

# 新时期房地产经济管理的困境与解决办法

刘庆梅

荔浦市自然资源局

DOI:10.32629/bd.v9i6.4501

**[摘要]** 新时期房地产经济管理面临诸多困境。管理认知偏差使企业难以科学决策,人才储备不足限制企业发展活力,信息沟通不畅导致运营效率低下,资金管理不善易引发财务风险。为解决这些问题,需强化管理意识,让企业树立正确管理理念;加强人才培养,为行业发展提供智力支持;优化信息管理,实现信息高效流通与利用;提升资金效率,保障企业资金链稳定和合理配置资源,以此推动房地产行业健康、可持续发展。

**[关键词]** 新时期; 房地产经济管理; 困境; 解决办法

中图分类号: F293.3 文献标识码: A

## Difficulties and Solutions in Real Estate Economic Management in the New Era

Qingmei Liu

Lipu City Natural Resources Bureau

**[Abstract]** Real estate economic management in the new era faces many difficulties. Management cognitive deviations make it difficult for enterprises to make scientific decisions. Insufficient talent reserves limit the development vitality of enterprises. Poor information communication leads to low operational efficiency. Improper fund management can easily lead to financial risks. To solve these problems, it is necessary to strengthen management awareness so that enterprises establish correct management concepts; strengthen talent cultivation to provide intellectual support for industry development; optimize information management to achieve efficient information flow and utilization; improve fund efficiency to ensure stable capital chains and rational resource allocation for enterprises, thereby promoting the healthy and sustainable development of the real estate industry.

**[Key words]** new era; real estate economic management; difficulty; solution

### 引言

新时期,房地产行业在我国经济发展中扮演着愈发重要的角色。随着城市化进程加快,居民对住房的需求不断增长,房地产市场持续扩大。同时,行业竞争也日益激烈,企业面临着巨大的挑战。在此背景下,有效的经济管理对于房地产企业提升运营效率、实现可持续发展至关重要。它不仅能优化资源配置、降低成本,还能增强企业的市场竞争力。因此,深入探讨房地产经济管理具有重要的现实意义。

### 1 新时期房地产经济管理概述

在新时期,房地产经济管理的内涵与重要性不断凸显,对房地产行业的健康发展起着关键作用。房地产经济管理是围绕房地产的生产、分配、交换和消费等环节所开展的一系列经济活动的管理。它涵盖了房地产企业的内部运营管理,包括项目开发、市场营销、财务核算等多个方面,也涉及到房地产市场的宏观运行和调控。从生产角度看,房地产经济管理要合理规划土地

资源的开发利用,确保项目建设的高效进行;在分配环节,要实现房地产资源的公平合理配置;交换过程中,需规范市场交易秩序,保障交易的安全与顺畅;消费方面,则要满足消费者的多样化需求,提高居住品质。房地产经济管理具有显著的特点,其复杂性体现在涉及众多利益相关者,如开发商、购房者、投资者等,各方利益诉求不同,需要协调平衡。同时,房地产项目开发周期长、资金投入大,管理过程中面临诸多不确定性因素,如市场波动、工程建设风险等。此外,房地产经济管理还具有很强的地域性,不同地区的市场需求、土地资源、人口结构等差异较大,管理策略也需因地制宜<sup>[1]</sup>。在新时期,房地产经济管理的重要性愈发突出。对于房地产企业而言,有效的经济管理有助于提高企业的运营效率和经济效益。通过合理的成本控制、资金管理和市场定位,企业能够降低开发成本,提高项目的盈利能力。同时,良好的经济管理还能提升企业的品牌形象和竞争力,为企业的可持续发展奠定基础。从宏观层面看,房地产经济管理对整

个国民经济的稳定发展具有重要影响。房地产行业作为国民经济的支柱产业之一,其发展状况直接关系到上下游相关产业的兴衰。合理的房地产经济管理能够促进房地产市场的平稳健康发展,避免市场过热或过冷,维护经济的稳定增长。此外,房地产经济管理还能推动城市的建设和发展,改善居民的居住条件,提升城市的综合竞争力。

## 2 新时期房地产经济管理的困境

### 2.1 管理认知偏差

在新时期房地产经济管理中,管理认知偏差是阻碍行业健康发展的重要因素,具体体现在以下几个方面。(1)目标短视:部分企业过于关注短期利益,追求快速销售和高利润,忽视了房地产项目的长期规划和品质建设,导致项目后期维护和管理出现问题,影响企业声誉。(2)概念混淆:将经济管理简单等同于财务管理,只注重资金的收支和成本控制,忽略了市场分析、战略规划、运营管理等其他重要方面,使得经济管理无法发挥全面的作用。(3)忽视市场:对市场动态和消费者需求变化缺乏敏锐的洞察力,仍然按照传统的模式和经验进行开发和经营,导致产品与市场需求脱节,销售困难。(4)轻视人才:没有认识到专业经济管理人才的重要性,缺乏对人才的引进和培养,使得企业在经济管理方面缺乏专业的指导和支持,决策缺乏科学性和前瞻性。(5)战略缺失:缺乏明确的企业战略规划,不能根据市场变化和自身实际情况制定合理的发展战略,导致企业在市场竞争中盲目跟风,难以形成核心竞争力。

### 2.2 人才储备不足

在新时期房地产经济管理工作推进中,人才储备不足成为制约行业发展的关键瓶颈。(1)专业人才稀缺:房地产经济管理涉及经济、金融、管理等多领域知识,专业人才本就稀缺,且培养周期长,难以满足行业快速发展的需求。(2)培养渠道匮乏:高校相关专业课程设置与实际需求脱节,且企业内部培训体系不完善,无法针对性地培养出符合企业发展的实用型人才。(3)人才分布不均:大型企业凭借资源和品牌优势,吸引大量优秀人才,而小型企业人才严重短缺,导致行业人才结构失衡,影响整体发展。(4)激励机制欠佳:部分企业激励机制不完善,薪资待遇、职业发展空间缺乏吸引力,难以留住人才,导致人才流失严重。(5)行业竞争激烈:房地产行业竞争激烈,不仅要与同行争夺人才,还要面临其他行业的竞争,进一步加剧了人才储备不足的困境。

### 2.3 信息沟通不畅

在新时期房地产经济管理中,信息沟通不畅已成为阻碍行业健康发展的重要因素。企业内部各部门之间信息沟通存在明显障碍,市场调研部门获取的消费者需求信息,难以及时准确地传递给开发部门,导致开发的产品与市场需求脱节。销售部门与财务部门在资金回笼和销售策略方面缺乏有效沟通,影响企业资金流转和销售业绩。企业与外部合作伙伴之间的信息交流也不顺畅,与供应商在材料供应时间、质量标准等方面沟通不足,可能导致项目建设进度延迟。和金融机构在融资需求和还款计划上

沟通不及时,会增加企业融资成本和风险。房地产企业与消费者之间的信息沟通也存在问题,消费者对房产项目的具体信息了解不全面,容易产生误解和不信任。企业不能及时收集消费者反馈,无法根据市场需求调整经营策略。信息沟通不畅使得企业运营效率低下,决策缺乏依据,严重影响房地产经济管理的效果和行业的健康发展。

### 2.4 资金管理不善

在新时期,房地产经济管理面临着资金管理不善的困境,这对行业的健康发展造成了阻碍。资金来源方面,部分房地产企业融资渠道单一,过度依赖银行贷款。一旦信贷政策收紧,企业资金链极易断裂,影响项目的正常推进。而且,单一的融资方式使企业承担着较高的融资成本和风险。资金使用上,存在盲目投资的现象。一些企业在未充分进行市场调研和可行性分析的情况下,贸然进入新的项目或区域,导致资金大量沉淀,无法及时收回。同时,资金分配不合理,在项目建设过程中,可能出现部分环节资金过剩,而关键环节资金短缺的情况,影响项目的质量和进度<sup>[2]</sup>。企业内部缺乏有效的资金监管机制,资金的使用缺乏严格的审批和监督,容易出现资金挪用、浪费等问题。此外,对资金的风险管理不足,不能及时发现和应对资金风险,当市场出现波动时,企业可能面临严重的财务危机。资金管理不善严重制约了房地产企业的发展,降低了企业的竞争力。

## 3 新时期房地产经济管理的解决办法

### 3.1 强化管理意识

在新时期,若想有效解决房地产经济管理问题,强化管理意识是关键的第一步。(1)培养全局观念:房地产企业管理者要摆脱局部思维的束缚,站在企业整体发展的高度看待经济管理,统筹协调各个部门和环节,实现资源的最优配置。(2)紧跟市场脉搏:时刻关注房地产市场的动态变化,深入研究市场趋势和消费者需求,使企业的经营决策能够精准契合市场实际,提高市场竞争力。(3)重视风险管理:充分认识到房地产行业面临的各种风险,如市场风险、资金风险等,建立健全风险预警机制和应对措施,降低风险对企业的影响。(4)推动创新发展:鼓励企业内部的创新思维和实践,积极探索新的经济管理模式和方法,以适应不断变化的市场环境和行业发展要求。(5)加强团队协作:营造良好的团队协作氛围,促进各部门之间的信息共享和沟通协作,形成强大的工作合力,共同推动企业经济管理水平的提升。

### 3.2 加强人才培养

在新时期房地产经济管理的大舞台上,加强人才培养无疑是解决现存问题、推动行业蓬勃发展的关键举措,其重要性不言而喻。企业与高校携手建立长期合作关系,是人才培养的重要起点。高校拥有系统完备的理论教学体系,宛如一座知识的宝库,能为学生筑牢专业基础。而企业参与到课程设置中,就像是为这座宝库配备了实用的导航,使教学内容与实际工作需求紧密贴合,从而为企业精准输送专业对口的人才,让人才在踏入职场后能迅速适应并发挥作用。企业内部构建完善的培训体系,是人才成长的关键助力。定期组织专业技能培训,如同为员工的知识武

器库不断更新弹药,让他们掌握最新的房地产经济管理知识和方法。通过案例分析、模拟演练等生动有趣的方式,员工解决实际问题的能力得到显著提升,就像在实战中不断积累经验的战士。同时,开展管理能力培训,为有潜力的员工打开晋升通道,培养出综合性管理人才,为企业的长远发展奠定坚实基础。建立合理的激励机制,是激发人才活力的催化剂。设立具有竞争力的薪酬体系,对表现优秀的员工给予丰厚的物质奖励,让员工感受到自己的付出得到了实实在在的认可。为员工提供广阔的职业发展空间,如海外学习交流机会、晋升机会等,就像为他们描绘了一幅充满希望的职业蓝图,激发员工的工作积极性和创造力,吸引和留住优秀人才,为房地产经济管理注入源源不断的新活力。

### 3.3 优化信息管理

在新时期房地产经济管理里,优化信息管理的提升管理效能、促进企业发展的必要之举。(1)搭建集成系统:构建一体化的信息管理系统,将项目开发、销售、财务等各环节信息整合,打破部门间信息壁垒,实现数据的实时共享与流通,让各部门能基于准确信息协同工作。(2)升级技术手段:引入先进的信息技术,如大数据分析、人工智能等,对海量的市场、客户和运营数据进行深度挖掘和分析,为企业决策提供精准的预测和建议。(3)规范信息流程:制定严格的信息收集、整理、存储和使用流程,明确各环节的责任和标准,确保信息的准确性、完整性和及时性,避免信息失真和延误。(4)强化安全防护:建立健全信息安全保障体系,采用加密技术、访问控制等手段,防止信息泄露、篡改和丢失,保障企业信息资产的安全。(5)提升人员素养:开展针对性的培训,提高员工的信息管理意识和技能,使他们能够熟练运用信息系统,有效获取和利用信息,为企业创造更大价值。

### 3.4 提升资金效率

在新时期,提升资金效率对房地产经济管理至关重要。在资金筹集上,要拓宽融资渠道。除了传统的银行贷款,积极探索股

权融资、债券融资、信托融资等方式。引入战略投资者,不仅能获得资金支持,还能借助其资源与经验提升企业竞争力。合理安排融资结构,降低融资成本和风险。资金使用环节,做好预算管理是关键。精确编制项目预算,明确各阶段资金需求,严格按照预算执行。优化资金分配,优先保障重点项目和关键环节的资金投入。加强成本控制,对项目建设的各个环节进行成本核算和监控,避免不必要的浪费。资金回收方面,加快销售回款速度。制定合理的销售策略,根据市场需求和竞争情况灵活定价。加强营销推广,提高项目的知名度和吸引力<sup>[3]</sup>。同时,优化收款流程,缩短客户付款周期。建立资金监控机制也必不可少,实时跟踪资金的流向和使用情况,及时发现问题并调整。通过数据分析评估资金使用效率,为决策提供依据。加强与金融机构的合作,建立良好的信用关系,确保资金的稳定供应。通过这些措施,可有效提升房地产企业的资金效率,保障企业的健康发展。

## 4 结语

未来,房地产经济管理在新时期的发展充满机遇与挑战。尽管当下存在管理认知、人才、信息、资金等方面的困境,但随着强化管理意识、加强人才培养、优化信息管理和提升资金效率等举措的逐步落实,房地产行业有望迎来新的发展格局。企业将更加注重精细化管理,合理配置资源,提升市场竞争力。行业也会朝着更加健康、稳定、可持续的方向发展,更好地满足人们对美好生活的居住需求。在不断探索与创新中,房地产经济管理必将实现质的飞跃,为经济社会发展作出更大贡献。

### [参考文献]

- [1]王茂源.新时期房地产经济管理的创新发展[J].市场周刊,2024,37(8):96-99.
- [2]刘志国.浅析新时期加强房地产经济管理的应对策略与建议[J].首席财务官,2021,17(24):121-122.
- [3]赵文成.新时期房地产经济管理现状及改进策略[J].中文科技期刊数据库(全文版)经济管理,2020(12):56-57.