
重庆房地产发展现状及对策建议

何会易¹ 何泽华

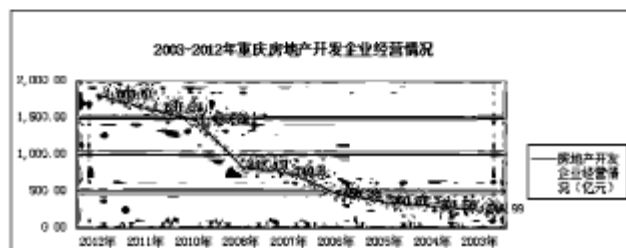
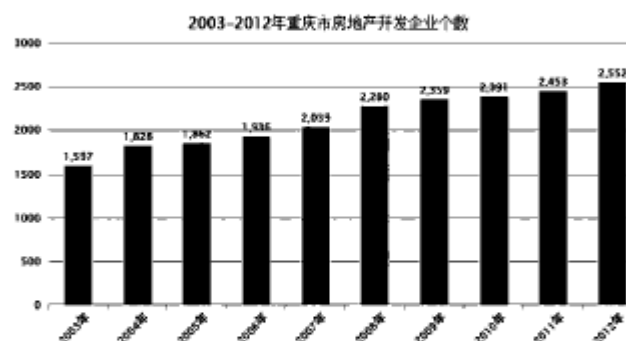
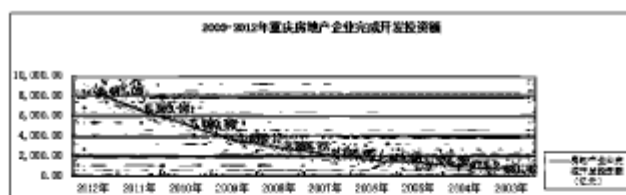
【摘要】:房地产业是发展国民经济和改善人民生活物质条件的基础性产业，房地产业是国民经济中的导向性产业，房地产业是国民经济的重要基础性产业，房地产业的发展能促进城市经济繁荣，对国民经济影响深远本文拟从重庆房地产发展现状及对策建议两方面进行阐述，以期能对重庆经济繁荣及整个中国经济的快速增长起到一定的促进作用。

【关键词】:房地产；现状；对策

一、重庆房地产发展现状

重庆房地产行业经过 20 余年的发展历程，特别是近年房地产业步入快速发展轨道，房地产业普遍走强的趋势已经形成。从 2003 年起，重庆市在城市大规模路网建设工程的刺激下，房地产市场蓄积的潜力逐步释放，市场主要指标有大幅度增长，房地产市场呈现出强劲上扬的态势。据国家统计局统计，2003-2012 年重庆房地产各项市场运营指标持续上扬，发展形势较好。2003-2012 年重庆房地产企业完成开发投资额、房地产开发企业个数、和房地产开发企业经营情况如下图：

作者简介:何会易(1975-)，男，工程师,重庆极地实业有限公司，主要研究方向为项目管理;何泽华(1976-)男，青岛双联建筑有限公司重庆分公司，工程师，主要研究方向为项目管理



2013 年，在国家经济保持“稳中求进”的总基调下，重庆市房地产市场整体运行较为平稳。主要表现为房地产开发投资保持增长态势，增速冲高回落后趋于稳定，住宅投资成为房地产投资增长的重要支撑，建安投资冲高后回落，拉动开发投资作用逐渐减弱。

商品房新开工、施工、竣工面积于年初短期波动后实现稳健推进；随着商品房销售面积增速由高位不断回落，房地产开发企业三大主要资金来源增速有所放缓，资金保障充裕度小幅下降；新划分功能区对优化房地产市场结构的促进作用渐显，五大功能区的功能定位、目标任务比较明确，投资环境改善，城区扩张加速。

从宏观上看，上述成果主要得益于国家全面启房地产市场各项政策的实施，大幅度降低房地产开发、交易过程中各个环节的税费；扩大信贷规模，提高有效需求；停止福利分房，加快经济适用住房建设。

从微观上来着，主要得益于广大居民住房消费观念的转变，收入的稳步增长，开发企业产品质量的全面提升和营销理念的不断更新，更重要的是得益于重庆市大规模旧城改造工程的实施和城市建设中长期发展战略目标的确定。

目前，重庆房地发展仍存在许多问题：潜在需求巨大与有效需求不足的问题，供求脱离均衡并有加大的趋势。贷款新政的实施，对房地产开发市场有一定负面的影响。

政府指导和监管力度仍需加强，行业整体发展趋势是长期发展重点仍在中心城市，消费者为了追求高质量的生活方式，享受城市带来的各种便利，开始大规模向主城区聚集，造成主城区规模超常规速度扩展，给城市资源、环境造成巨大压力。房地产土地市场仍不规范，仍需通过法律法规，加大房地产市场监管力度。

还存在住房商品化与住房社会保障的问题，供应增加与空置加大的问题，提高质量和调控房价等问题，满足住宅模式需要与提高使用面积的矛盾，提高效率与法制化建设的矛盾，发展速度与融资渠道狭窄等矛盾。

二、重庆房地产发展对策建议

抓住西部大开发机遇，促进房地产业发展。房地产业的发展，必须与国民经济的发展相协调，必须与市场的有效需求相适应，要做好西部地区房地产业发展规划和各中心城市的区域性房地产业发展规划。

打好“以地招商”牌，以市场化的策略创新启动大开发战略。以制度创新和市场创新打开西部房地产业发展的新局面。加大西部地区房地产金融创新能力，从市场供给和消费双向推动西部地区房地产业率先发展。

加强法制建设，加大房地产市场监管力度。规范房地产土地资源市场，政府须从以下几点加大对土地市场的监管力度。政府应及时改进土地管理模式，通过收回、收购、储备等方式从源头上实现对土地的垄断，进一步完善宏观调控，使土地供应计划与市场需求相统一实行土地出让招标、拍卖、挂牌“一轨制”杜绝土地市场暗箱操作现象，防止土地市场的炒作和国有资产的流失。

加大对各地土地级别和基准地价的调查力度，防止地方政府违规定价的行为发生。加强管理，提高房地产业的投资效率，实施房地产业资产证券化的融资战略。

以市场为导向，调整投资结构搞活住宅交易市场，强化市场营销，规范市场行为，创造有利环境，建立公平竞争、质量优先、合理开发、公正交易、以法规范的运行机制，要制止低水平开发，包括盲目上马、违法建设、粗制滥造、浪费土地、配套不全、环境不好的不良行为。

同时，制定优惠的土地、金融、税收等政策，加强土地市场的管理，合理规划房地产开发，发挥好税收的调控作用，建立健全房地产金融市场，支持房地产业的健康发展通过法律法规。

规范中介机构行为，房地产中介业要走法治化轨道，从业人员要有较强的专业知识，中介公司就是利用信息创造利润，信息就是他们的资本，代理必须具备一定的专业知识，代理是代表某一方去寻找另一方，是全过程代理买卖和租赁代理业务贯穿于房地产买卖或租赁的各个环节。

因此，要求中介从业人员在熟悉有关法律法规外还要通晓房地产开发经营、房屋建筑学、房地产交易、房地产价格评估、商业谈判等专业知识。

打造重庆优质地产企业品牌，充分发挥其示范带头作用。首次公布重庆排名前十位房地产企业的品牌价值，中国指数研究西南分院承办的 2005 中国重庆房地产公司品牌价值 TOP10 发布会上，首次公布重庆排名前十位房地产企业的品牌价值。

其中，重庆龙湖地产发展有限公司(5.25 亿元)高居榜首，其次是重庆市金科实业(集团)有限公司(4.88 亿元)重庆龙湖地产发展有限公司(5.25 亿元)高居榜首，其次是重庆市金科实业(集团)有限公司(4.88 亿元)政府应鼓励其积极引进外资，通过资源的有效整合，弥补本地企业实力的不足，打造具有重庆特色的房地产品牌企业，并带动相关房地产企业向优质服务发展。

实施资产重组，培育大型房地产企业集团。采取各种措施，支持部分企业通过资产重组兼并进一步突出主业、增强竞争能力、形成规模经济，加快培育大型房地产企业集团，加快重组步伐，增强竞争能力，通过划拨、重组、兼并方式，组建大型企业集团，以行政手段通过划拨、重组、合并等方式可以快速组建规模庞大的大型房地产企业集团，这也是组建大型企业集团的

最简便途径。

但必须注意的是，以行政手段组建的企业集团必须注意避免“集而不团”、资产质量差、管理水平低等问题，不能仅仅从形式上组建企业集团，必须注重市场竞争力的提高，制定阶段性扶持政策，支持大型企业集团发展，考虑到房地产行业的现状，建议在重庆市级各区县根据一定条件选择若干企业予以支持，并制定阶段性扶持政策，支持大型房地产企业集团的培育和发展，实施税费优惠政策、金融支持政策、产业扶持政策。

加大政府引导力度。当前重庆市应以提高按揭贷款首付比例为重点，引导市场需求理性回归，同时通过上收地方政府房地产收益、提高土地利用率、控制地价等综合措施。

加大调控力度，促进房地产市场平稳发展，以提高土地利用率为重点，防止开发商囤积土地，打击房地产投机行为，使土地供应政策更有效发挥闸门作用，控制土地价格和降低税费为重点，推进廉租房建设，促进房价平稳运行，加强信贷资金的防范措施，避免金融风险出现，房地产商应注意合理安排计划，科学的开发，适度的放量，适度的推向市场，防止过快过大，造成资金链的断裂，产品开发结构上应力求多样化发展，注重写字楼开发，住宅要注意将多层、小高层推入社会。

总之，近年来重庆房地产投资加快提速，房地产的增加值快速增长，房地产对经济发展贡献较大，总体上房地产发展还是比较好的，但仍需采取上述措施方能使重庆房地产走上可持续发展之路。

参考文献：

[1] 华伟. 房地产金融学[M]. 上海: 复旦大学出版社, 2004. 9.

[2] 郝丁. 我国房地产经济波动与金融风险防范研究[J]. 西南财经大学, 2006

[3] 重庆统计年鉴[EB/OL]<http://www.cqztj.gov.cn/tjilj/2013/indexch.htm>,

[4] 中华人民共和国国家统计局[EB/OL]<http://data.stats.gov.cn/workspace/index?m=hand>,