

# 房地产开发管理中存在的问题与解决途径

李红卫

滨州市滨城区房屋管理服务中心 山东 滨州 256600

**摘要:** 随着我国社会经济的快速发展,居民对自身物质生活水平的要求也在逐渐提高,从而促使大量房地产企业有了高效的发展,但在现实的发展过程中也面临着越来越多的市场竞争压力以及许多管理方面的问题。因此,本文结合了房地产开发管理中存在的问题,对其解决途径进行了探究,以期能够为相关工作人员提供一些有价值的参考。

**关键词:** 房地产; 开发管理; 存在问题; 解决途径

## 1 房地产开发管理机制对行业发展的重要意义

随着近些年来我国社会经济的不断发展,人们的生活水平也得到了同步的提高,而在家庭理财、消费等方面的观念也不断发生新的变化,这在一定程度上促进了房地产行业的突破性发展,因此,房地产行业始终作为我国最重要的经济支柱,在这种背景下,也使得我国经济市场迅速走向膨胀的方向发展,这直接加剧了房地产企业之间的竞争,部分房地产企业为了能够进一步提升自身竞争能力,在房地产竞争市场中占得一席之地,进而对房地产开发管理工作加大了投入,房地产开发管理机制的可行性与实用性,是决定企业获得经济效益的核心,因此,房地产企业应当重点以经济效益的发展作为战略目标,充分利用不断完善与成熟的市场管理体系的背景下,落实好每一项房地产开发管理工作中的细节要点,进而顺利开展并不断完善房地产开发管理工作。

## 2 房地产开发管理中存在问题

### 2.1 开发前提缺乏有效调研,可行性研究不足

在房地产开发中,盲目决策属于最大问题。房地产公司在工程建设前期,并未认真开展建设方可获得利润以及市场情况等方面调查工作。开发商得到土地之后,基本上会直接开展工程建设工作,并且并未对工程管理进行有效落实,无法保证后续工作有序开展。工程建设的资金消耗会对开发企业资金链稳定性产生一定影响,一旦遇上销售市场不好,将会严重导致公司难以稳定运转,导致工程项目停工,严重损害开发公司经济效益,同时也会影响土地利用效率。

### 2.2 缺乏健全完善的管理制度

房地产开发管理工作人员的综合素质的高低直接影响着房地产开发管理制度的健全程度,但是在当下的房地产开发管理的过程中,管理工作人员缺少对房地产开发管理的深入认知,管理理念和管理重视程度也不够清晰,这就造成管理制度不健全,不能够充分满足现实管

理中的需求。而大多数的房地产开发企业为了节省时间和节约成本,就直接照搬照抄其他房地产开发商成功的管理制度,丝毫未考虑自身工程的实际情况,也没有考虑到该管理制度是否真正符合自己的发展需求,能否促进自身工程的良性发展。这样不健全的管理制度会给今后的工作留下潜在的风险,同时也无法对房地产开发起到实质性的管理作用,进而会严重影响房地产开发的其他工作,阻碍工程建设的进度。

### 2.3 融资途径过于单一

众所周知,房地产行业的发展运作过程中离不开雄厚资金的支持,在现阶段,因为我国监管部门不断地对企业股权融资工作提出了更高的要求,许多房地产企业必须进入到债务性融资的发展状态中才能够帮助企业的正常发展,该问题是导致我国房地产行业负债率急剧增长的重要因素之一。在现行融资发展的背景下,尽管许多房地产企业在面对债务性融资过程中,有多种融资手段可供选择,而在目前的经营状态下,房地产企业适用的融资的模式却少之又少。根据大数据显示,我国房地产行业在截止到2015年,企业资金到位金额为12万亿元左右,而在债务性融资范围内的金额高达7万亿元左右,在这些金额当中,个人单位的按揭贷款占重要份额。根据这种情况,证明在目前阶段,我国房地产开发企业的融资方法处于单一的状态。在这种背景下,因为负债率较高,再加上企业融资方式较为单一,严重影响我国房地产企业的可持续发展。

## 3 房地产开发管理中存在问题的解决途径

### 3.1 创建企业内部相关制度

房地产开发企业在实施相应经营活动时,不仅仅需要对市场消费的实际需求实施精准定位,还要在日常开展工作过程中积极加强自身建设,并在企业内部积极构建和不断完善内控制度,保护投资者的合法权益,改进与完善地产公司的管理结构以及保证资本市场的有效运

行。房地产企业可以通过以下几种方法建立和完善内部控制制度。一是环境控制法,包含组织机构控制法、企业人文控制法和风险防范控制法;二是业务控制法,经过特定的授权批准来达到有效内控的行为;三是报告控制法,建立起适合企业的内部的管理报告体系,以此来全面地反映一些业务活动,同时及时地提供重要信息可以有效进行调整或者优化;四是监测控制法,采取自我评估与内部审计的方式,对内部经济活动与管理制度的合理性进行评价。如此,方可让房地产企业在日益激烈的市场竞争中脱颖而出。

### 3.2 提高房地产开发项目工程现场管理水平

市场调研问题是一个项目开始前不能忽略的环节,它是项目成败的关键。房地产企业虽然都是在城建项目进行施工建设与相关管理,但是作为建设销售房屋这种大型不动产的特殊企业来说,也不是每一种类型的项目都能够胜任,而且也并不是能够胜任的项目都能够赢得市场的肯定从而提升企业的经济效益。许多房地产企业在经营管理及运作过程中一直未能取得更大的成绩往往就在于没有很好的进行市场定位。市场定位对于房地产企业来说非常重要,如果在经济较发达地区,人们的消费观念及消费能力能够接受高档住宅乃至独栋别墅,那么企业如仅仅进行经济适用房类型的房地产开发建设往往无法让消费者满意,甚至无人问津,而如果在人们基本住房要求都无法得到充分保证并且消费者的房屋消费能力有效的地区,如果一味追求高档、奢华、价格不菲的项目建设,更是无法有效占领当地市场。所以良好的地位是企业项目开发及后续管理工作有序开展的前提与基础。在市场调查工作方面,不仅要了解市场需求情况,同时也要深入调查与了解在同一区域内其他房地产开发企业经营企业的具体情况,要了解对方的优点和缺点,了解对方在项目开发机管理工作中的成绩和缺陷,在对比其市场发展和拓展情况制定行之有效的应对措施。根据调研结果,做出可行性报告书来指导项目的实施开展,使得项目能按计划开展,不浪费时间,提高效率。

### 3.3 开发设计的管理要点控制

在开展房地产开发管理工作的过程中,要充分重视设计管理的环节,项目建议书解决的是“要什么”问题,设计环节要能对此绘制蓝图。设计环节的经济指标和技术应用是比较关键的,设计环节实现两个层面内容的平衡发展是关键,优化的项目设计能够将经济性以及技术性有效地结合起来,提升方案整体的设计质量水平。例如,确定总平面布置以及户型的设计、建筑立面

以及景观设计和设备配置标准等后,就要从资本的投入方面着手,对成本的控制方面加强重视。从成本投入的有效性角度进行考量,将增值效果项目开发设计作为后续施工环节的重要依据,保障其安全、准确以及可实现性是比较重要的,这对整个房地产开发项目的发展也有着积极作用,因此,相应的项目管理团队需要在对标的准确性以及时间的有效安排等方面进行积极优化,从房地产开发设计管理工作方面进行优化,才能真正提升开发设计管理的质量。

### 3.5 落实好房地产开发建议书的管理

在现阶段,房地产开发建议书作为开发项目的重要前提,其核心目标就是对房地产的相关建设项目展开市场调查与评估工作,为房地产项目的开发奠定基础,确保开发项目与房地产企业的实际发展情况保持一致,并确认是否符合我国房地产行业的政策与法律法规、规划等要求,最终根据房地产企业的人力资源、财力、物力等方面的情况进行资源统筹与整合工作,除此之外,房地产项目开发管理人员需要掌握目标客户群、建设周期、建设规模、建筑方案、销售方案等方面的实际信息,进而展开进一步的研究与判断,从而合理安排企业运营过程资金的筹措与投入渠道,确保资金的使用健康,在完成项目的调查研究之后,摸索出一套符合项目运营要求的管理思路,确认最终的目标,为后续的开发工作奠定有利的条件。

结束语:全球化经济体制下,我们要努力提高自己的核心竞争力。在房地产开发过程中,改善自身的开发管理制度,科学理性的制定好计划,严格按照操作流程规范运作。对投资决策阶段的前期市场可行性研究调查工作给予足够的重视,并对项目开发全过程实施严格的计划管理,确保房地产开发项目的顺利实施,房地产企业能健康发展,为我国经济及社会快速发展做贡献,让国民能住上满意放心的好房子

### 参考文献:

- [1]顾泓渊.对于房地产开发管理的特点及其要点分析[J].住宅与房地产,2020(13):151+162.
- [2]谢恩.房地产开发项目工程管理特点及分析研究:评《房地产开发项目管理》[J].材料保护,2020,53(7):197-199.
- [3]周景山.房地产开发项目成本管理特点研究[J].财经界(学术版),2021(18):112-113.
- [4]刘剑荣.浅析房地产开发管理中存在的问题与解决的途径[J].工程技术(全文版),2020(3):88.
- [5]周帆,乔新新.新时期房地产开发管理中存在的问题与解决的措施[J].建筑工程技术与设计,2021(34):3314.