

# 房地产经济管理问题及其措施的探讨

吕蕾

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.12238/ej.v3i4.526

**[摘要]** 在经济全球化发展的大环境下,我国房地产经济管理中存在诸多弊端,势必会对房地产健康发展造成负面影响。房地产行业需要就经济管理中存在的问题加以针对性的分析,提出解决方案,以完善房地产市场。近年来房地产行业虽然针对房地产经济管理问题制定了一系列解决方案,但隔靴搔痒,未能起到较好的解决效果,根本原因在于未深入剖析当前房地产经济管理中的有关问题。本文对我国房地产经济管理中的不足进行了剖析,对房地产的经济管理问题提出了建议。

**[关键词]** 房地产; 经济管理; 国民经济; 措施

**中图分类号:** F293.3 **文献标识码:** A

## 1 房地产经济管理的重要性

经济管理是对各种经济事物所作的组织、控制、指导、调节、监督的过程。要实现经济活动的预期目标,就必须对其进行有效的管理。在房地产经营活动中,就要通过科学、有效的经济管理,才能够提高生产力,激活行业潜能,推动整个行业的良性发展。房地产经济管理的内容非常复杂且该项工作需要持续的进行,要建立系统而科学的方法和体系,只有对房地产经济进行科学而高效的管理,才能有效监督整个房地产行业的各项活动,才能发现其存在的主要问题和深层次问题,并及时出台各种措施进行调控,避免损失,从而促进整个行业经济的健康发展。

结合我国国情来看,由于房地产经济发展的不均衡,我国居民居住型购房需求难以得到有效满足,居民住房难已不仅仅表现为我国经济运行中的薄弱环节,也在一定程度上影响了我国社会的稳定与安定团结。从我国房地产经济发展的供给方面来看,我国已建成商品性住房数量呈逐年增长态势,特别是随着二三线城市城市化进程的加快,大量商品性居住用房相继建成,然而售价远超过当地居民的消费承受能力,一方面造成大量已建成商品房被空置,另一方面居民的住房需求又得不到满足。这从侧

面展现出了我国房地产经济发展的不平衡性。从而看出目前我国房地产经济发展管理体制仍不健全,加强房地产经济管理方面的制度建设不仅有利于行业的健康发展,也将对我国国民经济转型升级以及社会安定团结发挥积极的促进作用,强化房地产经济管理势在必行。

## 2 当前房地产经济管理存在的问题

### 2.1 房地产经济管理仍然缺少相关完善的法律法规

完善的法律法规是进行有效管理的制度保障。目前,我国在房地产经济管理方面的法律法规体系仍然不够完善。从房地产经济现状来看,现有的法律法规还不能满足管理房地产经济的需要。首先,由于我国房地产市场化进展迅速,政府在面对房地产市场经济带来的各种弊端时缺乏成熟的应对经验,再加上考虑到经济的发展,针对房地产行业制定的各种限制性政策也比较晚,所以目前已有的应对政策法规依然还没有满足对房地产经济实施有效管理的需要。其次,由于房地产经济涉及太多的领域,正所谓“牵一发而动全身”,任何一个限制性政策的发布都会对房地产行业的上下游行业有一定的影响。政府部门在发布这些政策法规之前要综合考虑对各行业企业的影响,也需要经过详细的长期的调

查研究论证,所以房地产经济管理确实在短时间内难以迅速得到健全的法律法规制度的保障。

### 2.2 房地产经济缺乏准确的管理目标

我国房地产经济缺乏明确的长期性的管理目标。就目前各地政府出台的一些房地产管理目标来看,主要政策都聚焦在如何有效抑制现阶段房地产存在的比较突出的泡沫问题。虽然明确地知道国家对房地产行业的管控目标是要求房价回归理性和稳定,实现“居者有其屋”,实现房地产经济与实体经济相辅相成、良性发展。但是短时间内房地产业在国民经济中占的比重还是比较大的,可以说基本上是我国国民经济的支柱产业。而且由于经济大环境的变化加上全球经济增长放缓,我国经济形势也不容乐观,各地政府为了刺激经济,保证财政税收,在响应国家对房地产行业调控的基础上,对于房地产经济问题发布了各种限购政策及税收政策等,但是这些政策大都具有短期性的特点,由于没有明确长期有效性,所以政策还是会随着未来时间房地产行业的变化而发生调整。有此可看出实际上对于房地产经济依然没有很明确的具体的管理目标。

### 2.3 房地产经济管理普遍停留于表面形式,实效性不高

尽管国家相关部门也强调各地要加强房地产经济管理,但是各地房地产管理问题一直都是最难解决的。房地产经济的发展对当地财政税收贡献比重大,各地政府在出台管控房地产经济相关的政策措施之前都要平衡各方面的利益,即使出台了一系列严格管控房地产行业的政策,到实际实施起来却依然存在停留在表面的现象。相关的政策执行不力、执行者睁一只眼闭一只眼的情况时有发生、房地产商为了应付政策不惜使用各种手段弄虚作假、投机取巧、钻政策漏洞的现象普遍存在。此外,有的地方政府担心政策会制约其发展的积极作用,制定的政策稳定性较差,对治理房地产乱象治标不治本。加上监督机制不健全,监督力度不强的情况,最终造成房地产经济管理工作没有收到良好的效果,政府制定的管理规定几乎没有得到落实,导致房地产经济管理的质量一直都无法提高。

### 3 关于解决房地产经济管理问题的措施

#### 3.1 尽快完善相关的法律法规体系

这些年来房地产经济发展迅速,负面问题也层出不穷,为了促进其健康发展,国家在对待房地产经济的管理与发展问题给予相当大的重视,但目前亟待解决的是给房地产经济管理构建完备、科学规范、运行有效的法律法规体系予以保障,以满足管理房地产经济的需要。相关的政府部门必须按照我国房地产业发展趋势,尽快充分衡量、评估整合房地产相关行业影响因素和影响程度,借鉴

发达国家相关房地产业先进法律法规体系,同时根据目前房地产业存在的突出问题出台更加具有针对性、具体性、科学性的法规细则,让房地产经济管理更快地实现有法可依。

#### 3.2 明确并制定出科学的管理目标

房地产经济管理以解决房地产开发建设管理与经营管理实际问题为主要工作内容,面对当前房地产行业涌现出的各种问题,要实现管理目标首先必须要制定出一个明确的科学的管理目标。中央和地方政府部门要根据我国房地经济发展现状,逐层划分管理职责和权限,制定出科学合理的管理目标,制定出具有较强可行性的发展规划目标。只有制定出更为明确的管理目标,管理机构才能依据管理细则去实施好房地产经济管理工作,才能促进房地产经济管理工作取得更好的效果。同时也要注意制定的管理细则在实践中是否取得预期的管理效果,如果管理条例在实际运行中确实有不适合的情况,必须要及时调整。一方面要切实保证人民利益与房地产企业利益,另一方面要使管理工作能够发挥应有的效果。总之,只有明确的科学的管理目标,才能提高房地产经济管理质量,才能有效地化解当前存在的各种突出问题。

#### 3.3 加强监督管理力度,增强管理实效性

各地政府部门要加强对房地产行业的监督管理以提高房地产行业管理的实效性。据调查,房地产行业是一个利益相关者较多的行业,各个主体间利益冲突

较大,存在权钱交易的现象比较普遍,因此,相关的政府监管部门要积极发挥监督职责,加强监督力度,严格执行监督职能,严厉打击各种非法的权钱交易。对于房地产经济发展过程中出现潜规则、房地产开发商通过贿赂某些官员拿到土地的开发权力等现象必须进行更加严格的监督和治理。其次,房地产经济与金融行业政策有着非常密切的关系,比如银行信贷政策对人们买房的影响,相关的政府部门要关注各商业银行推出的一系列买房贷款条约,强化对银行信贷风险的监督与管理,规范化银行信贷政策,使其具有合理性。只有进一步加强监督与管理,规范房地产经济的发展,才能促进我国房地产经济得到健康、长远的发展。

### 4 结语

房地产经济对我国整个国民经济具有重要影响,因此为了提升我国房地产经济管理水平,就必须充分认识到我国房地产经济管理在城市建设中的重要作用,分析目前我国房地产经济管理方面的问题,寻求促进我国房地产经济管理水平提升的对策,这样才能更加稳固持续的促进我国房地产市场健康发展。

#### [参考文献]

- [1]鲁芳.我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J].商讯,2018,(21):43.
- [2]王程林.我国房地产经济管理中存在的问题及解决对策[J].山西农经,2018,(20):35.
- [3]王志超.目前房地产经济管理中存在问题与对策[J].经济学,2019,2(6):100.