

基于价值链房地产企业运营管理体系的研究

孟春芳

五矿地产湖南开发有限公司, 湖南 长沙 410000

[摘要] 近年来, 在多方面利好因素的影响下, 使得我国社会经济水平得到了显著的提升, 从而为各个领域的发展壮大创造了良好的基础。就现如今房地产行业实际情况来说, 整个行业内部竞争形式十分严峻, 房地产企业务必要对运营管理机制加以切实的完善, 才能不断提升自身综合实力, 所以大量的房地产企业都将运营管理体系的完善和创新视作了企业工作中的重点, 这就需要房地产企业针对各类资源实施切实的调配和利用, 促进房地产企业运营管理工作能够得以全面的落实。

[关键词] 价值链管理; 房地产; 运营管理; 管理体系

DOI: 10.33142/mem.v1i3.2553

中图分类号: F299.233.4

文献标识码: A

Research on Operation Management System of Real Estate Enterprises Based on Value Chain

MENG Chunfang

Hunan Development Co., Ltd. of Minmetals Estate, Changsha, Hunan, 410000, China

Abstract: In recent years, under the influence of many favorable factors, Chinese social and economic level has been significantly improved, thus creating a good foundation for the development of various fields. Nowadays, the actual situation of the real estate industry, the internal competition form of the whole industry is very severe. The real estate enterprises need to improve the operation and management mechanism to continuously improve their comprehensive strength. Therefore, a large number of real estate enterprises regard the improvement and innovation of operation and management system as the focus of enterprise work, which requires real estate enterprises to focus on each other, so the implementation of real estate enterprise operation and management can be fully implemented.

Keywords: value chain management; real estate; operation management; management system

引言

房地产企业要想保证自身稳定持续健康发展, 那么就需要综合各方面实际情况来制定切实可行的企业运营方案, 并且要对当地地产公司在工程项目开发工作制定详细的工程设计方案以及施工计划, 从而为公司运营发展工作以及管理工作的实施给予规范性的指导。在社会经济飞速发展的影响下, 人们对于生活环境提出了更高的要求, 从而为我国房地产行业的未来良好发展带来了诸多机遇。

1 房地产企业运营管理体系建设现状

1.1 授权管理体系不够完善

就现如今实际情况来说, 很多房地产企业对于区域公司的整体情况的研究分析缺少全面性, 并且没有结合房地产公司所在区域情况来实施授权管理方案的制定, 从而会低于授权管理体系的实用性造成一定的限制, 不能为差异化管理体系的高效处理给予良好的保障^[1]。部分房地产企业对于运营管理工作的重要性缺少正确的认识, 没有针对项目各方面情况来对授权管理体系的本质作用加以深入的研究, 从而造成了大量的项目运营效率无法得以根本保证, 不能将授权管理体系的作用充分的施展出来, 并且也会对授权增减方案的效果造成不良影响^[2]。

1.2 运营管理体系的设置缺乏合理性

房地产企业总体运营管理体系整体结构具有一定的复杂性, 所以我们需要整合体系的分支结构进行综合分析, 才能为各项业务的有序开展创造良好的基础。就当下实际情况来说, 房地产企业已经将运营管理体系的创新工作看做为工作中的主要部分, 但是因为对战略决策执行情况缺少高效的分析, 再加上各类运营管理涉及到的资源配置效果较差, 所以不能从根本上对房地产企业运营管理体系加以及时的优化和完善。很多房地产企业对于职能管理工作的重要性缺少基本的了解, 没有针对企业管理工作制定专门的管理机制, 所以不能有效的为业务工作的开展给予良好的保障。很多的房地产公司对于公司运营过程中统筹管理机制的利用情况缺少基本的重视, 特别是对房地产项目实施开发工作的时候, 对于区域管理工作的了解存在不全面的情况, 从而会对运营管理工作的有序开展形成一定的制约, 最终就会导致运营管理机制无法有效的得到完善和创新。

1.3 运营管理体系的目标设计缺乏科学性

现如今，很多房地产企业只是单纯的依赖业务指标的形式来落实运营管理体系建设工作，而对于运营管理体系目标的制定缺少综合分析，这样就会造成项目开发管理机制在进行建设和创新的时候，在组织结构形式方面缺少良好的创新，从而会对房地产企业矩阵式的管理工作的实施形成一定的限制。很多房地产企业对于公司的未来发展缺少良好的规划，这样就无法高效准确的判断企业运营管理机制的核心职能工作的开展情况。部分房地产企业通常不会对开发任务实施切实高效的分析研究，缺少综合运营目标实际情况来对运营管理体系进行合理的优化，这样就会造成企业整体发展规划缺少基本的合理性，无法为运营管理的高效实施创造良好的基础^[3]。

2 房地产运营管理体系优化战略设计

高水平的房地产运营管理体系可以为企业的良好发展给予有力保障，务必要确保运营管理体系具有良好的可行性，针对企业自身各方面实际情况加以综合分析，确定企业发展的目标。其次，企业需要对外界所存在的对企业发展具有一定影响的各类因素加以综合分析，从而为自身未来发展制定切实可行的发展规划。因为受到土地成本不断提升的影响，所以导致企业的开发资金不断的增加，再加上最近几年时间里，银行贷款政策的不断变化，导致房地产企业在用融资方面会遇到诸多的困难这样对于房地产企业未来的稳定发展就会形成严重的制约。在社会经济快速发展的推动下，使得人们生活水平不断提高，从而为民众综合素质的提高创造了良好的基础，在这种发展形式下，消费者的消费理念正在朝着理性化的方向迈进，这样就对企业的专业性要求不断的提高，这样就对企业的发展造成诸多的阻碍^[4]。就经济角度来说，城市化建设工作大范围的推进，也为整个房地产行业的发展创造了良好的基础，促进了民众生活水平的显著提升。要想从根本上保证房地产企业能够持续稳步发展，那么就需要企业充分结合自身各方面实际情况来对各项工作进行优化和创新。现如今，房地产行业内部竞争形式十分严峻，并且社会知名度较差，不具备良好的综合实力，再加上很多企业规模较小，所以往往不会获得土地资源的开发权，这样对于房地产企业的多样化发展是非常不利的。因为受到多方面因素的影响，所以房地产企业内部管理工作存在不合理的问题，管理工作无法发挥出其应有的作用，再加上企业发展资金供应能力较差，所以不能高效的完成融资，这样就会对企业运营工作的开展产生不良影响^[5]。

3 房地产企业运营管理体系组织设计

地产企业在运营和管理过程中要提高自身的发展目标，使组织体系能保障提高地产企业运行的高效性。地产企业现行组织架构，难以满足当前工程体系的发展和完善的，要提高组织框架的科学性和完善性就要不断的优化，提高地产企业发展的质量。并且在组织架构上进行提升，房地产企业在发展过程中要优化组织静态结构，各部门的职责是提高公司的发展效率，增强公司的综合竞争能力，静态结构的优化能提高公司的发展效率，例如对成本的管理和策划等职能。组织动态结构而言，地产企业组织体系职责不够明确，各部门在配合过程中，目标不够明确，各部门配合效率较低，导致地产企业在运行过程中发展不够高校，对组织结构动态和静态的优化是提高房地产企业运行的基石。

4 房地产企业运营管理体系业务流程设计

地产企业业务流程在发展过程中具有较多的问题，不利于地产企业深入性的发展和提升。要想切实的对房地产企业的稳步发展加以保证，那么最为重要的就是需要充分结合各方面实际情况来对企业管理机制加以优化和完善，并且制定出切实可行的管理工作计划，从各个细节入手来对管理工作整体水平加以提升，这样才能为企业的健康发展起到积极的促进作用。房地产企业要充分结合自身各方面实际情况来对企业内部组织结构加以完善和创新，保证企业价值链的完整性和高效性，创设高水平的服务机制，为企业价值链的运转给予积极的辅助。

5 结束语

在流程管理业务体系创设结束之后，并不表示管理工作的结束，流程系统的不断优化完善可以说是一个不固定的调整和优化的过程，所以务必要坚持不断的创新。所以，企业务必要严格遵照规范要求来对工作中所存在的各种问题进行分析研究，并且利用有效的方式方法来加以彻底的解决。企业要想在严峻的行业竞争中长期保持不败的境地，那么最为重要的就是需要不断增强自身的综合实力，对运营流程加以切实的优化完善。

[参考文献]

- [1] 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.
- [2] 徐海萌,宋中华. 房地产企业运营管理体系优化研究[J]. 住宅与房地产, 2019(22): 16.
- [3] 李刚. 房地产企业运营管理体系建设初探[J]. 商讯, 2019(19): 56-57.
- [4] 申献轶. 基于价值链的房地产企业运营管理体系研究[J]. 中国标准化, 2019(12): 236-237.
- [5] 薄彬. 基于价值链的房地产企业运营管理体系构建[J]. 科技与创新, 2014(19): 81-83.

作者简介：孟春芳（1983.2-），女，毕业于湖南城市学院房地产经营与管理专业，管理学学士，目前就职于五矿地产华中区域公司，2014年获得经济师（房地产专业）。