# 浅析建设工程人工费上涨原因及对策建议五篇范文

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-08-09

*第一篇：浅析建设工程人工费上涨原因及对策建议浅析建设工程人工费上涨原因及对策建议建筑业属于传统的劳动密集型行业，在建筑安装工程成本组价体系中，人工费约占到建安成本的12%~15%左右。随着近二十年来城市化水平的逐年提高，农村土地流转形式日...*

**第一篇：浅析建设工程人工费上涨原因及对策建议**

浅析建设工程人工费上涨原因及对策建议

建筑业属于传统的劳动密集型行业，在建筑安装工程成本组价体系中，人工费约占到建安成本的12%~15%左右。随着近二十年来城市化水平的逐年提高，农村土地流转形式日趋明朗，大量农村富余劳动力被动或主动进城务工，正由于建筑业劳动密集型的特点，使建筑业成为多年来容纳农村富余劳动力的主力军。随着建筑市场不断发展完善，进城务工农民工的技术技能日益提高，人工工资大幅度上涨，建筑业人力成本低廉的时代已经成为了过去。以甘肃省为例，2024年7月1日，人工单价在现行“甘肃省建设工程人工单价”的基础上统一上调了8%的调整系数；2024年7月1日，人工单价在现行“甘肃省建设工程人工单价”的基础上统一上调了22%的调整系数，与上述的8%的调整合并执行30%的调整系数；2024年3月27日，人工单价在现行“甘肃省建设工程人工单价”的基础和上述调价的基础上统一上调了22.8%的调整系数；2024年7月1日，人工单价在上述调价的基础上统一上调了30%的调整系数；2024年7月1日，人工单价在上述调价的基础上又统一上调了10%。也就是说，在五年时间，政府定额基价中的人工费先后上调5次，尽管调整幅度和调整频率较快，各建筑施工企业仍然反映人工费在倒贴，人工费的调整赶不上市场上涨的步伐。因此，分析建筑安装工程人工费的现状，查找人工费上涨的原因，研究建筑行业人工成本上涨的对策正当其时。

一、人工费现状

在工程计价实践中，建设工程人工费的衡量有以下两种方式：一是按人工费占建安工程总费用的比重来衡量。二是按政府发布或市场调查的建筑工种人工成本信息来衡量，建筑工种人工成本信息包括：基本工资、工资性补贴、生产工人辅助工资、职工福利费、生产工人劳动保护费。人工成本信息以日工资为主，日工资按8小时/天计算，不计算加班加点工资。涉及到日工资换算为月工资的按21.75天/月计算。大家看以下几个数据：

资料1：甘肃省张掖市建筑安装工程定额管理站对2024年采用清单计价的223个各类建设项目人工费进行统计分析可知，建筑人工费占建筑工程费用的比例介

9.21%~21.59%之间，平均为13.55%。

资料2：中国建设工程造价管理协会收集编制的《常用房屋建筑工程技术经济指标》中所收录的北京市2024~2024年间建设的50个典型工程项目的统计可知，其建筑、装饰、安装工程人工费（不含措施费和其它费用中的人工费）占建筑、装饰、安装工程费用（不含措施费、其它费用、规费和税金）的比例介于6.27%~32.81%之间，平均为13.67%。资料3：全国29个城市2024年一季度建筑人工成本信息（此处省略）

资料4：国家统计局泰州队调查显示，2024年第三季度，泰州建筑企业人工费大幅上涨。调查的四家特级资质建筑企业和一家一级资质建筑企业中，工程管理人员费用同比上涨31.5%；工程技术人员费用同比上涨36.7%；普通工人的费用同比上涨28.4%。

资料5：2024年第二季度，石家庄的人工费价格比去年同期上涨了8.2%，涨幅在建筑、安装、装饰工程三大价格组成部分中居首位。三大类人员人工费呈全面上涨态势，其中，工程管理人员人工费同比上涨7.0%，工程技术人员人工费同比上涨7.6%，普通工人人工费同比上涨8.6%。

资料6：人工费涨价波及家装市场。装修工人工资快速增长，导致家装市场整体价格走高。装修人工费上涨，不仅给装修的业主增加了支出，也让装修公司感受到压力，不少装修公司纷纷提高报价以转嫁这部分成本。同样面积的新房，2024年基础装修的价格，较去年上涨20%左右。而大量非熟练的装修工人进入市场，也使装修工程中的纠纷有所增加。尽管无法统一准确描述各类工程建安工程人工费的比重和建筑工种实物人工工资，但是从以上简单的统计和分析可以看出：人工费已是建筑安装工程成本价的重要组成部分，不同工种人工人工单价各不相同，人工费已经连续几年上涨，特别在这几年，人工费上涨已经整

体带动了建筑行业工资水平的提高。

二、人工费上涨的原因分析

1、建筑业从业人员数量相对不足。城市扩容速度加快，建设工程数量的绝对值不断增加，使建筑工程作业量成倍增长，从而带动建筑业从业人员的需求量大幅增加。以张掖市为例，2024年以来滨河新区和各县新区的建设，致使全市建筑业从业人员数量相对不足，2024年全市建筑业从业人员37451人，2024年全市建筑业从业人员6万余人，人员的短缺促使各建筑公司不得不提高人员的待遇和工资，以留住熟练的技术人员、工程管理人员，保证工程建设任务的完成。

2、物价上涨的比价效应。物价上涨促使人工工资普遍上涨，同时带动了建筑业人工费大范围上涨。之前100元买到的东西，现在却要花比100元更多的才能买到，物价的上涨直接带动建筑工人工资的上涨。

3、人工单价的组成内容更加完善。住房保险、养老保险、医疗保险、失业保险等社会保障因素，也促进了人工单价的上涨。如张掖市的非公建筑企业，2024年，社会保障费费率介于1.93%~15.92%之间，平均为2.38%，与前几年只有个别企业缴纳社保费相比，社会保障费费率明显提高。

4、劳动时间偏长。就劳动时间而言，我国建筑企业一般实行不定时的工作制，工人每天正常工作时间平均达10~11小时，夏季施工高峰期间工作时间还会更长，大大超过了《劳动法》规定的每日8小时的工作时限。国家统计局《2024年农民工监测调查报告》调查结果显示，以受雇形式从业的外出农民工平均每个月工作26天，每周工作58.4小时。其中，每周工作时间多于《劳动法》规定的44小时的占89.8%。从农民工集中的几个主要行业看，制造业农民工平均每周工作时间58.2小时，建筑业59.4小时，服务业58.5小时，住宿餐饮业61.3小时，批发零售业59.6小时。平均劳动时间最长的是住宿餐饮业和建筑业的农民工，而建筑业的工人劳动强度大，工作时间长，作业环境差，工伤风险较高。

5、农民工本身的人数逐渐减少。当前大多数建筑工人年龄在40～50岁之间，“80后”、“90后”的建筑业从业人员也只是在管理层技术人员中有，“80后”建筑工人只占少数，“90后”建筑工人更是寥寥无几。《中国农民工调研报告》显示，2024年农民工在制造业、服务业和建筑业中的比重分别为33.3%、21.7%和22.9%；而国家统计局2024年数据显示，外出农民工中从事制造业、服务业、建筑业的比重分别为39.1%、25.5%和17.3%5。数据对比可以发现：5年间，制造业和服务业分别上升了5.8和2.6个百分点，建筑业则下降了5.6个百分点。这说明，相对于传统农民工，新生代农民工显露出了行业倾向性，开始偏向于劳动环境和就业条件更好的行业，那些几代人从事建筑泥瓦工的家庭，父母也不愿意让儿女再进入这个社会地位不高、污染较重、比较辛苦的行业。

6、本地劳务输出量较大。由于劳务输出，本地的工人数量减少，而外地务工人员由于吃、住、行等方面的因素，有时哄抬建筑市场人工工资，这也是引起人工工资上涨的一个原因。

7、用工流动性强。工人对工资待遇很敏感，哪家公司给的工资多，就去哪家公司，这是人之常情。各建筑企业，特别是装饰公司为了能够快速的招到人，互相竞争，抬高价格，直接促使建筑工人的工资上涨。如2024年底，我市人工费平均涨了二三十元，技术好的瓦工从去年100元/天涨到150元，木工则从120元/天涨到180元，电工从100元/天涨到130元。

8、季节性的因素。每年二、三季度正是农民农忙的季节，影响农民外出打工，各建筑施工企业为了减少农民工流失自行提高了人工费标准。

9、政策性的因素。地方政府出台的保护农民工利益的各项措施逐步得到落实，社会最低工资标准逐年提高，促使了人工工资的上涨。

三、人工费上涨引发的问题

1、施工企业经营难度加大。人工成本上涨，政府人工费调价的进度赶不上市场人工费上涨的步伐，建筑施工企业人工费倒贴，导致企业利润普遍下降，经营困难。若此状况长期得不到改善，将会影响工程质量，进而影响建筑行业的健康发展。

2.企业后备技术人员储备不够。人工费倒贴，企业用于技术培训的费用自然减少，懂技术、有文化、有能力的技术工人的培训工作相应没有经费保障，培训得不到重视。长此下去使技术工人、工程技术管理人员越来越少，知识更新越来越迟缓，进而影响到整个建筑业劳动力的质量和供给。

3、企业可持续发展能力不足。人工费上涨，使建筑企业对增强自身生产技术和装备水平的渴望值提高，企业试图通过改善劳动条件和提高施工机械化水平来增强生产作业的效率和质量，但人工费的不足和倒贴，使建筑企业有心但无力来改善、提高和推广应用新技术，使企业后续发展的能力受到极大影响。

四、措施和建议

1、用定额及地区基价不同工种的人工单价来差别化管理人工费。从资料6“全国29个城市2024年一季度建筑人工成本信息”可以看出，同一个工日，普工、木工、混凝土工、钢筋工、架子工、砌筑工、装饰木工、电工等工种的人工单价是不同的，但政府颁发的现行定额及地区基价人工费的单价是按照一个统一的标准综合考虑的，与工程实践显然不符。因此，建议主管部门在编制新版定额及地区基价时，能够充分考虑工程实践的具体情况，按实体工程（如：土石方、砌筑、混凝土、防水）的差别化统筹考虑每工日人工单价，使人工费的管理从政策层面上更加科学地指导工程实践。

2、用技术和装备提升劳动生产效率。建筑施工企业首选的应当是通过技术进步来提高劳动生产率。通过采用先进的施工技术和施工设备，用技术装备水平的提高，来促进建筑业

劳动生产率的提高。《中国建设报》“2024年全国建筑业发展特点”披露，2024年建筑业劳动生产率全国平均水平229220元/人，劳动生产率高于全国水平的有11个地区，最高的是上海，达377402元/人，其余20个地区均处于全国平均水平之下。这个信息表明，全国各地区之间的建筑业劳动生产率差距较大，这正是技术和装备提升劳动生产率的着力点，各建筑企业应对人工费成本上涨，在这个节点上可以下功夫做文章。

3、用制度建立人工工资正常增长的长效机制。近几年，表面上建筑工人人工工资在涨，但通货膨胀造成建筑工人、建筑农民工实际工资水平已经下降。“物价涨得像胡子一样快，工资涨得像眉毛一样慢”，虽然这是建筑工人的调侃话，但也道出了工资上涨率与物价上涨率倒挂的事实。2024年两会通过的“十二五规划纲要”对我国工资分配制度提出了要求，要求“建立企业职工工资正常增长机制和支付保障机制”，因此，建筑施工企业探索建立人工工资正常增长的机制，是留住熟练工人、留住工程管理人才的有效途径。

4、用培训提升建筑工人的操作技能。建筑工人通过培训达到持证上岗的比例较低，除特殊工种如防水、电焊工、电工、架子工等国家有强制要求外，与国家建设部“持证上岗率达到100%”的要求相距甚远。众所周知，通过对建筑工人的培训，能够有效提高劳动生产效率，增强建筑工人的安全生产意识，减少安全事故，降低企业的生产成本，增加企业的利润空间。如张掖市政府自2024年开展的“实施30万农村劳动力技能培训工程”，交给了农民增收的“金钥匙”，不但提高了工人和农民工的素质，提升了就业率；还帮助转移了农村剩余劳动力,减轻了农村就业压力,增加了社会稳定性，减轻了政府负担，提升了政府的形象，一举多得。但需要注意的是，建筑施工企业要充分发挥企业主体作用，搞好适合自己行业特点的培训，培训工人做到有的放矢，才能留住人才，提高工效。

**第二篇：房地产调控(房价过快上涨的原因及对策)**

申论热点：房地产调控

【关键词】

房地产市场秩序 房价 租金上涨

【背景链接】

国务院总理温家宝于2024年1月19日上午主持召开国务院第四次全体会议，再度强调促进房地产市场平稳健康发展。抓紧落实已经出台的各项政策，加快推进保障性安居工程，增加普通商品房供给，多渠道满足住房困难家庭居住需求；加强对市场需求的分类调控，抑制投机投资性购房；进一步规范房地产市场秩序。

2024年4月17日 国务院为了坚决遏制部分城市房价过快上涨，发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，简称“新国十条”，国务院各有关部门要根据本通知精神，加快制定、调整和完善相关的政策措施，各司其职、分工协作，加强对各地的指导和监督检查。各地区、各有关部门要积极做好房地产市场调控政策的解读工作。新闻媒体要加强正面引导，大力宣传国家房地产市场调控政策和保障性住房建设成果，引导居民住房理性消费，形成有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

[典型案例]

●2024年上半年北京市住房每套均租金2792元/月，同比上涨18.5%左右。虽然北京住宅租金近日略有下调，但难改上半年涨势。同样，5、6月以来上海、广州、深圳等地房租也纷纷上涨明显。

●今年夏季突然暴涨的房租比久久不跌的房价更令人焦虑。新一轮调控出台后，房价未见明显松动，全国重点城市的房屋租赁价格却持续上涨，京、沪、深等城市房屋租赁价格平均涨幅超过10%。这种上涨既与大学生毕业等季节性因素有关，也不乏人为抬高因素，尤其是一些中介与房东“合谋”，联手推高房租，以赚取更多佣金。如同房价一样，租金不理性上涨也伤害了许多人，解决这一困境的根本出路在于建立一个规范的租赁市场。

●北京：从2024年就在北京从事房产中介的张女士说，“现在3300元左右的两居室，两个月前只要3000元左右。”而与去年同期相比，房租更是涨了不少。她举个例子说，“涨得多的，有个精装修的一居室，去年2500元，今年涨到了3200元。”

●广州：满堂红统计数据显示，今年5月份的广州房屋租赁成交宗数比4月份增加了20.4%，单月租金同比上涨了10.9%，达到30.44元/平方米•月，部分地段好、公共资源便利地区的房屋租赁，租金同比上涨约20%；而2024年和2024年两年，广州住宅平均租金涨幅分别只有3.3%和2.5%。

●上海：7月1日，上海房屋租赁指数办公室发布的信息也证实了这一点：6月，上海房屋租赁指数为1227点，较上月上升6点，环比上涨0.49%。低、中、高端市场全线飘红，且呈现近来少有的快速上涨之势。新政实施两个月后，上海的房屋买卖市场呈现“冰封”状态，而租赁市场出现租金加速上涨之势，连续两个月指数涨幅超过0.4%。

●深圳：据深圳二手楼网站统计数据显示，5月份深圳六个区的二手住宅租赁环比上涨不一：福田区的租赁挂牌均价4335元/套，环比上涨8％；罗湖区环比上涨3．5％；龙岗区环比上涨4．6％；宝安区上涨3．4％；而南山区和盐田区则基本保持平稳。据房屋中介介绍，目前深圳繁华旺地，房屋租金普遍涨了5％—10％，有些地段甚至上涨了10％—20％。关内及靠近关口的一些区域涨幅较大，偏远区域基本变化不大。深圳中原地产预测，今年全年深圳二手住宅租赁价格将上涨10%—20%，未来深圳房屋租金每年还将有5%—10%的涨幅。

【标准表述】

[原因]

当前租金非理性上涨起因于种种具体因素，但根本原因是调控制度缺失。可以说，我国房屋租赁市场基本处于无序状态，尤其是租赁合同可有可无，业主可以随意涨价，甚至租期之内涨价、单方违约、赶走租客屡屡发生。这种状态使许多人在租赁房屋时缺乏安全感，转而投向住房买卖市场，扩大了房屋的市场需求。

与之相比，一些成熟的市场经济国家不仅有完善的有关房地产法律，还有专门的租赁法律。如德国制定有非常完善的《租房法》，并规定了“合理租价”的确定方式、允许上涨的范围以及违法的刑事责任。有趣的是，《租房法》甚至规定房东将房子租给房客，必须保持完好无缺，如果房子或房内的设施有损，则由房东承担修理和费用，否则租金相应降低。

同时，有序的市场必须有完善的管理协调机制，这方面国外也有比较成熟的经验。德国由各地区的市政建设部门管理住房市场，这些政府管理部门会会同房客协会、房屋租赁和买卖中介机构协会，定期发布“租房价格表”，指导租赁市场，它也是法庭审理案件时房租合理与否的依据。

[权威观点]

要进一步规范市场秩序，完善土地、财税、金融政策，加快建立促进房地产市场健康发展的长效机制，抑制投资投机性需求，引导市场增加普通商品房的供给，加快保障性住房的建设，发展公共租赁住房，促进形成合理的住房供给结构，满足多层次的住房需求。——温家宝

[对策]

促进房地产市场平稳健康发展。抓紧落实已经出台的各项政策，加快推进保障性安居工程，增加普通商品房供给，多渠道满足住房困难家庭居住需求；加强对市场需求的分类调控，抑制投机投资性购房；进一步规范房地产市场秩序。

一是政府加大对房地产市场的宏观调控，充分发挥政策的引导、约束、经济杠杆的作用来维护正常的市场秩序，引导楼市健康、稳定发展。一些地方政府通过发放购房补贴、政府收购空置商品房等优惠政策只是“扬汤止沸”，并不能从根本上解决这一问题，政府加强宏观调控，降低房价才是硬道理。同时，协调中央与地方的关系，建立中央与地方在房地产市场利益分享上的补偿机制，通过产业、区域政策及相应的税收、信贷、利率手段，激励地方政府参与房地产市场的调控。

二是加大对住房制度的改革，健全市场体系。政府和业务主管部门要深入研究房地产市场的变化，按照小康社会的居住和房屋使用标准分析需求结构，深化住房制度改革。在规范一级市场的同时，使二、三级市场联动并积极发展房屋租赁业，使消费者可以选择购买存量房或增量房，也可以选择租赁。在推进现有公房出售的同时，还要加强对经济适用住房的建设和管理，增加普通商品住房的供应以满足低收入者的需求。

三是建立统一开放的土地竞争机制，调控土地供应。地方政府应该退出房地产一级土地垄断市场，真正回归“守夜人”的角色，建立公开、公平、公正的土地竞争机制，使土地出让、融资、开发、市场准入、销售和社区服务等整个经营过程科学有序地进行。同时要充分发挥城乡规划的调控作用，合理确定各类住房用地的布局和比例，建立透明的价格机制，使销售操作更规范，信息渠道更通畅。

【一句话点评】

引导房地产市场健康发展，就要运用法律和经济的手段管理市场，使房价能够保持在一个合理的价位

**第三篇：房价上涨原因分析**

试论我国房价上涨的成因与对策

【摘要】本文分析了我国房价上涨的成因：城市化带来的住房需求和土地资源稀缺导致的供求矛盾；投资性需求旺盛助长了房价不断上涨；地方财政过度依赖房地产业；保障性住房“门槛过高”。提出遏制对策: 加快我国城乡一体化建设，进一步扩大城市化的空间；加大普通商品房供应，从根本上遏制房价上涨；进一步完善住房保障制度，大力发展公共租赁房；强化市场监管措施。

【关键词】高房价；成因；对策

近年来，房价的急速上涨已经成为笼罩在社会大众心头的巨大阴影。房地产价格持续稳定上涨，已远远超过一般人所能承受的经济能力。特别是一些弱势群体即低收入的困难家庭需要住房，但因房价之高而无力购买。过高的房价已经超出社会经济系统和大众心理系统的承受能力，最终会影响到经济的稳定乃至社会的稳定。

一、当前房价上涨的成因分析

在市场经济条件下，一种商品的价格是由市场上的供需关系所决定的。但在房地产领域，支撑房价持续上涨的因素很复杂，不仅取决于供需关系，还有其他因素：

1、城市化带来的住房需求和土地资源稀缺导致的供求矛盾

这是房价上涨的主要原因。目前我国的城市化水平只有36%左右，农村人口占54.3％，城市化进程在未来一段时期内还将继续呈加速态势。按目前年均

1.12%的城市化速度估算，每年平均有近1500万农村人口转为城市人口。如果城市化水平提高到70%，城市就要增加4亿人口。不断扩大的购房队伍与城市有限的土地供应之间的矛盾，必然导致房价不断上涨，这是由价值规律决定的必然趋势，也是房价上涨的根本原因。

2、投资性需求旺盛助长了房价不断上涨

我国居民储蓄率高，伴随着城市化进程和经济快速发展的是人们对通货膨胀的担忧和房价上涨的预期，通过买房实现保值增值成为许多居民的投资选择。不但富人买房投资，越来越多的工薪阶层也加入其中，有不少地方投资买房比例甚至超过了居住买房。据新华社报道，在京、沪、深三地各取样2024名购房者进行需求调查显示，在北京的调查中有62%的登记购房者表示如果手上有剩余资金，房产将是首选的投资目标。而这一数据在上海也达到了51%。大量投资客进入楼市炒房，直接助推了房价飙升，造成越有房越买房、越没房越无望的局面。

3、地方财政过度依赖房地产业

这是房价上涨的深层次原因。据国土资源部去年调查结果，全国地价占房价比平均为23.2%，有的大城市地价已占到房价的46.7%。在土建成本变化不大的情况下，地价的不断攀升导致了楼价的疯长。据国土资源部2024年2月公布的最新数据显示，2024年，我国城市土地出让总价款为15910亿元人民币，同比增加63.4%。再加上各种配套税费，政府收益实际上占房价的32.8％—38.8％，卖地已成为一些地方政府的重要财源。并且房地产还可以拉动建材、水泥、家用电器、玻璃、窗帘、纺织品、卫生洁具等60多个相关产业的发展，已成为地方经济发展的支柱产业。地方政府对房地产业情有独钟绝非偶然，投资少、收益高、见效快，是快速提高GDP的一个法宝，同时也使地方政府成为高房价的受益者和推手。

4、保障性住房“门槛过高”

住房保障制度是解决城市低收入家庭住房困难的主要途径。近年来，国家加大了保障性住房建设的力度，尤其是国际金融危机以来，进一步加快了保障性安居工程建设进度，3年内全国将新建200万套廉租房和400万套经济适用房，将有力缓解城镇低收入家庭的住房困难。但是，由于保障性住房的“零地价、低税费”，政府不但得不到收益，反而还要拿出土地，投入资金，致使部分地方政府缺乏保障性住房开发的积极性。保障型住房发展相对缓慢，导致门槛过高、覆盖面过窄、实物配租比例过低等问题。目前大多数城市出台的廉租房和经济适用房政策，保障的对象多限定在城市低保范围和低收入家庭的住房困难户，而这只是城市住房困难群体中很小的一部分。大批既买不起商品房又不够条件购买经济适用房的中低收入的居民，被限制在门槛以外，成为“夹芯层”，这是中低收入群体买房难的主要原因。

二、遏制房价过快上涨的对策

有效抑制房价持续上涨，是当前一件十分棘手而迫切的问题。结合当前国家有关政策及某些省市的做法，试提出如下对策建议。

1、加快我国城乡一体化建设，进一步扩大城市化的空间

我国的城市化与房价的关系取决于城市化是以怎样的形式进行的，如果是采取农民进城的方式，大量的农村人口涌入城市，便会造成城市的拥挤和住房紧张的压力。所以要改变农民进城的方式，通过城乡一体化来加快农村城市化建设。据有关方面研究，发展中国家城市化水平平均为40%左右，发达国家80%~90%，而我国只有36%。与经济发达国家相比，我国农村城市化水平明显滞后。所以我国要积极推进县域经济的发展，扩大城市化的空间。吸引和鼓励农民不断向县城集中、资本不断向工业园区集中，实行工业化和城市化双轮驱动，吸纳农村剩余劳动力，在解决“三农”问题的同时，也解决了大量农民进城的情形，从而缓减了城市住房需求过旺的压力，促进房价下降，使农村和城市形成一个“双赢”格局。

2、加大普通商品房供应，从根本上遏制房价上涨

供不应求是房价上涨的根本原因，遏制房价过快上涨，就必须从治本上下功夫，大量增加普通商品住房的有效供给。在政策导向上，要采取支持自住性需求，鼓励改善性需求、控制投资性需求、抑制投机性需求、保障困难性需求，大力增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁房用地供应，提高土地供应和使用效率。在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房和普通商品房建设，稳定市场预期，从根本上遏制房价过快上涨的势头。

3、进一步完善住房保障制度，大力发展公共租赁房

许多地方政府仅关注房地产市场对当地经济增长的贡献，而忽视了住房的社会保障功能，这是政府职能的严重缺位。应进一步扩大廉租住房的覆盖面。适当放宽廉租住房政策标准，降低准入门槛，把更多的困难家庭纳入廉租住房保障范围，逐步由最低收入家庭向低收入家庭延伸，实现全部城镇低收入家庭的“应保尽保”。进一步加快经济适用房建设，逐渐涵盖中等偏下收入家庭，防止形成“夹芯层”。积极借鉴香港公屋经验，加大公共租赁房的建设力度。对不符合廉租住房和经济适用房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，应从实际出发，大力发展租赁住房方式，这也是目前国际上国家解决住房问题的通行做法。香港有40%的居民租住公房，日本有38%，法国36%，英、美等国均在30%左右，瑞典、德国达50%，可以享受政府优惠租房政策。完善中低收入家庭租房制度，不仅是健全房地产市场体系的需要，也是解决目前中低收入家庭住房保障的有效途径。

4、强化市场监管措施

一是完善市场监督制度，加强对房地产业的资质管理和房地产开发项目审核管理。二是建立房地产市场价格监测体系。科学准确地做好房地产市场价格的监测和信息发布工作，合理引导企业理性投资和居民理性购房，正确引导消费。三是整治房地产市场秩序。加大房地产市场秩序专项整治力度，重点查处房地产开发、交易、中介服务中的各种违法违规行为，防止开发商利用政策、市场信息不对称与不透明，通过交易，虚假宣传等不正当手段，慌报商品房销售进度、发布不实价格信息、哄抬房价、误导市场预期行为。四是规范房地产价格行为。按照有关规定对经济适用住房实行政策指导价，限价销售。严格审核成本费用，控制利润水平。对商品房销售实行一房一价明码标价制度，要求开发商取得商品房销售许可证后，在其售房场所显眼位置设置商品房售房明码标价表，标明位置、房屋、套内面积、价格及其他收费项目和标准等内容，接受社会监督。

**第四篇：恩施房价上涨原因**

恩施房价上涨原因

恩施州目前商品房价格在市场需求旺盛和开发成本增加等多种因素的带动下，商品房销售价格呈明显上升的态势。从恩施市调查来看，该市2024年初新建商品房平均售价为每平方米700元左右，到2024年下半年上涨到800元－900元，2024年初达到900－1008元，今年约为1200元左右，在2年多的时间里房价上涨幅度达到70％以上。从利川市时代和腾龙两家房地产开发公司了解来看，2024年－2024年一季度，商品房每平方米售价分别为521元、600元、627元、722元，2024年－2024年环比增幅分别达到15.2％、4.5％、15.2％，其中：住宅每平方米售价分别为510元、580元、607元、722元，环比增幅分别为13.7％、4.7％、18.9％（2024年－2024年）。目前利川市城区商品房最高售价每平方米达到888元。建始县目前房价为700元－750元，巴东县实际房价在1200元以上，宣恩县为700元－750元，咸丰县为600元－650元，来凤县为700元－750元，鹤峰县为780元－800元，这些县商品房售价均有不同程度的增长。同时，商业用房及“二手房”价格也呈明显上升的态势。全州一般铺面价格每平方米达3000元以上。恩施市黄金地段商业用房售价每平方米均在18000元以上。利川市商业用房售价每平方米一般在12000元左右，最高售价达到每平方米17000元。鹤峰县商业用房每平方米售价达到12000元－15000元/平方米。恩施市“二手房”价格2024年同2024年相比，平均售价上涨50％以上。利川市“二手房”售价平均每平方米上涨10％以上。通过对恩施市、利川市等县市调查综合分析，引起房价上涨的主要因素有：

一、土地价格的上升成为推动房价上涨的第一因素。土地是房地产建设的基本条件，土地价格的变化直接影响着房地产成本。国家有关部门规定，自2024年7月1日起，经营性用地一律实行“招拍挂”，今年3月又规定，属于历史遗留问题的协议出让土地项目，必须在8月31日以前处理完毕。显然，国家已决定全面停止经营性土地协议出让，推进土地市场公开交易。但不可回避的是，“招拍挂”制度也存在明显的缺限，即在短期内容易推动地价上涨。如恩施市在2024年以前，土地资源可协议出让，土地成交价郊区约为5万元/亩，市内约为30－35万元/亩。2024年以后，各房地产企业用地只能通过拍卖的形式来获得土地。如恩施市公汽公司旁边一块土地，2024年初底价为120万元，2024年末底价上涨为250万元，到2024年拍卖成交价为472.6万元，每亩平均价达到193万元。目前，恩施市郊区价为15－20万元/亩，市内约为150万元/亩，不到3年时间里，地价上涨了近4倍。恩施城区内不属黄金地段一般每亩也在50－80万元。可见，地价上涨是当前房价上涨的重要因素。

二、主要建材涨价、工人工资增加等带来的成本加大。从2024年下半年开始，以钢材为主的建筑原材料呈现大幅度上涨，钢材、水泥价格的上涨带动其相关的建筑产品的连锁反映。①钢材：恩施市2024年初每吨价格为2800元，2024年上涨为每吨3800元，目前已涨到每吨4300元，每吨钢材比2024年初增加1500元，涨幅达到54％。利川市同比上涨800元，涨幅达22.9％。②水泥：目前水泥每吨250元，恩施市上涨4.1％，利川市上涨25％。③灰沙砖：目前每块砖为0.22元，同比上涨34％。④沙石料：恩施市为每立方米35元，同比上涨1.06倍；利川市每立方米38元，上涨15.2％。在建筑材料中，还有涂料及运输费等都比上年有不同幅度的增长。建筑材料涨价带动商品房成本增加因结构不同表现在100－150元/平方米左右。同时，随着“两路”在恩施州的全面建设，各建筑企业普遍出现了劳动力短缺现象，那么，增加工人工资成为企业保证队伍稳定的的首要条件。据调查，恩施市原来一个小工的工资平均为25元/天，目前为45元/天，技工的价格则由每天45元上涨到每天80元。利川市建筑普通工人日平均工资为33元，比上年增加11元，建筑技工日平均工资70元，同比增加15元。

三、城市建设、旧城改造带来的投资成本增加。我州2024年土建成本为每平方米400元左右，2024年为480元左右，目前达到每平方米550元。我州2024年拆迁面积为4.5万平方米，2024年拆迁9.36万平方米，2024年拆迁面积达到13.98万平方米。其中：住宅拆

迁面积19万平方米，涉及2257户拆迁户。随着人们生活水平的提高，拆迁补偿标准也相应提高。按照“拆一补一”的原则，我州从2024年开始拆迁成本大幅度上升，有的被拆迁户要求按现行市价进行的现金补偿。利川市种子公司拆迁中，补偿费达到每平方米700元，远远高于国家补偿标准，但有的住户仍不满意。这些都导致了房地产开发成本的刚性增长。在2024年州庆之前，恩施城区为美化环境，对清江防洪库岸进行综合治理，拆迁了一大批居民，使“二手房”在当年价格陡增，由年初的每平方米不足600元上涨到年末的每平方米850元左右。

四、城市化进程加快，农村人口、外出打工者返乡购房，在一定程度上推动了房价的上扬。我州近几年城市化率约为1％，随着户籍制度的松动，农村高收入者每年约有近4万人转移到到城里购房从业。城区附近乡镇机关事业单位职工多数在城区内购房，早去晚归。如利川市城区附近的元堡、凉务、汪营等乡镇干部基本上都在城区购有房产，汪营镇机关干部中只有1人没有进城买房。据调查，在恩施市城区的中高档商品房购房户中，外出务工回乡人员购房约占30％，再加上恩施州“两路”即将开通，气候、环境等都适合人们居住，使得周边县市及外省人员在恩施州购房的也不少，也成为推动恩施州房价上涨的因素之一。

五、需求扩张因素的影响。一是过去几年来的低利率，个人住房贷款促成了房地产潜在需求逐步释放出来成实际需求，形成了实际需求的增长高峰。恩施市阳光花园6万平方米的住房在1年时间内便销售一空，据该房地产销售商介绍同等情况在宜昌等大中城市也得2年左右的时间才能做到。利川市近2年开发的商品房竣工多少卖多少，没有空置的商品房，即使位置稍差一点的也都卖光了。二是投资型需求增长。房屋作为投资品，具有保值增值功能。随着近几年来城镇居民收入的增加，使得居民投资房地产热情不断增强。据恩施市成调资料，2024年城镇居民人均可支配收入达到7147元，比2024年增加1519元，年均增长6％以上，不少居民掀起了二次购房热。利川市有部分居民卖掉过去自己修的私房，购买更为舒适、更豪华的商品房。此类虚拟需求的激增，又反作用于价格，最终导致房价的不断上扬。

六、房地产开发的各种规费、税费及服务费收取进一步规范。偷、逃、免、减税费的不合理因素在规范后越来越少。恩施州房地产业在2024年以前属于政府扶持的产业，有的县市本着“你发财、我发展”的理念，以许多优惠政策吸引外地企业投资，费用减免高达70％以上。2024年底，房地产业不再享受政府的优惠政策，使房地产业逐渐走入法制化、规范化的轨道。目前有近30种规范管理的费用要收取。例如：2024年以前规划局配套费只收取为5－10元/平方米，现在为45元/平方米；以前免收的水土保持、环境测评、质量安检、卫生评估等费用，现在均不再减免。根据抽样调查测算，所有规费分摊到住房中约为120元/平方米，税费分摊后为80元/平方米，中介服务费分摊后为60元/平方米，合计每平方米住房要承担税费260元/平方米。

同时，随着人们生活水平的提高，对住房品位的要求也越来越高，加上在居住上的从众、攀比、同步心理，对住房的面积要求也是越来越大。面积大、品位高，都需要新技术、新材料，也都要增加建设成本，刺激房价上涨。

**第五篇：县级人才流动比例失调原因及对策建议**

县级人才流动比例失调原因及对策建议

中共ＸＸ市委组织部

最近，我们对ＸＸ市人才流动情况进行专题调查发现，人才流动比例严重失调。2024年以来，ＸＸ市通过人才市场招聘、公开考录等途径共引进人才225名，其中党政人才14名、专业技术人才207名、企业经营管理人才4名；三年共流出人才380名，其中党政机关人才53人、专业技术人才255人、企业经营管理人才72人。流出的大都是优秀年轻干部和具有中级以上职称的专业技术人才。不仅人才的流进流出比例严重失调，而且，本地人才回流少。三年来，ＸＸ市考入各类高等院校的大学生为1585人，其中本科生803人，而同期回津工作的仅209人，其中本科毕业生35人，县级人才缺乏已成为制约地方经济社会发展的重要原因。

一、人才流动比例失调的原因

县级人才流进量小，流出量大，流动比例严重失调的主要原因：

1、人才自身由下而上的发展需求。人才都有谋求更大发展，充分实现自身价值的需求，而县级职业空间在一定程度上制约了优秀人才的发展。ＸＸ市流出的53名党政机关才，95%以上都是公开选拔、公开招考等途径流向中央、省和常德市党政机关，为了寻求更大的政治发展空间；企事业单位专业技术人才和经营管理人才主要通过招聘流向沿海等经济发达地区，他们中约50%的人是为了寻求一个平台，更好地施展自己的专业技术和管理才能，少数人自己创业。

2、地区间待遇的差异导致人才“孔雀东南飞”。这是部分专业技术人才和企业经营管理人才流出的主要原因。据统计，2024年ＸＸ市在岗职工的年平均工资，党政机关13213元、事业单位15459元、企业10821元，工资福利与沿海发达地区差距较大，待遇留不住人。虽然国家关于事业单位分配制度改革有明确的政策规定，但受县级财政和环境的影响实施不了。

3、人文环境不优。“物以类聚，人以群分”，人才尤为重视人文环境。这几年，ＸＸ市部分企事业单位尝试过高薪聘用人才，但ＸＸ市没有高层次人才聚集、交流场所，也缺乏科研院所、图书馆等人才工作的依托基地，因此，人才引进后往往不出两三个月就怎么也留不住了。同时，ＸＸ市是个传统的工商业小镇，少数人小市民习气比较严重，眼光短浅、相互妒嫉，人才受压抑、排挤的现象在极个别单位依然存在。如原中医院院长就是因为单位人文环境较差离开ＸＸ市的。

二、对策建议

市场经济条件下人才高度社会化，流动不可避免，应该积极应对。

1、实行政策引导和调控，解决人才回流问题。一是加大选调生工作力度，每年多选调一批品学兼优的大学生到基层工作。二是对实行公务员管理的单位，出现空编必须通过公开考录方式及时补新鲜血液，不能因为县级财政比较紧张而控制进人。三是对事业单位新进人员素质严格把关，新进人员必须具备较高学历。

2、发展经济，强化吸引留住人才的措施。一是要把发展经济作为吸引留住人才的“牛鼻子工程”来抓。财聚人聚，只要经济发展了才会形成人才的“洼地效应”。二是要切实落实中高级人才的各项待遇。对有突出成绩和贡献的，要给予重奖；要给予政治待遇，符合相关条件的积极推荐为人大代表、政协委员；要大力宣传突出典型。三是尽可能解决好中高级人才工作、生活中的实际问题。要坚持县级领导和职能部门联系中高级人才制度，通过走访慰问、电话信函、定期召开座谈会等方式与他们交朋友，听取意见建议，了解工作、生活情况，解决实际困难。如对其子女上学、就业，政府要进行妥善安排。

3、建立人才资源区域化共享机制，解决县市人才短缺的问题。可在省或常德市范围内统一规划，鼓励和促进市县、县县之间推行项目开发、人才租赁、知识技能互补等各种类型的人才共享，如组织 “专家服务团”、“大学生志愿者”、“流动党校”等，允许各类人才在不改变人事关系的前提下，以智力服务为核心，突破工作地、工作单位和工作方式的限制，实行有偿服务，实现“人尽其材，才尽其用”。同时，制定人才柔性流动的保障政策，保证人才的有序、合理流动。

4、充分挖掘培植现有人才资源。大力推行公开选拔、竞争上岗、党政机关专业技术领导职务聘任制等，为人才脱颖而出创造有利条件和机会。

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！