

房地产项目经济管理存在的风险研究

岳明婧

(哈尔滨东岳资产评估事务所(特殊普通合伙),黑龙江 哈尔滨 150000)

摘要:随着国家整体经济的发展以及城镇化趋势的不断加深,房地产项目也得到了很大程度的发展。同时房地产行业的发展也关系着国家整体的经济发展。在房地产项目的开展过程中,需要高效率的经济管理来保证房地产项目能够比较稳定地获得较好的经济效益。目前,国内外的房地产项目的经济管理都已经有了比较好的发展并且已经趋于成熟。但是由于房地产项目经济管理在实际的开展过程中受诸多因素的影响,所以一些经济管理中存在的风险是难以避免的。在本文中,笔者聚焦房地产项目经济管理中存在的一些风险,并列了一些风险的控制方法。

关键词:房地产项目;经济管理;风险研究

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.01.078

受到国家经济转型的影响,一些供给侧改革活动为房地产业的发展带来了新的活力,同时也为房地产业的创新发展提供了条件。由于房地产项目自身的建设周期长、建成后无法进行更改等特点,房地产项目经济管理工作面临着一些巨大的挑战。所以在进行房地产项目经济管理的过过程中,应当关注其中存在的风险并且采取有效地措施对风险进行控制。

1 房地产项目中经济管理的必要性

在房地产项目开展和加强经济管理可以整体提高房地产项目的管理水平,进而使得房地产项目的正常的开展。同时经济管理在房地产项目中的应用也可以对房地产项目的成本进行有效地控制进而提高项目整体的经济效益。好的经济管理还能使得房地产项目能够快速落成并且促进我国整体的房地产行业的良好的发展。所以说经济管理在房地产项目的管理过程中还是有着很重要的影响的。

2 房地产项目经济管理中存在的风险

(1) 房地产建设阶段的控制问题。目前的大部分房地产项目在进行经济管理的时候通常使用的方法是分工管理,其次就是综合核算的方法。房地产企业在房地产项目的管理过程中担任了许多的角色,不但负责项目的规划方案的设计还需要对项目的财务部门进行管理。但是在房地产项目的实际开展过程中,管理人员并没有在进行工程管理体系的设定时将一些涉及到经济管理的各个阶段的工作和具体的负责人员联系到一起,这就导致了具体的负责人员没有明确的责任意识进而会出现参与者积极性比较差,在进行工作的时候规划方案落实的不到位。这也就使得经济开展的结果变得越来越差。所以房地产项目的建设阶段的管理工作至关重要,关系着房地产项目整体的经济管理。

(2) 企业缺乏经济管理意识。虽然房地产行业的经济管理相关理论知识已经在不断的实践与研究发展中发展与完善,最后已经趋于成熟。目前我国的房地产行业的发展趋势比较好,负责房地产项目的企业也大都比较重视房地产项目建设过程中的经济管理。但是在实际的经济管理过程中还是存在个别的企业不够重视相关的经济管理意识。甚至有些企业为了获得更多的经济效益,而在实际的房地产项目运营的过程中减少保险费用成本,这种做法无疑是加大了房地产企业在投资中的风险。

3 房地产项目经济管理中的风险控制方法

(1) 制定一个长远的计划。在进行房地产项目经济管理的风险控制过程中,需要制定一个比较长远的计划。房子应当是用来住的,而不是用来投资理财、用来套钱的工具。在进行房地产业的长远的发展方向与目标的制定过程中应当以我国的基本国策以及国情为依托,将广大消费者中的实际的房产需求充分地挖掘出来,进而促进房产行业的良好发展。在制定发展规划的时候还需要政府相关部门对我国的基层进行一个全面的调研,对我国的国民的经济情况有一个正确的、全面的了解。只有这样才能制定出一个符合我国具体情况的、正确的成员计划。

(2) 加强施工过程中的控制。在对施工过程进行控制的时候应当遵循施工的全过程控制的理念。对房地产项目的经济管理在施工的全过程中可能存在的风险进行分析,并针对具体的风险制定出风险控制的有效措施。在对实际的实施质量进行控制的时候,可以从施工材料以及施工技术等方面入手,并对实施质量进行监督来确保其能达到房地产项目建设的质量要求。为了保证经济管理能够正常地实行,应当对施工现场地安全管理工作进行监督,排查和解决施工时潜在的危险。为了使得施工技术等信息的交流以及资金等的高效率的流通,可以利用信息技术在各个部门之间建立连接,进而加强各个部门之间的交流与沟通。在实际的实施过程中,可以利用信息技术建立一个企业内部用于各部门之间进行信息交流的平台,并发挥好监管和审计两部门在经济管理中的作用。最后就是重视人才的培养,若想要对经济管理的风险进行有效地控制需要进行人为操纵,所以需要加大人才培养的力度。

(3) 完善管理机制。在进行房地产项目的管理的过程中,管理者的作用至关重要,管理者的素质水平关系着整个项目的管理效果,所以在进行项目管理者选拔与任命的时候需要提高要求,要提出更高的标准与要求。要能够保证最后选择出来的管理者能够有比较高的综合素质,要有丰富的经验以及专业能力,要能够保证房地产项目经济管理的顺利开展。并且为进一步保证企业的管理者能够有比较好的工作效果与效率,还需要在工作的期间定期进行培训,以保证管理者能够学到比较新的技能与经验。其次,还应当建设一个负责对经济管理的情况进行监督的部门。并且由于房地产项目的管理具有一定的复杂性,涉及面比较广,在交易过程中很容易出现一些不公平的现象,这就需要政府部门也加入到经济管理的监督中来。监督部门应当有比较清晰的工作范围的划分。

4 结束语

房地产行业涉及的方面比较多,所以在房地产项目中开展经济管理通常比较复杂,并且还面临着许多挑战。经济管理还时刻面临着诸多的风险,想要对可能存在的风险进行精准的把控需要对我国基本国策以及我国的国民经济水平等有一个比较充分的了解。又由于房地产行业有着地域性的特点,所以不仅仅要发挥中央政府对全国的房地产业的经济的管理的调控,地方政府还应该根据具体的地区经济情况制定地域性的房产项目经济管理的风险控制措施。

参考文献

- [1] 朱建.我国房地产项目经济管理存在的风险及其解决对策[J].财会学习,2017(013):220.
- [2] 王君.房地产项目经济管理存在的风险及其解决对策[J].经贸实践,2018(03):114.