

# 中美住房成本和地区间收入不平等

本文由智堡翻译，支持智堡请下载智堡APP并订阅我们的黑金会员。

## 摘要

由于地区住房成本上存在差异，一个国家内不同地区的生活水平可能差别很大。

经地区房价调整后的收入数据，可以更好地反映收入不平等。

计入房价后发现，中国各省间不平等程度有所缓解；而对于美国各州而言，不平等的情况正在恶化。

## 正文部分

长期以来，衡量收入不平等一直是福利经济学的重点。经济学家调研的数据表明，**几乎所有发达经济体的收入不平等都有所加剧，而发展中国家和新兴经济体的情况则参差不齐。**

然而，仅仅关注收入只能部分说明人们生活水平上的差异，因为收入并没有反映生活成本的相关信息。一个国家内不同地区的房价，就差别很大，因城市、郊区和乡村的地理要素而异。

**由于住房通常会消耗个人收入的很大部分，而居住空间又是最重要、最稀缺的商品之一，房价会极大地影响人的生活水平。**换句话说，由于生活成本特别是房价的变化，各地区的美元购买力不尽相同。因此，对生活成本的充分考量，可以产生对真实不平等情况富有成效的见解。

在本文中，我们将研究中国这个发展中国家和美国这个发达经济体的区域人均可支配收入数据，在两个收入差距巨大的国家之间比较收入不平等的程度。

可支配收入是收入减去税务，即个人可以消费的收入。查看区域数据还可以让我们了解地理区域的收入变化情况。注意，我们调用的区域人均可支配收入数据，使我们能够描述一个地区中的家庭平均水平，与其他地区家庭相比的不平等程度；但这不足以令我们对个人的不平等程度发表看法。

然后我们再根据一个地区的房价，调整区域平均收入，看看它如何影响生活水平的不平等情况。

我们使用每个地区的人均可支配收入来计算每个国家的基尼系数，以衡量收入不平等。基尼系数取0到1之间的值。值1表示最大程度的不平等，而值0表示完全平等。由于我们使用的是每个特定地区的平均收入，因此基尼系数会低于以整个国家为单位进行平均人均收入的计算结果。

## 人均可支配收入

首先，我们来看中国各省（不包括香港和台湾）和北京、上海两个直辖市的人均可支配收入情况。收入往往集中在快速发展的东部沿海地区，特别是在北京和上海这两个直辖市。这两个城市的人均可支配收入最高，均接近5万元人民币。（汇率约为6。）中国西部的甘肃和西藏两省人均可支配收入最低，在1.2万元左右。**中国地区人均收入最高是最低的四倍。**跨区域人均可支配收入平均值约为22000元，跨区域人均可支配收入中位数约为18600元，**跨区域人均收入的基尼系数为0.19。**

再来看美国各州和哥伦比亚特区(D.C.)，在收入分配方面存在类似但不那么明显的偏差。最富裕的地区是D.C.，人均可支配收入约为6.3万美元。最贫穷的州是密西西比州，人均收入约为3.2万美元。**美国地区人均收入最高是最低的两倍，也就是不到中国地区间差异的一半。**人均可支配收入的跨区域平均值为42027美元，跨区域人均可支配收入中位数为40829美元，**跨区域人均收入的基尼系数为0.08。**

从跨区域可支配收入数据上来看，中国的地区收入不平等程度要大于美国。中国的基尼系数是美国的两倍多。

到目前为止，中国经济的快速发展导致了这种不平等，但美国的历史经验表明，**随着中国经济的进一步发展，中国的地区间不平等程度可能会开始缩小。**

## 按区域住房价格调整区域收入

**由于住房通常占据消费支出的很大部分，房价可能会极大地影响住户的生活水平。**它也许不是最大的消费项目，但一定是支出中最重要的组成部分。

例如，一定的收入条件下，一个人可以在纽约买下一个小公寓，或是在圣路易斯购置大型独户住宅。

由于大多数日常消费品可以通过全国性的食品杂货市场，在全国范围内贸易流通，因此日常消费品的生活成本在各地区之间并没有显著变化。但是，**住房是一种特殊的本地化产品，不可贸易也不能流通。**因此，虽然食品消费占消费者支出的比例较大，**生活水平跨区域差异的主要来源还是房价，而不是日常用品价格上的差异。**

此外，美国（最近一次金融危机期间除外）和中国的房价都在上涨，因此人们的生活水平——他们收入的购买力——也必然在发生变化。为了衡量这种影响，我们采用区域房价来调整人均可支配收入。请注意，只有当使用名义住房价格而不是住房价格指数时，跨国比较才在我们的课题具有意义。

2015年，住房平均占中国消费支出的22%左右；而根据2016年的数据，住房平均占美国家庭支出的33%左右。我们利用中国100多个城市的房价来构建区域住房价格水平。中国各省新房均价为每平方英尺855元，中位数价格为649元。**在房价最高的城市上海，当地房价几乎是最便宜的省份陕西的9倍。**

而对于美国，我们采用的是Zillow按州分列的新房和二手房的房价中位数。跨区域均价为每平方英尺143美元，中位数价格为124美元。**最昂贵地区D.C.的住房价格，是最便宜的州印第安纳房价的5倍多。**

中国和美国各地房价明显存在不平等，但中国的差距更大。有趣的是，人均可支配收入较高的地区也往往有较高的房价。这表明，**在其他条件相同的情况下，高收入地区在考虑住房成本后并不一定具有较高的生活水平。**

我们利用中国和美国房价调整可支配收入数据，即将**地区名义人均可支配收入除以各地区各自的房价**，来衡量当地的生活水平。

在中国各省，这样计算出来的生活水平差距远远小于收入差距。**生活水平最高的省份是陕西省，生活水平最低的省份是海南省。**

事实上，生活水平计算的中国基尼系数为0.16。这比之前仅基于可支配收入得出的基尼系数要低，表明收入分配不平等的情况有所改善。**看似高收入的城市（上海和北京）在考虑到住房负担能力后，生活水平明显有所下降。**

### Gini Coefficients: China and the U.S.

	2015 Regional Per Capita Disposable Income	2015 Regional Housing Prices	2015 Regional Standards of Living*
Gini in China	0.19	0.30	0.16
Gini in U.S.	0.08	0.21	0.12

\*A region's per capita disposable income adjusted by its average housing price

SOURCES: National Bureau of Statistics of China, U.S. Bureau of Economic Analysis, China Index Academy/Soufun, Zillow, Haver Analytics and authors' calculations.

基尼系数：中国和美国

然而在美国，各州之间生活水平的不平等反而加剧了。生活水平计算的基尼系数为0.12，较基于可支配收入得出的基尼系数增长了40%以上。就生活水平而言，印第安纳州现在是“最富有”的州；**从住房负担能力上来说，夏威夷现在是“最贫困”的州。**印第安纳州的生活水平比夏威夷高4.5倍。这种不平等，大部分是由高房价州在计算住房负担能力后，得出的低得多的生活水平所导致的。

有一点得说明，那就是并非每个人都是自己住所的房主。因此，我们也可以使用每个地区的绝对租金成本来调整区域平均可支配收入，以捕捉租户人口的不平等情况。但若假设租金成本与房价成正比，那么通过租金成本调整后的可支配收入水平，乃至我们的生活水平衡量标准可能不会发生显著变化。

## 结论

---

通过生活成本调整后的收入情况，可以提供有关当地生活水平的更有效见解，因为家庭收入的意义完全在于其最终的购买力。然而，不同地区的生活成本不尽相同，特别是在住房等非贸易和非流通的消费品方面。高收入地区的人们，可能不得不支付不成比例的高成本，以享受相同的消费产品。

我们看到，在考虑可支配收入时，美国的地区不平等程度远远低于中国。然而，**一旦考虑到住房成本的区域差异，这两个国家之间的不平等差距就会大大缩小。**

就住房等非贸易商品的收入购买力而言，中国的跨地区不平等并不比美国更加极端，尽管美国的住房价格比中国低得多——多亏了美国高得多的人均收入和更大面积的农地供应。

尽管如此，两国间的人均收入差距仍然非常大。**假设中国能够保持比同时期的美国高出4个百分点的经济增速，那么中国仍需要花费60年左右的时间才能消除两国间的收入差距。**

---

译者：张一苇

来源：Reinbold, Brian, etc., *Housing Costs and Regional Income Inequality in China and the US*, Federal Reserve Bank of St. Louis - Regional Economist Journal, 2018 Q2