

编者按: 为了促进农民收入持续较大增加, 必须大力培植为农村住房建设为重点的新的消费热点。该文介绍了乌鲁木齐市的住房消费情况。这对于我国农村住房消费有一定的参考价值。

乌鲁木齐市住房消费分析

马瑛 田涛 (新疆农业大学经济与管理学院, 新疆乌鲁木齐830052)

摘要 以乌鲁木齐市住房消费为研究对象, 通过对乌鲁木齐市居民住房消费水平现状、社会经济发展各项经济指标的分析, 揭示乌鲁木齐市住房消费中存在的问题, 并且提出合理化解方案。

关键词 住房消费; 房地产市场; 乌鲁木齐市

中图分类号 F301.3 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)04-01251-03

Analysis of Housing Consumption in Urumqi City

MA Ying et al (College of Economy and Administration, Xinjiang Agricultural University, Urumqi, Xinjiang 830052)

Abstract This paper took the housing consumption in Urumqi as an object. The current situation of the inhabitants' housing consumption and many social and economical indicators was analyzed. The problems existed in the housing consumption in Urumqi were revealed. And the reasonable solutions were put forward.

Key words Housing consumption; Real estate market; Urumqi city

消费是宏观经济发展的重要环节, 而住房消费是消费的重要组成部分。一个国家(或地区)的住房消费水平应与居民生活水平相适应。住房消费支出比过高则说明住房消费已超出居民的支付能力, 一部分家庭的住房消费需求难以得到满足; 住房消费支出比过低则说明居民的住房消费能力没有得到释放, 住宅、房地产等相关产业受到制约。只有保持与经济发展水平、居民生活水平相适应的住房消费水平, 才有利于经济社会的协调和可持续发展。

乌鲁木齐市是新疆维吾尔自治区首府, 是全疆的政治、经济、文化中心, 现辖七区一县, 总面积10 800 km²。截止2005年, 乌鲁木齐市规划区面积1 800 km², 建成区面积239.8 km²。该市居住着汉、维吾尔、回、哈萨克、蒙古等49个民族, 总人口208.2万人(第5次人口普查), 流动人口120万。近年来乌鲁木齐市城市居民收入呈较快增长势头。表1表明, 乌鲁木齐市居民年均收入从2000年的7 897.48元/人上升至2004年的9 116.33元/人, 提高了13.6%; 乌鲁木齐市居民人均消费支出从2000年的6 066.17元/人上升至2004年的7 083.44元/人, 提高了14.36%。2003年乌鲁木齐市人均消费支出占总收入的71%, 而2004年乌鲁木齐市人均消费支出占总收入的77%, 所占比重提高了6%, 说明乌鲁木齐市居民的消费水平在不断提高。随着城市居民收入的不断增长, 居民消费观念也逐步发生转变, 乌鲁木齐市居民消费水平将持续呈正

表1 2000~2004年乌鲁木齐市人均收入与消费支出情况 元

	人均收入	人均消费支出
2000	7 897.48	6 066.17
2001	8 079.12	6 151.69
2002	8 329.57	6 304.78
2003	8 679.71	6 850.53
2004	9 116.33	7 083.44

注: 资料来源于2001~2005年新疆统计年鉴。

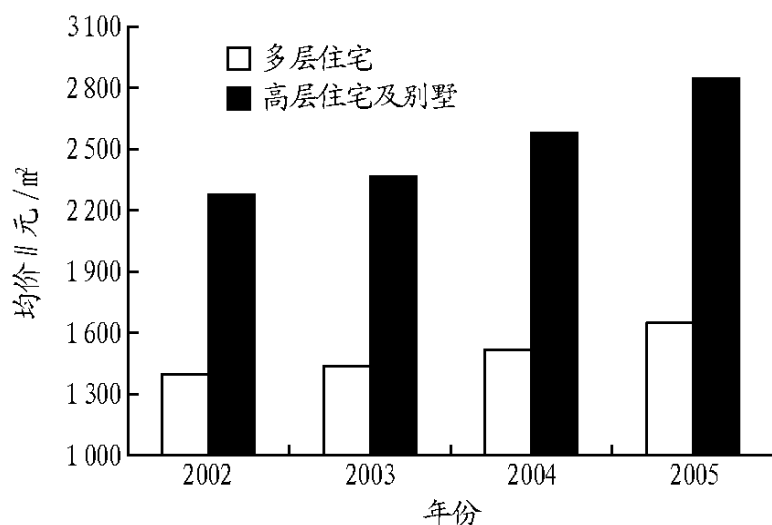
作者简介 马瑛(1975-), 女, 山东冠县人, 硕士, 讲师, 从事土地房地产方面的研究。

收稿日期 2006-10-12

比例增长。

1 乌鲁木齐市住房消费状况

1.1 住房价格状况 乌鲁木齐市商品房住宅价格与经济适用房价格差距较为明显。图1表明, 2005年乌鲁木齐市多层商品房价格一般在1 800~2 900元/m², 高层商品房价格2 900~3 700元/m²; 而经济适用房销售价格相对比较便宜, 多层基本在1 250~1 850元/m², 高层价格2 700~3 300元/m²。另外, 乌鲁木齐市房地产区位特征明显, 地段较好, 人口密度较大的区域, 楼盘价格可以达到4 000元/m²; 而由于地段较差, 部分楼盘均价不足1 600元/m²。相对于我国其他特大城市, 乌鲁木齐市居民收入水平较低, 住房的消费能力有限, 再加上我国近年宏观政策偏向于加大经济适用房建设, 所以价格相对较低的经济适用房已成为乌鲁木齐市多数居民选择的对象, 已成为房地产开发的主体。



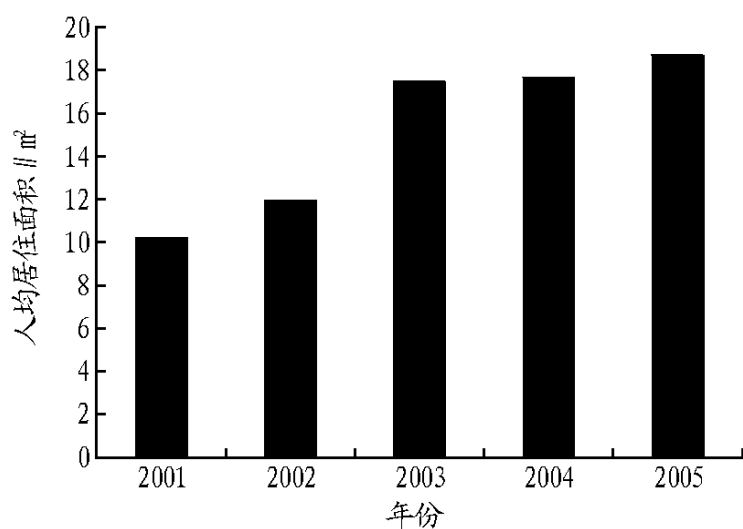
注: 资料来源于乌鲁木齐市房产局。

图1 2002~2005年乌鲁木齐市经济适用房均价变化

1.2 居民住房状况 2000~2005年乌鲁木齐市建设各类住宅近1 600万m², 建成各类住宅30余万套, 解决近15万“无房户、困难户、不方便户”的住房问题, 居民的住房水平由20世纪80年代初人均不足8 m²提高到目前的人均住房面积近19 m²。根据实际情况, 已建成2万m²以上住宅小区180多个, 其中建设面积在4万m²以上的小区62个。这些小区基本上做到规划统一、设计合理、设施齐全、交通便捷、安全舒适, 城

市居民的居住条件得到了明显改善。图2表明,截止2005年乌鲁木齐市人均居住面积已达到 18.74 m^2 。从乌鲁木齐市居民住房建设速度、规模可以看出,乌鲁木齐市的住房消费市场还有很大的空间,居民对住房的需求正由宽裕型向舒适享受型转变。

1.3 消费状况 据统计资料,2004年新疆城市居民家庭人均可支配收入为6546元,城市居民人均消费支出为5895元,其中用于居住的人均消费支出为480.59元,而乌鲁木齐市居民2004年家庭人均可支配收入为9865.28元,比2003年增长7.1%,城市居民人均消费支出7083.44元,住房消费比例占总消费比例为8.71%,在新疆范围内属住宅消费比例中等城市。从表2可以看出,在可支配收入和消费支出均高于全疆平均水平的前提下,乌鲁木齐市用于居住的人均消费支出却并不高,说明乌鲁木齐市在居住消费市场上还有潜力可挖。



注:资料来源于乌鲁木齐市房产局。

图2 2001~2005年乌鲁木齐市居民平均住房面积变化

表2 2004年新疆部分城市住房消费情况

	人均住房消费 元	人均总消费 元	比例 %
乌鲁木齐市	620.59	7093.44	8.71
克拉玛依市	415.19	7084.75	5.86
石河子市	389.45	4351.40	8.95
伊宁市	452.42	4912.18	9.41
喀什市	551.26	4678.17	11.78
和田市	369.78	5561.96	6.65

注:资料来源于2005年新疆统计年鉴。

2 乌鲁木齐市住房消费趋势分析

从发达国家房地产发展轨迹来看,住房消费一般分为生存型、宽裕型、舒适享受型、发展型4个阶段。2005年乌鲁木齐市人均居住面积达 18.74 m^2 ,居民自有房率达到80%以上。目前我国城市居民的住房消费正由单一型向多功能型转变,由基本居住向消费与投资并重转变,由宽裕型向舒适享受型过渡。同时,利用贷款实现住房提前消费的观念亦逐渐被城市居民接受,许多城镇居民利用公积金贷款、商业贷款等形式满足其对住房的需求。

2.1 住房消费理念在逐步改变 停止福利分房,实行货币分配,住房资源配置从单位内部走进市场,市民的住房消费变成一种市场行为。乌鲁木齐城市居民“一房伴终身”的观念正在逐步改变,“梯级消费”的观念逐步形成。先租后买,先买旧后买新,先买小后买大,先买普通的后买档次高的,从“安置型”到“适用型”再到“舒适型”,逐步改善,逐步到位,已成为当前乌鲁木齐市居民提高居住水平的共识。

2.2 房价上涨刺激住房消费 与2004年初相比,2005年乌鲁木齐市多层商品住宅价格约上涨了180元/ m^2 。房地产价格上涨将从以下2个方面对住房消费产生影响。一方面,按照供求的一般规律,房地产价格上涨,居民对房地产的市场需求将下降,抑制住房消费;另一方面,在居民“买涨不买跌”的消费心理驱动下,住房的供求矛盾进一步加深,进而带动房价持续上涨,而房价上涨势必会刺激居民的住房消费。

2.3 房地产供求结构性矛盾进一步影响住房消费 在国家宏观调控政策的影响下,乌鲁木齐市房地产开发公司纷纷加大了对经济适用房的开发力度。据调研结果,乌鲁木齐市建设经济适用房小区所占用的土地面积一般都在70000~150000 m^2 。为了获得建设所需用地,很多房地产公司通过兼并、联建等方式获取乌鲁木齐市一些即将倒闭的大型企业土地。2004年乌鲁木齐市经济适用房的施工面积较2003年下降34%,2005年一季度经济适用房的施工面积下降35.1%。经济适用房供应量的大幅减少,导致适销对路的中低价位普通商品房和经济适用房供不应求,商业用房和高层住房空置率加大。另外,由于2005年1月1日起自治区全面停止住房实物分配,普通住宅和经济适用房的供求矛盾更加突出。这种供求结构性矛盾将进一步影响城市的住房消费。

2.4 投资性购房比重逐年上升 住房具有保值、增值的特性。它既是消费品,又是很好的投资品。随着住房市场化程度的提高,目前乌鲁木齐市住房消费已向投资性买房倾斜。

2.5 人口增加拉动住房消费 城镇化进程的加快,民营企业的快速发展以及购房入户政策的实施等,都会吸引大量的外来人口购房。2000年以来,乌鲁木齐市每年平均新增2万城镇人口和1万多名大学生。此外,乌鲁木齐市每年有近100万的流动人口,其中大部分属于进城务工人员。这些从农村进入城市的人口对住房的需求也很大。乌鲁木齐市人口的增加将会有力拉动该市的住房消费。

3 乌鲁木齐市住房消费存在的问题

3.1 住房消费理性不足 在我国住房消费有一个普遍现象,即买涨不买跌。有专家指出,买房决不是面积越大越好。房子大了不仅支出多,而且使用成本高,不利于节能。由于乌鲁木齐市人均占有资源有限,所以为了建立节约型社会,在建筑领域不能一味追求大房子。有资料显示,20世纪90年代香港60 m^2 以下的住房占72%以上,90 m^2 以上的住房不足10%。目前乌鲁木齐市论财富远不及香港,可是开发的住房面积却超过香港。1987年德国住房面积为100 m^2 ,其后迅速达到120 m^2 ,而目前又回到100 m^2 左右,其住房面积需求产生了回归。所以,房屋建造面积不断增大是目前乌鲁木齐市住房消费的一个误区。

3.2 商品房价格偏高制约居民住房消费 据新疆商品房价格调查报告,2004年乌鲁木齐市居民家庭购买一套79 m^2 三居室的多层商品住房,需要支出170482元。该支出相对于乌鲁木齐市居民目前的收入水平是偏高的。2004年乌鲁木齐市居民人均可支配收入为9166.33元。如果以居民家庭年收入9865.28元计算,购买一套三居室住房的支出大约是居民家庭收入的17倍。但是,如果按每个家庭每年结余4000元计算,购买一套住房需要42年左右。这比国际情况(15~

20 年)要长得多。在乌鲁木齐市收入水平普遍不高的情况下,如此高的商品房房价无论是从经济条件还是从消费心理方面,一般居民家庭都是难以接受的。

3.3 税费偏高抑制住房消费 税费偏高在一定程度上抑制了住房消费尤其是住房二级市场消费。在乌鲁木齐市,按揭贷款购买一套20万元的普通住宅需要缴纳契税、维修基金、房屋所有权登记费、他项权利(抵押)登记费、土地使用权登记费、房屋交易手续费、保险费、公证费、测绘费(房产和土地分别需要进行测绘),税费合计近1万元。一套10万元左右的二手房所需缴纳的税费合计也超过2000元。此外,一些不合理收费仍然存在。例如,个别银行在办理新房按揭贷款时强制要求贷款人评估;在办理房屋和土地使用权登记时建设和土地部门强制要求申请人重新测绘等。

3.4 居民住房消费观念滞后 “自力更生,住房靠个人”是我国传统的住房消费理念。随着市场经济的发展,这一观念正逐渐转变,但其转变的速度和程度明显滞后。据乌鲁木齐市房产局对该市家庭抽样调查,2003年乌鲁木齐人均用于购买住房贷款为7.22元,仅为居民购房支出的1.25%。居民住房消费信贷难以形成的原因还有诸如居民收入不稳定,银行手续繁琐,利息、首付款偏高等。但是,居民“无债一身轻”的消费观念是居民住房消费信贷机制形成的主要障碍。

3.5 住房二级市场尚未完善 乌鲁木齐市商品房的居住条件明显好于经济适用房。但商品房价格太高,导致低收入居民家庭、无房居民家庭不敢问津商品房,而价格低廉的旧房成为其理想选择。为了改善居住条件,中等收入水平的居民家庭想把现有住房变现后补充购房资金购买新房。但由于乌鲁木齐市住房二级市场尚不完善,很多居民购买的房改房存在房屋产权不清的现象。这限制了二手房的自由交易,最终限制了中低收入居民家庭的住房消费。

4 解决方案

4.1 建立信息平台 建立包括土地开发供应量、房地产信贷供应量、房地产开发结构、商品住宅销售情况等在内的统一信息平台,提高政府对房地产市场的预测能力,引导房地产开发企业理性投资、住房消费者理性消费。

4.2 降低商品房价格和各种交易税费 据调查,乌鲁木齐市房产转让有关税费达交易额的10%左右。降低税费是促进居民住房消费的有效方式之一。房地产交易税费降低表面上减少了地方收入,但是由于房地产交易税费的降低激活了居民住房消费,反过来交易额的增加提高税费的收入。

4.3 积极宣传住房市场化 针对居民住房消费观念相对滞后的现象,乌鲁木齐市政府应加强宣传有关住房市场化的知识以及与市民切身利益相关的住房消费政策,鼓励人们住房即期消费、中长期消费和信贷消费,引导人们形成住房消费新观念、新意识,推进乌鲁木齐住房市场化进程。

4.4 大力发展住房二级市场 据调查,乌鲁木齐市居民住房私有率已达80%以上。不流动的存量势必造成住房资源的不合理消费,并且对住房资源的进入形成障碍。因此,应抓紧解决房改房产权分割问题,尽早全面放开住房二级市场,消除居民住房消费“瓶颈”,畅通居民住房消费渠道,全面激活住房市场,从而为乌鲁木齐市经济进一步繁荣发挥更大的带动作用。

参考文献

- [1] 苏星.城市住房消费纵横谈[J].中国商业,2004(8):6-7.
- [2] 孙江明.城镇居民收入分配状况及其对消费需求的影响[J].南京农专学报,1999(12):45-50.
- [3] 王银彩.中国城镇居民住房消费合理化程度评析[J].经济与管理,2005(12):43-45.
- [4] 吕萍.住房消费收入比的计算与分析[J].住宅与房地产业,2002(8):22-25.
- [5] 易宪容.住房价格的变化应反映在CHI上[J].中国投资,2004(2):13.