# 济南合理房价=

济南人的可支配的入义家庭平均人口义合理房价的入时=3600允/m2?

90 m²(小户型分界线)





#### □矫娟

"上海:4830.7元/平米,杭州:4493元/平米,南京:4293元/平米,佛山:3996元/平米,西安:3649元/平米,济南:3600元/平米……,两会期间关于合理房价的言论一出,各地网层纷纷根据统计局数据和房价收入比来进行合理房价的计算

在该表格中,"合理房价"最高者为上海,最低者为长春,济南处于中间水平。根据该公式,济南人均可支配收入27000元/年,家庭构成以2人计算,合理房价收入比为6,前三者为分子,以90平方米为基准,两者相除得合理房价即3600元/平米。

数据一出引起了业内广泛讨论,一开发商老总拍案而起——3600元/平米?也不过是土地的价格吧?土地费用、建安工程费用、基础设施配套费用、建安工程前期费用、营销税及附加费用、财务费用、营销代理费用、管理费用……"目前房地产行业的资金使用成本达17%", 北大资源助理总裁王焕新表示,可想而知,房地产的利润已经被摊薄。

在目前济南市场上,有的项目成本已经几倍于该"合理房价"。 2011年,绿城百合花园产品说明会上,对购房者公示其产品成本——土地费用以350万/亩,容积率1.9计算,附加配套费和契税,折合每平米在3100元左右;环评、规划设计等前期费用折合每平米在120元左右;建安、园林、市政配套等费用折合为3800元/平米左右;税费折合为1000元/平米左右;管理、销售等期间费用折合每平米在1000元左右。将这些数据叠加可以发现成本造价已接近9000元/平米(未包括学校、幼儿园、社区用房、物管用房等建造费用的分摊)。

合理房价是个伪命题,王焕新认为,如果以合理房价来 反推产品,为了把房价做低而做低,为了降成本而使用便宜 材料,对于购房者而言是不负责任的做法。比如你去买一套 西装,三万元的奢侈品牌可以买到,三千元的大众品牌也可 以买到,但是要买三百元的西装就只能到泺口。房屋品质与 价格相对应,石材干挂成本与外墙涂料成本每平方米相差 干元以上;园林景观成本差别少则几百,多则上千,在他看 来,济南房价一万以内都属正常。

山东师范大学房地产研究中心主任程道平称,对3600元/平米的合理房价并不认同。他认为,理论方法没问题,但计算结果不切实际。其原因在于,中国的家庭平均人口为3人以上,而且平均4-6年买一套房产是发达国家适用的系数,发展中国家一般高于该数字,在8年左右。若以8为系数,如此一来,济南的平均房价(27000元/年)\*家庭平均人口(3人)\*8年/90平米(小户型分界线)=7200元/平米,这个数字相对合理。

降价成最后一根救命稻草?

两房钱买三房

房价"拼跌"

>>D03

>>D02

淡市下房企推商业吸金

>>D05

## 齐鲁楼市"购房俱乐部"会员 招募开启

齐鲁楼市购房俱乐部成立于2005年,由齐鲁晚报《齐鲁楼市》主办,为齐鲁晚报广大读者购房免费服务的非营利性组织,目前已有会员近四万名。购房俱乐部以服务广大市民置业为宗旨,以大量参与性互动活动为基准,置业专场、看楼车、中小型团购、家装团购等活动穿插其中,为齐鲁晚报广大读者及市民购房提供免费优质活动。

龙年伊始,齐鲁楼市购房俱乐部再次向省城市民发出邀请,希望大家踊跃加人。通过俱乐部的平台让购房者获得更多的惊喜与优惠。让我们团结在一起,共享所有资源,买到满意的房子,享受美好生活!

报名电话: 85196176、85196379、85196382



#### 微地产

### 济南房价多少才算合理

近期,关于"合理房价"的呼声骤起,3600元/平米还是6000元/平米?靠谱性多大?关于房价的问题众说纷纭。而对于省城楼市,房价究竟定位于何种价格才算合理?

山东黄金李松年:房价问题是社会问题,不应光由开发商买单,政府降低土地、税费,企业提高工资,开发商让利,三方结合起来才合理。

TH侯毅:我们只能说,百姓认可的价格才是最合理的价格!争论无意义,算术无意义,销售结果是硬道理。

张继东:存在即合理! 6000抗住合理,3600扛不住也不合理! 回归本真房价与工资必须在合理的比例才真真!

招房网: 3600元/平米亦符合济南!济南的工资除了几个大企业之外工资一直在1500——2000元徘徊,现在房价这么高合适吗?

青岛印象-城建地产:回归本真房价,工资必须在合理的比例,这话都不假,做起来基本是难到头了。