# 资源整合在房地产企业中的运用

来源：网络 作者：清香如梦 更新时间：2024-01-09

*【摘要】文章在对房地产 企业 资源整合概念进行认识的基础上，探讨了我国房地产企业资源利用存在的 问题 ，强调了我国 目前 房地产企业资源整合的必要性，阐述了我国房地产企业核心资源的整合策略，最后提出了结论，旨在为房地产企业提升综合实力，增强...*

【摘要】文章在对房地产 企业 资源整合概念进行认识的基础上，探讨了我国房地产企业资源利用存在的 问题 ，强调了我国 目前 房地产企业资源整合的必要性，阐述了我国房地产企业核心资源的整合策略，最后提出了结论，旨在为房地产企业提升综合实力，增强企业核心竞争力提供建设性的建议。

【关键词】资源整合 核心竞争力 房地产企业

一、房地产企业资源整合概念

资源整合就是根据企业需要选择相关独立的资源，以某种方式进行横向集聚，使之成为能够满足需要的新的资源组合，从而增强企业的核心竞争力。房地产企业资源的整合能力是指对房地产企业内部或者企业间所拥有的房地产开发经营所必需的资本、土地资源、企业管理效能及管理人才、客户群及建筑商等各种要素在开发过程中进行优化组合、优势互补、相互作用，从而使彼此相对分散、隔离的房地产开发要素获得更大的综合效益。从资源整合的角度来看，房地产企业资源整合可以分为外部资源整合与内部资源整合。

外部资源整合。房地产行业在很大程度上依赖外部资源，房地产项目的实施通常需要借助多方面的外力。如项目立项时，对消费者进行 研究 ，要请专业的调查公司，产品定位要咨询房地产策划公司，项目施工时要请建筑公司，而营销推广时要借助广告公司等等。这种房地产企业对外部资源整合能力的差异，在很大程度上决定了各个房地产开发企业和开发项目市场竞争力的高低。

内部资源整合。房地产开发企业内部资源的整合，涉及企业内部管理几乎各个方面的具体问题。例如，要使开发商在建筑设计这一核心技术方面的专长成为核心竞争力：第一，需要企业在该领域不断进取提高，从资金、激励制度等方面保证始终处于领先地位；第二，需要在消费者研究方面对设计创新予以支持，并很好地协调设计部门与工程、营销部门之间的关系；第三，在楼盘的销售阶段，需要建立销售部门与设计部门之间密切的信息联系，及时将市场信息反馈到设计部门，使建筑设计更好地与市场需求相一致，等等。

目前我国房地产业 发展 已开始进入资源整合的 时代 ，房地产企业的资源整合可以使企业资源得到更加高效和充分的利用，极大的提高企业的综合竞争能力。因此，房地产开发商要想取得成功，既要有雄厚的资金实力和充分的土地资源，还要具备超前的市场把握能力，以及专业的设计与管理能力，这就要求地产商必须具备一流的资源整合能力。

二、我国房地产企业资源利用存在的问题

我国的房地产业是在改革开放后的近二十余年逐步发展起来的。目前，我国房地产业发展迅速，但是，房地产行业的发展速度和水平不平衡。其中上海、北京和南部沿海广州、深圳等一线城市发展较为成熟。但内地特别是

二、三线城市的房地产行业无论从发展规模、企业开发实力以及企业自身管理水平都还不够发达。大量的开发商存在开发实力弱、融资能力低、开发规模小等问题，导致所开发产品成本高、质量差等，同时这些中小规模房地产开发企业对资源的认识和整合能力较低，对企业核心竞争力的提高认识模糊，严重地制约了我国房地产行业的整体发展水平与速度。从房地产企业资源利用角度对我国房地产企业整体 分析 来看，主要存在以下问题。

首先，大量的房地产企业对资源的认识不足。很多房地产企业在房地产开发热潮中资源不足甚至无资源就盲目上马，给后期的开发造成很大困难甚至导致楼盘烂尾或者企业破产。当前房地产企业最重要的核心资源包括土地、资金（包括融资能力）和开发管理能力。而多数房地产企业特别是大量的中、小企业能够全部都拥有三项核心资源的并不多，资源分布不均衡。部分企业拥有开发资金但是缺乏土地资源，但是也有很多企业资金匮乏的同时，具有一定的土地储备，所以房地产企业只有在对自身拥有资源的能力以及资源整合的能力进行充分认识之后，把握自身优势，通过资源整合，激活存量土地，发挥资源效能，增加市场有效供给，增加企业效益。

其次，很多房地产企业拥有部分核心资源，但是企业没有能力将资源进行充分整合并加以运用。例如，目前大量的房地产企业存在融资渠道狭窄,企业融资困难的问题等。特别是大量的中小房地产企业融资能力弱，抗风险能力差。随着国家出台了一系列 金融 政策，收紧银根，很多拥有土地的开发商或者在建项目都会面临资金缺乏的问题。所以，要求房地产企业进行资源整合，开发能够利用的资源，从多个渠道筹措资金以保证企业的正常发展。

再次，部分房地产企业拥有一定资源，并且能够整合其他资源为自身所用，但是仍存在资源整合不够好，整合效率不够高的问题。例如房地产企业在进行项目开发时，都会利用银行贷款，但是很多企业过分依赖银行贷款，特别是大型商业设施的依赖性更强。大型商业项目投资大，动辄十几亿元或者是几十亿元。一旦出现商业经营差、利润下降，达不到盈亏平衡点，就会造成银行的不良贷款，增加银行金融风险，对企业也会造成难以挽回的损失。

三、我国房地产企业资源整合的必要性

在我国房地产企业的未来发展中，企业的资源整合能力是构成企业综合竞争力的重要因素，对企业的长期发展有着重要意义，资源整合是我国房地产企业发展的必然方向。

1、资源整合是国家对房地产行业进行调控规范行业发展的必然结果

2、资源整合是企业增强开发能力、规避风险、实现长期健康发展的需要

房地产开发经营是一项集建设开发、销售于一体的巨大工程，涉及资金量巨大且投资回报期长同时有着较大的风险。房地产开发企业只能采取资金集中、综合开发，才能取得最佳规模效益。目前，我国以中、小型为主的众多房地产公司必然分散资金配置，削弱房地产开发的整体力量，提高行业风险，难以形成大规模综合开发优势。而运用企业间资源整合将使众多企业具有强大的综合规模开发整体能力并且降低风险实现房地产行业长期健康的发展。

3、资源整合是促使房地产企业转型升级的必由之路

长期以来，许多中小型房地产企业形成了靠传统的习惯来经营管理，没有资源整合及提升管理能力的意识，企业之间相互排斥、恶性竞争，非常不利于房地产企业及整个行业的发展。在未来激烈的竞争中，只有通过资源整合，企业才能优势互补、共同发展、增加市场份额、有效降低经营风险，极大地提升和增强企业的核心竞争力。

4、我国房地产 企业 资源整合策略

拥有广泛而有效的资源和强大的资源整合能力是企业获得竞争优势提高核心竞争力的重要途径和手段。房地产企业资源整合的目标具体分为企业资源与平台的整合、企业品牌的整合、企业组织结构整合以及企业文化的整合等。针对房地产企业所需要的资源，一般的整合方式包括：企业并购、合资或合股组建新公司、资金和土地资源的整合、扩张收购、拓宽新的融资渠道等。但是针对 目前 我国房地产企业资源整合方面存在的 问题 ，以及 参考 国外房地产企业资源整合的先进经验，可以提出以下解决措施。

首先，进一步提高对房地产企业资源的认识，了解企业拥有资源以及提高资源整合能力的重要性。多数的房地产企业已经认识到资源对企业 发展 具有举足轻重的作用，但是也存在很多的房地产企业对资源的认识不足和对企业的资源整合能力不重视的情况。例如，有的企业没有对自身资源进行 分析 就开展项目，甚至某些核心资源尚不具备。在资金不到位或者土地的相关手续没有办妥的情况下开始房地产项目难免会给项目留下隐患甚至给企业带来毁灭性的后果。所以企业在开展项目之前就必须做好资源整合的工作，有计划有顺序的充分调动各方资源，同时也要注重资源的可持续利用，保证以后企业长期的发展，为后续项目的开发打下坚实的基础。

其次，房地产企业要在企业现有资源的前提下，充分利用多种手段、多种 方法 进行资源整合。企业首先要对自身资源进行调查，调查可以分为对内调查和对外调查；对内调查的目的是弄清楚企业内部所拥有的资源，最好进行详细的分类以及资源的是否可持续利用，例如企业的资金、土地储备和管理团队等。对外调查的目的是分析清楚企业外部可以利用的资源，例如需要进行融资和贷款的银行、政府土地和规划等行政部门的公共关系、工程建筑材料方面的供货商等。

在企业充分调查清楚自身所拥有和可以整合利用的资源后，就可以结合企业的长期发展以及短期的项目进展进行分析，还缺乏哪些核心资源，而哪些资源是自身不具备需要整合的，通过什么途径进行整合等，进而解决企业发展中资源不足的问题。在国家房地产调控措施的出台后，因为土地的稀缺性和城市地价的不断攀升，很多的房地产企业面临着土地资源储备不足的问题。同时，因各地土地市场日益采用招拍挂方式及楼花预售标准的提高，使项目销售前的资金占用加大，对开发企业的资金需求提出了更高的要求，常出现企业项目开发资金不足的情况。为了发挥资源的最大效用，出现了开发商之间有效整合资金优势和土地资源优势，由共同的关联方进行资源控制权的调配的合作方式。例如万科和中粮的合作就是双方资金和土地资源的互补的成功例子，在目前国家宏观调控有可能进一步加强的背景下，很多房地产企业必然会面临资金缺乏或者土地储备不足等问题，也必然会走资金和土地资源的整合道路。另外房地产企业在拓宽新的融资渠道方面，除正常从国家银行间接融资外，还可以通过与商业银行、信托机构、投资基金等合作，多方位拓展筹资渠道，保证公司业务发展资金需求；同时，部分企业也可以根据自身实际情况，充分整合资本市场资源，加快推出资本市场融资方案，以谋求企业更大的发展。

最后，加强企业人力资源的开发与管理。人的因素是决定一切的。房地产业涉及的行业领域很多，需要多方面的知识与技能。充分利用好企业现有人才，选拔优秀分子加入队伍，实行优胜劣汰的用人机制，是实现企业资源整合的先决条件和根本保证。

四、结论

综上所述，某些企业具有某种资源先天的优势，但是却不具备其他资源，所以，房地产企业必须对诸如土地、资金等各种资源提高认识并进行充分整合，同时根据整合各方在企业理念、企业规模、人力资源、管理水平等方面的差异选择适合的整合方式。在整合的过程中也必须重视企业资源分析以及企业间沟通的重要性，在对整合环境进行充分分析的基础上，制定明确的整合目标和设计详细的整合方案，确定强有力的整合领导团队，在充分取得企业员工的认可与支持的情况下根据企业具体情况分步骤稳步推进。

【参考 文献 】 [2]饶杨德：基于资源整合观的企业战略重构[J]， 工业 技术 经济 ，202\_

（7）. [4]饶杨德：新资源观与企业资源整合[J]，软科学，202\_

（5）.

[5]张杨、戚维：产业竞争中的企业核心竞争力战略[J]，商业 时代 ，202\_

（28）.

[6]张红：房地产经济学[M]，清华大学出版社，202\_.

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！