



近一个时期,关于“合理房价”的探讨和争论成为全国和郑州多家媒体热议的焦点。

3月14日,国务院总理温家宝在今年“两会”的中外记者见面会上,谈到合理房价时明确指出:“合理的房价,应该是使房价与居民的收入相适应,房价与投入和合理的利润相匹配。现在我可以明确地告诉大家,一些地方房价还远远没有回到合理价位。”此前,温总理也多次表态,此次宏观调控的目标就是抑制房价过快上涨,促使房价回归合理区间。

具体到郑州,现阶段“合理房价”的区间到底应该是多少?目前郑州的房价水平合理吗?评判“合理房价”的标尺到底是什么?专家学者、开发商、购房者如何看待郑州的“合理房价”?上周末《中原楼市》以“郑州房价处于合理区间 今年正值购房较好时机”为题,编发了全国人大代表、建业集团董事长胡葆森“两会”归来话楼市的新闻策划报道后,如同一石激起千层浪,引发各方关注,观点殊异,众说不一。为此,本报记者近日来特地采访了有关专家学者和开发商代表,并随机走访了若干郑州市民,进一步探讨郑州“合理房价”这一牵动千家万户敏感神经的热门话题。

众评郑州“合理房价”

本报记者 任志伟 杨秀娟

算账

房价多少才谓“合理”

谈到“合理房价”的评判标准,比较权威的解释是房价与居民的收入相适应,相吻合,换言之,要看“房价收入比”,即一个地区一个城市的住房价格与城市居民家庭年收入之比。

目前国内流行的一套房子的合理房价是户均年收入6倍的说法,据称是在上个世纪90年代初世界银行专家黑马先生(Andrew Hamer)在进行中国住房制度改革研究时,提出的一个被世界银行认为是“比较理想”的比例。

按照这一理想比例,不少关注房价的郑州购房者,纷纷核算郑州“合理房价”,并称其为民间的“房价公式”,具体来说,“合理房价公式”计算方式为:“2011年当地城市人均可支配收入×家庭平均人口(3口)×6,再除以90平方米”,之所以除以90平方米,大部分购房者解释称,是因为建筑面积90平方米是大户型和小户型的分界线。那么,可以按这个公式,算出郑州的“合理房价”。

统计数据显示,2011年郑州市城市居民家庭人均可支配收入为22476.59元。按照计算公式,郑州市合理房价=(22476.59×3×6)÷90=4495.3元/平方米。

而郑州市住房保障和房地产管理局提供的数据显示,2012年2月郑州市区的商品住宅销售均价为5945元/平方米,约相当于民间“合理房价”的1.4倍,高于民意中的“合理房价”标准。问题随之而来,上述数据是按照城市居民家庭平均人口三人来计算的,“三口之家”是目前城市家庭中典型的家庭人口结构,但是纵观目前的购房人群,包括首次置业的人群,相当多的家庭人口并非三口,有的是四口之家,如果农村的父母接到城市来居住,很多家庭是五口甚至六口之家,如果购房者的家庭人口是五口,合理房价的数据便会随之改变。而且,目前郑州在售楼盘有一半被外地购房者购置,市地和省外的购房者家庭人口一般比郑州要多,所以,数据固然有说服力,但是数据并非铁板一块,需要加以科学分析才能得出合理的结论。再者,对于一个三口之家,理想的户型面积应该在80-90平方米之间,如果按照80平方米的户型来计算,则合理房价的区间会更高一些。

购房者

希望房价与工资收入相适应

在郑州的购房者中,收入在2000-3000元之间的普通工薪阶层应该是占比例最大,购房需求强烈的一部分群体。金水区经三路小学的老教师谈到郑州的合理房价问题时表示,自己月收入2500元,家庭年收入约6万元,还要养活一个孩子,日常生活开销、教育和医疗费用已占去了很大一部分。现在市区很多房价已经涨到8000元甚至1万元,“这样算来我们不吃不喝10年也买不起房子”。

“但是期待房价大幅度下降是不可能的,因为地价、建安成本、人力成本、营销成本、财务成本都在上涨,各种税费都没有减少。虽然没有一家开发商晒出账本,但作为购房者的我们也略懂其中的道道。”谈到其可以接受的房价区间,张老师说:“只是希望房价能在一个合适的范围,个人认为,住宅均价不应超过大部分工薪阶层月工资收入的两倍。”

某广告公司的中层人员崔先生月收入7000元以上,作为一位中高收入阶层的购房者,他希望东区的房价可以降到5000-6000元,西区在4000-5000元左右,也就是在目前的不同区域均价基础上降价1000-1500元。“能在8-10年买到一套100平方米的商品房,那么这个价位就是相对合理的。”崔先生说。

据调查,郑州本地大学生毕业生中有80%的人群都希望先买房,在这个城市稳定下来。某咨询机构余小姐告诉记者:“我大学毕业不到一年,月收入基本在2000元左右。如果房价能回到4000元以下,在父母的扶持,就能在5年之内买一所50平方米的单身公寓,这样就可以在这个城市有个安身之地。”

也有网友表示,希望在两会的影响下,在房产调控政策的持续作用下,房价能够回归合理,这样才能提高城市对人才的吸引力,解决各地城市人才缺乏现象。

开发商

“合理房价”算法不一结果殊异

从总体来看,郑州不同购房群体心目中的期许房价在3000-5000元左右,这个价位现实吗?

针对这个问题,豫发置业董事长助理朱洪杰认为,所谓的“合理房价”不能用一个简单的数字一概而论,因为购房群体的收入水平差距较大,人均收入这个数据不具有普遍性。

针对网友提出的3300多元的“合理房价”标准,他说:“任何一个国家甚至像美国、日本这类发达国家都还没有达到所有人都买得起房的阶段,更别提中国了。而网友所计算出来的数据则是建立在全民都买到房的基础上的,显然,这是不符合实际的。”

华远地产董事长任志强曾发表博文写道:“所有人都买得起房是社会的失败。”朱洪杰对此表示赞同,他特别强调商品房的概念,即具有

经营资格的房地产开发公司通过出让方式取得土地使用权后经营的住宅,按市场价出售。这样一来,商品房的价格则是由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次等因素共同决定的。从法律角度来看,商品房是指在市场上自由交易,不受政府政策限制的商品房屋,包括新建商品房、二手房但不包括公有房屋、廉租住房、经济适用房等政府对其交易有限制条件的房屋。

另一方面,“商品的价格是由其供求关系决定的,而郑州的供求状况是因区域、项目定位和居民的收入水平来维系的。”新芒果副总经理李涛告诉记者,“不同区域的供求关系不同。举个例子,东区商品房各项成本较高,包括土地、建筑、配套设施等方面的集合,这样算来,郑州的房价成本就已经超过5000-6000元了。就拿新芒果近期开发的项目

定位来说,其主要是以环保、节能特点的一个高端化的项目,加上东区的土地成本、新材料、技术设备等因素,市场价设定在8000元每平方米左右。”

“因此,坦白来讲,商品房的价格是一个市场化的标准,是为能买得起房的那部分人准备的,从郑州的实际情况来讲,大概一个家庭收入6000-9000元以上才算具备买商品房的条件。”朱洪杰说。

结合郑州的城市发展阶段等方面因素,朱洪杰认为,“客观来讲,一个家庭用6-8年的时间买到一套房子是比较合理的。我们豫发近期开发的项目定价大约在6000元,这是跟客户的承受能力相关的。”

刚刚参加全国人代会回来的建业地产董事长胡葆森则公开表示,郑州房价均价在6000元左右是一个合理的区间。

现实

房价上涨幅度得到遏制

采访中,新田置业总经理冯冯生表示:郑州“合理房价”难有统一标尺,但是它山之石,可见一斑。远在深圳出差的他,通过手机短信给记者转发了一篇始见于《金陵晚报》的一篇报道,其中的内容为:近日,英国劳埃德银行集团旗下公司最新发布报告称,纵观全球十年房价涨幅,报告调查的全球32个国家和地区房价平均上涨56%。印度跑得最猛,涨幅高达284%,中国香港也进了榜单前五名,涨幅高达125%,而中国内地则位居第14位,涨幅为47%。

在调查的32个国家和地区中,从2001年~2011年十年间,新兴市场房价涨幅最高,前六大国家和地区中,新兴市场占了四个,而前三名被新兴市场包揽。纵观整个榜单,前六大房价涨幅最高的国家和地区涨幅全都超过100%。整体来看,从2001年开始,印度房价涨得最猛,涨幅为284%。这一数字几乎是英国同期房价涨幅的6倍,是整个欧盟地区房价的10倍。紧随印度之后的是俄罗斯和南非,十年房价涨幅分别达到209%和161%。

在我国,房价在经过持续上涨之后,在限购、限贷、限价等宏观调控手段并用的情况下,2011年的楼市交投明显萎缩,成交均价涨幅回落。

国家统计局3月18日发布的报告数据显示,今年2月份我国70个大中城市,新建商品住宅价格环比下降的城市有45个,持平的城市有21个,环比价格上涨的4个城市涨幅均未超过0.1%。从同比情况看,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有27个,比上月增加了12个;同比涨幅比上月回落的城市有32个,涨幅均未超过2.7%。中原地产研究部总

监张大伟对此表示:“目前全国主要城市的房价,在环比降价城市数量上涨的情况下,同比降价城市数目也明显增加,而且叠加目前的CPI,房价可以说在回归合理的过程中。”

易居研究院认为,根据市场走势,预计2012年全国新建商品住宅成交价格同比会有小幅下跌,若按近五年人均住房建筑面积的复合增长率以及城镇居民人均可支配收入增幅大致估算,则2012年全国房价收入比将降至6.87,接近2008年水平,回归合理区间。

某位不愿意透露姓名的业内人士预计,今年将是房企艰难的一年,房价总体降价幅度约为20%。现在房产商处境两难,降得太快会引起早期业主的反对,如果不降,在这种调控情况下也卖不出去,就会影响到生存问题。

房地产高利润时代当终结除了房价收入比之外,温家宝总理也谈及了“房价与成本合理的利润相匹配”这一个指标。虽然相对于房价收入比,这一指标更难取得明确的量化标准,不过从行业发展的趋势来看,未来开发商利润率下滑是一个大趋势,由房价超预期上涨而带来的高利润率时代将逐渐终结。

在成本方面,目前有官方数据的主要是土地出让金。2011年,随着调控深入和楼市低迷,全国土地市场均呈现出低迷态势。

就利润率而言,业内人士认为,房地产行业作为资金密集型行业,风险高、周期长,要求获得高于社会平均水平的超额利润有其合理性,但近几年来,因房价过快上涨而带来的行业高利润率显然并不合理。

期待

让“合理房价”的梦想照进现实

针对如何解决居民收入与住房之间的矛盾问题,赵进京提出两点,首先,政府可以在中原经济区建设中申请国家的政策倾斜,如设立房产税改革试点等,还要减少保证金,完善合理税、缓缴税政策,严厉打击乱收费等。同时,他也对广大购房者提出了自己的一点建议:“安家不一定非得安居,要克服攀比心理,改变过分追求享受的心态,根据自身情况在适当的时间购买合适层次合适面积的房子。”

谈到郑州居民收入与房价水平之间的矛盾时,朱洪杰表示:“这与咱中国老百姓传统的安居乐业的观念有关。有些人刚工作一两年就要买房,还一定要100平方米的大房子,这是非常不切合自身实际的。事实上,个人应该根据自身的收入状况选择适当的方式居住,买不起房可以先租房,可以买廉租房、经适房,不一定非要买商品房,买不起大房子可以先买一个90平方米的小三房过渡。豫发置业的近期项目也从这方面也为

购房者做了非常充分的考虑。”显然,在当前情况下,摆正对楼市的心态和对自我的定位是每个老百姓都要做的。是否真的需要买房,要买什么样的房,与自己相关的政策有哪些,都是我们所要关心的。只有了解了市场的真正趋向,才能正确选择适合自己的方式,不错过这把握住的机会。

高房价要降多少才是合理,是否要降到让大家都买得起?不少购房者也表示,强烈支持“合理房价公式”,认为楼市调控不是一朝一夕的事情,虽然现在买房看起来不现实,不代表今后没有实现的可能性。比如,中国产业结构的转型、地产业的市场规则进行调整、投资属性逐渐减弱等,都有望促使房价长远回归合理。

涨还是跌?这是个问题。一千个人心中有一千个哈姆雷特,一千个人心中也有一千种“合理房价”。让“合理房价”“照进现实”,这无论对于政府、对于开发商还是对于购房者来说,都将任重道远。

