

存量时代下的房地产资产管理模式研究

杨建华

国网四川省电力公司攀枝花供电公司, 四川 攀枝花 410100

摘要：近年来,我国房地产公司持续推动资产管理开发模式的创新,进一步拓宽企业经营规模,然而,房地产公司也受到国内政策市场多重影响,要面临诸多困境,房地产公司的资产管理运作是企业经营的核心,在新常态下,一些城市房地产市场逐渐进入存量时代,土地供应紧张,新房开发难度加大,存量资产巨大,如何盘活这些资产成为业界关注的焦点。存量资产管理不仅关系到企业的盈利能力,也直接影响到房地产市场的健康稳定发展,因此,研究存量时代的房地产资产管理模式具有重要的现实意义。

关键词：存量时代; 房地产资产管理; 特点; 模式分析; 挑战; 对策

Research on the Real Estate Asset Management Mode in the Stock Era

Yang Jianhua

State Grid Sichuan Electric Power Company Panzhihua Power Supply Company, Panzhihua, Sichuan 410100

Abstract： In recent years, China's real estate companies continue to promote the innovation of asset management and development model, and further expand their business scale. However, real estate companies are also affected by the domestic policy market and face many difficulties. Under the new normal, some cities' real estate markets are gradually entering the stock age, and the land supply is tight, the development of new houses is more difficult, and the stock assets are huge. How to revitalize these assets has become the focus of the industry. Stock asset management is not only related to the profitability of enterprises, but also directly affects the healthy and stable development of the real estate market. Therefore, it is of great practical significance to study the real estate asset management model in the stock era.

Keywords： stock era; real estate asset management; characteristics; model analysis; challenges ; countermeasures

引言

随着城市化进程的加快和土地资源的日益稀缺,中国的房地产市场逐渐从增量市场转变为存量市场,在此背景下,如何有效管理房地产存量资产,提高资产利用效率,成为房地产企业面临的重要课题。本文旨在探讨存量时代房地产资产管理模式的特点、挑战和优化策略,以为相关企业提供实践指导和理论支持。

一、存量时代房地产资产管理的特点

(一) 资产规模大且分散

在存量时代,房地产企业持有的资产规模达到了前所未有的高度,这些资产不仅数量众多,而且种类繁多,涵盖了从高档住宅到普通公寓,从繁华商圈的商业地产到偏远地区的办公园区等多个领域,这些资产往往遍布全市,甚至跨不同城市和地区,形成一个庞大的资产网络,这种广泛的分布不仅增加了管理的难度,而且要求企业拥有强大的资源整合能力和高效的信息管理系统,才能实现对这些资产的集中、统一、准确的管理。^[1]面对如此庞大的资产规模,企业需要投入大量的人力、物力和财力来保证

每一项资产都能得到妥善的维护和管理,由于资产分布分散,企业在决策过程中需要充分考虑地区差异、政策环境、市场需求等因素,以便制定更符合实际情况的经营策略。

(二) 运营管理复杂多变

存量资产的运营管理是一项复杂而繁琐的工作,涉及资产的日常维护、定期维护、升级和租赁管理,这些环节相互关联,相互影响,任何一个环节的疏忽都可能导致整个操作系统的崩溃。在日常维护方面,企业需要确保每一项资产都能保持良好的使用状态,这包括定期的清洁、维护和修理,这些工作虽然看似简单,但需要专业的技术团队和严格的管理制度来保证。在升级方面,随着市场的不断变化和租户需求的日益多样化,企业需要对

作者简介:杨建华(1976.08-),男,汉族,四川省平昌县人,本科,工程师,研究方向:资产管理。

部分资产进行升级以满足市场需求，包括改善物业环境，提高服务质量，引入智能设施，这些转型项目不仅需要投入大量资金，还需要企业具有敏锐的市场洞察力和前瞻性的战略规划。^[2]在租赁管理方面，企业需要制定合理的租金政策，优化租户结构，提高出租率，要求企业不仅要有丰富的市场经验和敏锐的市场洞察力，还要建立完善的租户管理体系和客户关系管理体系。此外，随着市场的不断变化和租户需求的日益多样化，企业需要不断调整经营策略以适应市场的变化，包括灵活调整租赁价格，优化服务流程，提高服务质量，这些调整不仅要求企业有敏锐的市场洞察力和快速反应能力，还要求企业有很强的执行力和团队协作能力。

二、存量时代下的房地产资产管理模式分析

（一）传统模式的反思与变革

在房地产资产管理的历史长河中，传统模式长期占据主导地位，然而，随着市场环境的变化和行业竞争的加剧，传统模式的局限性日益凸显，本部分将深入分析传统模式的弊端，探讨其向现代化、高效化转型的必然趋势。传统的房地产资产管理往往专注于物业的持有和租赁，依靠租金收入作为主要利润来源，在这种模式下，企业容易陷入“重资产轻运营”的误区，导致资产利用效率低下，运营成本居高不下，传统模式对市场需求变化反应缓慢，难以快速调整策略应对市场波动。^[3]此外，传统模式在客户服务和技术创新方面也存在明显不足，难以满足现代租客对高品质、个性化服务的需求。面对传统模式的弊端，房地产资产管理行业正在经历一场深刻的变革，企业正在寻求现代化和高效率的道路。这包括优化资产组合、提高运营效率和拓展增值服务。^[4]企业通过引入先进的科技手段和管理理念，实现资产的精细化管理和高效利用，注重对客户需求和市场趋势的分析和预测，灵活调整策略，应对市场变化，加强与其他行业的合作交流，实现资源共享和优势互补，也是推动行业转型的重要力量。

（二）创新模式的探索与实践

在转型的浪潮中，房地产资产管理行业出现了一系列创新模式，这些模式不仅打破了传统模式的束缚，也为行业未来的发展提供了新的思路 and 方向，随着互联网的普及和大数据技术的发展，资产管理的平台化成为新趋势。企业通过搭建线上平台，整合资产管理、租赁服务、客户服务等环节，实现业务流程的标准化和自动化，该模型不仅提高了工作效率和客户满意度，还为企业提供了丰富的数据资源，用于市场分析和决策支持，未来，随着技术的不断进步和应用的深入拓展，资产管理平台化有望成为行业主流模式之一。^[5]在存量时代，房地产资产管理不再局限于财产的持有和租赁，越来越多的企业开始将服务作为提升资产价值的重要手段，通过提供一站式办公解决方案、创业孵化服务、社区文化活动等增值服务，吸引租户入驻，提高客户满意度。同时，这些增值服务也为企业带来了额外的收入来源和利润增长点，未来，随着租户需求的多样化和个性化，资产管理服务将成为行业发展的重要方向之一。^[6]

三、存量时代房地产资产管理面临的挑战

（一）运营模式不完善

存量时代，房地产资产管理运作模式不完善是制约企业发展的重要因素之一，缺乏统一的管理标准，使得企业在不同项目或区域的管理各不相同，难以形成规范的操作流程和高效的管理体系，这不仅增加了管理成本，也降低了管理效率，使得企业在面对市场变化时难以快速反应。流程不规范是运营模式不完善的另一个重要表现，一些企业在资产管理上缺乏明确的职责分工和流程控制，导致重复劳动、资源浪费，甚至出现管理漏洞，这不仅影响了企业的整体运营效率，也增加了资产管理的风险。^[7]此外，信息化程度低也是目前房地产企业普遍面临的问题，在存量资产规模庞大且分散的背景下，传统的手工管理模式已经难以满足企业的管理需求，但部分企业信息化建设投入不足，导致资产管理数据分散，信息孤岛严重，难以实现全面、实时、准确的资产管理。运营模式不完善已经成为存量时代房地产资产管理的重要挑战之一，企业需要加强标准化建设，优化流程控制，提高信息化水平，构建更加完善、高效、可持续的资产管理模式。

（二）市场竞争激烈

随着市场进入存量时代，房地产行业的竞争日益激烈，这种竞争不仅体现在产品上，还体现在服务、品牌等多个维度上。在产品方面，企业需要不断创新，以满足市场的多样化需求，随着市场的逐渐饱和和消费者需求的成熟，产品创新的难度越来越大，在深入研究市场需求的基础上，企业需要不断推出具有差异化竞争优势的产品，才能在市场中脱颖而出。^[8]服务竞争已经成为市场竞争的重要方面，客户对服务的需求与日俱增，对服务质量的要求也越来越高，企业需要建立完善的服务体系，提高服务质量，才能赢得顾客的信任和忠诚，企业需要不断创新服务模式，比如引入智能服务，提供定制化解决方案，满足客户的个性化需求。此外，品牌竞争也不容忽视，在激烈的市场竞争中，品牌已经成为企业重要的无形资产和竞争优势，企业需要加强品牌建设，提高品牌知名度和美誉度，从而吸引更多的客户和合作伙伴，企业也需要注意品牌形象的维护和管理，避免因负面事件损害品牌形象和声誉。激烈的市场竞争是存量时代房地产资产管理面临的又一重要挑战，企业需要在产品、服务、品牌等方面进行创新升级，以应对市场的激烈竞争，实现可持续发展。

四、存量时代房地产资产管理的优化策略

（一）加强存量组合管理和价值提升

在房地产资产管理领域，针对现有资产，优化组合，提升价值，是企业打造核心竞争力的关键，企业需要采用精细化的资产管理策略，对现有的每一项资产进行深入的尽职调查和价值评估，这涉及到多维度的分析，包括资产的市场定位、周边环境、建筑质量、租售历史等，才能更准确地把握资产的内在价值和潜在增值空间。企业应实施差异化的资产管理策略，针对不同类型的存量资产定制专属管理方案，比如，对于商业物业，可以通过

调整商业业态布局、引入知名品牌租户、优化购物体验等手段，增强其市场吸引力和盈利能力；对于住宅物业，可以关注环境改善、服务品质提升以及智能家居系统的引入，满足居民对高品质生活的追求。^[9]此外，企业应进一步挖掘和提升资产价值，这不仅包括物业硬件设施的改造和升级，还包括软件服务的全面优化，比如搭建线上服务平台，为租户提供租赁、维修、保洁等一站式便捷服务，利用大数据分析技术精准分析租户需求和市场趋势，为资产管理决策提供有力支持。通过不断的优化和调整，企业可以构建一个高效、协调、可持续的股票组合管理系统，不仅提高了企业的整体经营效率和盈利能力，也为其长远发展奠定了坚实的基础。

（二）深化数字化转型和智能化应用，赋能存量资产管理

在数字化浪潮的推动下，房地产资产管理的数字化转型已经成为不可逆转的趋势，对于存量资产，企业要以科技为核心驱动力，提升资产管理的效率和精准性，全面深化数字化转型和智能化应用。企业应建立完善的资产管理信息系统，实现资产管理流程的数字化、自动化和智能化，涵盖资产管理、租赁管理、财务管理、客户服务等模块。通过系统集成和数据共享，可以实现信息的实时更新和准确分析，同时运用云计算、大数据等先进技术，对海量数据进行深度挖掘和分析，为企业战略决策提供有力支持。在存量资产管理过程中，企业应积极引进智能化设备和系统，提高管理的智能化水平，比如利用物联网技术实现设备的远程监控和故障预警，利用智能安防系统提高物业的安全性和稳定

性，利用人脸识别、非接触式支付等技术提高客户服务的便捷性和效率。^[10]此外，企业需要重视数据安全和隐私保护，在数字化转型过程中建立完善的数据安全管理制度和隐私保护机制，确保客户数据的安全合规，通过技术资产管理手段，企业可以实现存量资产管理的精细化、智能化和高效化，进而提升企业的市场竞争力和盈利能力。

五、结语

房地产公司不仅将资产设计转化为建筑实体，而且成为我国城市开发建设的关键力量，构成了国民经济的重要组成部分，在存量时代的背景下，房地产公司的资产管理和运营能力显得尤为重要，这不仅是房地产行业自身发展的需要，也是社会发展的必然要求。房地产企业需要把眼光放长远，把资产管理的创新发展作为企业经营的基石，这意味着创新硬件要融入资产管理运营，与企业资产管理发展不相适应的环节要不断调整优化，保证与整体市场经济发展的融合。房地产公司需要积极整合技术、设计、材料工程等新元素，形成系统化、科学化的运营模式，从而开创资产管理的新方式，迎接未来的挑战。在信息化浪潮的推动下，企业资产管理和运营需要紧密结合自身发展现状，构建适应企业资产管理机制的信息系统，这样的体系将有助于房地产企业在激烈的市场竞争中保持更强的竞争优势，稳步前进，迎接存量时代带来的新机遇和挑战。

参考文献

- [1] 谢宗梅. 新常态下高职交通运营管理专业人才培养模式实践[J]. 学园, 2021, 14(4):3.
- [2] 张胜朋. 于“内部收益率”房地产企业运营模式分析[J]. 中国住宅设施, 2020(2):3.
- [3] 丁国顺. 房地产企业轻资产运营模式的风险管理研究[J]. 2020(3):23.
- [4] 祖艾坤. Z商业地产公司轻资产运营模式研究[D]. 北京建筑大学, 2020:35.
- [5] 孙岳, 王鹏. 房地产运营管理体系优化研究[J]. 山西建筑, 2019, 45(16):191-192.
- [6] 王再驰. 浅析国内房地产企业运营模式的转型[J]. 中国房地产业, 2020, 14(31):45-46.
- [7] 于彦云, 梁潇. 综合型房地产企业运营管理模式研究及应用[J]. 经济与社会发展研究, 2020, 46(24):130-131.
- [8] 孙伟欣. 综合型房地产企业运营管理模式研究及应用[J]. 现代物业, 2020, 23(34):132-133.
- [9] 王龙飞. 综合型房地产企业运营管理模式研究及应用[J]. 中国市场, 2020, 14(6):89-90.
- [10] 谢东明. 房地产企业运营管理的数字化转型探析[J]. 上海房地, 2021, 22(7):62-63.