

经济下行形势下房地产企业的财务风险控制研究

蔡春生

大千实业有限公司

DOI:10.12238/ej.v8i7.2732

[摘要] 在经济下行形势下,房地产企业面临着日益严峻的财务风险。本文以房地产企业为研究对象,深入探讨了经济下行时期该类企业的财务风险控制问题。首先,分析了经济下行形势下房地产企业的财务风险类型,随后阐述了风险产生的原因,最后提出了一系列财务风险控制措施。通过案例分析和理论探讨相结合的方式,本文为房地产企业在经济下行形势下有效应对财务风险提供了理论支持和实际指导。研究表明,只有深入了解市场环境、优化融资结构、科学投资决策、强化内部控制并提高风险意识,房地产企业才能在竞争激烈的市场环境中保持竞争优势,实现可持续发展。

[关键词] 经济下行形势; 房地产企业; 财务风险控制; 融资风险; 投资风险

中图分类号: F253.7 文献标识码: A

Research on financial risk control of real estate enterprises under the situation of economic downturn

Chunsheng Cai

Daqian Industrial Co., LTD.

[Abstract] abstract In the context of economic downturns, real estate companies face increasingly severe financial risks. This paper focuses on real estate enterprises and delves into the issue of financial risk control during economic downturns. First, it analyzes the types of financial risks faced by real estate companies in a downturn. It then explains the causes of these risks and finally proposes a series of financial risk control measures. By combining case studies with theoretical discussions, this paper provides theoretical support and practical guidance for real estate companies to effectively manage financial risks during economic downturns. The study shows that only by thoroughly understanding the market environment, optimizing financing structures, making scientific investment decisions, strengthening internal controls, and enhancing risk awareness can real estate companies maintain a competitive edge in a highly competitive market and achieve sustainable development.

[Key words] Economic Downturn; Real Estate Enterprises; Financial Risk Control; Financing Risk; Investment Risk

引言

在经济下行的形势下,房地产企业面临着前所未有的挑战,尤其是财务风险的控制问题日益凸显。房地产行业作为国民经济的重要支柱,其稳定发展对经济全局至关重要。然而,受市场竞争加剧、政策调控频繁及经济环境恶化等多重因素影响,房地产企业普遍面临资金链紧张、盈利能力下降等财务风险。因此,研究经济下行形势下房地产企业的财务风险控制,不仅有助于企业提升抗风险能力,保障稳健发展,还能对整个行业的财务管理提供有益参考,对促进房地产企业的健康可持续发展具有重要意义。

1 当前房地产企业面临的财务风险现状

1.1 房地产企业财务风险的特点

受政策、市场、地理环境等多重因素影响,房地产企业财务风险具有高度的不可预测性。为应对不可预测的风险,房地产企业通过联合开发等方式分散风险,从而使财务风险具有分散转移性。再加上投资回收期长,存货占流动资金比率高,导致资金流动性风险增加,一旦资金链断裂,后果严重。由于过度依赖银行贷款,融资风险突出。

1.2 经济下行对房地产企业财务风险的影响

由于经济增长放缓,居民收入增长乏力,购房需求减弱,导致房地产销售市场低迷,资金回笼速度进一步减慢。经济下行也加剧了房地产企业的融资难度和成本,使得企业资金链紧张,财务风险上升。此外,经济环境的不确定性也增加了房地产企业投资决策的难度,一旦投资失误,将给企业带来更大的财务损失。

1.3 房地产企业财务风险控制的重要性

财务风险不仅关乎企业的资金安全与运营稳定,更是决定企业能否顺利度过经济寒冬的关键因素。有效的财务风险控制能够帮助企业识别、评估并应对潜在的资金链断裂、融资成本上升等风险,优化资源配置,提升企业的市场竞争力,为企业的长远发展奠定坚实基础。因此,深入分析并强化房地产企业财务风险控制是应对经济下行挑战、实现稳健发展的必由之路。

1.4 当前房地产企业财务风险控制存在的问题

首先,财务风险控制意识落后于发展扩张形势,风控措施执行不力,成本控制不够精细化。其次,财务风险预警机制不够有效,决策层和管理层人员风险意识不够强,识别潜在风险和应对突发风险的能力有待提高。企业内部资本结构不合理,筹资方式选择不当,以及都加剧了财务风险的发生和扩散。

2 经济下行形势下房地产企业财务风险控制策略

2.1 加强财务风险管理意识

首先,企业高层应树立风险防控的先导理念,将风险管理贯穿于决策与运营的全过程。同时,通过培训和教育提升全员的风险识别与应对能力,确保每位员工都能在日常工作中警觉潜在风险。此外,建立风险预警机制,及时发现并处理财务风险信号,做到防患于未然,才能在复杂多变的市场环境中立于不败之地。

2.2 优化资金结构与融资渠道

当前,房地产企业应着重优化资金结构,通过拓宽融资渠道来降低财务风险。一方面,企业应适当降低杠杆,保持审慎原则,增加长期融资规模,以平衡短期与长期资金需求。另一方面,应积极尝试多元化融资方式,如海外融资、夹层融资、房地产信托基金(REITs)等新型融资工具,减少对银行贷款的过度依赖。同时,加强与金融机构的合作,探索互联网金融、绿色金融等创新融资模式,以灵活多样的融资手段应对经济下行压力,确保企业资金链的稳健与安全。

2.3 强化内部控制与风险管理机制

在内部管理上,房地产企业应着力强化内部控制与风险管理机制。通过完善内部控制体系,明确各部门职责,确保业务流程规范、透明,有效防范内部操作风险。同时,建立全面的风险管理体系,对财务风险进行实时监测和预警,及时发现并应对潜在风险。此外,加强风险管理培训,提升全员风险意识,形成全员参与风险管理的良好氛围,为企业的稳健发展提供坚实保障。

2.4 创新财务风险控制手段和方法

在经济下行形势下,房地产企业需创新财务风险控制手段和方法。通过多元化投资,将资金分散投资于不同领域,降低单一市场风险。其次,利用金融科技手段,如大数据和人工智能,优化财务预测和风险管理,提升决策效率。同时,探索新型融资渠道,如房地产信托、预售房款等,降低融资成本。最后,建立财务风险预警系统,实时监测财务风险,及时调整经营策略。

3 案例分析

3.1 案例成功经验分析

在经济下行形势下,部分企业通过有效的风险控制措施实

现了稳健经营。以下以万科集团为例,结合其近年来的战略调整 and 财务风险管理实践,分析其成功经验及启示。

3.1.1 主动降杠杆与优化债务结构

自2021年起,万科开始主动降低负债规模,减少有息负债。2023年其有息负债总额较峰值下降约20%,并延长债务期限,降低短期偿债压力。通过融资渠道多元化等做法优化债务结构。万科通过发行绿色债券、供应链金融ABS等创新工具融资,减少对传统银行贷款的依赖,2023年新增融资成本控制在4%以下,显著低于行业平均水平。

3.1.2 强化现金流管理

万科成功地实施了“以现金流为核心”的管理模式,通过动态监控项目回款进度和资金使用效率,严格预算与资金规划,确保现金流安全,2023年实现经营性现金流净额同比增长15%。通过灵活定价策略和促销活动加速去化,缩短销售回款周期,2023年的存货周转率较上年提升10%,达到去库存与加速回款的财务管理目标。

3.1.3 业务多元化与风险分散

拓展非开发业务,通过逐步加大在物流地产、长租公寓、物业服务等领域的投入,使得2023年非开发业务收入占比提升至30%,降低了对传统住宅销售的依赖。并进行区域布局优化,减少在三四线城市的土地储备,重点布局一线及强二线城市,规避了区域性市场萎缩带来的风险。

3.1.4 稳健的财务指标与透明化披露

严守“三道红线”,截至2023年底,万科的净负债率、剔除预收款的资产负债率、现金短债比均保持“绿档”,财务健康度位居行业前列。同时主动调整分红政策,2023年万科首次取消年度分红以保留现金储备,尽管短期影响投资者情绪,但长期增强了抗风险能力。

3.1.5 处置低效资产与优化资产结构

通过向多家基金和地产公司转让多个在建项目和储备土地,释放了大量前期投入资金,减少了存量负债和财务成本,显著补充了现金流,改善了资金状况。规范了投资决策流程,确保对外投资的科学性和合规性,提升了投资效率。

3.2 案例给行业带来的启示

万科集团作为中国房地产行业的标杆企业,其财务风险控制措施及应对危机的经验对行业具有重要启示。结合万科近年来的实践与行业背景,其经验可总结为以下五大方面:

3.2.1 主动降杠杆与债务期限匹配

万科在2024年面临严重财务危机时的预亏金额达到240亿元,负债高达9828亿元,通过主动降低有息负债规模(2023年较峰值下降20%)并延长债务期限,缓解短期偿债压力,所以房企要避免过度依赖高杠杆扩张,优先偿还短期债务,同时通过发行绿色债券、供应链金融ABS等工具降低融资成本。这说明首先要控制负债规模,避免过度依赖高杠杆扩张,优先偿还短期债务,延长长期债务期限。

3.2.2 多元化融资渠道

为了解决财务问题,深圳国资接管了万科,调整了管理层,深圳国资通过资产划拨和专项债支持万科债务重组,万科通过股权融资、国资注资和创新融资工具,探索REITs、供应链金融等新型融资方式,减少对传统银行贷款的依赖,降低融资成本。这说明房企应构建“银行+资本市场+国资”的多渠道融资体系,分散单一融资风险。

3.2.3 强化现金流全周期管理

万科通过动态监控项目回款、加速去库存(2023年存货周转率提升10%)和灵活定价策略,确保经营性现金流正向增长。这说明在经济下行周期房企应进行精细化预算管理,将现金流预测贯穿项目开发全周期,并通过快速资金周转提升资金回笼效率,确保资金链安全。还要严格预算与成本控制,压缩非必要开支。2024年万科通过项目预算管理和成本核算体系清理了非核心资产,回收现金超百亿元。精细化成本管理体系可以强化投资前的可行性评估,避免盲目扩张。

3.2.4 多元化业务布局

避免过度多元化,回归核心主业,优先布局需求稳定的优质区域,减少三四线城市的高风险投资。财务危机后,万科通过收缩物流、长租公寓等非核心业务,聚焦一线及强二线城市的住宅开发,降低市场波动风险。由此可以得出,经济下行形势下的房企的经营重心应向运营服务领域扩展,形成“开发+运营”双轮驱动模式,万科2023年的非开发业务收入占比30%,就是通过发展如物业管理、代建、商业运营等轻资产业务,形成了稳定现金流来源,降低对开发销售的依赖。

3.2.5 政策响应与合规经营

在系统性风险下,房企应紧跟政策导向,主动寻求政策支持,通过国资+市场化运营的混合所有制模式增强抗风险能力。深圳国资就是通过注资、资产划拨等方式为万科提供流动性支持,2025年深圳国资委统筹5万亿元资产为万科背书,并推动债务重组,依托国资信用化解财务风险。同时房企需将合规性置于首位,避免法律纠纷和品牌损失。万科积极响应“保交楼”政策,优先保障项目交付,2024年完成18万套住房交付,成功维护了市场信心。

3.2.6 数字化转型与风险预警

万科利用大数据技术实时监控财务数据,提升风险预测能力,但存在数据库单一、业务风险识别不足等问题。说明房企应结合现金短债比等定量指标与政策敏感性等定性分析数据建立风险预警体系,学习优化风险预警模型,构建覆盖全业务链的数据平台,通过流动比率、存货周转率等财务指标实时监控风险。

3.3 案例研究结论

在经济下行形势下,房地产企业应强化财务管理,优化成本结构,确保充足的现金流以应对风险。万科集团经验表明,房地产企业需从优化债务和资产结构、强化现金流管理、业务创新、调整产品策略、开发符合市场趋势的产品、借助数字营销工具创新营销,建立健全的财务风险识别和评估机制等几方面构建综合防御体系,以应对行业周期性波动和政策变化。未来,房企

需进一步强化精细化管理能力,从“规模扩张”转向“质量提升”,方能在逆周期中实现可持续发展。

4 建议与展望

4.1 构建综合风险防御体系

在经济下行形势下,房地产企业需从债务优化、多元布局、现金流管理、业务聚焦、政策协同和数字化能力六个方面构建综合风险防御体系。混合所有制模式或成未来行业的主流,国企承担“稳定器”职能,民企转向细分市场,随着中小房企加速出清,资源向具备国资背景或专业能力的头部企业集中。房企应从规模扩张转向质量提升,通过精细化运营和科技创新提升盈利能力,而非依赖土地红利。房企需在周期波动中保持战略定力,通过主动调整和外部协同实现可持续发展。

4.2 有效的财务风险控制策略

在经济下行压力下,房地产企业面临的财务风险显著增加。企业在筹资、投资、运营和收益分配等方面均存在风险,房企应加强财务风险预警机制建设,制定针对性的防控措施,通过优化融资结构、科学投资决策、强化内部控制和提高风险意识,提升企业的抗风险能力。并强化内部管理,严格执行管理层治理制度,大力发展信息系统,提高风险防控意识,确保企业稳健发展。

4.3 研究不足与展望

本研究虽对经济下行形势下房地产企业的财务风险控制进行了深入探讨,但仍存在一些不足。首先,受数据获取限制,本研究未能涵盖所有规模与类型的房地产企业,可能导致结论的普遍性受到影响。其次,财务风险控制策略的实际效果受多种因素影响,本研究未能全面考虑所有变量,未来研究可进一步细化分析。展望未来,随着市场环境的变化,房企财务风险控制策略需不断调整与优化,未来研究可结合新技术、新方法提供更精准的财务风险防控建议。

[参考文献]

- [1]殷珊珊.房地产企业联合并购财务风险研究[J].经济研究导刊,2021(2):4-6.
- [2]闫佩.基于因子分析法的房地产行业财务风险预警研究[J].河北企业,2021(1):88-89.
- [3]王文.房地产企业财务风险防范研究[J].财富生活,2021(8):117-118.
- [4]吴雅俊.房地产企业财务管理风险防范与控制策略研究[J].当代会计,2021(3):60-61.
- [5]段荷蓉.基于主成分分析法的房地产企业财务风险研究[J].质量与市场,2021(1):49-51.
- [6]王芹,王晖.房地产企业财务风险评估与防范研究[J].现代审计与会计,2021(8):27-28.
- [7]吴梦婷.房地产企业财务管理中的风险评估和控制策略研究[J].中国管理信息化,2024(8):10-12.

作者简介:

蔡春生(1965--),男,汉族,厦门人,研究生,中级策划师,企业管理。