

# 宏观调控政策下房地产企业战略选择研究

倪洪边

惠州市博科景观工程有限公司

**摘要:**在宏观调控政策下,为更好的推动房地产企业的健康持续发展,必须明确房地产企业的发展战略,更好的提升房地产企业的整体发展成效,全方位优化房地产企业的整体发展质量,积极推动房地产企业持续快速发展。在房地产企业的发展过程中,有必要充分落实科学的发展战略。

**关键词:**宏观调控;房地产企业;战略选择

面临复杂多变的国际形势,2018年以来我国经济下行压力仍然存在。作为改善民生生活行业的房地产市场依然保持从严调控。在宏观调控政策下,为全方位推动我国房地产市场的健康持续发展,不断提升我国房地产企业的整体发展质量,应该充分全面的依赖于科学的战略选择,更好的提升房地产企业的整体发展水平,全方位优化房地产企业的发展质量,综合系统的提升我国房地产行业的健康持续发展。

## 一、房地产企业宏观政策环境分析

在房地产企业持续快速发展的过程中,宏观环境是非常系统且综合性的,它对于房地产企业的影响同样是比较大的。在房地产企业的全面快速发展的过程中,必须深入全面的把关宏观调控的科学导向,必须充分全面认知房地产企业的发展路径,更加科学、更加系统的推动房地产企业的健康持续发展。

### (一) 各地政府发布调控政策,供需两侧调控

在全面推动房地产市场深入全面发展的过程中,在系统全面优化房地产企业发展质量的过程中,政府部门的宏观调控发挥着导向性的作用。在经济新常态下,为更好的提升房地产企业的发展质量,业已出台了诸多的宏观调控政策体系,同时在供需两侧进行了全方位的调控。现阶段,我国房地产市场的整体发展态势趋于平稳,房地产泡沫问题得到了有效的遏制,房价波动上升的趋势趋于减缓,这些都在很大程度上推动了房地产市场的持续快速发展。

### (二) 租购租售制度实施,租赁市场发展迅猛

在房地产经济全面快速发展的过程中,租购租售制度的全面贯彻以及广泛实施,在很大程度上繁荣了房地产市场的发展景象,也在很大程度上推动着房地产市场的全面快速发展。特别是租赁市场的繁荣,更是为房地产经济的迅猛发展提供了重要的发展契机。明确租赁市场未来的发展方向,促使租赁市场逐步发展,住建部表明3-5年内主要租赁住房要占新增住房用地的一半以上。租房市场的规范化发展,在很大程度上满足了市场的需求,同时也在很大程度上推动了房地产经济的发展。当然,租赁市场的蓬勃发展,为房地产经济的发展带来了新的增长点,也提供了全新的发展契机。

### (三) 房贷政策收紧,公积金政策收紧

在房地产行业全面快速发展的今天,为不断规范房地产经济的发展,更好的提升房地产经济的整体发展成效,一系列宏观调控政策出炉,这在很大程度上提升了房地产经济的发展质量,也规范了房地产的发展势头。在宏观调控政策的导向下,为有效遏制房地产的信贷风险,全方位保障房地产经济的健康可持续发展。房贷、公积金等政策存在收紧的势头,通过这样的收紧方式,能够有效降低房产企业的信贷压力,同时也能在很大程度上保障房地产经济的平稳快速发展。

## 二、宏观调控政策下房地产企业战略选择

房地产企业在快速发展的过程中,深受宏观调控政策的直接影响和作用。为更好的推动房地产企业的全面快速发展,有必要充分结合宏观调整的政策导向,精准科学的选择发展战略,更好

的提升房地产企业的整体发展成效,全方位优化房地产企业的整体发展质量。

### (一) 采用全过程成本管控

在房地产企业的发展过程中,成本是非常重要的基础。房地产企业若想实现长效快速发展,若想更好的顺应宏观调控政策,必须全方位降低成本,实现全过程的成本控制,继而以较低的投入来获得较大的产出。在一系列宏观调控政策的导向下,房地产企业在快速发展的过程中面临着非常大的压力。特别是政府对土地供应的降低,房产成本则不断攀升。在新时期,房地产企业在经营战略的选择或者应用的过程中,必须优化成本管控的整体力度,不断践行全过程的成本管理,更好的提升成本管理的整体水平与成效,以此来更好的维护自身的经营收效。同时,房地产企业在项目开展的过程中,要科学全面的构建完善的预算管理体系,结合地产行业的特点以及房产建设项目的特征,科学编制精细化的预算方案,更好的提升预算执行力度。只有建立在科学全面的预算管理体系下,才能够更好的优化成本管理成效,才能够更好的提升成本管理水平,也才能够全方位推动房地产企业的健康持续发展。同时,在房地产企业经营与发展的过程中,有必要强化内部控制与管理。

### (二) 加快现金流量流转

对于房地产企业而言,在快速发展的过程中保障充足的发展资金以及流动资金,是非常必要的,既能够帮助它们有效的应对市场风险,也能够很大程度上提升它们的整体发展能力。为此,在实践过程中,应该全方位加快现金流转化率,更好的保障自身的发展质量以及发展安全。同时,对于房地产企业而言,比较充裕的发展资金,能够帮助房地产企业在扩大规模的过程中,迅速出击,抢占市场。现阶段,三四线等城市的政策调控相对比较宽松,这对于房地产企业而言是一个非常好的消息。为此,房地产企业必须依托于丰富的资金来快速占领这些市场。房地产企业在发展的过程中,要依托于集中化的财务管理模式,积极构建财务管理信息化体系,全方位加强现金流的管理与控制,充分全面保障财务管理的透明性,以便在快速发展的过程中能够快速聚拢发展资金,能够快速响应市场变化,更好的提升房地产企业的市场竞争力。

### (三) 以质量和服务来赢得受众

在房地产企业的战略选择过程中,应该突出强调产品的价值。房产同样属于一种产品,只有依托于非常高的质量以及良好的售后服务等,才能够更好的维系顾客群体。同时,在社会经济快速发展的今天,人们的消费观念以及个性需求不断增长,为此,在房地产企业的发展过程中,应该积极创新产品的生产形式,积极结合顾客的实际需求来不断加大产品的研发以及开发力度。

## 三、结论

在宏观调控政策的导向下,在房地产企业全面快速发展的过程中,应该充分把握宏观政策的发展趋势,依托于科学精细化的战略选择以及战略应用等,更好的推动房地产企业的发展,更好的优化房地产企业的整体发展质量,全方位提升房地产企业的整体发展竞争力。

## 参考文献

- [1] 鲁明明,宏观调控政策下房地产企业战略选择研究[J],西部皮革,2019(09).
- [2] 李硕,我国房地产宏观调控政策的问题及对策分析[D],对外经济贸易大学,2017.