

# 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策

后德年

安徽省芜湖市自然资源和规划局湾沚分局 安徽 芜湖 241100

**摘要：**我国房地产经济管理存在一系列问题，包括经济管理目标不够清晰、缺乏合理的管理机制、资源配置不科学等。这些问题不仅影响了房地产市场的健康发展，也对社会经济稳定产生了不利影响。针对这些问题，本文提出了相应的解决对策，通过这些措施的实施，旨在促进房地产市场的平稳健康发展，保障人民群众的住房需求，推动社会经济的可持续发展。

**关键词：**房地产；经济管理；问题；解决对策

## 引言

随着我国经济的迅速发展，房地产行业作为国民经济的重要支柱，其经济管理问题日益凸显。当前，我国房地产经济管理存在诸多问题，这些问题不仅影响了房地产市场的健康发展，也对整个经济社会的稳定产生了不利影响。因此，深入分析我国房地产经济管理存在的问题，并提出有效的解决对策，对于促进房地产市场的健康稳定发展具有重要意义。

## 1 我国房地产经济管理存在的问题

### 1.1 经济管理目标不够清晰

我国房地产经济管理领域当前面临着的一系列挑战，其中最为突出的问题之一是经济管理目标的模糊性，这一状况对房地产行业的健康发展构成了显著阻碍。明确且具体的发展管理目标，对于提升房地产经济管理的整体质量和效率至关重要。它要求管理者能够运用科学的规划方法和合理的资源配置策略，确保经济管理活动能够有序、高效地推进，同时有效预见并规避潜在的市场风险和法律合规问题。然而，遗憾的是，不少房地产企业在实际操作中，经济管理目标的设定显得含糊不清，缺乏明确的导向性和可操作性<sup>[1]</sup>。这种目标的模糊性不仅削弱了企业内部管理的精准性和有效性，还加剧了房地产行业与外部政策环境之间的脱节。随着房地产市场的快速变化和宏观调控政策的频繁调整，一个清晰的经济管理目标本是连接企业运营与市场导向的桥梁，但目标的缺失使得企业难以准确捕捉政策信号的微妙变化，从而难以做出及时且恰当的响应。政策与法规作为规范市场秩序、保障公平竞争的重要工具，其约束力在经济管理目标不清晰的情况下被大大削弱，导致一些政策意图难以有效传达和执行，市场违规行为时有发生。此外，经济管理目标的模糊还为不法分子提供了可乘之机。在利益驱动下，部分市场主体可能采取投机行为，通过钻

政策空子或利用市场信息不对称等手段，追求短期利益最大化，而置长期的市场稳定和可持续发展于不顾。这些行为不仅损害了消费者的合法权益，破坏了房地产市场的公平竞争环境，还加剧了市场泡沫的形成，增加了系统性风险，最终对整个房地产行业的健康发展构成了严重威胁。

### 1.2 缺乏合理的管理机制

一方面，部分政策设计存在固有缺陷，导致其实施效果大打折扣。这些政策漏洞不仅让不法分子有机可乘，利用规则空白进行投机操作，也削弱了政策本身的权威性和执行力。此外，房地产行业的执行效率低下也是影响政策效果的重要因素之一。即便政策本身设计合理，若缺乏有效的执行机制和监督机制，也难以确保其在行业内的全面、深入贯彻，从而难以充分发挥其应有的调控功能。另一方面，我国房地产经济管理在体制层面还面临着“从上到下”工作模式带来的挑战。这种传统的层级式管理模式虽然在一定程度上保证了政策指令的传达与执行，但同时也造成了地方与中央之间责任划分不明确的问题。在实际操作中，地方与中央在政策和法律理解上的差异，以及由此产生的意见分歧，往往导致政策在执行过程中出现偏差，甚至产生矛盾<sup>[2]</sup>。这种体制性的障碍不仅影响了政策的连贯性和一致性，也加剧了市场调控的难度。最后，一些开发商在追求利润最大化的过程中，不惜采取违法手段，如恶意哄抬房价、虚假宣传等，严重扰乱了市场秩序，损害了消费者的合法权益。这些不法行为不仅加剧了房地产市场的泡沫风险，也破坏了公平竞争的市场环境，阻碍了行业的健康发展。

### 1.3 资源配置不科学

房地产企业在规划与开发项目时，往往面临着规划方案可行性不高的问题，这主要体现在对能源、土地等

关键资源的规划利用上缺乏科学性和前瞻性。由于未能充分考虑到资源的稀缺性和环境的承载能力,许多房地产项目在开发过程中出现了资源过度消耗、利用效率低下的问题。例如,土地资源的利用往往过于粗放,未能实现集约化、高效化的利用模式;而在能源使用方面,一些项目在设计 and 建设过程中忽视了节能降耗的重要性,导致能源浪费现象严重。更为严重的是,部分房地产项目在开发过程中忽视了与环境的和谐共生。为了追求短期的经济利益,一些企业不惜以破坏生态环境为代价,进行过度开发或不合理建设。这不仅导致了自然资源的过度消耗,还引发了水土流失、生物多样性减少等一系列生态环境问题。这些环境问题不仅影响了当地居民的生活质量,也对整个生态系统的平衡构成了威胁。并且,资源配置不科学的问题不仅限于单个项目或局部地区,其连锁反应还逐渐显现为对整个房地产行业乃至整个经济体系的负面影响。由于资源利用效率低下和生态环境破坏,房地产行业的健康发展受到了严重制约。一些地区出现了房地产泡沫经济的现象,即房价高涨、投资过热、市场供需失衡等问题。这些泡沫现象不仅加剧了经济波动,也增加了金融系统的风险。此外,资源配置不科学还对其他行业的发展产生了不利影响,房地产行业作为国民经济的重要组成部分,其健康发展对于其他行业的带动作用不言而喻。但是,当房地产行业出现资源配置问题时,其对其他行业的辐射效应也会受到影响。如建材、家具、装修等相关行业的市场需求可能会受到影响,进而影响这些行业的生产和就业。

## 2 房地产经济管理问题的解决策略

### 2.1 制定明确的房地产经济管理目标

在探索房地产经济管理问题的解决方案时,制定明确的房地产经济管理目标是首要且关键的一步。这一目标的确立,不仅为房地产行业的健康发展提供了清晰的导向,也是确保政策制定与执行有效性的重要基础。第一,管理部门需要全面掌握土地资源的分布、利用状况以及住房市场的供需关系,这是实现精准调控、避免市场失衡的关键。通过科学的数据收集与分析,管理部门能够准确判断土地资源的稀缺性与潜在需求,从而制定出既符合市场需求又兼顾可持续发展的土地供应计划。同时,基于供需关系的变化,适时调整土地用量和房地产发展规模,确保房地产市场的稳定与繁荣,避免过度开发或供应不足带来的市场波动。第二,城市发展不仅关乎居民的生活品质,也是推动房地产经济持续增长的重要动力。因此,在制定经济管理目标时,必须充分考虑城市的独特历史、文化背景以及地域特色,明确城市

的发展方向 and 定位。这要求管理者不仅要关注经济指标的增长,更要注重城市文化的传承与创新,以及生态环境的保护,实现经济发展与人文、自然的和谐共生。在此基础上,推动房地产经济的发展应突出个性化与差异化,鼓励创新设计,提升房地产项目的文化内涵和附加值,减少因盲目模仿和重复建设导致的资源浪费 and 市场同质化竞争<sup>[3]</sup>。第三,政策频繁变动不仅会增加市场主体的不确定性,还可能引发市场恐慌 and 投机行为,不利于市场的健康发展。因此,管理部门在制定政策时,应充分考虑政策的长期效应,确保政策目标的连贯性和一致性。

### 2.2 制定长期发展规划

随着我国经济的持续快速增长,房地产市场经历了前所未有的变革,其结构与格局已显著不同于往昔。为确保房地产产业的平稳、持续与健康发展,我们必须加快改革步伐,积极应对市场变化,制定并实施一套符合当前及未来发展趋势的长期发展规划。在规划制定之初,首要任务是深入分析房地产行业的实际发展状况,包括市场规模、竞争格局、政策环境等多个维度。通过详尽的数据收集与分析,我们能够准确把握行业的发展脉络,为规划的科学性与可行性提供坚实基础。同时,我们必须对国家的基本国策有深刻的理解,确保发展规划与国家政策导向保持高度一致。在社会主义制度下,房地产行业的发展目标应紧密围绕国家发展战略,既要促进经济增长,又要保障民生福祉,实现经济效益与社会效益的双赢。在制定长期发展规划时,明确行业的发展方向至关重要,这需要我们深入调研市场需求,了解人民群众对住房、商业、办公等不同类型房地产产品的实际需求。通过市场调研,我们能够准确把握消费者的偏好变化,为规划制定提供有力的市场依据。同时,还需关注国内外经济形势、政策走向以及科技进步等因素对房地产市场可能产生的影响,确保规划的前瞻性和适应性。为了制定出更加符合实际、具有可操作性的长期发展规划,基层调研工作不可或缺。通过实地走访、问卷调查、座谈会等多种形式,我们能够深入了解一线市场的真实情况,包括房地产开发企业的运营状况、购房者的实际需求与期望、房地产市场的竞争格局等。

### 2.3 促进资源优化配置

资源优化配置是确保房地产经济管理顺利推进的核心环节,它直接关系到房地产市场的健康发展与社会的整体福祉。在房地产领域,资源优化配置主要是指对土地、能源等关键生产要素进行科学、合理的分配与利用,以实现经济效益、社会效益与环境效益的最大化。具体而言,在房地产开发过程中,应充分考虑市场需

求、土地资源稀缺性以及生态环境承载力等因素,合理规划各类住房的建设比例与面积。例如,针对当前社会普遍关注的住房问题,特别是中小户型住房的需求,可以明确规定在房地产项目中,90平方米以下的住房应占据总面积的70%以上。这一举措旨在满足广大中低收入群体的住房需求,促进住房市场的供需平衡,同时也有助于节约土地资源,提高土地利用效率。为了实现这一目标,政府及相关监管部门需要发挥关键作用<sup>[4]</sup>。一方面,通过制定和执行严格的土地管理政策,确保土地资源的合理利用与保护,在土地出让、规划审批等环节,应充分考虑项目的社会效益与环境影响,避免土地资源的浪费和生态环境的破坏。另一方面,监管部门还可以采取经济手段,如征收地税等,对房地产市场进行有效调控。对于普通住房、经济适用房和廉租房等保障性住房项目,可以适当减免相关税费,以降低建设成本,提高开发商的积极性;而对于投资过热、房价虚高的项目,则可以通过征收地税等方式,增加其运营成本,抑制投机行为,维护房地产市场的稳定。

#### 2.4 完善管理队伍

企业必须深刻认识到经济管理人才的重要性,将人才培养视为企业发展的核心战略之一,这要求企业不仅要注重当前管理团队的能力提升,更要着眼于未来,为行业培养一批具有国际视野、创新思维和扎实专业技能的经济管理人才。为此,企业应建立一套系统化的培训体系,涵盖经济学、管理学、法律、财务等多个领域的知识,以及最新的市场趋势分析、项目管理、风险防控等实战技能。通过定期举办培训课程、研讨会、案例分析等活动,帮助管理人员不断更新知识结构,拓宽视野,提升解决实际问题的能力。而在培训过程中,强化管理人员的实践能力和创新能力尤为关键,企业可以鼓励管理人员参与实际项目运作,从项目策划、成本控

制、资金运作到市场营销等各个环节,让管理人员在实践中学习,在学习中成长。同时,建立项目管理团队间的经验分享机制,促进知识、技能和成功经验的内部流动,形成良性循环。此外,鼓励管理人员走出国门,与国际同行交流学习,了解国际房地产市场的最新动态和管理理念,对于提升管理团队的国际化水平至关重要。除了专业培训,激励机制也是激发管理人员自我提升动力的重要手段。企业应设计科学合理的绩效考核体系,将管理人员的个人成长、工作业绩与薪酬、晋升挂钩,让优秀的管理人才得到应有的认可和奖励。同时,建立开放包容的企业文化,鼓励管理人员提出创新性的想法和建议,为那些敢于尝试、勇于创新的员工提供广阔的职业发展空间。

#### 结语

综上所述,我国房地产经济管理存在的问题不容忽视,需要政府、企业和社会各界共同努力,采取切实有效的措施加以解决。通过完善市场调控机制、加大土地供应、完善购房补贴政策、加强市场信息公开以及推动房地产金融体系创新等措施,可以有效解决房地产经济管理中的问题,促进房地产市场的健康稳定发展。同时,也需要加强监管力度,打击违法违规行为,维护市场秩序和公平竞争。

#### 参考文献

- [1]王云璟.房地产开发企业项目经济管理的实践探讨[J].企业科技与发展,2020(11):253-254.
- [2]王丹霞.浅析房地产经济管理中存在的问题及应对策略[J].中国房地产业,2019(03):41-42+269.
- [3]戚金兴.新时期房地产经济管理的困境与解决办法[J].市场观察,2020(10):129-130.
- [4]杨林松,宋桂芝.房地产经济管理创新发展解决对策[J].建筑设计管理,2020(12):329-331.