

# 房地产企业融资和现金流管理策略

马波

(珠海经济特区丹田集团有限公司, 广东 珠海 519000)

**摘要:**近年来,我国对房地产进行了多次调控,房地产行业在发展过程中面临着一系列挑战。房地产企业具有投资金额大、资金周转期长的特点。企业要想实现健康发展,就必须实现对融资和现金流的有效管理。资金作为房地产企业可持续发展的保障,也是企业的生命线,贯穿于企业管理的各个环节。融资和现金流管理是房地产企业资金管理中最重要的一环。企业只有确保充足的融资资金和现金流的有序运转,才能为企业的健康发展提供支持。因此,本文对房地产企业的融资与现金流管理进行了研究,并探讨了相关对策。

**关键词:** 房地产企业; 融资方式; 现金流管理

**中图分类号:** F038.1

**文献标识码:** A

**DOI:** 10.12317/j.issn.1673-3169.2022.16.022

## 0 引言

房地产项目的开发周期较长,且开发过程中资金需求量大,若企业未获得足够的资金,企业的项目就难以有序开展。企业在项目开发的过程中,需要优化对现金流的管控,避免浪费等一系列问题,保障企业实现健康发展。

### 1 房地产企业融资和现金流管理中的问题

首先,很多房地产企业在资金筹集环节存在问题,主要原因是企业没有制定恰当的融资规划,没有结合国家的宏观调控政策制定融资机制。很多企业过于依赖银行借款,并且没有和银行建立良好的合作关系,不利于帮助企业获得足够资金。其次,房地产企业现金流日常管理的问题。企业的预算管理存在问题,预算是对现金流进行规划的重要方法,但是很多企业的预算管理不严肃,存在流于形式等问题,导致企业产生资金超支等一系列风险。资金回流环节作为企业的销售环节,很多房地产企业在制定销售规划时,销售规划和企业的实际相互脱节,企业的资金难以及时回流,可能导致企业无法及时偿还银行借款,甚至引发企业资金链断裂的问题。

### 2 房地产企业融资和现金流管理的建议

#### 2.1 房地产企业融资的建议

第一,合理确定企业的资金需求计划。房地产企业要合理分析资金需求,结合制订出的资金需求计划开展融资,从而保障企业所获取的资金符合企业的发展需求。企业在制定资金需求计划时,需要对项目进行分析,不仅需要从技术的角度判断项目可行性,还需要

从资金的角度分析企业的资金缺口,通过明确企业的资金缺口,规划企业的资金需求方向,并制定企业的融资计划。首先,合理考虑国家宏观调控的方向。房地产行业容易受到国家宏观调控政策的影响,企业必须认识到国家政策变动带来的机遇和挑战,认识到宏观调控政策可能给房地产企业带来的影响,结合企业的实际制定合理的融资规划。其次,选择恰当的融资方式。房地产企业不同融资方式有不同的优缺点,房地产企业在融资时需要选择最佳的融资方式,充分分析不同融资方案的优势与劣势,结合项目的资金需求量、现金流量等方面的因素制定最佳的资金需求规划。最后,重视企业融资规模。房地产企业的融资需要对融资规模进行合理分析,考虑项目开发需要大量资金投入,企业融资需要防范资金短缺的问题,企业需要确保企业开展有效融资,并保持一定量的流动资金。

第二,实施多元化的融资。随着我国对房地产行业实施的一系列宏观调控政策出台,房地产企业的市场发展受到一定影响,很多地区的房地产企业面临着库存积压、融资困难等问题,资金缺口不断扩大,可能会影响企业的生存。在当前的时代背景下,企业要重视融资工作,通过多元化的融资方式,并充分考虑资金短缺的风险及资金的成本,帮助企业制定合理的融资规划,避免融资规划不合理引发财务风险过高的问题,通过合理分析企业风险,优化企业的资本结构,保障企业实现健康发展的目标<sup>[1]</sup>。对于大型房地产企业而言融资渠道较多,但是对于规模较小的房地产企业而言融资方式还较为单一。中小房地产企业需要借助行业协

会、互助性担保等形式向银行获取更多的借款，并且可以通过联合投资的方式组成更大规模的企业发展。中大型房地产企业可以选择的融资渠道较多，主要包括以下两种方式：首先，合作开发。合作开发是房地产企业利用自身的开发资质、土地使用权等与其他企业共同出资、共担风险的行为，是一种资源互补的方式。房地产企业可以利用自身的声誉、资质优势，与其他具有资金但是开发资质不足的企业合作开发，从而弥补企业资金短缺的不足。其次，房地产项目融资。房地产项目融资方式是将分散的项目作为融资的标的获取资金的方式，将固定在土地上不可流动的资产转变为可流动的资金，能够在一定程度上缓解企业的资金压力，使企业的资金得到极大补充。

第三，注重房地产企业的信用。房地产企业需要通过多元化的方式获取资金，但是我国大部分房地产企业的资金主要还是通过银行贷款的方式获取的，银行作为房地产企业发展过程中必不可少的参与方，企业需要思考如何维护企业的信用。我国部分企业存在贷款逾期的问题，导致银行的不良贷款增加，导致银行在贷款过程中设置了更为严格的条件，提高了房地产企业向银行贷款的难度，增加了融资成本。为了提高企业与银行的合作水平，房地产企业需要重视自身的信用体系建设，吸引银行资金到企业内部，并且需要和银行进一步构建深层次合作关系。

## 2.2 房地产企业现金流日常管理的建议

第一，加强对企业资金预算的管理。房地产企业的资金循环周期较长，企业投资额度较大，企业只有建立合理的预算管理规划，才能保障企业的现金流管理按照预期规划进行，防范企业的现金流管理失控的问题。房地产企业需要结合市场实际进行分析，掌握企业的实际资金规划，结合投资环境、竞争环境等方面的情况制定管理规划，并结合企业的资金规模、资本结构、项目开发周期等方面的因素分析，判断企业是否将资金投入到了最需要的环节中，结合不同项目制定恰当的资金管理规划。房地产企业在开展投资规划之后，需要结合项目的具体实际编制预算，通过预算对企业的管理进行优化，以促使企业在发展过程中所面临的风险得到有效控制。因此，企业应尽可能促使预算管理工作趋于细化，通过细化预算管理的各环节，明确企业资金的需求量。首先，房地产企业的预算管理工作涉及企业管理的各环节，企业有必要成立专门的项目预算部门，由项目预算部门对企业的预算工作进行全面管控，认识到企业的资金涉及工程部、销售部等多

个部门，通过设置专门的项目预算部门，能够让专门的部门对预算进行管控，从而提高预算管理工作的有效性。其次，房地产企业的项目预算经过审批之后，企业需要严格按照项目预算执行工作，并由财务部门监控资金的支出情况，通过健全资金的授权管理制度，对于预算内的成本费用支出由项目公司直接支付，而对于超过预算的支出需要分析超支的成因。最后，加强对预算的考核。企业需要对预算开展分析和考核，形成对预算工作的细致管理。企业预算部门需要针对预算执行的情况进行分析与考核，并将考核结果和部门及人员绩效工资相挂钩，当预算实施过程中存在差异时需要针对差异进行分析，并关注资金预算和资金支出情况之间的偏差，结合偏差成因判断影响因素。

第二，提高自有资金的比例。近年来，我国对房地产行业的宏观调控政策频出，房地产企业在发展过程中资金回流不确定性在增加，再加上企业贷款成本的提高，很多企业在发展中出现资金短缺的问题。房地产企业需要合理安排资金，提高资金来源中自有资金的比例。房地产企业的自有资金主要来源于留存收益，房地产企业在当前可以适当降低股息红利来提高留存收益，从而让企业具有一定的偿债能力。

第三，优化企业的成本管理机制。房地产企业需要认识到成本管理是一个动态的过程，成本管理过程是否科学在很大程度上决定了企业的资金是否能够得到有效管理。房地产企业的成本管理工作要求对企业的成本进行全面管理，采用动态的成本管理机制针对成本管理的各个环节进行管控，并结合成本支出动态对成本管理工作进行优化，以确保成本管理工作更具有科学性。首先，开展成本的信息化管理。房地产企业的成本管理工作作为一个系统性的工程，各环节之间的工作紧密衔接，成本信息的输入、处理、输出、反馈等环节都需要通过信息系统管理，确保企业的信息系统能够准确地反映出企业各环节的成本管理信息，并建立动态的成本管理机制，促使信息管理规划高效运作。其次，建立成本动态分析制度。房地产企业在成本发生过程中，需要动态分析成本支出的情况，分析成本费用变动情况，结合相关情况动态改进企业成本管理体系。再次，建立完善的施工日志。房地产企业需要让全体成员参与到成本管理的过程中，让企业的人员了解到自身在企业成本管理工作中的角色。只有确保全体成员都参与到成本管理中，并完善企业的管理机制，充分收集各环节信息，才能保障企业的管理工作更加高效。最后，建立成本台账。房地产企业的成本管理工作

是一个动态管理的过程，企业需要通过建立成本台账的方式对成本变动情况进行记录，以保障成本管理体系更加科学。表1中A房地产企业通过事前、事中、事后三个环节的有效管理，结合企业管理工作中存在的问题进行总结，明确了不同环节的管理要点，并针对不同环节的重要性按1至5分评分，分数越高代表越重要。

表1 A企业成本管理表

管理环节	管理要点	重要性
事前管理	合理制定预算	5
	制定成本管理规划	4
事中管理	动态分析成本支出	4
	按施工日志管理成本	3
	结合成本台账分析成本	3
事后管理	对成本管理结果开展考核	3
	总结成本管理经验	4

### 2.3 房地产企业现金回流管理环节的建议

第一，重视企业资金回笼。房地产企业需要结合国家的宏观调控政策制定恰当的资金回流措施，确保企业能够适应国家的宏观调控政策，保障企业资金的正常周转。房地产项目开发周期一般在三年以上，在这一段时间内企业需要结合市场的供需变化、消费者心理、国家宏观调控政策等方面的影响因素，对房地产市场的情况进行分析。在取得预售证之前需要制定合理的销售规划，以保障企业在拿到预售证的最短时间内能将项目及时销售出去<sup>[2]</sup>。首先，房地产企业需要通过监控市场环境的变化，掌握消费者情况，了解市场的供需状况以及竞争对手的营销策略，结合企业的特点分析未来资金回流的情况。其次，制定恰当的资金回流方案。房地产企业在管理过程中，需要在分析自身实际的基础上，结合企业目标客户群体分析销售价格的区间及折扣空间，灵活设置企业的销售方式，以保障企业的销售规划更加合理，从而加快资金的回流，帮助企业提

高存货周转率。

第二，优化企业的销售机制。房地产企业为了让资金能够及时回流，需要重视自身的销售方式，合理制定营销方案。企业需要制定具有吸引力的价格，并树立良好的企业形象，为企业销售工作的开展提供支持。首先，房地产企业需要加强对营销团队的培养，在内部建立专业的营销团队，在销售过程中有的放矢地结合消费者群体开展销售，并通过营销团队将房地产项目的优势向消费者传递。其次，重视广告宣传。企业需要通过广告宣传的方式宣传企业产品的优势<sup>[3]</sup>。任何一个房地产项目的建设位置、工程质量等方面都不可能完全相同。因此，房地产企业结合项目实际，结合企业的市场竞争力、品牌影响力等方面的信息制定最佳的广告内容，体现企业产品的整体优势，可以形成对消费者的较高吸引。

### 3 结语

随着我国经济的发展和城市化进程的加快，房产行业的规模日益庞大。房地产企业作为资金密集型企业，能否筹集到足够的资金并进行有效管理，很大程度上决定了企业的管理水平。目前，房地产行业面临着宏观调控等政策的影响，企业间的市场竞争日趋激烈。企业要想在未来的发展中提高竞争力，需要认识到资金的重要性，需要全面优化房地产企业的融资和现金流管理策略，以此避免企业资金链断裂的问题，进而提高企业资金管理水平。

### 参考文献

- [1] 叶钦.关于房地产企业资金管理存在的问题与对策分析[J].中国乡镇企业会计,2022(02):51-53.
- [2] 陈萍.全面预算管理在房地产企业中的应用分析[J].商讯,2020(21):84-85.
- [3] 魏洁.浅析房地产企业资金管理中存在的问题及应对举措[J].老字号品牌营销,2022(02):151-153.