

浅谈如何加强集团化公司筹融资管理 ——以房地产企业为例

■王海蓉

(南通能达财务管理有限公司, 江苏 南通, 226010)

一、引言

随着我国综合国力的不断增强以及社会经济的快速发展,我国建立起金融制度体系框架,并推出了一系列强化融资的政策措施,这为企业筹融资渠道的拓宽提供了支持。当下,筹融资管理在集团化公司运营中的地位越来越重要,直接关系到企业运营管理以及项目的开展进程。房地产企业近年得到了快速发展,拉动了国民经济的增长。但是,随着房地产行业的发展、市场不稳定因素的增加,房地产企业也成为“高危企业”,资金成为制约房地产企业发展的重要因素。

近年来,随着我国社会主义市场经济制度的不断完善,大量资本进入我国市场,为我国经济发展注入了新的动力。房地产行业在时代的浪潮中不断发展,许多资本力量选择进军房地产行业,这激活了房地产行业的资金结构,使得房地产企业大部分成长为资金密集型的企业,但也导致了一定的问题和缺陷。一旦房地产企业资金链断裂,房地产企业的项目建设工期就会延长,企业则难以维持日常的正常运营,最终可能走向破产的结局。因此,必须提升房地产企业筹融资管理的能力,拓展筹融资的渠道,维护房地产企业的健康稳定发展。本文将重点论述房地产企业筹融资管理的现实情况,并对房地产企业筹融资管理中存在的问题进行分析,然后针对问题,提出加强房地产企业作为集团化公司筹融资管理的措施,以供相关企业参考。

二、房地产企业筹融资管理概况

目前,我国房地产企业的筹融资状况项目运营表现为两方面:一是筹融资的渠道较窄,多数依赖于银行贷款;二是筹融资困难,资金需求大,融资的资本投入不能满足项目运营需求。尤其是在直接融资方面,融资量较小,占总体的比

重较低。随着我国政策的不断完善,其对市场整体宏观调控的力度不断加大,为降低市场金融财务风险,商业银行对房地产企业贷款的程序越来越严格。由于房地产高收益高风险的特征越来越突出,许多房地产企业的贷款额度增大,后续却因经营管理不善,出现烂尾工程,不能偿还商业银行贷款,给银行带来了债务危机。随着金融市场深化改革的全面实行,其对房地产企业筹融资管理也会起到重要的指导作用。解决融资难题,仍是房地产企业长期需要面对的重要课题。

根据相关研究,我国房地产企业筹融资的特点包括:第一,我国房地产企业融资过于依赖银行,融资量占到了50%以上的比例。虽然房地产企业的资金包括企业的注册资金、银行贷款以及购房客户的资金,但是因为企业的注册资金前期用在了工程建设上,购房用户购房并非全款买房,大多数客户选择贷款,所以总的来说还是依靠银行的融资量。第二,金融市场发生变革并逐渐进入房地产行业,融资模式日益多元化。虽然房地产行业自身的融资模式单一,整体融资艰难,但是金融市场的发展仍然保持着一定的活力,其对房地产行业的开发力度也在加大,如资金信托、资产证券化、融资租赁、产业基金等,这为房地产筹融资渠道的拓展提供了助力。

三、房地产企业筹融资管理存在的问题

集团化公司筹融资管理并不是一蹴而就的事,尤其是房地产企业。因此,首先要准确了解房地产企业筹融资管理的发展现状,然后针对房地产行业长期存在的融资渠道单一的特点,实事求是地分析房地产企业筹融资管理中存在的诸多问题,针对性制订切实有效的筹融资管理措施,以提升房地产企业发展的稳定性。具体问题包括以下几方面。

（一）融资渠道窄，资金风险大

随着我国社会经济的快速发展，房地产行业一度进入极为活跃的时期，许多房地产企业获利颇丰，但是，随着政府对市场宏观调控力度的加大，以及各种资本因素的进入，房地产已经成为高收益高风险领域的代表，这使得房地产企业的资金筹集成为有待解决的难题。房地产企业目前的融资方式主要还是通过银行贷款，其贷款融资量已经超过了50%，这使得房地产企业的资产负债率不断上升，并导致房地产企业的资金实力弱问题长期存在，进而影响到房地产行业的稳定发展，增大企业运营的风险。对于给房地产企业提供贷款的银行来说，因为房地产企业存在高风险因素，所以银行所承担的债务风险会不断扩大，进而给金融市场带来消极影响，阻碍我国金融市场的健康稳定发展。如今，许多大型房地产企业通过上市出售股票来减轻企业债务，拓宽融资渠道，但这种信托融资方式并不能适应所有的房地产企业。就中小型房地产企业而言，要想实现信托融资的目的，需采用预售的形式回收资金，但这无法减轻房地产企业以及银行所面临的资金风险。

（二）宏观政策谨慎，融资难度加大

在房地产金融市场发展过程中，有许多大小不一的资本力量涌入，因此资产密集型成为房地产企业的重要特点，融资渠道开始从以银行贷款为主，向着以住房客户预售住宅获取资金为主，产业基金、融资租赁、资产证券化等为辅助方式的方向发展。面对金融市场存在的风险大、收益高的不稳定性因素，政府出台了一系列宏观调控政策，其目的在于降低金融风险因素给国家财产带来的损失。宏观政策调控对一些融资方式进行了限制，比如海外资金在我国的融资占比，有关部门加大了对融资资质来源的审查，这虽然降低了资产风险，但同时也限制了海外资金对我国房地产企业的部分融资，成为房地产企业融资难的因素之一。当下，金融市场在房地产开发方面受到客观因素的限制，无法自由发展，对此，需在房地产金融市场稳定发展的前提下，放开房地产企业融资的渠道，推动我国社会经济向前迈进。

（三）资金供需不匹配，行业形成恶性循环

当前，大部分房地产企业是依靠银行贷款进行融资的，因为信托资金等房地产金融市场新开发的融资方式尚不完善，所以融资渠道仍然较为单一。银行贷款是有期限的，一般在3-5年，而房地产企业的建设预售等周期较长，资金回收过程缓慢，需要大量的资金投入生产中，以保证项目工程的进度，如果融资方式无法满足房地产企业的长期资金需求，便会使房地产企业资金链断裂甚至破产。因此，一些房地产开发商为了缓解自身的债务压力，以求尽快回笼资金，会选择缩短施工的周期和采用一些便宜的材料，这使得房屋建设质量开始出现各种各样的问题，这也是客观存在的一种不良现象。如果放任这种恶性循环的延伸，其可能会直接危及人民群众的生命财产安全，给国家社会造成重大的经济损失。因此，我国政府在严格管控金融市场、降低金融风险的同时，也在积极探索房地产金融市场融资方式的新渠道，以形成较为成熟、稳定的资金供应市场。

四、加强房地产企业筹融资管理的措施

随着社会经济的快速发展，房地产企业开始面对融资难问题。对此，房地产企业需要立足融资渠道单一、融资难度加大、行业存在恶性循环等问题，积极采取有效的措施，提出切实有效的方案。政府方面应完善相关的法律法规，以适应当前的房地产金融市场发展趋势，在为金融市场提供法律保障的同时，推动房地产融资管理的发展。房地产企业是筹融资管理的主体，拓宽融资渠道，探索符合企业发展规划的新时代筹融资管理模式，是保障房地产行业健康稳定发展的基础，具体可以从以下几方面入手开展研究。

（一）拓展融资渠道

房地产企业要想长远稳定发展，就必须不断探索新的融资渠道，并根据企业项目发展、企业运营的实际来选择符合本企业发展的融资模式，从而推动房地产企业筹融资管理的健康、稳定、有序开展。首先，对于中小型房地产企业，如果其参与的项目建设工程规模较小、工程的施工周期在1-3年内，则其可以选择银行短期按揭贷款，这样既能满足自身的建设资金需

求,又能够降低银行的金融债务风险。对于大型房地产企业,如果其项目的工程周期超过3年,则应当选择按揭贷款周期较长的商业银行贷款,如此才能满足自身的资金需求,并减小企业的还贷压力。其次,房地产企业可以采用信托融资方式,结合我国信托行业的发展现状来开拓符合我国房地产企业实际的信托融资渠道。另外,在筹融资渠道中还可以选择融资租赁的形式,根据企业自身的资金需求进行分期付款,以减轻资金压力。最后,房地产还可以建立房地产民间基金融资渠道。民间资本力量虽然无法充分满足房地产企业的建设需求,但能够减小企业的资金压力,丰富房地产企业筹融资的渠道。

(二)制订企业筹融资管理制度,降低财务风险

为保障房地产企业筹融资管理的效果,需要从资金管理、风险管理以及审查制度这三方面入手来建立健全筹融资管理制度。在集团化公司发展,要做好资金的管理工作,并预测项目建设的资金需求,深入分析资金的配比以及融资方式。因此,房地产企业可成立财务公司专门负责本企业的资金管理,为自身的筹融资提供来源保障。同时,健全企业的风险管理制度,房地产企业应结合往年的工程项目建设经验,根据当前我国房地产市场的客观情况进行数据分析,建立起风险预测模型,对其中的融资具体来源、融资量、融资配比展开科学评估,以降低房地产企业面临的融资风险。除此之外,为保障房地产筹融资管理的稳定性,房地产企业还需要建立内部审查制度,成立专门的审查部门。审查部门的职责包括对房地产企业的资金用途、融资来源进行详细审核,并对管理者的决策进行科学评估,以此保证企业能获得最大化的经济效益,从而有效规避外部的风险。

(三)科学规划企业发展策略

对于任何一个行业、企业来说,把握科学的战略决策都是企业发展的核心,其能够帮助企业在成长的各个时期中化解潜在的风险,提升市场竞争力。房地产企业在低迷时期需适当回笼资金,对于工程项目建设可采用反周期方法,然后根据自身的财务能力买下空闲的土地资源,等到经济复苏时,再进行开发建设、售卖,以此实现

资金的循环利用,更好地控制管理成本,保障自身良好的发展规模。此外,还应根据当下政府的宏观调控政策,积极响应,科学选择政策红利较大的项目。通常来说,银行贷款方面的优惠政策较多,融资方式较开放,有利于房地产企业的发展规划。

(四)提升企业人员素质,增强企业核心竞争力

行业的发展归根结底是人才的竞争,一个拥有完善人才培养机制的企业,往往能在市场竞争中脱颖而出,增强核心竞争力。同样,在房地产企业筹融资管理中,也会面临融资竞争。投资方在选择房地产企业进行融资时,需要客观评估企业的资本力量、项目规模、企业文化等因素。如果房地产企业管理人员的文化素养较高,拥有丰富的工程建设、金融融资等方面的阅历,且该企业与高校建立了人才输送机制,在社会上的影响力较大,则投资者会更青睐该企业。

(五)不断学习、创新成本控制理念

房地产企业要想在筹融资管理中做到游刃有余,就必须树立先进的成本控制理念。首先,在工程项目建设中需科学管控建设材料,不产生额外的浪费,并充分利用和回收剩余的建设材料,以节约建设成本。其次,房地产企业应及时根据政策红利调整贷款项目,以最低的贷款利率获取融资,同时积极响应公益性较突出的政府建设项目,以享受相应的税收优惠政策。最后,房地产企业还可以利用商业POD开发,作为补偿社会资本建设、融资来源的一部分。总之,房地产企业在项目建设前应结合资金、项目成本、利润空间等进行科学分析,在施工中定期审查资金,并制订完善的成本管控计划方案,以此保证融资资金充足,促进房地产企业的健康稳定发展。

(六)发挥筹融资管理的重要作用

筹融资是企业各项资产来源的政策安排以及生产经营成果分配形式的决定性要素。稳定、适量的资本规模可以满足房地产企业正常发展的资金需求,并使其能在生产经营之外进行适度的投资;合理的资本结构可以帮助房地产企业控

(下转第47页)

（五）注重事业单位文化建设

一个事业单位的管理制度化程度越高，对单位文化的需求就越大。事业单位的文化是无形的，但它对一个单位的影响却是持久而稳定的。在事业单位管理过程中，需应用合理方式，调整管理方向，上升到管理高度，利用制度手段加强单位文化的建设和塑造。这种方式可以潜移默化地渗透和传达单位的价值观，对员工进行有效的熏陶，做到用文化来塑造人。单位的文化能够真正融入每个员工的价值观中，这种精神的向心力可促进单位的良性运行，进而达到预期的发展目标。加强单位文化建设，能在改善单位内部环境的同时，提升员工文化素养与道德水准，并持续增强凝聚力、向心力和内在约束力，最终促使单位资源配置得到进一步优化。在这种积极向上的工作氛围中，事业单位需充分尊重员工的意愿，鼓励员工表达自身意见，并以此为基础完善

单位的各方面细节，从而为单位发展提供源源不断的动力。

五、结语

综上所述，人力资源管理是事业单位工作中的一项重要内容，其效能的提升具有十分重要的意义。为了达到预期的管理目标，在人力资源管理工作开展的过程中，单位需注重激励机制的有效应用，并在根本上增强单位的内部发展动力。对于激励机制的应用，管理人员要树立正确意识，创新应用模式，完善奖惩机制，真正落实人性化的管理理念，构建良性的运行环境，促进单位文化的形成，进而为单位发展保驾护航。

【作者简介】刘敏(1983-),女,汉族,山西晋城人,中级经济师,山西财经大学,太原技术转移促进中心。

（上接第 36 页）

制金融风险，发挥财务杠杆的作用；恰当的筹融资政策可以降低房地产企业的资金成本，给持有者带来更多的收益。因此，筹融资活动是完成资本运行的首要环节，同时还会影响企业的整个生命过程，助力企业更好地达成财务目标。

五、结语

综上所述，集团化公司在筹融资管理中会面对一定的发展问题，尤其是对于房地产企业来说，要重视筹融资管理存在的资金风险，对于企业外部资金的注入渠道，要善于拓展，不能过度依赖某一外部资金，以防止出现资金供应与需求

不匹配的问题。同时，房地产企业应注重内部的风险调控，加强企业人才培养，提升企业人员素质，提高企业文化核心竞争力。如此，在资本活跃的市场中，企业才能做出正确决策，选择合理的融资渠道，实现稳定发展。除此之外，政府金融相关部门要制定有效的金融制度政策，采取风险宏观调控的有力举措，提升政策扶持的力度，以此保证我国的集团化公司的安全健康发展，防止出现企业破产、项目工程停工的情况。只有政府和房地产企业共同努力完善筹融资管理，才能保障房地产企业的市场活力，维护企业的健康稳定发展。

【作者简介】王海蓉，南通能达财务管理有限公司。