

文章编号:1002-980X(2006)05-0024-04

公共产品缺乏是造成住房价格偏高的重要原因

朱德开

(合肥学院 经济系,合肥 230601)

摘要:近年来,我国住房价格不断上涨,但房价仍在消费者承受范围内;房地产开发企业并未出现普遍的暴利行为;居民人均购房与建房支出占家庭收入的比重也没有明显的增加。由于公共产品不足,居民家庭教育和医疗支出所占的比重迅速提高,消费者对未来收入和支出的不确定性预期增强,购房能力相对下降。消费者越来越不敢花钱,也就越来越觉得住房价格高,因此,公共产品缺乏是造成住房价格偏高的重要原因。

关键词:公共产品;住房价格;可支配收入;房地产开发利润;不确定性预期

中图分类号: F402.3 **文献标志码:** A

1998 年城镇住房制度改革以来,我国住房价格一路攀升。2001 年—2004 年,剔除物价因素,住宅平均售价每年分别上涨 1.9%、4.0%、5.7%和 9.4%。所以,很多学者据此认为,我国住房价格已超过消费者的承受能力^[1];还有人认为,房地产开发高额利润是房价上涨的决定因素^[2]。本文利用统计数据,试图从另一个角度探讨我国住房价格偏高的原因。

一、住房价格分析

住房价格的高低是相对居民收入而言的。这几年我国住房价格增长确实快,但不能因此就得出住房价格高的结论。

(一) 住房价格的变化

1997 年—2004 年,我国商品房价格迅速上升。

由表 1 可知,按当年价计算,2004 年全国房屋平均售价 2714 元/ m²,比上年增加 15.0%,比 1997 年增加 35.9%。分类来看,商品住宅增长最快。2004 年住宅平均售价 2549 元/平方米,比上年增加 16.0%,比 1997 年增加 42.4%(办公楼和商业营业用房比 1997 年分别增加 18.3%和 28.3%)。

(二) 房价收入比

与住房价格相比,城镇居民收入增长更快。2004 年我国城镇居民人均可支配收入 9422 元,按当年价计算,比 1997 年增加了 82.6%(见表 2),相当于同一时期住房价格增幅的 2 倍。国际上常用房价收入比反映房价水平和居民的购房能力。房价收入比,是指一套中等水平住宅的市场价格与中等水平的居民家庭年收入的比率。一般认为,房价收入比以 6:1 左右为宜。影响房价收入比的因素有三个:住房单价、住房标准和家庭年收入。住房单价一

表 1 1997 年—2004 年我国商品房平均销售价格 单位:元/ m²

年 度	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
房屋平均售价	1997	2063	2053	2112	2170	2250	2359	2714
其中:住宅	1790	1854	1857	1948	2017	2092	2197	2549
办公楼	4677	5552	5265	4751	4588	4336	4196	5533
商业营业用房	3090	3170	3333	3260	3274	3489	3675	3966

资料来源:由 1998—2005《中国统计年鉴》整理而成,下同。

收稿日期:2006—03—01

基金项目:本文系安徽省教育厅人文社科项目“房地产市场非均衡实证研究”(编号:2006sk184)阶段性研究成果。

作者简介:朱德开(1964—),男,安徽无为,合肥学院经济系教师,硕士,主要从事房地产经济和区域经济研究。

表 2 1997 年—2004 年我国城镇房价收入比

年度 指标	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
人均可支配收入(元)	5160	5425	5854	6280	6860	7703	8472	9422
住宅平均售价(元/ m ²)	1790	1854	1857	1948	2017	2092	2197	2549
人均居住建筑面积(m ²)	17.8	18.7	19.4	20.3	20.8	22.8	23.7	25.0
房价收入比	6.2 ³ 1	6.4 ³ 1	6.2 ³ 1	6.3 ³ 1	6.1 ³ 1	6.2 ³ 1	6.1 ³ 1	6.8 ³ 1

般采用住宅平均售价;家庭年收入一般采用家庭可支配收入;住房标准一般采用当年人均居住建筑面积。根据表 2,1997 年—2004 年,我国每年房价收入比,与 6.1 的国际标准非常接近。除 2004 年(6.8 1)外,其余年份都在 6.4 1 之内。

有的学者按 100m²/套的标准,计算房价收入比,这样计算出来的房价收入比往往超过 10.1。我认为这种计算方法不合理。按建设部规划,2020 年我国城镇居民小康住宅标准为人均居住建筑面积 35 m²,每套住房建筑面积 100—120 m² 左右。据报道,发达国家经过长期居住实践,已经筛选出一个适度、合理、可持续发展的户型区间:单套住宅建筑面积在 85—100 m² 之间。2002 年,日本、瑞典和德国这样发达的国家,其新建住宅平均建筑面积分别只有 85 m²、90 m² 和 99 m²。2005 年我国人均 GDP 刚过 1700 美元,人均居住建筑面积约 26 m²,现在就采用 100 m²/套的住宅标准,相当于 35 m²/人,显然“超前消费”了。所以,按人均居住建筑面积计算,我国目前的房价收入比并不高,住房价格仍在消费者承受范围内。

二、房地产开发经营利润分析

多年来,人们普遍认为,房地产开发经营业属于暴利行业。2005 年上半年,福州市有关部门对当地 23 个楼盘价格成本测算后发现,开发商的利润率平均约 50%,最低的约 20%,最高的超过 90%,其中利润率超过 50%的楼盘有 10 个,但实际情况并非如此简单。

(一) 房地产开发经营成本

以福州市某某花园为例,该房屋地价 683 元/m²、建筑和安装费用 875 元/m²、配套建设费用 486 元/m²、开发商运营成本 390 元/m²,总成本 2434 元/m²,平均售价 3900 元/m²,利润率达 60%。其实,这是项目利润率,不是企业年利润率。房地产开发是项目开发,是按限定时间、成本和质量标准完成的一次性任务。一个项目从获得土地使用权到房屋销售完毕,大约要 3 年左右的时间。一个项目结束了,

才能进入下一个项目。如果将一个项目的利润分摊到每个年度,利润率并不高。即使项目利润率为 60%,企业年利润率也就 20%左右。比较而言,土地成本在房价中所占的比重越来越大。2001 年以前,居民住宅用地价格上涨幅度与住宅价格上涨幅度十分接近;2002 年以后,居民住宅用地价格上涨幅度明显超过住宅价格上涨幅度。据统计,2002 年—2004 年,全国住宅价格指数分别为 104.0、105.7 和 109.4,而住宅用地价格指数分别达到 107.7、112.4 和 111.6。

(二) 房地产开发经营利润

与其他行业相比,房地产开发经营并不存在普遍的暴利行为。根据 2005 年 12 月公布的全国经济普查主要数据整理分析,2004 年全国房地产业总资产 69774.7 亿元、所有者权益 19121.7 亿元,主营业务收入 14740.6 亿元,实现利润 1225.5 亿元,其中房地产开发经营业总资产 61790.0 亿元、所有者权益 16005.9 亿元,主营业务收入 13315.0 亿元,实现利润 1035.2 亿元。房地产开发经营业主营业务收入利润率、所有者权益利润率和总资产利润率分别为 7.77%、6.47%和 1.68%。2004 年全国商品房销售额 12601.3 亿元,即使房地产开发经营利润全部由商品房销售实现的,商品房销售利润率也就 8.22%,而盈利水平超过房地产开发经营的行业则很多。

首先看第二产业,第一类是工业企业,主营业务收入利润率和所有者权益利润率分别为 5.98%和 12.57%,前项指标低于房地产开发经营业,但后项指标高于房地产开发经营业。工业中的采矿业,这两项指标分别达到 20.74%和 29.40%,远在房地产开发经营业之上。第二类是建筑业,主营业务收入利润率和所有者权益利润率分别为 2.81%和 6.98%,虽然主营业务收入利润率较低,但所有者权益利润率也超过房地产开发经营业。

其次看第三产业,房地产业属于第三产业中的第二类。第一类是交通运输业,主营业务收入利润率和所有者权益利润率分别为 9.90%和 5.95%,前

项指标高于房地产开发经营业,后项指标低于房地产开发经营业。第三类是批发零售业,主营业务收入利润率和所有者权益利润率分别为 1.94 %和 11.54 %,前项指标低于房地产开发经营业,后项指标高于房地产开发经营业。第四类是住宿和餐饮业,两项指标都低于房地产开发经营业,但亏损的是国内企业,外资企业的主营业务收入利润率达 8.0 %。第五类是其他第三产业,主营业务收入利润率和所有者权益利润率分别为 10.23 %和 5.87 %,前项指标高于房地产开发经营业,后项指标低于房地产开发经营业。其他第三产业中的信息、计算机业,两项指标分别为 22.01 %和 12.11 %,均高于房地产开发经营业,其中电信业销售利润率高达 95 %,这才叫暴利!金融业主营业务收入利润率虽然只有 3.76 %,但其保险业和金融服务业分别达到 12.4 %和 45 %^[3]。

我国的房地产业是改革开放后出现的新行业。目前 80 %以上的房地产开发企业属于非公有制企业,他们没有财政补贴,完全自负盈亏。在产业形成时期,房地产开发企业没有一定的利润,规模就上不去、成本就下不来,房屋的质量也提不高。2000 年以前,房地产开发经营业曾经是亏损的行业,1997 年—1999 年,全国房地产开发经营业的利润由 0 10.35 亿元扩大到 35.09 亿元(按当年价计算)。2003 年全国房地产开发经营业的利润率也只有 4.71 %,大大低于其他行业。因此,2004 年房地产开发经营利润率的提高,也是对过去低利润率的一种补偿。不可否认,目前房地产开发经营中个别企业、个别项目的利润率非常高,但由此就得出房地产开发经营业是暴利行业、房地产开发利润过大导致住房价格过高的结论,显然是站不住脚的。

三、公共产品缺乏与居民购房能力的相关分析

住房价格是否偏高主要取决于居民的购买能力。既然我国房价收入比不高,房地产开发又没有暴利现象,为什么居民普遍觉得住房价格偏高呢?公共产品缺乏是一个重要的原因。

(一)我国公共产品供给现状

公共产品是相对私人产品而言的,主要包括公共设施、公共教育、公共医疗和公共卫生、社会保障等内容。长期以来,我国公共产品严重缺乏,2005 年全国财政收入突破 3 万亿元大关,但经常性项目支出占不到 13 %,而公共支出占经常性项目支出的比重更是微乎其微,不到 3 %。大量基建支出挤压了教育、卫生等公共领域的支出,目前,我国九年制义务教育还没有完全实现,80 %以上的劳动者没有基本养老保险,60 %以上的城乡居民没有任何医疗保险,学生和病人负担了本该由政府承担的支出。

(二)居民家庭教育和医疗支出所占比重的变化

20 世纪 90 年代中后期以来,我国陆续进行的教育、医疗和住房制度改革,大大增加了居民的支出。根据表 3,从全国城镇居民家庭人均消费性支出结构来看,1997 年—2004 年,食品、衣着、家庭设备用品及服务、杂项商品及服务 4 项支出所占的比重均呈下降趋势,分别由原来的 46.4 %、12.4 %、7.6 %和 4.4 %下降为 37.8 %、9.6 %、5.7 %和 3.3 %;医疗保健、交通通信、教育文化娱乐服务、居住(指建筑材料、房租和水电燃料)等 4 项支出所占的比重均呈上升趋势,分别由原来的 4.3 %、5.6 %、10.7 %和 8.6 %上升为 7.4 %、11.8 %、14.4 %和 10.2 %,其中医疗保健、教育文化娱乐服务两项支出

表 3 1997 年 - 2004 年全国城镇居民家庭平均每人全年消费性支出 单位:元

年度 指标	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
食品	1942.59	1926.89	1959.19	1958.31	2014.02	2271.84	2416.92	2709.60
衣着	520.91	480.86	482.37	500.46	533.66	590.88	637.73	686.79
家庭设备用品及服务	316.89	356.83	395.48	439.29	438.92	388.68	410.34	407.37
医疗保健	179.68	205.16	245.59	318.07	343.28	430.08	475.98	528.15
交通通信	232.90	257.15	310.55	395.01	457.02	626.04	721.13	843.62
教育文化娱乐服务	448.38	499.39	567.05	627.82	690.00	902.28	934.38	1032.80
其中:教育	237.61	275.01	323.33	363.75	428.28	495.24	514.00	558.95
居住	358.64	403.39	453.99	500.49	547.96	624.36	699.39	733.53
杂项商品及服务	185.65	196.95	228.76	258.54	284.13	195.84	256.34	240.24
合计	4185.64	4331.61	4615.91	4998.00	5309.01	6029.88	6510.94	7182.10

所占的比重由 1997 年的 15.0 % 提高到 2004 年的 21.8 %, 上升 6.8 个百分点。

子女总要培养、生病总要治疗,教育和医疗这两大需求不会因为价格的上涨而下降。特别是教育,中国有句俗语,“再穷不能穷教育,再苦不能苦孩子”。2004 年全国城镇居民家庭人均教育支出 559 元,比 1997 年的 238 元增加 1.35 倍(按当年价计算),占人均消费性支出的比重由原来的 5.7 % 提高到 7.8 %。据常州市城市调查队 2004 年的抽样调查,家庭培养 1 个大学生,19 年共需要投入基础教育费用 13.1 万元,比 1999 年增加 5.1 万元。1997 年全国城镇居民家庭人均医疗保健和教育文化娱乐服务支出 628.06 元,相当于当年人均可支配收入的 12.2 %;2004 年人均医疗保健和教育文化娱乐服务支出 1560.95 元,相当于当年人均可支配收入的 16.6 %,比 1997 年增加了 4.4 个百分点。

与医疗保健和教育文化娱乐服务支出不同,城镇居民家庭人均购房与建房支出所占的比重几乎没有变化,虽然没有全国的数据,但安徽省的统计数据也足以说明问题。2000 年安徽省城镇居民人均可支配收入 5293.55 元,人均购房与建房支出 405.62 元、人均归还购买住房银行贷款 19.47 元,两者合计 425.09 元,相当于当年人均可支配收入的 8.0 %;该年人均医疗保健支出 181.23 元、教育文化娱乐服务支出 508.62 元,两者合计 689.85 元,相当于当年人均可支配收入的 13.0 %。2004 年安徽省城镇居民人均可支配收入 7511.43 元,人均购房与建房支出 480.73 元、人均归还购买住房银行贷款 91.36 元,两者合计 572.09 元,相当于当年人均可支配收入的 7.6 %;该年人均医疗保健支出 395.74 元、教育文化娱乐服务支出 623.48 元,两者合计 1019.22 元,相当于当年人均可支配收入的 13.6 %。四年内城镇居民家庭购房与建房支出相当于人均可支配收入的

比重下降 0.4 个百分点,而医疗保健和教育文化娱乐服务两项支出上升 0.6 个百分点。

(三) 公共产品缺乏对居民购房能力的影响

教育和医疗支出所占比重的提高,使城镇居民对未来收入和支出的不确定性预期明显增加,居民的消费信心减弱。老百姓在考虑收入的支配时,预防意识提高,储蓄动机增强(截止 2005 年 12 月,人民币储蓄存款余额已突破 14 万亿元)。2004 年第 4 季度央行的调查显示,居民储蓄的目的依次为攒教育费、养老和买房装修。相对来说,上学和看病的负担比住房还大。据零点调查显示(《中国青年报》报道),2004 年 10 月 - 2005 年 10 月,在拥有义务教育阶段孩子的城市和小城镇家庭,子女教育花费占家庭收入的比重分别为 25.9 % 和 23.3 %。卫生部统计显示,20 多年来,全国总体医疗费增长 40 多倍,个人支付的比例由 21.2 % 提高到 55.5 %。如果把居民家庭收入比作一块蛋糕,教育和医疗“吃掉”的部分多,留给住房的部分就少,从而降低了居民的购房能力。10 年来,我国最终消费率平均为 59.5 %,比世界平均水平低 20 个百分点。如果公共产品充足、社会保障体系完备,居民的教育和医疗支出所占的比重就会减少。老百姓对未来生活不担心,就敢花钱消费,就敢买房,住房价格也就不觉得高了。因此,公共产品缺乏使居民对未来不确定性预期增强,不确定性预期增强使居民消费信心减弱,消费信心减弱使居民更加觉得住房价格之高。

参考文献

- [1] 黄俊青. 房价虚高是不争的事实 [N]. 光明日报, 2004 - 7 - 19.
- [2] 崔永林. 土地成本不是主导因素 [N]. 中国国土资源报, 2004 - 11 - 30.
- [3] 汪志强. 地产暴利论可以休矣 [N]. 中国房地产报, 2006 - 01 - 06.

Lack of Public Product Makes the Higher Price of Housing

ZHU De-kai

(Economics Department, Hefei University, Hefei 230601, China)

Abstract : Recent year, though the price of houses is increasing, it is still in the range that most people can pay. Sudden huge profit does not appear in the estate development. There is no visible increase on purchasing or building house according to the family income. For the lack of public product, the spending on education and medical care is rising rapidly. People have developed ability of uncertain expectation. and their ability of purchasing houses is going down. More and more people dare not purchasing houses, and then it seems that the price of houses is much higher to them. In a word, the lack of product is the main reason for the higher price of housing.

Key words : public product ; price of houses ; profit of estate development ; disposable income ; uncertain expectation