

工商管理对房地产经济发展的作用

吴臻

中国人民大学 技术经济及管理专业 浙江 宁波 315000

【摘要】中国加入到世界贸易组织以后,房地产行业迎来新的发展时期,而工商管理部门也随之出台各项政策来配合房地产业发展。如今,工商管理部门所开展的市场管理工作以及市场经济体制的逐渐完善,已经为房地产经济发展提供了更加广阔的发展空间。本文先概述工商管理和房地产经济,然后分析二者之间的关系,在了解当前我国房地产经济发展现状的情况下,探讨工商管理对于房地产经济所起到的促进作用。

【关键词】工商管理; 房地产经济; 促进作用

引言

我国市场经济处于不断深化改革的状态,房地产行业也在该种经济体制下逐渐崛起。房地产经济作为国家和政府的主要财政来源,也和人们的日常生活紧密联系在一起。为了确保房地产经济具备强有力的发展依靠,政府的工商管理部门需要充分发挥出自身的市场监管职能,与市场经济体制共同对房地产经济形成规范,确保房地产行业处于平稳发展状态,有效提升国民生活水平。

1 工商管理与房地产概述

所谓工商管理属于包含工商企业的经济管理理论与方法的学科,其主要是对企业的内部行为管理以及经营战略制定。工商管理具备较强的应用性,在管理学和经济学理论付诸的作用下,结合现代企业管理方法来对企业进行经营决策,能够有效带动企业生存发展。工商管理属于管理学方面的内容,在开展管理工作时主要依据的就是管理学方面的专业内容。从广义角度来讲,工商管理包含多种学科领域,高校针对该学科所设置的专业也具备明显特色,诸如工商管理、财务管理、市场营销、会计学等均属于工商管理学科范畴^[1]。从性质上来看,工商管理属于政府的职能部门,但其并不是常规职能部门,核心内容是遵从国家所制定的法律规定针对各个行业开展监督管理工作,从而对各个行业产生科学约束作用。从定义来看,工商管理主要是监督和管理企业的经济活动,但其并不能直接对经济活动进行干预。为此,工商管理属于市场经济的主体框架,在工商管理的辅助下,市场经济才能够处于良性发展状态。企业所开展的经济行为如果超过了工商管理的范畴,就可能会出现违背市场规律的行为,且该部分行为与我国所出台的法律法规背道而驰,并对市场经济产生负面影响。

房地产属于房产和地产行业的总称,其包含了土地以及土地上建筑物所衍生出的权利。其中房产主要是指在土地上建设各种类型的房屋,这些房屋有些成为住宅,有些则成为教育用地、厂房或者是商业区^[2]。地产则主要是指土地本身以及土地上下空间,诸如土地所在区域内的道路及基础设施也都属于地产范围。房地产本身具备明显特性,其不可移动且位置固定,因此在经济学领域也可以被称为不动产。房地产的形态有三种,其分别是房地合一、土地一级建筑物,拍卖房地产时也主要是拍卖上述三种方式。在个人财产所有权的界限明确后,房地产成为商业交易的内容之一。

2 工商管理与房地产经济的关系分析

房地产市场是工商管理开展工作的重点对象,而工商管理也是房地产企业的核心部门,二者之间的关系呈现出相辅相成的状态,促使国内经济模式不断优化,也让房地产行业具备更健康的发展环境。

当前情况下,人们的经济水平明显提升,其在住房方面的需求量也在不断扩大,但为了追求生活品质,人们提高住房质量要求。房地产行业具备较强的市场发展潜力,其行业发展速度也处于高速状态。但因为房地产行业在我国发展的时间还比较短,当前的市场机制还不够完善,导致政府的工商管理部门还没有完善关于房地产经济方面的管理制度。工商管理和房地产行业处于相辅相成的状态,在房地产经济水平提升的情况下,工商管理体制也在配合性的创新和优化^[3]。为了能够约束和规范房地产市场,工商管理部门秉承着先进的管理理念,认真履行自身的工作职能,以便于配合房地产市场秩序,推动房地产业发展,为房地产企业管理提供经济层面的支持。房地产企业在面对越来越激烈的竞争局面情况

下,不断完善自身的内部控制制度,从而让自身的核心竞争力他生,也让国内房地产时刻处于进步状态。事实上,工商管理对于房地产经济所形成的约束,规避了房地产市场秩序混乱的情况,促使其保持良性发展的状态,也让房地产市场的发展状态更加稳定。

从国内经济发展形式来看,工商管理对于房地产经济发展具备明显的促进作用,而房地产经济在发展过程中也改变了诸多社会因素。例如,在房地产企业数量不断增多的情况下,企业面临的竞争局面也更加激烈。而我国正处于城市化建设的关键时期,对于房地产企业的需求正在不断增多。为了迎合市场需求,房地产企业不断改善自身的经营管理模式,且制定更加长远的发展目标。地方政府出台对应的调控政策,推动和辅助房地产企业对内部结构进行改革。工商管理成为政府行政干预的主要渠道,其对房地产经济的调控为房地产行业发展营造健康的市场环境。

3 我国房地产经济发展现状

从1998年开始,我国取消了福利分房制度,并且推广住宅商品化制度,此时中国房地产开始进入快速发展时期。2009年开始,国内各类社会资本进入房地产领域,全国各个地区的房价也飞速上涨。为了缓解房价上涨与国民经济水平之间的矛盾,各个地方政府开始出台调控政策,但却陷入到了调控怪圈当中。2017年3月开始,我国房地产行业进入了黄金时代,房产价格开始趋于稳定,市场秩序也逐渐完善。尽管到了2019年,一些处于热点地带的房地产出现过热情况,但在政府宏观调控下也快速缓和下来。如今,房地产已经不再像之前那样出现暴涨或者是暴跌的情况。根据前瞻产业研究院发布的2019年中国房地产行业分析报告显示,从2014年开始,中国房地产在投资额方面呈现出断崖式下滑趋势,该年间政府所出台的房地产市场调控属于拐点,以强势干预的方式强化市场监管。在分类调控原则的带动下,越来越多的“救市”措施被公布出来,很多楼盘的价格开始下降。2015年期间,受到政策滞后所产生的影响,很多房地产企业的开发投资都不高。2018年开始,房地产行业再次回暖,开发投资的额度达到了120264亿元,该数值同比增长9.5%。在进入2019年以后,前五个月的房地产投资额度就已经达到46075亿元,其中住宅投资为33780亿元。

虽然住宅房地产的投资额度呈现出上升趋势,但在2018年的商业地产白皮书中已经指出,商业地产处于投资额度下降趋势。在过去的很多年时间里,我国划分给商业办公方面的土地规模比较大,一些城市依然面临商办用地的库存压力。在电商交易盛行的情况下,零售

商业受到严重影响,商业地产也因此受到牵连。从2017年商业地产投资就已经开始逐年减少,总体来说,商业地产已经过了投资高峰期。

4 工商管理对房地产经济的促进作用

4.1 工商管理对房地产经济起到监督作用

尽管国家已经出台明确的政策法规对房地产经济发展做出规定,并期望以该种方式对房地产经济形成约束。但因为房地产行业属于新兴产业,其运营发展均属于摸索状态,在遵从市场发展规律的情况下却并没有详细的政策制度作为依据,导致房地产经济在地方市场可能出现不良市场行为^[4]。工商管理部门需要充分发挥出自身的监督管理职责,根据法律规范的执法程序对房地产经济进行审核,如果发现房地产企业存在失范情况,将会按此区行政与教育并行的惩罚方式,从而突出法规所具备的监督作用。地方政府需要配合中央所下达的工商管理文件对地方工商管理制度进行细化,并秉承着公平公正的行政执法思想,保持执法的公开透明。工商管理需要对房地产的设备和材料进行审核,确保房地产企业能够在当前经济环境下发挥出自身的潜能,杜绝市场竞争中的不公平现象。房地产企业需要根据市场需求以及工商管理制度对内部组织结构进行调整,并且在送审材料的时候也需要尽可能让材料更加完善,严格遵从送审流程,配合工商管理部门的监管工作。工商管理部门在对房地产行业进行监管过程中,不仅要了解房地产对于工程项目筹建的准备工作,也要了解房地产行业产品的质量,分析其是否存在违法违规的情况,并针对性地给出奖惩措施。

鉴于工商管理对于房地产经济的影响,政府方面需要不断健全工商管理部门的监管制度,并且丰富工商行政管理手段,促使工商管理能够充分发挥出自身在市场监管方面的辅助作用。地方政府需要鼓励集体房地产企业或者是个体私营房地产企业发展,并且出台对应的优惠政策,鼓励房地产开发投资,并为其提供对应的工商管理服务,以确保房地产企业运营发展能够具备政策方面的保障。

4.2 工商管理对房地产市场秩序进行规范

作为工商管理部门的工作人员需要具备良好的市场秩序维护意识,并能够凭借着自身的专业知识以及岗位职责为房地产经济的发展提供服务。在对房地产企业进行管理规范过程中,制定对应的管理模式,并选定典型的房地产企业作为改革试点,分区施行对应的服务管理模式^[5]。我国地域广阔,不同地域的房地产经济发展水平不同,房地产企业的实力也存在差异。以分区和分片

管理的方式管理不同区域的房地产企业，落实工商管理重点，能够有效维护市场经济秩序。

例如，对于规模比较小的房地产企业可以采用分片管理的方式，针对管理重点当面落实工商管理制度。而如果是规模比较大的房地产企业，则可以通过定点联络的方式对企业开展的项目进行实时跟进，为其提供工商管理服务的同时，也审查房地产企业对于地方政策的落实情况。在该种工商管理状态下，房地产企业能够提升对工商管理部门的满意度，并且更愿意协助工商管理人员达成监管目标。工商管理部门将会与房地产行业达成合作，对其进行市场引导，促使其在运营发展过程中遵从市场规范。在政府支持的条件下发，房地产企业具备扩大经营规模的实力，其业务范围也将打破地域限制，不断向着外省扩展范围。工商管理部门需要为房地产企业把关，了解地方政策动向，如果房地产企业本身的条件没有达到地方政策标准，尤其是在技术力量或者是资金实力方面无法达到规模扩大的要求，则需要限制房地产企业的盲目扩张，并且为其提供更多的外部条件。在对房地产企业进行引导的情况下，不断监督和服务职能，工商管理部门能够在保障国家利益的情况下不断改善房地产企业的经营环境。

4.3 工商管理降低房地产经济风险

工商管理部门对于房地产经济所产生的作用不仅局限在上述两个方面，其也能够降低房地产经济的风险，做好风险防控工作。对于房地产企业来讲，其在运营发展过程中很容易受到外界环境或者是内部因素的干扰而遭遇经营风险。房地产企业以及整个行业都需要重点关注可能会遭遇的风险问题。但对于房地产企业来讲，其并没有完善的风险防控理念，所开展的风险防控工作也存在诸多漏洞。而房地产行业本身涉及到的规章制度或者是法律法规就比较多，非常容易受到地方政策干扰，其需要开展的风险防控工作需要具备完善性和系统性。工商管理部门将风险防控工作作为重点，在审查和监督房地产企业发展过程中也重点识别市场当中存在的风险问题。具体来讲，工商管理部门所开展的风险防控同样从监督管理工作入手，了解房地产经济所暴露出的风险因素，并及时提出风险应对措施。

4.4 工商管理保障消费者权益

工商管理部门能够在监管房地产企业过程中注重消费者权益保护，其不仅仅是推动和维护房地产行业的经济发展，也关注消费者权益问题，了解房地产行业是否存在损害消费者权益的情况。如今，很多地方的新闻报道中都出现房地产行业致使消费者权益受损的事件，企业所出售的房屋存在质量问题，导致消费者承受经济损失。而在房地产企业和消费者之间，消费者多数时候处于弱势地位，其在利益受损的情况下很难追责。工商管理部门履行自身的监督管理职责，并严厉打击房地产企业侵犯消费者权益的问题，促使消费者在购买房地产的受到法律和保护。

5 结束语

综上所述，工商管理的作用不仅仅局限在房地产行业，其对整个国家的经济发展都起到不可否认的促进作用。在工商管理部门充分发挥出自身的市场职能情况下，市场监督机制将会更加规范，而房地产经济发展过程中，市场秩序也将避免过度混乱，房地产行业处于健康发展状态，其最终必然能够走向可持续发展道路。本文所分析的工商管理对于房地产经济发展的作用虽然还不够全面，但期望能够对工商管理方面的工作人员提供参考，并呼吁相关学者进一步研究工商管理的有效措施。

【参考文献】

- [1] 张信军. 逆回购对房地产价格影响的实证分析[J]. 宏观经济研究, 2018(1):103-113.
- [2] 张屹山, 孟宪春, 李天宇. 房地产投资对经济增长的空间效应分析[J]. 西安交通大学学报: 社会科学版, 2018(1):12-18.
- [3] 刘超, 李江源, 王超, 等. 房地产发展、经济增长动力要素、外部环境与经济增长效应研究——来自2000-2016年经济运行数据实证[J]. 管理评论, 2018, 030(008):16-31.
- [4] 刘长庚. 增强消费对经济发展的基础性作用[J]. 经济理论与经济管理, 2018, 000(002):10-12.
- [5] 孟方琳, 赵袁军. 开放经济下货币政策宣告对房地产市场的作用机理研究[J]. 技术经济与管理研究, 2019, 000(005):97-105.