

物业管理对房地产价格的影响程度研究

闪烁

(宁夏财经职业技术学院,宁夏 银川 750021)

摘要:近年来随着国内社会经济的快速发展以及房地产企业竞争的日渐激烈,房地产行业盈利空间受到压缩,广大消费者置业的欲望更加理性,并且对售后服务以及物业管理高度重视。统计数据显示,到2020年底我国房地产业经济收入将达到8020亿元,其中物业经济管理和单位面积管理费年用均会增速。基于市场发展导向,物业管理创新过程中逐渐向欧美以及新加坡和中国香港地区学习,同时也表明房地产业经济管理水平整体提升。

关键词:物业管理;房地产价格;影响程度研究

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.27.090

1 引言

在我国社会经济不断发展的背景下,我国的房地产行业也得到了蓬勃的发展。目前,房地产行业在发展的过程中迎来了众多机遇,但是与此同时也面临着巨大的风险与挑战,房地产企业只有与时俱进,对经营过程中所出现的风险进行合理科学的控制和管理,才能够最大限度地减少因风险问题给房地产发展与市场经济建设带来的不利影响。本文首先对房地产经营与管理过程中所需面临的风险进行了简要的阐述,并基于当前房地产经营与管理的现状,提出了几点有效性的策略,旨在能够推动我国房地产行业的科学可持续发展。

2 重要性

物业管理是房地产业的末端消费环节,作为一个新兴的服务行业,经过长时间的摸索和不断的实践,物业管理已经进入一个发展的新时期,市场化、规划化、法制化已成为其发展的新标志。本研究在前人基于物业管理对房地产价格的影响定性分析的基础上,依据不动产估价市场比较法原理,运用量化分析的方法,选取同一供需圈物业管理差异较大的类似小区进行比较研究,进而得到一个物业管理对房价影响的量化分析结果。研究结果表明贵阳万科金域华府项目物业管理对其房地产价格影响程度为11.95%。

3 房地产业经济问题管理分析

3.1 物业经济管理与小区业委会管理工作不匹配

物业管理整治有效改变了以往重准入与清退出的模式,并且将静态审批以及动态检查有机结合在一起,将不符合规范要求和存在重大违法违规现象的企业清除掉。部分房地产企业实施物业管理方案和经理责任制,行业采取红黑榜制度,对表现良好的房地产企业表扬并进行榜宣传,同时将表现较差的企业纳入到黑名单曝光,由社会舆论对其进行监督。然而,因部分业委会未建立合适的物业经济管理机制,以致于业主难以基于民主方式进行规范化选择,小区服务和管理不到位,物业与小区业主之间难免会出现纠纷,甚至导致业主不交物业费,影响了服务水平,最后形成了恶性循环。

3.2 行政监督管理乏力

日常监管工作中对违规房地产企业的处罚力度不够,加之管理手段和方法相对比较单一,出现问题时更加注重协调,处罚工作落实不到位、不严格,特别是对房地产企业对业主利益造成侵害的问

题和情况,行政作为缺乏力度。比如,房地产业企业与业主之间的物业合同纠纷,属于民事法律关系,并非行政管理的范畴;同时,群租以及住改非等,关系到多家,无法形成合力,以致于物业管理工作中的纠纷和矛盾问题无法及时解决。

3.3 物业费欠缴对服务管理工作产生不利影响

基于多种因素的存在,很多小区存在着物业费欠缴问题。针对这一问题,虽然政府部门先后出台了一些物业指导性的服务标准,采取分等级定价的机制,并且将物业服务费指导价格与等级指标相挂钩,但是因目前物业费欠缴现象依然普遍存在。究其原因,主要表现在如下方面。第一,物业管理问题,保洁以及保安和小区停车管理服务有待改进,公共区域利用管理不规范等均成为物业费欠缴的借口;第二,房地产企业存在着历史遗留问题,以致于物业收费工作难度较大。比如,小区内的基础设施建设、产权证办理相对比较滞后,配套设施不全,都可能会导致业主故意欠缴物业费。

4 优化措施分析

4.1 提升房地产经营风险的防控能力

在房地产经营与管理的过程中,除了要合理分析经营环境以外,还需不断提升房地产经营风险的防控能力,只有这样,才能最大限度地降低各种风险所带来的损失。对于政府以及市场等不可控因素所带来的变化,房地产企业在经营的过程中除了可以进行预测以外,还能够通过管控内部经营成本的方式,尽可能地降低各种风险所造成的损失。比如,在房地产建设的前期阶段,房地产企业便可在控制其建设造价的同时,对其缓冲资金进行合理的设置;在进行招标的阶段,为尽可能地避免出现返工的情况,房地产企业应在低价竞标的基础上,对施工单位的施工情况以及施工人员的施工技术水平等进行深入的调查和考察,并加强对施工现场的管理,以此才能够保证施工的质量,降低房地产经营所带来的风险。除此之外,在选取房地产建设材料以及设备的过程中,还需在保证其质量的前提下,对比建设所需的材料以及设备的价格,从中选择性价比更高的材料和设备,以便能够尽可能地降低施工建设的成本。

4.2 不断提升经营销售能力及水平

作为房地产经营活动的重要环节之一,房地产的销售租赁对房地产企业的长远发展具有重要作用。对于房地产企业而言,其只有将房地产建筑投入使用并出售给需要的人,以此才能够回收资金、

获取收益。只是,需要注意的是,随着人们物质生活水平的提高,消费者对房地产建筑的要求也越来越高,为满足其需求,除了要满足购房者的住房需求外,还需不断提升自身的服务质量。在销售租赁的环节,首先要做的就是为消费者提供更好的产品,并提升自身的服务质量,以此才能达到提升经营销售能力及水平的目的。而为了进一步激发消费者的购买欲望,在房地产建筑设计环节,则需要结合消费者多样化的需求,在凸显建筑个性化的同时,还应不断完善相应的基础设施,并在售后环节为其提供更为优质的服务。

4.3 不断提高物业管理水平

为加强房地产经营风险管理,提高物业管理水平显得尤其重要,这也是房产价值的重要体现。在新的时代背景下,人们对生活环境以及生活品质的追求变得越来越高,如果未能为其提供良好的物业管理服务,不仅会在一定程度上降低消费者对开发商的好感度,而且还会对房地产经营活动的顺利进行造成一定的阻碍。为避免此类问题的发生,房地产企业则需要在重视开发建设的同时重视管理,在追求销售利润的同时做好售后服务,并在发展的过程中不断探索和创新,以此才能够切实提高物业管理水平,进而满足消费者多样化和个性化的需求。

5 结束语

综上所述,房地产物业经济管理是一项非常复杂的工作,涉及到很多方面的内容和影响因素,同时也是房地产开发的生产方式以

及产品特性的后续产业。基于此,实践中应当不断提高房地产物业经济管理服务水平,充分发挥企业和物业管理工作的功能,做好协同管理工作,同时这也是房地产物业管理事业发展的必由之路。作为房地产经营活动的重要组成部分,经营风险的合理化、科学化管控对房地产企业的长远发展具有重要意义。为了能够降低各种经营风险所带来的危害以及损失,在实际经营的过程中,则需要将各方面的因素考虑其中,并结合自身的实际情况加以管理和控制。

参考文献

- [1]刘亚臣.房地产物业管理[M].大连:大连理工大学出版社,2012(12):2-7.
- [2]叶剑平,曲卫东.不动产估价[M].北京:中国人民大学出版社,2016:47-60.
- [3]韩毅.浅议物业管理对房地产价格的影响[J].城市开发,2004(15):82-83.
- [4]李伏明,谢淮宁.浅谈物业管理对房地产销售价格的影响[J].山西建筑,2008(21):213-214.