

# 浅谈房地产经济管理存在的问题及解决对策

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:**近年来,地产业务成长快速,导致地产企业的竞争日益激烈,针对当前情况,一定要抓住机遇,研究处理地产业务所存在的困难,对地产业务的经济管理要有清晰的理解与判断。要根据自身现状,继续学习吸收丰富的房地产业经济管理工作经验,在开发过程中不断创新,以提高房地产业经济管理的全面提高,为全国房地产业整体发展水平的全面提升和房地产业健康平稳发展打下重要基础。本文主要探究房地产经济管理所存在的问题,并提出相关的解决对策,以供参考。

**关键词:**房地产;经济管理;方法

**引言:**随着我国经济的迅速发展,人们对衣食住行等这些方面都有着极大的要求。目前在我国的房地产业经济管理中,还存在着诸多的缺陷。为稳定中国房地产业经济的发展趋势,有必要促使我国的房地产业经济管理工作向正规化、有序化、科学化方向发展,通过对中国房地产业经济情况进行全方位研究,并针对性提出相应政策措施,以全面提高中国房地产业经济管理事务的质量与效益。

## 一、当前房地产经济管理流程中存在的问题

### (一)相关法律政策不够完善

由于中国人口众多,对房屋的需要量巨大,因此房产经济可以说在中国占有了绝对的市场,使得房产经济可以更加迅速地发展起来,但是从总的来讲,中国仍然没有相应的房产法律法规。这也直接造成了国家在对房地产业的经济管理过程中存在着一些经济膨胀等问题,也严重限制了房地产业经在市场中的正常运作。此外,国家政府部门为处理房地产业中的问题,尽管也有了相对应的法律条例和规定,但因为管理经验不够丰富和调研工作不够彻底,这一部分立法又面临着针对性不足的情况,更有些地产公司还存在着漠视国家立法权威,不注意相应的立法条规,致使法律执行不够规范等现象的发生。

### (二)管控缺乏长远规划

近年来,中国政府已出台了若干政策措施来遏制价格的快速攀升,以实现房地产市场供需均衡的目标。不过,由于人们对当前社会经济发展趋势了解不够,对房地产业经济管理中出现的问题以及对未来规划了解模糊,使得相关的政策措施往往与国家长期经济发展计划并不相符。由于没有明确具体的长远房产市场发展目标,政府相应的监管政策也就具有了短期缺陷。此外,地产行业价格也会因为政府政策法规的改变而波动,影响了房产市场的发展趋势。同时政府也没有长效的管制计划和控制措施,也影响了房产市场的发展趋势。

### (三)企业管理不够规范

当前,房地产企业本身在经济管理活动上面临诸多问题,包括:经济管理工作中责任、权力与效益的脱节,一线人员熟悉项目管理的情况与流程,却因为工作范围不具体、不明确,影响了人员的工作热情。项目经理管理和运作项目,而不是管理成本。在项目资金不足时,它只会向上司汇报,造

成整个项目停工,从而也会导致生产成本的上升。

## (四)缺乏对房地产经济管理的正确认识

分析目前的中国房地产业经济管理面临的问题,其实根本就是没有意识到房地产业经济管理工作的必要性。其实,不少地产公司都会觉得,地产经济管理工作和公司财务之间存在着必然的联系,于是就理所应当安排了财务部门管理公司地产经济管理,但这个情况也会影响有关部门的经济管理工作质量。

## 二、改善当前房地产经济管理的对策

### (一)完善法律体系

现阶段,由于中国关于房地产业领域的法规制度尚有待进一步健全细化,为房地产业领域的健康发展保驾护航,所以要推动中国房地产业经济管理的创新发展,首先就必须借助于法规制度的进一步健全,并予以相应的限制和保护。首先,地方政府部门应针对当前房地产业领域的实际发展情况,形成符合行业发展规则的政策框架,以发挥政策的宏观调控功能。通过借助《土地管理法》《建筑法》《房地产法》等法规的进一步健全细化,限制和规范中国房地产业领域,以推动中国房地产业经济管理发展。然后,各个政府有关机构都应针对各自的具体状况,在国家相应法规制度的基础上,研究建设适合于本土的房地产业法规体系,以确保国家相应法规制度的多层次性和适应性。最后,政府要做好行业指导和规范工作。在国家法规制度健全完备的时候,就必须对房地产业市场加以指导和规范,使之纳入正常的经济发展中。在具体实施时,就要求政府有关机构做好对物业方的法律保障和确认工作,规范各类复杂的经济行为问题,建立长远的开发规划,并以此规范市场,维护业主的切身利益<sup>[1]</sup>。

### (二)增强企业和管理人员的管理意识

房地产经济管理事业的企业有关负责人及其管理人员都必须具备充分的管理能力和管理技能,以便于对整个房地产业经济管理事业都可以进行更加规范的操作。同时为了培养企业及其管理人员的管理能力,也有必要在管理前先做好对有关人及部门人员的工作能力宣传,让每个参加工作的部门管理人员在具备了充分的管理能力以后,都能够负责的完成管理工作。也可以在项目管理的策划环节、实施环节和其他环节中,融入管理能力培训。也因此,在整个房产企业的事务管理中,为了进行管理能力的全面培训,就有必要对企业项

目实施的全部环节做好全面的考核工作，对企业有关管理人员则希陶企项目的全部细节，作出全面的汇报。同时由相应管理层对报告实施审核。每个流程都能够涵盖所有活动，使项目可以在有序的监控与管设下进行规范的操作，全程注重项目管理能力的运用<sup>[1]</sup>。

### （三）促进管理模式和制度的落实与现代化变革

由于房地产业在国家经济建设中的关键作用，目前我国政府为了推动房地产业管理运作的科学化，已经采取了许多的管理措施。不过很容易发现，部分地产公司在执行措施的同时并不能将之贯彻落实，从而导致了管理手段形式化，对房地产业的正常经济事务管理意义不大。再加上由于社会各种因素影响，在房地产业的经济进程发展中，若单纯通过对政府部门进行控制，并不能真正的解决房地产业的经济问题，因此有必要在实施政府部门的控制进程中进行房地产业自身的管理体制变革，以合理的方式处理房地产业的管理问题。这就要求企业做好对其各项规章制度和经济活动的执行，企业首先应认识政策制度在中国房地产市场的发展进程中所发挥的重要作用，同时利用好它所赋予的某些优惠政策，以便顺应中国市场经济的发展趋势，对企业的政策制度加以改造与革新。也因此，为了推动中国房地产业财务管理工作的合理进行，企业必须在实施经济管理工作的进程中，充分认识中国经济与社会发展状况，熟悉我国政府在房地产业方面所出台的优惠政策，并针对企业自身的经济状况所采取优惠政策。

### （四）融合现代发展意识

随着社会主义市场经济的进一步发展，国家在对环保问题和其他能源难题的出现分析之时，也认为中国的工业发展必须贯彻可持续发展策略，通过进行环保与能源节约方面的重点措施，来推动行业的发展，来达到人与自然的和谐共处，

这就是国家根据中国几年来因为环境污染损害问题所受到的教训，而提出的战略要求。这也就要求在中国的所有工业中，全面建立可持续发展意识。房地产业务是经济国家发展的主要商业活动之一，而房地产业的经济管理工作又涉及企业整体经济战略的制定，因此有必要在经济管理的具体实施活动中融入现代化的管理知识，从而使得公司在经济的进程中，应用了可持续的发展思想和环保管理知识，通过制定科学合理的开发方案，在确保当地的自然环境不被损害的情况下，科学合理的开发房地产业务。这样就可以增加地产业务的效益同时，也促进了社区的合理开发和对自然环境的维护。

结语：总之，我国的房地产业经济发展成为发展市场最主要的部分，对中国的社会主义市场经济建设有着巨大的影响意义。促进全国房地产业市场经济管理的顺利实施，既可以推动房地产业市场经济活动在全国市场中的可持续发展，也可以为其他的市场经济活动开展创造一定的经验条件。这就需要有关房地产业市场管理单位领导和工作者更加注重对房地产业经济管理的调研与管理，为中国社会的可持续发展打下了扎实的基础。

### 参考文献

- [1]吕静.我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J].经济管理文摘,2021(01):137-138.
- [2]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.