

DOI:10.12361/2661-3263-05-09-116056

基于房地产周期的可持续增长财务战略研究

郑铭伟

北京科技园建设(集团)股份有限公司, 中国·北京 100083

【摘要】企业的可持续发展是实现其自身价值和推动社会进步与经济增长的重要保障,房地产行业作为国民经济中一个非常关键且具有代表性的产业,在我国,由于国家政策、市场环境以及消费者需求等因素影响下会有一些过热开发现象出现,因此我们需要正确地制定出相应策略来应对这些问题从而更好地为房地产产业创造更多利润来源,完善的财务战略可以在分析和预测未来经济走势的基础上,制定科学合理的资金筹措、投资方向与组合方式以及利润分配策略等。本文以房地产行业为例研究了基于房地产周期进行长期性调控及优化财务风险控制问题,建立适合于中国房地产周期的可持续发展战略。

【关键词】 房地产周期; 可持续增长; 财务战略

Research on Financial Strategy of Sustainable Growth Based on Real Estate Cycle

Zheng Mingwei

Beijing Science Park Construction (Group) Co., Ltd., Beijing 100083

[Abstract] The sustainable development of enterprises is an important guarantee to realize their own value and promote social progress and economic growth. The real estate industry, as a very key and representative industry in the national economy, will have some over-development phenomenon under the influence of national policies, market environment and consumer demand. Therefore, we need to correctly formulate corresponding strategies to deal with these problems so as to better create more profit sources for the real estate industry. A sound financial strategy can formulate scientific and reasonable fund raising, investment direction and combination method, and profit distribution strategy on the basis of analyzing and predicting the future economic trend. This paper takes the real estate industry as an example to study the long-term regulation and optimization of financial risk control based on the real estate cycle, and establish a sustainable development strategy suitable for China's real estate cycle.

[Keywords] Real estate cycle; Sustainable growth; Financial strategy

房地产周期理论自20世纪80年代以来,一直是一个备受关注的研究领域,其相关文献主要集中在宏观经济背景下的国家政策、金融环境和土地资源等方面。由于我国地大物博且人口众多这一基本国情,决定了当前中国房地产行业的迅速发展,然而随着社会消费结构升级和城市化进程加快、房价上涨等因素使房地产经济周期波动问题也日益显现出来,土地价格的持续高涨以及住房需求量的回落导致住宅空置率上升而造成的资金浪费逐渐加重,同时金融环境也存在着巨大不稳定因素,因此我们需要采取更多措施来应对房地产市场波动带来的冲击,建立相应财务指标体系,实现房地产周期理论与实际相结合,这对于促进国民经济稳定健康持续增长具有重要意义。

1 房地产经济波动的影响因素

1.1 市场因素

在我国,由于受传统观念和体制机制制约,使得许多中小城市房价一直处于高位运行状态,同时随着国民经济结构调整及城市化进程加快,对住房需求量也不断增加,从而导致了供求关系发生改变所造成的房产价格持续上涨过热现象的出现;这一现象的出现除了经济水平快速发展下人民消费水平能力的提高,还与国家宏观调控住房政策有着重要关系,宏观调控的背景下,很多房地产企业只注重销售过程,后期管理放松态度,从而无法掌握市场因素变化,导致应对市场变化的反应能力变慢,再加上我国政府对现存的市场经济体制不完善,市场发展还不成熟与稳定,极易使市场需求被利用或误导,导致

市场经济波动,影响国民经济的发展。

1.2 土地因素

土地作为一种不可再生资源,在房地产经济发展的同时其价值也在不断增加,自进入21世纪,我国不断加速城市化进程,城市建筑不断增多,人们对住房和相关基础设施的需求也在与日俱增;同时城市人口的数量分布,交通状况以及城市规划等方面,也变相影响着房地产经济的波动;根据自身情况选择适合于本行业发展且具有一定优势的土地类型,然后再结合市场环境制定出具体的可行发展策略极其重要,而土地的持续供应与选择就变成了影响房地产经济波动最直接的因素。

1.3 金融因素

房地产行业作为典型的资金密集型产业之一,其发展过程中所涉及的财务风险也比其他类型复杂多样、不可预测性强。因其资本投入量大、回收期长,资金回流周期较长,因此对房地产企业来说融资困难是一个非常重要且长期面临的问题,受我国政策和金融环境的影响,如严控房地产金融业务风险加强了对房地产金融业务风险的严控,人民银行也提出要宏观审慎管理房地产金融业务,导致了银行不愿意贷款给民营企业,造成信贷紧缩现象发生,融资渠道受到限制,资金短缺;不断变幻的金融市场环境下,货币贬值以及贷款利率的涨幅受到了人们的广泛关注,这二者的变化影响着金融系统,是市场经济中的巨大变量,不仅影响着房产购买者的生活成本与可支配收入,也对房地产售卖价格有着不可磨灭的影响。

2 基于房地产周期的可持续增长财务风险分析

2.1 投资风险

房地产企业具有投资大、周期长等特点, 所以在其发展过程中, 会受到宏观经济环境变化和政策因素影响, 这就易使投资者对其产生投资上的困扰, 而房地产企业的投资风险不仅表现在开发过程中的决策、设计阶段, 在项目实施和后期运营管理等方面也会产生财务上的风险问题, 所以在进行项目决策时既要考虑项目的建设期、销售阶段还要计划后续阶段的资金回笼问题;

因此我们要从财务战略角度出发, 研究房地产市场周期波动规律及如何制定长期有效的可持续增长率对策来应对各种不可预测因素, 减少投资风险对房地产造成的影响, 并使之稳定发展以达到预期目标, 也可以通过分析企业自身所处行业环境以及政策导向从而提出相应的策略建议, 帮助投资者做出正确决策和投资决策, 同时还应对国家当前出台的政策做出相应调控措施, 以免对公司未来经营状况产生不利影响。

2.2 税收风险

房地产行业是我国的支柱产业, 其税收收入占到了国民经济总收入相当大一部分, 因此政府会通过通过对房地产企业的税收进行宏观调控来实现财政收入增长和社会资源有效配置, 但在国家经济增速放缓以及土地不断流拍等不利因素影响下, 导致国家整体财政收支不平衡、地方债务负担加剧等问题逐渐出现, 税收负担也就成了房地产企业财务风险中所面临的主要风险之一, 也就是我们常说到纳税额巨大、缴纳税款较多且不可回收, 因此在实施可持续发展战略时需要的相关涉税问题进行分析和研究, 在国家现行政策的大背景下, 税收政策对于房地产企业来说尤为关键。

为调控我国房地产价格, 我国出台了一系列土地相关的税收政策, 合理控制房产价格的同时, 也使房地产行业稳步增长与发展; 其中土地增值税最具代表性, 土地增值税对企业的发展有着很大影响, 但是由于其计算与清算都比较复杂, 企业在进行税收筹划时就会存在一定的风险, 只有及时的合理的采取相应的风险防范对策和机制, 才能降低税收为企业带来的财务风险。

2.3 筹资风险

房地产行业是一个比较特殊的行业, 因其特有的收益风险和安全周期性, 需要大量外部资金, 债台高垒已成为现下很多房地产最为头疼的问题, 资金链的断裂, 将导致一系列财务问题, 甚至会影响到整个行业, 由于我国经济发展阶段不一样导致了不同地区对房地产市场需求和价格水平差异很大, 不同时期内货币供应量变化趋势及利率变动情况等与宏观经济环境变化也在不断刷新着房地产行业能否实现周期性的可持续增长, 在当前我国市场经济体制下房地产市场发展面临着较大冲击和挑战, 因此需要加强对资金流转规律的认识, 把握好企业融资结构、投资规模与资金使用效率。

在进行筹资决策时应结合当前市场环境及国家政策导向, 对国内外关于可持续增长理论与财务战略进行分析研究, 制定出符合实际情况的筹资策略, 以实现企业价值最大化的同时又能使其具有针对性地降低融资风险、利润分配风险等。

2.4 营运风险

对企业营运能力、盈利水平以及偿债和发展状况进行分析与评价, 并根据结果提出合理化建议, 是所有企业都要面临的营运风险。在我国的经济市场中, 企业的经营发展以及市场竞争都必须以国家法律法规为基准, 应在此标准上进行合理合规的财务内控已经营运。

预警与控制等营运风险是房地产企业要面临的主要问题, 同时这也成了众多投资者关注的话题, 在我国当前的市场环境、宏观经济形势以及国家政策等因素影响下, 为房地产行业构建出一套完整有效的财务管理策略以及对可能产生的营运风险预测体系, 以应对未来可能发生的各种财务危机, 这为实现企业价值最大化, 从长远角度看发展, 甚至为其他相关行业提供

借鉴具有重要意义。

3 基于房地产周期的可持续增长财务战略

3.1 完善健全相关制度

房地产企业是我国国民经济重要组成部分, 其发展与国家经济息息相关。再加上房地产企业的资金来源主要是依靠项目销售和金融机构贷款来实现, 因此, 完善并严格执行国家制定的关于房地产周期调整与优化政策就显得尤为重要。可以针对当前宏观政策环境下房地产市场开发周期规律进行研究, 从微观角度对影响中国居民人均可支配收入、货币资金持有量以及物价水平等因素进行理论分析并构建模型, 基于宏观层面上的财务指标体系设计, 对中国房地产市场的发展状况、宏观政策环境变化情况以及企业财务指标分析, 并在模型结果中进行优化调整, 最终实现从宏观经济角度出发, 建立健全的相关制度, 为我国的国民经济健康可持续增长提供新思路。

3.2 建立合理、科学的风险预警系统

建立合理科学的风险预警系统是实现房地产企业的健康发展与可持续增长, 防范和化解财务风险, 提高盈利水平最最重要的方法。由于影响我国房价变化因素众多, 可以建立科学合理有效的财务预警系统, 来预测未来一段时间内房地产市场价格走势并制定相应对策措施进行有效风险预警防控, 通过建立科学合理有效的资金管理机制及完善内部控制制度, 形成一套完整的风险预警系统, 来对房地产开发项目全周期实施监管与追踪, 并采取相应措施将可能发生的问题及时反馈至企业决策层, 从而实现房地产公司整体风险防范能力的提高和盈利水平的提升。

如通过对城市房价走势、市场供需状况以及国家政策等因素进行分析, 深度了解当前市场受宏观经济环境的影响、土地出让价格波动大的变化幅度, 将导致这些问题出现的原因以及可能发生的房地产企业危机进行汇总归纳, 提前做出应对对策, 达到风险预警功能。

3.3 提高决策层财务管控意识

提高决策层的财务管控体系, 是房地产企业在复杂多变市场环境生存和发展的必要条件。随着市场竞争环境越来越恶劣, 企业所面临的生存压力越来越大, 如果企业决策层不能及时提高管理思维, 就很容易将企业带入歧途, 企业管理层的财务思维高度很大程度上决定了企业的未来发展趋势。

3.4 加强财务管理团队建设

企业的财务管理, 作为企业战略管理的重要组成部分, 其管理水平和执行能力在很大程度上影响着企业战略管理的效果, 加强财务管理团队打造和建设, 提高企业财务人员的整体素质和能力, 是我国国民经济持续、稳定发展和社会和谐安定基础, 因此, 要加强企业领导层对财务管理团队的培养, 并对制定出来的科学合理策略进行有效实施。

结束语

从房地产的投资和融资等角度, 深入分析我国宏观经济条件下房地产企业资金结构与周期波动性以及未来变化趋势, 结合当前国家宏观政策环境及微观金融环境、财务资源配置效率等因素对房地产行业进行综合研究, 在此基础上构建出一套适合房地产企业可持续发展战略模型, 来实现其自身价值的最大化, 在实践方面通过运用财务管理理论建立财务风险管控体系, 完善财务相应管理制度, 提高资产质量与效益水平, 加强投资决策, 在企业建设以及优化资本结构中有准备的应对房地产行业周期波动带来的周期性冲击, 从而实现企业可持续高质量的增长。

参考文献:

- [1] 熊欣芯. 基于房地产周期的可持续增长财务战略探研[J]. 南方企业家, 2018: 155+157.
- [2] 苏李华. 基于可持续增长的企业财务策略选择研究[J]., 2019: 35-36.