

房地产运营管理体系优化研究

邹琦

重庆招商依城房地产开发有限公司

摘要：社会经济的发展为房地产业的发展提供了强有力的支撑。随着越来越多的社会资金进入房地产市场，房地产企业的兴起使得房地产市场的竞争越来越激烈。与其他行业相比，房地产项目建设具有建设复杂度高、周期长、投资额大等特点，已成为房地产项目能否顺利发展的关键。因此，为了保证房地产企业的长期可持续发展，房地产企业必须根据自身发展的实际情况，建立完善的企业运营管理体系，规范房地产项目建设开发过程，在有效规范项目建设过程风险的基础上，促进企业市场竞争力的稳步提高。基于此，本文对房地产企业运营管理体系的优化进行了探讨，以供参考。

关键词：房地产；运营管理；体系优化

一、房地产运营管理体系建设原则

（一）遵循法律规定

如果企业运营管理体系建设完成并被应用于房地产项目建设的全过程中，必然会对房地产企业的发展以及房地产项目的建设施工产生极大的影响。由于房地产行业作为我国的支柱性产业对于国民经济的发展有着极大的影响。所以，房地产企业转型建设企业运营管理体系时，必须严格的按照相关法律法规的规定和要求，了解国家颁布实施的有关于房地产行业的法律法规，并以此为基础制定具有针对性的政策方针，才能确保房地产行业的长期可持续发展。

（二）遵循行业特点

由于房地产行业与其他行业相比自身有着极为独有的特征，因此房地产企业在建立企业运营管理体系时，不仅要充分重视行业自身发展的特点，同时还应了解房地产企业自身发展的实际情况，构建合理的运营管理体系，为房地产行业的长期稳定发展奠定良好的基础。

（三）控制影响因素

房地产项目在建设过程中经常因为受到政策、制度、气候等因素的影响，而导致房地产项目无法顺利完成。所以，房地产企业必须在建设运营管理体系时，采取积极有效的措施控制内外部因素对房地产项目开发产生的不利影响。充分发挥企业运营管理体系的监督管理作用，确保工程项目建设施工的有序进行，以便于房地产企业能够全面的把控房地产项目建设的各个环节。

二、房地产运营管理体系优化

（一）完善房地产企业授权管理体系

房地产企业需要结合当前的市场规模特点，对不同区间内的经营业务运作特征加以研究，使授权管理体系在具体建设的过程中，可以完整地凭借基础性业务的类型分析，实现对差异化管控模式的创新构建，以此保证授权管理体系可以将自身的基础性业务运作机制推广到其他领域，更好地满足房地产企业不断发展的需要。房地产企业在贯彻总部指令的过程中，一定要对总部的要求进行深入的价值分析，并结合授权管理体系的运作特征，制定总部指令的科学化贯彻方案，以此保证房地产企业的各个专业可以实现有效的对接处理，为战略管控措施的合理化构建提供充足保障。在授权管理体系建设过程中，要分析房地产企业各个下属机构的业务对接顺畅性，结合战略管控方案的实际情况，对授权管理体系进行创新型构建，以此保证经营性工作团队的项目运行经验可以得到有效的识别控制，为房地产企业充分适应授权管理体系的创新运作打下基础。

（二）提升房地产企业运营管理架构设计的合理性

房地产企业需要有效地总结研究运营管理体系建设和操作的复杂性，使运营管理架构设计的重要价值得到充分体现，为运营管理体系提供更高质量的构建基础。要从保障机制创新构建的角度出发，分析房地产企业运营管理架构的作用，结合房地产企业拓展市场份额的战略性需求，创新设置其运营架构，为战略决策的合理化制定以及资源的优化配供充分完善的保障，为业务支持中心的有效构建提供帮助，使企业的运营管理架构实现不断优化。企业必须强化对区域管理主体情况的研究，结合房地产开发企业的业务特征，找出影响经营利润的主体因素，以合理地构建日常运营决策方案、设置运营管理架构。在推进房地产企业运营管理架构创新的过程中，需要分析企业的利润中心构成情况，结合房地产企业的日常运营情况，对企业总部的调控进行价值分析，使运营管理架构在创新设计的过程中，可以适应异地项目管理体系的创新构建需要，为企业运营管理体系具备更加理想的基础性运营条件

（三）引导和树立全员运营管理理念

在新时期，房地产企业要实现可持续健康发展，就必须根据自身的实际情况建立有效的经营管理体系，保证整个体系的科学性和适应性，为房地产企业提供发展目标。为了促进房地产企业的持续健康发展，有必要支持先进的运营管理系统，建立系统的和标准化的实现需要优秀的运营管理的概念，并加强房地产员工的责任感和更新他们的想法。使其成为一个明确的概念的理解操作管理系统的重要性为房地产企业的发展，加强各部门之间的协调和沟通，提高房地产企业经营管理系统的应用效果通过积极合作，以确保房地产企业的战略。目标高度一致，完善科学、有针对性、可行的战略规划，为房地产企业的健康发展提供内部支持。在此基础上，房地产企业的现代化建设必须使全体员工树立正确的经营管理理念，把握社会发展的大局，并根据企业的实际情况，科学制定发展规划、资金计划和销售计划。并在实际经营管理过程中实施管理体系，及时反馈相关信息，并进行科学评价，为房地产企业经营管理的提供可靠的参考。在这种情况下，管理的最大使用效率也可以得到最好的利用。

（四）借助现代信息技术支持

现代企业的发展离不开信息技术的支持，在任何工作中都会产生大量数据，这是信息时代的特性，同时也给企业管理提供了技术支持。企业在实施柔性管理中，也需要借助大数据技术和信息技术的支持来提高企业管理效率。同时，在企业内部还要加强信息基础设施建设，开发应用系统，将所有企业员工纳入管理系统中作为管理对象，通过目标数据来作为对员工工作成绩的判断依据，同时也可以直观地看到企业经营活动的效益，有效地提高应用程序数据的效率和水平。

三、结语

总而言之，运营管理体系的建设是地产企业发展的重要工作之一，房地产企业必须合理运用运营管理体系，规范和优化房地产项目开发的过程，提高项目开发的效率，确保企业的健康稳定发展。

参考文献

[1] 赵莎莎. 房地产企业运营管理体系优化研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2017.