

阳煤集团房地产“去库存”工作探究

Research on the Real Estate "Destocking" of Yangquan Coal Industry(Group)

杨晶

Jing Yang

阳泉煤业(集团)有限责任公司房地产管理中心
中国·山西 阳泉 045000
Real Estate Management Center of Yangquan Coal Industry
(Group) Co., Ltd.
Yangquan, Shanxi, 045000, China

【摘要】当前,受到国内外经济大环境的影响,中国经济增长速度逐步放缓。在经济发展面临转型升级和结构调整的关键时期,供需矛盾的凸显使得多行业进入产品积压以及产能过剩的瓶颈期,如何化解过剩产能去库存,已然成为促进经济持续增长的关键所在。

【Abstract】At present, China's economic growth rate is slowing down due to the impact of the economic environment at home and abroad. In the critical period of economic development, it is faced with the transformation and upgrading and structural adjustment, the prominent contradiction between supply and demand has made multiple industries enter the bottlenecks of products backlog and overcapacity. How to resolve the excess capacity and destocking has become the key to the sustainable economic growth.

【关键词】去库存;房地产经济;住房

【Keywords】destocking; real estate economy; housing

【DOI】<http://dx.doi.org/10.26549/cjygl.v1i5.501>

1 引言

2015年,随着房地产市场的政策调整,住房问题成为社会关注的焦点话题,为消除房地产不良投资,降低商品房产能过剩,让房地产回归“居住”功能,在中央一系列会议上,房地产去库存被摆上重要日程。随着“去库存”成为房地产市场发展的“热词”,各地政府陆续出台了刺激房地产市场发展的措施,房地产去库存也逐步在各地得到落实。

2 阳煤集团住房现状

阳煤集团自建立至今,就一直担负着自行解决职工住房的责任。从1992年成立矿务局房地产处,1999年实行房地产专业化管理,直至如今房地产管理中心代集团公司行使管理阳煤集团范围内土地及其房屋、购置物的管理职能,专业化的转型步履从停止^[1]。

阳煤集团作为大型国有企业,通过“政府优惠,企业补贴,职工筹资”的“两区”改造模式,企业投资改造室外配套系统和对职工进行补贴的同时,坚持“两区”改造与城镇住房制度改革、住房保障体系建设相衔接,个人应承担安置住房建设中的合理费用,同时考虑到低收入居民的实际困难,在基本住房面

积标准内企业或政府视情况适当给予补助,有效保障了“两区”群众能够买得起或租得起住房。

2.1 阳煤集团现行住房政策

1992年阳泉矿务局开始第一次住房制度改革,明确了房改的规划目标及原则,规定了房改的基本内容,同时出台、完善了从住房建设到出售,从资金筹集到提租补贴等一系列政策。

2007年阳煤集团历经五次住房制度改革后,住房逐步向市场化过渡,三级住房体系形成,人均居住面积大幅提高。

从第一次住房制度改革之初,阳煤住房发售的对象是以家庭为单位的无房户职工,发展至今,发售对象的限制成为“降库存”的最大障碍。2015年阳煤集团采取了多渠道、多举措解决存量出售,逐步放宽限购政策,发售范围的变化使得发售效果明显提升^[2]。

2017年初,国土资源部表示,对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。阳煤集团结合自身实际,先试先行,在2015年即制定了停止新建职工住房措施,切实为去库存工作提供了基础支持。

2.2 阳煤集团住房使用状况

阳煤房地产管理中心由房地产和住宅建设单位向专业化

管理模式转变,人均居住面积稳步提高,人居社会环境大幅改善。截至2015年底,阳煤集团各类已售职工住宅共计1824幢(排),92962万套,709.4万平方米,套均建筑面积76平方米,其中公有租赁住房12563套、73.27万平方米。人均房屋建筑面积由“两区”改造前的20.1平方米提高至29.8平方米^①。

3 阳煤集团存量住房分析

阳煤集团从住房建设到房屋出售有着得天独厚的优势,仅2011年,住房出售3500余套,回款10亿元,创有史以来住房销售高潮。2012年随着“煤炭黄金十年”的结束,职工购买热情逐年回落。2015年国家出台“降库存”政策,阳煤集团积极应对,2015年至2017年底,房地产去库存3810套,回款约9亿元。

阳煤集团共拥有职工17万,根据相关数据,对不同时期阳煤集团住宅面积统计,结合已售住房和在建住房套数及面积,考虑到1998年前很多住宅属于砖混结构,折旧率价高,且职工家庭中有双职工或已购买商品及在外地工作无需当地购买住房等情况,家庭户均住宅套数为1套。住房供给与实际需求已基本平衡,住房短缺时代结束,标志着一个新时代的到来,即从住房的卖方市场进入了买方市场^②。

3.1 阳煤集团存量住房优势分析

国家政策支持。阳煤集团住房为“两区”改造住房,享受国家资金补贴政策,职工购房又享有集团公司给予的住房补贴,购房价格较市场同面积住房相对低廉。

阳煤集团高度重视。深入研究存量住房发售政策,适时调整限制性职工住房购买条件,对存量住房分区逐步放宽限制性购房政策条件,进一步推进存量住房发售,降低房屋资产库存,加速资金回笼。

地理位置优越。阳煤集团住房相对集中,多数位于老区,社会、文化、娱乐等各种资源集中,条件便利。

优良的物业售后服务。阳煤集团拥有自己的物业服务公司,对内行使阳煤集团标准化小区建设的主管职能,对外部市场实行物业管理的服务职能。最大程度保证职工切身利益。

3.2 阳煤集团存量住房劣势分析

2013年以来煤炭市场整体效益下滑,职工对住房需求市场的预期已发生变化,职工购买力受到影响。

其中地段不佳,交通不便的房源就占到剩余量的62%,尽管政策逐步放宽,也无法调动职工购买积极性。

3.3 阳煤集团存量住房机会分析

2014年7月,根据阳煤房字[2014]734号《关于开展无房职工住房需求调查的通知》要求,由房地产管理中心牵头,组织集团公司所属各单位对在职工以及离退休职工开展员

工住房需求调查工作,截至2014年8月底,集团公司所属各单位共有4507户新职工为潜在购房户。针对房源位置不理想的情况,集团公司只有通过降低房价及进一步延伸购房对象等办法,方可达到明显效果

3.4 阳煤集团存量住房威胁分析

现阳泉市房企开发建设了大量商品住宅,随着整体经济形势的变化,房企的利润空间在逐步缩水,阳泉作为内地不发达城市,实体经济的下滑直接影响买房者的预期,商品房降价已势在必行。目前集团公司所开发楼盘,售价已接近市场,无明显价格优势。日昱城、恒大帝景、洪城国际、万熙国际、国电满庭春、宏盛苑等周边房地产开发项目,对集团公司住宅开发形成巨大竞争力。

4 存量房发售过程中存在问题及解决对策

4.1 存量住房发售过程中显现的问题

尽管采取多种措施,但出售效果仍不理想,主要影响职工购买力的原因如下。

受当前集团公司经济形势下滑因素影响,职工购买力明显下降,造成了地理位置相对偏远小区的住房发售速度缓慢。

阳煤集团所建设住宅多为棚户区、采煤沉陷区改造住房,规划建设时,此类型住宅在基础设施,面积、功能方面有严格的限制,而职工住房需求也从必需品向改善性、享受型逐步转变。

职工目前居住现状“一边申报购住房、一边住房空置”,种种情况说明职工的住房刚性需求已基本解决,购房意愿不仅体现“为住而购”还要选择住房区位、售价、环境等诸多不确定因素。

4.2 解决对策

①继续加大政策宣传力度。充分利用大众传播途径外,还要延伸触角,拓宽视野,广泛利用新型信息平台,宣传住房政策,推进存量住房发售,降低房屋资产库存。

②放宽住房购买政策。最大限度放宽职工限制性购买政策,通过政策福利,促进职工购房欲望。

③完善降低房价措施。按照阳泉市颁发的《鼓励购买新建普通商品住房补助和补贴实施方案》及《关于加快化解房地产库存的若干意见》,针对低出售率住房,采用给予补贴的办法,以促进存量房出售。

④培育新的住房需求。目前中国全面落实农民工落户、居住证管理等户籍制度改革,支持农民工进城落户,加快农民工市民化进程,培育潜在购房需求。调动阳煤集团范围内农民合同工的积极性,允许其购房。

⑤用好职工住房公积金。通过放宽住房公积金提取条件、

燃气公司财务管理及内部控制工作探讨

Discussion on the Financial Management and Internal Control of Gas Company

樊继敏

Jimin Fan

中国浙江港能天然气利用有限责任公司
中国·浙江 宁波 315000
Zhejiang Gangneng Natural Gas Utilization Co., Ltd.
Ningbo, Zhejiang, 315000, China

【摘要】现代的公司是一种能够为大家提供商品以及服务的组织,它的社会责任是提供安全、可靠的产品。燃气供应与中国百姓的生产生活有着千丝万缕的联系,燃气公司的项目使用的财务管理方法与工程项目质量有着紧密的相关性。公司对项目的管理方式最核心的部分便是财务管理水平,论文对燃气公司的财务管理和内部控制工作进行了研究与探讨。

【Abstract】Modern company is an organization that can provide goods and services for the public, and the social responsibility of which is to provide safe and reliable products. Gas supply is inextricably linked with the production and life of the Chinese people. The financial management methods used in the gas company project are closely related to the quality of the project. The most important part of the company's management of the project is the financial management level. This paper studies and discusses the financial management and internal control work of the gas company.

【关键词】燃气公司;财务风险;内部控制

【Keywords】 gas company; financial risk; internal control

【DOI】<http://dx.doi.org/10.26549/cjygl.v1i5.502>

1 引言

随着社会物质财富的极大增长与人民生活水平的不断提高,能源供应成为保障经济增长的动力源泉,而其中燃气供应是清洁能源的重要组成部分,因此针对燃气工程的质量管理控制及其相关的基础设施建设受到了广泛的关注。燃气公司

是综合性公司,它的生产方式决定了它需要用到巨额的资金,它所面临的项目除了资金需求大之外还具有项目难度大、建设周期长的问题,这就使得相应的工程项目管理工作中的财务管理成为重中之重。从当下的市场反应来看,很多工程项目财务管理的方式是工程事后核算,这就导致了财务管理的职能兼具会计的工作特点,不能预见性地对工程所需资金、造价

提高住房公积金个人住房贷款实际额度等,兼顾职工其他购房需求。扩大住房公积金制度范围,提高住房公积金资金流动性,为中低收入者提供信贷支持。

⑥建立购租并举的住房制度,推动房屋租赁市场规模化、专业化发展。搭建住房租赁信息政府服务平台,提供高效、准确、便捷的信息服务。规范房屋租赁市场,保护房屋租赁当事人的合法权益。鼓励各单位投资购买库存房,成为公共租赁住房提供低收入职工家庭,逐步从单一的开发销售向租售并举模式转变。

5 结语

房地产去库存工作是一项长期性、系统性与复杂性高度融合的系统工程,需要循序渐进,不能一蹴而就,只有瞄准关

键,点滴用功,夯实根基,不断创新,通过继续完善相关政策、制度、措施,才能真正保障职工购房权益,促进去库存工作高效完成。

参考文献

- [1]马俊.做好房地产去库存工作 促进市场持续健康发展[N].民族日报,2016-05-21(002).
- [2]吕瑞芳.我市房地产去库存工作平稳推进[N].定西日报,2017-09-02(002).
- [3]明绍庚.有效化解库存促进房地产业健康发展[N].辽宁日报,2016-02-25(001).
- [4]邹国芳.做好房地产去库存工作任重道远[N].西江日报,2016-03-30(F02).