

简述房地产经济管理中存在的问题与对策

贾峰

九冶建设有限公司 陕西 咸阳 712042

[摘要]2020年12月召开的中央经济工作会议指出“住房问题关系民生福祉”，提出将解决好大城市突出住房问题作为2021年要抓好的重点任务之一。住房问题是我国经济社会发展深层次矛盾的集中体现。当前我国的房地产市场领域的发展速度和变化速度越来越快，甚至每一季度的房地产市场行情都会出现一定的差异，为了进一步提高对房地产市场的预测和管理，针对不同类型的变化做出更加科学合理的判断，采取更为妥当的措施，需要对房地产进行科学化的经济管理，因此，针对新形势下房地产经济管理进行探究有重要的意义和价值。基于此，本篇文章对房地产经济管理中存在的问题与对策进行研究，以供参考。

[关键词]房地产；经济管理；存在的问题；对策分析

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.08.079

引言

我国房地产业的良好发展，在很大程度上促进了我国经济水平的提高，且在城镇化进程的推动方面发挥重要作用。但是从实际情况来看，房地产行业存在价格虚高的问题，其势必对房地产行业的发展带来不良影响。因此，就房地产经济管理需要对我国经济带来的影响进行正确认识十分有必要，然后还需要采取有效的措施进行改进，以此更好地推动房地产市场的良好发展。本文着重就房地产经济管理虚高对我国经济运行产生的影响进行探究，以此为促进过敏经济可持续发展奠定良好基础。

1 房地产行业发展形势分析

纵观近十年的中国房地产市场，在经历了国家限价、货币紧缺以及后来的房屋限购政策后，房地产的发展速度得到提升，以北京国贸商圈地带为例，其楼盘价格普遍超过30000元/平方米，上海市区的房屋住宅均价也早已突破20000元大关，虽然一线城市的房价逐渐走高，但整体来看，房地产的发展仍较为艰难，国家政府有关部门对于房地产市场调控的力度逐渐增强，保障类住房的供给规模仍在进一步扩大，市场成交同样处于低谷期，但最近几年此种发展态势似乎有所减缓，国家加快社会主义现代化国家的建设进程，在基础设置以及区域开发方面逐渐放开政策，但从眼下来看，受近两年出现的新冠疫情影响，中国乃至世界的经济发展都有放缓节奏，但我国在此种严峻的国际形势下依旧保持了经济总量的上涨态势，此种结果也能够从侧面反映出国家先前在发展进程中所出台的一系列政策的正确性。但对于房地产行业来讲，此种发展现状可谓行业寒冬，外部环境导致了决策团队的思想高度统一，这也为部分开发商带来了资金方面的问题，因此部分企业会对其掌握的楼盘进行降价售卖处理，希望通过让利的做法能够刺激到买房观望者的购房欲望，此种方式虽然体现出了一定的成效，但房地产企业的回报率降低定会对其今后的发展，此种解决方式并不能长久应用，在后续的发展中，营销策略的制定将会成为影响企业发展甚至房地产市场走向的关键因素。

2 房地产经济管理中存在的问题分析

2.1 房地产刚性需求不稳定

衣食住行是每一个公民的基本需求，但是随着房地产经济的快速发展，如今住房消费已经成为每一个公民日常消费中最大的消费项目。特别是近几年，在房地产经济突飞猛进的背景下，我国很多公民已经买不起房，传统的住房格局已经被打破。当下的房地产基本为一些高楼式的楼房，在这种群居空间里，容易出现社会资源统一供应的情况，因此可以说房地产经济更多体现了民生保障主义。房地产的迅速发展对我国有利，但是如果房价无止境的疯涨，且国家市场监管局不做好监督工作，将形成刚性需求，房地产行业的泡沫性特征将越来越明显。为确保市场经济的协调发展，提高人民的住房购买能力，国家相关部门有必要加强对房价的监管，必要时出台政策限制房价的进一步提升。例如，国家政府可以出台一些廉价以及租房政策，用以完善住房形式，满足广大公民的住房需求。目前很多小城市的刚性需求已经渐渐缓和，通货膨胀和回报率有所下降，很多房地产开发商以及企业逐渐失去信心，因此导致房地产刚性需求持续走低。

2.2 政策调控的影响

近年来，国家和地方政府对房地产实施了相应的调整政策，这将对土地资源供应、金融成本和消费者的房地产购买意愿产生一定的影响，对房地产经济的发展产生一定的影响。20世纪90年代初，中国出现了第一批炙手可热的房地产经济。国家和地方政府出台了一些房地产开发政策，对市场经济进行了宏观调整。然后，在21世纪，受全球经济危机的影响，房地产的发展陷入了低谷。为了刺激国民经济的发展，政府出台了一些购房优惠政策，以刺激人们购房，从而带动房地产业的发展，激发整个经济产业的活力。国家出台的政策可以从侧面调控房地产的发展。这表明，无论是从土地和货币供应方面，还是从消费需求方面、税收政策等中间环节，国家都会对房地产经济的发展方向产生一定的影响，这也是该政策的初衷。

3 提升房地产经济管理的对策

3.1 建立健全的管理制度体系

房地产行业在我国发展规模不断扩大，其中的矛盾也日益凸显，主要就包括经济发展和环境保护之间的矛盾，内部管理和外部环境之间的矛盾，发展目标和实际不相符的矛盾等，

在低碳经济的作用下，不能只依靠政府和国家政策来对房地产行业进行调节，企业自身也需要完善内部管理制度，以更好应对来自各方面的挑战。有关人员要根据企业自身发展的实际情况，建立健全经济管理制度体系，将企业内部管理和市场经济的外部环境相结合，加强两者之间的联系，为其未来的发展指明方向。经济管理制度包含的内容十分广泛，要涵盖资源配置、人员管理、投资、融资等。在低碳经济模式下，不能一味地追求经济效益，而是要将其和节能减排、资源合理分配相结合，以完善的制度体系，实现经济效益、社会效益、生态效益的最大化。

3.2 要对政策进行科学的把握

在发展房地产经济的过程中，要把握国家和地方政府出台的相关政策。我们要正确把握它在国民经济中的地位。在保障民生、控制战略资源的基础上，进一步提高开放性和规范性，引导房地产经济回归市场经济轨道，减少人为因素的影响，让市场在资源配置中发挥决定性作用。引导房地产经济从粗放型向精细化、科学化发展，提高资源利用效率，提高土地供应政策门槛，避免土地资源的囤积等浪费、闲置和投机，促进房地产经济更加科学、合理、有序。此外，房地产经济的发展与金融业的发展密切相关。一方面，房地产经济高度依赖金融业。另一方面，房地产业是银行信贷业务的重要对象。在此背景下，房地产业的波动将增加银行信贷风险，银行的信贷政策将进一步制约房地产经济的发展。因此，有必要根据实际情况科学制定房地产信贷政策，既要防止过度紧缩引发的行业危机牵连自身，又要避免供给过剩导致房地产行业“虚热”。

3.3 加快完善房地产经济金融体系

为保证房地产经济的持续稳定发展，国家相关部门以及房地产行业有必要加快房地产金融体系的构建，用以推动房地产行业发展水平的稳定提升。其一，房地产行业要和银行建立良好的合作关系，通过向银行借贷充分发挥金融政策的作用，实现银行和房地产行业的共同发展；其二，房地产企业要转变融资方式，避免使用传统落后的融资方式，通过采用先进的融资方式，有效推动自身经济水平的不断提升，实现房地产经济的稳定发展。

3.4 房地产市场风险预警机制的建立

需要对风险预警机制的建立健全，同时，还需要研究房地产市场规律性、前瞻性。要想使房地产管理部门规划、决策与调控等行为由感性走向理性，对房地产风险预警系统建立健全具有重要意义，其不仅关系到房地产行业的良好发展，同时，其是房地产市场调控、房地产管理部门科学规划决策不可忽视的部分。通过在多层次房地产市场预警系统的建立方面下功夫，并重点监控相关指标，包括土地、投资、价格、空置率等，为房地产各主体在相关决策制定方面提供参考依据，更好的预判市场走向，以此理性的认识房地产市场发展，从而使得

房地产行业的可持续发展得以推动。

3.5 坚持创新驱动发展，培育经济发展新动能

2003年以来，房地产业成为我国经济发展的重要动力，在促进经济繁荣和稳定增长方面发挥了重要的作用。因此，长期以来形成了一种“惯性思维”，即经济增长压力增大的情况下，以促进房地产发展的方式来稳定增长。党的十八大以来，我国经济社会发展阶段和发展环境发生了深刻的变化。以房地产投资来促进经济发展的方式已经难以以为继，而且这种方式不利于房地产业的健康发展，应让房地产业回归“居住”属性。应坚决贯彻落实党中央的决策部署，坚持创新驱动发展，坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，培育经济发展新动能。一是健全科技创新新型举国体制，组织研究机构和企业开展核心技术攻坚战，实现关键核心技术自立自强，占领国际科技竞争的制高点。二是构建科技成果转化的生态系统。我国已经成为科技大国，拥有大量的专利技术，但是产业化率很低，造成科技资源的浪费。应当构建包括科技创造主体、产业应用主体、风险资本提供主体、中介服务机构等无缝衔接的科技成果转化的生态系统。三是更好发挥政府宏观调控作用，通过产业规划等方式大力发展新一代信息技术产业、生物产业、高端装备制造产业等战略性新兴产业，实现高质量发展。

结束语

综合上述内容来看，房地产行业在当今时代正面临着严峻的挑战，结合其近年来的发展历程以及在发展中体现出的众多问题来看，解决房地产面临问题的关键还在于顺应外部政策，加快产业内部结构调整，并且在经济管理方面也要积极结合新时代元素，切实推进地产行业的良性发展。

参考文献

- [1] 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.
- [2] 肖伟林. 房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 门窗, 2019(23): 64.
- [3] 朱梅芬. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 营销界, 2019(34): 250-251.
- [4] 马锡龙. 房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 企业改革与管理, 2019(12): 214-215.
- [5] 肖向丽. 房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 四川水泥, 2019(05): 243.
- [6] 王洪. 我国房地产经济管理中存在的问题与对策分析[J]. 环渤海经济瞭望, 2019(04): 66-67.
- [7] 李春静. 新时期房地产经济管理存在的问题及其解决对策探讨[J]. 住宅与房地产, 2019(05): 22.
- [8] 鲁芳. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J]. 商讯, 2018(21): 43.