# 新建商品房现状分析

来源：网络 作者：寂夜思潮 更新时间：2024-01-22

*[摘要] 住房关系到广大人民群众的切身利益,关系到国民 经济 的 发展 和 社会 的稳定｡本文首先从房屋价格高,供求结构不合 理,空置面积不断增加,住房质量难保障等几个方面 分析 了我国新建商品房存在的主要 问题 ,在此基础上,进一步从 房...*

[摘要] 住房关系到广大人民群众的切身利益,关系到国民 经济 的 发展 和 社会 的稳定｡本文首先从房屋价格高,供求结构不合 理,空置面积不断增加,住房质量难保障等几个方面 分析 了我国新建商品房存在的主要 问题 ,在此基础上,进一步从 房地产三级市场､土地市场､开发商以及投资者等视角分析了这些问题产生的原因,并对我国新建商品房市场健康发 展进行了展望｡

[关键词] 新建商品住房;住房价格;住房结构;住房质量

一､当前我国新建商品房存在的问题

其次,供求的结构性矛盾依然突出,我国大部分地区的房屋开发中,高档房屋比重过高,低价位经济适用房的开发量不足｡如上海市中低价位房走俏,沈阳中低价位并且面积适中的商品房畅销;而高档､大户型住宅积压较为严重｡高档商品房用地挤占经济适用房用地的现象到处可见,据《202\_年房地产蓝皮书》透露:202\_年,从商品住宅的投资类型结构看,经济适用房投资比重继续下降,从202\_年的6.13%下降至4.61%,为1998年以来最低｡202\_年末,40个重点城市累计可售商品住房面积中,有23个城市套型在120平方米以上的住房占50%以上;有16个城市80平方米以下的住房不到总面积的10%｡而国家统计局房地产投资快报数据称:202\_年经济适用房完成投资同比下降6.8%,占房地产开发投资的比重仅为3.59%,比202\_年又下降1.01个百分点｡202\_年普通居民家庭需要的中小户型､中低价位住房供应仍然不足｡调整供给结构的力度仍需加大｡

(二)商品房质量难保障｡一方面,住房价格居高不下,另一方面,居民所购房屋质量却难以保障｡近年来消费者投诉的热点中,商品房买卖纠纷往往“榜上有名”｡在商品房建筑施工工程中,不法商家､建筑商为了节省成本,采用不符合规定的建筑材料,或者由没有建筑施工项目资质的施工队伍进行建筑,这些都直接导致部分商品房质量低劣,最终导致居民所购房屋质量达不到预期的质量水平,比如:墙面出现裂缝,雨天渗漏严重;楼板开裂,地板､门窗变形等;尤其是期房,面积缩水,开发商擅自变更规划,配套设施无法兑现……｡例如:根据浙江省消费者协会的统计数据,202\_年浙江省关于房产的投诉案例有780例,其中房屋质量问题最多,为386例;而杭州市消费者协会的数据显示,202\_年共受理房屋投诉155件,其中房屋质量问题､延期交付､交付结果与商品房合同不符､周边环境发生变化等都是投诉的热点｡所以,如何保证商品房质量,是一个亟待解决的问题｡

二､新建商品房存在问题的主要原因

(一)房价过高浅析

1.住房三级市场发展不平衡,交易制度不健全,土地供应制度不完善｡全国二手房市场发展很不平衡,例如:上海和南京二手房交易在房地产交易中占相当大的比重,其中南京二手房交易量已经超过50%,成为市场主体｡但总体看来二手房市场发展仍然比较滞后,大多数城市的二手房交易量在10-30%之间,二手房的供给远远低于需求,与一､二级房地产市场的发展不相协调,没有产生房地产一､二､三级市场互动互利的效果｡归纳其原因:一是部分城市现行政策的制约,如对已购公房上市出售,虽然做了近10年的努力,但除了上海,其他城市都收效不大｡公房上市,按照有关规定,应实行申请审批制度,实际操作中却成了一道人为的障碍,相当多的已购公房没有房产证和土地证,不能进入流通市场;二是目前我国有资质从事二手房交易的房地产中介服务机构大多规模小,信誉不高,从业人员素质较低,许多未经房地产专业知识培训,中介服务过程中操作不规范,甚至误导､坑害住户,使房地产中介服务的市场认可程度很低,难以适应房地产市场快速发展和老百姓对房地产信息的需求;三是二手房的交易税费过高,制约了二手房市场的发展｡这些问题使得我国相当多的城市二手房交易市场缺乏活力｡

土地供应制度不完善｡一些地方政府以促进经济发展为名,低价供地;一些 企业 以增加土地储备为名,大量圈占土地,个别企业甚至一次圈地上万亩｡202\_年是开展土地市场治理整顿的第三年,但202\_年未批先建占用耕地的面积仍有30.8万亩,与202\_年相当①｡

2.开发商缺乏社会责任感,追求高利润,囤积土地｡202\_年1月18日,首届房地产慈善论坛上,由中华慈善总会调查撰写的《中国房地产企业社会责任发展现状调查报告》显示,开发商对“企业社会责任”的认知度偏低,只有50%左右的开发商听说过“企业社会责任”这一概念,整体仍处于企业社会责任初期阶段｡具体表现:房地产开发企业为了追求高利润,热衷于高档商品房开发,使得高档商品房供过于求,价格虚高｡而同时,市场上低价位房屋供不应求,甚至出现了经济适用房销售违规操作和市场炒作现象｡从市场的发展看,供给结构严重地背离需求结构,在供应总量不足的情况下,就会导致价格过高,空置率不断增加｡

另外,房屋价格构成不透明｡目前,房地产开发项目收费缺乏统一管理,定价没有统一标准,相应的销售管理监控工作也未跟上｡当前房屋开发存在的十几项收费,出自不同部门,存在一些不合理因素｡追求高利润的开发商,把这些收费都追加到房价中｡

3.投资者投资购房及国际游资的涌入｡ 目前 中国 的 金融 投资环境是银行存款负利率,加之202\_年房屋贷款成本低廉,个人住房贷款首付比例为20-30%,首付比例比较低,个人贷款宽松,因此投资增值潜力较大的城市吸引了众多投资购房者(多数兼具投资与自用双重特性),但其中也不乏非理性投资者,投机炒作现象有所抬头｡据苏州市对典型楼盘的调查,个别楼盘投资性购房的比例达到25%｡另据反映,一些中介机构组织的温州购房团(主要以投资为目的)到一些地区集中大量采购商品房,造成这些城市的房价在短时间内较大幅度上扬｡再有就是外来人员购房(相当部分是富裕农民进城购房),如广东省购房者中35%是 农村 和省外､境外人员,厦门､乌鲁木齐､成都外来人员购房比例分别达到47%､59.9%和43%②｡ 国际游资之所以会蜂拥投入房地产行业,其一,赌人民币升值,现在将外汇以比较高的汇率换成人民币资产,一旦人民币升值,资产抛出后,便可从汇率中稳赚一把｡其二,从事房地产炒作,可以获得远远高于其他成熟市场国家的收益｡调查显示,海外流动资金在美国房地产投资的平均年收益率为6-7%,日本是4%左右,而在上海的年收益率可以达到20-50%,北京也在15-20%之间｡

(二)房屋质量良莠不齐的主要原因

1.现房质量达不到标准的原因｡房地产开发商数量多,行为不规范｡全国现有3万多家房地产公司,这不但加大了监管和统计的难度,而且由于部分 企业 实力弱,甚至有些只是项目公司,短期行为严重,加之近几年房地产热,某些开发公司认为再差的楼盘只要通过有效的营销推广都能销售一空｡一些开发商过分关注市场炒作,如名称(山庄､花园等)､房型概念(SOHO､TOWNHOUSE等)､综合功能概念(如e住宅､数码城等)､以及环境概念等,而对质量却关注甚少｡

此外,还有一些开发公司利用消费者商品房知识的匮乏,在购销合同中设置陷阱,强加给消费者显失公平的条款,恶意造成房地产纠纷｡

三､我国新建商品房市场健康 发展 展望

为进一步加强房地产市场引导和调控,202\_年5月底,建设部､发改委､监察部､财政部､国土资源部､人民银行､税务总局､统计局､银监会联合制定了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,此次出台的有关税收､信贷､土地政策､住房结构等8项“硬指标”具有更强的强制性和操作性｡此外,政府还应下大力度消除已购公房上市交易的政策性障碍,增加房源,进一步搞活住房二级市场,促进住房梯度消费｡相信随着这些措施的贯彻执行,房价､房屋结构会逐渐趋于合理｡

对于房地产市场上的合同欺诈､虚假广告､中介不实以及商品房面积和质量方面等消费者投诉较为突出的 问题 ,应尽快建立房地产行业信用体系的建设,强化 社会 信用监督｡

房地产开发经营关键的主体是开发商｡我国房地产业持续健康发展,一方面取决于宏观调控的措施与力度,另一方面取决于开发商的经营谋略与行为｡

由于目前房地产开发企业社会责任感普遍比较淡薄,因此,首先应动员媒体力量对积极实践企业社会责任理念的房地产企业进行大力宣传,引发企业和公众对“企业社会责任”问题的重视和思考,通过对企业社会责任案例的宣传推广,提升企业社会责任理念的企业品牌形象,促进其获得良好的市场效益｡其次,为责任企业创造良好的市场､投资环境｡再有,探索企业社会责任实施路径,促进政府､房地产开发企业､媒体和其他组织密切合作,创建一个开放和互动的对话平台,探讨如何通过建立合作和创新机制推广责任投资,全面落实企业社会责任,促进和谐社会建设｡

虽然我国目前新建商品房市场存在的问题比较多,但只要政府宏观调控的各项政策措施能够得到较好的实施,同时,房地产开发企业能够增强社会责任感,商品房市场很快就会走向健康发展的轨道｡

注:

①张晏.严格管理毫不放松——202\_年土地利用变更调查解读[EB/OL].http://www.china.cn,202\_-04-05.

②谢家瑾.202\_-202\_年中国房地产市场形势 分析 总报告[EB/OL].http://www.china.cn,202\_-09-08.

③张万福.试析人民币升值对我国房地产市场的影响[J] . 房地产市场,202\_,

(9):15-17.

参考 文献 : [2]宋庭敏.我国房地产预售制度发展透视[J] .经济前沿,202\_,

(1

1).

[3]文林峰.监管外资进入中国房地产市场已迫在眉睫[J].中国房地产,202\_,

(1

1).

[4]孙诚.关于商品房价格和居民收入的对比分析[J].市场周刊,202\_,

(3).

[5]楚金桥.企业社会责任与企业竞争力[J].企业活力,202\_,

(6).

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！