

# 建筑房地产经济发展的初步探讨

贾俊岭

(黑龙江省龙睿资产经营有限公司,黑龙江 哈尔滨 150028)

**摘要:**在研究房地产经济发展中,应对制定发展策略提高重视,并分析总结房地产经济发展的应对措施,提出与房地产经济相适应的发展对策。

**关键词:**经济发展;房地产经济;应对措施

**[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.01.141**

## 1 房地产经济发展的重要性

在深入研究房地产经济发展中,应与房地产发展的社会经济背景相结合进行考虑,而且,对房地产经济发展中面临的风险进行综合考虑。其主要原因各有差异,分析总结房地产经济发展科学合理的对策。对此,房地产经济管理部门应在制定经济发展对策中,基于科学合理原则,确保房地产经济管理效率,实现房地产利益最大化。而且房地产经济管理部门应提高抗风险能力,建立完善的抗风险管理体系,对风险提高抵抗力,确保房地产业的健康发展。

## 2 房地产经济发展策略制定的主要风险

在经济社会中房地产业在第三产业中占据重要地位。通常建筑业存在的房地产经济管理部门,但在更深层次上,房地产业不只限于建筑业,正逐步向独立经济运行部门发展。在房地产业中建筑业作为一个重要载体,通过建筑物销售提高经济效益,在房地产业中建筑业是获取经济效益的一个重要载体。房地产经济高风险、高负债率,运行中要资金支持规模较大,决定了房地产业运行中其资金链占据的重要地位。具体就是建筑物需一段建造时间,从建筑物构建至销售之间,房地产经济管理部门需运转周期较长,而且,建筑物修建需消耗的人力物力较大,综合考虑决定了房地产行业需资金支持力度较大,在此时间段不可发生大问题,以免导致资金链断裂。此外,房地产业与政府职能部门的相关政策之间联系紧密,有时政府部门文件对于大型房地产经济管理部门的发展趋势具有决定性作用。

## 3 房地产经济发展政策研究

### 3.1 结合股票经济发展对相关政策进行制定

房地产经济中采用发放股票制定经济发展对策是最基本的一个制定经济发展对策的方式,房地产经济管理部门采用该方式的优势明显:以免应用借款方式产生还款期限、房地产经济管理部门产生股利负担及提高声誉知名度。对此采用股票筹款方式使资金不足,较长周期的生产运转等问题得到妥善解决,是比较有效的一个筹款方式。但通过股票制定经济发展对策方式使房地产经济管理部门提高资本成本,分散控制权,导致面临一定的管理风险。

### 3.2 结合银行贷款经济对相关政策进行制定

目前房地产经济中应用银行借款筹款方式是最常用的一种制定经济发展对策的方法,采用该方式,房地产经济可基于较小风险提高贷款额度。但银行贷款方式筹款面临风险,因房地产业风险较高,并非银行都愿向房地产经济管理部门提供贷款,而且,在银行贷款中也有风险,主要是银行贷款分为信誉贷款和抵押贷款两种类型,若房地产经济管理部门对房地产项目可行性无法科学合理地评估,将造成项目失败,严重影响房地产经济管理部门的发展。

### 4 结合债券经济对相关政策进行制定

房地产经济采用发行企业债券方式制定经济发展政策是一种重要方法,与制定股票经济发展对策方法相比较而言,采用发行债券方式将明显降低资本成本消耗,房地产经济管理部门不会分散对企业的控制权。但发行债券金额有限制,债券规定固定还款日期,在还款日期若企业资金产生问题,将引发企业财政危机。情况严重可能造成房地产经济管理部门资金链条断裂,甚至企业发生倒闭。

## 5 制约房地产经济发展的主要原因

一是房地产经济具有较重的资本成本负担。因房地产经济需要较长经营周期,造成房地产经济与其它行业的知名度培养不同,长期发行股票对房地产经济产生影响。而且,随着提高房产价格,房地产业将升高经营成本,国家相关政策对房地产经济逐渐减小支持,使房地产经济提高经营成本,加重了资本负担。二是政策对房地产经济有较大影响。在经济社会中因房地产业占有重要地位,政府职能部门应合理调控房地产业,确保其发展走势正常。三是房地产经济管理部门达不到较高的资金周转率。

## 6 促进房地产经济发展的主要措施

一是制定加强风险管理的相关政策。房地产经济采用任何筹款方式都存在制定经济发展对策的风险,而且,房地产业风险较高。对此,房地产经济管理部门应对房地产企业风险管理意识的树立进行规定。不管企业运行状况如何,房地产经济管理部门管理层应提高抗风险意识,对金融市场发展趋势提高关注度,深入研究政策法规,对抗风险体系建立并不断完善,对于企业可持续发展具有重要促进作用。

二是在内部建立完善的管理政策。因房地产项目较大规模、需较长建设周期、具有较高风险,在房地产经济管理部门开发项目过程中应深入了解。主要是房地产经济管理部门可成立调研机构,深入研究项目建设的可行性,使规划项目科学合理的发展,明显减少成本消耗,确保企业可持续发展。

三是完善资金管理政策。有效管理资金的程度对于企业正常运行将产生直接影响,在房地产企业中资金量大的企业具有关键性作用。对此应建立资金管理体系并不断完善,对企业加强成本控制,确保资金合理利用。而且,房地产经济管理部门还建立资金结算中心,对资金调度问题进行系统规划,使企业提高资金管理效率。

## 7 结束语

总之,因房地产业风险高、需较高运行成本、较长运行周期长、国家政策和金融市场对其有较大影响,不管房地产业制定哪一种经济发展对策方式,都将面临风险。对此房地产经济管理部门应对制定经济发展对策风险深入分析,使企业财务管理结构逐步完善,资金管理体系建立并不断完善,以确保企业可持续发展。

## 参考文献

- [1]宋民刚.房地产经济管理部门财务风险成因及特征指标分析[J].中国证券期货,2018,12.
- [2]伍建美.关于房地产经济管理部门的经济发展策略制定风险和运用问题[J].经济管理者,2018,10.
- [3]张月荣.房地产经济管理存在的问题及对策分析[J].中国房地产业,2019,8.
- [4]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,2019,4.
- [5]杨小敏.试论工商管理对房地产经济发展的促进作用[J].环渤海经济瞭望,2018,15.

**作者简介:**贾俊岭(1977-),男,汉族,河北唐山人,学历:研究生,高级经济师,研究方向:建筑与房地产经济。