

供给侧政策演变下的房地产企业转型及可持续发展研究

秦若飞

云南财经大学物流与管理工程学院, 云南 昆明

收稿日期: 2024年8月19日; 录用日期: 2024年9月20日; 发布日期: 2024年9月30日

摘要

近年来, 随着我国经济发展进入新时期, 房地产企业转型也面临着新的压力, 若企业自身无法及时根据政策要求调整发展战略, 则会影响整改房地产市场的可持续发展。而目前我国与房地产市场相关的政策按照需求关系可以分为需求侧政策和供给侧政策, 但需求侧政策主要是通过直接改变消费者预期来影响市场, 企业则很难通过调整自身发展战略来改变这种影响, 于是本文从企业融资和土地开发利用两个供给侧政策出发, 分析其相关政策的动态调整对企业发展的影响以及政策趋势, 提出了包括加强自有资金积累、推进融资方式多元化、降低企业负债率和制定合理的土地资源配资方案的对策建议, 并指出房地产开发企业应持续关注供给侧政策的变化趋势, 及时根据政策要求调整自身发展战略以实现高质量的可持续发展。

关键词

房地产转型, 供给侧政策演变, 企业融资, 土地资源配资, 可持续发展

Research on the High-Quality Transformation and Development of Real Estate Enterprises Under the Evolution of Supply-Side Policies

Ruofei Qin

School of Logistics and Management Engineering, Yunnan University of Finance and Economics, Kunming Yunnan

Received: Aug. 19th, 2024; accepted: Sep. 20th, 2024; published: Sep. 30th, 2024

Abstract

In recent years, as China's economic development has entered a new era, real estate enterprises are

also facing new pressures during their transformation. If enterprises fail to adjust their development strategies in a timely manner according to policy requirements, it will affect the sustainable development of the entire real estate market. Currently, policies related to the real estate market in China can be divided into demand-side policies and supply-side policies based on the demand relationship. However, demand-side policies mainly influence the market by directly changing consumers' expectations, and it is difficult for enterprises to change this impact by adjusting their own development strategies. Therefore, this article starts from two supply-side policies, enterprise financing and land development and utilization, analyzes the impact of the dynamic adjustment of related policies on enterprise development and policy trends, and puts forward countermeasures and suggestions including strengthening the accumulation of own funds, promoting the diversification of financing methods, reducing the debt ratio of enterprises, and formulating reasonable land resource allocation plans. It also points out that real estate development enterprises should continuously pay attention to the changing trends of supply-side policies and adjust their own development strategies in a timely manner according to policy requirements to achieve high-quality and sustainable development.

Keywords

Real Estate Transformation, The Evolution of Supply-Side Policies, Enterprise Financing, Land Resource Allocation, Sustainable Development

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

房地产业一直是中国的重要支柱，对我国经济增长有着显著的拉动作用，为此，我国多次进行政策调整以促进房地产市场平稳健康发展。自“住房不炒”理念落实以来，我国房地产市场逐渐回归理性与平稳，投机性需求大幅减少，市场秩序不断规范，推动了行业向好发展。但近年来房地产市场发展依旧不稳定，无法及时适应新政策带来的变化，企业政策弹性较大，始终无法保持可持续的、稳定的发展。在2021年底举行的中央经济工作会议中，相关领导人首次对房地产市场提出“探索新的发展模式”这一要求，并在需求端和供给端对房地产市场予以调控。在需求端，政策的调控会直接影响到消费者购房行为和市场预期，而房地产企业只能被动地接受政策所带来的影响，很难通过调整运营战略来改变消费者行为和市场预期；在供给端，近年来我国主要通过对金融政策和土地政策的调整来改善房地产市场的发展状况，与政府对需求端的调控不同，企业对于自身土地储备利用和开发节奏是可控的，能够根据政策趋势制定合理的土地开发策略，同时企业自身的资金调用也较为灵活，虽然房地产开发过程会涉及大量资金，但企业可以通过及时调整融资策略和资金管理手段来应对政策的调整，具有一定的自主决策和调整能力。所以本文从供给端的金融调控政策和土地调控政策出发，探究房地产开发企业该怎样准确地认识宏观调控政策给自身造成的影响，又该如何去调整自身的发展战略，从而寻找到符合中国国情的新发展模式，以推动房地产企业实现可持续发展。

2. 文献综述

我国房地产市场的发展受政策调整的影响较大，新政策的出台不仅反应了企业的发展问题，同时也为企业未来发展指明了道路。现有研究对我国不同发展阶段的政策做出了深入的研究，将政策的总

体取向分为两类：宽松和从紧[1]，并指出了政策调整下企业的发展现状和未来发展方向，如往年的限购和信贷紧政策会影响企业的融资成本和融资渠道。为了应对政策带来的影响，房地产企业应改变传统的投资驱动模式，转变为创新驱动模式，促进产业转型和升级，更好地适应市场变化，减少政策变动带来的风险[2]。也有学者利用双重差分法分析研究了去杠杆政策对房地产企业销售的影响，结论指出去杠杆政策中的融资限制程度决定了企业财务风险程度，在融资限制适当的情况下，企业可通过减少土地投资等方式保证住房开发和存货供应，从而提高销售额，改善财务状况[3]。在资金来源方面，朱建东在分析“三道红线”政策对房地产企业的影响时指出，企业应拓宽融资渠道，根据自身情况调整融资策略[4]。同时，利率的调整会不同程度地造成企业融资成本等财务成本的提高[5]。在土地供应方面，有学者指出新政策的推出会对开发商建立土地储备的进程和思路产生影响，企业应及时转变土地综合经营策略[6]。在产业结构方面，有学者研究发现过去几年在以“三去一降一补”为主要改革目标和任务的背景下，我国房地产行业的产业结构发生了根本变化[7]。在运营模式方面，有学者指出目前我国房地产开发企业多数为住宅滚动开发模式，此模式目前已进入成熟期，受政策调整和市场环境变化影响较大，房地产企业应开始调整自身经营模式，转型为持有物业的模式，以便适应当前的市场发展趋势[8]。而综合所有调控政策，尤其是投融资信贷政策和土地政策对房地产企业发展影响相对较大[9]。

由此可见，近年来，随着我国房地产市场发展迅速，政策调控幅度较大，其中深受政策影响的方面有两种：企业融资领域和土地开发利用领域。因此有必要结合最新政策深入研究房地产企业的这两种领域在不同发展时期下所存在的问题以及相应对策，并对房地产企业转型发展方向进行界定，进而提出解决房地产企业发展受政策影响较大、发展不稳定等问题的对策建议，以促进房地产市场的可持续发展。

3. 金融政策调控对房地产企业的影响

3.1. 金融政策调控背景

Table 1. The nature of enterprise financing policies

表 1. 企业融资政策性质

日期	政策内容	政策性质
2019 年	基于“房住不炒”大环境下，多地升级调控，重点涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售和增加房地产交易税费这 5 方面内容	紧缩
2020 年	“三道红线”通过对房企有息负债的增速阈值进行设定，减小融资类信托规模，促使房企改变高杠杆、高负债的发展模式	紧缩
2021 年	《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》分别对房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比设置上限	紧缩
2022 年	“金融十六条”和“三支箭”政策出台，分别从信贷支持、债权融资、股权融资、保交楼和受困房企风险处置方面对房地产企业进行资金支持	宽松
2023 年	“三个不低于”政策出台，首次以量化指标方式对银行业放贷行为进行硬性规定	宽松
2024 年	《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》通过对企业在建项目提供资金支持促进建设交付	宽松

近年来，我国针对房地产企业金融领域出台了不少政策，按照时间顺序整理可以发现，我国房地产企业融资环境呈现出由紧到松的变化。2016 年我国首次提出“房住不炒”定位，随后在十九大报告中将其作为一个促进房地产稳定健康发展的重要命题郑重提出，相应政策频频出台。2020 年在“房住不炒”

的定位不动摇的背景之下各种金融政策不断出台。同年 8 月 20 日，为避免房地产企业金融风险持续提升的“三道红线”政策正式出台，企业融资门槛和融资成本大幅提高。2021 年，在“房住不炒”作为主要基调、去杠杆政策构成大背景的形势之下，有关房贷管理的“两道红线”要求出台，通过设置房地产贷款占比和个人住房贷款占比的上限对房地产企业的金融风险进行防范，房企融资继续收缩。2022 年开始，我国房地产相关政策开始宽松，以“保交楼”为主要目的的专项借款陆续下发至已售逾期难交付住宅的建设项目。同年 11 月份，为保持房地产融资平稳有序进行的“金融十六条”和从信贷、债券、股权三个方面为房企提供融资支持“三支箭”政策落地，缓解了房企资金紧张的局面，降低了房企融资成本。2023 年 11 月，在以“房住不炒”为总发展理念的背景下，“三个不低于”政策出台，作为首次以量化指标方式对银行业放贷行为进行硬性规定的政策，为缓解房企融资压力，化解信用风险起到了重要作用(见表 1)。

3.2. 对企业融资渠道的影响

金融政策的调整主要会对我国房地产开发企业的融资渠道产生影响。收紧的金融政策会限制房地产企业获得外部资金的渠道和规模，使企业的销售增加额的下降和经营成本和融资成本的上涨，进而导致企业的盈利和资金积累不断减少，偿债压力不断提升；而宽松的融资政策则能使房地产企业较容易地获得资金，促进项目的推进和企业扩张，在不进行过度融资和盲目扩张的情况下，房地产企业可维持一个较为健康稳定的发展状态。

当前我国房地产企业的融资途径包括外部筹融资与内部经营融资。基于这两种融资渠道，我国房地产企业开发的资金来源可划分为国内贷款、自筹资金、定金及预收款以及其他资金[10]。据调查数据表明，在 2019 至 2021 年我国房企融资环境趋紧的这几年中，房地产开发企业的国内贷款在总到位资金里的占比从 2019 年的 14.1%降低至 2021 年的 11.6%，而自筹资金的占比由 32.6%下降到 32.5%，相对较为稳定。反观定金及预收款占比，在融资环境收紧的几年内，由 2019 年的 34.4%涨至 2021 年的 36.8%，表明国内贷款明显受到限制，企业对于定金及预收款的依赖程度在不断增强。但在 2022 年我国房企融资政策首次迎来松绑潮后，国内贷款的占比开始呈现上升趋势，到 2024 年 4 月分别涨至 16.4%。相反，定金及预收款占比呈下降趋势，到 2024 年 4 月降至 29.4% (见表 2)。综合以上数据来看，国内贷款受融资环境变化的影响较大，自筹资金和定金及预收款始终占比较大，作为房地产开发企业资金的主要来源，但定金及预收款但对市场环境的依赖程度较强，在销售不景气时，会导致资金的筹集大幅度减少，不确定性较强。自筹资金则主要来源于企业成立时投资方所投入的资金、从企业经营过程所获净利润中提取出的盈余公积金和资本公积金，是目前房地产企业资金周转的重要途径。

Table 2. Proportion of various in-place funds of real estate development enterprises

表 2. 房地产开发企业各项到位资金占比

年份	国内贷款	自筹资金	定金及预收款	其他资金
2019 年	14.1%	32.6%	34.4%	18.9%
2020 年	13.8%	32.8%	34.5%	18.9%
2021 年	11.6%	32.5%	36.8%	19.1%
2022 年	11.8%	35.5%	33.1%	19.6%
2023 年	12.2%	33.0%	33.9%	20.9%
2024 年 1~4 月	16.4%	34.5%	29.4%	19.7%

4. 土地政策调控对房地产企业的影响

4.1. 土地政策调控背景

国家在土地市场进行调控的主要目的是提高土地使用效率，从而会出台一系列控制土地供应量的政策，使得房地产企业的拿地难度不断增加，加之房地产企业不合理的土地资源配资方案，导致企业的开发投资成本大幅度增加，对企业的可持续发展造成影响。近年来我国在土地资源利用方面出台的一系列相关调控政策如下：2020年的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》针对推进土地要素市场化配置、改善土地配置机制和盘活存量建设用地提出了明确要求。2021年的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》则对住房租赁市场的建设提出了相关要求，其中包括加快扩大保障性租赁住房的供给、制定租赁住房用地计划和对部分闲置土地和非住宅房屋用地进行重新规划，建设租赁住房等内容。2022年出台的《关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》也将推动土地的高效利用和提高土地资源配资效率作为重点调控方向。2023年出台的《支持城市更新的规划与土地政策指引》在延续前一年土地高效利用的基础上提出，把现有的存量土地作为主要规划对象，倡导土地混合使用和空间功能复合，提升土地资源的利用率，同时加大对低效存量土地的改造；2024年由自然资源部发布的《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》中提出，要把盘活存量土地资源作为提高土地供应量的主要途径，并优先支持保障性住房的供应。同年召开的中央全面深化改革委员会第四次会议中强调要建立健全同宏观政策、区域发展更加高效衔接的土地管理制度，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力，为房地产企业在经济发展较好的区域提供了空间资源保障。

通过对上述资料的整理可以分析出，我国土地资源管理政策中主要是围绕“盘活现有土地资源和完善土地资源配资机制”展开的，主要包括通过合理制定土地供应政策，对土地供应的规模和时序进行调整，并根据不同区域的发展需求优化土地供应结构，并对闲置土地等低效用地进行重新规划再利用，进而对存量土地资源进行盘活，提高土地利用效率。

4.2. 对土地经营策略的影响

受政策和市场预期影响，房地产企业对土地的经营策略会发生变化。首先是在土地开发规模和模式上的变化调整，随着近几年土地政策不断收紧，土地用途的监管力度不断加强，工业农业土地用途变更受到了严格把控；土地开发周期的监管力度不断增强，房地产开发企业囤地炒地现象大幅度减少；土地出让门槛不断提高，企业拿地规模不断缩减。以2019年至2022年我国房地产开发企业土地购置面积为例，4年内企业土地购置面积逐年下降，其中就2022年土地市场交易情况来看，统计局口径下的全年房地产购置面积下降53%，下降幅度最大(见图1)。土地购置面积的不断缩减会促使房地产企业转变开发战略，开始更加注重对现有土地的开发利用，如为了顺应当下政策要求，满足商品房市场合理性消费需求，房地产开发企业开始对现有住宅进行改造升级，提升房屋质量以满足不同消费者尤其是改善型消费者的住房需求，实现土地价值最大化；同时改变现有的土地开发模式，如与其他房地产开发企业进行合作，通过股权和项目合作的方式，共同承担开发大型项目所带来的风险。在土地资源紧张的情况下，若房地产企业在获取土地后未能根据市场实际情况进行有效地开发利用，进行盲目开发，就会增加企业的风险，影响企业的稳定和可持续发展[11]。

其次，在住房供给结构方面，随着城镇人口的不断提升，为了解决新市民和青年人等群体的住房困难问题，完善住房保障体系，优化住房供给结构，促进住房市场的平稳健康发展，我国近年来在加强对保障性租赁住房的建设上频出政策(见表3)，保障性租赁住房市场的建设完善了住房供应体系，形成了商品房和保障房共存的多层次住房结构，更大程度上满足了不同层次人群的需求，具体可表现为近年来我

国各大房地产企业原有的用地投资占比发生改变，2019年至2023年期间，我国住宅用地的投资占比不断增加，而办公楼和商业营业用房的投资占比却不断减少(见表4)。

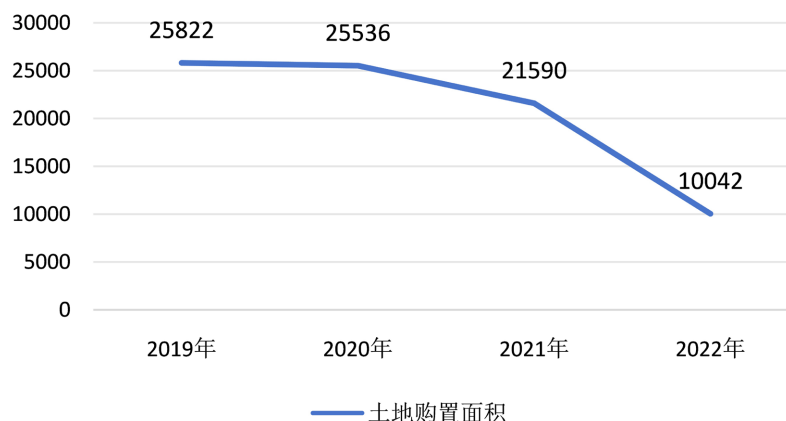


Figure 1. Land acquisition area of real estate development enterprises (unit: 10,000 square meters)

图 1. 房地产开发企业土地购置面积(单位: 万平方米)

Table 3. Summary of major policies on strengthening the construction of indemnificatory rental housing from 2021 to 2024
表 3. 2021 至 2024 年有关加强保障性租赁住房建设的主要政策汇总

年份	政策内容
2021 年	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出要加快住房租赁市场的建设，扩大租赁住房供给；《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中明确了保障性租赁住房的基础制度，并提出给予政策支持
2022 年	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》中提出要加强保障性租赁住房建设运营的金融支持
2023 年	《政府工作报告》中提出要加强对住房保障体系的建设；《关于规划建设保障性住房的指导意见》中提出要增加保障性住房的建设和供给，未来 5 年计划建设 600 万套保障性住房
2024 年	《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》中提出要优先支持保障性住房的供应；《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》中提出，加大保障性住房建设和供给

Table 4. Proportion of development and investment situation of real estate development enterprises

表 4. 房地产开发企业开发投资情况占比

年份	住宅	办公楼	商业营业用房
2019 年	73.40%	4.70%	10.00%
2020 年	73.80%	4.60%	9.20%
2021 年	75.30%	4.00%	8.40%
2022 年	75.70%	3.90%	8.00%
2023 年	75.60%	4.10%	7.30%

最后，就土地开发区域而言，“十四五规划”中明确提出要优先实现东部地区实现高质量发展，加之中央全面深化改革委员会第四次会议中所提到的要不断增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。受以上这两项政策要求的影响，近两年我国房地产企业在投资环境较好且设施相对完善的东部地区的开发投资占比不断增加(见图 2)。具体来看，东部地区的经济发展水平较高，人均消费能力较强，对改

善性住房市场的需求较大；人员流动量较大，对刚需性住房市场和租赁住房市场的需求较大；同时科技发展较为先进，为房地产项目的开发提供了更好的支撑。且由于房地产企业可投资总量有限，如何做到精准投资很重要。近两年房企出于对项目流速和安全性的考虑，在土地投资方面更加谨慎：城市能级上以一二线核心城市作为房企投资首选，具体的投资地块则以市中心配套完善的优质土储作为首选。以 2023 年拿地金额排名前十的房地产企业为例，10 家房地产企业在一二线城市的投资金额都在 70% 以上，中海地产和越秀地产更是达到了 100% (见表 5)。

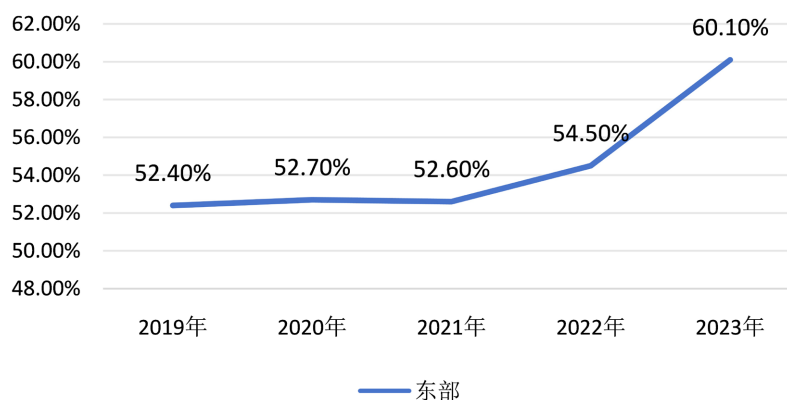


Figure 2. Proportion of investment by real estate development enterprises in eastern region
图 2. 东部地区房地产开发企业投资占比

Table 5. Urban layout of top 10 enterprises in land acquisition amount in 2023 (unit: 100 million yuan)

表 5. 2023 年拿地金额前 10 企业城市布局情况(单位：亿元)

拿地金额排名	企业简称	拿地金额	一二线金额占比
1	中海地产	1089.9	100%
2	保利发展	971.1	81%
3	华润置地	898.6	88%
4	建发房产	862.8	73%
5	万科地产	848.5	79%
6	绿城中国	680	85%
7	招商蛇口	574.5	93%
8	滨江集团	546.2	92%
9	中国铁建	542.7	88%
10	越秀地产	352.4	100%

5. 房地产企业转型发展对策建议

通过上述分析不难发现，我国房地产企业的融资领域和土地开发领域受政策调整的影响较大。融资环境的变化会使企业主要融资渠道发生改变，而土地政策的调整会影响企业对土地资源配资方案的制定，这就要求房地产企业不断提升自身的适应能力，快速适应政策变化，根据政策的导向和要求灵活调整自身的经营策略，避免因政策调整而打乱发展节奏。

5.1. 加强自有资金的积累

房地产企业融资受政策影响较大，当融资环境较宽松时，企业的融资渠道较多，可以同时采用外部筹资融资和内部经营融资进行多元化融资，同时对二者的占比进行合理分配，以融资成本相对较低和相对稳定的方式为主，如银行借款；而当融资环境较为紧缩时，企业通过国内贷款进行融资的途径受阻，此时更加依赖通过自筹资金的方式进行融资，但金融政策具有动态性，政策走向难以预测，企业可能无法根据新出台的政策及时作出反应，为了降低这种波动性，房地产企业应在日常的经营活动中加强自有资金的积累，这能在很大程度上可以减小因融资政策的突然收紧而导致的企业资金不足的问题，例如通过加强产品销售力度来提高企业的利润率，加强自有资金的积累；房地产企业自筹资金的主要方式除盈余公积和资本公积金外，还有资产证券化(Asset-Backed Securitization)，将应收账款打包成支持证券，减少融资成本，但该融资方式具有一定的局限性，更适用于资产较为优质的房地产企业[12]；企业也可以采用民间借贷的方式积累自有资金，民间借贷方式相比于其自筹资金借款方式更加便捷，但融资规模有限。

5.2. 推进融资方式多元化

为了能更好地应对融资政策的调整，降低因某单一融资渠道受阻或出现问题而导致企业资金链断裂的风险，企业还需要注重对创新融资方式的探索，拓宽融资渠道，以实现企业的稳定发展并奠定坚实的资金基础。主要可以分为以下几种：

一是进行债券融资，企业发行债券融资不仅可以一次性筹集到大量的资金，还能根据项目的开发和运营周期对债券期限进行灵活调整，便于企业对所筹资金进行合理的安排，从而提高资金的利用率，避免资金闲置，该方式可作为房地产开发企业除银行贷款和自筹资金等传统融资方式之外的重要资金来源之一。但债权融资对房地产企业的信用评级和财务状况的要求较高，且会承担一定的偿债压力，所以在进行债券融资前，房地产开发企业应首先提高自身的信用评级，同时优化自身财务结构；在进行债权融资过程中，房地产开发企业则应加强对财务的监管力度，持续关注债券市场的变化，实现融资风险最小化。

二是供应链融资，这种融资方式主要是围绕房地产企业与其衍生行业之间的交易关系而展开的，不仅可以增强房地产企业与其供应链上各企业的稳定性和协同性，同时还能降低融资成本，促进房地产企业与其衍生行业的共同健康发展。且供应链融资这种方式对一些中小房企等来说更容易进行融资，不像其它一些融资方式对企业规模和信用等方面的要求过高。但该融资方式在实际操作中需要注意由于所涉及行业和环节较多而导致的信息不对称问题，加强行业之间的信息透明度。

三是发行不动产投资信托基金(REITs)，REITs 作为不动产金融重要的融资工具，目前已在美国、日本、欧洲、新加坡以及中国香港等地区广泛推行。但在我国，REITs 市场目前仍处于初级阶段，尤其是中小型房地产企业对其应用程度不高[13]。在现阶段房地产业“去杠杆、去库存、降成本”的背景下，REITs 作为一种优质的融资工具将成为未来房地产业发展的重要选择。首先，房地产企业发展 REITs 可以进行规模化和多元化的投资组合以降低中小企业的融资成本；其次，企业可以通过将不动产转化成可交易的证券，从而提高企业资金流动性，同时也可以提高融资效率；再次，开 REITs 模式可以促进企业由“重开发”模式转为“重运营”模式，进而推动房地产企业的可持续发展；最后，在该模式下，企业可将项目转换为信托基金，将管理和运营交给专业的团队进行操作，提高房地产企业的运营效率。

5.3. 降低企业负债率

房地产企业拓展融资渠道的前提是自身资产状况或信用评级良好，以获取金融机构或其他投资者

的认同。在融资环境较为宽松的环境下，大部分房地产企业的融资较为容易，可一旦政策转变，融资环境开始收紧，金融机构对房地产企业的融资要求就会提高，此时若企业的资产负债率较高，则会严重影响企业的融资[14]。按照“三道红线”标准，截止至2023年10月，我国100家上市房企中就有55家因资产负债率过高踩线，于是，降低资产负债率就成为了目前房企亟需解决的问题之一。首先，房地产企业要通过建立和完善成本管控体系精准把控企业成本，达到企业效益最大化；其次，加大销售力度，目前我国存量房较多，企业应把加大销售力度作为主要任务，促进资金回笼；最后，盘活存量资产，企业可通过出售或转移部分非核心资产，灵活地处理非核心资产，实现资产的优化配置和负债率的有效降低。

5.4. 制定合理的土地资源配资方案

当前我国房地产企业的购置土地面积正在不断缩减，若企业不按照当前市场需要和趋势对现有土地进行有效利用和盘活，则可能会导致大量土地闲置或土地利用低效从而引起资金回笼受阻，影响企业稳定发展。

首先，企业应对现有土地资源进行重新规划和定位。根据目前的市场趋势来看，企业应加快推进保障性租赁住房市场的规划建设，将一些闲置或利用率不高的存量房转换为保障性租赁住房，这样不仅顺应了政策要求，提高了土地利用效率，还获得了政府的资金支持，降低了项目成本，缓解了企业的资金压力。

其次，聚焦核心发展区域。核心发展区域往往具有人口集中、经济活跃、对住房和商业空间的需求较大的特点，加之政府会对核心发展区域给予更多政策倾斜和资源投入，有利于企业开发项目的推进；同时，一二线等大型城市的租赁市场较为活跃，一方面有助于房地产开发企业建设住房租赁市场，获得政策支持。另一方面有助于企业获取长期稳定的租金收益，推动企业资金回笼。

最后，推进区域功能置换。对于房地产企业这种大型资产盘活土地存量资源最重要的方式就是进行战略盘活结构调整，对存量土地资金进行功能上的重新分配[15]。可以对一些低效使用的功能区域进行重新规划，更换为符合现代市场需求的公共空间，如将废弃或老旧厂房改为商业办公区域，也可以考虑将其打造成创意产业园区或文化艺术街区等，以丰富区域的业态和文化氛围。在推进区域功能置换的过程中，要注重和周边的环境保持协调，并考虑交通、配套设施等因素，以确保新功能区域与周边区域能够形成较好的互补，提升存量土地的价值，为房地产企业的可持续发展提供强大保障。

6. 总结与展望

房地产作为支撑我国经济发展的第一支柱产业，始终被作为政府的重点调控对象。但在众多调控政策中，房地产企业应重点关注供给侧的调控政策，供给侧政策往往通过土地、资金等要素影响市场发展趋势，房地产企业则通过积极响应这些政策，及时调整自身开发策略和经营战略来提高土地资源利用效率和市场竞争力。在未来的发展中，房地产企业应持续关注政策走向，不断优化自身发展战略。具体来说，在金融融资方面，为避免政策的动态调整给企业资金带来压力，企业应在日常经营活动中加强自有资金的积累，同时不断探索多元化的融资途径，减小企业的资金风险；在土地资源利用方面，房地产企业要顺应政策要求，对部分闲置或利用效率不高的房产区域进行重新规划，制定合理的配资方案，以此在盘活土地资源的同时获得政府的资金支持，帮助减轻企业库存压力，优化企业资金周转。总之，在政策不断演变的背景之下，房地产企业只有通过不断顺应政策要求进行创新和调整，并坚持以人为本的开发理念，注重企业管理和优化现有住房，顺应当前市场需求趋势，提供高品质住房，探索出新的发展路径和经营模式，才能实现高质量且可持续的发展。

参考文献

- [1] 丁杰, 李仲飞, 郑军. 房地产调控政策的连续性与有效性——基于信贷资源再配置的视角[J]. 经济评论, 2015(4): 96-108.
- [2] 曲东伟. 房地产政策调控对经济发展的长期影响研究[J]. 科技经济市场, 2024(2): 38-40.
- [3] 万晓莉, 张冰涛, 张栋浩. 去杠杆政策下房地产企业的销售分化及其对债务风险的影响[J]. 财贸经济, 2023, 44(8): 56-73.
- [4] 朱建东. “三道红线”政策对房地产行业融资的影响机制探究[J]. 投资与创业, 2023, 34(21): 16-18.
- [5] 陈淮, 郑翔. 利率政策调整的经济背景及其对房地产市场的影响[J]. 新金融, 2005(3): 3-6.
- [6] 尹振涛. 新形势下的房地产企业的战略转型[J]. 当代经济管理, 2009, 31(1): 31-33.
- [7] 寇娅雯, 张莹洁. 供给侧结构性改革下房地产企业的盈利模式研究[J]. 建筑经济, 2020, 41(7): 13-17.
- [8] 张小富, 苏永波. 新形势下房地产企业转型研究[J]. 建筑经济, 2013(8): 76-79.
- [9] 盛宝柱, 左子贤. 土地政策和信贷政策对房地产价格影响的实证研究——基于 VAR 模型[J]. 黑龙江工业学院学报(综合版), 2022, 22(4): 130-135.
- [10] 石亚东. 我国房地产开发资金来源结构状况分析[J]. 中央财经大学学报, 2005(10): 60-64.
- [11] 谢国唐. 基于土地资源分配角度的房地产经济协调发展策略研究[J]. 活力, 2024, 42(9): 181-183.
- [12] 卢斌. 新时期房地产企业融资方式创新路径的思考[J]. 会计师, 2023(24): 41-43.
- [13] 向鹏飞, 熊怀智. 国内中小型民营房地产开发企业发展 REITs 探索[J]. 住宅与房地产, 2024(3): 110-113.
- [14] 刘欢. 新形势下降低企业资产负债率的方法探究[J]. 中国中小企业, 2024(4): 219-221.
- [15] 张敏. 浅议如何盘活企业存量资产[J]. 中国国际财经(中英文), 2018(1): 121.