

锦州房价的分析与预测

陈佳琪

(渤海大学 商学院, 辽宁 锦州 121013)

摘要:在问卷调查的基础上,主要运用了对应分析和最优尺度分析等方法,从多方面对锦州市居民的购房需求做了较详细的统计分析,进而对未来锦州市房价走势作出预测。

关键词:房价;对应分析;最优尺度分析

中图分类号:F726.7 **文献标识码:**A **文章编号:**1672-8254(2005)06-0097-03

近年来中国房地产市场发展迅速,投资与房价双双走高。2004 年房地产的投资率达到了 51.33%,超过 2003 年(47.39%),再次创出新高。为抑制房价上涨过快,国务院在 3 月底下达了《关于切实稳定住房价格的通知》,其中着重强调:“对住房价格上涨过快、控制措施不力,造成当地房地产市场大起大落,影响经济稳定运行和社会发展的地区,要追究相关负责人的责任。”4 月 4 日,新华社先后发表了《加强宏观调控,稳定住房价格》《稳定房价,政府该做些什么》的评论员文章,不仅明确了政府在调控房价中的地位,而且认为保证房价稳定就是构建和谐社会的一部分。随着中央政府《关于稳定住房价格的通知》的下达,北京、上海、广州、深圳、南京等主要城市,日前也纷纷推出抑制房价上涨的新举措。对房价的调控将考验地方政府对经济局面的控制能力。

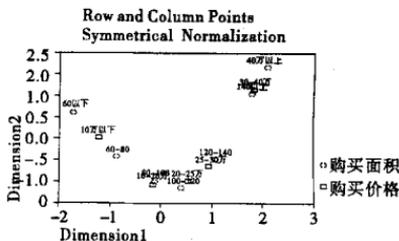
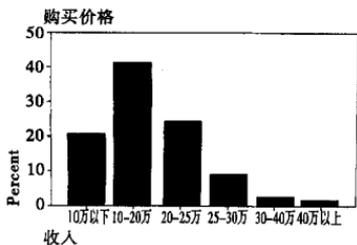
锦州市的房地产需求与大城市有显著不同,少了许多“炒房”的因素,因此,价格上涨速度也不如大城市快,但在房价普遍上涨的大趋势下,锦州市房价也承受着较大的上涨压力。由于锦州市的人均 GDP(国内生产总值)刚刚超过 1 000 美元,这意味着居民的消费结构正在由“衣食”消费向“住行”消费过渡,如果房价上涨过快将部分抵消居民由于收入增加而提高的福利水平。因此,政府如何调控房地产市场,开发商怎样才能满足消费者需求,将是影响锦州市人民安居乐业的重要因素。

辽宁省锦州市的市区人口有 84.5 万,人均 GDP 为 12 000 元人民币,约合 1 400 美元,已经成为房产等耐用消费品开始进入家庭的一个城市。为了更清楚地了解锦州市房地产价格走势,近期在锦州市内做了一次大型社会调查。在该市发放问卷 1 000 份,收回有效问卷 848 份(为了防止样本采集时出现偏颇,我们将问卷的发放地点选在了商业区)。在对问卷进行分析时,我们首先采用频数统计对采集到的数据进行描述性分析;在分析两个变量间的关系时,采用了对应分析方法;在对多个变量进行综合分析时,使用了最优尺度分析方法。

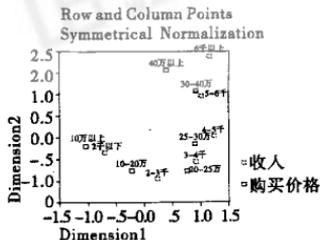
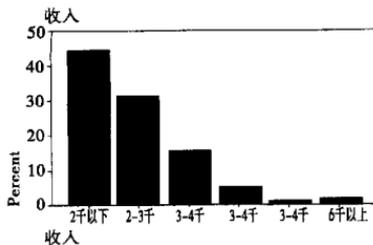
一、当前房价情况

我们的调查结果显示:有 20.5%的家庭将购买 10 万元以下的住房,并且希望住房面积在 80 平方米以下;有 41.4%的家庭将购买 10~20 万元的住房,并且希望住房面积为 80~100 平方米;有 24.3%的家庭将购买 20~25 万的住房,并且希望住房面积为 100~120 平方米;有 9.0%的家庭将购买 25~30 万元的住房,并且希望住房面积为 120~140 平方米;有 2.9%的家庭将购买 30~40 万元的住房,并且希望住房面积在 140 平方米以上;有 1.9%的家庭将购买 40 万元以上的住房。据此,我们认为,锦州居

民能够普遍接受的住房价格大致在每平方米1200~2300元之间,平均价格为每平方米1750元。相对于这一价格,该市部分小区房价每平方米2400~2600元的价格已显著超出居民的实际购买能力。



业内衡量房地产价格是否虚高的一个重要指标是房价收入比,即房产价格与居民家庭年收入的比率。一般认为,发展中国家或地区的房价收入比应该在4~6之间,而发达国家则是在1.8~5之间。我们的调查结果显示:有44.8%的家庭月收入在2000元以下,他们倾向于购买10万元以下的住房;有31.4%的家庭月收入在2000~3000元之间,他们倾向购买10~20万元的住房;有15.7%的家庭月收入在3000~4000元之间,他们倾向于购买20~25万元的住房;有5.1%的家庭月收入在4000~5000元之间,他们倾向于购买25~30万元的住房;有1.2%的家庭月收入在5000~6000元之间,他们倾向于购买30~40万元的住房;有1.9%的家庭月收入在6000元以上,但他们并未表现出明显的购房倾向,可能是因为这些家庭已经购得合意住房,所以近些年内并无购房打算。据此我们得出,目前锦州市合意的房价收入比应该在5~5.35之间。据调查,当前该市房价平均为每平方米2000元左右,按居民现有收入水平和购买意愿计算,该市实际房价收入比已达到6,这表明,尽管现行房价在理论上仍在正常范围内,但对于大多数居民来说,现在价格有些偏高。

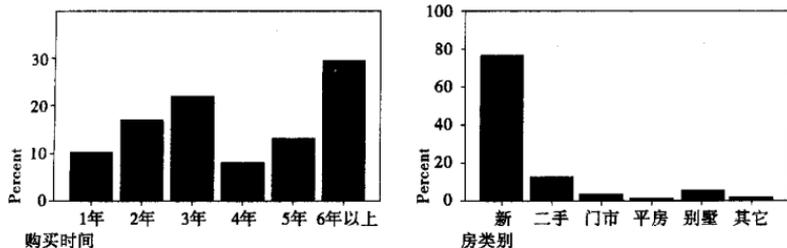


二、未来房价走势

从今年一季度开始,钢铁、煤炭、石油及石化产品价格再次大幅上涨,这会推动建筑材料价格上涨,而且“民工荒”现象也预示着劳动力成本上升的压力增大,这些都将进一步提高房地产的开发成本。

尽管开发成本上升已成事实,但房价是否会上涨还要取决于市场需求的情况。我们的调查结果显示:有10.5%的家庭会在一年内购房;17%的家庭会在两年内购房;22.1%的家庭会在三年内购房;有8%的家庭会在四年内购房;有13%的家庭会在五年内购房;有29.4%的家庭会在六年以后考虑购房。而且在所有被调查者中,大约有76.6%的家庭倾向于购买新房;有12.1%的家庭倾向于购买二手房;有2.9%的家庭倾向于购买门市房;有1.6%的家庭倾向于购买平房;有4.7%的家庭倾向于购买别墅;有2.1%的家庭倾向于购买其它类型房产。据此可知,在未来三年内将有近一半的家庭会考虑购房,而且绝大多数家庭更愿意选择新房,这也表明,未来几年内人们对新房的需求仍很旺盛。

在开发成本提高和对新房旺盛的需求的双重作用下,如果没有相关政策干预,则未来房价上涨几乎是必然的。



三、平抑房价的基本途径

对于大多数家庭来说,住房是最重要、最基本的消费品,人们对于高房价会表现出较强的忍耐力——住房需求的价格弹性较小,所以,伴随房价提高的一定是人们福利水平的下降。为了避免人们收入水平的增加被高房价所抵消,让居民能够充分享受到经济发展所带来的实惠,控制房价进一步上涨应该是相关职能部门的当务之急。

开发成本上升源于原材料价格上涨,这是地方职能部门所不能控制的,但在控制对新房的需求方面,地方职能部门则可以做一些工作。我们的建议是:将大量的存量住房(二手房)引入流通领域,以缓解对新房旺盛的需求,进而抑制房价上涨。

在调查人们购房优先考虑的因素时发现,价格并不是购房人最关注的,仅有 18.5% 的人购房时优先考虑价格,相比之下,人们会更优先考虑住房的周围环境(29.4%)和位置(28.2%)。另外,有 17.6% 的人会优先考虑户型,有 4.9% 的人优先考虑物业,有 1.5% 的人优先考虑开发公司。

在人们越来越注重居住质量的今天,住房周围环境成为人们选房的最优先考虑因素也就不奇怪了,这也解释了为什么人们更偏爱新房,因为相对于老式住宅区,新住宅区一般公共设施更完备、绿化面积更大、交通更方便,等等。因此,如果有关的职能部门能够加强对老式住宅区周围环境的改造,那么良好的物业环境和低廉的价格,会使相当一部分购房人转而寻求二手房。

在分析中还发现,优先考虑住房位置的购房者,其购房目的多是为了解决子女上学问题,这也印证了当前二手房交易中,学区房占有相当大的比例这一事实。按居住地划分学区的政策缩小了人们选择二手房的范围,使人们在二手房的区域选择上显得极为不平衡。而且某一区域内的学区房由于相对稀缺而变得极具投资价值,这又刺激了房产投机行为,进而又推动房价上行。因此,适时调整该项政策有利于平抑房价,也符合教育机会均等原则。

在市场经济条件下,房价波动属正常现象,政策调整的目的是使房价波动保持在我们可承受的范围,若要实现“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”这一目的,还需靠地方经济的振兴和人民收入水平的提高。

(责任编辑:陈佳琳)

Analysis and prediction of Jinzhou's real estate

CHEN Jia-qi

(Business College of Bohai University, Jinzhou 121013, China)

Abstract: Based on the investigation with questionnaires, this article in detail analyzes the demand of real estates of Jinzhou citizens by statistical methods. Then it predicts the trend of the price of Jinzhou's real estates. The article mainly uses the Correspondence Analysis and Optimal Scale methods.

Key words: price of real estate; Correspondence Analysis; Optimal Scale