

我国房地产经济管理中面临的问题及对策

李刚

(新疆佳美房地产土地资产评估有限公司, 新疆 乌鲁木齐 830004)

摘要: 长期以来, 房地产都是我国经济发展的重点建设项目, 不仅具有高效的经济推进功能, 而且能够带动区域内其他经济项目的发展。现阶段, 房地产行业具有广阔的发展前景, 未来也必将会为国家产生更大的经济效益。虽然目前我国房地产业发展较为繁荣, 但是房地产经济管理效果并不理想, 管理中的问题十分突出。管理体制存在缺陷以及管理目标混乱导致部分房地产企业的管理工作无法顺利进行, 个别管理人员管理意识淡薄以及配套的法律法规缺乏完善性使得其管理质量较低。基于此, 本文研究了我国房地产经济管理中面临的主要问题, 并提出了解决策略。为了彻底改变这一局面, 必须结合政府的经济管理制度, 对现行房地产经济管理体制存在的问题加以纠正和完善, 并逐步优化各项经济措施, 实施稳定科学的经济手段, 从而保障经济的高效发展。

关键词: 房地产; 经济管理; 地产管理

中图分类号: F406

文献标识码: A

DOI: 10.12317/j.issn.1673-3169.2022.02.015

0 引言

经济管理是调整经济活动的行为, 管理对象可以是参与经济活动的任意主体。在房地产经济管理中, 主要管理对象为从事地产行业的企业, 通过科学的管理方法使得管理主体的经济活动能够得到合理的管控^[1]。房地产经济管理的主要特点是商品性, 这是因为房产的本质是商品, 而房地产经济活动实质上属于商品交易行为。随着我国经济增长, 房地产经济在国民经济结构中的占比也在增加, 其对于国家经济发展做出了重要贡献^[2]。但是新时期如果不能解决房地产行业面对的经济管理问题, 则会对房地产行业的发展带来新的阻力。

1 我国房地产经济管理的现状

1.1 经济管理体制存在缺陷

市场经济处于动态变化的态势, 虽然这种变化暂时处于可控的状态, 但是一旦出现外界因素干扰, 很可能对市场经济发展造成冲击, 例如金融危机、政策收紧等。实际上我国房地产经济管理在制度和体制方面的建设一直处于探究的阶段, 许多内容都有待得到完善^[3]。尽管国家不断制定政策优化调整地产行业, 也明确规定房地产经济管理内容和方向, 并通过多则管理条例与调控政策指明了地产行业的发展方向, 不过从地产经济管理总体情况来看, 部分管理制度仍然存在空白区, 经济管理效果并不明显^[4]。

1.2 经济管理者意识淡薄

随着国家对外开放引进外资规模的扩大, 国内经济发展不断提速, 国民经济发展良好, 我国房地产行业迎

来了其发展的黄金时期^[5]。但由于房地产行业扩展速度过快, 所以在扩展过程中遗留的风险也在不断增加, 部分房地产开发企业的管理人员专业素养越来越无法满足现代经济管理要求, 管理队伍中人员的管理素质存在较大差异, 大部分管理者始终以开发利润为核心开展管理工作, 其管理意识十分薄弱, 无法预测到潜在的风险危机。例如, 一些房地产开发企业征地开发手段较为粗犷, 在此过程中未能意识到开发资金合理使用的问题, 因此部分房地产企业在开发过程中, 会出现因为支付不起大量的开发资金导致的资金链断裂现象, 造成一些房地产项目被迫暂停, 使我国多地出现了大量的烂尾楼^[6]。此外, 部分房地产经济管理人员未能做好市场需求调研工作, 在缺少对市场了解的情况下将大量资金投入房地产项目中, 而一旦开发规模远远大于市场需求, 那么这些项目将会出现亏损, 导致企业的收益减少。

1.3 管理目标缺乏明确性

目前, 我国房地产业发展十分迅速, 虽然房地产经济成为许多地方政府财政收入的主要构成, 但是产业的过度发展势必影响到地区经济发展的平衡性, 这种平衡一旦被打破, 地区经济发展将受到冲击。部分地方政府对于房地产管理始终采取宽松政策, 对房地产行业发展的限制非常有限, 导致区域范围内房地产经济发展变得十分混乱, 政府和企业在经济管理方面缺少明确的管理目标, 主要围绕着市场风向进行调整, 导致管理主体职责的界限变得非常模糊, 一些管理措施在落实阶段则会与预期设想出现较大偏差, 部分管理目标不具长远性。

1.4 配套法律法规滞后

法律法规能够很好地对房地产经济管理形成限制,进而使得房地产市场按照既定的方向发展。目前我国房地产市场发展速度较快,所以很多地区缺少完善的房地产经济管理法律,且现行的法律在处理现代管理中的问题时针对性不强,无法为管理者提供明确的管理思路。例如,商品房预售制度缺陷、监管漏洞、房屋价格上涨过快等。现行的法规在解决这些问题时明显力度不够,由此可以看出房地产行业发展过程中需要解决的问题依然十分突出,这些问题会导致房地产行业的经济风险不断增加。此外,相关法律滞后还体现在部分地区在制定法律法规时,未能结合地区的主要问题进行深入分析从而制定相应的管理法规,而是借鉴其他地区的配套法规。不同地区的法规有着不同的针对性,如果生搬硬套很难为本地区建立一套完善、合理的法规制度,在进行具体管理工作时,必然会遇到诸多管理方面的问题。例如,购房限制问题、房价市场调控问题和房屋资金贷款问题等,因此,需要结合地区的经济发展特点和发展中存在的主要问题制定相关的法律制度^[7]。

2 提升我国房地产经济管理质量的策略

2.1 确定经济管理目标

确定明确的管理目标能够为房地产经济的长久发展指明发展方向,减少其面对的经济风险,这是保障房地产行业健康发展的基础。因此,地方政府应该认真研究房地产经济当前发展阶段遇到的主要问题,分析房地产经济管理的客观规律,为房地产行业提供明确的经济管理指导意见,帮助房地产企业明确自身的发展方向和发展目标,推动房地产行业的健康发展。此外,房地产企业需要结合自身的发展目标和发展特点,围绕相关政策对自身管理进行优化,使得自身发展能够与现行的政策法规等形成一致,从而更好地服务地区经济发展和国家经济建设。

2.2 制定经济发展规划

从房地产的属性上看,房地产应该被列为保障民生的重要内容,但是随着资本的注入,房地产成为投资的项目,越来越多的人将房地产看作是获得资金收益的一种方法,从而导致需要住房的人买不起房,不需要住房的人手中多套房。针对这种问题,应该从房地产经济发展角度入手,对房地产经济发展进行统筹规划,制定符合地区市场经济发展特点的房产经济发展规划。在新的经济发展阶段,房地产市场必须做调整,适当降低房地产行业经济投入比重,限制房产贷款,提升贷款利率等,以推动房地产行业健康发展。在

制定房地产经济发展规划时,也要考虑到地区住房供应需求,强化对刚需性住房经济的管理。首先,国家应该对房地产市场供需关系进行分析并提出限制政策,为地产经济发展规划制定提供参照,从而明确总体规划方向。其次,要结合地区的房地产行业的差异性进行调整,平衡好市场供需关系,在做好足够调查的前提下发展房地产经济,建立中长期发展规划^[8]。

2.3 完善经济管理体制

房地产经济管理体制问题一直是限制房地产经济健康发展的重要因素,体制不完善带来的影响导致房地产行业面临的经济风险不断升级。对此,要采取有效的方法完善地产经济管理体制。首要,政府要参与到房地产经济管理中来,对行业形成监督,充分发挥监督作用,消除发展过快带来的经济风险,通过健全完善的经济管理体制推动行业健康发展。其次,要对现有的政策框架进行完善,为房地产市场发展提供更多自我调节的环境,使其能够主动放缓发展速度。最后,在完善管理体制时,要加入一些符合当代经济发展的内容,改变传统经济管理模式中缺陷的内容,针对现行管理体系中空白的区域补充,使得房地产经济发展变得更加稳定,进而为房地产行业提供良好的发展环境。

2.4 健全经济管理法律

现阶段,国内房地产管理中缺少完善的法律法规,现行的法规无法适应现代经济管理,所以立法部门需要深入分析房地产经济管理现状并对管理法规中的漏洞进行补足,同时要加强对房地产经济管理法律的工作,通过多种措施使得房地产经济管理法律能够逐步得到完善,进而实现优化房地产经济管理的目标。在研究房地产经济管理法律法规时,需要结合地区市场情况进行综合分析,不断地调整和改善法规中的缺陷,针对经济管理法律法规中存在的不足进行完善,进而为房地产经济管理提供基本的法律框架,这样,在完善的法律体系下,房地产行业必然能够稳定地发展,也避免了地产经济风险。管理法律的完善可以提升执法、监督和管理的质量,为地区房地产经济发展提供更多基本依据。例如,结合地区的房产经济发展特点制定购房政策,有效提升购房的合规性,减少恶性资金通过房产的方式流入其他渠道导致地区房产经济发展受到制约的现象发生,以提升房地产业发展的稳定性。

2.5 调整房地产资源配置

在推动房地产经济管理改革创新中,需要将资源配置内容进行完善,资源配置的合理性决定了整个行业发展的健康程度。例如材料、土地、信贷等都是影响地产

行业发展的重要内容，而房屋建筑的类型也决定了房地产行业经济管理的效果，政府要严格限制各类用地的审批，并动态地调节税收、征地、城市规和划贷款等，建立起多位一体的控制体系，使得房地产经济资源能够得到更为合理的应用，这样可以将房地产泡沫经济问题扼杀在初期，防止这些问题持续升级为严重的经济风险。此外，政府也要采取措施打击炒房、倒房行为，避免房地产市场投资出现恶性增长，使得更多资金涌向房地产，最终引发整个地产行业的崩盘。此外，科学地制定房地产资源配置方案对于地区房产经济的长效发展发挥了重要的作用，地方政府需要发挥出调节作用，并结合地区房产经济发展的主要特点，不断优化房产资源配置方法，制定符合地区房产经济长效发展的资源配置方案，有效地实现对各项房产资源的合理配置，使得房产经济的发展变得更加均衡，从而解决各项资源配置漏洞问题，保障地区房产经济发展的稳定。

3 结论

总而言之，现阶段我国房地产经济管理中存在的问题十分突出，这些问题对于房地产行业长稳发展十分不利，所以在新的发展形势下，应推动房地产经济管理良性发展，在法律、制度和监管等方面做调整，通过动态的调整为房地产经济管理打下坚实基础，解决房

地产行业发展过程中面临的风险危机。而政府要发挥出调节作用，通过正确的方式动态地调节房地产行业资源的投入，切实确保各项资源投入的合理性，减少盲目发展问题，推动房地产经济良性发展。为了进一步提升经济管理的实效性，必须加快健全房地产经济管理机制的步伐，完善相应的法律规章制度，实现对资源配置的优化，最终全面推进我国房地产经济的发展。

参考文献

- [1] 姚丽娟. 房地产经济管理的问题及解决路径[J]. 科技经济导刊, 2021, 29(16): 195-196.
- [2] 王巍. 我国房地产经济管理中面临的问题及对策[J]. 中国储运, 2021(3): 183-184.
- [3] 吕静. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 经济管理文摘, 2021(1): 137-138.
- [4] 丘立. 试论低碳经济理念下的房地产公司经济管理工作[J]. 中国产经, 2020(23): 165-166.
- [5] 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.
- [6] 王爱卿. 低碳经济形势下的房地产经济管理策略研究[J]. 地产, 2019(21): 62.
- [7] 姜福鑫. 房地产经济管理存在的问题及应对策略[J]. 首席财务官, 2021(13): 177-178.
- [8] 袁安春. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策分析[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(12): 54.

(上接第27页)

的轻资产产品，而商业银行的优势在于在各个城市布有自己的网点，尤其是在一些互联网无法触及的偏远地区，合理运用这一优势，结合互联网平台，提升商业银行的数据处理能力，提升我国商业银行的竞争力。

4.8 银行支付平台建设创新

除了与互联网企业合作作为商业银行增加线上支付功能之外，商业银行也应该不断学习，构建自己的支付平台。尤其是在互联网金融时代，随着线上支付平台的不断兴起，商业银行的地位受到动摇，银行转账业务受到严重的冲击。对于我国商业银行来说，搭建支付平台不仅仅是推出线上支付功能，而且包括用户理财，一方面降低交易成本，另一方面还可以帮助用户体验各种功能，比如查询业务信息的进展等。具体而言，首先，需要转变经营理念和市场营销理念，将客户放在首位，只有清楚了解客户的需求，才能牢牢抓住客户，为客户提供更好的服务。其次，重视创新，商业银行只有在不断的创新中才能追上时代发展的步伐，针对商业银行的创新方法，可以从互联网技术入手，将互联网技术运用到银行经营活动的方方面面，优化客户体验。让互联网程序

与客户需求紧密联系，在不断地学习新互联网技术的同时，保持与客户的紧密沟通，借助互联网，帮助商业银行吸引新客户，留住老客户。最后，创新互联网框架，商业银行可以利用互联网大数据技术抓取、整理和分析数据，用数据去描绘用户，积累用户行为，对不同的用户进行精准定位，制定个性化的营销策略。

5 结论

在政府政策的支持下，近年来我国金融科技发展迅速，具有巨大的发展潜力和空间，然而金融科技发展的同时也对传统商业银行业务造成了巨大冲击，传统商业银行的优势逐渐被削弱。为了应对金融科技带来的冲击，商业银行应在技术升级创新、专业人才培养、金融产品创新等方面做出改变，大胆探索创新，不断推进自身的转型发展，促进传统商业银行有序、健康发展。

参考文献

- [1] 郝拙银. 金融科技对传统商业银行的影响分析[J]. 现代商业, 2020(15): 114-115.
- [2] 范郭波. 金融科技对商业银行多态势发展影响的研究[J]. 首席财务官, 2019, 15(22): 23-24.
- [3] 夏静. 新时期金融科技对商业银行的影响及其优化[J]. 中国市场, 2020(14): 63, 71.