

房地产开发企业资金管理和风险控制

王亚娟

(石家庄科旭房地产开发有限公司,河北 石家庄 050031)

摘要:房地产开发企业对资金链的稳定有着较高的要求,保障资金安全才能实现企业盈利目标,维持正常运转与经营。但随着“三条红线”政策的出台,房企融资难度加大,房企资金状态受到影响。面对新政策、新形势,房地产企业应加强资金管理,防控资金风险,从而保持良好资金状态,维持应有的市场竞争优势。因此,本文将针对房地产开发企业资金管理和风险控制展开探讨,并提出建议。

关键词:房地产开发;房企;资金风险;资金管理

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.12.063

1 引言

由于房地产工程项目的开发建设周期长,投资规模大,房地产开发企业对资金有着较大的需求,资金状态直接决定房地产开发企业的运营能力、盈利能力,影响企业的资产收益率。然而,很多房地产开发企业在资金管理存在不足,给企业带来了诸多潜在资金风险隐患。因此,房地产开发企业应积极优化资金管理体系,采取相应改善措施,增强企业资金风险防控与驾驭能力,帮助企业规避损失。

2 房地产开发企业资金的特点

2.1 资金需求量大

资金是房地产开发企业维持生产与经营的物质基础,对房地产开发企业所有经济活动都有着深远影响^①。目前来看,多数房地产开发企业采用:获取土地、开发建设、销售或运营的经营模式。这种经营模式下,主营业务每个环节都需要投入大量资金。例如,在项目开发前期,土地获取环节,土地使用权取得就需要投入大量资金。而在房地产工程项目建设环节,企业还需要随着项目建设进度的推进,持续投入资金。因此,房地产开发企业有着大量的资金需求,一个房地产投资项目,动辄几个亿,甚至有时可高达十几亿元。

2.2 资金回收速度慢、周期长

房地产项目开发,从取得土地使用权、设计、开发、施工、竣工、销售、运营,到回收投资,通常需要三到五年的时间。显然,资金回笼速度慢,不同于传统的制造业。而且这期间,会有大量资金流出企业,诸多流动资金被占用,企业资金流动性会被降低。在这种情况下,企业需要承受巨大的财务压力。即便是采取预售方式回笼资金,预售收入通常也需要经过相关行政部门及银行机构,资金回流速度慢。且项目建成后,投资收益率也具有一定的不确定性,资金回笼速度会受到调控政策、消费者购买力、社会环境、市场需求、商品价格等因素影响。

2.3 资金风险管理难度大

房地产开发企业资金需求量大,资金回收速度慢、周期长,使企业需要面对诸多的资金风险。例如,在资金筹措阶段,可能会诱发债务风险,在销售回款阶段,可能诱发资金回收风险^②。而且近些年,我国对房地产融资的调控和监管越来越严格,国家陆续出台了“三道红线”“五档分类”等一系列政策,资金获取难度增大^③。在融资困难的情况下,一旦企业资金管理不善,大量资金流出,资金链缺乏稳定性,可能给企业带来财务危机,甚至导致企业资金链的断裂。因此,当前房地产开发企业资金管理难度大,对企业资金风险防范能力有较高要求。

3 房地产开发企业资金风险分析

3.1 项目投资风险

通过前文对房地产开发企业资金特点的了解可知,在房地产工程项目开发建设前期,企业就需要投入大量资金。倘若房地产开发企业项目开发时,前期准备不充分,未针对拟建项目的经济、社会关系进行深入调查,所选开发方式、投资规模不合理,开发周期规划不科学,就可能难以取得预期投资收益,遭受巨大的经济损失。然而,很多房地产开发企业忽视投资资金风险,盲目拿地,大量资金流

向固定资产,却缺乏资金推进项目,严重降低了资金使用效率,增加了资金使用成本。而且近些年,随着房企监管力度的增大,固定资产变现难度增大,项目新建具有不确定性,一部分固定资产无法最大程度的产生作用和价值。例如,三盛宏业多次高价拿地,盲目扩张,而自身“造血”能力不足,大量资金被套牢,最终资金链断裂,项目大面积停滞,截至2021年1月26日,已到期未兑付的有息负债规模约105亿元。

3.2 资金筹措风险

目前大多数房地产开发企业自有资金比例较低,需要通过融资解决资金问题,对外部资金有着较大的依赖性,需要根据自身资金需求,不断的筹措资金。根据新京报发布的调查数据显示,2019年,国内房地产企业50强,其中28家企业负债率超过80%,前三名超过90%。国内龙头房企,如:融创中国、碧桂园、万科、恒大都保持着较高的负债率,负债率分别为:88.12%、88.54%、84.35%、83.75%。负债率是衡量企业风险程度的重要指标,80%已超过资产负债率红线,需要承受巨大资金风险。一旦企业无法偿还到期债务,就可能面临破产清算^④。目前房地产开发企业融资渠道单一,对银行融资有着较大依赖,资金状态非常容易受到金融政策的影响。而近些年,房地产融资市场不断收紧,银行放贷门槛提高,融资难度随之提升。在这种情况下,若房地产开发企业资金管理缺失,筹资管理不善,就可能诱发资金安全风险,使企业面临财务危机,陷入经营困境。

3.3 资金回收风险

由于资金回收周期长,资金回收期间诸多因素会对资金回收率造成影响。倘若房地产开发企业营销策划能力不足,或商品价格策略、营销策略不合理,出现销售困难的情况,势必要对资金回收造成一定的负面影响。例如,定价过高,没有明显价格优势,难以吸引消费者,导致库存积压,无法顺利回收资金;而定价过低,则无法取得预期利润。且消费者对房地产商品质量要求越来越高,一旦消费者对商品房质量产生质疑,不仅会给销售造成困难,还会影响房地产开发企业名誉,使企业失去原有市场优势。另外,大多数房地产开发企业,采用宽松的信用政策,应收账款余额过高,易出现坏账情况,也会给企业带来资金回收风险。

4 房地产开发企业资金风险管理与控制的建议

4.1 做好投资策划,合理安排资金结构

在房地产工程项目投资开发前,要做好前期准备与策划工作,加强资金统筹,合理安排资金结构,避免资金积压或资金调度不灵活情况的发生,避免资金被大量占用后,对企业资金链稳定性产生影响。在前期调研阶段,房地产开发企业要深入分析项目投资风险,计算经济指数,根据自身固定资产的价值和持有量,制定项目开发方案,基于开发方案合理确定项目开发周期、投资方式、投资规模、销售方式。在方案制定后,要分析方案的可行性,分析成本结构,建立成本模型,论证最佳开发时机,设置科学的资金分配和使用机制,及配套的资金风险预警控制机制,确保投资风险在可控范围内。例如,企业经营状态良好,流动资金充足,可加大投资力度,提升资金使用效果,缩短项目开发周期。若企业经营状态不佳,盈利能力薄弱,就

要适当的控制投资规模,采取分期开发模式,并通过合理安排开发进度,缓解企业资金压力,确保项目可以持续推进。

4.2 拓宽筹资渠道,盘活闲置资产

拓宽筹资渠道,可以降低资金使用成本,分散筹资风险。在融资方面,房地产开发企业要合理控制银行贷款规模,引导多元化的投资主体加入,积极利用信托融资、内部债权、租赁融租等方式进行筹资,从而降低短期负债占比,增加长期借款,通过长期借款削弱企业对银行贷款的依赖性。此外,房地产开发企业还要主动与机构投资者建立合作,通过机构投资者解决项目推进资金不足的问题。机构投资者资金雄厚,可有效丰富资金链,为企业发展创造有利条件。除了丰富融资渠道以外,房地产开发企业还要盘活闲置资产,强化自身的“造血”能力,利用存货进行变现,提高存货资金利用率,增强企业资金流动性,加速资金周转。例如,剥离闲置资产和利用效率不高的资产,将其变卖,使其转化为发展资金。

4.3 提高资金回流速度,做好商品营销

随着“住房不炒”的提出,房企利用高负债高杠杆获取高收益的时代即将宣告结束,房地产开发企业要想稳定发展,就要提高资金回流速度,规避资金风险。为提高资金回流速度,一方面房地产开发企业要加强应收应付账款管理,建立查账、催账制度,建立信用审批制度。创新应收应付款方式,加强对应付账款证券化、应收预收账款债务重组、引入供应链融资等方式的利用,弥补宽松信用政策带来的负面影响,降低坏账损失。另一方面,为了促进商品销售,加速资金回收,要分析房地产市场的供求关系,制定合理价格策略,结合预售制度,加强品牌营销,聘请品牌代言人,增强商品的市场影响力。通过增加商品附加价值的方式,塑造企业市场竞争优势,可有效加

速顾客的购买决策速度,降低库存。在销售管理过程中,要制定配套的激励机制,将绩效和回款挂钩,从而调动销售人员的积极性。

5 结束语

目前,很多房地产开发企业不重视资金管理,在投资、筹资、资金回收等环节都存在不同程度的问题。为了规避资金风险,提高资金效益,房地产开发企业要做好投资策划,合理安排资金结构,规避投资风险;拓宽筹资渠道,盘活闲置资产,规避筹资风险;提高资金回流速度,做好商品营销,规避资金回收风险。

参考文献

- [1]张铭.房地产企业资金管理研究[J].当代会计,2020(10):84-85.
- [2]朱晨曦.房地产企业资金管理内部控制优化研究[J].合作经济与科技,2021(02):120-121.
- [3]蒙良.房地产企业资金风险分析以及控制措施[J].财会学习,2020(17):223-224.
- [4]甘小武,甘新武.论房地产企业资金链断裂风险及防范——基于A集团的案例分析[J].财政监督,2018(20):99-103.