化的调控政策，稳定房价，防范和化解房地产市场风险。同时建立分类保障体系，包括针对低收入人群供应公租房、定向限价商品住房等保障房，对刚需人群提供政府限价住房，对高收入人群提供改善性住宅。此外，需要进一步通过培育发展住房租赁市场，提升城市综合承载力和居民住房支付能力。

近年来湘西州、株洲、湘潭、益阳等城市房价收入比呈上扬趋势，居民住房支付能力下降。其中，株洲市和湘潭市住房支付能力下降主要是房价的快速提升导致。随着长株潭一体化的不断推进，该区域内住房市场联系更为密切，长沙市实行限购限贷等政策之后，部分无法获得购房资格的消费者向周边城市转移，在一定程度上拉升了周边城市住房需求和房价。基于此，未来株洲、湘潭两地要加强区域内住房调控统筹工作，及时出台有针对性的调控措施，稳定本地住房市场，防止长沙楼市调控“溢出效应”的冲击。同时提高教育、医疗等基本公共服务水平，增强城市吸引力和承载力。对于郴州、衡阳、怀化等住房支付能力较为稳定的城市，一方面要构建起科学的房价监测预警体系，细化评价单元，对住房市场动态进行有效监控，为房地产市场调控提供数据支撑和决策依据，确保市场稳定；另一方面要积极推动地区经济发展、提升居民收入水平，进而增强居民住房支付能力。

四、结论与讨论

住房支付能力是衡量房地产市场健康状况的综合性指标。在梳理住房支付能力影响因素及其调控政策等相关理论的基础上，以湖南省 14 个市州为例，探讨区域住房支付能力时空演化规律，并总结住房支付能力差异化提升路径。主要结论如下：第一，2008—2020 年湖南省房价收入比均值呈现出波动上升态势，城镇住房支付能力有所减弱，但均低于全国整体水平和国际公认的 0.3 的合理标准；第二，2015 年之后，房价收入比在空间上呈现出湘西北地区较高、湘东南地区较低的趋势，这意味着住房支付能力自湘西北向湘东南地区递增；第三，根据房价收入比演化特征，可以将湖南省 14 个市州的住房市场划分为四种类型，不同类型的城市采取差异化的住房支付能力调控措施。

综上，建议：保持住房支付能力调控政策的连续性和稳定性，坚持房住不炒，多措并举稳定城市住房价格，防范和化解房地产市场风险，促进房地产业良性循环和健康发展；完善收入分配制度，扩大高质量就业岗位，提高城市中低收入群体的收入水平，进而提升城镇居民住房支付能力，促进共同富裕；积极落实租购并举，培育和发展住房租赁市场，满足不同收入家庭的多样化住房需求；提高住宅供给中保障性住房的占比，扩大保障性住房建设规模，提升中低收入家庭的住房支付能力，增强城镇居民的获得感、幸福感；鉴于住房支付能力会根据时间和城市的变化而变化，需要因城因地施策，增强精准调控的能力和水平；充分认识区域房地产市场的联动关系，构建起跨区域的房地产市场调控机制，完善和落实各项住房支付能力调控政策，推动区域联合发展。

参考文献：

- [1]Zhang C, Jia S, Yang R. Housing affordability and housing vacancy in China: the role of income

Inequality[J]. *Journal of Housing Economics*, 2016, 33:4-14.

[2]Li Y S, Li A H, Wang Z F, et al. Analysis on housing affordability of urban residents in Mainland China based on multiple indexes: taking 35 cities as examples[J]. *Annals of Data Science*, 2019, 6(2):305-319.

[3]Hsieh C T, Moretti E. Housing constraints and spatial misallocation[J]. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 2019, 11(2):1-39

[4]Kallergis A, Angel S, Liu Y, et al. Housing affordability in a global perspective[J]. *Lincoln Institute of Land Policy*, 2018.

[5]Baker E, Bentley R, Lester L, et al. Housing affordability and residential mobility as drivers of locational inequality[J]. *Applied Geography*, 2016, 72:65-75.

[6]Wetzstein S. The global urban housing affordability crisis[J]. *Urban Studies*, 2017, 54(4):3159-3177.

[7]杨巧, 陈诚. 经济集聚、住房支付能力与流动人口城市迁移意愿[J]. *现代财经(天津财经大学学报)*, 2019(1):29-45.

[8]Poon J, Garratt D. Evaluating UK housing policies to tackle housing affordability[J]. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2012, 5(3):253-271.

[9]Suhaida M S, Tawil N M, Hamzah N, et al. Housing affordability: a conceptual overview for house price index[J]. *Procedia Engineering*, 2011, 20(3):346-353.

[10]湛东升, 虞晓芬, 余妙志, 等. 中国城市住房支付能力空间差异与分类调控策略[J]. *地理科学*, 2022(2):219-231.

[11]康珈瑜, 索志辉, 梁留科, 等. 中国市域居民住房支付能力时空演变及影响因素[J]. *干旱区地理*, 2019(5):1153-1165.

[12]李在军, 尹上岗, 张晓奇, 等. 中国城市流动人口房租收入比时空格局及驱动因素[J]. *地理科学*, 2020, 40(1):103-111.

[13]Peterson K. *Backdoor revolution: the definitive guide to ADU development*[M]. Portland: Accessory Dwelling Strategies, 2018.

[14]周建军, 孙倩倩. 货币政策对房地产金融风险的影响研究——基于 SVAR 模型与门槛模型的实证分析[J]. *财经理论与实践*, 2019(4):32-37.

[15]周建军, 周颖, 林昭志. 存款准备金率调整对我国房价的影响研究[J]. *湖南大学学报(社会科学版)*, 2018(6):63-71.

[16]Matlack J L, Vigdor J L. Do rising tides lift all prices? Income inequality and housing affordability[J]. *Journal of Housing Economics*, 2008, 17(3):212-224.

[17]Stone M E. What is housing affordability? the case for the residual income approach[J]. *Housing Policy Debate*, 2006, 17(1):151-184.

-
- [18]Bangura M, Lee C L. The determinants of homeownership affordability in greater sydney: evidence from a submarket analysis[J]. *Housing Studies*, 2021:1-27.
- [19]Daniel L, Baker E, Lester L. Measuring housing affordability stress: can deprivation capture risk made real?[J]. *Urban Policy and Research*, 2018, 36(3):271-286.
- [20]钱瑛瑛, 李秋怡. 基于住房与交通综合可支付性指数的安置房选址——以上海市松江区新凯家园为例[J]. *城市问题*, 2016 (11):36-41.
- [21]郑思齐, 曹洋. 居住与就业空间关系的决定机理和影响因素——对北京市通勤时间和通勤流量的实证研究[J]. *城市发展研究*, 2009, 16(6):29-35.
- [22]Gopalan K, Venkataraman M. Affordable housing: policy and practice in india[J]. *Iimb Management Review*, 2015, 27(2):129-140.
- [23]张海峰, 张家滋, 姚先国. 我国住房成本的空间演化与劳动力流动决策影响[J]. *经济地理*, 2019, 39(7):31-38.
- [24]陈艳如, 宋伟轩, 尹上岗, 等. 长三角一体化区域城市房价收入比时空分异格局[J]. *经济地理*, 2020, 40(12):32-39.
- [25]Gabriel S, Painter G. Why affordability matters[J]. *Regional Science and Urban Economics*, 2018, 80:1-6.
- [26]况伟大. 中国城市住房可支付指数研究[M]. 北京: 中国社会科学出版社, 2020.
- [27]Yates J, Milligan V. Housing affordability: a 21st century problem[R]. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited, 2007:1-63.
- [28]刘海猛, 石培基, 潘竟虎, 等. 中国城镇房价收入比时空演变的多尺度分析[J]. *地理科学*, 2015 (10):1280-1287.
- [29]潘竟虎, 杨亮洁. 中国地级及以上城市房价收入比的时空分异[J]. *干旱区地理*, 2017 (6):1274-1281.