

新时期房地产档案管理利用

考秀彬

(山东省烟台市招远市住房保障和交易中心 山东 招远 265400)

[摘要]新时代和经济的崛起对我国的整体经济水平提高了不止一个档次, 房地产企业是随着我国发展的基础企业, 很简单的说房地产的成交量很有成度的说明了我国国民的基本消费水平。所以说要更加积极的管理房地产用户的真实信息但是也可以在征求对方同意的情况下合理的利用信息来发展房地产企业, 前提是必须要合理。

[关键词]新时期房地产; 管理; 利用

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.04.433

一、引言

2021年作为千元年开头的初始年份, 我国的top40城市房产成交量已经达到40亿之多, 这一点已经足够说明了什么问题? 答案很简单。随着我国的经济水平发展, 1000万的房子已经很难成为豪宅了, 八十年代跟现在的差别已经显而易见。那么我国是怎么从“垫底”成为top的呢? 答案可以在此片论文中寻找。随着房地产的崛起, 购置房子的用户随之变多, 那么这一行业的需求也会越来越多, 需要的工作人员也是直线上升。此篇论文将会着重于怎么去管理新时期的房地产相关问题和如何合理的利用房地产档案信息拓展新的机会。

二、新时期房地产的发展

房地产业对国民经济增长具有一定的超前性与敏感性, 经济快速增长必然要以房地产发展为前提。基于此, 文章主要针对近年来我国房地产业的发展现状进行了总结, 并分析了未来房地产发展的趋势, 给出了一些观点和看法, 具有一定的现实性意义。房地产的发展模式还不够完善, 随着当前房地产业的发展, 不仅对我国经济发展起到了促进型作用, 同时在快速增长的过程中也有大量问题存在。纵观当前我国一些大城市房价情况, 多数城市的房价增长速度都非常快, 甚至和人们的购买能力出现了冲突的现象, 人们的实际支付能力与居高不下的房价之间出现了非常严重的失衡现象。现在很多城市可用土地稀缺, 各大开发商之间的竞争非常积累, 直接造成了低价过高的局面。对于一些二线、三线城市来说, 因为外来人口比较少, 可以道东经济增长的企业也非常少, 这种情况下为了促进城市经济的快速增长, 经常会低价出售土地, 以吸引开发商建设, 从而带动经济增长。该举措一经提出, 很多开发商开始将目光转移到了这些二线、三线城市, 但是由于这些城市的经济本身就不发达, 同时外来人口也比较少, 多数居民的购房需求并不急切, 因此出现了供大于求的现象, 最终中线城市房价维持到了现在这种相对平衡的状态中。

综上所述, 房地产经济发展和人们的生活直接相关, 与国家及人民的切身利益紧密相连。随着当前社会经济的快速发展, 房地产发展过程中很多问题也随之暴露出来, 对房地产发展的步伐形成了阻碍, 对百姓的生活也产生了不利影响, 甚至使人们对房地产行业产生质疑。这种情况下国家有必要采取措施进行调控, 利用有效措施来消除房地产行业中的弊端, 制定出更加合理、全面的政策, 为民众支付房款提供保证, 与此同时, 还要大力发展经济, 利用其他产业的发展来促进房地产发展, 保证房地产行业可以得到健康发展。此外, 国家还要严格监控房地产业发展, 一旦发现问题应进行及时解决, 引导其朝着正确的方向发展, 从而为我国社会经济发展做出更大的贡献。

三、如何管理房地产从业人员

房地产开发具有投资大、耗力多、周期长、高赢利、高风险的特点。房地产开发从购地、规划设计、建设、销售到资金回笼, 是一个较长的过程, 少者二、三年, 多者三、五

年, 或者更长的时间, 经营效果的不确定性和风险程度极高。房地产开发收益既受国家政策、法律约束的影响, 又受地理环境、市场供求关系变化的影响。房地产企业经营的特点决定了房地产企业财务管理具有如下特点: 资金管理是房地产企业财务管理的核心内容; 房地产企业资金投入量大, 投资回收期长, 房地产开发从拿地、设计到建设的各个环节都是巨资运作。由于房地产企业普遍负债比率过高, 资金沉淀严重, 加上融资渠道较窄, 如果资金管理不善, 或过度投资、盲目投资, 极易造成资金链断裂的风险。所以房地产企业从开发到销售回款这一漫长的开发过程中, 资金的筹集、使用、回笼无不涉及财务管理的方方面面, 资金管理在房地产企业财务管理中处于核心的地位。经调查我国从业人员有8.5亿三分之一的工作人员都是从业房地产工作, 群众数量即使繁多琐碎, 也会有相应的管理手续和规范应该遵守。

四、如何合理利用房地产档案

房地产这一行业在崛起的途中其实也相对的出现了很多问题, 比如很多房地产行业的从业人员在得到购房用户的真实信息后高价出售给有需求的买方。其实要是总结来说这一现象的出现也不能全怪房地产从业人员, 有买有卖那么就证明房地产行业近年来的混乱并没有得到改善, 反而还是有很多开发商互相串通购房人员的信息用来做其他的生意往来。随着互联网信息的逐渐强大问题也都逐一显现出来房产档案从立项到批复, 从招(投)标设计、开工到竣工, 既含概土地、规划、城建、监测、地产开发商、承建、消防等单位环节。房产的上市、交易、转让、过户等都需要动态的管理。这些环节中我们是否能准确归档、迅速提取查阅, 不断提高房产行政管理部门的管理质量, 对工作流程进行标准化, 规范化, 现代化的管理起到重要的作用。应该科学合理的运用互联网带来的便利而不是一味的采用最偷懒的做法去实现个人或者个别企业的方便而造成众多的不便和不满。如今的市场机会繁多, 抓紧发展机会一起营造更清澈和善的开发范围才是作为国家私企业的荣耀和骄傲。国家有很多的正在茁壮成长中的孩子, 如果从小接受到的熏陶和风气不当那么对孩子抑或是国家未来的支撑都何不是灾害? 合理透明的工作范围, 和善慈祥的人文风气是我国公众都应遵守的道德规范。

总结: 时代发展的优势要学会合理运用, 出卖信息属于违法行为此篇论文希望可以起到呼吁作用, 抓住需要学习的优势, 合理改善缺点。这不仅仅是房地产行业的统一问题, 其他行业如果有类似情况的也希望可以得到改善。

参考文献

- [1]张晖. 新时期房地产档案管理的特点及对策[J]. 兰台世界, 2006(05X期): 29-29.
- [2]张晖. "新时期房地产档案管理的特点及对策." 兰台世界 05X期(2006): 29-29.
- [3]张晖. (2006). 新时期房地产档案管理的特点及对策. 兰台世界(05X期), 29-29.