

文章编号: 1005-0523(2004)03-0059-03

经济适用住宅合理价格的组成及形成

胡小勇¹, 宋功河²

(1. 南昌铁路局 房建处, 南昌 330002; 2. 华东交通大学 土木建筑学院, 江西南昌 330013)

摘要:探讨了经济适用住宅合理价格的组成及其形成。

关键词:经济适用住宅; 合理价格; 组成及形成

中图分类号: TU

文献标识码: A

经济适用住宅是由政府统一组织建设的、面向中低收入家庭的微利普通商品住宅。经济适用住宅包含两方面的含义: 一是经济性, 要求经济适用住宅价格适当、居民承受得起、具有可支付性; 二是适用性, 要求经济适用住宅设计建造标准符合居民的需要, 不仅要面积适当、功能适用, 还要交通便利、公共配套设施齐全, 同时要与市场价商品住宅有所区别, 讲求实用, 避免豪华的装修与户型。

经济适用住宅是完善住宅发展计划和政策的基本标志。从我国现行的住房发展计划和政策情况来看, 把建立具有社会保障性质的经济适用住宅供应体系, 作为我国解决中低收入家庭住房需求的长远战略, 已成为政府住宅工程发展的基本目标和原则。从1998年至2001年, 我国开发销售经济适用住房面积12149万平方米, 占整个住房开发销售的20.14%, 为150多万户中低收入家庭提供了住房。经济适用住房平均售价为1143元/平方米, 为同期住宅平均售价1919元/平方米的60%。2003年我国经济适用住房年度投资规模为1578亿元, 施工面积20023万平方米, 其中: 续建面积6959万平方米, 新开工面积13064万平方米。

如何解决中低收入家庭住房困难户的住房问题, 各国政府的作法各不相同。但又有其相似的地方, 就是政府通过土地、金融、税收等优惠政策, 提高居民购房的经济承受力。国外的公共住宅(类似

于我国的经济适用住宅)是由政府直接或间接参与开发建设的, 旨在向中低收入家庭提供价格低于市场上同类质量的住宅。资料表明: 美国约有2.2%的公共住宅; 欧洲一些国家, 公共住宅的比重较高, 大约占本国总住宅量的40%~60%; 亚洲许多国家和地区, 如日本、印度、新加坡、香港的公共住宅, 也占本国或地区总住宅量的50%以上。

其中日本、新加坡的做法具有典型性。

1 经济适用住宅在住宅市场中的地位和作用

加强经济适用住宅供给体系的建设, 是我国深化住房制度改革、加快住宅建设工作的重点。经济适用住宅在整个住宅市场中的作用主要表现在以下几个方面:

1) 体现我国现阶段住宅市场的主要市场特征。国外尤其是西方发达国家的住宅政策, 在二战后随着住宅问题发展的三个阶段, 即解决有无的阶段(重点是加速住宅建设)、关注中低收入家庭住宅问题阶段(重点是建立公平和有效率的补贴机制)和逐渐减轻政府住宅责任阶段(关注居住质量和社区发展), 对住宅政策的目标、背景、结构和程序四个方面进行了分阶段的调整。从我国目前的状况来看, 基本上处在西方国家住宅政策发展中的第二个阶段, 因此, 政府住宅政策的关键是如何通过住宅

收稿日期: 2003-12-26

作者简介: 胡小勇(1970-), 男, 江西南昌人, 南昌铁路局房建处工程师。

市场的有效运作,解决中低收入家庭和最低收入家庭住宅问题.作为住宅市场中最大份额的经济适用住宅开发建设,既与国家促进经济增长的宏观社会、经济和政治背景相吻合,又体现了我国现阶段住宅政策的核心是关注中低收入家庭住宅问题的解决.

2)经济适用住宅是整体住宅供给的重要组成部分.从经济发达国家和地区的发展经验来看,虽然随着各国或地区社会经济的发展,经济适用住宅建设的绝对数量和相对比例有所调整,但经济适用住宅始终是住宅供给的重要类型.

3)实现了住宅市场的自然衔接.经济适用住宅是介于完全市场化的市场价商品住宅和非市场化的廉租住宅之间的、政府提供扶助的微利普通商品住宅,即中低收入家庭有支付能力、开发商还有利可图.因此,经济适用住宅完成了住宅市场中非市场和市场的自然衔接,符合住宅市场和住宅消费梯级发展的规律,对于建立稳定协调的住宅市场具有重要作用.

2 经济适用住宅基准价格构成及其模型

经济适用住房的基准价格,由开发成本、税金和利润三部分构成.其中,开发成本包括:

1)按照法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费;

2)开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费;

3)列入施工图预(决)算项目的主体房屋建筑安装工程费,包括房屋主体部分的土建(含桩基)工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费;

4)在小区用地规划红线以内,与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费,以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费;

5)管理费按照不超过开发成本的2%计算;

6)贷款利息按照房地产开发经营企业为住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息计算;7)行政事业性收费按照国家有关规定计收,税金必须依照国家规定的税目和税率计算,开发企业的利润不得超过前4项费用之和的3%.

以下费用不得计入经济适用住房价格:一是住宅小区内经营性设施的建设费用;二是开发经营企

业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用;三是各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐款和其它费用;四是各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款;五是按规定已经减免及其他不应计入价格的费用.

考虑上述相关费用的经济适用住宅成本如表1所示.

序号 <i>i</i>	费用	金额 C_i	政府减免		进入成本	
			比率 R_{i1}	金额 F_{i1}	比率 R_{i2}	金额 F_{i2}
1	征地、拆迁费	C_1	R_{11}	F_{11}	R_{12}	F_{12}
2	勘察、设计等前期费	C_2	R_{21}	F_{21}	R_{22}	F_{22}
3	住宅建筑安装费	C_3	R_{31}	F_{31}	R_{32}	F_{32}
4	小区内工程基础设施配套费	C_4	R_{41}	F_{41}	R_{42}	F_{42}
5	开发管理费	C_5	R_{51}	F_{51}	R_{52}	F_{52}
6	贷款利息	C_6	R_{61}	F_{61}	R_{62}	F_{62}
7	税金	C_7	R_{71}	F_{71}	R_{72}	F_{72}
	合计	C		F_1		F_2

其中: $R_{i,1} + R_{i,2} = 1 (i=1, 2, \dots, 7)$ $F_{i,1} + F_{i,2} (i=1, 2, \dots, 7)$

$$C = \sum_{i=1}^7 C_i \quad F_1 = \sum_{i=1}^7 F_{i,1} \quad F_2 = \sum_{i=1}^7 F_{i,2}$$

小区内经营性服务设施销售收入为:

$$M_y = p_y \cdot s_y$$

式中 M_y 为小区内经营性服务设施销售收入, p_y 为小区内经营性服务设施每平方米平均售价, s_y 为小区内经营性服务设施面积.为讨论方便起见,这里假设小区内经营性服务设施全部销售出去,没有出租.

小区内商品住宅销售收入为:

$$M_s = p_s \cdot s_s$$

式中 M_s 为小区内商品住宅销售收入, p_s 为商品住宅每平方米平均售价, s_s 为商品住宅面积.

小区内经济适用住宅每平方米售价为:

$$p_a = [F_2 - (M_s + M_y) + I] \div s_a$$

式中 p_a 为小区内经济适用住宅每平方米售价, s_a 为小区内经济适用住宅的面积, I 为开发企业利润.

3 经济适用住宅合理售价的形成

1)政府提供经济适用住宅工程用地.政府应制定专门的法规和程序,按照事先制定的计划向经济适用住宅开发建设单位提供用地.

2)政府加强对经济适用住宅小区开发建设的资金投入.政府对经济适用住宅小区开发建设资金投入量的多少,一方面取决于国家和地方本年度的财政能力,另一方面取决于本年度经济适用住宅工程受益对象的范围和受益对象的家庭收入水平.

3)政府减免税费.为调动社会各方面建设经济适用住宅的积极性,政府要对设计、施工、材料供应单位实行优惠政策,减免某些税费;对向经济适用住宅建设和施工企业贷款的金融机构,给予扶持,减免税或给予利息补贴.

4)在经济适用住宅小区内建设适量的商品房和经营性服务设施等,以弥补经济适用住宅开发建设资金不足.商品房建设量和经营性服务设施等须经科学测算,以销售收益恰好等于经济适用住宅开发建设资金缺口为宜,切勿过量开发,否则会影响经济适用住宅受益范围,干扰正常的商品房价格市场.

5)严格控制设计标准.在设计时,可考虑经济适用住宅的建设单位仅对主体结构及设备管理投资,而厨房、卫生间设备及内部装饰由居民依据自己的支付能力逐步投资完善.在平面布置上,仅固定厨房和卫生间位置,其余部分由居住者根据自己的具体需要来分隔.为了实现这一点,要研制轻质、隔声、防水、防火、拆装方便、原料有可靠供应的隔墙板.

6)合理确定开发管理费和开发利润.科学测算经济适用住宅开发管理费费率、开发利润率和开发建设资金占用额,在保证开发商合理利益的同时,尽量降低开发费用支出.

7)降低建筑安装工程造价.①降低原材料价格.对于小区内公建配套工程(包括锅炉房、变电所、煤气调压房、医院、学校、邮局、商服网点等)和住宅工程,政府住宅开发公司根据各分项工程的进度计划,统一组织材料(包括钢材、木材、水泥、砖、玻璃、上下水管、卫生设备、电线、电缆、防水材料、预制构配件等)进货,减少流通环节.并且,由于订货批量大,可以获得相应的价格优惠,同时,可以保证原材料和构配件的质量.在材料采购上利用季节差价,捕捉建材市场信息,淡季订合同,旺季进材料.②组织流水作业,降低施工成本.③施工过程中,样板引路,减少施工浪费,保证施工质量.④抓好工程计划用款,按照基础、主体、内外装修、水暖电安装等工程形象进度,合理安排贷款计划,做到随用随贷,分期拨付工程款,减少利息支出.

参考文献:

- [1]关柯,芦金锋,等.现代住宅经济[M].北京:中国建筑工业出版社,2002.
[2]关柯,等.建筑经济与企业管理[M].北京:中国建筑工业出版社,2001.

The Constitution and Formation of the Reasonable Price of Economical and Practical House

HU Xiao-yong¹, SONG Gong-he²

(1. Department of House-building, Nanchang Railway Bureau; Nanchang 330002; 2. School of Civil Engineering and Architecture, East China Jiaotong University, Nanchang 330013, China)

Abstract: This paper discusses the constitution and formation of reasonable price of the economical and practical house.

Key words: economical and practical house; reasonable price; constitution and formation