

# 房地产企业管理问题和发展措施

卢裕倩

广西保利置业集团有限公司 广西 南宁 530000

**【摘要】**随着我国社会水平和科学技术的不断提高,城市化建设规模也越来越大。房地产工程建设作为我国城市化建设中的重要组成部分,能够对人们的日常生活产生重要影响。但是在实际的房地产企业管理过程中还存在诸多风险,为了对其风险进行有效控制,建设企业需要提高对于工程建设中的风险认识,降低管理成本,促进我国房地产行业长期稳定发展。

**【关键词】**房地产; 工程建设; 交易管理; 土木工程管理

## 1. 房地产企业管理问题

生问题,影响整体的工程施工质量,降低企业经济效益。

### 1.1. 房地产企业中的经济风险

## 2. 房地产企业管理措施分析

### 2.1. 设立房地产建设企业法律顾问

经济风险指房地产企业在国家的经济政策、经济发展形式或经济实力等发生变化下,可能对整体房地产企业经济效益造成的不确定性负面影响,使得工程企业出现经济损失。经济风险的发生会使企业对房地产企业项目建设以及整体的投资过程做出错误的判断,增加经济损失。一般的经济风险表现形式为①出现通货膨胀、物价上涨等情况,使得房地产企业项目建设的施工材料价格出现巨大波动,增加建设成本,对整体项目投资经济效益造成负面影响。②国家银行利率和汇率发生巨大波动,增加了项目资金投入利率风险。③房地产企业项目合作企业自身资金不足,不具备相应的偿还能力,使得其不能按照工程合同规定的标准进行资金款项的支付,增加房地产企业经济风险。

法律顾问指具备专业法律知识,能够为企业进行法律问题决策提供建议 and 专业化指导的人员。我国房地产企业法律顾问需要企业根据实际需要进行招聘,招聘成功后为企业提供法律服务。房地产企业在进行法律顾问招聘时,需要注意以下问题:①法律顾问是否通过全国法律专业考试,是否具备法律从业资格。②针对房地产企业的特殊性,法律顾问需要对于房地产企业的房地产建设工程中的风险具有专业的认识,且具有房地产企业施工管理实际工作经验。③法律顾问往往涉及企业内部核心管理问题,需要签订专业的企业保密协议。通过法律顾问的设立,能够有效解决房地产企业工程建设中出现的法律风险问题。同时,法律顾问与房地产企业内部其他法律人员进行积极的交流和合作,为企业的交易管理风险问题解决途径提供创新性思维。

### 1.2. 房地产企业中的环境风险

### 2.2. 建立科学的经营分析制度

环境风险指不同交通工程面临的不同自然环境和自然灾害等,对房地产企业项目的建设进度造成影响。比如一些冬季气候异常寒冷,出现暴风雪等异常天气,使得房地产企业项目施工无法按照施工计划正常开展。如果工程企业不能根据实际的气候条件对房地产企业施工流程和施工时间进行合理的调整和优化,会使得整体施工项目无法正常开展,造成巨大的材料浪费和经济损失。

经营分析制度作为房地产企业开展交易管理工作的主要依据和指导方向,能够为企业经营活动过程中的各项行为提供指导和保障,提高管理的效率性和准确性。经营分析制度的建立是房地产企业管理中一项重要内容,基于不同企业发展阶段的管理实际建立符合实际经济发展的管理制度,能够对房地产企业各项经济行为进行约束,提高分析结果的科学性和有效性,帮助企业提升管理效果。根据不同的经营分析要求可以建立不同的管理制度,比如经济自查管理制度,其目的是对于企业管理过程中各项部门的交易管理行为进行自查控制,降低管理中的经济问题。同时加强各管理部门工作人员的自查意识,规范员工行为,确保整体房地产企业管理工作的顺利进行。

### 1.3. 房地产企业内部管理风险

房地产企业内部管理风险主要体现在单位自身房地产企业经验不足、投标报价差距过大、工程建设合同违法、工程报价漏报、错报等。除此之外,如果企业对于房地产企业合同条款及内容了解不足,增加了合同管理风险,使得在实际施工过程中容易出现违法行为,增加后期索赔的概率。同时,在房地产企业建设过程中,如果企业对于不同条件下的工程管理、施工管理等知识和经验不足,会使得在实际的房地产企业施工中频频发

### 2.3.提高交易管理内容的全面性

结合不同的交易管理目的, 房地产企业可以在交易管理过程中运用财务报表对企业整体生产过程、经营过程和后期验收评估过程进行有效信息搜集。同时, 在不同房地产企业的发展战略目标下, 加深交易管理内容的全面性和专业性。具体可以从以下几个方面开展: ①对房地产企业各项经营成果的完成进度、完成质量和后期完成评价进行分析, 帮助企业管理人员有效解决运营过程中存在的问题, 提高外部环境对于房地产企业运营管理的不良影响。②对房地产企业的负债情况、资产情况、所有者权益情况等各项财务数据展开分析, 帮助管理人员全面了解企业在面临负债情况下的偿债能力和资金收益情况。对比不同企业发展时期的财务情况, 帮助管理人员全面提高房地产企业的财务管理水平。③在交易管理过程中, 开展各个部门的企业员工调查, 充分了解员工对于企业发展的认识和看法, 帮助管理人员查找房地产企业管理中的不足之处, 并不断完善, 使得人力资源在房地产企业管理中的价值得到充分发挥。

### 2.4.完善土木工程管理法律法规

首先, 建筑行业需要围绕相关法律法规基础进行优化, 比如在土木工程的立项阶段、工程设计阶段、招投标阶段、项目执行阶段以及后期的竣工验收阶段, 需要严格制定相关管理细则为整体的土木工程管理过程提

供专业化、可实行性的指导, 提升整体建筑单位管理的规范化。其次, 为了不断缩小我国土木工程管理与国际先进水平之间的差距, 可以借鉴相关国际成功案例, 结合我国特殊的法律环境和土木工程项目特点, 融入自身特色, 与法律法规标准进行有效的结合, 不断为我国土木工程法律体系增添新的内容。这样不仅能够与我国建筑行业与国际工程项目进行接轨, 还能明显提升我国建筑企业的市场竞争力。最后, 我国需要大力培养土木工程管理法律人才, 将土木工程项目管理与法律法规建设进行有效的结合, 避免盲目施工和盲目管理, 提高建筑企业的经济效益, 促使土木工程项目规模不断扩大。

### 3.结束语

综上所述, 房地产企业经营过程中会面临多种风险, 为了提高风险应对效果, 企业需要积极采取措施, 建立专业的风险管理部门, 加强房地产企业施工管理工作的专业性、有效性和合法性, 降低房地产企业管理成本, 促进我国经济长期稳定发展。

### 【参考文献】

[1]李永烈.房地产工程管理与项目交易管理的对策分析[J].中国室内装饰装修天地,2019, 000(014):35.

[2]姚本炎,刘惠芳.房地产工程管理与项目交易管理的对策分析[J].住宅与房地产,2019,No.540(18):42-42.