# 金融危机改变了房地产市场的需求与利润率的关系

来源：网络 作者：落梅无痕 更新时间：2024-03-05

*摘 要:资产的虚拟升值和楼市成交量的回稳让房地产开发商开始有了涨价的冲动,然而事实上 金融 危机与美元贬值已经改变了房地产市场的需求与利润率的关系,针对此问题,文章从金融危机改变了房地产市场的需求与利润率的关系进行了阐述。 关键词:金融危机...*

摘 要:资产的虚拟升值和楼市成交量的回稳让房地产开发商开始有了涨价的冲动,然而事实上 金融 危机与美元贬值已经改变了房地产市场的需求与利润率的关系,针对此问题,文章从金融危机改变了房地产市场的需求与利润率的关系进行了阐述。

关键词:金融危机;房地产;需求;利润率关系

Abstract: Fictitious appreciation and real estate market trading volume of assets is it make real estate open trader begin impulse risen in price to have to stabilize, but financial crisis and U.S. dollar have devalued and already changed the relation of the demand of the real estate market and profit rate in fact, to this question, the relation that the article has changed the demand of the real estate market and profit rate from the financial crisis has been explained.

Key and; profit rate relation

12008年刚性需求并未提高楼市的价格

2008年,楼市销售持续低迷,开发商纷纷采取降价促销策略,另一方面,土地、建材等原材料价格整体上涨,一直被称为“暴利行业”的地产 企业 营业利润率2008年以来遭遇到双重挤压。

但尽管如此,和2008年3月相比,目前的楼价同比还是有11%的下降,显示虽然成交量显著回升,但成交均价的涨势还不算过于迅猛。

2美元贬值使中国进出口锐减, 经济 下行风险加大

值得注意的是,目前部分订单加工贸易型进出口企业的利润维持在5%左右,随着人民币中间价升值,如果出口的产品不能同步提价,这类企业的利润将大幅降低,甚至变为零。

我国经济运行中也出现许多新矛盾和新问题。价格上涨压力尚未根本缓解,企业成本上升和外需明显收缩使部分行业和企业生产经营困难加大;证券市场股指调整幅度过大和成交低迷,房地产市场观望气氛浓厚;能源资源价格形成机制改革不到位,煤电油气运短期供求矛盾十分突出;资本跨境流动使我国货币流动性过剩压力不减,但中小企业生产经营资金又十分紧张;制约农民持续增收的不利因素较多,服务业发展仍然面临诸多体制性障碍;在周期性和结构性调整双重压力下,经济下行风险加大。

3房地产开发投资降温但资金依然宽松

6 800元减少为3 200亿元,这将导致固定资产投资明显减速。由于房地产是产业链较长的支柱产业,也是这一轮经济扩张的龙头产业,它的周期性调整将拖累一连串行业景气度下降,钢铁、建材等相关产业固定资产投资可能随之减速。地方政府基础设施投资资金来源主要来自土地出让金收入,2008年以来各地土地出让金收入增幅明显下降将影响2009年的基础设施建设规模。新出台的十大行业振兴规划与房地产无缘,显然,楼市还将以时间换空间去消化库存积压与民生的矛盾。

在全球金融危机、经济增速放缓的大背景下,各家金融机构的惜贷情绪不可谓不严重,特别是对于中小企业的信贷投放,各家银行尤为谨慎。为此中国人民银行连续多次下调存贷款利率和法定存款准备金率,以向金融机构释放更多的流动性,从源头上确保中小企业的资金供给,促进经济的稳定发展。而2009年1月份信贷投放猛增的主要原因也是各家金融机构配合“充分发挥好银行信贷资金在扩大内需、支持经济发展的作用”的相关政策精神,当然“早投放、早收益”也是各家银行经营的一贯模式,基础设施建设贷款,以及有明确政府或国企背景支持的项目包括房地产贷款成为各家银行抢夺的焦点,实行宽松的货币政策不仅在扩张信贷,还包括适度下调利率,一季度CPI、PPI的下降为利率下调腾出了空间。

4 房地产业利润率高与 会计 核算方式有关

(1)采取一次性全额收款方式销售开发产品的,应于实际收讫价款或取得了索取价款的凭据(权利)时,确认收入的实现。

(2)采取分期付款方式销售开发产品的,应按销售合同或协议约定付款日确认收入的实现。付款方提前付款的,在实际付款日确认收入的实现。

(3)采取银行按揭方式销售开发产品的,其首付款应于实际收到日确认收入的实现,余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

(4)采取委托方式销售开发产品的,应按以下原则确认收入的实现: 采取支付手续费方式委托销售开发产品的,应按实际销售额于收到代销单位代销清单时确认收入的实现;采取视同买断方式委托销售开发产品的,应按合同或协议规定的价格于收到代销单位代销清单时确认收入的实现;采取包销方式委托销售开发产品的,应按包销合同或协议约定的价格于付款日确认收入的实现。包销方提前付款的,在实际付款日确认收入的实现;采取基价(保底价)并实行超过基价双方分成方式委托销售开发产品的,应按基价加按超基价分成比例 计算 的价格于收到代销单位代销清单时确认收入的实现。

2008年4月,国家税务总局发布了《关于房地产开发 企业 所得税预缴问题的通知》,在北京及其他位于省、自治区开发的非 经济 适用房项目,在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入,要按照不低于20%的预计利润率 计算 出预计利润额,计入利润总额,按季度或月预缴企业所得税,开发完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。

对于开发商来说,融资相当于“输血”,预售和销售收入相当于自己“造血”,目前,从全国来讲,开发商融资受阻,预售收入也不理想,有些实力不强或去年疯狂拿地的开发商身体已经相当“危弱”,但还在硬撑着,如果商品房卖不出去,成本这一块肯定不能结转,但已售房的利润率高也是必然的,而财务费用不断的增加导致楼盘全部售完后,实际的利润率会大幅度下降。

5房地产业自救首先是要制定合理市场价格

美元贬值后,以人民币计价的楼盘会增值,因为人民币值钱了,但同时世界的消费品生产第一大国的出口锐减又使大量的商品积压无法消化, 中国 70%的就业和新增就业90%都是由民营企业或者是中小企业来解决的,如果谈到中国民营企业对中国的贡献,最突出的当属就业。因为就业是民生之本。那么现在也面临着一些新的困难,以四川为例,四川回乡人员超过100万,从业人员超过80万,确实有难度。现在很多企业,劳动用成本也在提升。加上经济萎缩,对我们国家产生的这些影响,所以现在很多企业倒闭、关门,工人减薪、失业农民工和待业大学生,谁来买房子?

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn