

高房价的成因及调控新思路

武宗志(副教授)

(河北经贸大学工商管理学院, 石家庄 050061)

【摘要】 房产如同其他商品一样,其最低价取决于成本,最高价由需求决定。本文对我国高房价现象进行了深度剖析,认为住房的建造成本是形成高房价的基础,住房需求是高房价形成的关键。住房高价位则是由成本和高收入阶层及炒房者的需求共同决定的。因此,对房价的调控一是从可控成本入手,二是进行分类限价。分类限价不仅科学合理,而且有明确的法律依据,是完全可行的。政府应从价格上保护基本住房需求,对满足基本需求的住房规定最高限价,使其保持在大多数人能承受的范围之内。

【关键词】 高房价; 需求; 分类限价

随着我国对房地产一系列调控政策的出台,2011年房价过快上涨的势头基本上得到了遏制。但是由于政策措施往往具有时效性(如“限价令”都有一定的期限)、应急性、甚至滞后性,因而将来房地产的走势还难以预料。未来房价既可能强烈反弹,也可能大幅深跌。

如何控制房价而又不伤及房地产乃至国民经济的健康发展,依然是摆在我们面前的一个重大课题。对此,本文拟从一个新的角度来探讨这一问题。

一、商品高价位形成的原理

商品的价位大体可以分为最低价、最高价和中间价。三种价位分别取决于不同的因素。一般来说,最低价由商品的成本决定,也就是说成本决定商品的价格底线。这是因为,如果价格低于成本,企业将无利可图。另外,为了抢占市场,低于成本进行倾销,则构成不正当竞争,为法律所不允许。因此,除非特殊情况,一般价格不会低于成本,成本决定最低价。所以,成本高,低价就高;低价高,整体价位就高。成本是提高价位的基础因素。

商品的最高价则由需求所决定。所谓需求是指具有购买力的购买欲望。首先,它是一种购买欲望、需求欲望,即消费者想要购买某种商品。其次,它还必须伴有购买力,也就是说,消费者不仅想购买,而且还要有能力购买。价格能定多高,取决于需求,有需求就有价格,没有需求就没有价格。不管价格多高,只要有人想买,而且能买得起,从理论上都是可行的。如果价格定得很高,以至于无人想买,或想买而负担不起,那么这个价格就超过了价格的最高限。既想买又能买得起的最高价就是价格极限,超过这个极限就无需求,就是所谓的有价无市。而有价无市的价格是没有现实意义的。

企业有定价选择权,既可以选择最低价,也可选择最

高价,还可选择介于最高价和最低价之间的中间价。至于选择什么价位,则取决于企业的内外环境因素和企业的营销策略。一般而言,在供不应求的卖方市场或垄断市场条件下,如无政府干预,卖方都会选择最高价。

也许有人会说,最高价是哄抬起来的,或者是由于别的什么原因造成的。哄抬也好,别的什么原因也罢,它们仅是影响供求的因素,而不是最高价的决定条件。如,囤积居奇,在某种程度上导致了供不应求的假象,而有没有价格还要看消费者的需求,即消费者有没有购买欲望和购买能力。2010年绿豆和大蒜价格被炒得很高,但仍然有人购买,原因是人们有欲望,而且能买得起。当然,高价也抑制了许多消费者的购买欲望,使他们减少或停止了对绿豆和大蒜的消费,毕竟它们不是必需品。

由上述分析可以得出结论,即商品的高价位是由成本和需求共同决定的。

二、高房价的形成

根据上述原理,成本决定房价的基础,成本高,房价的基础就高,房价的整体价位也就高。住房成本的构成比较复杂,主要包括土地成本、住宅建造成本(前期工程费用、建筑安装工程费用、配套设施工程费),建造期间费用或开发商运营成本(管理费用、财务费用、销售费用),税费(土地征用费、房产增值税,主要上交政府或有关部门)。其中有些因素由市场和企业经营管理水平决定,而另一些因素则受政府影响,如土地成本、税费。而地价和税费是推高房价的可控因素,是政府能够影响和调控的成本要素。住房的最低价就由这些成本因素决定。

同样最高房价也由购房需求决定。目前关于房地产的需求,大体有以下几类:①基本的居住需求,这类需求只追求有栖身之所,有基本的居住功能,不讲究豪华、宽

敞、漂亮、高贵,当然也并不排除这些。②改善需求,是在基本需求得到满足后产生的高一级需求,不仅要求有栖身之所,而且要求住得宽敞明亮、舒适。③奢侈需求,这是最高级的需求,这类需求者对住房追求豪华、奢侈,认为这样有尊严、有地位。④财富积累需求,也称储蓄性需求,它不是为了居住而是为了积累财富,把房产作为一种财富来积累,以拥有房产来拥有财富,拥有房产,也就积累了财富。此类需求与奢侈需求有交叉,它们是相互关联的。⑤投资需求,以营利为目的而购买房产,即炒房需求。前三类属于消费性需求,后两类属于非消费性需求。消费性需求应当优先获得满足,非消费性需求应当受到限制。房地产调控就是要抑制非消费性需求,打击炒房行为。

需求层次跟经济状况有关。人们办事情一般是根据经济实力来决策的。一般来说,第一类需求的经济条件较差,第二类较好,后三类经济条件较好或很好。

高房价是由后三类购房需求决定的。前两类需求不会抬高房价,因为其购买力是有限的,超出其购买力,就没有了需求,就会是有价无市。后三类需求则是抬高房价的直接原因。随着中国两极分化的加剧,财富大量集中到少数人手中,导致购买力严重不均。除高管、暴发户、民营企业老板收入奇高外,电力、电信、石油、金融、保险、电气供应、烟草等资源类国有企业的职工不足全国职工总数的8%,但工资和工资外收入总额却相当于全国职工工资总额的55%。另据国家统计局数据,目前我国人口占10%的最富裕群体占有全部财富的45%,而占总人口的10%的低收入人群只占全部财富的1.4%,收入最高的10%群体和收入最低的10%群体的收入差距,从1988年的7.3倍已经上升到现在的23倍,贫富差距正在不断扩大。这就导致购买力的严重不平衡。

而炒房者一方面可能拥有雄厚的原始积累,另一方面融资也比较容易。而且他们不是为了居住买房,买是为了卖,价格再高也敢冒险。这样就导致了少数富裕阶层和炒房者极强的购买力和购买欲望。因此,尽管房价不断攀升,但是需求仍旧很旺盛。别说一平米两三万元,就是十几万元照样有不少人购买。又因为住房是必需品,真想住房但财力不够的人,也被迫设法筹措房款,或者透支未来收入,或者举几代人的财力来购买房产。因此,最高价实际上是由后三类需求决定的。

其实,房价高不高,是相对而言的。对高收入阶层来说可能不高,对中低收入阶层来说可能就高了。房价高不高应以大多数人的收入为衡量标准,而不是以高收入阶层或低收入阶层为标准。总的来说,目前房价的异常波动,是高收入人群、炒房者进一步抬高了房价。

三、限制高房价的合理性与合法性

1. 对房价进行调控是政府的义务和责任。房地产涉及千家万户,涉及公民的安居乐业,涉及社会基本人权的

保障,政府有责任有义务保障公民的住房权。目前我国房价基本上是卖方市场,由卖方决定销售,买方在决定房价方面不起什么作用。这样的市场机制是不正常的,它不仅造成房价的偏高,而且还影响到整个国民经济的运行发展。要纠正这种偏颇,要校正市场机制的弊端,必须依靠政府进行调控。所以,住房作为关系国计民生的大事,政府必须得管。调控高房价政府义不容辞。

需要指出的是,政府正在大力建设保障性住房,这一点没有错,只不过是单靠政府建设保障性住房是远远满足不了人们的住房需求的。

2. 推行分类限价具有科学性。分类限价的科学性体现在立足于市场的需求,它能够满足各方的需求,从而发挥各方的积极性。住房者需求得到了满足,人们会安居乐业;炒房者需求得到了满足,资金多了一条出路,也促进了社会资源的流动;炫耀者的需求得到了满足,扩大了消费,刺激了房地产业的进一步发展。

由于购买新房享受最高限价保护,二手房的价格必然随之下降,因此二手房的买卖也会活跃并趋于正常。当然,房地产商的暴利可能会受到一定的影响,但从长远看,从公平正义看还是有利于房地产业健康发展的。最起码它能促使房地产商积极开发更加符合消费者需求的各种房地产项目。对于政府来说,政府可以免于陷入“调——放——调”这样不良循环的怪圈,这样,政府可以一劳永逸,各方利益也得到了平衡,房地产业不仅不会崩盘,而且会逐步走上健康发展的轨道。

3. 扩大内需,鼓励消费,也包括扩大住房需求和鼓励住房消费。正是基于这一目的,我们不应限制购房,而应当还购房以自由。在住房流通环节不限制买卖,在保有环节只对满足基本住房需求以外的住房进行征税。高收入者是奢侈品的消费主体,对其应通过税收来调节;中等收入者应当自食其力;低收入阶层是社会保障的对象,这部分人只占少数,社会对其生活应给予保障。有了住房社会保障,低收入人群才不至于无房;规定了最高限价,多数人才买得起房;房屋买卖自由了,住房消费才能扩大。如此,房地产的发展才会走向繁荣。

4. 分类限价有充分的法律依据。

第一,政府定价是法律赋予的权力。我国《价格法》第三条明确规定,“极少数商品和服务价格实行政府指导价或者政府定价。”

第二,政府定价的范围。《价格法》第十八条规定了政府指导价或者政府定价的适用范围,其中包括“与国民经济发展和人民生活关系重大的极少数商品价格”。房地产可谓既与国民经济发展关系重大,又与人民生活关系重大,适合政府指导价或者政府定价的适用条件。

第三,政府对高价具有干预权。《价格法》第三十条规定政府对高价可采取干预措施,即“当重要商品和服务价

格显著或者可能显著上涨时,国务院和省、自治区、直辖市人民政府可以对部分价格采取限定差价率或者利润率、规定限价、实行提价申报制度和调价备案制度等干预措施。”其中“规定限价”是“分类限价”调控的法律依据。

第四,政府对价格的异常波动可采取紧急措施。《价格法》第三十一条是关于价格总水平出现剧烈波动等异常状态时政府干预价格措施的规定,包括采取临时集中定价权限、部分或者全面冻结价格等紧急措施。

第五,强调政府干预价格的刚性原则。《价格法》第三十九条规定了经营者不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的法律责任。由此看来,政府对高房价进行限制是有明确法律依据的。限制高房价不仅合理,而且合法。

四、高房价调控新举措

根据高房价的成因,对房价调控应从两个方面进行:一是降低最低价,二是控制最高价。

降低最低价就是降低房价的基础价位,它只能通过降低建房成本来进行。从调控角度来说,就是降低可控成本——土地成本及税金和杂费。这就意味着对政府财政的冲击,它有可能减少政府的收入。但从长远和整体看,它对调整经济结构和国民经济的发展是有益的。当然降低土地成本和税金及杂费是有条件的,主要根据住房的性质和利润决定。如果是保障住房,而且利润很低,甚至没有利润,也可以降;否则就没必要降。

控制最高价的措施是分类限价。所谓分类限价就是按需求层次定价,即对基本住房需求的最高价格给予限制,确定一个合理的价格上限,凡是满足基本需求的售房,其价格不得超出政府确定的价格上线。至于其他需求则不受此价格最高限的限制,既可低于最高限,也可高于最高限。也就是说,炒房者可以尽情地炒,想积累财富者也可以尽情地买,追求享受者也不受什么限制。对于他们来说,买卖自由,只不过是他们必须在满足基本住房需求之后才享有这些自由,而且不受政府最高限价保护。政府从价格上只保护基本住房需求。

根据分类限价原则,任何一类房地产项目首先必须留出一定比例作为满足基本需求的房源。这部分房源受最高价限制,其售价不得超过最高价。满足基本需求以外的房源可以自由买卖,而且,在一定条件下也可转化为不受最高价限制的房源。

那么,如何确定满足基本需求和最高限价的标准呢?可以确定一个面积,即不管买什么样的房子,不管买多大的房子,每人只享受此面积范围内的限价保护,超出则不在限价购房范围之内。每人一生仅享受一次,换房可以市场价出售,再购仍按市价购买。至于主体资格,可以以工作地点和生活地点等确定一个公平合理标准,符合标准的主体都可享受这一价格保护。最高限价的确定可以

依据平均成本和居民收入水平,即以居民合理期限内的收入为依据,并结合平均成本来确定最高价。

比如说,可以确定一个合理期限为8年,8年中居民可随意支配的个人收入(居民可支配的个人收入扣除购买生活必需品和固定支出后,所剩余的那部分收入)为: $1\ 500 \times 12 \times 8 = 144\ 000$ (元),基本需求面积为50平方米,最高限价就应该是每平方米2 880元。政府要测算好成本和收入两个指标。如果以最高限价和市价出售完房源,价格低于平均成本,政府应进行成本调控(如前所述的降低地价和税费),以让利于企业。此外,政府主要从房地产的开发立项、建设、销售、登记等环节进行监管,确保每一个项目都不漏掉,都受到国家机关的监控。

需要强调的是,每个人都享有住房保障的权利,而且只有在购新房时才享有,一生只有一次,概莫能外。那么,高收入阶层也享受最高限价保护是不是不公平呢?笔者认为,无论从实质上看还是从形式上看,这样规定都是公平的。因为从人人平等来说,人人都应享有平等的权利,况且高收入者先期买房已经付出了高成本的代价。人人享有住房保障,可以避免腐败和很多麻烦。比如,经济适用房,因为不是人人都可以享受,所以就出现了不该享有的人利用权力或其他非法手段享受的问题。这样,容易导致不公平的可能是那些享受了福利分房的人。

此外,高收入阶层也享受最高限价保护会不会使强者更强或是不需要住房的人也得到享受呢?这一点完全可以通过其他更科学、更合理的手段来调整,比如税收,向占有房产资源多的人征收资源占有税或者别的什么税。对于享受了福利分房的人,同样可以制定更科学的方案,供其选择,以校正不公。

主要参考文献

栗小丹.房价持续走高原因分析及对策研究[J].知识经济,2010(9).

景富生.房地产价格调控的经济法分析[J].天津市财贸管理干部学院学报,2008(10).

张帅.社会主义计划经济体制利弊分析[J].中国市场,2010(40).

熊毅.房价需要政府管制吗?——基于市场垄断和政府职能的考察[J].东南大学学报(哲学社会科学版),2008(2).

丛亚平,李长久.收入分配四大失衡带来经济社会风险[J].经济参考报,2010-05-21.

冯蕊.我国居民收入差距扩大的因素分析及对策建议[J].经济研究导刊,2010(29).

邱苑华.管理决策与应用熵学[M].北京:机械工业出版社,2011.

罗爽.保障房建设项目会计核算初探[J].财会月刊,2014(6).