# 房地产企业如何应对宏观调控政策

来源：网络 作者：流年似水 更新时间：2024-01-13

*内容 摘要:在正确看待房地产业宏观调控的市场背景的基础上,理性 分析 宏观调控的效应及其对房地产 企业 的 影响 ,然后提出房地产企业应对调控政策的策略。关键词:宏观调控 房地产企业 策略目前 房地产业过热迹象逐渐显露,为了房地产业的可持...*

内容 摘要:在正确看待房地产业宏观调控的市场背景的基础上,理性 分析 宏观调控的效应及其对房地产 企业 的 影响 ,然后提出房地产企业应对调控政策的策略。

关键词:宏观调控 房地产企业 策略

目前 房地产业过热迹象逐渐显露,为了房地产业的可持续 发展 ,政府宏观调控的两记“重拳”——控制土地和控制信贷,正击中了整个房地产业的要害,房地产企业必将在调控中不断地进行自身调整。正确看待宏观调控,便成为房地产企业应对宏观调控的关键。

正确对待宏观调控的市场背景

目前房地产市场基本呈持续健康发展态势,但也出现了局部房价上涨过快、投资过热等 问题 ,已引发了新一轮的房地产过热。主要表现在:

房地产投资增长过猛 房地产供求结构严重失衡

目前我国各地高收入家庭只占极小的部分(约占10%),而中低收入家庭才是 社会 的主要组成部分。在房地产开发建设过程中,各地应该多开发建设低价位的 经济 适用住房才能满足广大中低收入家庭的需要。但是现实情况是供给结构暂时性失衡,集中表现在高档房、花园别墅过多,中低价住房、特别是动迁用房短缺,导致住房平均价格上涨过快。

房地产价格上涨过快 8.2%、24.2%,呈一路上升态势,三年涨幅累计达到34.2%,成为房价增长最快的省市,这一增长速度远远超过上海居民的收入增长幅度。

房地产贷款比重过高

房地产融资渠道单一,对银行依赖度过高。银行由于有实物抵押认为房地产抵押贷款是非常安全的,从而增加贷款额度。在这种机制作用下,银行贷款余额中30%以上的贷款都流向了房地产领域。随着房地产价格的上涨, 金融 风险会相应增加,甚至会引起巨大的金融危机。

房地产企业盲目圈地

自202\_年以来,各路开发商对房地产业的发展充满着预期希望,于是一股规模巨大、声势不小的征地运动正在全国各大中城市掀起。

房地产投资客增多

理性看待目前的宏观调控

理性看待调控的力度

回顾这些年房地产业发展的历程,我国房地产业经历了两次房地产过热的调控,其中,1993年大规模的对局部地区“过热”的宏观调控。90年代房地产增长是在一个房地产投资与消费的低潮期起步的,过高的投资没有消费市场的支撑,而现在的房地产投资增长是在连续多年的高速增长水平上,有较高的住房需求的基础;90年代房地产投资增长是以国有资产,特别是财政资金与银行贷款投资为主的增长和以国有资金为主的消费,而现在的房地产市场是以非国有投资为主和以个人消费为主的市场。所以,当前宏观调控的市场背景与以前的调控有着根本的不同,不会采用一刀切的行政干预办法,企业不必对市场发展丧失信心。

我国政府宏观调控能力不断增强,调控手段日趋成熟,经济运行趋于平稳。宏观调控的手段坚持市场化的方向,没有采取紧急刹车政策,而是从土地、金融政策上加以调控。从已经出台的政策看,绝大部分的政策还是采用经济的手段、市场的手段,不会对 中国 的经济和中国的房地产造成致命的伤害,只会使它健康发展。

理性看待调控政策的效应

土地政策的效应 分析 国土资源部的11号令、国务院的45号文,是清理整顿土地市场的一个武器。经营型土地的招标、拍卖和挂牌方式供应使得土地的实际供应者变成了市或者县单一主体,这样政府可主动介入市场,控制总量与供给结构,能够避免开发商盲目储备土地,造成土地资源的浪费,从而提升对土地的调控能力。土地市场的供求关系更加稳定,波动会更小。同时,开发商获得土地的方式以及过程都更为简单明了,获得土地的环节也减少了,有利于土地获得的价格的稳定或者稳中有升。土地供应的市场化程度会有比较大的提高,各路开发商能够以公平竞争方式获得土地,偶然性的暴利机会减少,有利于促进整个行业平均利润的形成和防止盲目追求效益的投资过度。

金融 政策的效应分析 从202\_年121号文件到国务院出台提高资本金政策的一系列金融调控措施,首先有利于通过利率、贷款期限、贷款投放时间和规模等信贷政策,使房地产信用规模保持合理水平和内部结构。其次有利于规范银行对房地产的信贷业务,对防范金融风险有积极的 影响 ;同时大幅度提高开发商自有资金比率,有利于降低房地产市场的供给风险。再次,央行房贷政策要求严格控制土地储备贷款的发放,就是通过金融杠杆作用平衡土地的需求量,同时,又是在理顺金融业与房地产业的关系。最后,央行紧缩银根政策,避免资金过量涌入,避免 企业 超负债能力超计划规模的开发项目,避免借用信贷资金进行商品房投机买卖行为的大量出现。这些都更加有利于整个市场的调整,使市场更加规范,更加稳定。

调控政策对房地产企业的影响 政府土地、金融调控措施必将对房地产业的 发展 产生深远的影响,这些影响主要有:调控政策规范市场,有助于为房地产企业创造一个公平的市场竞争环境。调控措施将带来的资金压力,特别是中小开发企业濒临困境,将迫使一些开发企业转变开发方向和开发计划。同时,调控势必有可能把更多的投机性开发商逐出市场,企业将回归理性和本分。调控措施将有助于促进企业的优胜劣汰,在此过程中实力较弱、企图投机的开发商将会面临较大压力甚至被淘汰出局。经过优胜劣汰后生存下来的,必将是优质企业,其抗风险能力也将大为提高。调控措施在限制高档住房和商业用房消费的同时,中低价住房消费由于事实上的提高预售门槛,也会受到一定的影响。部分消费者可能从原来的持币购房变为对价格下降产生预期,持币观望、延迟购房,削弱市场的活力和动力,必将影响房地产企业市场发展的信心。

房地产企业应对宏观调控政策的策略

正确看待房地产业的发展前景

正确看待房地产市场需求 目前 房地产市场的发展是由实实在在的需求所支撑的。从今后的发展来看,党的十六大提出的全面建设小康 社会 的奋斗目标要求,202\_年国内生产总值比202\_年翻两翻,即每年平均增长7%以上。 经济 的快速增长必然带来对房地产的大量需求。房地产需求将保持稳定、旺盛的状态,主要包括提高居住水平需求、城市化需求、旧区改造拆迁需求、外来购房需求四个方面。例如,根据上海的需求分析,每年商品住宅的需求达到202\_万平方米。按此要求,房地产业在这20年里必须持续地以高于国民经济的发展速度向前发展。

正确看待房地产企业利润 房地产市场处于均衡状态时,房地产资金利润率水平,一般应当为社会平均利润率。虽然房地产企业资金投入量大、周期长、环节多、风险也较高,在正常操作情况下,房地产利润率稍高一些,也应视为正常。但它归根到底会受到社会平均利润率的制约。随着土地供应的市场化程度的提高和房地产市场公平竞争环境的形成,房地产开发获得暴利的 时代 总体上已过去,平均利润的时代已经到来。

房地产企业应对调控政策的策略

投资决策理性化 投资规模理性化,不可盲目做大。根据企业自身的资金实力,认真进行市场调研,正确进行目标市场定位,合理安排投资规模。投资结构理性化。认真接受政府指导,吃准市场趋向,适应中低收入者需求,多开发中低价位住房。投资领域理性化,积极参与城市建设用地的拓展和全面整理。土地开发、土地拓展、土地整理,在地产业上是一个非常值得探索的领域。投资区域多样化,不要盲目集中城区。城市化进程中小城镇建设,对于房地产企业是一个可开拓的新市场。

经营管理 科学 化 管理出效率,要求开发商练好内功,做好自己的产品。练内功主要着重大力提高管理人员素质,努力提高资金经营效率,合理安排建设周期。

注重品牌战略 在市场经济条件下,企业的市场行为往往成为决定企业命运的关键因素。企业应当承担一定的社会责任,对消费者负责,遵纪守法,照章纳税,以规范的市场行为建立良好的公众形象,从而赢得市场。房地产业已进入品牌竞争的时代。在品牌创业阶段,竞争的重心以从单个楼盘间的较量,变成企业间实力的比拼。品牌是一种无形资产,更是一个整体概念,除有形产品外,还包括附加产品,即消费者购房所得到的附加服务和附加利益。只有那些具有品牌优势并且经验丰富的房地产企业,才会赢得更大的发展机遇。

多元化融资渠道 银根收紧和房地产企业的资金门槛提高,无疑对中小型房地产企业的打击和影响最大。房地产开发企业可以转向寻求其它融资途径,运用兼并重组、联合、股东置换、利用民间资本或外资参股等形式资本运作,盘活现有资产,做大做强房地产开发企业,为新一轮的发展打下坚实的基础。

不断创新产品与服务 单位和家庭由于经济实力的不同而对房地产包括住宅具有不同层次的需求,同时随着人们收入水平的提高、生活水平的改善,人们消费需求也在发生变化。因此适应不同层次人的要求,适应不同层次人水平提高了以后对住房的需求,就要求房地产企业不断推出的新产品、新形态、新种类,以满足市场的需求。只要有变化就是新的卖点,就可以推动房地产开发向一个新层次、新的高度发展。

参考 资料:

1.张建华. 理性看待我国房地产业的发展. 上海房地,202\_

(1)

2.张永岳,陈伯庚. 略论当前房地产市场形势. 上海房地,202\_

(8)

3.张元端. 促进房地产开发持续健康发展. 中国 房地产,202\_

(9)

4.王克忠. 房地产周期和房地产业健康发展. 上海房地,202\_

(1

2)

5.陈伯庚. 上海房地产业持续发展的建议和对策. 上海房地,202\_

(7)

6.顾云昌. 当前房地产市场发展任务的分析. 中国房地信息,202\_

(1)

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！