

泰城房价大起底

成本一个劲儿增 房价将何去何从？

本报记者 李虎

2010年，国家先后发布了“国九条”、“新国四条”等众多楼市调控政策。然而泰城的刚性需求十分旺盛，在调控政策风头正劲的时刻，市民的购房热情仍然高涨，几乎每一个城区楼盘开盘，都取得了不错的销售成绩。

泰城房价高位运行，老百姓更关注未来的价格走势。近日，随着物价上涨，泰城的水泥、钢筋等建筑材料也出现了疯狂涨价的现象。

除了建筑成本上升，开发商还要缴纳营业税、土地增值税等至少八项税费。诸多成本叠加在一起，泰城的房价走向如何？25日，记者深入市场探寻原材料涨价原因，探索泰安房地产市场未来发展趋势。



1、望岳西路正在建设的高楼。记者 陈琳 摄
2、水泥价格经历多年来最快速上涨，从每吨300元涨到420元。记者 李虎 摄
3、近期，钢铁价格波动较大。记者 刘丽 摄

水泥：每吨飙涨100多元

“水泥价格最近上涨了不少，早盖房子的沾光了。”25日，经营水泥零售的刘明经理告诉记者，原来一袋水泥价格才十四五块钱，现在都涨到21元钱一袋了，这是近几年的涨得最猛的。

水泥价格上涨影响最明显的就是消费者。在水泥摊位前，记者遇到了家住粥店街道办事处侯先生。侯先生说：“一个月前我家盖房子买了几吨水泥，每吨价格才300元。因

为墙皮还没抹，所以今天就想再买几袋水泥，没想到同样的水泥，现在一吨要440元，这价格涨得也太猛了吧。”

“一个月涨了100多元，这真是不好接受啊。”同样来买水泥的赵先生告诉记者，本来几个月前就想盖房子，但因为工作忙就耽搁了，可没想到拖了几天，水泥价格竟然涨起来了。他家里现在正在盖房子，因为水泥价格上涨，混凝土空心砖的价格也跟着涨，以前一块

24厘米规格的混凝土空心砖才1.3元，现在都涨到1.8元了。再加上盖房子还要用水泥搅灰，整个房子要比过去多支出1000多元。

刘经理称，最近各地纷纷出台针对高耗能产业的限电措施，而作为高耗能产业的水泥产业，在本次节能减排政策中受到很大影响，限电导致市场水泥产能下降，供给减少，价格上涨。很多外地的水泥经销商也来山东运水泥，整个水泥市场就热起来了。

人工成本 直线上升

在建筑业成本中，人工成本占到很大一部分。记者在劳务市场采访了解到，人工费用也因为近期物价的上涨而大幅走高。

“去年这个时候，我们长期雇用的熟练的装修工人，每天的工资也就是80元左右，但是今年这样的价格根本没有人愿意做，长期给我们工作的装修工每天至少也要120元，而技术好的，临时雇用的人工成本都涨到150元以上了。”泰安市兴润装修队的李经理说，不光是装修工人的工资涨了，电焊工、瓦工以及普通的杂工的工资都涨了。

25日一大早，记者来到泰山区徐家楼劳务市场。看到有车停下，在路边等活的工人马上围拢过来，询问情况。“瓦工每天100块钱，普通壮工男的一天80，女的一天70。”劳工刘继存告诉记者，再少了肯定就没人愿意干了。记者在劳务市场上走了一圈，其他人要价与刘继存都差不多。

“现在物价都在涨，工资低了根本不可能找到干活的人。这些劳工到工地上都是打零工，即使等半天等不到活，大家就当是放假了，也不会降价去工地干。”刘继存说，现在各工地招人的很多，工人根本不担心找不到活干。

深圳万厦居业有限公司招聘经理赵先生告诉记者，他每星期都去招聘会招工，但一上午才有两个人报名。“这还是不错的，曾经还有几次，一场招聘会一个人也没有招到。”赵经理说。

钢材：近期价格波动频繁

价格上涨的不仅仅是水泥，记者在采访中了解到，虽然处于钢材销售的淡季，但现在的钢材价格比一个月之前提高了300—500元。

“建筑用钢主要是用Φ235型钢材，现在进价每吨达到4340元，以前这个季节都是销售淡季了，但今年的钢材销售情况比往年要好。”经营钢材生意的赵先生告诉记者，钢材价格主要跟股市有关，现在价

格天天都在变化，一般都是按当天的价格进行对比，才敢跟客户报价。

泰山钢材大市场的刘先生经营钢材10多年了，他告诉记者，从消费端来看，国家调高存贷款准备金率，再出房地产调控“组合拳”，表明政府现阶段打压房价的决心。虽然政策的实际作用远远小于其威慑市场的作用，但在这种氛围下，房地产开发增速的回落是无法逃避的。

据了解，11月份以来，钢市上涨过程中，螺纹、线材表现最为抢眼，不仅起到领涨作用，且涨幅居各品种之首，其中上海地区螺纹钢价格已创下年内新高，目前16—25毫米二级螺纹为4560元/吨，较10月末上涨370元/吨。同期，当地5.5毫米普碳热卷累计上涨130元，达到了4340元/吨。

影响：原材料上涨房价有感觉

面对原材料价格的上涨，房价会不会跟着水涨船高？有业内人士认为，钢材、水泥在建材中所占比例很大，建材价格的上涨，直接导致房地产成本的增加，对房价的影响将不可避免。

泰安鲁源房产公司陈经理介绍，钢材从原来每吨4000多元提高了300—500元，水泥价格从每吨300元上涨至400多

元，这两项都有大幅度的提升。而提高造价的部分，大约占到总房价的7到8个百分点，这个比例不小。曾经有人做过一个统计，建材价格以及人工成本的上涨，会导致建安成本上涨20多个百分点。

“原材料价格上涨，肯定会影响到房价产生影响，但这部分影响具有滞后性。”泰安市物价局相关负责人介绍，冬季开工的房地

产项目较少，正在施工的房地产项目大都进入了扫尾阶段。所以，目前，原材料以及人工成本上涨对泰安整体的房地产市场影响不会太大。而且这部分原材料上涨都呈现出一定的价格颓势，目前水泥的价格已经出现松动，有回落迹象。短时期的价格上涨，不会对明年开盘销售的房地产市场产生过大影响。

算算楼盘开发 税费账

一幢楼盘的开发，从拿地、设计、建设到销售，各个环节都需要缴纳税率不等的税收，经营一个楼盘也需要高额的成本。在环环相扣税率税费叠加的情况下，新楼盘报价也随之水涨船高。

针对房地产商需要在开发过程中所需经历的税费环节，25日，泰前街道办事处地税局相关工作

人员进行了相关解答。

泰前地税局业务科室肖先生给房地产商算了一笔成本账：楼盘开发的最初，拿地环节所经历的，土地转让金是一大项，转让金根据楼盘开发的规模和容积率不同有不同的定位。随后的各个环节，房地产开发商将经历至少8个环节，5%的营业税和预征率2%的土地

增值税计入销售不动产收入，此外还有7%的城市维护建设税，3%的教育费附加税，1%的地方教育费附加税。如果一楼盘开发商以每平方米5000元销售，则每平方米所产生的费用至少有5000*5%=250元，5000*2%=100元，250*(7%+3%+1%)=27.5元，共计377.5元。以一个10万平方米的楼盘为例，前期仅仅税

收就需缴纳3775万元。还有实际占用土地面积的城镇土地使用税，8元/平方米，从拿地开始的次月生效，一直缴纳到开发商将楼房销售出去为止。按照一个中等楼盘面积算，每年的城镇土地使用税也有几十万。在终端销售环节，还有房地产开发商25%的企业所得税。

(本报记者 刘慧娟)