

## 关于房价问题的探讨（一）

作者: 发布时间: 2004-7-4 13:52:43

中国房地产协会会长杨慎指出: 近些年部分地区房价虚高, 一些地区的房价可以用飙升来形容, 这将严重影响产业发展和市场平衡。

杨慎分析认为, 目前房价的过快增长, 远远超出了普通老百姓的承受能力, 资料显示, 各地房价的增幅基本都在20%以上, 而各地的工资水平涨幅却一直维持在8%-9%, 两者增幅的不一致已经超过了正常值, 不仅给房地产业带来了一些负面影响, 也对社会的稳定产生了一些不必要的麻烦。

杨慎指出, 地价上升、炒房是房价虚高的主因, 是由于两者共同起作用造成的: 一、地价上升过快。近些年来土地价格飞涨, 这既和土地成本上升有关, 又和现行的某些政策有关。为了避免过去暗箱操作带来的种种弊端, 我国目前实行土地公开招标拍卖。这种做法虽然能把土地卖个好价钱, 但随之产生的问题更值得反思。在竞拍中, 地价被炒得很高。长此下去房地产市场有可能被搞坏, 房地产市场也许会发生紊乱。一旦出现这些现象, 将会随之产生一系列的连锁反应。二、各地出现了一批投资购房者, 哄抬房价。这些投资购房者运用手中的闲置资金, 投资房产。买了房子不是为了自用, 而是通过出租或者二次出卖来赚取利润。

杨慎指出, 土地价格的非理性上涨是导致商品房成本过高的主要原因。一些城市对土地公开招标拍卖的实践结果, 带来了土地价格的非理性上涨, 有些城市地价从几十万元一亩猛涨到上百万元一亩。这种竞价卖地的方式, 不仅拉动了房价上涨, 而且容易促使地方政府把卖地生财当成政绩, 最终不利于耕地保护和可持续发展。杨慎说, 炒作越来越严重是房价快速上涨的另一个主要原因。如今国内出现一批投资购房者, 其数量约占购房总户数的20%至25%, 对市场的冲击特别是对房价上涨影响很大。

杨慎认为, 改革市政设施投资体制, 进一步规范房价也许是解决房价问题的办法之一。现在房价中建筑安装费用只占40%左右, 其它都是地价款、配套费和名目繁多的收费, 房价构成很不合理。如果以城市为单位建立公共发展基金, 用发行债券的办法向社会募集资金, 实行市场化运作, 既可募集一笔可观的资金, 又为机构和个人投资找到一条出路。

国家发改委经济运行与发展研究室主任王小广博士认为, 把销售合除销售的面积, 这种方法计算房价是错的, 因为城市在扩张, 这个价格在实点上在变化, 有可能是高估, 有可能是低估。例如, 高档住宅, 占30%, 但是竞争很激烈, 卖不出去, 七千八千的房子, 没有成交就没有价格, 有成交就有价格。我们的均价去年是5700高于6000的成交, 加在里面可能上升, 但是实际上是下降, 有可能是七千、八千降了千, 所以, 房价的计算是错的, 根本不可能是这样的房价。所以, 房价的问题, 首先是投资和需求, 收入和房价比。

王小广博士认为: 我们房产布局, 城市结构的布局, 居民的消费群体的布局不合理, 对城市发展产生致命的作用。五年以后, 大城市肯定会出现普遍的危机。城市结构的房子的密度, 肯定是从中心区到外围, 是一个中心区的加密的过程和郊区的疏散的过程。北京经济适用房是四环, 而中心是公寓。应该是富人住在郊外, 所谓的小城镇, 穷人住在三四环、二环之间, 世界上没有一个大城市像中国, 是逆世界城市发展住房的结构。这种结构决定我们的交通流量比别的城市大得多, 因为穷人需要公交也好, 我们的公交是认为是多了, 不是少了如果多了, 会给交通的流量, 我们造成了大的城市病的问题, 以后会有不可收拾的结局。

王小广博士认为, 高房价会带来很多的问题。第一个问题, 消费结构的失衡, 第二, 对就业的影响, 高房价就意味着很多的商业的成本很高。还有人才的流失, 我们比较房价很重要, 房价太高, 生活负担不起, 很多人都走了。相对价格低的时候, 需求肯定会增加, 实际上房价涨绝对是投机的行为, 我们必须用长远的观点看问题。

他认为: 房地产90%是纯消费的行为, 最多10%是投资, 房地产不适合投资。例如美国的房价, 每年按5.9的增长, 通货膨胀率是平均4.7, 但是它的利息是6点多, 加上不动产税, 最后总的算起来就是一个保值。这里还有一个重要的问题, 市场, 特别是早期市场, 有两个市场, 一个是5%的市场, 还有一个95%的市场, 总体的市场, 这里95%的市场分两个, 95%扣去15%, 占80%, 这是中高收入的家庭是15%。所以, 很多人考虑, 15%的市场购买力衡量我们的价格是不是高, 需求有没有问题, 是释放给高收入者, 释给机关单位购房卖给私人的, 这很多。就是说释放给5%的人, 所以自然的造成价格高。但是, 下一步的市场, 是15%的市场, 最后部分的价格是100%的全部大众化的市场, 大众化的市场, 价格需求曲线, 价格相对价格在降低, 有的是缓慢的上升。所以, 能够达到这样的程度, 短期在这几年的话, 绝对是下降, 没有太涨的空间了, 涨幅很小了。因为它也是市场自然的约束, 随着我们的释放, 平稳的增长的时期的时候, 价格绝对是一个很温和的趋势。

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

