

房地产市场低迷时期优化财务管理措施的研究

丘瑾玉

奥园集团有限公司，广东广州，510000；

摘要：众所周知，当前正是房地产市场转型和调整期，虽然政府制定了提振政策和鼓励措施，但仍然需要地产企业积极应对克服当前的困难，实现房地产市场稳定和持续健康发展转机。基于地产行业是国家经济支柱，房地产企业管理的核心是财务管理，房地产市场低迷时期分析研究优化财务管理具有重要的意义，本文首先介绍强调房地产市场低迷时期优化财务管理重要性，其次分析研究房地产市场低迷的时期企业财务管理存在的问题，最后提出优化地产企业财务管理水平的措施，期望房地产财务发挥积极作用，引领企业走出困境，渡过艰难时刻。

关键词：房地产业；行业萧条；优化财务管理措施

DOI:10.69979/3029-2727.24.08.026

在房地产市场低迷时期，如何实现增效降本，以应对资金回笼周期长、财务杠杆风险高、销量下滑等挑战。现阶段，房企更需要理性分析研究财务管理战略调整，控制风险和加强资金流动性管理，同时把握机遇进行创新和转型。例如如何确保有足够的流动性来偿还债务和支付必要的开支、避免进行高风险的投资项目、密切关注财务指标；精细化管理，降低成本、控制库存和加速应收账款回收等措施。因此，房地产市场低迷时期有必要分析研究优化企业财务管理，以寻找创新财务管理出路。

1 房地产市场低迷时期优化财务管理重要性

1.1 提高企业管理效益，帮助企业走出困境

在房地产市场低迷时，房地产企业面临巨大经营困境，提高企业的管理效益成为应对困境、走出困境的关键。首先通过优化财务管理措施，可以准确预算项目资金收支，科学统筹资金使用。其次，通过优化财务管理措施，企业可以建立高效的内部沟通机制，促进各部门协作与合作。此外，通过优化财务管理措施，是企业实现增效降本，创造企业经营效益。

1.2 提高企业竞争力，扩大市场份额

在房地产市场低迷时期，需要提升自身竞争力，只有具备强大的竞争力，才能脱颖而出，赢得更多市场份额。一方面，在市场低迷时期，消费者更加注重物有所值和优质的购房体验。因此，房地产企业应注重产品质量，确保房屋的设计时尚、质量保证。通过不断提升产

品质量和水平，房地产企业可以赢得消费者认可，从而在竞争中脱颖而出。另一方面通过市场定位和差异化战略提升竞争力。在市场低迷时期，满足市场个性化需求。

1.3 降低经营风险，促进可持续发展

在市场低迷的情况下，房地产企业面临诸多风险，降低经营风险，促进可持续发展是房地产企业度过低迷时期，优化财务管理实现降低经营风险。如销售不畅、资金压力、项目滞销等，这些风险可能导致企业的经营困难甚至破产。因此，降低经营风险是保障企业可持续发展的关键。

2 房地产市场低迷的时期企业财务管理存在的问题

2.1 面临资金周转困难

由于市场需求低迷，销售额下降，导致企业现金流量紧张。为了应对资金周转困难，应当采取应对措施优化财务管理。

首先，制定科学严格的资金计划，合理安排收入和支出时间，确保资金有效利用。同时，积极与银行合作，争取更多的贷款或信贷额度，以补充短期资金需求。此外，与供应商协商延长付款期限，减轻企业的付款压力也是一种有效的方式。

其次，房地产企业可以通过优化资产管理来改善资金周转困难。企业可以出售或租赁闲置资产，以获得更多的现金流。此外，提高存货周转率，减少存货占用的

资金也是一种有效的策略。通过精细的资产管理，房地产企业可以更好地利用资金，提高资金周转效率。

最后，加强房地产企业和金融机构之间的合作，通过优化融资结构支持房地产企业的发展；提高融资效率快速支持房地产企业的资金需求；加强融资风险管理，逐步提高房地产企业信用等级。

2.2 财务杠杆加剧

在房地产市场低迷时期，房地产企业面临着财务杠杆加剧的问题。为了应对资金缺口，企业往往会通过增加借款来弥补现金流的不足，从而导致财务杠杆的增加。当市场低迷持续时间较长，企业的借款压力会不断增加，进而导致债务负担加重，甚至出现偿债困难的情况。此外，财务杠杆加剧还会影响企业的资本结构和盈利能力。房地产企业通常会通过借款来进行资本投资，以期获得更高的收益。

2.3 项目投资回报下降

市场需求不足、销售周期延长以及价格下跌等因素导致项目投资回报下降，对企业的盈利能力产生了严重影响，因此需要采取相应措施来应对。有能力的企业会通过寻找新的投资机会、优化项目设计和规划、加强市场营销和销售策略、注重项目的运营和管理等措施来提高投资回报率。这些措施有助于企业在低迷的市场中实现更好的经营效果和财务状况。

2.4 税务压力增加

在房地产市场低迷时期，由于市场购房需求骤降、销售额萎缩，房地产企业面临着日益增加的税务压力。这是必定导致投资回报率下降。因此，房地产企业需要采取相应的措施来应对税务压力的增加。包括合理的税务筹划、加强税务合规管理、与税务部门的合作以及加强内部财务管理。通过研究应用这些措施，房地产企业可以减轻税务负担，实现降税减负。

3 提升房地产企业财务管理水平的措施

3.1 优化地产项目资金管理

一是建立有效的资金预算和监控机制，制定详细的资金预算计划，包括资金来源和使用情况。通过合理的预算，企业能够合理规划和安排资金使用，避免资金短

缺。同时，还应建立资金监控机制，定期监测和分析资金流入和流出，及时解决管理中的问题。

二是加强资金回收和回款管理。在市场低迷时期，企业往往面临销售周期延长和回款周期加长的挑战。因此，企业需要采取措施加快资金回收和回款速度。例如，加强购房者信用审查，确保其具备支付能力；同时，通过提供优惠政策或分期付款等方式，吸引购房者提前或按时支付款项。

三是企业应建立风险识别和评估机制，及时发现和评估资金管理中的风险，并采取相应措施进行风险防范和控制。例如，制定风险管理计划，建立风险预警机制，以应对市场波动和不确定性带来的风险。

3.2 加强地产项目成本控制

在房地产市场低迷时期，加强地产项目成本控制对企业的盈利能力和竞争力具有重要意义。措施包括：

一是加强项目预算的编制和执行。在项目开始前，需制定详细的项目预算，包括土地成本、建筑材料、劳动力成本、设备采购等费用。同时，要合理分配和调整预算，确保每个环节的成本得到有效控制。项目执行中，要严格按预算支出，避免超支情况。

二是优化供应链管理。房地产项目涉及大量材料和设备采购，对供应链管理要求较高。通过建立稳定供应商关系，争取更优惠采购价格。同时，要加强采购过程的监督和控制，防止质量问题和浪费现象。

三是提高施工效率。在房地产项目中，劳动力成本通常占较大比例。因此，提高施工效率是降低成本的关键。可采取措施，如使用高效能的建筑设备，加快建设速度，降低工人的人力资源成本。

四是加强质量管理是避免质量问题带来额外成本的关键。质量问题影响社会安全稳定，后续极有可能出现返工和维修，被追溯售后服务，增加成本，影响项目资金回收。

3.3 依法统筹地产项目税收业务管理

在房地产市场低迷时期，依法统筹地产项目税收业务管理，可以实现降税减负。当前，房地产企业面临销售下滑、利润减少等问题，税负的会增加加重企业的财务压力。因此，企业需要通过合理的税务筹划来减少税

负。

一是依法统筹地产项目税收业务管理可以加强与税务部门的沟通。企业需要与税务部门保持紧密的沟通,了解税务政策和要求,确保企业的纳税行为合规。

二是依法统筹地产项目税收业务管理可以增强企业的竞争力。在低迷时期,房地产市场竞争激烈,企业需要通过提高竞争力脱颖而出。税收作为企业的重要成本,对竞争力具有重要影响。通过依法统筹地产项目税收业务管理,实现防风险、提效益。

3.4 优化地产项目管理

在房地产市场低迷时期,房地产企业需要优化地产项目管理,以应对困境,提高企业的运营效益和竞争力。下面将介绍几个关键的措施,帮助房地产企业优化地产项目管理。

一是建立有效的项目筛选和评估机制。在市场低迷时期,资源有限,因此选择具有潜力和回报的项目至关重要。房地产企业应该建立严格的项目筛选和评估机制,全面评估项目的市场需求、盈利潜力、风险等因素,确保只选择具有良好前景的项目进行开发和投资。

二是加强项目监督与管理。确保项目能够按时、按质、按量完成。这需要明确项目目标和阶段性里程碑,制定详细的项目计划和进度安排,分配合适的资源和人力,并建立有效的监控机制来跟踪项目的进展和风险。

三是加强供应链管理。房地产项目的开发过程涉及多个环节和多个供应商,如建筑材料供应商、施工队伍、设计师等。房地产企业应该与供应商建立良好的合作关系,确保供应商能够及时提供高质量的材料和服务。

四是加强项目营销和销售管理。在市场低迷时期,房地产企业需要加强项目的营销和销售工作,提高项目的知名度和吸引力,增加销售额。这可以通过多渠道的市场推广、精准的客户定位和差异化的产品定位来实现。例如,建立有效的销售团队和渠道,加强与中介机构的合作,提高销售效率和成交率。

3.5 资产负债管理

在房地产市场低迷时,房地产企业需要重视资产负债管理,合理配置和有效管理资产与负债,以实现资产最大化和负债最小化的目标。

一是关注资产负债表指标。包括现金流指标、长期偿债指标、短期负债指标、获利能力指标,重视负债和所有者权益结构比率,能够帮助企业全面了解资金流动和财务稳定性。定期更新资产负债表,及时反映经营状况变化,为决策提供可靠依据。

二是合理规划和管理资产。在低迷市场中,资产的流动性和收益性可能受到影响。因此,根据市场情况和自身实际情况,优化资金配置,将闲置资金用于有优质项目,提高资金使用效率。同时,通过合理的资产配置,降低对某一特定项目或区域的依赖,分散投资风险。

最后,房地产企业应注重资产负债的平衡和稳定。在低迷市场中,企业的资产和负债之间的平衡关系可能受到冲击,因此,应注重资产负债的平衡和稳定。通过合理的财务规划和控制,确保资产与负债的匹配,避免资金链断裂和财务风险。

3.6 加强合规风险管理

房地产市场低迷时,房地产企业的财务管理必须加强合规风险管理。依法遵守相关法律法规和行业准则,以降低违规风险、维护企业声誉和可持续发展。以下是加强合规风险管理的几个关键措施。

一是建立健全的内部合规控制体系。房地产企业应制定并落实一系列合规制度和规范,确保企业各项业务活动符合相关法律法规的要求。并建立风险评估和监控机制,及时发现和应对潜在的合规风险。

二是加强合规培训和意识提升。房地产企业应定期组织员工进行合规培训,提高员工对法律法规和行业准则的认知和理解。通过培训,员工可以更好地遵守规定,减少违规行为的发生。

三是房地产企业在经营过程中面临各种风险,其中偿债风险是较为常见且重要的一项。为了有效管理这一风险,企业需采取一系列针对性的措施。包括

①合理规划项目融资结构,房地产项目的融资结构应包含多种融资方式,企业应根据项目具体情况和自身实际情况,合理控制负债率,避免负债过高导致的财务风险。②制定合理的现金流预算和管理措施,确保项目资金供应和需求的平衡。同时,加强对项目进度和销售情况的监控,及时调整资金使用计划,避免因现金流不足引发的风险③建立风险管理体系,进行全面的风险评

估,识别项目存在的风险,并制定相应的控制措施,④注重公司治理,建立健全的公司治理结构,加强内部管理,规范企业经营行为。这有助于提高企业的抗风险能力,保障企业的健康发展。

4 结语

研究分析表明,房地产市场低迷时期,房地产企业普遍面临资金周转困难、财务杠杆加剧、项目投资回报下降、税务压力增加等,企业必须加以重视,未雨绸缪。上述研究显而易见,为了提升房地产企业财务管理水平,房地产企业应当优化财务管理,措施包括通过优化地产项目资金管理、加强地产项目成本控制、依法统筹地产项目税收业务管理、优化地产项目管理、资产负债管理和加强合规风险管理等措施,通过优化管理期

望房地产企业能够提高企业的管理效益、竞争力和可持续发展能力。

参考文献

- [1]孙荣,王珂.六月份市区房地产市场运行基本情况[N].扬州日报,2024-07-23(004).
- [2]李晓红.房地产企业财务管理问题与对策研究[J].中国商业经济,2018,(08):86-87.
- [3]张宏芳.房地产企业财务管理问题及对策研究[J].山西经济管理干部学院学报,2019,03(01):111-112.
- [4]张伟.房地产企业财务管理现状及对策研究[J].现代企业管理,2019,07(02):151-152.
- [5]张戎娇.房地产经济管理存在的问题及优化策略[J].中国集体经济,2024,(20):56-59