

乌鲁木齐市住房价格合理性研究

张艳, 李轮溟, 綦群高

(新疆农业大学, 乌鲁木齐 830052)

摘要:房价问题是社会关注的焦点问题,如何科学地判断房价合理性是当前重要的研究课题。本文在借鉴国内外研究的基础上对乌鲁木齐市房价的合理性运用房价收入比、房价租金比、房价增速与GDP增速之比等方法进行分析研究。研究结果表明当前乌鲁木齐市房价的变化是合理的,今后需要采取综合措施保持房地产价格的合理性,抑制房价的过快上涨。

关键词:乌鲁木齐;房价合理性;实证研究

中图分类号:F301.3 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2013)06-0040-04

近几年乌鲁木齐市城市住宅价格水平上涨较快,那么目前房价是否合理,人们对此问题看法不一,分歧较大。部分学者认为房价的上涨有利于宏观经济的增长,是社会经济发展的必然趋势,当前房价水平具有一定的合理性;但是也有一些学者认为,从收入结构来看,近年来房价的快速上涨,使得多数家庭住房支付能力相对下降,住房价格水平已经超过了居民的购买承受能力,房地产市场存在一定的泡沫。房地产价格是否合理关系到整个经济社会的平稳发展。研究乌鲁木齐市住宅房地产市场是否存在泡沫、房价是否合理,对乌鲁木齐市房地产业的健康发展具有重要的理论与现实意义。本文主要运用房价收入比、房价租金比、房价增速与GDP增速之比等方法对乌鲁木齐市2006—2011年房地产市场情况进行分析,科学地验证乌鲁木齐市住宅房地产价格是否合理。

1 研究区域概况

乌鲁木齐是新疆维吾尔自治区的首府,是全疆政治、经济、文化的中心,中国西部对外开放的重要门户,是新欧亚大陆桥中国西段的桥头堡,地处亚洲大陆地理中心,是欧亚大陆中部重要的都市。乌鲁木齐行政区总面积1.42万 km^2 ,其中城市建成区面积339 km^2 。全市常住人口311.03万,其中城市人口就占98%以上。现辖七区一县,两个国家级开发区和一个出口加工区。乌鲁木齐有着特殊的地缘和区位优势,自古便有“开天辟地之门户”之称,是连接天山

南北、沟通新疆与内地的交通枢纽。改革开放以来,特别是第二座亚欧大陆桥贯通后,乌鲁木齐已成为我国扩大向西开放的重要门户和对外经济文化交流的窗口。

2011年乌鲁木齐市全年实现生产总值(GDP)1700亿元,比上年增长17.1%。分产业看:第一产业实现增加值21亿元,增长6%;第二产业实现增加值782亿元,增长14.3%;第三产业实现增加值897亿元,增长19.6%。三次产业分别拉动经济增长0.1、6.4和10.6个百分点。三次产业结构比例为1.24:46:52.76。

乌鲁木齐市房地产投资势头从2005年到2011年始终保持快速增长的态势(图1)。尤其是2005年投资增长比上年增加51.59%,上涨势头强劲,房地产业已成为众多投资者首选的投资目标。2010—2011年乌鲁木齐市房地产投资相对理性,投资增长率保持在30%~40%这个区间,说明在政府的引导下房地产开发商的理性投资趋向成熟。同时,房地产市场的良好发展吸引了大量房地产投资商来乌鲁木齐投资,近年来一些疆外品牌地产商如万科集团、绿城集团、中海地产等纷纷进入乌鲁木齐,对乌鲁木齐市房地产业的发展起到了很大的激励作用,2011年乌鲁木齐市房地产投资额接近200亿元。

根据图2乌鲁木齐市房屋销售价格指数可知,2003年以来,乌鲁木齐市房地产价格稳中有升,尤其

收稿日期:2013-04-12

作者简介:张艳(1978—),女,四川射洪人,新疆农业大学管理学院,硕士研究生,研究方向:房地产经济;李轮溟(1980—),男,河南周口人,新疆农业大学数理学院,讲师,硕士研究生,研究方向:应用数学与计量经济学;通讯作者:綦群高(1966—),男,湖南华容人,新疆农业大学教务处处长,教授,硕士研究生导师,研究方向:资源经济与产业经济。

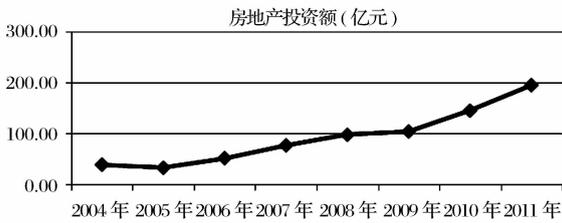


图1 乌鲁木齐市2004—2011年
房地产投资情况

是2007年9月份以来,销售价格指数涨幅较大,平均值达到109.4。由此可知,近年来乌鲁木齐市的房地产市场需求旺盛,房屋价格一路上涨。

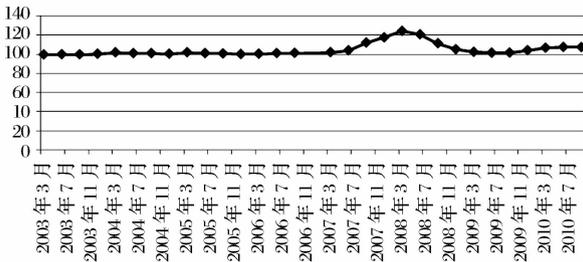


图2 乌鲁木齐市2003—2010年房屋销售
价格指数一览表

2 房价合理性的判断方法及标准的确定

目前对住宅价格水平的合理性,没有一个统一的判断标准。根据国内外研究的经验,我们可以采取两大标准来判断住房价格是否合理:一是区域内中等收入家庭可以消费得起中等房价的住房,它是住房价格水平合理性的基本判断标准,这一标准主要从低收入家庭最大住房支出比例、房价收入比和住房支付能力指数等三个指标来进行衡量、判断;二是住房价格上涨速度是否过快,住房价格上涨的合理幅度可用GDP增长率、居民收入增长率、物价上涨率来确定^[1]。

如何评判当前住宅房地产价格是否不合理,笔者认为首先需要建立一个合理的标准评判体系,以该体系为参考,才能对当前房价是否合理进行评判。住宅房地产价格变动是一个非常复杂的系统,受到GDP增长率、居民收入增长率、物价上涨率等因素的影响。因此,住宅房地产价格变动合理与否的判断标准很难确定,不同的影响因素会有不同的评判标准。本文根据国内外学者的相关研究分析,认为通过以下几种方法可以实现对乌鲁木齐市住宅房地产价格变动是否合理进行判断^[2]。

1) 房价收入比^[3]。房价收入比(PIR)是指住房

价格与城市居民家庭年收入之比,它被用于衡量家庭购买住宅的支付能力,也是判断住房价格是否合理的一个重要指标。国际上通用的房价收入比的计算方式,是以住宅套价的中值,除以家庭年收入的中值。房价收入比是社会和学术界广泛认可的衡量商品住宅价格水平是否合理的指标,它能比较准确地反映出住宅价格水平和居民的购买能力是否相匹配。如果房价收入比持续过高,甚至持续增加,说明居民购房负担很重。房价收入不仅能反映住宅价格水平是否合理,而且在一定程度上还能表明住宅价格变动是否合理。房价收入比的计算公式为:

$$PIR = HP / I$$

HP代表房价,I代表年人均可支配收入,根据公式计算可知,若PIR值越大,表示住宅负担能力越低。关于房价的取值,本文主要采用乌鲁木齐市商品住宅的均价;关于家庭年收入的确定,从实际上来说,一个家庭实际用来购房的钱主要包括家庭当年的收入、家庭的积蓄以及银行贷款这三部分,由于这三部分些数据很难准确地获取,因此文章引入城镇居民人均可支配收入来计算,另外购房这种行为往往是以家庭为单位,收入需要用家庭总的可支配收入来衡量购买力。因此家庭年收入等于城镇居民人均可支配收入乘以户均人口数。

关于房价收入比的判断标准:1993年世界银行出版的《世界发展报告1999—2000》在通过分析对数十个经济发展水平不同的国家和地区主要城市居民房价的考察,世界银行和联合国人居中心分别得出“合理的住房价格”的房价收入比应该为3~6。也就是说,国际上公认的、居民可承受的住房价格,也就是我们所说的房价上的“合理的价格水平”,应该是相当于每户居民3~6年的平均收入^[4]。但是,国内很多学者对该标准提出质疑,包宗华认为,房价收入比3~6倍主要是依据美国和部分西方发达国家的经验数据推断而来的,由于每个国家的国情和经济发展水平不同,该数据不能统一而论^[5];邱强指出实际上国际上发达国家的房价收入比在6~12之间^[6];还有一些学者认为由于我国特殊的住房体制、隐性收入较高等原因,我国房价收入比合理范围在8~10之间比较正常,但若超过10,则表明居民购房压力较大,本文采用此标准进行评判。

2) 房价租金比。房价租金比是指每平方米的房价与每平方米的月租金之间的比值,有时也称为“租售比”或“租售价格比”,它反映了房屋以出租方式取得的投资回报。在健全的房地产市场中,住房的售价

与住房的租金都是相对同一种商品价值的货币表现,它们之间存在高度的关联性,因为交易市场与租赁市场的住房供应不仅是互为替代品,还可以相互流动。所以,只有它们之间按一定的比例同方向变化时,住宅市场才能良好地发展下去,商品住宅价格水平才能控制在合理的范围内。从自住型消费者的角度来看,房价租金比反映的是租房和购房的相对成本,人们会在租房和购房之间做出选择;对于投资性的消费者来说,房价租金比反映的是购房者对投资回报的要求,即投资收益率。一般情况下房价租金比的计算公式根据研究内容的不同,会有所差别,本文采用以下公式进行计算:

房价租金比 = 商品住宅每平方米平均年租金 / 年商品住宅销售均价

一般情况下,我们可以参照国际经验来判断房价租金比的合理范围,即当月租金与房价的合理比为 0.01,年租金与房价的比为 0.125 时,对于自住型消费者来说买房和租房具有同等效用,即这一比值是合理的。

3) 房价增速与 GDP 增速之比。房价增速与 GDP 增速之比也是判断房价合理性的重要指标之一,其计算公式为:

房价增速与 GDP 增速之比 = 房价的增长幅度 / GDP 的增长幅度

二者的比值是衡量商品住宅房地产经济相对于实体经济 GDP 增速的动态相对指标,通过该指标值可以看出房价的上涨与经济发展之间的关系,进而可以用来检验房价上涨的速度是否合理。

关于房价增速与 GDP 增速之比的临界值的选择,不同的专家学者都有不同观点。一般情况下,依国际经验,当房价增速与 GDP 增速比在 2 以上时,通常会认为商品住宅价格异常,房地产市场有出现价格泡沫的可能,房价如果继续上涨,会导致购房者没有足够的购买力来买房,并且可能会加大房地产市场运行风险。国内一些学者认为国际经验值是发达国家根据经验推算出来的,对于发展中国家而言并不适用,吴地宝、余小勇认为对于我国房地产市场而言,当房价增速与 GDP 增速的比值大于 1.3 时,商品住宅价格变得不合理,当这个比值大于 2 时,则意味着商品住宅价格变得很不正常,存在很大的泡沫^[7]。本文以此为判断标准,认为当房价增速与 GDP 增速的比值大于 1.3 且持续增大时,就意味着商品住宅价格的增速始终快于实体经济的发展速度,商品住宅价格变动呈现出中不合理的特征。

3 乌鲁木齐市住宅房地产价格合理性实证研究

3.1 数据的选取

本文研究所用数据比较多,数据来源数广,主要包括:①年鉴数据:历年中国统计年鉴、历年新疆统计年鉴、历年乌鲁木齐市统计年鉴、历年中国房地产统计年鉴等,主要是从中获得人均 GDP、人口、固定资产投资等一些基础性的数据;②相关统计网站数据:主要包括中华人民共和国国家统计局网、乌鲁木齐市统计调查信息网、国研网等,主要是从中查询各指标的月度或者季度数据;③乌鲁木齐国土资源局、房产局提供的数据,主要是土地交易、供给及房地产开发的数据;④国内外相关学者研究资料和实践成果,主要是与研究对象有关的专业论文、书籍或者研究报告。

3.2 房价收入比

根据前文对房价收入比的介绍为基础,对乌鲁木齐市房价收入比进行计算,并按照标准判断乌鲁木齐市房价是否合理。如表 1 所示,分析房价收入比时主要采用商品房销售均价、人均建筑面积与人均可支配收入的比例来计算。

表 1 乌鲁木齐市 2006—2011 年房价收入比计算表

年份	年人均可 支配收入/ 元·人 ⁻¹	人均住房 面积/ M ² ·人 ⁻¹	商品住宅 均价/ 元·(M ²) ⁻¹	房价收 入比/%
2006	10 432	26.31	2 220	5.60
2007	11 373	27.17	2 494	5.96
2008	12 328	27.29	2 886	6.39
2009	13 075	27.16	3 538	7.35
2010	14 382	27.25	4 247	8.05
2011	16 144	28.92	5 230	9.37

资料来源:乌鲁木齐市统计年鉴、新疆统计年鉴。

从表 1 和图 3 中可以看出,2006—2011 年以来,乌鲁木齐市房价收入比每年都在增加,从 2006 年的 5.6 提高到了 2011 年的 9.37。根据前面的理论分析得出的评判标准,房价收入比的合理范围为 8—10,根据评判标准与计算结果比较可知,近年来乌鲁木齐市房价收入比都没有超过 10,都在合理可控的范围内。因此,虽然近几年乌鲁木齐市房价上涨过快,但还没有超出人们的承受范围,商品住宅价格变动总体上是合理的。

3.3 房价租金比

从表 2 可知,乌鲁木齐市房价租金比比值远小于前

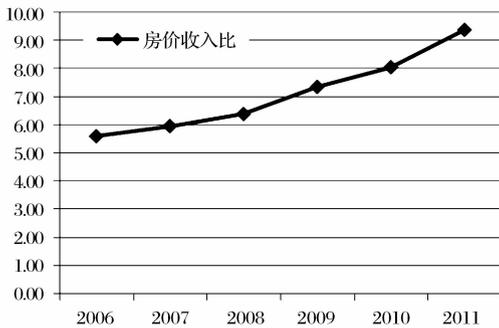


图3 乌鲁木齐市2006—2011年房价收入比

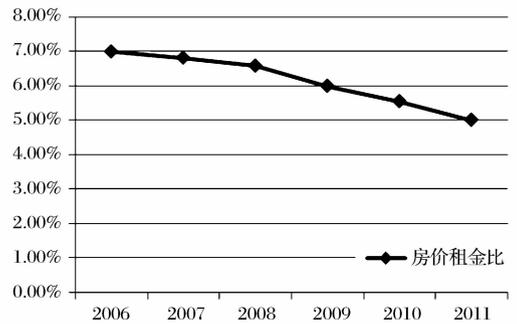


图4 乌鲁木齐市区2006—2011年房价租金比变动趋势

面评判标准中的合理值,也就是说近几年来乌鲁木齐市的房价比较高,上涨过快,买房不如租房更经济;从图4房价租金比的变动趋势来看,两种比值始终处于减小的趋势,说明商品住宅价格的上涨一直高于房屋租金的上涨速度,这意味着乌鲁木齐市商品住宅价格上涨过快,住宅房地产市场在一定程度上存在泡沫。

表2 乌鲁木齐市2006—2011年房价租金比计算表

年份	商品住宅均价/ 元·(M ²) ⁻¹	商品住宅年租金/ 元·(M ²) ⁻¹	房价租金比/%
2006	2 220	155.5	7.00
2007	2 494	170.25	6.83
2008	2 886	190.3	6.59
2009	3 538	212.6	6.01
2010	4 247	236.25	5.56
2011	5 230	262.5	5.02

3.4 房价增速与GDP增速之比

从表3及图5可以看出,2006—2008年乌鲁木齐的房价增速与GDP增速比值相对较平缓,达到了3.34,2009年受国际金融危机及国家政策的影响乌鲁木齐市房价增速与GDP增速比值较高,但其后两年国家又开始对房地产市场进行宏观调控,在2010—2011年乌鲁木齐房价增速与GDP增速比值又开始变得平稳。根据判断标准,房价增长率与GDP增长率之比指标的评价标准1.3,通过与评价标准比较可知,这几年乌鲁木齐市的房价上涨速度虽然在某些年份出现了偏离,但总体还是和宏观经济的发展相一致的,目前乌鲁木齐市的房价还是比较合理的。同时,当政府对出现偏离的情况采取必要的调控手段时,是可以抑制房价进一步上涨的,政府运用行政手段干预房地产市场,有利于市场的稳定运行。

表3 乌鲁木齐市2006—2011年房价增速与GDP增速比计算表

年份	商品住宅均价/ 元·(M ²) ⁻¹	商品住宅均价增速/%	GDP/万元	GDP增长率/%	房价增速与GDP 增速之比
2006	2 220	—	6 543 023	—	—
2007	2 494	12.34%	8 202 800	25.37%	0.49
2008	2 886	15.72%	10 203 500	24.39%	0.64
2009	3 538	22.59%	10 875 000	6.58%	3.43
2010	4 247	20.04%	13 385 172	23.08%	0.87
2011	5 230	23.15%	16 900 347	26.26%	0.88

4 结论及建议

运用以上方法对2006—2011年房价进行分析可知,虽然乌鲁木齐住宅房地产价格近几年上涨较快,但目前还是处于一个基本合理水平。同时,本文认为政府在2010年开始推出的新一轮调控政策是非常及时的,它有效地控制了乌鲁木齐市房价的上涨。但是根据目前的状况来看,在一段时期内乌鲁木齐市房价将还会上涨,如何合理地调控房价,使其一直保持在

一个相对合理的范围内,是目前政府需要解决的问题。本文结合研究与该市实际情况提出以下建议。

一是调整住房供应结构。政府要制定相关的调控政策,来影响房地产市场供给的结构,重点发展中低价位、中小套型普通商品住房的供应,从而有效地改善当前乌鲁木齐市居民住房供应结构的合理性,进而达到控制房价合理性的上涨。

(下转第132页)

ture and Climate in Human Service teams[J]. Journal of Organizational Behavior, 2002, 23(6): 767-794.

[19] DAY D V, GRONN P, SALAS E. Leadership in Team-based Organizations: On the Threshold of A New Era[J]. The Leadership Quarterly, 2006, 17: 211-216.

[20] ZACCARO S J, KLIMOSKI R. The Interface of Leadership and Team Process[J]. Group & Organization Management, 2002, 27: 4-14.

[21] 谢科芳, 吴倩, 张诗雨. 基于七维度分析的创业团队岗位配置与角色互补[J]. 管理世界, 2010(1): 181-182.

Exploring the Attributes of Outstanding Entrepreneurial Teams: Case Analysis on the Start-up Team of Xiaomi Technology

XU Wan-li, LIN Wen-ying, CHEN Yan-ping

(School of Public Administration, South China Normal University, Guangzhou 510006, China)

Abstract: Entrepreneurial activity within a team has now become the source for socio-economic development and a new growth point. For new firms, the topic that what strengths a good entrepreneurial team need to have so that it can develop smoothly and operate efficiently, is of great practical significance. This paper integrates the three elements of team capability, team culture, and team systems to construct an outstanding entrepreneurial team's golden triangle model to explore the relationship between the three dimensions. At the same time, combined with the case from Xiaomi Technology start-up team, we draw conclusions as follows: team capability is a strong support for firm development, team culture is a continuous power for firm development, and team system is the guarantee of the orderly operation of firms, the three of which complement with each other, and are the essential elements of an outstanding entrepreneurial team.

Key words: entrepreneurial team; team capacity; team culture; team system 138

(上接第 43 页)



图 5 乌鲁木齐市 2006—2011 年房价增速与 GDP 增速比及变动趋势

二是加强保障性住房建设。目前乌鲁木齐市中低价商品房明显偏少,因此政府要根据计划适当地加大中低价商品房、廉租房、经济适用房等保障性住房的建设。在严格审查保障性住房申请资格的同时,逐步放宽申请人的申请条件,把外来务工人员及大学毕业生等住房需求群体逐渐纳入到保障性住房服务对象中来。重点建设与人民群众经济承受能力相适应

的中低价商品房、经济适用房等保障性住房,力求尽快达到政府要求的房地产市场调控目标,尽快解决居民的住房问题,进而实现对房价上涨的控制。

参考文献

- [1] 何跃, 张峰. 对我国住宅房地产价格合理性的分析[J]. 统计与决策, 2008(13): 96-98.
- [2] 刘凤. 城市商品住宅价格变动的合理性研究[D]. 杭州: 浙江大学, 2012.
- [3] 王蕊, 赵晓康. 我国住房价格合理性研究[J]. 发展研究, 2009(10): 58-60.
- [4] 杨帆. 杭州市区住房价格变化特点及合理性探讨[D]. 杭州: 浙江大学, 2008.
- [5] 包宗华. 由房价收入比的计算问题所引出的问题[J]. 中国房地产, 1999(12): 9-13.
- [6] 邱强. 我国房地产泡沫的实证分析[J]. 社会科学家, 2005(1): 66-70.
- [7] 吴地宝, 余小勇. 房地产泡沫问题及实证分析[J]. 经济研究导刊, 2007(2): 187-189.

Study on Housing Prices Reasonable in Urumqi

ZHANG Yan, LI Lun-ming, QI Qun-gao

(Management College, Xinjiang Agricultural University, Ulumqi 830052, China)

Abstract: The housing price issue has become the focus of attention, how to scientifically determine the prices reasonable weight focus of the current study. Reasonableness of the use of price earnings ratio of Urumqi prices from domestic and foreign research based on price rent ratio, the ratio of house prices growth and GDP growth methods such as analysis of research, according to research articles that the current Urumqi prices change is reasonable suggestions Urumqi after real estate prices remain reasonable, inhibition of the fast rising housing prices.

Key words: Urumqi; housing prices reasonable; empirical research