

房地产经济管理存在的问题及应对策略

于小华

(大同区房产和建筑市场综合服务中心,黑龙江 大庆 163515)

摘要: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。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。因此,不断加强新时代背景下房地产业的经济管理研究,意义重大。

关键词:房地产经济管理;问题;应对策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.007

对我国各产业部门在现阶段的发展进行横向对比,发现房地产为国家带来不少财政收入,因此需要针对房地产业具备的重要影响,加强对房地产经济管理工作的关注度,还应该考量我国未来发展建设规划内容,对房地产经济进行宏观管控。房地产经济会影响到我国经济体的运转,引起政府以及社会公众的高度关注,针对其在当下暴露出的一系列问题,必须快速找出解决问题的有效策略,以保证房地产行业健康发展,保障我国经济体可靠运行,下面将围绕房地产经济管理进行深入探究。

1 目前房地产经济管理方面存在的问题

1.1 制度体系和管理体系不够完善。要想实现一个行业的发展,首先必须进行制度的确立和管理体系的建设,当前对于房地产业的管理制度体系的建立不够完善,一些房地产行业中出现的问题不能进行解决。还有一些建筑企业的制度确立之后,只是流于表面,没有在实际的建设和管理过程中得到运用,在实际的建设过程中,容易受到政府官员等的管控,在建设过程中有一些问题没有遵守相关的制度要求,影响了房地产市场的质量。当前的房地产管理方式也必须进行适当的优化,选择科学的方式进行管理制度的优化,避免房地产行业中出现恶性竞争,也能进一步促进房地产行业的发展。

1.2 项目成本存在问题。项目成本管理一直存在轻质量、轻效益,重数量、重规模的问题,管理者没有改变错误的管理观念,因此使很多房地产企业在运营中会出现不少问题。很多经营者关注开发规模,以开发规模作为衡量领导者工作业绩的指标,且将企业作为企业是否具有较强能力的参考要素,但是却并没有对效益规模给予足够的重视;还有部分企业是采用非市场途径或是划拨等方式获得土地,企业管理者在此过程中没有对成本进行科学的管理,为了应对相关机关调查编制会计报表,因为成本开发管理不科学,在滞后的思维模式下为企业发展埋下不少隐患。有不少房地产开发企业的经营者对成本缺乏正确的认知,没有从经营管理层面开展项目完成管理工作,成本核算一般只在结算时才开展。房地产企业采用此种模式,虽然可以在一定程度上保障财务活动,但是不利于企业项目经营管理,会使经营管理的很多问题难以被工作人员以及管理人员所发现,对于大规模长期滚动的房地产开发企业,难以在项目成本管理不科学的模式下,确定开发项目的真实成本。

2 房地产经济管理问题的对策

2.1 制定明确的房地产经济管理目标。首先,要对土地住房情况有清晰的了解与掌握。就管理部门而言,应明确土地的使用情况,并以供需关系变化为基础实现对土地用量及房地产发展规模的科学化调控,确保房地产行业稳健发展。其次,科学定位城市发展。客观而言,城市发展是促进房地产经济发展的重要手段,而城市定位与房地产发展之间也是密不可分的。因此,在实施房地产经济管理的过程中还应始终明晰城市的定位,在着重考虑历史、文化地域等因素的基础上促进房地产经济的持续发展,重点凸显个性化与差异化,降低重复建设现象的出现概率。

2.2 构建合理健全的管理机制。在构建和完善管理体系的过程中,应该格外注重地方政府和中央政府在经济管理中的职能,明确二者在经济管理中应承担的管理责任,并在各自管辖的范围内落实。采用细分模式进行管理,再加上房地产市场本身具备监管功能,并且有政府部门的加入,进一步保障了我国房地产市场方面的发展。严格遵循中央政府部门对经济管理的总体发展方向和价值取向给予的指示,各级地方房地产经济管理要与其管理目标保持一致,根据所在区域房地产行业的自身特征,在遵循总体目标的前提下,采用差别化管理模式。同时,地方政府在调整财政收入结构的过程中,要充分保障房地产在财政收入中的重要地位,进一步实现中央政府与地方政府携手共进,构建完善房地产经济管理机制,使我国房地产经济趋于科学化,为我国房地产的发展提供保障。

2.3 加强项目成本管理。传统成本管理在运行期间,是将内部资金运动的价值消费作为管理对象,由此会影响到对资金判断的合理性。成本管理战略是一个动态的过程,在此期间不能仅将工作着眼点集中在某一阶段,而是需要随着开发项目的进行,完成项目成本核算与监管,将成本管理应用在项目开发的所有环节。在开发项目建设前,应该从成本角度对项目进行数据收集,分析项目的可行性,接着在项目实施阶段进行动态追踪,通过全过程监管,结合收集的信息对项目进行总结,在空间层面需要打破传统单一的管控方式,不能仅由预算部门进行招投标、成本控制等工作,房地产开发的每个阶段均应该进行项目成本管理,从产品定位到后期设计、招投标等,还需要保证生产部门、销售等部门完成各自关于成本管理工作,使各参建单位均参与成本管理中。约束性手段是开发企业在传统管理活动中进行成本管理的方式,比如指令性标底由预算管理部门下达、成本承包协议由工程管理部门下达等,相应手段仅针对某一项活动,但是房地产开发参与的单位众多且周期长,因为产品不具备均质性,所以采用传统的约束手段,难以在项目运行阶段提高成本控制力度。企业需要在当下建立可行性方案,设计成本管理战略,采用非约束性方式解决项目中无法用数字衡量活动形成的成本,通过非约束性手段在产品定位期间,完成成本管理任务,提高对开发项目成本指导的合理性。

结语:综上所述,房地产经济管理工作是一项复杂而又烦琐的系统性工作,目前我国房地产经济的管理实施方面存在许多不足,严重阻碍了该行业的发展。因此,为了促进我国房地产未来的发展,各部门要对房地产经济管理工作予以重视,拓宽融资渠道,加大经济管理方面的力度,加强中长期规划,进一步促进我国房地产业的发展。

参考文献

- [1]李志刚.房地产经济管理创新发展策略分析[J].住宅与房地产,2020(21):17.
- [2]苏绍波.房地产经济管理创新发展策略[J].住宅与房地产,2020(15):12.