

您的位置: 首页 - 财经动态

土地供给影响房价

作者: 发布时间: 2004-7-4 14:23:23

任志强认为:土地供给和土地价格的变化,在很大程度上影响了房价的涨落。市场经济的规律是供求关系平衡,一旦供大于求,市场价格下落;求大于供,市场价格上涨。房地产同样适用这样的规律。任志强分析,房地产市场的消费需求有三个特点:第一,现在居民的居住现状决定消费需求。如果当地的住房情况已经很好,市场对房地产项目的需求增长一定是缓慢的。其次,居民更换住房的频率。在国际上,通常情况下每年100户家庭中有20户居民要更换一次住房,最高的是瑞士大概为24户居民:每100户家庭中有24户居民每年要更换一次住房。根据资料显示,中国现在每100户家庭里大概有20户左右的家庭每年更换住房,而更换过程本身就体现住房消费需求的增长。另外,在最初的统计里,最多的家庭人口是17人一户,现在最高是5到7人一户,而一人一户的比例也在逐渐提高,并且每年提高2%-3%。以此可以看出,家庭分裂的速度和家庭成长的速度非常快。如果按新结婚组成家庭、新增人口组成家庭以及分裂家庭组成的另外一个家庭来看,对住房的需求会比以前更大。第三,人均收入增长远远高于房价增长。根据最新统计数据显示,北京连续七年时间人均收入增长远远高于住房价格增长。2003年北京房价增长比率平均为3.8%和3.9%:而城市家庭人口收入增长为9%,这说明人均收入增长会刺激住房消费需求。而且这种消费需求在不断增加,随着经济的增长消费需求还会扩大。所以说,当消费需求不变的时候,房价就会下降。当消费需求增大时,房价则升高。北京2003年住房消费需求增长30%,而供给增长是20%,房价自然不降反涨。

任志强认为:除了土地供给和消费需求会直接影响房价以外,地理位置也是影响房价的重要因素。衡量位置的好坏,不仅仅体现是不是在市中心,对于住宅项目,最重要的是交通便利性。交通位置好的,通常房价会提高。其次,可能影响位置的因素是景观,环境。在美国洛杉矶,面临高尔夫球场的第一排房子标价是六万美金,第二排房子就是四万美金,第三排变成两万美金,标价是非常公开的量化指标。同时,环境还可能会涉及其他一些条件,比如治安环境、周围的其他环境等等。北京使馆区域房价很高,还有周边有公园、标志性建筑物的,房价通常都会非常高。现在,北京已经形成文化区域,金融区域,政治区域等等,这些特大设施集中发展区域都有可能影响房价。亚运会的时候,亚运村周边的房价不断走高;而当奥运会即将来临的时候,奥运村周边的房价又在不断走高。CBD更是明显,其商业影响力远远大于业界预计。因此,CBD地区的房价也远远高于其他地区的房价。一个区域具有聚集效应,一个城市同样具有聚集效应,而聚集效应对房价的影响非常重要。以项目地理位置交通便利、具有升值潜力、具有聚集效应,房价就会上涨。反之,房价则下降。

任志强还认为,房屋产品的差异性和个性也会影响房价。房子设计的好坏,跟价格有直接关系。有的房子看着很好,但却卖不到高价,就是因为老百姓不喜欢你设计的产品。另外产品的科技含量、节能问题、环保问题等都会影响房价。另外,产品的人性化也很重要。如果开发商的项目产品能够提供特殊服务或者更人性化的设计,就可能使你的产品价格上涨。从市场反映来看,某一个地区的房屋价格,由于品牌效应而带动的都和产品设计有关系。

文章出处: [中国经济时报](#)[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有: 中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客