

不动产精细化管理模式与创效路径研究

吴宁

中国石油化工集团有限公司 北京 100728

摘要：新型城镇化与存量资产盘活背景下，传统粗放式不动产管理难以适应发展需求，精细化管理成为提升运营效率、挖掘不动产价值的核心方向。本文基于全生命周期管理理念，系统梳理不动产管理内涵，构建涵盖设计原则、核心框架、关键工具及实施路径的精细化管理模式，分析创效理论框架与主要方向，探讨数字化技术的赋能作用，剖析数据孤岛、思维惯性、投入收益失衡等挑战，并提出针对性对策。研究为优化不动产管理体系、拓宽创效渠道提供理论支撑与实践参考，助力不动产保值增值与高效利用。

关键词：不动产管理；精细化管理模式；全生命周期；创效路径

引言：我国不动产市场已从增量扩张转向存量优化，不动产规模扩大与管理复杂度提升，传统“重占有、轻运营”“重形式、轻实效”模式弊端凸显，导致不动产闲置浪费与价值释放受限。精细化管理强调精准化、流程化与系统化，成为破解不动产管理困境、实现提质增效的关键路径。当前，如何构建适配不动产特点的精细化管理模式，依托科学方法与技术挖掘创效潜力，应对管理挑战，是行业亟待解决的课题。本文结合全生命周期思想与数字化技术，为不动产管理提质增效提供可行思路。

1 不动产管理的内涵

不动产管理是指各类主体围绕土地、房屋等不动产资产，开展的规划、获取、运营、维护、处置等一系列全流程管理活动，核心目标是实现不动产的保值、增值与高效利用。其内涵涵盖多个维度，既包括对不动产物理形态的管理，如房屋维护、设施检修、土地养护等，保障不动产的完好性与安全性；也包括对不动产价值形态的管理，如不动产核算、价值评估、收益管控等，最大化挖掘经济价值。同时，不动产管理还涉及合规管理、权益保护、风险防控等内容，需遵循相关法律法规，规范管理流程，防范产权纠纷、运营风险等问题^[1]。与传统管理模式相比，现代不动产管理更强调系统性与综合性，注重全生命周期的动态管控，打破各环节的管理壁垒，实现从前期规划到后期处置的全过程闭环管理，为精细化管理模式的构建奠定基础。

2 不动产精细化管理模式构建

2.1 模式设计原则

不动产精细化管理模式的构建需遵循四大核心原则，确保模式的科学性、可行性与适用性。一是全生命周期原则，贯穿不动产规划、获取、运营、维护、处置的各个环节，实现各阶段管理的无缝衔接，避免管理断层与

资源浪费。二是精准化原则，以数据为核心，通过精准采集、分析不动产相关数据，明确管理重点与痛点，实现精准决策、精准管控、精准服务。三是系统性原则，统筹考虑不动产管理的各个维度、各个主体，构建协同联动的管理体系，打破部门壁垒与数据壁垒，提升管理的整体效能。四是可持续原则，平衡短期管理目标与长期发展需求，在提升当前运营效率与收益的同时，注重不动产长期的保值增值，兼顾经济效益、社会效益与环境效益，确保管理模式的长效运行。

2.2 关键管理工具

关键管理工具是不动产精细化管理模式落地的重要支撑，主要包括四大类工具，助力提升管理的精准度与效率，契合数字化管理平台建设需求。一是数据管理工具，涵盖数据采集、存储、分析、可视化等功能，对接不动产“一幅图”平台建设，通过构建统一的数据标准，整合不动产权属、运营、财务等相关数据，为管理决策提供数据支撑。二是全生命周期管理工具，对不动产从规划到处置的各个环节实现动态管控，实时跟踪不动产状态、运营指标和维护记录，衔接数智化生命周期信息化管控方案，确保管理过程的规范性和标准化。三是绩效考核工具，建立科学的考核指标体系，涵盖不动产利用率、收益水平、维护质量等维度，结合“综合创效、经营现金流”等联动指标，通过量化考核倒逼管理效能提升^[2]。四是风险管控工具，系统性识别不动产管理各环节的潜在风险，包括市场风险、产权风险、运营风险等，建立“全面清查、清单管理、逐步销项”的风险预警与防控机制，降低风险损失。这些工具的协同应用，将精细化管理理念转化为具体实践行动。

2.3 实施路径

不动产精细化管理模式的实施需遵循“分步推进、

循序渐进”的路径，结合“五项支撑”要求，具体可分为四个阶段。第一阶段为基础信息完善阶段，全面清查不动产现状，系统梳理权属档案、运营数据等核心信息，建立标准化不动产台账，打造内部“不动产超市”基础数据库，消除信息盲区与数据缺失问题。第二阶段为管理流程优化阶段，针对不动产管理各环节的流程进行梳理与优化，参照可拆分、可定制的模板化制度体系，消除冗余环节、厘清部门权责边界、制定标准化操作规程，实现管理效能的系统性提升。第三阶段为工具落地阶段，引入各类关键管理工具，搭建“模块化设计、积木式搭建”的数字化管理平台，融合数字地图、物联网等技术，实现数据整合、流程管控、风险预警等功能，推动管理模式的数字化转型。第四阶段为优化提升阶段，通过持续跟踪管理效果，收集各类反馈意见，结合滚动计划方式，不断优化管理流程、完善考核体系、升级管理工具，形成“监测—评估—优化”的长效机制，确保精细化管理模式持续发挥作用。

3 不动产创效路径分析

3.1 创效路径的理论框架

不动产创效路径的理论框架以“价值创造”为核心，基于全生命周期管理理论与价值链理论，构建“基础层—赋能层—增值层”的三层创效体系。基础层聚焦不动产本身的价值挖掘，通过优化管理流程、提升运营效率，降低管理成本，实现基础保值与常规收益。赋能层依托数字化技术、管理创新等手段，为创效提供支撑，打破传统创效瓶颈，拓宽创效渠道。增值层聚焦不动产的价值提升，通过多元化运营、不动产盘活、业态优化等方式，挖掘潜在价值，实现收益的最大化。三层体系相互支撑、层层递进，基础层是创效的前提，赋能层是创效的动力，增值层是创效的目标，共同构成完整的不动产创效理论框架，为创效路径的探索提供理论指导。

3.2 主要创效方向

不动产的主要创效方向紧密围绕不动产全生命周期各环节，结合“控制增量、盘活存量、提高质量”核心要求，构建多元化的价值创造体系。具体而言：一是运营优化创效，通过精细化运营提升不动产利用率，优化租赁定价策略与客户关系管理，降低空置率以提高运营收益；同时加强成本管控，对接成本效益弹性管控机制，减少维护管理等支出以提升盈利水平。二是不动产盘活创效，针对闲置、低效的不动产，通过改造升级、业态调整、转租转让、整治复垦等方式，激活潜力，实现价值提升；例如，将闲置厂房改造为文创园区、产业孵化器，契合新业态综合利用思路，提升不动产收益。三是

多元化经营创效，突破传统租赁经营模式，拓展增值服务，如物业服务、配套商业、停车服务等，结合联合开发、基金推动开发等方案，打造多元化收益渠道，提升整体创效能力。四是不动产增值创效，通过科学的规划与运营，推动不动产的价值升值，如依托区域发展红利，优化不动产配置，争取政府收储增值、对外转让多方竞价收益，实现不动产的保值增值^[3]。

3.3 数字化技术的赋能作用

数字化技术作为不动产精细化管理与创效的重要支撑，在各环节发挥着关键赋能作用，推动创效模式的升级。一是数据赋能，通过物联网、大数据等技术，实现不动产数据的实时采集、精准分析，为管理决策与创效决策提供科学依据，避免盲目决策带来的风险。二是流程赋能，通过数字化管理平台，实现不动产管理各环节的线上化、自动化，优化管理流程，减少人工干预，提升管理效率，降低管理成本。三是运营赋能，通过人工智能、大数据等技术，分析客户需求、市场趋势，优化租赁定价、业态布局，提升运营收益；同时，通过智慧运维系统，实现设施设备的智能化监测与维护，降低维护成本。四是风险赋能，通过数字化风险管控工具，实时识别、预警不动产管理中的各类风险，提升风险防控能力，保障不动产安全与创效稳定。

4 不动产精细化管理与创效的挑战与对策

4.1 主要挑战

4.1.1 数据孤岛与系统整合难度

当前不动产管理中，数据孤岛问题较为突出，各类数据分散在不同部门、不同系统中，如不动产数据、运营数据、财务数据等分别由不同部门管理，缺乏统一的数据标准与整合机制，导致数据无法互联互通。同时，现有管理系统多为独立开发，功能单一，系统之间的接口不兼容，难以实现数据共享与流程协同，增加了系统整合的难度。数据孤岛与系统整合不畅，导致管理决策缺乏全面、精准的数据支撑，难以实现精细化管理与高效创效，制约了精细化管理模式的落地与创效能力的提升。

4.1.2 传统管理思维的惯性阻力

长期以来，我国不动产管理多采用粗放式管理模式，相关管理人员已形成固定的管理思维与工作习惯，对精细化管理理念的接受度不高。部分管理人员仍注重形式化管理，缺乏精准化、系统化的管理意识，对数据驱动、流程优化、技术赋能等精细化管理手段的重视不足，甚至存在抵触情绪。传统管理思维的惯性阻力，导致精细化管理理念难以深入人心，管理流程优化、技术工具应用等工作推进缓慢，难以充分发挥精细化管理的优势，

影响创效路径的落地实施。

4.1.3 技术投入与短期收益的矛盾

不动产精细化管理与创效的实现,需要投入大量的资金用于数字化技术升级、管理工具引入、人才培养等方面,且技术投入的回报具有长期性、滞后性,短期内难以看到明显的收益。而部分管理主体过于注重短期收益,对长期技术投入的重视不足,不愿承担短期投入成本,导致技术投入不足,数字化管理平台建设滞后,管理工具无法及时更新,精细化管理与创效工作缺乏有力的技术支撑。技术投入与短期收益的矛盾,成为制约不动产精细化管理升级与创效能力提升的重要因素^[4]。

4.2 对策建议

4.2.1 顶层设计:制定长期战略与阶段性目标

针对技术投入与短期收益的矛盾,需加强顶层设计,制定不动产精细化管理与创效的长期战略规划,明确长期发展目标与方向,同时分解为阶段性目标,分步推进实施,契合“十五五”总体目标要求。长期战略应立足不动产的全生命周期,结合自身发展需求,明确精细化管理与创效的重点任务、实施路径与资源配置方案;阶段性目标应具体、可量化,明确每个阶段的工作重点与考核标准,确保各项工作有序推进。同时,建立长效投入机制,合理安排技术投入、人才培养等资金,平衡短期收益与长期发展,为精细化管理与创效工作提供稳定的资源支撑。

4.2.2 组织变革:培养复合型人才与跨部门协作文化

针对传统管理思维的惯性阻力,需推进组织变革,打破部门壁垒,培养复合型管理人才,营造跨部门协作的文化氛围,契合“一体三层N平台”组织保障体系建设。一方面,加强人才培养,开展精细化管理、数字化技术等相关培训,提升管理人员的专业素养与创新意识,培养既懂不动产管理、又懂数字化技术的复合型人才,推动管理思维的转变。另一方面,明确各部门的职责分工,建立跨部门协作机制,加强各部门之间的沟通与配合,推

动数据共享、流程协同,打破数据孤岛,形成“上下联动、左右协同”的管理格局,确保精细化管理与创效工作的顺利推进。

4.2.3 技术融合:构建开放型数字化生态平台

针对数据孤岛与系统集成难度大的问题,需加强技术融合,构建开放型数字化生态平台,实现数据共享与流程协同,深化不动产“一幅图”建设。一方面,制定统一的数据标准,规范不动产各类数据的采集、存储、分析与应用,打破数据壁垒,实现各部门、各系统的数据互联互通。另一方面,整合现有管理系统,搭建集数据管理、流程管控、风险预警、创效分析等功能于一体的数字化管理平台,实现管理各环节的线上化、自动化;同时引入先进的数字化技术,如物联网、大数据、人工智能等,不断优化平台功能,提升平台的智能化水平,为精细化管理与创效提供有力的技术支撑。

结束语

不动产精细化管理模式的构建与创效路径的探索,是适应不动产市场从增量扩张向存量优化转型的必然要求,也是提升不动产价值、实现高效运营的重要举措。未来,需结合行业发展趋势与实际管理需求,不断完善精细化管理体系,充分发挥数字化技术的赋能作用,破解管理困境,推动不动产管理提质增效,实现不动产的保值增值与可持续发展。

参考文献

- [1]贝天伟.三维不动产信息管理平台开发及关键技术研究[J].测绘与空间地理信息,2024,47(4):146-148,152.
- [2]刘海燕.信息化时代不动产档案智慧化管理路径分析——以临沂市为例[J].兰台内外,2024(27):19-21.
- [3]魏威.不动产测绘技术在城市规划和土地管理中的应用研究[J].砖瓦世界,2024(20):10-12.
- [4]高飞.不动产档案精细化管理建设路径探析[J].中文信息,2022(5):80-82.