

# 我国房地产经济管理中面临的问题及对策

王义海\*

福建省湖盛满建筑工程有限公司 福建 福州 541100

**摘要:**随着我国经济的不断发展,城市化进程的进一步推进,给我国房地产行业带来了很大的机遇,促进了房地产行业的进一步发展。但是,由于房地产涉及众多的相关产业,因此在发展过程中,我国房地产经济管理出现了一些问题,影响了房地产和国家经济的发展。为了促进我国房地产行业的健康长远发展,房地产企业必须采取积极措施解决房地产经济管理中存在的问题。基于此,本文首先简要介绍了房地产经济管理的概念,然后分析了房地产经济管理中存在的问题,最后提出了解决房地产经济管理问题的具体措施,以此供相关人士参考。

**关键词:** 房地产; 经济管理; 问题; 解决策略

**DOI:** <https://doi.org/10.37155/2717-5189-0307-19>

## 引言

随着国民经济水平的不断提升,众多房地产企业如雨后春笋般不断涌现,跃升成为支撑我国经济体系发展的重要组成部分。房地产的不断发展对于改善国民居住生活的质量有着一定的积极推动作用,通过带动其他产业的发展提升地方经济财政的收入,实现经济发展。但是,其中也存在诸多问题,制约了其健康发展,如果没有采取切实可行的措施解决这些问题,无论是房地产本身还是其产业分支发展都必将受到影响。房地产经济管理与房地产经济发展水平息息相关,因此不断加强新时代背景下房地产行业的经济管理研究,意义重大。

## 1 关于房地产经济管理的概述

经济管理,就是指对有关经济活动组织开展的一种管理行为,其管理主体对象可以是行政事业单位、企业,也可以是个体经营者。经济管理内容主要包括对管理主体对象经济活动的协调组织、计划安排和监管监督等。从管理层次上来划分,可以分为宏观经济管理和微观经济管理。房地产经济管理具有商品性、商品性和多元性的特点<sup>[1]</sup>。这是因为房地产企业开发的房产本身属于一种商品,房地产经济活动也是一种商品交易活动。并且房地产经济在整个国民经济体系中占有重要的一席之地,既是生产活动,也是消费活动,与人民群众的生产和生活密不可分,社会性十分明显。

## 2 我国房地产经济管理中面临的一些问题

### 2.1 相关法律法规不完善

法律法规是房地产行业持续稳定发展的重要保障,相关法律法规不够完善,也是存在于房地产经济管理中的一项重要问题。任何行业的发展都需要法律法规作为保障,房地产行业也不例外,然而相关的法律法规不完善,是目前房地产行业的现状。由于我国房地产行业仍处于初级阶段,法律出台和完善的程度往往跟不上行业发展的速度,法律体系不够全面、成熟,无法满足行业发展的需要。虽然我国已经结合房地产行业的发展现状,针对房地产行业的一些问题出台了多部法律法规,但是这些法律法规并没有结合不同地区、不同城市的特殊性做出具体细化的规定,缺乏全面性、系统性、严肃性,其整体的法律体系还需要进一步的完善,以便有效支撑房地产行业改变现状,实现快速平稳地发展。

### 2.2 缺乏合理的管理机制

我国的房地产行业在城镇化发展过程中得到了迅猛发展,并且在国民经济发展中处于支柱地位。为了稳定房价,保障房地产行业的健康发展,我国政府也出台了很多了政策和法规。虽然这些政策法规对房地产行业起到了一定的调控作用,但是在具体落实法律法规时仍然存在一些问题。一些政策的可行性较低,房地产行业在执行这些政策时效率也较为低下,导致法律法规没有充分发挥出它应有的作用。我国各个地区在对房地产进行经济管理的进程中,一般都

\*通讯作者:王义海,男,汉族,1974.04.22,洛阳,研究生,经济师,研究方向:建筑与房地产经济。

会将自上而下作为工作的基本原则。这一原则导致地方和中央存在职责划分不清晰的情况,并在政策和法律层面,地方和中央也会存在的一定的分歧。一些房地产企业受到利益的诱惑,进行一些非法活动,例如故意抬高房价,给房地产经济管理工作的顺利开展带来了严重的阻碍。

### 2.3 经济管理目标不够清晰

清晰的发展管理目标是不断提升房产经济管理质量的根本,通过科学的统筹与合理的安排,最大限度地促进房地产经济管理工作的开展,降低和预防潜在风险。但是部分房地产企业在经济管理工作开展过程中目标不够清晰,这使得不断变化的房地产行业与当前相关的政策法规之间经常存在一些微小的偏差,房地产相应的政策与法规具有的约束力也会因此受到影响<sup>[2]</sup>。此外,由于经济管理目标清晰度不足,一些不法分子为了实现自身利益最大化而投机取巧,扰乱了房地产市场稳定的秩序,不利于房地产经济管理。

### 2.4 房地产经济缺少精细化管理

受到前期市场化经济影响,当前很多房地产企业在经济管理方面较为随意,而没能充分发挥出会计的基本作用,往往仅是按照管理者的意图进行数据对照,甚至存在信息混乱或信息不准确等问题。房地产企业在发展过程中将经济利润放在了第一要位,对于自身的经济管理缺乏有效监督,甚至成立了内部监督部门也是“形式大于内容”,其工作过程流于表面。我国在改革开放前期将经济全面发展作为了工作重点,因此在某些领域的管理上存在着粗犷的做法,在一定程度上符合当时的历史环境和历史条件,但是当前经济环境发生了变化,为了促进房地产行业的可持续性发展,就必须在基本的业务管理上进行认真分析并调查,以符合当今社会发展趋势。另外,众所周知,房地产企业的管理思想是由上至下进行渗透,而房地产行业的管理层部分人员法律意识淡薄,往往采用投机取巧的方式获得利润,甚至存在一些经济犯罪问题,整体人员素质不高、缺乏有效的人力资源整合。

## 3 解决我国房地产经济管理中问题的对策

### 3.1 健全房地产经济管理有关法律法规

面对当前国内房地产管理方面法律法规比较滞后的实际情况,立法部门应积极进行关于房地产经济管理领域的立法,政府部门结合房地产经济发展实际情况出台管理法规和条例。不断完善和健全房地产经济管理法律法规,为房地产经济管理和发展提供全方位的法律支持<sup>[3]</sup>。制定的房地产法律法规还要结合人民群众住房需求和市场发展变化情况,及时进行调整和改善,有效解决房地产经济管理法律法规滞后的实际情况,让房地产经济管理在法律框架下健康发展。与此同时,在执行和落实房地产经济管理法律法规上,要严格执法,违法必究,坚决为房地产经济发展扫除法律障碍。

### 3.2 构建合理健全的管理机制

在我国房地产行业发展迅速期间,行业内部不断涌现越来越多的问题,有待完善的管理机制就是问题之一。在构建和完善管理体系的过程中,应该格外注重地方政府和中央政府在经济管理中的职能,明确二者在经济管理中应承担的管理责任,并在各自管辖的范围内落实。采用细分模式进行管理,再加上房地产市场本身具备监管功能,并且有政府部门的加入,进一步保障了我国房地产市场方面的发展<sup>[4]</sup>。严格遵循中央政府部门对经济管理的总体发展方向和价值取向给予的指示,各级地方房地产经济管理要与其管理目标保持一致,根据所在区域房地产行业的自身特征,在遵循总体目标的前提下,采用差别化管理模式。同时,地方政府在调整财政收入结构的过程中,要充分保障房地产在财政收入中的重要地位,进一步实现中央政府与地方政府携手共进,构建完善房地产经济管理机制,使我国房地产经济趋于科学合理,为我国房地产业的发展提供保障。

### 3.3 加强房地产市场管理

加强房地产市场管理,预防房地产经济泡沫现象出现,有利于改善目前房地产行业市场管控不足的现状,进而促进房地产行业的向好发展。首先,政府可以结合各地的实际情况,增强对市场价格的调控能力,针对各地土地等资源的价格不一致等情况,设计最适合当地的价格调控政策,通过限定准入条件来杜绝炒房、炒地等行为,为真正有购房需求的群体提供保障。其次,可以通过完善网上签约制度来规范土地和房屋买卖的流程,这样使流程变得更加简洁、透明化,同时也可以使政府更加及时、准确地掌握土地以及房屋的买卖情况,进而对市场进行更精准地评估<sup>[5]</sup>。最后,还可以通过建立房地产市场运行预警制度来加强对房地产行业风险的检测,以确保在行业市场出现风险时及时地

进行管控。

### 3.4 促进资源优化配置

资源优化配置是促进房地产经济管理顺利进展的重要环节。房地产资源的优化配置指的是合理分配现有的土地和能源。例如,在开发90m<sup>2</sup>以下的住房时,应该开发70%以上的面积;为了有效调控房地产市场,避免出现房地产投资过热的现象,监管部门可以对普通住房、经济适用房和廉租房采取征收地税的方式。与此同时,强化管理房地产市场也是必不可少的工作环节。除了要对房地产市场进行细节划分,还要针对性地控制房地产的总量。政府部门需要统一管理公共用品。在衡量建筑结构比例时,不能以建筑项目为衡量标准,而是要深入研究建筑物的实际用途,并且执行阶梯式的税征收制度。资源优化配置和房地产经济的合理调控有着紧密的联系。将房地产的市场价格控制在稳定范围内,可以让低收入群体受益,让低收入群体也能享受到公平的住房待遇,这对国民经济的健康稳定发展有着重要意义。

## 4 结束语

综上所述,妥善解决房地产经济管理存在的问题对于我国房地产经济的健康发展有着重要意义。经济的不断发展使得人们对住房的要求越来越高。我国房地产经济管理中存在的问题影响了整个房地产行业的发展,因此,相关部门要重视这一问题,对房地产经济管理进行改革和制度性建设,并优化资源配置,促进我国的房地产行业健康可持续发展。

### 参考文献:

- [1]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(2):218-219.
- [2]马新天.房地产经济管理创新发展策略探讨[J].全国流通经济,2020,(9):127-128.
- [3]江英超,马烈,郭磊,等.经济高质量发展背景下房地产项目管理变革及对策研究[J].项目管理技术,2020,18(11):33-36.
- [4]李小燕.房地产经济的可持续发展路径探析[J].工程技术研究,2019,4(16):216-217.
- [5]杨林松.房地产经济管理创新发展解决对策[J].建筑设计管理,2020,37(12):29-33.