
重庆房地产发展现状及前景分析

汪峰屹

(四川农业大学经济管理学院)

【摘要】:重庆房地产业为改善当地居民的居住条件,推动地方经济的快速发展做出了积极的贡献,已成为重庆经济的重要组成部分和支柱产业之一。受 2011 年国家调控政策的影响,重庆的房地产市场受到了巨大的影响,本文阐述了重庆房地产市场的发展现状,对重庆房地产的商品房和二手房市场的发展趋势进行了分析,并提出了在国家宏观调控政策下开发商和市政府的应对措施。

【关键词】:重庆; 房地产; 发展现状; 前景分析

前言

重庆房地产业为改善当地居民的居住条件,推动地方经济的快速发展做出了积极的贡献,已成为经济的重要组成部分和支柱产业之一。1997 年重庆成为直辖市,为房地产业的快速发展奠定了基础,2012 年第一季度主城区成交面积 382 万平方米,同比增加 19 万平方米。成交量的明显回升主要来自于刚性需求的集中爆发。高端物业成交缩水、土地价格明显回落、经济基本并不支撑楼市的快速回暖,资金而也尚未有根本改善,重庆楼市回暖缺乏长期的延续性和稳定性。

一、重庆房地产发展现状

中国房地产行业目前正逐步进入行业洗牌与结构调整阶段,即将面临第一次真正意义上的大调整。2011 年以来,当针对房地产市场的紧缩调控政策与抑制通胀为核心的宏观政策紧缩环境相叠加,当加息、信贷控制与影子银行体系监管相叠加,当针对开发商供给端的抑制与针对购房者需求端的抑制相叠加、当市场化间接调控手段与行政化限购令自接十预措施相叠加,房地产开发企业正在而临中国房地产市场起步以来最为严厉的市场和政策环境,中国房地产行业目前正逐步进入行业洗牌与结构调整阶段,即将面临第一次真正意义上的大调整。

自 2010 年国务院下发的“新国八条”开始,房产税,差别信贷利率,地方房价调控目标等一系列的政策调控在第一季度相继出台重庆市开发市场在持续以政策为主的宏观调控基调的环境中运行,总体呈现出建设投资于市场销售双双回落的态势。第一季度成交量的回升主要基于以下理由。宏观调控在“两会”之后显现出明确的延续性与稳定性,虽然这对房地产企业是一个利空消息,但是购房者在经历了长期的宏观调控之后发现只是成交量下降而价格相对稳定或小幅下降,这样,相对明朗的政策环境使得潜在目标购房者的观望情绪减弱,因此促进成交量一定上涨;另一方面,虽然整体调控依然严厉,但是局部有所微调,例如首套房贷款利率的回归甚至下调,使得刚性需求购房者在经过长期的观望后开始涌入市场。

成交均价从 2011 年开始,出现因成交结构变化而导致价格的紊乱波动,没有明显规律,这种走势与 2008 年类似,但有本质上的区别。2009 年房地产从第二季度开始成交增量,然后进入一个上升期,这与当时的“四万亿”经济计划与宽松的货币与信贷政策密切联系,而现在的宏观政策对房地产所起的作用恰恰相反。在目前的情况下,政策是影响房地产市场最重要的一个因素,虽然都是长时期地压制需求集中爆发,但这次爆发的持久性会大打折扣。

1、开发投资增速方面

2012年1至5月重庆房地产开发累计完成投资238.68亿元，比去年同期增长26.6%。其中住宅完成投资152.45亿元，增长40.6%；办公楼完成投资4.52亿元，增长11%；商业营业用房完成投资21.15亿元，增长3.2%。

2、新开工面积较快增长，经济适用房保持快速增长趋势

2012年1至5月全市商品房新开工面积1333.87万平方米，同比增长28.1%。其中，住宅新开工面积1101.4万平方米，增长28.8%，办公楼新开工面积30.49万平方米，增长43.7%；商业营业用房开工面积117.15万平方米，增长17.2%。前5个月，全市经济适用房施工面积522.76万平方米，其中新开工建设经济适用房面积87.81万平方米，增长98.7%，已成为推动全市房地产开发投资的重要因素之一。

3、商品房销售市场有止跌回升的趋势

2012年5月重庆楼市供应量开始下降，本月主城区新开盘项目(含组团)60个，推出房源8844套，总供应体量约为84万m²。供应量比4月减少约20万m²，供应套数减少2783套；同比去年5月，新增供应量下降8.7%。本月低密度物业的供应比例略增，占总供应的三成多。从需求上看，5月成交量和成交价格与4月比没有太大变化，但与去年同期相比属量涨价跌。5月商品房成交约19499套，成交面积约177.01万平方米，成交套数比4月增加600套左右，成交面积则下降1.23%。与去年5月相比，商品房成交量却有超过50%的增幅。商品房成交金额达到120.95亿元，成交均价为6833元/户平方米，比4月上涨了160元/户平方米。尽管本月商品房成交均价已是2012年最高，但与去年5月相比，价格却有7.3%的降幅。

4、购房者信心指数开始上升

每一个季度世联地产都会联合多家媒体发布一次购房者信心指数研究报告。2012年第二季度中国购房者信心总体指数为106.6点，在经历了连续三个季度的下滑后首度止跌回升，创下自2010年二季度以来的新高。在信心指数的四个分项指数中，购房者对于现状的满意度在消费环境、购买力和供应水平三个指标上，均有不同幅度的上升。其中消费环境指数上升6.3个点，达到104.7点；购买力指数上升3.3个点，为104.2点；供应水平指数上升4.4个点，为101.2点；在预期信心方面，四个分项指数全线上涨，其中供应指数上涨最多，为108.8点，环比增长7.0个点。

二、未来重庆房地产的前景分析

1、国家房地产政策方面

从今年国内外的宏观经济情况看，国家不会出台新的房地产调控政策。各地方政府会根据本地的经济发展情况，放松对于房得结转、固定资产、生物资产、无形资产的折旧和摊销、经营成果的核算等方面手续比较繁琐，程序复杂，实施起来对会计人员的要求较高。

(二)影响预算收支执行的真实性

众所周知，在财务管理中“和来款项”所形成的债权债务关系，容易形成企业“虚增”或“虚减”财务成果行为。在权责发生制下，要按照“是否属本期”这一原则来确认相应的债权债务关系。

(三)我国事业单位改革的复杂性，也制约着权责发生制计量基础的推行

在我国，目前对于一些自收自支、实行企业化管理的事业单位，由于在具体性质上与企业单位已无太大区别，在财务核算上实行权责发生制原则，是完成可以的；但对于更多全额和差额事业单位，其业务性质千差万别，在一定程度上制约着权责发生制计量基础的全而推行。

四、在事业单位引入权责发生制的完善措施

从以上分析看，在事业单位财务核算中完全引入权责发生制还存在着一定的难度。根据我国事业单位的具体会计业务，应从以下几方面而逐步推行权责发生制：

(一)严格界定权责发生制的适用范围

由于权责发生制的适用范围在我国的《事业单位会计准则（试行）》中没有得到界定。因此，必须严格界定权责发生制的适用范围：

第一，自收自支和实行企业化管理的事业单位，完全采用权责发生制计量基础进行财务核算。

第二，实行差额补助管理的事业单位，试行采取权责发生制计量基础进行财务核算。如医院、剧场、体育场、幼儿院、托儿所等。

第三，实行全额拨款制的事业单位，基本业务采用收付实现制，经营业务单独采用权责发生制计量基础进行财务核算。

(二)完善各项配套制度，与推行权责发生制接轨

1、要完善事业单位会计准则和会计制度

事业会计准则、会计制度要适应政府预算科目的设置要求，以便按照政府预算收支科目口径反映事业单位预算执行情况。

2、要在相关的配套领域进行局部改革

事业单位会计制度中都要做出相应的规定：在具体会计核算方法的选用上，凡是符合实行权责发生制的单位，应引入权责发生制。

(三)加强对会计人员的培训

针对在实行收付实现制核算时，基层事业单位财务人员会计核算水平不高的情况，应加强对其会计人员的教育、培训工作。要规定每个会计人员每年一定的时间的脱产学习，各级事业主管部门进行专业知识和技能培训，帮助他们提高政治素质，增强职业道德，熟悉各种财经法规制度，提高业务技术水平；未经过专业培训的人员必须参加会计专业培训后，方可从事会计工作；事业单位还可以为员工提供适当的学习环境和时间，让员工参加专业考试，提高专业水平。通过以上措施能使基层事业单位会计人员的学历水平及知识素养得到全面的提高，为事业单位会计核算引入权责发生制奠定坚实基础。

参考文献：

[1] 《事业单位会计准则》. 1997 财预字[1997]286 号

[2]李传彪.《中国市场》.2007(22)

[3]田毓卿.《中国财经报》.2007

[4]楼继伟.政府预算与会计的未来、权责发生制改革纵览与探索[M]