

房地产经济管理存在的问题及其解决对策分析

陈剑

福建开辉市政建设有限公司，福建 福州 350000

摘 要： 房地产经济作为现代经济体系中不可或缺的重要组成部分，承担着城市化发展、基础设施建设和居住环境改善的重要任务，随着经济全球化和社会发展的不断推进，房地产行业的地位和作用日益凸显。特别是在城市化进程加快、人口增长持续扩大的情况下，房地产经济对于实现可持续发展和城市良性发展具有不可替代的作用。基于此，文章简要分析了房地产经济的发展现状和特点，并从房地产经济管理中的问题与不足出发，提出了有效的解决对策。

关 键 词： 房地产经济；管理；存在问题；解决对策

Analysis of Problems and Solutions in Real Estate Economic Management

Chen Jian

Fujian Kaihui Municipal Construction Co., Ltd. Fuzhou, Fujian 350000

Abstract： As an indispensable and important component of the modern economic system, the real estate economy undertakes the important tasks of urbanization development, infrastructure construction, and improvement of living environment. With the continuous advancement of economic globalization and social development, the status and role of the real estate industry are increasingly prominent. Especially in the context of accelerated urbanization and sustained population growth, the real estate economy plays an irreplaceable role in achieving sustainable development and healthy urban development. Based on this, the article briefly analyzes the current development status and characteristics of the real estate economy, and proposes effective solutions from the problems and deficiencies in real estate economic management.

Keywords： real estate economy; administration; there are problems; solution measures

近年来，房地产经济作为推动国家经济增长的重要引擎，其发展情况直接影响着国民生活水平及社会稳定，但伴随着经济的飞速发展，房地产市场的蓬勃繁荣也带来了种种挑战。其中，房地产经济管理的问题尤为突出，这些问题不仅削弱了市场的信心，还有可能导致经济结构的失衡、资源的浪费及环境的恶化。现阶段，我国的房地产管理体系相对滞后，缺乏科学的市场预测和有效的风险管控，这使得市场波动时常影响整体经济的稳定，加上相关法规 and 政策的滞后，市场上的信息不对称现象普遍存在，使得许多购房者在选择时难以获取真实的信息，导致决策失误，进而影响了我国经济的整体发展。

一、房地产经济的发展现状及特点分析

房地产经济是现代经济发展中重要的一环，它不仅关系到国民经济的稳定与发展，同时也与居民的生活密切相关。近年来，我国房地产行业经历了快速的发展，但随着经济结构的逐渐成熟，房地产经济的发展现状与特点也逐渐显现出新的趋势和挑战。从宏观经济角度来看，我国房地产经济的快速发展有力推动了国民经济的增长，房地产行业涉及的领域广泛，包括建筑、装修、物业管理、家居产业等，形成了一个庞大的产业链，这为社会提供了大量的就业机会，同时也带动了相关产业的发展^[1]。然而，随着经济结构的转型，房地产市场也面临着去库存、调结构的压力，过度依赖房地产的传统经济模式亟须改变。在过去的十年中，我国房地产市场经历了高速发展阶段，主要得益于城市化进程的加速和居民收入水平的提高，但目前一些城市已出现住房

供给过剩的问题，导致房价增幅放缓，一方面，购房者购房意愿有所减弱；另一方面，开发商的资金链也面临压力，这一现象的出现不仅影响了房地产企业的盈利能力，也使得政府必须重新审视房地产行业在经济中的作用^[2]。从结构性矛盾来看，我国房地产经济发展面临的问题主要集中在土地供给和政策调控方面。随着土地资源的逐渐稀缺，土地出让收益逐渐下降，开发商在拿地成本和政策环境的双重压力下，投资的积极性受到一定影响，国家的房地产调控政策频繁，旨在抑制房价过快上涨，保障刚需购房者的权益，但这些政策的实施在一定程度上限制了市场的活跃度，从而造成了供需失衡。此外，房地产与建筑业的关系似乎是相辅相成，却又有其独特的经济逻辑，房地产的开发需要建筑业的支持，而建筑业的发展也离不开房地产市场的需求，建筑行业的产值已成为一国经济发展水平的重要标志之一，房地产市场的火热，则在很大程度上推动了建筑企业的技术进步与管理提升，

这种紧密的联系还体现在建筑企业不断向产业链上下游延伸，开展多元化经营，以应对市场环境的变化。

二、房地产经济管理存在的问题分析

（一）房地产经济管理制度不健全

近年来，我国房地产市场在快速发展的同时，暴露出了一系列管理机制不健全的问题，这不仅影响了市场的稳定，也进一步加剧了资源的浪费和社会的不平等。由于我国房地产市场起步较晚，发展时间短，相关的政策法规尚未完全成熟，导致在实践中，中央与地方政府之间、各级管理部门之间缺乏有效的协调与沟通，中央政府在宏观层面制定了一些政策，但地方政府往往因为自身利益的考量，采取与中央政策不尽相同的措施，这种“政出多门”的情况使得政策的实施效果大打折扣。各地方政府出于地税收入、GDP增长的驱动，可能采取加大土地出让、推动房地产开发的方式来刺激经济，这种短视行为不仅会导致资源的过度开发，还可能形成新的泡沫，使得房地产市场缺少一个良性循环的保障，反而引发了市场的波动与不稳定。理论上，政府在房地产市场中应承担起管理与服务的双重职能，但实际上，许多政策和措施的出台缺乏足够的落实和监管，房地产市场的管理往往是依靠各地方政府自行决定，缺少统一的标准和方向，导致实施中出现盲目投资和重复建设等现象。^[3-4]

（二）房地产经济管理方式单一

在我国，房地产经济管理体制的主要特征是政府采用各种宏观调控政策来引导行业发展，虽然这些政策在一定程度上为房地产行业的健康发展提供了指导意义，并对行业发展质量和水平产生了影响，但现行的管理方式过于单一，主要以限制性命令为主，比如限购、限价等，这样的管理方式不仅不能有效促进行业的可持续发展，也难以适应日益复杂的市场环境。单纯的限制措施往往会抑制市场的正常波动，导致供需关系失衡，在一些地区，由于限购政策的施行，购房者犹豫不决，市场上的交易量急剧下降，这就造成了开发商的资金回流困难，进而影响到整个房地产行业的生态。

（三）房地产经济管理机制落后

在我国经济高速发展的今天，市场上出现了大量的资金涌入房地产行业，促进了房价的持续上涨，但现行的管理制度往往无法有效约束市场行为，导致开发商在追逐利润的过程中，忽视了产品质量和社会责任，出现虚假宣传、偷工减料等现象。并且，由于缺乏有效的监管机制，还可能导致一些不法分子混入市场，利用信息不对称和法律漏洞进行投机，进一步加剧了市场的不稳定性。当前，政府在对房地产市场的管理中，仍然主要依靠行政指令和临时性的政策措施。然而，这种“头痛医头、脚痛医脚”的管理方式无法从根本上解决问题，每当市场出现波动时，政府往往采取紧急措施进行调控，导致政策频繁变动，企业和消费者面临高度不确定性，从而影响房地产市场的长远发展^[5]。此外，目前很多宏观调控政策虽具备一定的指导性和建设性，但从法律层面看，它们往往缺乏强制执行的依据。由于缺乏法律的强制性保

护，导致很多政策落地后难以实施，出现了“令出而不行”的现象。在实际操作中，开发商往往依靠自身资源的优势，避开管理政策的限制，继续进行不合规的开发活动；而对于普通购房者和被侵权者而言，缺乏有效的法律保护使得他们在维权时面临诸多困难，进一步加剧了市场的不公平性。

三、房地产经济管理存在问题的解决对策

（一）建立健全的房地产管理机制

随着我国经济的飞速发展，房地产行业的蓬勃兴起为国民经济的发展提供了强大的动力，但随之而来的却是诸多管理混乱问题，过快的发展速度导致的种种乱象，使得房地产市场的健康发展面临着压力，建立健全的房地产管理机制，以有效理顺各管理要素，已成为当务之急。政府作为市场的引导者和规范者，必须清晰自身的管辖范围，确立与市场的关系，明确监督管理的责任，做好市场的守护者，为房地产市场创造良好的发展环境，合理配置资源，防止资源的无序竞争。与此同时，房地产经济管理工作应由市场进行自动调节，政府的角色则是放、管、服，做到该管的要管好，不该管的坚决不管，有效降低政府干预的程度，激发市场的活力，减少因政府干预引发的市场扭曲现象。因此，地方政府要深入研究本地区的经济状况、人口流动、土地资源等实际情况，制定科学合理的发展策略，避免“一刀切”的简单做法，以便更好地服务于地方的经济发展与民生需求^[6]。

（二）加强房地产经济管理制度体系建设

在当前社会经济快速发展的背景下，房地产行业作为国民经济的重要组成部分，承担着促进经济增长、改善民生的重要作用，但随着市场规模的扩大与交易频率的增加，房地产市场也面临着不规范、混乱和纠纷频发等问题。并且，由于房地产法律法规体系具有长期性，因此必须从长远发展角度出发，合理制定和调整相关法律法规，严格把控房地产行业与经济市场发展的方向与规模变化，确保法律和市场实情相适应。具体来说，法律法规的制定应当依据市场变化，通过调查研究和数据分析，实时掌握市场动态，确保法律的适用性，提高房地产市场发展的稳定性与科学有效性，进而促进经济的可持续发展。一方面，从法律层面对城市建设、土地管理等相关法律法规进行统一协调，消除法律之间的冲突与矛盾，提高法律适用的便利性和有效性。另一方面，与市场秩序管理、交易管理、中介服务管理和开发建设管理等制度相融合，建立一套科学、合理的房地产法律制度体系，明确各个环节的责任与权利，降低市场主体的法律风险，从而改善房地产市场的经营环境。

（三）制定清晰的管理目标

在当今社会，房地产行业的发展已成为经济结构调整的重要组成部分，为了实现可持续的良性发展，制定清晰的管理目标至关重要。以下是几项主要建议，旨在为房地产行业提供指导，以实现健康、可持续的增长。在此过程中，相关部门必须建立健全土地和住房使用的统计与监测系统，清晰了解土地的实际使用情况、房屋的供需变化等信息，并根据市场的变化适时调整土地的

供应量，从而避免因土地供应过多导致的资源浪费或因供应不足引起的房价暴涨。同时，注意项目的选择与规划，确保土地使用的合理性和有效性，为社会和经济的长远发展打下坚实的基础。城市的发展是拉动房地产行业的重要动力，而城市的定位更是房地产发展的重要参考依据，每个城市在制定发展规划时，必须充分考虑区域特征、历史背景、文化传统以及在区域经济中的地位，制定相应的房地产发展策略。城市的发展应当与城市定位紧密结合，突出个性化、差异化的发展思路，避免同质化和恶性竞争，有效促进资源的合理配置，提高城市竞争力和吸引力，实现可持续、健康的良性增长^[7-8]。

（四）进一步加强房地产经济与建筑经济的协同发展

在现代城市高速发展的背景下，房地产经济与建筑经济之间的协同发展显得尤为重要，随着城市化进程的加快，城市空间的合理利用、土地资源的优化配置以及建筑物的可持续性设计都成为规划者与决策者必须面对的重要课题。然而，面对国家对城镇化的控制及其对房地产市场的影响，如何在保障房地产市场稳定发展的同时，确保建筑经济的健康运作，成为我们亟待解决的问题。因此，我们在城市规划中，必须科学合理地对土地进行有效的利用规划，充分考虑建筑物与周边环境的协调性，制定详细的城市发展战略，引导土地资源的合理利用，从而在源头上减少资源浪费，提高城市用地的利用率。同时，在传统的建筑产业链中，建筑企业与房地产企业往往被视作两个相对独立的实体，缺乏有效的沟通与合作。然而，随着市场环境不断变化，这种分割式的运作方式逐渐显露出诸多不足，为了实现协同发展，必须打破部门壁垒，促进两者之间的信息共享与资源整合。例如，房地产企业在项目立项时，可以充分借助建筑企业在施工技术与材

料应用方面的专业知识，来优化项目的设计与成本控制，而建筑企业在施工过程中也应该与房地产企业保持密切联系，及时反馈施工进度与质量状况，以保障项目的顺利推进^[9]。此外，政策支持与市场引导也是促进房地产经济与建筑经济协同发展的重要因素，政府应在政策层面制定相应的激励措施，以鼓励企业之间的合作与协作，通过税收减免、资金扶持等方式，支持跨行业合作项目的实施。同时，打击不正当竞争行为，为两个行业的健康发展创造良好的外部环境。最后，社会公众对于建筑与房地产的认知与接受度也是影响二者协同发展的重要因素，建筑企业与房地产企业在产品设计、项目策划时，应充分考虑社会公众的需求与反馈，积极通过组织公众参与、征求意见等方式，增强透明度，提升消费者的满意度与信任感，从而增强市场的活力，构建和谐的社会关系，推动城市的可持续发展。

四、结语

目前，房地产经济管理的问题主要集中在管理制度不完善、管理方式单一和政策体系不健全等方面，这些问题相互关联，形成了复杂的矛盾与困境，对行业的长远发展造成了不可忽视的影响。因此，我们要建立健全的房地产经济管理体系，持续完善相关法律法规，为市场发展提供稳定的环境。同时，加强市场监管，建立健全的市场信用体系，有效防范市场风险，保护消费者权益，且地方政府要在土地管理与政策执行中保持理性与客观，摒弃短期利益诱惑，制定长远的、可持续的发展规划，进而促进国民经济的稳定增长，提升人民的生活质量。^[10]

参考文献

[1] 李福杰. 房地产经济管理中的问题及解决方法 [J]. 租售情报, 2023, (08): 97-99.
[2] 郭亚楠. 分析房地产经济管理存在的问题及其解决对策 [J]. 消费导刊, 2019(41): 144-145.
[3] 张秀玲. 浅谈房地产经济管理存在的问题及解决对策 [J]. 经贸实践, 2017(9): 122.
[4] 刁逊. 房地产经济管理存在的问题和解决策略 [J]. 今日财富, 2023, (20): 68-70.
[5] 吕静. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策 [J]. 经济管理文摘, 2021, (01): 137-138.
[6] 李林. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策 [J]. 住宅与房地产, 2020, (05): 15.
[7] 朱梅芬. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策 [J]. 营销界, 2019, (34): 250-251.
[8] 李琢. 我国房地产经济管理存在的问题及其解决策略 [J]. 企业改革与管理, 2021(14): 21-22.
[9] 李春静. 新时期房地产经济管理存在的问题及其解决对策探讨 [J]. 住宅与房地产, 2019, (05): 22.
[10] 苗成森. 房地产经济管理存在的问题与对策探究 [J]. 财讯, 2020(18): 188.