

# 关于房地产开发企业资金管理的探讨

王 斌

义乌市恒风汽车服务有限公司 义乌市 322000

**【摘要】**改革开放直接推动了我国社会经济的快速发展，当前各种外部政策环境以及经济环境的整体影响之下，使得我国房地产行业得到了长足的发展。针对房地产行业来说，资金链是目前产品企业管理工作中较为重要的方法之一，对其有着重要的意义。针对资金链的实际运转来说，其良性的运转才能够保证企业以健康的形式进行更好的发展。如此一来为我国房地产行业发展带来了更好的经济收益和回报。而针对资金链的运行和管理来说，在实际的发展过程中需要采取有效的金融手段，完成相关的投资、融资包括资金运行的多个环节进行监控，全面的让其能够符合实际发展需求，综合的保证其实际建设的有效提升。

**【关键词】**房地产开发企业；资金管理；策略探讨

## 引言：

房地产行业是我国国民经济支柱的重要行业，其已经成为国家经济发展当中较为重要的力量。而当前我国的人口基数较大，所以实际的城市化进程也在不断的推进。而在城市的建设过程中，房产是人们关注的重要内容之一，对其整体发展和提高有着较为重要的意义。房地产行业能够更好的保证国民的根本利益得到提升，通过多种方式能够有效的完成对相关作业的合理实施，全面的让其能够满足具体建设和操作发展需求。通过合理的资金监管方式能够有效的保证市场竞争环境更加符合整体要求，对于政府来说，其为了能够控制房价，应当完成各级市场的宏观调整，确保企业能够得到更好的发展与提高。

## 1 房地产企业资金管理的特点

针对目前的房地产行业发展来说，在实际的开展过程中，还是存在一定的问题影响了直接发展的效果。简单来说目前房地产企业需要投入的资金在不断的增加，而导致出现这种问题的重要因素就是土地资源在逐渐减少，为了能够更好的获取相关资源，在实际发展过程中需要付出更多的经济成本。第二针对房地产企业来说，在具体的建筑施工过程中需要使用的资金量大，同时资金的回收周期也比较长，大量的使用资金使成本投入的增加，并且在此过程中还是会出现各种不确定因素，最终导致房地产企业的资金会受到各种影响，无法更好的满足实际的建设与使用要求。第三就是在资金的使用过程中，还是存在较多的风险，这些风险问题都直接影响了建筑物的实际建设效果，并且企业的经济收入也无法更好的满足具体需求，所以从基础入手，更好的进行各种资金的管理才是房地产企业快速发展的关键所在。

## 2 当前形势下房地产企业资金管理存在的问题

### 2.1 资金预算的实际执行率较低

当前我国较多的房地产企业对于预算的回执效率不够高，导致这种情况发生的主要问题就是实际的情况偏离具体预算，并且由于各种问题的存在还是可能导致预算问题出入较大，具体参考价值也无法符合相关的要求。由于各种不够真实的资金预算对于企业的决策还是带来了较多的影响，使得企业的资金回报率和使用效率不高，而在具体的开展过程中还是会出现各种危及到企业资金链的问题，最终导致企业的运营效果也无法满足实际的要求，导致这些问题发生的首要原因就是房地产企业在资金的管理体系建设上还是较为薄弱的，无法更好的满足其实际的要求，并且最终也导致各种管理工作无法科学合理的开展。

### 2.2 房地产企业资金融资渠道单一

就当前的房地产企业来说，其想要获得融资的渠道都是比较单

一的。目前使用的主要方法就是银行贷款和整体的股权融资等方式。而在实际的企业开展过程中，较多中小型企业具体的开展上还是无法使用股权融资的方法，这就使原本的融资方式更加无法满足具体要求。由于融资的方法较为单一，所以在实际工作的开展上还是会受到具体的影响，无法更好的满足其整体的要求，并且这些问题也造成了制约房地产企业长远发展的瓶颈。

### 2.3 资金运行结构不完善

随着房地产企业的增多，各个企业之间的相互竞争也在逐渐的增加，因此对于企业来说，各种高利润和投机心理也会逐渐的出现，而由于这些情况的出现，最终将会导致房地产开发项目在具体的开展上受到了整体的影响。通过多种方式来解决其存在的各种问题，全面的保证实际的建设处理效果，更好的制定各种处理方法来完成相关问题的有效解决，确保其资金不会出现各种短缺的情况，合理的使用各种方式能够全面的解决当前存在的资金问题，导致企业的经济效益也受到更为严重的影响。

## 3 房地产开发企业加强资金管理的相关策略

### 3.1 加强筹资渠道

就目前的房地产企业发展来说，由于其本身各种融资渠道直接影响了其正常的发展和发挥，因此房地产在实际的开发过程中还是打破了各种信贷的资金源垄断现状，如此也降低了企业对于包括各银行在内的金融机构实际依赖程度。通过全新的模式能够完成对融资渠道的有效提升。这样一来为企业的融资渠道进行更好的提升，同时也保证企业能够得到充足的资金支持。首先在实际的发展和建设过程中，部分规模较大的房地产企业会选择使用相关的股票或者债券的形式来进行金融融资。其次对于房地产企业来说，其还是可以进行有关的产业链上下游企业来进行有关的资金获取。可以使用资金垫付方式来进行具体的操作。最后为了保证其所承受的风险较小，因此部分房地产企业会选择使用合作开发或者联合开发的方式，更好的完成对各种资金的有效控制，综合满足其实际的建设与发展需求。企业需要根据自身的实际情况来完成整体操作和发展，选择能够符合自身条件的融资方式，更好的对其资金需求进行有效的管理。

### 3.2 资本结构的合理优化

为了能够更好的降低融资成本和实际的融资风险。所以在进行各种渠道的发展过程中，需要综合的进行有关的融资方式选择。具体的操作上应当符合以下要求，即是短期融资与短期投资相互匹配，而长期融资与长期的投资进行相互匹配。整个过程中将融资和优化投资进行更好的组合管理，以防止出现各种资金问题。在企业的具体工作实施上，其需要投入大量的资金来完成相关的前期准备工作，例如土地的购买等内容，而由于土地的购买费用较大，以此

其为长期投资。而针对目前的实际融资工作来说，其需要通过有关的股票或者债券等方式，综合的让其能够符合具体发展需求。针对目前的融资来说，也同样需要长期融资方式，全面的让其能够符合具体要求。第二对于房地产企业来说，还需要关注企业的内部资金优化和相关的税收收益作为主要的标注，更好的让其能够符合具体发展需求。具体操作上根据资金的使用期限和还贷期限来完成整体的操作投资，更好的满足其整体的计划与发展需求。

### 3.3 提高资金预算执行效率

首先在房地产的整体开发建设过程中，需要保证对有关资金预算的整体编制和操作安排，完成各种资金的总计算、资金回收总计和资金结余等相关内容，确保完成有关的资金整体预算工作。其中各种资金的实际使用都要完成具体的计算，确保对资金的具体流向能够有一个较好的掌握。同时针对各种资金的使用动向都要完成整体的规划管理，简单来说，在实际的发展过程中应当完成合理的操作和规划，尽可能的让其来满足整体的发展需求。确保各种费用都能够使用到所需要的地方，并且针对相关的费用处理来说，应当结合其实际的内容完成简单的规划。整个工作的开展上应当从基础入手，更好的完成多种内容的细致化处理。就包括原材料在内的工作进行实际的开展，使其能够得到良好的提升，最后发挥出预算分析工作的实际监管作用，综合的制定相关的管理与操作规划内容，保证监督管理质量可以得到进一步的提升，并且在实际的开展上应当完成全资金流的合理掌握，针对预算执行率较低的问题都要进行更好的处理，全面让其能够符合实际的建设和发展需求。综合的保证资金预算执行过程中都要进行有效的控制。

### 3.4 完善营运资金风险管理

针对房地产企业来说，在实际的工作开展过程中需要在思想上完成各种运营，将整个运营资金的管理都提升到一个全新的高度，并且在具体开展上应当完成资金管理的战略提升，简单来说，管理人员的综合素质能够得到全面提升，更好的让其可以符合具体发展需求，并且制定有关的管理计划，从根本上徒手来完成对各种问题的处理。企业在管理过程中应当提高其整体的严肃性和权威性。其次应当建立相关的运用资金风险预警机制，可以结合企业的内部环境和整体的外部情况来进行更好的管理工作开展，综合的让其能够符合实际发展需求。通过各种管理方式和实际的运营指标来完成相关内容更多操作管理，提升管理效果，企业在具体管理过程中可以借助有关的 ERP 系统来完成实际的操作管理，确保在权责范围之内能够随时的查询资金的有关信息，如此能够实现财务部门、采购部门和开发部门之间的信息能够相互沟通，全面的保证各种资金风险因素得到实际的处理，全面的满足其具体建设发展要求，并且根据其实际情况制定各种发展条件，综合的完成企业的实际规划，有效控制企业的运营资金能够得到更好的管理和控制。

### 3.5 建立信息化管理平台

伴随着信息技术的不断发展，房地产企业经营规模也在不断的扩张，所以在此过程中项目的数量也在不断的增多。当前由于各种外界因素的存在直接导致资金管理方面还是存在一定的难度。所以在房地产开发企业的实际发展过程中需要建立有关结算中心的、财务公司等多种方式来完成具体的管理工作，全面的让其能够符合具体发展需求。并且在此过程中应当建设有关的管理计划，从根本上入手进行各种实际的操作和管理。通过使用信息化管理技术能够保证整体管理质量的有效提升，合理使用信息技术能够完成对各种工作的实际操作和管理规划，尽可能的保证其建设质量的有效提升，同时财务资金监督管理系统能够与财务管理系统都进行更好的操作安

排，确保其实际的资金监督管理需求。并且使用相关的技术能够发挥出集成效应，形成全方位的信息管理系统。

### 3.6 优化企业资本机构

针对相关的资本结构融合来说，在实际的开展过程中，应当完成对工程款项支付节点等都进行更好的控制，有效的明确各种支付款项的最后期限。防止出现各种资金延期支付的问题。第二在融资过程中，需要对日后的发展与规划工作都进行有效的开展，整个过程中更需要对各种资金完成全面的分解。保证资金使用能够得到有效的规划。第三将对接的资金都要最快速的提供给客户，并且要保证项目的客户确定已经拿到资金，这样才能够完成各种资金结构的优化。针对相关的外部资金要完成具体的安排，使其都可以明确实际的资金比例和具体的数额，对其具体的到来渠道和相关的数额等都要完成有效的标注。围绕资金的实际需求来进行工作的开展。实际开展上要合理的安排资金结构，让其能够使用财务杠杆收益和节约收益的方式，制定相关的标准，同时要通过资金的使用期限和还贷期限来完成筹集方式的制定。

### 3.7 完善营运资金风险管理

首先，房地产开发企业要从思想上重视营运风险管理工作，将营运资金管理提升到战略高度，并落实到基础工作当中，针对资金支出审批授权、应付账款管理、资金预算管理等工作制定严格的规章制度。其次，建立营运资金风险预警机制，结合企业的外部环境及内部管理现状设计合适的指标体系。其中，营运资金风险预警指标体系应当包括现金流（投资净现金流量、筹资净现金流量、经营活动净现金流量）、营运水平（资金流动比率、资产负债率、资金速动比率）、盈利水平（销售收入增长率、净利润增长率）。

### 4. 总结：

综上所述，在当前的实际发展过程中，房地产开发企业的经营管理还是面临着较多的问题。加强资金的管理思想、技术和信息平台的建设，全面的让其能够符合目前的发展需求。综合的保证相关资金运行的稳定性得到更好的提升。为我国的企业健康持续发展提供有力的保障。

### 【参考文献】

- [1]谈房地产开发企业资金管理存在的问题及对策[J].胡兰.大众投资指南.2020（15）
- [2]试论房地产开发企业资金管理的关键环节[J].杨婷婷.时代金融.2017（30）
- [3]房地产开发企业资金管理存在问题及改进措施[J].李晓斌.中国集体经济.2020（06）
- [4]关于房地产开发企业资金管理探讨[J].李少春.财会学习.2018（13）
- [5]浅析房地产开发企业资金管理存在的问题及对策[J].梁席林.时代金融.2018（17）
- [6]房地产开发企业资金管理优化探析[J].贾丽芳.大众投资指南.2019（23）
- [7]房地产开发企业资金管理存在问题及改进措施[J].李琦.财富生活.2020（18）
- [8]谈房地产开发企业资金管理存在的问题及对策[J].黎晓明.财富生活.2020（14）
- [9]浅析房地产企业资金管理问题及对策[J].安峻武.中国集体经济.2019（24）
- [10]浅析房地产开发企业资金管理存在的问题及应对举措[J].李钢.中国集体经济.2020（03）