

研究房地产估价咨询的企业核心竞争力

王桂生

(河南丰源房地产资产评估咨询有限公司 河南 郑州 451000)

【摘要】近年来,伴随着市场竞争的日益激烈,作为估价咨询的企业在其发展过程中也面临重要的机遇与挑战,怎样增强企业的核心竞争力是每个从业机构均需充分考虑的重点问题。通过借鉴国外机构的成功经验,并根据国内当前的行业现状进行分析,采取具备核心竞争力的应对措施是大部分从业机构均应高度重视的战略性基础。作为房地产估价咨询企业而言,应通过传统工作模式的转变,提供较高层次的咨询服务,才能够使得企业获得长远发展,进而树立更加专业的企业形象,使其行业价值得到充分体现。

【关键词】房地产;估价咨询;核心竞争力

随着社会经济的快速发展,将经济鉴证类机构的脱钩改制作为重要契机,房地产评估行业也逐步进入了高速发展的时期,截至目前为止,我国具备正规资质的房地产机构已达百余家之多,且已逐渐深入到了司法、金融、建设以及课税等社会经济领域的多个方面^[1]。但是,依据当前的实际情况而言,大部分房地产评估咨询企业的规模仍相对较小,评估师的社会地位相对较低,致使出现社会对该行业出现认知程度较低的情况,对其长远发展产生不利影响。作为房地产评估咨询企业而言,怎样提高其核心竞争力,保证其长远发展是目前面临的重要问题。

一 现状分析

近年来,伴随我国城市化进程的逐步加快,使得房地产市场在其发展过程中也面临较多的机遇与挑战,房地产投资咨询的需求日益增加,其所面临的投资环境也较为复杂,信息量相对较大,对决策者知识的要求度也相应提高,加之部分咨询企业规模较小,从而导致其发展受阻,文章主要从以下几方面现状展开分析。

第一,房地产信息数据量逐渐呈指数级递增,但从从业机构却无法充分利用当前的海量信息。分析其原因,大多数相关的房地产数据信息均是经由不同平台呈现,既包含政府公共信息平台、网络信息平台,同时也包含公司过往积累的估价咨询数据;此外,绝大部分估价咨询公司对于海量的数据信息缺乏较为科学的分析决策系统,使得数据资产无法得到有效盘活,部分企业甚至并未建立房地产信息系统数据库。

第二,部分估价咨询企业大多停留在对房地产数据信息的收集与整理阶段,并未对当前所获得的数据进行深入的分析与挖掘,进而无法提供具备较高层次的咨询服务。单纯评价个人经验使得房地产估价咨询无法满足当前多维度、差异化及多层次的市场需求。

第三,不具备信息共享。作为房地产估价咨询企业而言,应将知识库作为共享交流的基础机制,通过对以往数据及经验进行整理,进而能够提供有效的思路与方法进行问题的解决与处理^[2]。在企业当中,还需形成较为有效的数据信息共享机制,因为,单个的房地产估价咨询企业并不能建立较为全面的房地产信息数据库,进而满足不同的业务需求,且大部分业务均需借助数据共享而完成。

二 估价咨询企业的核心竞争力概念

核心竞争力理论在我国的起步较晚,近年来,该理论随

已得到较快发展,但针对其具体概念的探讨仍存在较大争议,不同学者通过由不同角度对核心竞争力的内涵及概念也均给出了不同的解释,其中,资源观、融合观及创新观均是具备代表性的观点。针对房地产估价咨询企业,依据其发展阶段及自身行业的特点而言,核心竞争力主要是指在激烈的市场竞争中,将估价中介基本活动中各项的核心能力与资源作为基础,借助对估价咨询业务活动的各个要素及环节进行整合,在其当前的经营环境下的表现为,针对竞争而言,能够给顾客带来最大的利益及价值且不会轻易被竞争对手所替代或模仿,有助于使得估价咨询企业在激烈的竞争中,获得较为稳定且长期的利润与竞争优势。

三 房地产估价咨询企业核心竞争力提升的应用对策

第一,进一步提升企业与政府间的相互合作。作为企业及政府而言,其涉及的业务大多存在价值量大、重复性大等特点,这对于估价咨询企业而言属于不可多得的客户,通过与其保持较为长久且稳定的合作关系,对企业的长远发展也具有积极推动作用。在与企业或政府建立长期、稳定的合作关系当中,企业本身客户关系管理及其公关能力均具有至关重要的作用,但是,无论作为哪家房地产估价咨询企业均需充分意识到企业本身所具备的良好服务,对于客户而言的重要性,只有借助估价咨询报告为企业或政府提供决策使其降低成本或获得一定价值时,彼此间的合作关系才能够更加长久与稳定^[3]。在与政府企业进行合作的过程中,可将前期工作的研究作为着手点,作为企业和政府在前期决策中的智囊团。目前,在我国的估价咨询企业中,通过成立研发部门进而为政府、企业进行前期研究的情况相对较少,通过进一步加强针对前期内容的研究,进而为企业或政府提供特色服务,使之能够与其他企业形成明显的差异化,对于估价咨询企业核心竞争力的培养具有至关重要的作用。

第二,估价咨询企业知识管理能力的提升。通过采取知识管理能力培养对于提升房地产估价咨询企业的核心竞争力而言,具有积极的促进作用。针对其核心竞争力的特性而言,其竞争力的本身则属于知识性能力的一种;此外,通过促进自身知识管理能力的提高,有助于降低估价咨询企业的成本,通过以大量的数据信息作为有效支撑有助于获得更加客观且科学的估价报告,进而提高自身企业的服务品质。

第三,咨询品种的深度发展,使其逐步向综合性咨询服务延伸。伴随市场经济的快速发展,无论是企业还是政府其

(下转第53页)

持,并促进金融机构与企业合作,加强对金融产品以及金融机构的监管,形成一个系统化、集约化的金融经济体系,从而推动我国市场经济的平稳发展。同时由于不同地区的经济发展水平有所差异,因此需要根据各个地区的实际发展情况制定有效的金融政策,因地制宜并加强管理,减少金融风险事件的发生,推动金融经济与实体经济的同步发展。

2.加强金融市场的监管力度

需要实现金融经济与实体经济的共同发展,就需要政府加强监督管理。首先需要加强市场监管,充分认识金融市场监督管理的作用,并加强风险防控,金融监管部门需要注重对金融机构的外部监控,若发现问题需要立即处理,避免金融危机对我国社会发展的影响。政府还需要指定一系列的政策与制度,加速金融市场改革,才能够完善金融经济体系,规范市场行为,加强相关法律法规的完善,一旦发现违法行为需要立即处理,将风险扼杀在摇篮中,避免影响扩大。此外,政府还需要完善现有的约束制度,我国目前金融市场中经常会出现一些非法、不理性的金融交易,因此需要通过完善相应的制度来规范金融业务,从而避免扰乱金融市场秩序。

3.拓宽融资渠道

金融融资活动对于实体经济的发展有着较大的影响,因此需要进一步完善融资标准。为了维护市场秩序,需要合理调控融资标准,无论过高或者是过低都会影响市场秩序,因此需要根据我国社会经济状况的变化来及时调整。同时经济管理部门需要加强与银监局的合作交流,只有银监局的正确监督与引导,才能够确保经济管理活动的有序开展。银监局需要不断完善企业信贷活动,提供更多元化的融资渠道,确

保企业的可持续发展。

结束语

从我国目前发展状况来看,金融经济的发展推动了社会经济的发展,但是实体经济是我国社会经济的重要支柱,具有无可取代的作用,且与金融经济存在千丝万缕的关系。因此要想实现社会经济的平稳发展,就需要采取有效的措施来推动两者之间的协调发展。

参考文献

[1] 邓江花,郭永芹. 经济政策不确定性背景下实体企业金融资产配置动机研究——金融资产异质性视角[J]. 工业技术经济,2021,40(6):43-51.

[2] 柳雪杨. 金融科技促进实体经济转型发展的路径研究——基于科技赋能金融产业视角[J]. 中国商论,2021(6):64-65.

[3] 成学真,龚沁宜. 数字普惠金融如何影响实体经济的发展——基于系统 GMM 模型和中介效应检验的分析[J]. 湖南大学学报(社会科学版),2020,34(3):59-67.

[4] 樊玲,韩廷春. 金融发展服务实体经济过程中的政府作用:增进还是抑制?[J]. 经济与管理研究,2020,41(8):104-114.

[5] 赫国胜,燕佳妮. 金融发展、政策激励与实体经济增长——基于空间面板数据的实证分析[J]. 河北经贸大学学报,2020,41(5):18-27.

[6] 杨宇焰,张柏杨. 繁荣的诅咒:对金融部门扩张与实体经济发展关系的再认识——基于中国制造业数据的一个分析框架[J]. 云南财经大学学报,2020,36(10):3-19.

(上接第 51 页)

所面临的市场环境较为复杂,房地产咨询估价机构对房地产估价咨询企业中业务的需求也逐渐向综合化及多样化方面发展,之前单一的估价咨询已无法满足目前的客户需求。与此同时,伴随我国服务行业的解禁,国外大量的资本与企业逐渐进入到我国市场当中,受所面临市场环境不熟悉等情况的影响,对于估价咨询企业的需求也逐步增加。作为房地产估价咨询企业,在开展传统业务的同时,应促进咨询品种的进一步发展,逐步向综合性的咨询服务迈进。综合性服务实施的前提为,作为房地产估价咨询企业应具备敏锐的市场洞察能力,通过密切关注顾客需求,进而使得自身的策划能力得到显著提高,在保证原有的基础性业务同时,通过不断发展与创新,进而满足顾客的多方面需求,以便为企业创造更多的价值与利润。

第四,进一步完善企业的管理制度,提高自身的核心能力。估价咨询企业属于现代化企业的一种弄个,在其管理制度方面则需满足现代化企业的管理需求,如组织构建、产权分配、规章制度、公关能力以及客户关系维护等。近年来,伴随我国估价咨询的企业虽已取得一定成就,但就其总体而言,我国的估价咨询企业仍处于初步探索阶段,在服务流程及组织构建等方面仍尚未完善,且并不具备健全的管理制度与企业文化。因此,只有通过对比较低效能的组织结构进行合理改革,建立新型具备针对性的规章、制度,提升其制度的

可操作性与约束力,进而实现提高企业自身核心竞争力的目的。

综上所述,伴随不断经济与社会的进步与发展,房地产在我国经济发展中的地位更加坚固,作为房地产估价咨询企业的地位也会受到广泛重视,其整个行业必定会逐步向专业化、规范化及制度化等方面发展。此外,受中国市场日益完善等因素的影响,使得全世界范围内的房地产估价机构逐步进入到我国各地,较多的知名投资顾问公司也纷纷入驻中国的房地产评估市场,使得我国房地产评估行业内所面临的竞争日益激烈。针对我国自身的房地产评估企业而言,其自身在发展中仍存在较多不足,面对当前现状仍积极探索提升自身核心竞争力的重要途径及措施,若想要在日益激烈的竞争中处于不败之地,则应对自身核心竞争力的提升引起足够重视,进而方可获取较为长久、稳定且可持续发展的资本。

参考文献:

[1] 据娟. 基于 VETS 的全过程工程咨询价值评估体系研究[J]. 建筑经济,2019,11(6):24-29.

[2] 王楠子,吴雪峰,何云,等. 房地产企业财务危机预警实证研究[J]. 工程管理学报,2019,33(3):154-158.

[3] 米旭明,刘春雨. 产品市场竞争、公司治理与企业房地产投资——来自 A 股上市公司的经验证据[J]. 贵州财经大学学报,2020, 19(4):18-28.