# 商品住房价格研究

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2023-12-31

*【摘要】本文从商品住房的价格组成出发，全面 分析 了 影响 商品住房价格的各种因素，系统阐明了商品住房价格居高不降的原因，最后提出了抑制商品住房过快增长的途径和手段。【关键词】住房价格 土地出让上世纪90年代起步的房地产业，经过短短的十几年...*

【摘要】本文从商品住房的价格组成出发，全面 分析 了 影响 商品住房价格的各种因素，系统阐明了商品住房价格居高不降的原因，最后提出了抑制商品住房过快增长的途径和手段。

【关键词】住房价格 土地出让

上世纪90年代起步的房地产业，经过短短的十几年的 发展 ，已成为国民 经济 的支柱产业之一，每年的就业人数近一亿人，其年产值占GDP的10%左右。这个行业的最大贡献还在于：没要国家投入一分钱，每年却为国家带来几百亿的收入，正因为他的存在，各级政府才有大量的资金对旧的基础设施进行改造。房地产业本应是一个朝阳产业，但最近几年来，一路上涨的商品房价格大有将其送入绝境之势，如何正确看待和指导商品住房价格的走向是这个行业乃至整个国民经济生活的大事。

一、商品住房价格的组成 内容

商品住房价格由下列六大内容组成：①建筑安装工程费用；②设备及工器具购置费用；③工程建设其他费用；④预备费用；⑤建设期贷款利息；⑥投资人的利润。其中，第①、②两项构成工程直接费用，它是商品住房价格的最主要组成部分，是构成住房价格的基础，是工程实体消耗的费用，它包括建筑住房的人工、材料、机械费用，以及负责完成建筑安装工程的施工单位的合法利润和税金。正常情况下工程直接费用占整个房价的70%左右。

工程建设其他费用主要由土地使用费用和与工程建设有关的其他费用如办公费用、设计勘察费用以及检测试验费用构成，其主要费用是土地费用。在房地产业刚刚起步时，土地使费用是很低的，但随着市场经济的发展和人们对房地产业认识的加深，这项费用越来越大，有的项目占到总价格的60%以上。

预备费用和建设期贷款利息这两项费用并非所有项目都有，但一般都有贷款利息，因为一个住房项目少的投资在几千万元以上，房地产 企业 不贷款操作几乎是不可能的。但二者在整个价格中比例是较少的。

投资人的利润这项费用现在不太透明，正因如此，大多数人认为房地产业是一个暴利行业，要大力整顿，正常情况下占整个房价的15%左右。

二、影响商品住房价格的主要因素

影响商品住房价格的因素有很多，但最为主要的有：

1、市场因素 总之，房价格上涨将是绝对的。

2、土地资源供应状态

住房项目的建设离不开土地，而土地资源具有一次性消耗和不可再生的特点，在我国还具有国家垄断的性质。因此，随着时间的发展，可用于住房开发项目的土地越来越少，其供求关系将越来越紧张，投资人获取土地的成本将越来越大。如在武汉市202\_年中心城区土地价格为600万元/亩，周边城区土地价格为200万元/亩，市郊已达到80万元/亩，这些价格还只是一个粗略的平均数。随着我国城镇人口的不断增长，城市建设的不断加快，土地价格将会不断攀升。

3、政府的宏观政策

在市场经济条件下，政府的宏观政策对商品价格的影响力度不会太大，在我国由于市场经济体系还很不完善的情况下，政府的宏观政策还是有相当大的力度。如最近两年，国家为抑制住房价格过快增长，先后出台了“旧国6条”、“新国6条”、“国8条”等政策，对于抑制住房价格过快增长有一定的帮助。

4、当地的经济发展水平

由于我国幅缘广大，各地的经济发展水平高低不同，导致各地的商品住房价格高低不一，一般沿海经济发达地区的房价要比中部和西部地区高，有的地区差高达几倍。有的在同一地区，但由于管辖的政府不同，房价也有很大的差别，如北京市郊区的商品住房价格为6000元/㎡，但与其一路之隔的河北省的同一地区的住房价格为3000元/㎡。

三、当前普遍偏高的住房价格的成因

当前，我国的住房价格普遍高于购房者的承受能力，在武汉市，对于一个普通市民，如果只靠个人的经济力量来购买一套位于市区的普通住房，按其现在的收入他需要30-40年时间来支付住房费用，而在北京、上海等城市，这一时间可能更长。普通购房者购买住房本是改善生活的，但现在却恰恰相反，除了住房面积大一点外，其它的生活质量却大大不如以前，沉重的购房贷款压得购房者喘气都难。形成这种局面的主要原因有：

1、政府的宏观调控不力

从202\_年开始，国家和地方先后出台了几个意在抑制商品房价过快上涨的文件，但时至今日，房价仍在节节上涨。如武汉市，202\_年平均房价为2200元/㎡，至202\_年6月却达到了3200元/㎡，房价不降反涨的根本原因是政府的调控方式和手段不对。政府对房价的抑制作用只停留在文件上。具体操作和办法都存在误区。首先，政府一方面提倡要抑制房价过快增长，另一方面又要严格控制住房用地供应，使得用地资源越来越短缺，土地价格成倍上涨，房价只能上涨。其次，正是由于土地的紧缺，政府从一次次的土地出让中获取大量的出让金。这就是各级政府为什么在对待房价 问题 上动作无力的主要原因。

2、购房者的盲目跟进

由于房价一天一个价，对于购房本持观望态度的人也不得不改变主意，纷纷加入购房大军中，在一段时间内形成了商品房供不应求的局面，开发商当然就调高住房价格，而观望者就更加坚定了购房决心，这样恶性循环下去， 自然 房价一路上扬。

3、市场规则的不完善性和价格的不透明性

由于房地产业在我国还是一个新的行业，其起步较晚，规范其行为的法则也在不断完善。开发商往往利用这些，如可以预售房屋来即时回收资金，卖完以后一走了之，留给购房者的往往是 问题 房屋。

另外，由于商品房的开发是一个庞大的系统工程，构成商品房的价格 内容 又很多，而这些内容普通购房者一般很少涉及，更不知道如何去 计算 它，购房者和开发商之间这种信息的不对称性自然界导致了住房价格由开发商制定和解释，其价格只会高。

4、急速增长的城镇人口带来的房价上涨

由于我国正处于从传统的农业大国向 工业 大国转变时期，大量 农村 富余人员涌向各级城镇，特别是大中城市。他们进城后需要购买住房，使得原本紧张的城镇住房更供小于求，自然导致了房价的上涨。现在购房者中，大约有1/3的是外来人员。

四、抑制房价过快增长的主要对策

从总体上讲我国在今后相当长时间内住房仍处于供少于求的局面，因此，房价总体上还会上涨，但从什么台阶开始上涨，涨幅多大等都应当有一个“度”，而现在的价格远远超出了这个“度”。抑制房价过快增长的主要对策有：

1、政府少说多干

由于房地产业是市场 经济 的产物，因此，政府宏观政策对其 影响 是有限的暂时的，房价仍然会按市场 规律 去运动。因此，政府的主要责任是规范市场规则，理顺市场秩序，制定一些切实可行的规章制度，而不是直接干预房型多大、多长时间可上市交易等具体问题。而最近出台的“国八条”中的内容有些是明显违反市场规律的，如：规定新购商品房五年内交易征收5%营业税，五年后可免交。其主要目的是限制投资购房。但是，商品住房其本质就是商品，就应自由买卖，如果按此限制，商品住房变成了“半商品”了。

政府在抑制住房价格过快上涨上可以采取以下办法：首先，每年由政府出面组织新建一定量的经济住房和廉租住房，这些住房不以营利为目的，其主要购买者是城镇中低收入的人群。其建设用地可以划拨也可低价出让。住房售价应以成本价加5%左右利润为宜。如在武汉市经济住房的价格应在2200元/㎡左右。另外，每年新建的经济住房数量不应太少，当前不应少于当地年竣工住房的30%。其次，政府要改变思路，从过去以收取土地出让金为目的的土地出让方式转变为节约用地为目的的方式上来，对于“经营”城市的理念要重新认识，政府的主要目的是为人民服务，不是为了赚钱。对于普通的商品住房项目用地，应以低价出让，这自然会大大降低住房开发成本，进而会降低住房价格。对于高档别墅、写字楼、宾馆、商务区等项目用地，则应大幅度提高土地出让价格。

2、合理引导投资方向

对于以投资为目的的购房者，应当适当加以引导，同时也应拓展投资途径。现在是银行利率几乎为零，股市一直低迷，民间资金的出路不多，政府应多加指引而不是一味的封堵，为民间资本投资的多元化出谋划策。只有正确的疏导，才是抑制“炒房”的最佳途径。

3、购房者要理性购房

对于准备购房者，不应盲目从众。首先要确定购房的目的，其次要弄清所需住房的大小和位置，最后还要弄清自己的经济能力和时间要求，不要一味贪大求全，盲目和别人攀比。

总之，要抑制当前房价格过快增长的局面，首先是各级政府要下决心，要用市场和行政双重手段，以市场手段为主，行政手段为辅。其次，购房者要有自己的主张，不为别人所左右。最后还要适当限制外商在 中国 的购房行为。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！