

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2022.07.076

房地产行业资金管理目前存在的问题及对策

——以A公司为例

邢 鑫

(晋中华晟房地产有限公司,山西 晋中 030600)

摘 要:目前,我国房地产行业拥有的政策支持不够显著,还不能够充分实现多元化资金管理,许多房地产公司的资金管理渠道都是通过银行等金融机构。房地产公司资金管理的方式单一,过于依赖银行贷款,造成房地产行业资金管理的风险。本文研究了房地产企业在资金管理方面存在的问题及解决的对策,以A地产公司为例,综合目前我国房地产行业的现状以及当下房地产行业资金管理过程中所面临的包括资金管理观念陈旧,缺乏充足的资金流、应收账款数额大、回收难、房地产存货积压严重以及偿债压力大等问题,从房地产业资金管理的特点、资金管理方式、资金管理的现状等角度提出几点建议,并希望通过一系列的改善,推动我国房地产公司健康发展、稳定运行。

关键词:企业资金管理;问题;措施

我国在改革开放之后,改变了传统的经济发展模式,已从长期粗放的发展模式转变为可持续发展方式,但是在经济高速发展的过程中,企业资金管理肯定是企业在运营发展过程中的重中之重,企业资金管理如何加强、资金使用效率如何提高,是每个房地产企业面临的重要问题。但目前资金管理的方式单一,过于依赖银行贷款是房地产行业通病,影响企业正常生产经营,房地产企业为此需支付巨额资金使用成本,最终给企业造成巨大的压力。在行业发展出现显著低迷状态的基础上,公司需要构建科学的资金管理模式才能够协助公司进行财务风险的有效控制。本文将结合A地产公司资金管理存在的问题,针对性地提出公司资金管理的对策建议,使公司实现自身资金管理水平的提升。

一、房地产企业资金管理概述

(一)房地产企业资金管理的概念

房地产企业资金管理是企业在项目开发过程中对资金发生的流入与流出的管理,是根据资金来源对资金使用的规划和统筹。房地产企业资金管理主要是对固定资金、流动资金和专项资金的管理。由于房地产企业的资金内容构成比较复杂,在进行房地产企业资金管理业务活动的过程中需要结合房地产企业资金管理工作的目标,找出现阶段制约资金管理工作的目标并针对性地加以调整,这样才能够让资金管理工作更好地得以开展。^[1]

(二)房地产企业资金管理的重要性

对于房地产公司而言,资金是其发展的重要基础。对于资金的管理也是财务管理的核心任务之一,所以房地产企业的经营管理水平某种程度上是由企业资金管理水平的高低来决定。科学、高效的资金管理,能够为房地产企业正常的经营、发展提供必要的财政保障,降低资金成本,发挥资金有效使用

率,使企业的经营效益有所提高,增强企业的市场竞争力,有助于房地产企业全面管理水平的提升。对于房地产企业资金而言,如何更好地明确房地产资金存在的问题,并有针对性地进行管理和完善,也是当前非常重要的一个方向。因此,在利用房地产企业资金进行管理的时候,必须要合理使用固定资金流,不断完善流动资金管理存在的问题与对策,然后对专项资金管理进行有针对性的管理和完善,同时,也要更好地明确房地产企业资金的目标,让资金管理工作更好地对企业发展有助力作用。^[2]

对于房地产行业来说,它是一个高度资金密集型企业,不仅需要企业有着更加科学合理的资金结构,还要求存在稳定的现金流,以抵御行业所蕴含的资金风险。科学、有效的企业资金管理能够优化资本结构,防范财务风险,有助于一个企业的健康、稳定的发展。具体来说,房地产企业资金管理的重要性主要体现在以下的方面:

第一,充足的现金流保证企业资金安全。对于房地产企业来说,如何更好地把握资金管理,明确当前企业存在的问题非常重要,只有更好地整理好现金流,才能在今后不断对资本方面的结构进行优化和管理。第二,对于企业来说,充足的现金流也意味着足够的生命力,充足的现金流可以不断增强企业的韧性,只有更好地把握这种韧性,才能在面对市场危机的时候做到游刃有余,从而实现企业的健康稳定发展。第三,充足的现金流也可以为企业的正常运转提供源源不断的资金支持,只有更好地保证好企业自身的财政问题,才能不断提高自身的管理水平。第四,拥有充足的现金流也可以为企业后续提供更为充实的保障,当前,实现企业发展多元化非常重要,更好地保障企业多元,能够为今后企业的持续发展提供更为充足的动力。对于一个企业来说,尤

其是房地产企业,不断增强现金流储备,更好地推进企业的健康与稳定发展,为今后不断优化资金结构提供更为坚固的基础。^[1]

二、A房地产公司资金管理问题分析

(一)A公司简介

A房地产公司是在2014年09月22日在安吉县工商行政管理局登记成立。法定代表人何某某,注册资金10000万元。公司经营范围包括房地产开发与咨询。经营:物业管理,物业服务,室内外装饰工程设计及施工。

A房地产公司不断深化“以人为本”的开发理念、“创新贴心”的服务理念,紧跟时代潮流,开发出更多老百姓“买得起、住得起”的精品项目;同时,凭借“安吉人”对房地产以及物业管理业务的深刻理解,对每一个建筑精雕细琢,为每一位客户提供创新贴心服务。在集团公司的领导下,公司的核心团队已成功地开发了“安吉工业区”、“凤凰花苑(一期)”商住楼盘等,总开发面积近20万平方米。

随着A房地产公司的不断发展与壮大,公司将以集团公司为依托,以规模扩张和品牌塑造为发展战略,立足本省,辐射周边,立志成为区域性的大型房地产开发公司,不断提升人居品质和居住品位,为城市增添更多的光彩。

在A房地产公司房地产开发项目中,对于所涉及的土地获取、立项以及设计等环节,所需的时间比较长,通过获取租金收回投资也大都要在10年左右。目前,A房地产公司具有较长的资金周转期、也有着较高的资金成本。

(二)A公司资金管理存在的问题

1.资金管理观念陈旧,缺乏充足的资金流

资金流是企业资金管理中的一个十分关键的指标,在维持企业财务稳点和健康发展方面起着重要的作用。企业若没有充足的资金流,不仅会引起财务波动,还会直接影响企业的正常生产经营活动。现金是否充足主要看营业活动收益质量及主营业务的现金比率。在此过程中,尤其是A公司,整体来看资金管理观念陈旧,缺乏充足的资金流,这样非常容易导致A公司在今后的拓展市场的过程中面临巨大的问题,缺乏足够的支持,因此,面对A公司资金管理的问题,必须要从实际出发,明确当前存在的问题,有针对性的处理好资金问题。^[4]

房地产企业缺少对于资金管理观念的重视,对于资金管理存在一定的误区,没有严格控制企业在经营、投资环节当中的资金,就容易出现成本费用超支等问题,并且在实际的企业经营管理过程当中,并没有对房产销售的整体趋势以及消费者的购买心理等进行相应的分析,工程进度和销售进度缺乏有效结合,在投资、管理过程当中存在一定的盲目,很

容易导致企业陷入困境。

2.应收账款数额大、回收难

随着房地产市场日趋激烈的竞争,为了更快的打开营销局面,许多房地产公司只是单纯地为了完成销售目标,在没有事先对应收账款的风险做充分的正确的分析和评估的情况下,盲目采用赊销手段来提高市场占有率和扩大市场销售规模。应收账款的增大不但将会提高公司的经营发展负担,公司也需要承担额外的资源来进行应收账款的催收工作,自身的实际收益水平也必然会有所降低。从A公司目前的情况上来看,如果出现应收账款数额大、回收难的问题,也对公司今后的发展有较为重要的影响。当前时代下,更多是侧重于公司的信用,如何更好地完善公司的信用规模是当前需要思考的重要问题。因此,对于应收账款来说,在保证自身实际收益水平的同时,也要不断加强催收工作,更好地对应收账款进行完备和发展。另外,应收账款的数额一定程度上也反映出了市场销售的规模,如何更好地明确当前公司所面临的信用风险非常重要。

由于国家对信托、资管产品和海外融资进行了全方位的监管,对房地产企业的融资政策进一步趋紧。所以现在我国房地产企业的融资主要是企业自有资金和银行贷款,许多中小型房地产企业很难实现股权融资。在资金管理的过程当中,往往存在金额巨大的应收账款,且这些账款回收十分困难,很难与企业资金需求相符合,一旦下游公司或者房地产市场局势不稳定就会影响企业未来的经营管理。因为A公司融资方式较为单一,会大大提高企业的资产负债率,一家房地产企业如果缺少足够的资金,就会使用承包商垫资等形式进行开发来获得银行的贷款,但是这种会导致资金缺口逐渐增大,进而出现财务风险。^[5]

3.房地产存货积压严重

存货存在于企业生产流程的许多环节中,因此好的存货管理模式,有利于企业降低存货占比,加快企业存货周转率,从而降低经营成本,促进企业营运资金管理水平的提升。存货周转率和周转天数是存货周转速度的主要指标。对于房地产公司来说,把握好存货问题非常重要,当前,我国经历了2018年的去库存阶段,当前,对房地产依旧是有“房住不炒”的政策,在此背景下,如何更好地处理好A公司的存货问题也是非常重要。如某房地产企业便是不断扩张,最终导致公司的存货积压严重,从而引发自身的债务问题。

很多房地产企业在资金的风险管控方面的意识十分薄弱,缺乏对于房地产市场的了解以及对于国家相应房地产政策的研究,对于项目的投资建设以及消费者的购买消费习惯了解不足,不知道如何对

房地产的货存以及建设进行有关的管理,难以把控企业财务风险,不能统筹企业运作资金。

4. 偿债压力大

房地产企业区别于其他企业它的项目开发建设周期较长,回收资金的周期通常在五到十年左右,从房地产项目可行性的研究,到市场调研、选址、成本测算等一系列的环节,都需要资金投入。房地产作为一种特殊商品,价格较高,对于中低收入工薪阶层消费者来说并不是一个小数目,所以他们在购买的时候也比较慎重,这些都导致了房地产商品销售速度难以与其他生活必需品相比,这长时间的资金恢复周期,很容易增大房地产企业的偿债压力。从这个方面来说,要想房地产企业项目开发与建设周期有所保障,增强资金的回笼就非常重要。尤其在企业发展过程中,把握好房地产企业的资金管理非常重要,只有更好地保障资金需要,才能为今后房地产企业的持续发展提供长足动力。

三、加强房地产企业资金管理的措施

房地产是资金密集型行业,改善资金管理制度中的不足,不仅可以规范企业日常资金管理工作,而且可以提高企业的资金使用效率、降低资金风险,为企业融资提供重要的保障。

(一) 创新管理观念,贯彻管理思想

2020年行业经济运行平稳向好的趋势进一步巩固,但是房地产产业重点联系企业数据显示,许多房地产公司的资金管理渠道都是通过银行等金融机构来筹集资金。A房地产公司应该在充分保护核心技术、确保加工质量和供货及时性的前提下,充分发挥在产业链上的主导作用,最大限度提高公司的经营效率,并且可以使公司将更多精力专注于房屋的核心技术研发上,为企业创造更多的价值。

(二) 完善应收账款流程

A房地产公司应该加强日常应收账款的管理工作,将应收账款的管理内容重新整合和分类,对于不同类型的应收账款采取不同的催收模式,同时公司还应该根据应收账款管理工作的具体情况,加强应收账款的事后管理。由于应收账款规模的提高会增长公司的财务风险,而财务风险控制除销售部门以外,公司的财务部门及风险管理部门都应该针对性地投入资源。所以在应收账款管理工作的过程中,应该对企业的应收账款风险进行全面地分析,落实应收账款管理责任。将销售、账款回笼、分期按揭、统计核算等都落实到具体的部门及岗位,最终为综合应收账款规模的控制带来帮助,以此来提高企业的资金周转率,减少企业的坏账损失。

(三) 创建适合企业的库存管理模式

A房地产公司作为我国房地产行业的骨干企业,具有较高的整体管理水平,但通过前文的分析发现A

房地产公司存货管理效率不高,会对公司正常运营资金管理产生不利影响。因此A房地产公司要想改善存货周转的问题,需要增加A房地产公司的竞争能力和抗风险能力,所以A房地产公司要加强与供应商的紧密合作、只有供应商本身不断提升硬实力,房地产的发展才能得到有效保障,才能进一步降低运营成本、提升整体运营效率、改善提升产品的工艺技术、产品质量等。

(四) 提高企业盈利

随着房地产行业进入健康发展的轨道上,人们对房产的舒适性、节能环保、智能化等性能提出了越来越高的要求,未来房地产技术进步和产品更新换代的速度会更加快。但由于产品开发和创新本身存在较大的不确定性,成果和进度存在不能完全实现产品战略发展目标的风险。所以A房地产公司就要在技术工艺上的投入加大,特别是工艺规范化方面的研究需提升,要形成自身的核心优势,继续以用户需求为根本出发点,以持续开发创新为导向,不断改善公司的产品,使公司的产品紧贴用户需求,保持产品的先进性、适应性和高可靠性。^[6]

四、结语

受房地产行业深度调整、房屋存量房的增加、市场经济比较萧条等多方面因素的影响,部分房企通过低价销售、延长账期、增强营销与服务等措施抢占市场份额等方式使行业竞争更加激烈,房屋销售数量、销售价格和销售业绩存在下降的风险。公司现有产品及新产品若不能取得国家补贴,而竞争对手的产品能够取得补贴,将对公司销售收入和盈利产生重大不利影响。房地产公司资金管理的方式单一,过于依赖银行贷款,造成房地产行业资金管理的风险。现阶段,房地产企业必须创新管理观念,贯彻管理思想、完善应收账款流程、积极建立合适的库存管理模式以及提高企业盈利,在结合自身实际经营情况的基础上对现行资金管理制度进行优化,从而促使企业可以稳健发展。

参考文献:

- [1]吕耀宏. 房地产企业全面预算管理模式的构建探讨[J]. 投资与合作, 2021(11):66-67.
- [2]江舜龙. 房地产企业资金管理优化研究[J]. 财富生活, 2021(20):93-95.
- [3]陈爽. 新政下房地产企业资金管理存在的问题及对策[J]. 财富生活, 2021(20):140-142.
- [4]袁臣成. 房地产企业财会管理研究——以资金管理为例[J]. 纳税, 2021(27):133-134.
- [5]徐菁. 房地产企业融资过程中的财务管理问题研究[J]. 财富生活, 2021(18):133-135.
- [6]张亚平. 房地产企业资金管理存在的问题及对策[J]. 纳税, 2021, 15(26):167-169.