

浅谈工商管理对房地产经济发展的促进作用

张兴运

河南省国龙置业有限公司 河南 郑州 450000

摘要：随着我国经济的快速发展，房地产市场成为了最为热门的行业之一，也成为引领国民经济的重要支柱产业。近年来，随着市场竞争的不断加剧，以及国家政策的不断调整，房地产企业的经营管理也面临着日益严峻的挑战。在这种情况下，工商管理的优化对于房地产经济发展具有非常重要的促进作用。本文将从政府监管、企业管理、投资与融资等方面探讨工商管理对房地产经济发展的促进作用，以期对行业的可持续发展提供一些思路和建议。

关键词：房地产；工商管理；经济发展

1 我国房地产经济存在的问题

房地产经济的快速发展，也出现了一些亟待解决的问题，主要表现在以下几方面：（1）房价过高。房价过高是仅次于房地产产业的房地产业的又一大难题，其中最重要的原因是我国城市化进程急剧推进，满足住房需求的住宅供应不足。此外，经济结构不完善、用户的购房信贷、各地房地产政策等因素也对房价上涨起到了关键性作用。（2）股权限制。目前，房地产企业布局的主要方式都是采用“土拍贷款模式”进行融资，但是，我国房地产领域的投资主要集中于发展商的名下，这种投资存在股权限制，对于私人投资较为不利。（3）政府调控。政府调控对房地产市场的发展起到重要作用，但仍存在一些问题，如调控力度过大或过小、调控政策不合理等。过强的调控会对企业的市场化与创新性产生不良影响，而过轻的调控则会加速房地产市场的异常波动，对社会造成重要的不良影响。

2 工商管理与房地产经济的联系

2.1 房地产经济的特点及影响

（1）面向各地区和行业。房地产经济的产生和发展受到各地区和行业的影 响。不同地区的房地产市场需求、开发方案、政策加工等因素都会影响行业发展的方向。（2）市场需求灵活性强。房地产产品对市场需求的适应性强，可根据不同需求制定市场策略，满足不同人群的住房需求。商业地产也可以根据市场需求灵活调整其产品类型，满足市场需求。（3）资金流动性大。房地产经济是一种资金密集型的经济，需要大量的资金投入。同时，房地产市场投资回报率相对较高，也是资本投资的首选领域之一^[1]。

2.2 房地产经济的发展对工商管理学的影响

（1）财务管理。房地产经济是一种资金密集型经济，财务管理在其中起到至关重要的作用。房地产企

业的成本管理直接关系到企业利润和现金流的分配，因此，企业必须加强财务管理，深入挖掘企业的成本潜力，实行全面的成本控制和管理，达到企业的经济效益和财务效益的统一。（2）组织管理。房地产企业的经营需要进行架构设计，并根据业务的不同设立管理层、营销部门、技术研发部等部门。因此，组织管理在房地产企业内部较为重要。（3）市场营销。市场营销是房地产企业的核心竞争力，营销策略的制定和推广直接关系到企业的经济效益。房地产营销需要根据市场需求，制定相应的营销策略，同时还需要注意企业品牌营销和房地产信息化建设。

2.3 房地产企业治理结构和营销策略

房地产企业治理结构一般为股权多元化的制度，而房地产企业的股权多元化也极大地影响了其内部管理结构。（1）治理结构。房地产企业需要建立健全的治理结构，在治理结构当中加强股权管理，同时重视原则合规性，有效规范公司运作，使之更为高效和有利性，对企业群的稳定运作发挥最大作用。（2）营销策略。房地产企业的营销策略直接影响其经济效益，营销策略需要根据市场需求差异化，利用多种渠道推广新品，从而有效提高销售数量^[2]。房地产营销中也要加强拓展，结合客户需求，细致推入精品住房的推广和营销，使其能够更好地适应市场变化和发展趋势，有效提高企业竞争力和市场份额。（3）与科技相融合。房地产企业的营销需要与科技相融合，借助信息化的先进技术，有效打造智慧房地产。科技融入房地产的销售和信息化加速运用式需要不断提升，满足不断变化的市场需求。

2.4 房地产市场监管机制

市场监管需要重视产业状态、创新市场监督管理制度体系、构建多层次监管格局等多方面策略，防止因行业的偏离或行为的不规范而构成市场秩序的混乱。（1）监管

政策。房地产市场监管需要依靠政策法规的依据,政策法规需要格局全面、制度完善,确保房地产企业遵守法律法规,从而使房地产市场稳步向前发展。(2) 市场监测。市场监测主要对房地产市场行为展开思考,利用各种形式的监测手段,及时准确获取市场微观信息,发现市场问题和风险,同时也能在监管营销策略中得到有效利用。(3) 维护市场秩序。房地产市场的维持有赖于严格的市场监管,这种监管要强调行业自律和公众监督,防止房地产企业违规行为,维护市场秩序,确保市场有序发展。

3 工商管理对房地产经济发展的促进作用

3.1 市场营销

(1) 了解市场需求。房地产企业的发展必须充分了解当地市场需求,满足用户需求是企业发展的前提。因此,房地产企业应该通过进行市场调研和分析,了解市场需求,更好地适应市场变化和发展趋势。(2) 制定营销策略。房地产企业应根据市场需求,灵活制定营销策略,推广新产品。对于不同产品和不同消费群体,采取不同的营销策略,以提高销售数量和营收。同时,企业还需要重视品牌建设和信息化营销,提升自身的市场竞争力。(3) 改善用户体验。房地产企业需要重视用户体验,为用户提供更好的购房服务。提高售后服务质量,加强商品房品质控制,提高企业形象和美誉度,提高用户忠诚度,从而带来更稳定的收益和更好的发展^[3]。

3.2 财务管理

(1) 成本管理。房地产企业主要投资于建筑工程、材料采购、劳动力投入、物流运输等,成本管理在其中起到至关重要的作用。房地产企业可以通过合理控制成本,提升企业效益水平,最大程度地保护其利润收益。(2) 资金管理。房地产行业是一种资金密集型行业,企业需要大量资金投入,因此资金管理也成为企业管理的重要部分。企业要注意资金的监管和管理,确保资金流动性合理,获得资金的最大价值,提高企业的资产收益率。

3.3 组织管理

(1) 人力资源管理。人力资源是房地产企业发展的重要资源之一,人员素质的提高将有助于提高企业的综合运作效率和竞争实力。因此,企业要加强选拔和培训,建立完善的人力资源体系,为企业发展打好人才基础,降低管理成本和风险。(2) 内部管理。企业内部管理措施应该严格执行公司管理层和部门制度,注重资源配置优化、改进营销对象、精益管理、完善企业立法、加强对监管体系的落实,并注重企业内部改革,更好地

改造内部管理模式和技术,以期提高企业竞争力,提高企业效益。

3.4 战略规划

(1) 建立长远战略。房地产企业应该建立长远的发展战略,注重企业发展的内在的协调和全面发展,树立企业核心价值观和企业形象,以实现全面综合竞争力的提高。(2) 多元化战略。房地产企业发展需要采取多元化战略。企业可以通过多元化发展,拓宽发展空间和资源渠道,增强企业市场份额、公众形象、品牌、效益与核心竞争力等多方面,从而更好地适应市场变化和发展趋势。

4 工商管理对房地产经济优化对策

4.1 政府监管

(1) 完善市场监管机制。作为最高监管机构,政府应该加强对房地产市场的监管力度,不断完善市场监管机制。政府部门可以建立多种监管方式,包括行政监管、市场监管、社会监督等,以保证市场的有效运行和健康发展。(2) 加强法制建设和执法力度。政府应该以立法为基础,完善相关法规和政策,建立规范的发展机制和经营环境^[4]。同时,加强相关执法力度,严厉打击垄断、商业欺诈、虚假宣传和其他违法行为,为房地产企业提供公平的竞争环境。(3) 提高市场信息透明度。政府通过加强市场信息的公开、公示、公告,提高房地产市场信息的透明度和公信力,加强市场监管,使市场竞争更加规范和公正。

4.2 企业管理

(1) 精细化管理。房地产企业应该实现管理的精细化,依靠物联网、大数据等工具,精细调控房地产项目经营,从而提高企业管理效率和参与市场竞争的能力。(2) 人才培养。房地产企业应该重视人才培养,加强员工的技能和素质提升。千万不要只追求短期效益,而忽视了人力资源的重要性。人才培养要贴近实际、开拓思路,让人才得到锻炼,实现从员工到管理层的职业晋升,形成可持续发展的人才队伍。(3) 开展品牌建设和市场公关。房地产企业应该深耕品牌建设,提升自身品牌知名度和美誉度,形成企业文化。此外,要加强市场公关,通过多种渠道与消费者沟通,深度挖掘市场信息,并从中获取市场竞争优势。

4.3 投资与融资

(1) 加强投资风险管控。投资风险是房地产市场一直面临的问题。因此,房地产企业在投资过程中,要提高自己的风险意识和风险防范能力,谨慎进行合同签订、资金流动、资产租赁等投资行为,积极控制投资风

险。(2)拓展融资渠道。房地产企业在融资方面不应只依赖银行贷款,而应寻找多元化的融资渠道。可以优先选择外部资本与企业进行合作,融入新的人才和技术,与集团和企业合作,在核心业务领域达成战略协同。

(3)发展科技金融。由于互联网和信息技术的不断发展,科技金融成为新的金融模式。房地产企业可以通过科技金融方式进行融资,发行股权、债券等工具,创新融资模式,以推动房地产行业的合理融资。

4.4 智能化应用

随着科技的不断进步和人工智能的快速发展,智能化已经成为了房地产产业的重要趋势。智能化技术的广泛应用可以大大提高房地产企业的规划设计、施工管理、物业管理等环节的效率和效益,促进企业的升级和转型。首先,运用人工智能和大数据技术,企业可以对市场需求和消费者喜好进行分析和预测,从而更好地制定房地产项目的设计和规划。例如,企业可以利用人工智能进行户型设计和分析,以更好地满足消费者的需求。同时,通过大数据分析,企业可以更加准确地预测房地产市场的趋势和未来发展方向,为企业的战略决策提供更加科学的支持。其次,通过智能化技术,企业可以实现对施工现场的全面监控和管理,从而更好地掌握施工进度和工程质量。例如,企业可以利用智能摄像头对施工现场进行监控,利用智能传感器对工程质量和安全进行检测和评估^[5]。同时,通过智能化技术,企业还可以实现对施工过程的数字化管理和自动化管理,从而更好地提高施工效率和质量。最后,企业可以实现对物业管理的全面数字化和智能化。例如,企业可以利用智能门禁系统实现对物业访问的控制和管理,利用智能照明系统实现对物业照明的控制和管理。同时,通过智能化技术,企业还可以实现对物业维护和维修的自动化和智能化,从而更好地提高物业管理的效率和质量。

4.5 公众参与

首先,企业可以通过各种途径,如线上平台、社交媒体、用户俱乐部等,与用户进行深入交流,了解他们的需求和反馈。同时,企业还可以通过用户调研和问卷调查等方式,听取用户的意见和建议,不断改进产品

和服务。通过与用户的深入交流,企业可以更好地理解市场需求和变化趋势,为用户提供更好的产品和服务。其次,房地产企业应该注重公众信息的公开和透明。企业应该及时公开房地产项目的相关信息,如规划设计、建设进度、工程质量等,让公众了解项目的实际情况。同时,企业还应该公开相关责任人员的信息,如项目经理、监理人员等,让公众了解企业的管理和责任意识。通过公众信息的公开和透明,企业可以增强公众的信任和认可,提高企业的社会形象和声誉。最后,政府部门也应该尊重公众的利益诉求,提高政府公共服务水平,为公众创造更加公平、透明、和谐的消费环境。政府部门应该加强对房地产市场的监管和管理,制定相关政策和法规,维护市场秩序和公平竞争。同时,政府部门还应该提供更加优质的公共服务,如公共住房、物业管理等,为公众提供更好的生活和服务。

结语

随着工商管理的不断优化,房地产企业可以更好地促进了市场的规范化和稳定的发展,推进产业的创新与升级。政府要加强对房地产市场的监管和规范,推动市场的稳步发展,进而实现经济的快速发展。房地产企业应该注重管理创新,提高管理水平,增强企业的竞争力和盈利能力,同时达到可持续发展的目标。总之,工商管理是促进房地产经济发展的重要途径,政府、企业、投资者要在各自的领域中发挥积极的作用,以推进行业的健康、持续、高质量的发展。

参考文献

- [1]柳旺.探究工商管理对房地产经济发展的促进作用[J].广西城镇建设,2020(12):60-62.
- [2]王玲敏.浅析工商管理对房地产经济发展的促进作用[J].科技经济导刊,2020,28(32):233+230.
- [3]曾慧.工商管理对房地产经济发展的促进作用[J].现代经济信息,2019(11):102.
- [4]李娟.工商管理对房地产经济发展的促进作用探究[J].住宅与房地产,2020(36):3-5.
- [5]陈丽丽.工商管理对房地产经济发展的促进作用探究[J].中国房地产业,2020(10):120.