

Research on Innovation Strategy of Real Estate Management

Hongbin Peng

Natural Resources Bureau of Luozhuang District, Linyi City, Shandong Province, Linyi, Shandong, 276017, China

Abstract

In recent years, the real estate industry has been undergoing reforms in the new era, the real estate industry is ushering in a new development trend. China attaches great importance to management innovation in the real estate industry, and is focusing on building a sustainable economic system to promote high-quality economic development. The paper focuses on the innovation strategy of real estate management.

Keywords

real estate; administration; strategy

房地产管理的创新策略研究

彭洪彬

山东省临沂市罗庄区自然资源局, 中国·山东 临沂 276017

摘要

近些年, 新时期房地产行业在陆续进行改革, 房地产行业正迎来新的发展态势。中国十分重视房地产行业的管理创新, 正在重点建设持续性发展经济体系, 从而推动经济高质量发展。论文着重阐述房地产管理的创新策略。

关键词

房地产; 管理局; 策略

1 房地产管理的现状

国家经济正转型升级, 着力打造可持续经济体系。房地产行业有着高污染、高能耗的特性。如果房地产业发展过渡, 会影响到新时期经济体系的建立。在房地产经济管理工作开展过程中仍然存在许多不足。

1.1 发展目的不够明确

想要推动房地产经济发展, 必须要对房地产管理工作进行统筹安排。在发展之前制定清晰的目标, 推动各项事宜按部就班开展。政府必须全面考虑所有的风险, 抓住机遇、迎接挑战。由于房地产经济管理工作目的不够明确, 比如政府作为房地产经济管理调控主体, 在对房价的控制上仍然发挥主要作用, 但由于人民政府始终以人民的根本利益为出发点, 着重调整市场的需求达到供需平衡, 这对于人民而言是有利的, 但对于房地产企业而言, 过于注重社会效益必然会有损利润。政府对许多房地产行业并没有深入的了解, 对其

安排调控工作时不够详细, 不能解决许多突发问题; 除此之外, 政府无法对房地产企业进行长远规划, 只能进行短期调控, 这不利于房地产管理工作的开展^[1]。

1.2 管理体制不完善

政府对对房地产经济管理的过程中发挥重要作用, 如可以通过指导帮扶监督等形式对房地产进行管理。目前许多政策仅仅是书面文件, 要将其落实还需要很长的路程。在政府制定政策方面, 政府并没有站在宏观的角度出发, 同时在解决政府与房地产企业的具体矛盾时, 并不会遵循相应的原则, 从而导致了房地产管理工作难以开展。因此需要完善房地产管理体制^[2-3]。

2 房地产管理创新策略

2.1 完善房地产管理体制

政府需要为房地产经济管理营造良好的发展环境, 实现房地产经济转型升级, 促进房地产市场平稳发展。地方政府

一定要对当地的房地产市场进行全面的调查分析,逐步完善房地产管理体系。同时,当地政府一定要吸取中国和国际对房地产经济管理的成功经验,如政策手段等,将其运用于当地的房地产行业。政府也应该对当地的住房需求进行全面的查询,并统计出数据,最终综合制定房地产发展的短期与长期目标,让各种计划能如期执行。

房地产行政管理必须具有全局性,政府要理清当地房地产行业与政府之间的关系,从行政、经济、法律三方面入手。行政与法律可以直接对房地产行业形成约束,而经济手段则是间接性影响。政府在利用经济手段调控房地产行业多是通过利益与物质进行牵引,调动房地产主体的积极性,政府在使用三种手段时,应当明白其长处与短处,才能在具体的情况中选取合理的手段,更好地管理房地产行业。

除此之外,政府可以通过制度或者宣传教育的手段,对房地产商、消费者、行政管理者进行宣传教育,提高其思想水平,从而能规范房地产经纪活动^[4-5]。

2.2 创新房地产管理制度

由于房地产行业领域宽泛,政府需要提前制定相应的规划,才能更好地安排以后的工作;同时需要相应的制度约束才能保证每个环节如期进行。政府一定要承担起在房地产管理方面的调控职能,同时一定要将自身所应当承担的任务以及目标进行明细化的处理,将每个部门的职能都予以明确;除此之外,政府也必须发挥市场经济的作用,通过一定的科学调控手段,对房地产市场进行宏观调控,在微观方面让房地产市场自主。

政府要注重自身在房地产行业的辅助作用,根据实际的需求,不断调整自身的策略,追求高效的管理模式,最终激发市场活力,促进房地产平稳发展。政府要建立完善的住房保障体系,更多地为低收入家庭解决住房问题。一方面在城市中完善城市廉租房制度,另一方面可以改进经济新住宅的管理和建设,同时更多地关注中小型商品房的构建,重视保障性住房的建设。

2.3 完善相关法律法规

要想规范房地产市场,政府必须要重视立法的作用,通过法律的相关政策对房地产行业进行约束。法律涉及国家土地管理、环境交易管理等,使政府工作更高效,助推房地产企业能动性发展。

随着社会发展,在房屋所有权方面,由于各种经济组织

以及个人的房屋所有权以及进入流通的商品房市场,造成了房屋多种所有制并存的状态。房地产行业经济民事法律行为十分复杂,通常涉及公民与法人之间的各种矛盾纠纷。随着房地产业的发展,房产在交易、转让、继承、赠予等方面的所有权变更日趋频繁。房屋的整体变化非常快,房地产的管理任务也十分复杂,因此政府要完善相关法律法规,保证在房屋所有权流通的每个环节都能有法律作为保障。

2.4 调整房地产管理投资政策

房地产行业具有高效稳定的特点,有利于国民经济的稳定发展。当地政府的政策、规章制度都对房地产业发展有着深刻影响,政府必须要保证房地产市场的稳定,同时需要对房地产行业进行深入的分析。房地产经济管理需要优化相关的方案进行调整,保证投资的效果,尽量规避资金风险。政府必须要根据房地产发展的现状对投资房地产的数量进行限制。

除此之外,在处理投资问题时,政府也要避免房地产行业出现恶性竞争的状况。当房地产出现泡沫时,政府要立即采取补救措施,减少发展过程带来的威胁。政府要明确自己的职责,进行有效的宏观调控。此外,也要依据具体的情况分析当地房地产市场发展的要求,制定相关政策,推动其可持续发展。

2.5 完善金融制度

房地产业发展离不开金融制度的保障,需要金融行业资金上的支持。政府必须要重视金融行业的秩序,尽力为房地产行业营造一个稳定的金融环境。国家政府在处理类似问题时,必须从多个方面分析,如在银行贷款、证券交易方面加大管理力度。政府必须定期优化金融结构,提高防范意识,减少风险,加大对房地产金融的管理力度,保证金融贷款的合法性。政府必须完善相关金融制度,发挥金融行业在房地产市场中的价值,解决资金短缺的问题。除此之外,政府也要优化住房融资体系,通过制定优惠政策满足行业资金发展个性化需求^[6-7]。

2.6 重视土地市场管理

土地市场在房地产行业过程中起着举足轻重的作用,必须要重视土地资源管理。政府一定要重视对土地租赁的审批,加强对土地资源开发利用的监管。当地政府在审批土地租赁时,必须按照流程、符合国家相关规定。在对土地

进行拍卖时,规避非法土地交易,让土地资源利用更加合理,为房地产发展提供基础资源。

2.7 优化住房供应结构

在住房供应类型方面,增加普通商品房的供应量,严格管控高档住宅房的建设。政府应该结合当地市场的需求,分区加强中小型商品房的扩建。在房屋定价方面,根据全民可支配收入以及普遍商品住房价格进行划分。政府要减少行政性收费项目,降低建设成本。政府应适当压缩高档住房的供应量,尤其要控制低密度大户型写字楼等土地供应量。在审批时要严格审查,加强对尚未开发的土地规划控制。

参考文献

- [1] 魏伟,陈佳哲,李丹,等.椭圆曲线 Diffie-Hellman 密钥交换协议的比特安全性研究[J].电子与信息学报,2020(08):1820-1827.
- [2] 郑彩云.新时期优化高校预算管理的初步思考[J].教育教学论坛,2020(27):27-29.
- [3] 胡拓华.新形势下企业经济管理的创新策略探讨[J].全国流通经济,2019(07):49-50.
- [4] 杜洋.低碳经济背景下房地产经济管理创新发展[J].知识经济,2019(13):43-44.
- [5] 吴强.低碳模式下房地产经济管理创新策略探析[J].企业改革与管理,2019(13):210+214.
- [6] 梁沛沛,谢瑞峰.房地产项目开发设计阶段成本控制管理研究——以某房地产公司 A 项目为例[J].价值工程,2012(24):54-55.
- [7] 薛红,周书灵,卓敏.基于风险分析的房地产投资决策阶段的成本控制[J].宿州学院学报,2010(12):15-17.