

当前经济形势下小型房地产企业的开发思路 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/90/2021_2022__E5_BD_93_E5_89_8D_E7_BB_8F_E6_c58_90878.htm 摘要：2003年至2004年上半年可以说是房地产年，全国房地产开发建设方兴未艾，呈现一派欣欣向荣的景象。社会上有这么一句话：一不小心进了房地产，一不小心就发了财。以致于很多人产生这样的观点只要有资金有地块，就必然能获得高收益，于是房地产业成为了投资热点，许多企业和社会资金进入了房地产业，造成了房地产企业“鱼龙混杂”的现象。关键词：房地产建筑企业开发 据统计，全国共有房地产企业2万多家，一级开发资质的仅有1.44%，二级资质的12.9%，另有国外注资公司1200家左右，港、澳、台公司3800个，合计5000个。本人所在地的县级市就有38家房地产开发企业，只有三家房地产企业具有二级资质，其余都是一些小型房地产开发企业。在经济宏观调控、残酷激烈的市场竞争下，房地产市场面临着洗牌重组，摆在小型房地产企业面前的只有两条路：一是自生自灭。有人曾预言，近10年以内是中国房地产企业整合的最快时期，有将近二分之一的企业经受不住经济市场的调整而自行倒闭。二是自强不息。这些企业不愿被淘汰出市场，就要首先求得生存，在生存中不断发展壮大自己。这就对小型房地产企业的生存和发展思路提出了挑战。面前国内的中小型房地产企业经营模式过于单一，局限于拿地...造房...卖房...再拿地的粗放型经营模式，在生存压力面前，小型房地产企业一定要有不同于大企业的开发思路。1、当前经济局势和发展趋势 房地产业对局势和趋势的认识极为重要，局势是

指国际、国内的政治经济大气候、趋势是指宏观经济调控下的前景预测。再大的房地产企业，再有能力的开发商，如果对这两个“势”认识错误的话，就意味着灭亡不远了。当前国际、国内的政治大气候是以和平与发展为主题，中国经济在持续高速发展，房地产业作为支柱产业，也将随着得到持续发展，这些都是人所共知的，在此就不做过多的叙述。在宏观经济方面，为了控制房地产行业过热，2004年中央实施了以“管严土地，看紧信贷”为主的宏观调控措施，房地产开发的两大命脉……土地和资金均被纳入了宏观调控的范围。进入2005年，随着宏观调控政策措施的贯彻落实，房地产投资过快增长势头得到一定的控制，但是由于市场需求偏大，一些地区住房价格上涨过快，影响了经济和社会的稳定发展，国务院办公厅于2005年3月27日发出了《关于切实稳定住房价格的通知》，建设部等七个部门于2005年4月30日发出了《关于做好稳定住房价格工作的意见》，要求各地区各部门要把解决房地产投资规模过大，价格上涨幅度过快等问题，作为当前加强宏观调控的一项重要任务，宏观调控措施得到进一步的细化。对以上的措施分析可以看出，国家并不是想限制房地产业的发展，只是要控制部分地区房地产投机的现象，产业政策的目标应是促进产业的持续健康发展。随着人们生活水平的不断提高，房地产业作为支柱产业今后几十年仍将以较快速度发展，这是住房社会需求强力拉动的必然结果。

2、小企业的几种开发思路

2.1 避势开发

中小房地产企业的出路，不在那些竞争激烈的房地产一线或二线城市，无论该企业的管理水平有多高，所谓巧妇难为无米之炊，由于缺乏资金和土地，要避免与大型房地产企业进行直接的竞争。

中国的基本国情是一个农业人口占绝的多数的农业大国，城市化进程的加快得益于农村人口的减退。也就是说，城市人口的大幅度增加，绝大多数来自于农村。农民进城谋生的手段，一是打工，二是做生意。本人认为，中国房地产的处女地在那些经济条件比较好，有专业市场的小城镇。特别是沿海地区的农村正在向城镇化发展，那些摆脱了土地的束缚，靠做生意而富裕起来的人们迫切希望改变自己的住房条件，这里就存在着不小的商机。如果在进行充分调查研究、做好可行性分析的基础上，直接把大城市的项目开发模式转移到小城镇，就有可能吃到头口水，捞到第一桶金。耀江房产在临海市杜桥镇开发的金都花园住宅小区就是一个很好的例子。杜桥镇是临海市规模最大的一个乡镇，有全国最大的眼镜批发市场，在2000年时镇上还没有一个上规模的住宅小区，耀江房产在调查研究的基础上，按大城市小区的开发规划模式进行开发。在商品房预售的那天，出现了排队购房的火爆场面，甚至出现了倒卖排队号的情况，一期开发的房子三天就基本售完。而象杜桥镇这种经济发达的乡镇，在沿海地区还是很多的。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com