

宏观调控背景下房地产企业财务风险管理研究见解

周林

(株洲涿湘投资发展集团有限公司,湖南 株洲 412000)

摘要:本文主要简单介绍了房地产企业财务风险的相关内容,通过对现阶段房地产企业财务风险管理中存在的问题进行分析,来探讨宏观调控背景下加强房地产企业财务风险管理的有效措施,以明确房地产企业财务风险管理工作的必要性,提高房地产企业财务风险管理水平,有效识别和规避房地产企业面临的财务风险,推动房地产企业的可持续发展,使之具备良好的风险防范能力,从而获得更多的经济效益。

关键词:宏观调控;房地产;财务风险;管控措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.01.108

近年来,随着我国社会经济的高速发展,房地产企业取得了不错的成效,迎来了全新的发展机遇,受到人们的广泛关注,但也面临着一系列的挑战。房地产企业的资金投入比较大,项目建设所需要的时间比较长,并不能快速收回其资金成本,这就意味着房地产企业虽然有着极高的收益,但也存在着较大的财务风险。为促进房地产事业的健康发展,维持房地产市场秩序,避免出现泡沫经济,我国出台了一系列宏观调控政策,旨在有效控制房地产企业的资金来源,抑制其发展过热。基于此,房地产企业应当重视财务风险管理工作,不断地提升自身风险识别和管控能力,从而保障房地产企业的长远发展。

1 房地产企业财务风险的相关内容

从广义上来说,房地产企业财务风险指的是其在经营管理过程中,存在诸多难以预测的因素,致使企业资金不稳定,企业的实际收益和预计收益存在一定的偏差;从狭义上来说,房地产企业财务风险指的是筹融资风险,受企业偿债能力的影响较大。财务风险的特点主要表现在以下几个方面:一是具有客观性。指的是企业在经营管理过程中必定会存在一定的财务风险;二是具有不确定性。指的是房地产企业中的财务风险并不能预测其发生的时间,难以把握其影响程度;三是具有可操作性。指的是虽然难以预计企业财务风险的发生,但是能够通过有效的方法进行科学的预估,采取应对措施来加以防范,降低企业财务风险影响程度^[1]。

2 现阶段房地产企业财务风险管理中存在的问题

现阶段,在房地产企业财务风险管理中仍然存在着一定的问题,还有待于进一步解决,其问题主要有:一是在实际经营管理过程中,房地产企业并不具备良好的财务风险防范意识,并未认识到财务风险管控工作的重要性。并未对资金回收风险进行有效的管理,所采用的经营管理模式过于陈旧,部分企业对宏观调控政策的把控不够正确,以致于其依然大量囤积土地,商品房的销售速度较慢,影响了企业资金回收率,容易出现资金断裂等问题;二是由于房地产企业对宏观调控政策的理解不够深刻,致使其在进行收益分配的时候还不够科学,没能根据实际情况进行有效的调整,忽视了对房地产企业收益分配风险的管控;三是房地产企业并没有实施有效的筹资风险控制工作,其未关注市场的变化,一味地增加项目资金投入,致使企业负债率过高,不利于房地产企业的可持续发展;四是房地产企业忽视了投资风险,在投资项目的时候未做到统筹管理,未能及时发现其中存在的问题,对市场和政府调控的把控不够准确^[2]。

3 宏观调控背景下加强房地产企业财务风险管理的有效措施

3.1 加强资金回收风险管理

宏观调控背景下,政府会根据房地产市场的实际情况来进行相应的调整,通过限制房地产价格,或是出台地方限购政策、限贷政策来调控房地产,这些举措对房地产企业有着一定的影响,关系着房地产企业的收入状况,以及其资金回收。房地产企业应当加强资金回收风险管理工作,根据政府出台的相关政策来进行反向操作,基于实际情况调整预期,优化企业经营管理策略。可改变传统的经

管理模式,不再只是通过囤积土地,等待土地和商品房升值来获得更多的利润,而是要加快房地产销售速度,提高销售效益,使囤积的土地和商品房,快速回收资金成本,促进资金周转率的提升^[3]。

3.2 实施有效的收益分配风险管控

房地产企业在获得利润之后,需要科学地进行利润分配,保障房地产企业股东的短期利益,与此同时还要考虑留存收益,这直接影响了房地产企业的长远经营能力,以及关系着其是否具备良好的偿债能力。在宏观调控背景下,房地产企业要明确收益分配风险,有效识别和判断,根据实际情况来科学确定利润分配方案,明确现金股利支付额,从多角度来进行相应的考虑。不仅要符合企业再融资的要求,又要维持企业的日常经营管理需要,避免企业资金链断裂。比如说在房地产企业盈利水平较高,或是现金流较大的情形下,所支付的现金股利不可过大,要具有合理性;而在经营活动净现金流量即使为负数的时候,则要权衡利弊,判断是否继续实施现金股利分配。

3.3 注重筹资风险控制

在宏观背景下,房地产企业的债务筹资时间会延长,而且成本偏高,这对房地产企业的长久经营影响较大,带来了一定的筹资风险,必须予以有效把控。房地产企业应当根据企业的实际情况,以及市场环境来优化企业资本结构,适当地增加留存收益比例,充分发挥权益工具来进行融资。

3.4 提高投资风险管控水平

受宏观调控的影响,房地产企业为实现经济效益最大化,应对多变的市场行情,取得长远的发展,则应当时刻关注房地产行业相关政策的出台和变化,把握住宏观调控的方向,并顺应潮流,快速发现和识别因政策调整可能出现的财务风险,并采取针对性措施来加以防范,降低宏观调控政策给企业带来的不利影响。当政府宏观调控政策较为宽松,对房地产企业的经营发展起到良好的作用时,房地产企业应当及时抓住机遇,根据自身实际情况,综合企业实力来增加债券融资,增加新项目的投资;当政府宏观调控政策较紧的时候,房地产企业不可盲目增加项目投入,给企业带来过多的债务,以免后续销售压力过大,出现商品积压状况,这会致使企业的投入资金回收速度慢,影响房地产企业的资金链,带来较大的财务风险。

参考文献

- [1]孙运海.当前宏观背景下的房地产企业风险管理和控制[J].经济视野,2019:87-87.
- [2]田原.当前宏观背景下的房地产企业风险管理和控制[J].中国乡镇企业会计,2017.
- [3]许爱群.宏观调控背景下房地产企业财务风险管理[J].合作经济与科技,2020:101-105.

作者简介:周林(1989.03-),女,汉族,湖南邵阳人,学历:大学本科,中级会计师,税务师,研究方向:财务管理。