

房地产经济管理的困境与出路探讨

于淑萍

滨州市滨城区房屋征收与补偿管理服务中心

摘要：近年来，我国社会经济发展水平逐步提高，其中，房地产行业作为国民经济体系的支柱性产业，在快速发展中展现出优越的发展趋势，我国房价在国家调控范围内稳步增长，房地产开发商经济效益不断提高。但是，在此背景下，房地产行业发展暴露出的缺陷更加显著，尤其在经济管理方面，房地产行业正陷入了困境，使得房地产企业可持续发展面临巨大的挑战。因此，本文通过研究房地产经济管理相关内容，进一步研究房地产经济管理中的困境，并提出解决经济管理困境的出路，旨在充分发挥经济管理工作的效能，推动房地产行业健康、持续发展。

关键词：房地产；经济管理；困境；出路

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.03.047

在现代经济发展水平持续提高的推动下，我国城市化建设加快步伐，使得我国房地产行业迎来了新的发展契机，并以迅猛的态势成了前景良好的朝阳产业，其产生的高昂利润也使得各大投资商参与房地产行业，使得房地产开发商面临的市场竞争压力不断增加，一定程度上影响房地产企业的可持续发展。因此，房地产企业在经济新常态下应持续提升市场核心竞争力，才能在复杂多变的房地产市场中占据稳固的优势。而经济管理作为房地产行业至关重要的管理工作内容，其管理工作效率与房地产经济发展密切相关，一旦出现问题，会对房地产行业的可持续发展产生不可忽视的致命影响。因此，房地产企业在发展中，应正确对待经济管理面临的困境，且要从实际出发，积极探寻解决经济管理困境的有效路径，为我国房地产经济健康、持续发展奠定良好基础。

一、房地产经济管理的相关内容简介

（一）经济管理的内涵

经济管理指的是企业内部的管理人员，对企业日常与经济业务密切相关的活动所进行的管理。经济管理内容往往涉及面相对广泛，如制定企业发展计划、经济活动实施、经济活动监督管理等。从企业角度来看，经济管理工作实施目的在于透明化企业资金流动，避免资金利用出现不合理现象，有效减少非必要资金的浪费，可以在保证企业资金安全的同时，大幅度提高资金利用率^[1]。此外，企业加强经济管理，能够助力企业经济稳定、持续运行，从而能够为企业下一环节的发展战略计

划制定提供有价值的信息参考，且能够为企业的健康持续发展筑牢经济基础^[2]。

（二）经济管理的重要意义

在企业经营管理工作中，经济管理是至关重要的一部分，其管理效果直接影响企业整体发展水平。研究企业经济管理，可以发现规范、高效的经济管理往往可以产生显著的作用，总结体现在以下几个方面：

（1）提高企业整体工作效率。在企业经营发展中，通过规范、高效的经济管理，可以对企业内部资源进行优化配置，有效增强了企业内各部门协同作业效果，使得企业各部门实现了职能重合优化，从而有利于整体提高企业工作效率，进而有利于实现企业经营经济效益最大化目标^[3]。

（2）监管企业经济活动，提高资金利用率。在企业经济活动中，尤其是一些大型企业，在运转过程中，由于内部设立部门数量较多，使得资金利用存在诸多的缺陷，难以保障资金利用的合理性，原因在于企业内部各部门负责的工作内容及环节都是不同的，所有各个经济活动所需要的资金也是截然不同的，从而导致企业内部部分部门负责人，可能因为个人私利而盲目作为，导致企业经济浪费严重，难以实现企业经济效益最大化目标^[4]。但是，企业通过实施规范、高效的经济管理工作，可以全过程监督和管理各个部门的经济活动，确保各项经济活动的合理性，并透明化处理企业各个经济活动中的资金流向，可以避免恶意牟利问题的发生，从而有利于提高企业资金利用率^[5-6]。

（3）提高企业职工的工作主观能动性。经济管理作为一项科学性强的系统管理体系，企业通过规范、高效的经济管理，可以有机整合企业发展需求及员工发展需求，并给予职工足够的自由发展空间，促使其能够在实际工作中，自由地发挥出主观的创新意识，这样既可以增强职工的集体荣誉感，又便于职工更好地理解自身工作价值，对提高企业职工的工作积极性大有裨益^[7]。

（三）房地产经济管理的主要特点

当前，我国正处于社会转型发展的关键时期，社会结构不断变化，在此背景下，房地产行业也不断调整发展战略计划，以适应现代社会发展的基本需求，为房地产经济的可持续发展奠定良好基础。在房地产战略发展计划调整过程中，经济管理作为日常管理工作中至关重要的一个环节，应与时俱进地进行改变，才能主动适应

社会发展^[8-9]。为此,房地产企业在经济管理工作实施过程中,应深入研究经济管理工作的主要特点,随后结合企业发展实际,指导企业经济管理工作高效实施。房地产经济管理的主要特点,总结包括以下几点:

(1) 经济管理与企业管理密切相关。通常而言,人们在思想上已经形成了固化的认识,即经济管理与企业管理是相互独立的两项工作。但是,事实上,在企业日常经营活动中,经济管理是企业管理的重要基础,一旦缺乏规范、高效的经济管理,企业管理工作则难以有序实施^[10]。为此,企业在管理活动中,要想获得良好的管理工作效益,则要在企业内部营造良好的管理氛围,且要对经济管理工作引起重视,积极投入各项成本来做好经济管理工作,为提高企业整体管理水平奠定良好基础,这样才能推动企业健康、快速发展。

(2) 经济管理中财务指标客观反映了企业生产经营状况。通常而言,企业生产经营效益往往是通过财务报表予以体现。而财务报表是经济管理工作中的一项核心内容。简单来说,企业财务报表是企业生产经营、投资的重要依据,根据财务报表来制定决策,可以最大程度提高决策的科学性和合理性,从而可以极大程度上降低企业市场营销风险,减少潜在的经济风险,能够极大程度上提高企业资金利用率。在此过程中,企业可以节约大量非必要的支出,有利于降低企业生产经营成本,使得企业在市场中具有更大的利润空间,对企业稳定、长远发展起到了良好的促进作用。

(3) 综合性特征。在现代市场环境中,绝大部分企业在发展过程中,以价值实现为经济管理工作的基础。对于房地产企业而言,亦是如此。房地产企业在经济管理过程中,需要在合法前提下展开合理的生产经营活动。但是,由于企业经济管理涉及职能部门较多,且在实际工作中需要投入大量的资源。因此,房地产企业经济管理具有显著的综合性特征,是提高企业经济效益和市场核心竞争力的重要手段,也是经济新常态下各类型企业持续发展的关键和重要基础。

二、房地产经济管理工作困境分析

(一) 经济管理认知浅显化

长期以来,企业管理人员普遍树立了与经济有关的工作,都是与会计部门相关的管理工作,或者是企业管理人员重点考虑的问题,并非企业各部门的工作,且与企业其他部门的工作没有过大的联系。事实上,这种经济管理认识是一种错误的思想观念。部分房地产企业虽然在房地产开放项目实施前期,强调经济管控,但普遍存在准备阶段就进行了有效规划,则在随后的房地产开发中不再出现经济问题,即使出现了经济问题,也是施工方的责任,与经济管理并无过大的联系。但是,事实

上,经济管理并非房地产企业会计部门的工作,而是要房地产企业各个部门全部参与进来,并形成合力,将经济管理融入房地产企业各部门的各环节工作中,即在房地产项目开发全过程中,全方位落实经济管理工作,施工方的经济管理仅仅是其中一个关键环节,各个环节都可能出现经济管理问题,这与房地产企业未能重视全过程经济管理密切相关。

(二) 缺乏完善的经济管理机制

针对房地产行业,我国相继出台了政策法规,旨在实现房地产行业的制度化、规范化管理。但是,在各项政策制度实施过程中,仍然存在诸多问题。如部分房地产企业在发展中,自身实际情况与制度存在偏差,导致其在经营发展中的各类问题,难以在制度规范下有效解决,使得政策与制度实施缺乏实质性作用。同时,我国绝大部分地区的房地产行业与政策之间相互独立,使得政策内容难以真正落实到房地产行业经济管理中,使得房地产行业发展极易出现混乱局面,进而导致房地产企业经济管理陷入困境,并难以获得理想的管理效果,不利于房地产行业的健康持续发展。除此之外,我国在房地产行业政策制定时,并没有考虑地方实际,而是基于宏观角度进行政策和制度的制定,导致我国与房地产行业相关的政策、制度存在一定的缺陷,即与地方房地产行业发展实际存在巨大的出入,不利于房地产政策和制度的落实,进而对提高房地产企业经济管理工作成效产生了显著的制约作用。

(三) 缺乏科学合理的发展战略规划

对于企业而言,任何投资项目的成功,都需要经历长期不断的完善与发展。因此,长期的战略发展计划是每一个行业实现持续发展的重要发展计划。当前,我国绝大部分房地产企业在经营发展中,并没有制定长期的发展战略计划,在实际经营工作中,单纯地强调眼前利益的获取,使得其在实际的经济管理工作中,也侧重于眼前的发展需求,并没有综合考虑未来发展战略计划和实际需求,使得经济管理难以适应房地产行业的发展需求,一定程度上增加了房地产经济管理问题的发生概率。此外,国家在房地产政策制定时,往往是统筹考虑全局,且着眼于房地产企业发展现状问题的解决,并没有考虑房地产企业长期发展问题,使得房地产企业在发展中,缺乏长期发展战略意识,从而导致其在发展中忽视了长远性发展战略计划的制定,即使在发展中制定了长期性发展战略计划,也没有考虑企业发展实际和市场形势,导致房地产企业发展战略规划缺乏科学性,极易导致房地产企业在未来发展中出现资金链断裂问题,不利于房地产企业的进一步发展。

三、房地产经济管理困境的具体出路分析

（一）提高对房地产经济管理的认识

房地产企业要想走出当前经济管理的困境，前提是提高对房地产经济管理的认识，并要在思想意识上提高重视度，原因在于思想认识是实际行动的先决条件。房地产企业在项目开发过程中，应牢固树立正确的经济管理意识，深刻认识到经济管理对房地产经济可持续发展的重要影响。在实践中，房地产企业需要根据房地产行业实际，并结合行业发展前景，制定具体的房地产经济计划，并要做好房地产项目开发过程中的监督与管理工作，为高效落地落实经济管理工作提供支持。此外，房地产企业在经营发展中，还要制定专门的经济管理部门，由此部门负责全过程的经济监督与管控，且要协调企业各部门的具体工作，确保企业各部门工作形成合理的同时，有序、高效运行，才能为房地产经济管理创造良好的条件，推动房地产经济健康、持续发展。

（二）建立健全经济管理机制

房地产企业在经济管理过程中，要想高效、规范展开经济管理工作，前提是建立健全经济管理机制，确保保障专项的经济管理机制具有较高的科学性和有效性，才能支撑经济管理工作规范实施。在房地产项目开发作业前，房地产企业需要对整个项目进行粗略预算和估算，形成一个科学的整体成本计划，并严格按照此计划进行房地产项目开发。同时，在房地产项目开发过程中，还要针对潜在经济问题来制定有关的专项经济管理机制，才能在经济问题发生之后，及时根据经济管理机制来解决实际问题，可以保证房地产项目开发进程顺利推进的同时，可以有效控制房地产项目经济损失，对提高房地产经济发展水平大有裨益。

（三）制定科学合理的长远发展战略计划

如前所述，房地产行业实现可持续发展目标，前提是制定科学合理的长远发展战略计划。因此，房地产企业在经营发展中，需要以房地产行业现状为基础，整体考量房地产行业发展前景，随后科学确定相关的经济活动实施方式和实施过程，在此过程中，不得将战略目标局限于眼前的经济利益，盲目进行项目投资。同时，政府在制定政策、制度时，也要综合考量房地产行业实际及实际需求，随后制定出针对性强的政策和制度，为房地产行业的健康发展提供政策指导，并结合政策实施状况，对政策、制度进行动态调整，才能持续提高房地产相关政策、制度的科学性和有效性，为房地产经济健康发展创造良好的条件。

（四）建立健全房地产法律体系

从房地产行业角度来看，建立健全房地产法律体系至关重要且迫在眉睫。但是，房地产法律、政策的制定及通过并非简单的几份纸质文件。法律从推行到实施再

到完善，需要经历一个漫长的过程，并非一蹴而就的。基于当前房地产行业发展前景而言，科学合理的房地产法规需要综合考量房地产行业的发展实际，才能对房地产经济起到良好的管控，从而有利于房地产经济管理水平的提高。此外，在房地产法规制定时，不得过于强制，否则可能出现政府过度干预的现象，进而直接影响房地产经济的良性发展。反之，法律内容制定过于空洞，也会出现市场经济发展过猛而偏离正常轨道，最终会影响房地产经济的良性发展。因此，在法律条例制定时，应注重精细化理念的融入，不断提高房地产法律的精细化水平，确保其可以覆盖经济管理的各个方面，才能对房地产经济管理实施科学的指导，从而有利于房地产经济管理水平的提高。

结语

综上所述，在社会经济发展水平不断提高的背景下，我国房地产行业虽然迎来了快速发展的契机，但是也不可否认的是房地产管理出现了一系列的缺陷，尤其是房地产经济管理，在思想认知、发展战略计划等方面都存在显著的问题。为此，房地产企业在发展实际中，应从问题入手，积极探寻多样化措施来提高经济管理水平，才能推动房地产经济健康、持续发展。

参考文献

- [1] 赵小温. 浅析房地产经济管理的困境和出路[J]. 智能建筑与工程机械, 2021, 3(4): 104-105.
- [2] 张东. 房地产经济管理创新发展策略思考[J]. 商品与质量, 2020, (12): 212.
- [3] 李晓佳. 浅析新常态下房地产经济发展存在的问题及其应对措施[J]. 内蒙古煤炭经济, 2021, (18): 86-87.
- [4] 樊文隆. 基于低碳经济理念促进房地产经济发展的策略[J]. 投资与合作, 2021, (09): 71-72.
- [5] 万文丽. 低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展[J]. 营销界, 2021, (26): 7-8.
- [6] 王傲春. 经济新常态下市场监管对房地产经济发展的促进作用思路构建[J]. 经济管理文摘, 2021, (11): 171-172.
- [7] 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.
- [8] 顿然. 房地产经济管理中存在的问题及对策探究[J]. 中国市场, 2020, (24): 22-24.
- [9] 张健. 低碳模式下我国房地产经济管理创新研究[J]. 房地产世界, 2020, (15): 10-12.
- [10] 郑禄金. 浅谈房地产经济管理过程中如何应对金融危机的冲击[J]. 时代金融, 2020, (15): 7-8.