

资产管理在产业地产价值链中的重要性

凡普金科集团有限公司 王洋

摘要:房地产开发在我国经济发展过程中发挥了重要作用,尤其是对我国现代化的推进起到了极大的积极作用;但由于传统的房地产开发模式的局限性,即过分侧重于产销环节,而对于资产管理问题的相当疏忽导致了其在发展过程中出现了较多的问题,受到了购买方的较多质疑和投诉,尤其是伴随着近年来房地产行业的分化,资产管理不到位所带来的消极影响在产业地产领域的表现越来越明显,做好资产管理工作的必要性也越来越突出,这一问题也随之越来越受到相关人士的重视,本文将围绕资产管理在产业地产价值链中所发挥的重要作业展开讨论和分析,试图通过对这一问题的讨论,寻找到一些更好的能够完善资产管理工作的方法和策略。

关键词:资产管理 产业地产 价值链 重要性 原因 方法策略

在一定程度上,产业地产我们可以理解为是传统的工业地产的一种升级,在我国房地产的发展过程中,传统工业地产具有较长的发展历史,而由于发展过程中经验的不足等原因,导致了一系列的问题产生,产业地产的发展正是为了更好地改进弊病,实现创新性发展,更好地提高企业的竞争力;在我国,产业地产的主要表现形式就是以写字楼、研发楼、办公楼及标准化厂房等为主要开发对象,通过整合社会资源和社会资本等方式,发展出更具现代化形象的服务广场。

因此,产业地产在发展过程中不仅体现出成本高、压力大的特点,而且在程序上也具有相当的复杂性;而资产管理工作就是产业地产发展环节中不可缺少也是十分重要的环节之一。资产管理工作需要由专业的资产管理团队精心策划和实施,如果在工作过程中有所疏忽或遗漏,就会造成严重的后果,不仅可能影响到设备等资产的质量问题导致资源配置出现问题,而且也很有可能给客户的工作带来影响使得企业的服务口碑等受到质疑。因此,资产管理工作在产业地产的发展过程中发挥着重要的作用,接下来我们将通过对资产管理工作目前的发展现状所带来的消极影响来更加深入地了解该工作的重要性,并尝试反思如何才能更好地保证该工作的工作质量,

从而使其在产业地产价值链中发挥更加积极的作用。

一、资产管理工作在现阶段发展中的不足及其消极影响

(一)资产存在较多的安全隐患

产业地产不是单纯的产销行为,它对客户使用过程中资产出现的质量问题等都负有责任,并且对于资产的责任不是局限于发生问题之后的时候修理方面,更应该负有更加积极的责任,即定期的检查与保护,防止资产在客户的使用过程中出现质量等问题,而实际上目前我国产业地产中资产管理工作更多的表现是承担着消极义务即当用户电话投诉出现问题后才想起对设备的维修却忽略了积极义务;这当然与管理者自身责任意识的缺乏有关系,但也与缺乏完善的资产管理体系密切相关,这些问题的存在直接导致的问题就是使得客户在使用过程中工作受到影响,从而导致了客户对产业地产方业务能力的质疑和不信任,在产业地产的价值链当中,这样的质疑和不信任显然是对其发展十分不利的,因为这在很大程度上将导致其信誉受损,口碑下降,流失掉大量的客户,严重的甚至会直接导致产业地产价值链的断裂。

(二)资产维护先工作效率低下

在客户使用过程中经常出现的一些问题包括墙体脱皮、出新裂缝、设备反应

迟钝不灵敏、空调系统不稳定、电梯故障等,这些看似都是生活中的小故障,但是一旦客户在使用过程中出现这样的问题就会带来很多的小麻烦,这会大大影响到用户的心情,从而影响到其正常的工作等;这其中有的房地产方不及时护理和检查资产设备的原因,但是如若接到用户的投诉,却不能在第一时间及时解决问题,就是延长错误期限,加重了错误程度;比如设备反应不灵敏的问题,在接到用户的电话后,维修人员在经过其他地点的维修后再到达现场就十分容易造成用户工作的损失,大大降低地产方在其心中的工作能力,因此,资产管理工作不仅要讲求预防,更要讲求时效性,提高工作效率,及时解决问题,否则,在给用户带来麻烦的同时也在搬起石头砸自己的脚,对自身的声誉影响十分严重。

二、完善资产管理工作的策略

通过对当前市场上资产管理工作的缺失以及他可能带来的消极影响的分析,我们已经充分认识到了资产管理工作在产业地产价值链中发挥着相当重要的作用,为了能够更加完整地使价值链带来的优势发挥作用,我们必须结合实际中存在的问题,想出方法和策略来解决当前资产管理工作中存在的问题,笔者将结合目前市场中的问题,从产生着嘻嘻问题的根源出发,提出一些能在较根本意义上解决这些问题的办法。

试析生产制造业降低成本费用的办法

青岛海容商用冷链股份有限公司 赵燕

摘要:新世纪之初,我国的进出口贸易状况逐渐趋于稳定并以良好的发展趋势维持下去,在这样的经济背景下,我国的生产制造类企业的数量逐渐增加,达到了一个很高的水平。但随着社会经济的不断发展和进步,多次的经融危机的不断冲击之下,我国国内的生产制造业的发展逐渐开始呈现出缓慢增长的状态。市场饱和度增加,产生制造业的市场竞争力不断增加,经营和生产压力越来越大,企业的生产成本费用又居高不下。对于生产制造业而言,如何降低企业的生产成本费用是企业维持发展、创造经济利益的关键性问题。

关键词:生产制造业 成本控制 对策

一、引言

从国民经济的角度分析,生产制造业属于国民经济产业中的一个非常重要的产业,从目前我国的生产制造业的发展现状来看,它的发展状况的优劣,会直接影响到市场上的第一产业和第三产业。从进入新世纪之初,生产制造业迎来了一段非常辉煌的阶段,但随着生产企业成本的不断增加,企业的利润空间不断的被压缩,生产制造业的发展陷入了瓶颈,甚至一路下滑。从以往一些被

市场淘汰的生产制造企业的情况了解来看,很多生产制造企业的破产和倒闭的原因多是因为企业的生产成本过高,利润稀薄,企业无法负担这么重的成本,以至于最后面临淘汰。因此,在成本费用问题过高成为影响生产制造业发展的最主要原因之后,企业和政府方面都应当分析市场成本过高的主要原因,并在合理的基础上提出有效的解决方案,对企业的生产成本进行严格的把控,促进生产制造业在市场上的发展。

二、生产制造业成本费用降低的难点

(一)原材料与运输价格持续上涨

对于生产制造业而言,影响到企业成本费用的两个主要难点就是生产用的原材料价格和运输价格不断上涨。从目前我国生产制造业的发展前景来看,再结合国际市场对于一般的商品加工情况来看,生产制造业所需的原材料价格依然会持续上涨,并会维持很长一段时间。随着科技的不断发展,各种各样的运输

(一)提高对资产管理工作的重视度

在产业地产的发展过程中资产管理工作一度没有到位的很大一个主观原因就是企业管理层对这一工作地忽视和不重视,从而导致花费了很大一部分人力物力在其他领域,因此,首先要在主观上改变原有的片面的认识,自上而下地全部重视起该工作来,只有这样才能更加快速和准确的推动资产管理工作的进步和完善。

(二)引进专业的资产管理人才

资产管理工作在表面看起来只是对设备等的检查、维护和维修,但随着近年来越来越多的设备科技含量的增加,很多精密的设备必须要有专业人士来检查和维护才能防止设备在检查过程中意外受损,专业人士具有更专业的知识和素质,因此,引进专业的资产管理人才,建立起专业的资产管理团队是当前背景下资产管理发展的大趋势所在,只有更加

专业的团队来护理,提供更加专业的服务,才能在竞争如此之大的市场上更具竞争力,赢得更多的客户,创造更大的价值。

(三)制定完善的团队合作方案

当前市场上存在的较为普遍的问题就是维修工人在接到客户电话后不能及时地到达指定地点,原因就在于没有制定完善的团队合作计划,就维修工人的人数来说,应当是可以满足当前市场的需要的,但由于资源分配的不合理性,一个维修点通常聚集了几个维修工人,这样不但没有提高工作的效率,反而在一定程度上降低了工作的效率,导致相当一部分客户的问题不能及时地得到解决,给双方都带来了较多不好的影响,因此,为了合理地完成资源的分配工作,使得客户的问题得到及时地解决,必须要制定完善的团队合作的方案,只有这样才能节约成本,用最小的成本达到最大

的效果。

三、结束语

虽然资产管理工作在产业地产价值链中占有重要的地位,发挥着重要的作用,但是由于领导层的疏忽和市场调节的滞后性等原因的综合影响,在很长一段时间内,资产管理工作的缺失问题都没有得到很好的解决,使得其在市场上积累了越来越多的问题,现在已经到了不得不重视和解决这个问题的阶段,只有这样才能在当前市场上更好地提高竞争力,凝聚力量,创造更加巨大的价值。

参考文献:

- [1]贾广葆.产业地产运行中的矛盾与对策[J].上海房地产,2013,(05).
- [2]王旭光.论资产管理在产业地产中的重要性[J].全国流通经济,2017(15).
- [3]苗明杰等.论产业链整合[M].复旦大学出版社,2004.