

房地产经济管理存在的问题及应对策略

姜福鑫

(山东省华一建设项目管理有限公司荣成分公司, 山东 威海 264300)

摘要:近年来, 房地产经济发展迅猛, 不仅促进了国民经济发展, 还切实保障了广大居民对住房的需求。然而随着房地产市场发展日趋稳定和国家宏观调控力度不断加大, 房地产经济面临着严峻的发展问题, 与此同时, 新冠肺炎疫情的发生, 使房地产开发投资和销售一度停滞, 对房地产经济造成了巨大冲击。因此, 在新形势下, 有必要对房地产企业所面临的严峻形势进行全方位地思考, 放眼全局, 深入分析当下存在的各种问题, 提出有针对性的策略, 切实保证房地产经济的持续发展。目前一定要根据这些房地产行业中的问题进行改善和探究工作, 房地产的建筑施工团队不断地在建筑过程中发现问题, 对问题进行解决, 不断研究新式建筑方法, 保证房地产行业的进一步发展。

关键词: 房地产; 经济管理; 问题; 应对策略

0 引言

随着国民经济水平的不断提升, 众多房地产企业如雨后春笋般不断涌现, 跃升成为支撑我国经济体系发展的重要组成部分。房地产业不断发展对于改善国民居住生活的质量有着一定的积极推动作用, 通过带动其他产业的发展提升地方经济财政的收入, 实现经济发展^[1]。但是, 其中也存在诸多问题, 制约了其健康发展, 如果没有采取切实可行的措施解决这些问题, 无论是房地产本身还是其产业分支发展都必将受到影响。房地产经济管理与房地产经济发展水平息息相关, 因此不断加强新时代背景下房地产行业的经济管理研究, 意义重大。

1 房地产经济管理的价值

在房地产经济管理工作中, 通过经济管理的相关工作, 也能为企业提供更加有效的生产力, 不断帮助企业优化内部组织, 提升内在潜力, 帮助企业创造更多的企业价值和社会价值。同时房地产经济管理工作的重要性还从以下几方面呈现出来。其一, 有利于让企业工作流程更加合理规范, 加强房地产经济管理工作, 可以提升工作人员对房地产经济管理工作的认知, 还可以采用通过经济管理对企业经济活动进行监督的方式, 有效了解房地产在日常经营活动中存在的问题, 及时发现风险、解决问题^[2]。同时, 企业在日常决策和发展的过程中, 也可以通过经济管理工作提供的数据和资源, 为企业相关决策工作提供数据基础和资源, 这样也能帮助企业解决一些潜在的风险和问题, 将企业发展的经济损失降到最低。其二, 有利于帮助企业最大程度地利用资源。经济管理中, 通过优化资源配置、创新传统房地产经济管理方式等对策, 提升资源使用和工作人员的工作效率, 还会通过严格的经济管理工作制度, 为企业增加相关经济效益, 促进企业的与时俱进发展。同时, 在房地产经济管理工作中, 也能对传统房地产经济管理的不足问题进行补充, 坚持与时俱进发展理念, 加快房地产经济管理工作的改革步伐, 这样也能满足企业自身在未来发展和工作中的需求, 不断提升企业的各项发展效率和水平。其三, 有利于加强企业各部门之间工作的协调。传统房地产经济管理工作中, 主要以财务部门为主, 对企业的各项经济活动进行有效的管理、分析、预测等, 缺乏财务部门与各部门之间的有效协调和沟通, 为进一步加强各部门之间的相互促进和发展, 还需要发挥房地产经济管理工作的

作用, 优化经济管理工作各部门体系, 还要明确各部门在房地产经济管理期间的责任和义务, 通过沟通和协调等方式, 促进企业或者组织创造更多经济效益, 通过沟通和协作的工作方式, 也能提升房地产经济管理工作的有效性, 防止存在经济管理方面的风险问题^[3]。

2 我国房地产经济现状

虽然当前在我国房地产行业实际发展的过程中, 还处于促使国民经济快速发展的重要地位, 但是, 内部组织中还存在有不足, 严重威胁着行业的稳定进步、健康发展。首先, 在房地产行业中相继出台宏观政策的情况下, 政府部门已经开始强化对行业的监管, 为能帮助房地产行业应对问题, 借助宏观政策改善现状, 但是也无法从根本上解决问题, 不能遏制房价过快提高的现象, 甚至会起到反作用, 导致房价进一步增加。其次, 当前国家的各个区域的房价开始有着上涨的发展态势, 尤其在物价上涨的环境背景下, 行业所使用的建筑材料、土地资源成本大幅度提升, 在成本增加的情况下房价也会增加。最后, 近年来在人们消费能力提高的过程中, 一线城市与二线城市的房地产成交数量开始减少, 三线城市与四线城市的成交数量增多, 导致价格迅速提升。再加上国民经济快速发展, 为了能够促使行业的可持续进步, 必须要采用完善的经济管理机制, 遵循房屋所有权和土地使用权之间相互结合的基本性原则, 主要因为从物质关系的层面来讲, 土地有着房屋建设的承载力, 房屋产品也可以将土地价值彰显出来, 更加可以将土地价值、利润凸显, 这也表明二者有着相互依存的关系, 所以要想取得良好的发展成绩, 就要确保在二者相互结合的状况下开展经济管理工作。与此同时, 还需着重强调土地使用权、所有权之间相互分离, 将土地的使用权利、占有权利、处分权利等归属于国家, 此类形式会使得土地规划受到良好的影响, 可以促使政策与制度的有效执行, 针对建筑产品的规模综合控制。

3 房地产经济管理的策略

3.1 完善房地产经济管理体系

首先, 房地产企业在经济管理中, 可以采用构建房地产经济管理工作体系的方式, 帮助企业形成良好的经济管理氛围, 这样也能从本质上优化房地产经济管理工作方法, 严格按照房地产经济管理工作体系和相关形式进行, 提升房地产经济管理措施的可行性, 充分发挥经济管理工作作用和

价值。在构建房地产经济管理工作体系中，还要加强各部门之间的有效互动和沟通，采用明确经济管理工作各部门职责、义务等方式，让房地产经济管理工作更好满足社会发展需求，不断解决所存在的管理工作问题。其次，可以采用将中央和地方区域内的经济管理工作分开，明确不同地区在房地产经济管理工作中的权力和职责，进而也能更好地对企业房地产经济管理工作进行监督，有效和切实地推动房地产经济的全面发展，充分发挥中央和地方政府在房地产经济管理方面的重要作用。最后，所构建的房地产经济管理工作体系，必须是完整、真实、有效等，还可以采用建立房地产经济管理监督系统的方式，充分发挥信息技术、大数据技术、云计算技术，发现和寻找房地产经济管理工作期间的风险问题，不协调现象，严格要求相关企业加以修正和改进，这样也能强化经济管理工作的科学性，推动房地产经济管理工作的稳定进行^[4]。

3.2 完善相关政策内容

为促使房地产领域中经济管理工作的有效实施，应完善有关的政策内容，尽可能制定具有连续性价值的政策制度。目前我国在重要的经济改革阶段，调整房地产行业经济结构可以促使经济的良好转型发展，因此，必须要注重有关经济政策的制定、完善，出台政策的过程中着重强调具有连续性的特点。首先，对行业的经济状况、发展态势全面调查研究，制定和区域之内行业发展相符的政策制度，以港口城市为主要的金融中心城市，提出有关的经济管理政策建议。其次，每层级部门都应编制长效性的房地产行业经济管理、经济发展的规划，明确经济管理方面的要求，缓解城市建设、居民住房需求之间的矛盾性问题。最后，应编制长期性的经济管理规划制度，准确开展住房消费有关的引导工作，确保政策制度的完善，使得行业能够得到持续性、稳定性发展的优势。除此之外，还应健全有关的法律制度、法律体系，规范行业的经济管理秩序，明确提出在复杂市场中较为复杂的经济关系规范要求，应对当前的矛盾现象与纠纷问题。具体的工作中完善有关的法律体系，应着重强调对房地产行业的宏观调控，优化改革经济管理的手段、内容，起到良好的规范作用^[5]。

3.3 加强市场监管

市场监管可以通过各种策略稳定房地产经济，保证房地产实现稳定发展。现在我国的房地产市场还不够规范，如一些企业的资质不够，市场监督较弱，从而影响了房地产市场的发展。因此，要提升房地产经济活力，就要引入市场信用机制，加强市场信用监督，优化房地产市场规则，可以充分利用社会舆论的影响，建立市场信用监督机制，创造良好的房地产企业竞争模式，从而优化房地产企业的管理和经营，提升房地产企业的实力。除此之外，可以建立房地产信息系统，为房地

产企业的发展提供信息，通过房地产信息数据的分析和整合，可以更好地使消费者了解房地产市场。现在的房地产信息系统还不够完善，信息较为零散，不够集中，因此不断地优化房地产信息系统，可以为房地产企业和消费者搭建一个交流的平台，保证房地产企业及时地了解市场需求，保证消费者可以及时地了解房地产信息，从而为房地产企业提升自身的经济创造良好的基础条件。

3.4 优化房地产经济管理资源

在房地产经济管理工作中，需要优化房地产经济管理资源，通过加强房地产经济管理资源有效配置等方式，推动经济管理工作全面发展^[6]。在优化房地产经济管理资源的过程中，需要严格按照资源审批制度进行，还可以通过对当前资源审批方式和方法进行改革的对策，引导房地产企业最大化的利用资源。从而实现资源的良好配置，解决房地产经济管理工作问题。另外，房地产经济管理工作，需要坚持可持续发展的原则，积极结合地区周边生态环境，加强房地产经济建设和管理等工作，这样也能优化房地产在资源和建设方面的生态环境，让房地产经济管理与社会环境的协调发展。房地产经济管理资源配置中，必须调动相关人员工作的积极性和主动性，加强经济管理工作人员责任意识 and 能力培养，提升经济管理工作人员对经济管理资源有效配置的认同，进而在房地产资源管理工作期间，实现资源配置的最大化和利益最大化，促进房地产企业和行业的稳定进行。

4 结语

综上所述，当前在房地产行业开展经济管理工作的进程中，还存在缺乏完善工作机制、政策制度不健全等各种问题，不利于有关经济管理工作的执行和落实。因此，在房地产行业的经济管理领域，应完善相关的机制和体系，健全政策制度与法律制度，在有关政策制度和法律制度的作用下规范经济管理的形式，使得房地产行业能够迈入可持续发展的道路，形成不可比拟的发展优势。

参考文献

- [1] 唐惠民.我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J].中国房地产业,2020(22):35.
- [2] 董培湖.我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J].中国房地产业,2020(20):148.
- [3] 姜楠.我国房地产经济管理中现状问题及对策分析[J].中国科技投资,2019(36):157.
- [4] 解尊松.我国房地产经济管理中存在的问题与对策[J].中国市场,2019(36):75-76.
- [5] 吴文红.我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J].房地产导刊,2020(6):16.
- [6] 危烈.全面预算管理在房地产企业中的应用[J].首席财务官,2019,15(19):59-60.