

# 房地产经济管理创新发展解决对策

唐付成

(河南丰源房地产资产评估咨询有限公司 河南 郑州 450000)

**摘要:**我国房地产行业在国内呈现的问题是其他西方国家少有的。在处于经济飞速发展的时代中,我国房地产行业在人口需求、土地资源分配、内部经济管理体系、生态保护等众多问题下,如何随着国家的发展进行变革创新是一个值得关注的问题。我们既要保证经济水平的持续发展又要保证国民住房的硬性要求,又要促进房地产行业的发展又要保证企业创造更多收益。本文章就房地产经济管理创新发展有何解决对策进行探讨。

**关键词:**房地产;经济管理;创新方案

**引言:**如今在我国的经济模式转变的背景下,在房屋建设质量要保证的同时,更要关注生态文明建设。对于房地产的经济管理也应该进行不断的探索,紧密结合当前的国家新形势进行房地产行业的经济发展模式的改变。更好地顺应时代发展,进一步促进当前的房地产行业的发展,为房地产企业创造更多的收益。

## 一、房地产经济管理现状

在如今我国房地产经济中存在的主要问题就是房价飞升。我国国民与其他国家国民对房屋的观念较为不同,我们对房子的执着比西方国家要强的多,人们常说的“安家立业”也是我们对房屋需求的一种文化表现。可如今在本就压力大的时代中,房价的上涨无疑是对现代人高压生活中雪上加霜。房价上涨问题的出现并不是一两天形成的,而是在前几年出现并呈现递进式增长。国家自然也为了抑制房价的不断攀升出台了各种政策,但效果甚微。这种房价问题损害的不仅是百姓的利益,房地产行业的住房市场也受到了很严重的负面影响,其中最严重的就是供求失衡。而供求的失衡又进一步使房价增长,房价的增长又导致人们买不起房屋,房屋价格又进一步增长。如此就形成了房地产经济的恶性循环。以上是从宏观上看整体的房地产经济问题,如果从微观上去观察各个省份就会发现在一、二线大城市中由于土地资源能留给房地产建设的位置并不多。这就导致在人口密集的大城市中房源供小于求,能出售的房屋自然变得又少又昂贵。如果再转眼到一些经济并不算发达的地区中就会发现由于经济条件差而导致人口流失,土地在房地产建设中自然有充足的资源,房源问题又出现了供大于求的现象。无论是大、中、小那种城市类型,房地产行业在要想打破僵局、进一步发展就要先解决不平衡问题。

## 二、存在问题

### (一)房地产行业制度与管理体制的不完善

房地产业是反映一个国家经济发展水平的标准之一。我国经济水平还处于发展中,房地产业的管理体制和制度还不够完善,想要实现房地产行业的发展就要确立一些制度、完善相关法律。一些流于表面的制度和不成文的习惯是导致房地产行业容易受到人为干预和建设质量参差不齐。房地产的高收益会吸引不良权益者的管控,为实现经济收益最大化而减少建设成本、破坏生态环境、恶性竞争等行为也会

使房地产经济管理变质。这样看来,确立一套完善的、适用于我国特殊情况的房地产制度是非常有必要的。

### (二)房地产市场的不成熟

在我国经济发展的同时,很多依赖经济产业随着经济的不断发展逐渐出现在我们的社会。房地产行业就是其中之一,但也因此带来了诸多问题。产业起步出现的困难、政策法律不够完善、供需难以平衡等都是我们国家房地产在经济管理中出现的复杂问题。我国的土地所有权是归国家,土地的买卖和建设都会受到外界影响。不能随意买卖土地的制度导致土地资源的价格上涨,房地产高价购入土地使用权,房子的价格自然也就上升。房屋的价格的上升使人们的购房需求无法满足,这就会导致房地产行业失去稳定性。这种市场不成熟的问题对房地产行业造成了不小的负面影响。如何解决房地产行业经济管理中出现的问题并促进其发展,从而成为推动我国经济进一步增长才是我们值得探究的话题。

### (三)经济管理目标模糊

地区房地产发展的滞缓的原因可能是因为房地产经济管理的目标不清晰,房地产工作没有明确的目标和规划会导致房地产的建设工作不能有序进行。所以,为了更好的发展房地产业、促进房地产经济而建立一套清晰的目标规划是最有效方法。在建立目标之前进一步加强对于建设过程中的风险管控,降低房地产经济中存在的风险,促进房地产经济管理的成熟与进步。房地产经济管理中的风险绝大多数是因为政府是主要管控方。本质上政府的管控目的是防止房地产业的经济收益方式与国家意志相违背,但国家和房地产建设的侧重点是不同的,所以政府并不能根据房地产企业的实际问题做出相应的解决方案与策略。这就导致了房地产的经济管理中目标不清晰、计划不明确的情况出现<sup>[1]</sup>。

## 三、经济管理创新发展解决对策

### (一)完善行业法律体系

法规是对各个行业提供的最具有权威的保障,同时也是约束行业保证其正当发展的有效手段。因此,政府需要根据如今房地产经济管理中出现的硬性问题的,确立科学的法律制度。房地产行业的发展离不开土地的保障,对于法律制度的完善我们可以从根本的土地问题进行改善,例如放宽房地产行业建设用地的资金。相关机构可以加大对土地租赁机制的

审批,保证租赁土地得到充足的开发和利用,尽量避免土地资源在房地产行业的浪费或过度开发。法律的完善只是初步,更重要的是房地产行业在开发的流程要严格按照法律法规的制定执行。只有先从法律法规中严肃处理房地产的经济管理问题,其他方面才能依法依规的逐渐改变如今房地产经济管理的现状。当然,法律法规的完善并不能完全的使房地产的经济进步,我们还要保证房地产市场建设的有序规范。

#### (二) 提高低耗能、高质量材料和技术的研究

房地产行业的房屋造价也是房价上升的原因之一。为保证房屋质量,一些特殊的材料的原料成本和建造技术就会占房屋造价总价的很大一部分。对于一些大型的房地产企业来说,借助外界技术是完全负担得起的。但久而久之就会使企业处于被动状态,这不仅不利于抢占先机还会增加房屋的制造成本。在当今提倡低碳环保的背景下,加强对低碳材料和低耗能技术的支持研究是减少房价上升的办法之一。对建设材料进行控制,选择低碳环保的材料的同时也要不断对造价低、质量好的材料的开发和研究。只有把原料选择权掌握在自己手中才能摆脱外界对房地产经济的控制。

#### (三) 优化管理办法

房地产行业也要对自身内部管理办法进行改革创新。整个房地产团队在建设之前要做好计划和投资审核工作,对施工建设的损耗和实际应用成本进行大致估算并进行进一步审核。建设过程中对施工质量和建设材料的安全性进行管控。这不仅有利于提高建设质量,也有利于打造好企业的口碑和经济实力。引进国外的房地产企业的先进管理经验未尝不是一个好的办法。虽然在我国国情影响下房地产行业的问题与国外多有出处,但可以参考一些与我国房地产经济管理问题

相似的国家。参考其技术和经济实力的发展,学习先进的管理经验。取其精华去其糟粕,再结合我国国情实际进行房地产企业制度的优化变革。

#### (四) 推动房屋多用途需求

房地产的融资比例会影响房屋的价格,因此不可过度收缩。居民的住房需求主要有三大点:人口迁移下的城镇人口增长住房需求、居住条件的改善下居民对住房条件提升的需求、城市改造下住房质量的提升。在经济发展的同时也带动了GDP的增长,而在这种情况下居民对住房的需求也变得多样起来。房地产企业要把握居民对房屋的用途需要。掌握了市场大众的需求并做出相应的房屋形式才是提高房屋出售率的最佳办法之一。房屋的销售面积和住房需求每年都在变化,精准预测销售量和工程施工量能有效的减少成本损失<sup>[1]</sup>。

结语:在我国经济发展的情况下,房地产事业对我国经济的发展有着重要的作用。健全制度、维护房地产正当利益、惩治不法垄断、反对非环保的浪费建设能促进房地产行业健康发展。虽然在建设中有许许多多问题出现,但这是任何行业在成长过程不可避免的。只要不放弃创新和汲取就会有发展。但在发展的同时也不要忘记房屋最终的作用,不能在发展自身的道路中忘记服务的主体。

#### 参考文献:

[1]张丽.房地产经济管理创新发展解决对策[J].商业观察,2022(14):76-78.

[2]肖建军.房地产经济管理创新发展解决对策[J].商业文化,2021(14):98-99.