

我国房地产价格的发展现状及原因分析

苏州市高新区 财政局 蒋存琪

苏州市地方税务局 王 玮

[摘 要]自 2005 年初以来,虽然经过了一系列中央的调控措施,房屋销售价格涨幅趋于平稳,但部分城市房价上涨依然较快。本文首先通过对我国房地产价格飞涨的发展过程进行分析,然后分析其价格上涨过快的原因,以期作为进一步调控房地产价格的基础。

[关键词]房地产价格 现状 原因

一、我国房地产价格的发展现状分析

1998年 7月 3日,随着《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的公布实施,以取消福利分房为特征的中国住房制度改革从此拉开大幕。根据中国社科院《中国社

会蓝皮书》报告,1998年至 2003年我国商品住房每平方米的价格只增加了 343元,而到了全面实施“促进房地产市场持续健康发展”的国发 18号文之后的 2004年和 2005年,每平方米住房价格就比 2003年暴涨了 740元。

表一: 1997- 2005年我国按用途分商品房屋平均销售价格表

单位: 元

年份	房屋平均销售价格	住 宅			办 公 楼	商业营业用房	其 他
			# 别墅、高档公寓	# 经济适用房屋			
1997	1997	1790	5382	1097	4677	3090	2129
1998	2063	1854	4596	1035	5552	3170	1837
1999	2053	1857	4503	1093	5265	3333	1804
2000	2112	1948	4288	1202	4751	3260	1864
2001	2170	2017	4348	1240	4588	3274	2033
2002	2250	2092	4154	1283	4336	3489	1919
2003	2359	2197	4145	1380	4196	3675	2241
2004	2778	2608	5576	1482	5744	3884	2235
2005	3168	2937	5834	1655	6923	5022	2829

资料来源: 中国统计年鉴 2006

自 2005 年初以来,虽然经过了一系列中央的调控措施,房屋销售价格涨幅趋于平稳,但部分城市房价上涨依然较快。2006 年,70 个大中城市房屋销售价格上涨 5. 5%,比上年回落 2. 1 个百分点。分地区看,2006 年第四季度 70 个大中城市中,部分城市房价涨幅仍然较大,同比上涨较快的有深圳、北京、福州、厦门等城市。银监会副主席蒋定之表示,房地产调控没有达到预期效果,并随时可能向超出预期的方向发展。房价的非理性上涨,明显表现出泡沫特征,且有愈演愈烈之势。央行不久前公布的《2006 年中国金融稳定报告》指出,在房价攀升和房地产信贷规模较大的情况下,需关注房地产价格波动带来的潜在风险。

此前将近一年的时间里,上海房价一直处于下降通道中,房地产价格的调控似乎有所成效。历史数据显示,2006 年 4 月开始,上海房价指数就开始持续下降,其中同比最大下降幅度达到 6. 2%,到 2006 年第四季度起,上海房价下降幅度逐步减小。但是这个一度成为全国惟一个房价下跌城市的房价在 2007 年出现复苏,同时全国房价 2007 年 3 月份的涨幅也上升至去年以来的最高值。数据显示,2007 年 3 月,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 5. 9%,涨幅比上月高 0. 6 个百分点;环比上涨 0. 6%,涨幅与上月持平。全国房价 5. 9% 的涨幅是全国城市房产价格从去年 1 月份以来涨幅最高的一次,涨幅甚至高于去年全国性的房地产宏观调控前。其中深圳、北海等地区的房价涨幅超过了 10%。

我国房价为什么在这么严格的调控下还能持续飞涨,其原因值得我们进行研究。

二、我国房地产价格飞涨的原因分析

一般情况下,决定房价变化有几个主要因素: 开发成本、商品供求关系、金融市场支持等。房价呈现出一般规律是: 房价以开发成本为基础,房价随着商品供求关系的变化而变化,并受到金融市场的支持、政策导向和市场预期的影响。

(一)我国房地产开发成本上升

我国的房地产开发成本包括土地成本、税收费用、建材成本和人工成本等。近年来,房地产各项开发成本稳步上升,形成了房价上升的主要原因。

第一、土地成本

在经营城市理念指导下,中国各级地方政府在卖地的问题上,一方面把征用的土地价格压得很低,一方面又把土地平整后高价拍卖给开发商。买卖土地的差价一般都作为地方政府预算外收入,不受预算的约束,地方政府可以随意使用。据有关部门统计,2005 年,土地出让金收入高达 5500 亿元。随着各个城市的拆迁补偿标准的不断提高,不同城市单位地块平均拍卖成交价格快速上升,占到房价的 40~ 50% 左右。

第二、税收成本

房地产行业的税收费用也是形成高房价的主要原因,一般占到房价的 15% 左右。2003 年全国房地产税收才 940 亿元; 2004 年就高达 1369. 6 亿元; 2005 年,虽然房地产处在宏观调控时期,税收仍增长了 3%,达到 1798 亿元;而仅 2006 年的上半年,全国房地产行业的税收就有 1209 亿元。房地产税收占全国税收总额的比重也从 2003 年的 4. 66% 增加到 2006 年上半年的 6. 25%。

由此可见,土地成本和房地产的税费总和已占建房成本的 50% ~ 60%,且土地和税收成本呈现出日渐上升的趋势。

第三、建材和人工成本

近年来,我国的建材价格,特别是钢材、铝材的价格大幅度上升,投入住房建设的劳动力价格也随之上升。随着我国经济的高速发展,生态、绿色、智能、舒适等理念的引进,建筑密度的降低,绿地面积的增加,架空层的推广,公共活动场所的设计,住宅小区物业管理配套设施的完善以及建筑质量标准的提高,也使住房建设生产费用上升。例如,建设部要求住宅建设全面采用节能措施,这一政策的实施,每平方米住宅的建筑安装成本又增加了 20% ~ 30%。

(二)我国住房的供求关系

企业会计准则规定住房属于投资品,要么是固定资产,要么是投资性房地产。前者以自我居住为目的,后者以赚取租金或增值后转让或两种兼有为目的。所以住房的供求关系受到前两者目的的影响。

1 从自我居住的目的来看,以下几大因素造成全国城镇住房供不应求,导致房价上升。

(1)城市化进程的加速的因素。2005 年,我国城镇化率达到

— 34 —

©1994-2015 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net

42.99% ,比 1995年的 29.04% 上升了 13.95个百分点 ,平均每年新增城镇人口 2100万人。按 2005年城镇人均住房面积 26.1平方米计算 ,一年需要新增城镇住房 5亿平方米以上。当然 ,农民进城多数不可能马上就购房 ,但总有一部分人要购房 ,不购房也要租房 ,不管是购房还是租房都要占有一定数量的城镇住房。虽然这种占有也不可能达到现有城镇人均住房面积的水平 ,但即使折半计算 ,每年因城镇化的加速 ,也需要新增城镇住房 2.5亿平方米以上。

(2)改善住房条件因素。随着我国人民收入水平的不断提高 ,人民群众对居住条件提出了更高的要求。全国城镇人均住房建筑面积 2005年比 1998年增加 7.4平方米 ,年均增长 1.05平方米 ,按 2005年末城镇人口除去当年新增人口计算 ,因居民住房条件的改善 ,全国城镇每年需要新增住房也超过了 5亿平方米。

(3)拆迁因素。前几年我国城镇房屋拆迁规模和速度发展过快 ,这两年才得到合理控制。全国城镇房屋拆迁面积在 2004-2005年同比分别下降 13.59%、40%的基础上 ,2006年上半年同比下降 15%。由于拆迁导致的新增住房需求也构成了我国住房需求激增的原因。拆迁户造成的强迫需求 ,是不稳定的因素 ,这些与经济周期相关。

上述因素相加 ,每年全国城镇需要新增住房至少要达 7.5亿平方米。而 2005年全国城镇新建住宅面积只有 6.61亿平方米 ,明显供不应求。特别是住房供给结构不合理 ,中低价位住房供给不足。

2 从投资性的目的来看 ,以下几个因素决定房价的过快增长。

(1)民间资金的房地产投资。由于股市的长期低迷和目前负的实际利率的影响 ,以及制造业收益率降低 ,不管是有资金实力的机构投资者、普通居民 (以温州炒房团为典型)和民营企业 ,纷纷购买房地产进行投资 ,获取高额收益率。2006年 11月由财政部发布的一份会计信息质量检查公报表明 ,房地产企业 39家企业会计报表反映的平均销售利润率为 12.22% ,实际却达到 26.79% ,个别企业的利润率甚至高达 57%。

(上接第 33页)

教学管理所依靠的主要是教学过程中知识信息的传递、交流、加工和制造 ,因此不同校区教学条件和设施应当尽可能统一 ,以便及时有效的沟通和交流 ,保证教学决策的有效实施。合并高校的教学管理 ,需要科学、统一的管理决策和方法 ,畅通的信息渠道 ,还需要有有效的教学管理质量监控系统 ,才能使整个学校的教学管理大系统合理地运行。

3.按新的教学大纲要求组建新的师资队伍 ,对教师资源进行新的整合 ,培养新的骨干教师。

汇聚人才队伍也是合并高校教学管理的重要内容 ,要对新的教师资源进行整合 ,为教师提供良好的培养机制 ,鼓励和关注学科队伍的业绩 ,培养具有团队精神和创新意识的研究团队 ,切实保障学科队伍的利益。青年教师队伍建设也是合并高校教师队伍建设重点。学校要为青年教师提供培训机会 ,鼓励他们提高学历和职称 ,提高自己的综合素质、科研能力和教学水平。合并后 ,教师们也要按照新的培养模式 ,及时更新教育思想和观念 ,认真贯彻强化基础、提高素质、培养能力、鼓励创新的教学原则 ,积极进行教学内容、教学方法和教学手段的改革 ,不断提高人才培养质量 ,达到新的教学目标的要求。

4.为适应新形势 ,教学管理队伍需加强学习 ,提高管理意识和水平。

拥有高素质的教学管理人员是提高教学管理的前提和基础。教学管理队伍的素质和水平 ,是实现高校教学管理科学化、现代化的关键。合并前不同院校教学管理人员的思想观念、素质和管理技能参差不齐 ,不利于合并后教学管理工作的统筹和协调。因此要对教学管理人员加强培训 ,统一思想 ,提高管理水平 ,以更好的做好教学管理工作 ,才能有效的为教学服务。教学管理

(2)海外资本流入的房地产投资。目前全球资金流动性过剩和人民币持续升值的趋势 ,对外国投资者来说 ,他们不仅看到了购买人民币资产获得人民币升值之利 ,也看到国内房地产市场由政府隐性担保而获得的房地产本身的增值。这就是目前大量的外国资金进入国内房地产市场的真正原因所在 ,海外资本的投资热情伴随着国内房地产市场价格几年来的飙升。统计数据显 示 ,2006年一季度 ,外资在中国购买建筑物的资金达 45亿美元 ,超过 2005年全年的 34亿美元。

(三)我国金融市场对商业性个人住房贷款的支持
我国的商业银行的住房按揭贷款制度为住房的消费注入了强大的活力。2005年底我国房地产贷款达到 3.07万亿元 ,其中商业性个人住房贷款余额为 1.84万亿元 ,占金融机构人民币贷款余额的 8.9%。

2006年我国商业性个人住房贷款增速进一步提高。12月 11日 ,国际清算银行 (BIS)发布季度报告指出 ,中国的房屋贷款市场达 2270亿美元 ,规模居亚洲之首。商业银行成为房贷市场的主要放贷者 ,住房公积金作为补充。目前 ,住房公积金贷款占房贷市场的比重约 12%。2006年末 ,全国商业性房地产贷款余额 3.68万亿元 ,其中购房贷款余额 2.27万亿元 ,比年初增加 3630亿元 ,同比增长 19% ,增速比上年同期快 3.3个百分点。由此可见 ,我国住房消费对银行信贷依赖程度非常高。

参考文献

- [1]2006中国统计年鉴编委会.2006中国统计年鉴.中国统计出版社.2006年9月.
- [2]刘宏长.对房价问题的“诊治”.中国房地产.2007年第01期.
- [3]银监会副主席:房地产调控没有达到预期效果.第一财经日报.2006年12月29日
- [4]刘秀浩.全国房价涨幅超过调控前水平 上海3月止跌回升.东方早报.2007年4月18日

工作者自身也要加强学习 ,提高管理意识 ,专业素质和业务能力 ,学会利用科学的方法和现代化管理手段 ,提高教学管理的有效性 ;用科学的方法分析和解决教学管理中出现的问题 ;认清教学管理的内在规律 ,在实践中学会科学管理 ,摆脱经验管理的陈旧模式。教学管理队伍的素质和能力提高了 ,才能提高教学管理的水平和效率 ,才能适应合并后新的形势和要求。

教学质量是高校的生命线。合并高校更需重视教学质量的提高 ,因为教学质量是检验合并高校办学质量的核心。多学院合并是高校扩大办学规模 ,降低人才培养成本 ,发展综合性学科 ,提高竞争实力的重要手段。但是高校在合并的同时 ,也要充分考虑到合并所带来的不利因素 ,特别是对教学管理工作的巨大影响。因此合并高校要采取合理有效的措施 ,来应对合并所带来的负面影响 ,保证教学质量不断提高这一永恒的主题。

参考文献

- [1]孙绍华.如何提高合并后高校的教学管理水平[J].辽宁行政学院学报,2006,(1)
- [2]民兰平.高校合并与改革[J].高教研究,2000,(1)
- [3]薛传光.合并重组高校的办学理念与模式[J].高等教育研究,2002,(4)
- [4]陈何芳.高校合并的三点思考[J].中国地质大学学报,2001,(1)
- [5]阚勤元.多校区大学管理的实践与思考[J].东南大学学报(哲学社会科学版),2002,(11)
- [6]韩霜,郭春明.如何提高高校教学管理人员的能力[J].齐齐哈尔医学院学报,2006,(3)