

中小城市商品住宅价格现状及趋势研究

——以湖北省荆州市为例

王世明 程秀 钟绍明

(武汉东湖学院, 湖北 武汉 430212)

【摘要】本文在对湖北省荆州市房地产市场进行实地调查的基础上,调研了该地区房地产一级市场及二级市场,分析了该地区商品房市场的现状及各参与主体的行为,探讨了中小城市房价上涨的影响因素,并推出未来房价变化的趋势。

【关键词】商品住宅; 中小城市; 房价上涨; 发展趋势

商品房是经政府有关部门批准,由房地产开发经营公司开发,建成后用于市场出售出租的房屋,包括住宅、商业用房以及其他建筑物,它是开发商开发建设的供销售的房屋,能办产权证和国土证,可以自定价格出售的产权房。而自建、参建、委托建造,又是自用的住宅或其他建筑物不属于商品房范围。本文所指商品住宅为商品房中的一部分,是指房地产开发企业(单位)建设并出售、出租给使用者仅供居住用的房屋。

一、全国房地产行业现状

2011 年上半年,我国GDP 增长9.6%,这表明了我国良好的经济发展态势。房地产行业作为国民经济发展的主导产业,在城市化进程不断加快、人均面积小带来土地供应紧张以及房地产供需矛盾等诸多因素的影响下,我国的房价整体居高不下,甚至不断攀升。由于我国的经济整体发展不平衡,地域差异明显,也使得房地产行业的地域特点更加凸显。一线城市均为国际性的大城市,经济发达,人口规模大,消费能力强,房地产行业竞争激烈,产品多样,房价始终高于二三线城市,例如,由北京市中介机构根据网签数据统计出来的结果表明,2010 年10月份北京房价成交均价为19160 元/平方米,安居客网统计,7月份北京二手房价为24943 元/平方米,相比6 月份下跌0.25%,房价的下跌应为近期国家出台的一系列抑制房价过快上涨的政策所致,以限购令为首。二线城市如青岛、大连、天津等,作为发达的区域经济中心,仍具有较强的消费能力。据安居客网公布,2011 年7 月青岛房价均价为12414 元/平方米,和2010 年相比仍有较大涨幅,不过和2011 年2—6 月份的均价14725 元/平方米、13314 元/平方米、12296 元/平方米、12096元/平方米、12196 元/平方米相比整体有下降趋势。同为二线城市的烟台,房价一直处于上涨的状态,2011 年均价已达到7500 元/平方米。三线城市均为经济不发达的中心城市,消费能力一般,房地产开发业务也处于不断发展的阶段。搜狐焦点北京房产报道,呼和浩特新建的商品房销售均价已涨至5146 元/平方米。总的来说,一线城市房价趋于平稳,二三线城市房价持续上涨。

二、荆州房地产行业现状

1、商品房供应量和销售量大幅增长

2011 年第一季度荆州城区建设用地成交总面积达30.09 万平方米,成交价高达3000 多万元,同比增长91%,增加土地收益

同比增长7—8 倍，这表明了开发商投资与供应量的增加。商品房竣工面积14.42 万平方米，同比增长25.5%。其中，住宅竣工面积12.25 万平方米，同比增长57.6%。批准预售面积67.22 万平方米，同比增长169.9%。其中批准预售住宅面积61.09 万平方米，同比增长172.1%；预售套数6120 套，同比增长149.9%。第一季度荆州城区商品房销售面积10.7 万平方米，同比增长76.1%。其中商品住宅销售面积10.38 万平方米，同比增长73%；销售套数1097 套，同比增长70.6%。据统计，一季度荆州城区商品房销售额40761 万元，同比增长63.6%。其中商品住宅销售额39193万元，同比增长62.7%；商业营业用房销售额1346 万元，同比增长62.6%。商品住宅均价3776 元/平方米，同比下降6.0%，但比2010 年全年平均数增长6.8%。

2、商品房销售价格增长速度越来越快

荆州的房地产发展可以分为三个时期：一是2006 年及2006 年之前，荆州房地产市场发展缓慢，均价不足1500 元。二是2007—2008 年受金融危机影响，荆州房地产发展持续缓慢，城区商品房销售面积72.28万平方米，同比下降10.9%；其中商品住宅销售面积70.13 万平方米，同比下降10.6%。商品住宅空置面积22.78万平方米，同比增长2.83倍，这段期间房价虽有所上涨但涨幅趋缓。三是2009 年后，房地产市场进入迅猛增长时期，虽然商品住宅的销售速度在逐年放缓，但是销售价格增长是越来越快，2008 年商品住宅销售均价为2051 元，2009 年的均价2541 元，到了2010 年，均价迅速增长到3535 元，与2008 年相比，两年时间房价上涨了72.3%。

从2001 年到现在，荆州城区房价年平均涨幅15.2%，高于全国平均水平，也高于周边城市平均水平（见表1）。

表 1 2001—2010 年荆州城区商品住宅销售均价趋势

单位：元/平方米

年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
价格	880	822	945	1179	1395	1596	1960	2051	2541	3535

（注：数据来源：荆州市统计局。）

3、房价增长与居民收入增长比较

根据有关部门统计，荆州城区居民家庭收入水平状况：低收入和最低收入家庭，户均年收入2 万元以下，占家庭总数比例43.85%；中等收入家庭，户均年收入2—6 万元，占家庭总数比例51.54%，高收入家庭，户均年收入6 万元以上，占家庭总数比例4.61%。2001—2007 年，荆州城区GDP 平均增长速度为12.6%，人均GDP 平均增长速度10.8%，而同期房价平均涨幅为15.7%，高于经济增长速度，说明房价水平与经济发展水平不相适应。

4、荆州房价与周边城市房价对比

从经济发展水平来看，荆州的房地产发展水平与周边城市相差并不大。以武汉和宜昌为例，就2010 年4 月商品住宅均价而言，宜昌为4773 元/平方米，武汉为6432 元/平方米，而荆州为3738 元/平方米，由此看来，荆州房价的绝对数远低于武汉和宜昌，但若结合经济发展水平来考虑，荆州的GDP 不管是从总值还是人均来考虑均低于武汉和宜昌，所以综合这两个方面考虑，荆州的房价水平与这两个城市差别不大，其房地产能保持平稳的速度不断发展。

三、导致荆州市商品住宅价格持续上涨的原因

1、商品住宅项目的总开发成本不断增加

成本增加是荆州商品住宅价格持续上涨的主要原因。随着经济的发展，物价水平总体上呈不断上涨趋势，荆州市也不例外。物价的不断上涨，必然会导致商品住宅项目总开发成本的持续增加。商品住宅项目的总开发成本由开发成本、开发期间费用、行政事业性收费、税金四个部分构成。

在2008年，荆州统计部门对地价为45万元/亩、容积率为1.5的商品住宅项目进行过测算，普通商品住宅每平方米的成本大致表现在以下几个方面：一是开发成本。包括土地成本450元/平方米，前期费用（包括前期策划、可行性论证、规划设计、建筑设计、场地三通一平等费用）为50元/平方米，砖混结构多层住宅建筑安装工程费600元/平方米，供水、供电、道路、绿化、排水排污等配套建设工程费为110元/平方米。二是开发期间费用。包括管理费、利息支出等，摊薄为170元/平方米。三是行政事业性收费。包括城市建设配套费、消防设施配套费、人防建设费、墙改基金、散装水泥费等，摊薄为110元/平方米。四是税金。包括城市维护建设税、教育费附加等约为90元/平方米。根据测算总开发成本约为1580元/平方米。其中，土地成本约占总开发成本的28%，开发成本约占总开发成本的77%。

荆州市的土地、建筑材料和劳动力等因素的价格一直在不断上涨，直接影响了开发成本。以土地价格上涨情况为例，2010年荆州城区出让房地产开发用地681.53亩，平均地价217.98万元/亩，同比增长137.8%，比2009年的增幅高119.3个百分点，而且地方政府不会控制土地价格的上涨，荆州市2009年财政收入62亿，其中土地出让所得28亿，房产税收1.5亿，由数据可知，将近一半的财政收入由房地产业带来。由此可知，物价的不断上涨直接导致了开发成本的不断增加。商品住宅的价格必然随之持续上涨。当前通货膨胀的出现，使得商品住宅价格上涨得更加明显。

2、各类需求依然存在

需求因素也是影响荆州商品住宅价格持续上涨的一个重要因素。需求包括刚性需求和投资性需求。在刚性需求方面，荆州经济在不断发展，城市化面积不断扩大，城市人口在不断增加，从2000—2010年，荆州人口增加20多万，拉动了商品住宅刚性需求的持续增长。笔者随机对173位市民做了“住房需求调查”问卷，统计问卷结果发现，有53位市民在未来2年内有购房需求，即约30%的人在未来2年内有购房需求。在投资性需求方面，商品住宅与普通商品不同，它不仅可以满足人们的居住需求，还可以成为投资品；随着物价的不断上涨，通货膨胀的加剧，将钱投资购买商品住宅以保值逐渐成为了一种需求。当人们对商品住宅价格上涨的预期越大时，投资性需求就会越大。虽然目前还没有投资需求这方面的准确统计，但据业内人士保守估计，荆州投资性购房的比例不会低于10%。由此可见，在供给量增长有限的情况下，自然会造成商品住宅价格的持续上涨。

3、开发商对房价的影响

开发商“炒作”力度的不断加大也在一定程度上推动了商品住宅价格的持续上涨。以荆州市第三大楼盘——顺驰太阳城为例，该楼盘在2004年1月份拿到土地开发权，到同年的7—8月份开盘，以“适度、和谐”为主题卖点，以平均1500元/平方米创当时最高销售价，且在开盘的当天就售出大部分楼房。到2007年二季度开始，荆州楼市中以住宅品质为宣传卖点的项目成为市场的主导，不少项目在产品定位、销售策略，甚至在投资回报方面加大了炒作的力度，通过不遗余力地包装商品住宅，刻意突出商品住宅特点、亮点、卖点的炒作行为增加了商品住宅的成本，拉动了价格的上涨。

开发商对房价影响的另一个重要因素在于开发商对现售房的囤积。据了解，在荆州市数个楼盘中，其开发商均存在一定程度的囤积商品房行为。开发商囤积现售房，给购房者造成商品房供应量紧张的局面，与此同时提高商品房价格，这样就形成了房价不断上涨，购房者依然争相购买的局面。

四、荆州商品住宅价格发展趋势

1、国家进一步加大房地产市场宏观调控力度

近几年，国家出台一系列政策抑制房价过快上涨，但从2010年全国房地产市场来看，宏观调控的效果不明显，抑制地价、房价大幅上涨，并且拉动相关行业产品价格上涨，给国民经济健康运行造成了较大的压力。因此，从2011年年初，国家就进一步加大了房地产市场宏观调控力度。

2011年1月26日，国务院办公厅发布了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号文件）。为继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，《通知》提出了八条调控房地产市场的政策措施（简称“新国八条”）。随后，湖北省政府办公厅印发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，通知共五条（即“鄂五条”），要求按“新国八条”要求，各地坚决落实新一轮房地产调控政策。同时，荆州市也出台了新建住房价格控制目标。

2011年7月份以来，国务院要求房价上涨过快的二三线城市执行限购政策，与国务院要求同步，住房和城乡建设部已经开始调查分析部分二三线城市和中小城市房价快速上涨的成因，并据此草拟了新一轮的限购城市的名单。虽然目前还没有公布二三线城市的限购范围，此轮限购令会不会涉及荆州，我们还无法得知，但毫无疑问，对最先限购区域的投资投机需求将会有立竿见影的抑制效果。

很明显，2011年是国家强力调控房地产市场的一年，宏观经济环境和政策环境将约束荆州房价的走势。

2、荆州商品住宅价格不会下跌

虽然国家大力调控房地产市场，但是短期内荆州房价不会下跌，主要原因有三点：一是目前城市经济还在快速增长，房地产市场没有出现严重的“有价无市”局面；二是影响房价上升的因素都没有改变，刚性需求没有减少，成本上升，各项需求在自然增加，房价难以下跌；三是荆州房价与周边城市相比相对较低，处于“价格洼地”，周边城市居民到荆州购房的日益增多。根据笔者走访发现，荆州市所属县市和城镇消费者在荆州城区购房居住或者投资，大多属于收入较高的阶层，对日益上扬的房价有较强的承受能力。省内其他地区消费者、外省消费者在荆州城区购房多属投资，这些消费者所在城市的房价一般高于荆州，他们更看重荆州房地产的增值空间。可以说，在一定程度上，外地购房者对荆州房价起到了支撑和抬升的作用。所以综合上述原因，荆州房价不会下跌。

3、荆州房价不会大幅上涨

首先，国家调控政策和省市出台的新建住房价格控制目标，很大程度上约束了房价的上涨幅度。其次，荆州城区市场供应充足，不会出现供不应求的局面。目前城区2004—2010年取得土地使用权而未开发的项目共42个，土地面积204.07公顷，可建房屋面积477万平方米。最后，房价已经达到一定高度，居民对房价的承受能力有所下降。根据中国人民银行的调查报告显示：从对房价预期与购房意愿看，74.4%的居民认为当前房价过高，难以接受。同时，66.75%的武汉市民认为武汉房价偏高，22.18%的认为武汉房价已经很高。从受访者家庭基本月均收支情况来看，商品房均价已接近或超过许多中等收入家庭的月收入，成为多数购房家庭的最大负担。

由于上述原因，房价不可能出现大幅度上涨。

4、荆州房价还会继续上升

根据以上分析，虽然荆州房价不会下跌的同时也不会大幅上涨，但是房价还会稳中有升，原因有以下几点：一是地方政府对土地财政的依赖短期内难以根本转变。住建部一位官员在谈到房地产市场调控时说，调控的难点之一就是地方政府对土地财

政的依赖，使得房价越高，土地价格越高；而土地价格越高，地方政府用于城市基础设施的钱就更多。在现行体制下，即使普遍开征房产税，也难以扭转地方政府对土地财政的依赖（见表 2）。

表 2 2006—2010 年全国土地出让金占土地财政收入的比例

年份	2006	2007	2008	2009	2010
土地出让金(亿元)	7676.89	11947.95	9600	15910.2	27111
地方财政收入(亿元)	18303.58	23572.62	28649.79	32581	40610
土地出让金增幅(%)	30.50	55.60	-19.70	65.70	70.40
土地出让金占地方财政收入的比例(%)	41.94	50.69	33.51	48.83	66.76

(注:数据来源:国土资源局。)

二是地价上升推动房价上升。荆州地区房地产开发用地价格几年来连续大幅上升是推动房价上升的重要原因，2010 年土地单价和楼面地价均创历史记录，所以这一年房价涨幅也最高。地价暴涨的势头，不可能极速冷却下来，即使采取强硬措施调控，短时期内“地王”可能减少，但地价不可能真正降下来，因此房价仍然会保持上涨趋势。

三是资金流动性过剩推动房价上升。2010 年荆州城区个人按揭贷款总额为95916 万元，远远超过2008 年的13408 万元和2009 年的35884 万元。数据充分说明，房价高涨背后，信贷资金推动因素明显。在未来几年，无论国家的调控措施如何，大量资金仍会源源不断地涌入房地产市场，支撑房价上涨。

从市场自身的发展趋势看，在经济持续发展的状态下，房价的总体趋势仍然是上升而不是下降。荆州房价未来的大体走势也将是如此。当然也不排除个别楼盘会出现价格下降或者“策略性降价”，但是，不会影响房价的总体趋势。

【参考文献】

[1] 刘洪玉、张红：房地产业与社会经济[M]. 北京：清华大学出版社，2006.

[2] 2009 年度湖北省城市地价监测报告[R]. 湖北省国土资源厅，2010.

[3] 王志宗：宏观调控下的荆州房价[J]. 荆州房地产，2011（2）.

[4] 2010 年荆州统计公报[R]. 荆州市统计局，2010.

[5] 中国人民银行：2011 年第 1 季度储户问卷调查报告[R]. 2011.