

我国房地产经济管理中面临的问题及对策浅谈

陈树兰

滨州市滨城区房屋管理服务中心

摘要：经济管理是房地产管理工作中尤为重要的一个环节，为了提高房地产经济管理工作的效率及质量，保证我国房地产经济管理工作能够顺利有序开展，并为房地产管理部门积累丰富的工作经验，便有必要积极认真负责地做好房地产经济管理工作。因此，本文以做好房地产经济管理的意义为切入点，然后结合我国房地产经济管理工作现状存在的一些问题，提出具体的解决对策，旨在全面提升我国房地产经济管理工作质量水平。

关键词：房地产经济管理；意义；问题；解决对策

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.03.024

近年来，随着我国经济的不断发展，城市规模不断扩大，房地产项目数量不断增多，房地产经济管理水平已取得一定进步与发展。与此同时，为了顺应时代发展潮流，满足日益增长的项目建设要求，房地产经济管理工作重心逐步向分析现状问题、提出解决对策方向转变。其中，房地产指房产与地产的统称，囊括土地、土地永久建筑物及其衍生权利，属于客观存在的物质形态；房产指土地上的建筑物，比如办公用房、体育用房、卫生用房、教育用房、文化用房、服务用房、商业用房、厂房用房及住宅用房等；地产则指土地及其上、下空间，比如地面道路及基础设施等^[1]。由此可见，房地产内容繁多，分类广泛，为了做好房地产经济管理工作，则需结合现状问题，实施有针对性的解决对策。因此，本文围绕“我国房地产经济管理中面临的问题及对策”展开分析研究价值意义显著。

一、做好房地产经济管理的意义分析

房地产经济管理是一项系统化的工作，此项工作的开展具有多方面的意义。具体而言，主要意义如下：

（一）有助于房地产经济管理工作质量水平的提高

房地产经济管理工作内容繁多，包括了对“人”的管理、对“物”的管理、对“料”的管理^[2-3]。在加强房地产经济管理的基础上，有助于潜在的生产力变成现实生产力系统。对于各不相干的生产力要素来说，无自发形成现实生产力的能力，在有效管理、有效融合的基础上，才能够使现实生产力得到有效实现。在提升现实生产力，使人、物、料三方管理更具协调性及科学性的基础上，便有助于房地产经济管理工作质量水平在整体层面的提高。

（二）有助于促进地方经济稳步增长

做好房地产经济管理工作，可提升房地产开发的合

理性，然后有助于土地利用率的提升。与此同时，在优化小区建设的基础上，可带动当地就业，促进地方经济发展。并且，做好房地产经济管理工作，能够使房地产经济持续发展的目标得到有效实现，为当地经济发展提供有效动力，在地方性政府资金储备增加的基础上，能够为房地产建设项目投资产生积极的影响作用，进一步有助于促进地方经济稳步增长。

（三）有助于带动房地产业可持续发展

对于房地产行业来说，其引领作用突出，尤其是对建材行业与家电行业的影响，非常之大。在房地产行业发展过程中，有必要和建筑施工企业形成良好的关系，在合理规划产业布局的基础上，可以为施工企业提供即时、有效的信息，使施工企业发展得到有效促进，进而带动建材行业与家电行业的发展^[4]。由此可见，做好房地产经济管理工作，有助于带动房地产业及其他产业的可持续发展。因此，需采取有效的措施，积极做好房地产经济管理工作。

二、我国房地产经济管理中面临的问题分析

虽然做好房地产经济管理的意义显著，但是从现状来看，此项工作开展期间，仍存在一些有待解决的问题。具体而言，主要问题如下：

（一）管理机制合理性有待提升

在我国城市化不断发展期间，房地产行业起到了至关重要的作用，作为一大支柱型产业，为了房价能够维持稳定，使房地产行业健康发展的目标得到有效实现，国家政府方面相继出台了相关法律法规及政策^[5]。相关法规及政策虽能够对房地产行业起到较好的调控效果，然而在相关法规政策实施过程中，还潜在一些较为明显的问题。比如，部分政策可用性不足，难以保证房地产企业在执行相关政策过程中能够发挥出有利的作用。与此同时，在国内各地区房地产经济管理工作开展期间，通常采取“自上而下”工作方式。在此情况下，便会出现地方与中央职责划分不够明确的状态，并且基于政策与法律方面，地方与中央之间存在一定的矛盾分歧。此外，部分房地产企业在利益驱动下，易参与一些非法性质的活动，比如对房价故意抬高，使房地产经济管理工作顺利开展受到较为严重的影响，进而使房地产经济管理工作开展的质量效益难以得到有效提升。所以，持续提升房地产经济管理机制的合理性至关重要。

（二）管理体系有待完善

从现状层面分析，随着国内房地产行业的快速发展，相关法律建设和房地产行业发展的速度难以完全匹

配,使法律建设的滞后性特点尤为明显。对于国内房地产经济管理工作来说,政府管理的情况较为普遍,政府在发挥自身行政职能作用的基础上,对房产经济起到一定的宏观调控作用^[6]。与此同时,考虑到能够对房地产经济发展起到有效的监管作用,政府方面会出台相关政策与规定。然而,在应用相关政策过程中,由于管理体系不够完善,难以对政策的实施起到有效的引导作用,这样便大大弱化了相关政策的可实施性及有效性。因此,在房地产经济管理工作开展期间,完善相关管理体系非常重要。

(三) 管理目标不够清晰

现阶段,我国政府以调整房地产市场供需平衡,作为经济管理的一大重点内容,其目的是达到控制我国房地产价格快速增长、供需平衡的作用^[7]。然而,从现阶段我国房地产经济管理水平来看,仍停留在粗放型阶段,缺乏连续性管理政策,在管理工作目标上不够明确,在房地产市场需求被抑制的情况下,便难以从根源上认识到房地产市场现存问题,难以实行具有针对性的长期管理政策,这样便会造成房地产经济管理作用大打折扣。此外,政府对房地产经济管理的长期政策与短期政策存在管理目标不一致的问题,这样会严重影响房地产经济管理效果,进一步使得房地产行业稳定、有序发展受到较大程度的阻碍。

(四) 资源配置缺乏科学性

从现状来看,基于房地产项目开发期间,房地产企业还有要对各项资源进行优化配置。然而,由于国内房地产发展规划方案的可行性比较低,对于房地产开发期间的一些能源资源、土地资源,难以合理科学地进行规划,对于房地产开发和环境之间的关联性也未能规范处理,在此情况下,则难以确保房地产开发项目资源利用效率的有效提升,在资源浪费,甚至对周围生态环境造成破坏的条件下,则难以提升房地产项目开发的整体经济效益、生态效益与社会效益。由此可见,在房地产经济管理工作开展期间,需充分重视各项资源的优化科学配置。

(五) 管理人员素质水平有待提高

在房地产经济管理工作开展期间,还需要发挥管理人员的职能作用。但是,从现状来看,部分管理人员的素质水平尚且有待提升。一方面,部分管理人员自身学习能力不足,未能形成与时俱进、自主学习的意识,在房地产经济管理中仍采取传统粗放式管理方式方法,显然这样难以提升房地产经济管理工作的质量成效。另一方面,房地产企业未能针对管理人员定期开展有针对性的培训教育活动,难以使管理人员与时俱进了解国家对房地产经济管理发展颁布的新政策、新法规,也难以通过有针对性的培训教育提升管理人员实践管理能力水平。总之,从房地产经济管理工作质量水平角度考虑,提高管理人员素质水平至关重要。

三、相关解决对策分析

为解决我国房地产经济管理工作现状存在的一些问题,则需落实有效的解决对策。结合实践工作经验来看,具体解决对策如下:

(一) 构建完善的管理机制

为了能够切实解决我国房地产市场混乱的局面,开展房地产经济管理机制改革工作显得至关重要。因此,需完善房地产经济管理机制,深化国家及当地政府部门对经济管理作用的认识,进一步充分发挥经济管理机制对房地产市场的宏观调控作用。总结起来,构建完善的管理机制的具体举措包括:

(1) 在实际管理工作开展过程中,政府及相关部门需主动转变传统工作理念,坚持可持续性发展基本工作原则,以区域房地产市场情况为基础。适当调整现有的房地产经济管理机制,发挥以房地产市场调节功能为主、达到控制房地产市场发展方向的目标。

(2) 需汲取“双倍印花税”相关管理经验,明确划分政府管理范围,确保房地产经济管理政策能够发挥出实质性的效果。与此同时,不断优化改革现有的财税机制,严厉打击官商合作等违法行为。

(3) 因我国房地产经济正处于不断发展过程当中,房地产行业相关法律法规尚且有待完善。因此,在实际管理工作过程中,政府及相关部门需提高认识,逐步构建具有我国特色的房地产法律法规体系,比如以现有的《城市房地产管理法》、《建筑法》、《土地管理法》为依据,不断完善,建立起完善、切实可行的房地产法律法规体系,确保房地产市场能够处于规范化运行状态,为实现房地产经济合法化管理奠定坚实的基础^[8]。此外,需以现有的房地产法律法规为基础,细化房地产涉及的多元化复杂的财产关系,在达到保护业主正当权益、切实解决业主维权困难问题等目标的基础上,使房地产市场秩序回归正常经济轨道当中。

(二) 构建完善的管理体系

房地产行业以土地为发展基础,而城市土地规划、土地使用情况,会在一定程度上制约房地产行业的发展进程。比如,一些地方政府过于看重短期利益,放宽城市土地审批条件,存在扰乱土地审批秩序的行为,若在建设过程中产生这些问题,则易造成土地资源闲置浪费。因此,构建完善的房地产经济管理体系显得至关重要。一方面,在实际管理工作开展过程中,政府及相关部门需以城市土地规划使用方案为依据,全面清查土地使用情况,开展土地使用情况实地调研工作,着重强调清理闲置土地,严厉打击非法囤积土地行为。同时,认真统计闲置房地产项目数量,结合房地产市场饱和程度,构建极具区域特色的房地产市场预警系统,避免房地产项目盲目开发现象的发生。另一方面,需对土地供应制度进行规范调整,针对现有土地供应制度,在适当调整的基础上,做好土地管理工作,并对土地审批

制度流程进行强化管理,对土地招标制度进行严格执行。此外,强化金融管理,各级政府及部门需遵循“因地制宜”的基本工作原则,以中央政策统一引领为基础,在确保制度与管理与中央保持一致性的基础上,对相关制度适时、适度地进行调整及完善,在积极调控的基础上,使一定区域范围内的房地产经济市场波动幅度控制在可控范围当中,使房地产经济市场实现稳步、可持续发展。

(三) 对管理目标充分明确

在房地产经济管理工作开展过程中,管理部门需对房地产经济管理的目标充分明确,具体包括:

(1) 纳入历史情况、资源分布、实地调研、区域位置等参考指标,准确定位城市性质,使房地产行业结构符合城市发展需求。与此同时,制定持续性的房地产行业发展规划方案,确保城市房地产行业发展的稳定性。在此基础上,充分明确房地产经济管理目标,使日益尖锐的城镇化建设与城乡居民实际居住需求矛盾得到有效解决,有效维护社会稳定,促进经济发展,并使房地产经济高效化管理目标得到有效实现^[9]。

(2) 以我国房地产行业发展进程为基础,出台切实可行的经济管理长期规划方案,预防“越调越长、越长越调”等调控问题的发生。比如,对于土地管理部门来说,需全方位掌握土地的具体应用情况,以房地产市场供需关系变化为依据,对土地的供应量进行适当调整,使供应土地偏多或偏少的问题避免出现,进而避免土地浪费,或者房价过快增长。此外,还想合理管理、协调好房地产的发展规模,以此适当房地产行业良性发展的目标得到有效实现。

(3) 基于城镇化发展期间,会对房地产行业发展产生一定程度的影响。对此,需确保城市规划的可持续性 & 科学性,不但需要使城乡居民对住房的需求得到有效满足,又需要使城乡统一、协调、可持续发展的目标得到有效实现。

(四) 优化配置房地产资源

在对房地产资源进行优化配置的基础上,才有助于房地产经济管理工作顺利、有序开展。一方面,需对现有的土地与能源进行合理分配,考虑到房地产市场能够得到有效调控,使房地产投资过热的情况避免发生,监管部门需针对经济适用房、廉租房、普通住房实施征收地稅策略。另一方面,需对房地产市场加强管理,在细分房地产市场的基础上,使房地产总量得到有效控制。针对其中的公共用品,当地政府部门发挥自身职能作用,采取统一管理模式。对于建筑结构比例的衡量,需对建筑物具体用途进行深入分析研究,然后实施阶梯式稅征收制度。此外,对于房地产资源的优化配置来说,与房地产经济的合理调控之间存在非常密切的关联性,因此需使房地产市场价格维持在合理范围内,确保低收

入人群能够享受公平、公正的住房待遇,以此促进房地产市场的良性发展。

(五) 提升管理队伍素养水平

房地产经济管理作为系统化的一项工作,内容繁多,复杂程度高,构建完整、高素质的管理队伍刻不容缓^[10]。一方面,房地产经济管理部门领导需引导管理人员积极主动学习,树立与时俱进的思想理念,学习房地产经济管理相关政策、制度知识,提高管理人员的法律意识及精细化管理意识。另一方面,房地产经济管理部门需针对管理人员定期展开培训教育,培训围绕房地产经济理论知识、管理实践技巧双方面展开,通过有针对性的培训教育,全面提升房地产经济管理队伍成员综合素质水平,确保能够完全胜任房地产经济管理工作,最终为房地产经济管理工作质量效益的提高起到保驾护航的作用。

四、结语

综上所述,做好房地产经济管理工作的意义显著,微观层面有助于我国房地产经济管理工作质量水平的提高,中观层面有助于促进地区经济稳步增长,宏观层面有助于国家房地产行业可持续发展。但是,从现状来看,我国房地产经济管理工作仍存在一些有待解决的问题,因此需从管理机制、管理体系的完善出发,并明确管理目标、优化配置资源,并提升管理队伍素质水平等。总之,相信从以上方面做好,我国房地产经济管理工作质量水平将能够得到全面提高,进一步为我国房地产事业的稳步、可持续发展奠定坚实的基础。

参考文献

- [1] 陈寿南. 房地产经济管理的问题及解决路径[J]. 内蒙古煤炭经济, 2021(13): 71-73.
- [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.
- [3] 王巍. 我国房地产经济管理中面临的问题及对策[J]. 中国储运, 2021(03): 183-184.
- [4] 董培湖. 低碳模式下房地产经济管理创新[J]. 环渤海经济瞭望, 2020(09): 55-56.
- [5] 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.
- [6] 肖鲁赛沙. 低碳模式下我国房地产经济管理创新探索[J]. 中国市场, 2020(18): 47+49.
- [7] 李光绍. 我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J]. 城市住宅, 2020, 27(02): 218-219.
- [8] 李林. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 住宅与房地产, 2020(05): 15.
- [9] 解尊松. 我国房地产经济管理中存在的问题与对策[J]. 中国市场, 2019(36): 75-76.
- [10] 张媛. 浅析我国房地产经济可持续发展的措施[J]. 山西农经, 2019(17): 143+145.