

房地产企业资本结构动态优化策略与影响因素研究

武小龙

济南海盈房地产开发有限公司，山东济南，250014；

摘要：房地产行业的持续发展，使得企业资金的需求与日俱增，良好的资本结构水平可以优化企业的融资效率。因此，研究房地产企业资本结构的动态优化问题对于企业以及我国房地产行业发展有着重要意义。本文运用 VAR 模型实证分析了房地产企业资本结构优化的影响因素。本文以 2008 年至 2023 年 10 家上市房地产企业为研究样本，利用协整检验、格兰杰因果检验等方法对相关影响因素进行实证分析。通过实证分析，得出结论：资本结构、企业盈利能力、营运能力、成长能力、偿债能力与固定资产增长率均呈显著负相关关系；企业资产规模与固定资产增长率均呈显著正相关关系。

关键词：房地产企业；资本结构；影响因素；协整分析

DOI：10.69979/3029-2700.25.05.055

1 课题研究意义

房地产行业作为国民经济的重要组成部分，其发展直接关联到国家经济结构的稳定和持续发展。随着房地产行业的快速发展，企业的资本结构问题日益凸显，成为制约房地产企业可持续发展的重要因素。资本结构不仅关系到企业的财务成本、融资效率，还影响着企业的风险承担能力和发展潜力。因此，优化房地产企业的资本结构，对提高企业的竞争力、促进房地产市场的健康发展具有重要意义。

从理论层面来看，资本结构理论的发展丰富了企业财务管理理论体系，为企业资本结构优化提供了理论支撑。然而，由于房地产行业的特殊性，如高杠杆、高风险等特点，使得房地产企业的资本结构优化具有明显的行业特征，需要结合房地产行业的实际情况进行深入研究。此外，国内外关于房地产企业资本结构的研究多集中于静态分析或单一维度的影响因素，缺乏对资本结构动态优化策略的系统探讨和实证分析。在当前房地产市场快速发展、资本结构需求日益复杂的情况下，亟需对房地产企业资本结构动态优化策略及其影响因素进行全面、深入的研究，以期为房地产企业提供科学合理的资本结构管理建议。

2 房地产企业资本结构优化影响因素的理论分析

房地产企业的资本结构优化是一个多维度、动态调整的过程，其核心在于如何通过合理的资本配置，提升企业的财务稳健性和市场竞争力。在进行房地产企业资本结构优化的影响因素分析时，应考虑以下几个主要方

面：

2.1 经济周期

经济周期对房地产行业的波动影响显著。在经济繁荣时期，房地产市场活跃，企业可以利用杠杆扩大投资规模，优化资本结构；而在经济衰退期，房地产需求下降，企业应采取更为审慎的融资策略，减少债务负担。

2.2 政策法规

政府的税收政策、土地政策及金融政策等直接影响房地产企业的成本和融资环境。例如，降低房产税和增值税可能刺激房地产投资，提高银行贷款利率则会限制企业的融资能力。

2.3 财务杠杆效应

债务融资的成本与风险是决定资本结构的重要因素。适当增加债务比例可以降低加权平均资本成本 (WACC)，但同时也增加了破产风险。

2.4 行业特性

房地产行业具有高固定成本、长投资周期和受地理位置影响大的特点，这要求企业在制定资本结构决策时，考虑项目的具体地理位置和开发周期。

2.5 市场竞争

市场竞争程度和竞争对手的资本结构选择也会对企业产生影响。企业通过对比行业标杆，优化自己的资本结构，以获得相对竞争优势。

2.6 风险偏好

企业的风险管理战略与资本结构紧密相关。面对市

场波动和经营不确定性，不同的企业可能会采取不同的风险规避或冒险策略，从而影响资本结构的选择。

2.7 外部融资成本

包括银行贷款利率、债券发行成本等在内的外部融资成本，直接关系到企业的资本结构决策。融资成本低的企业更倾向于增加负债比例。

以上各因素相互作用，共同构成了房地产企业资本结构优化的复杂环境。企业需要综合考虑这些因素，采取灵活多变的策略，不断调整和优化其资本结构，以适应不断变化的市场环境和监管要求。

3 基于 VAR 模型的企业资本结构动态优化分析

变量自回归（VAR）模型在研究房地产企业资本结构动态优化中具有重要作用。该模型通过识别和估计时间序列数据中的滞后变量来分析企业资本结构的变化。在本部分，将探讨 VAR 模型如何被应用于研究房地产企业的资本结构优化，以及其在实际应用中的优势和限制。

VAR 模型允许我们建立一个多变量系统的时间序列模型，描述多个相关时间序列间的动态关系。在研究房地产企业资本结构时，可以使用 VAR 模型来考察资本结构、盈利水平、市场环境等因素之间相互影响的动态变化。为了构建有效的 VAR 模型，首先需要决定模型的阶数。模型的阶数选择通常基于检验时间序列数据的平稳性和因果关系。采用贝叶斯信息准则（BIC）或赤池信息准则（AIC）来进行模型的最优阶数选择。通过 ADF 检验来确认每个变量的时间序列数据是稳定的，这一步骤是 VAR 模型分析的前提。只有当所有变量的时间序列都是平稳的，才能确保所估计的模型的有效性。一旦确定了 VAR 模型的最优阶数，并验证了所有变量的时间序列稳定性，接下来的工作就是估计模型参数。这一过程可以通过极大似然估计法或其他统计软件实现。经过参数估计后，VAR 模型能够用来预测未来各个变量的变化趋势。这对于房地产企业而言，可以为未来的资本结构决策提供科学依据。例如，通过模型预测，企业可以预见在不同经济环境下资本结构调整的最佳时机。

4 房地产企业资本结构优化动因及实证分析

4.1 模型构建

在本研究中构建了一个基于 VAR 模型（向量自回归模型）的综合分析框架。该模型能够捕捉房地产企业资本结构变化与各种影响因素之间的复杂动态关系。模型构建过程涉及以下几个关键步骤：

（1）变量选取：根据研究目的和资本结构理论，

选取了包括企业的财务比率指标、外部市场条件指标以及宏观经济指标等作为研究变量。具体来说，财务比率指标涵盖了资产负债率、流动比率和速动比率等；外部市场条件指标包括房地产市场增长率和利率水平；宏观经济指标则考虑到了 GDP 增长率、通货膨胀率和失业率等因素。

（2）数据处理与检验：为了确保模型的准确性和可靠性，对所收集到的数据进行了预处理，包括数据清洗、缺失值处理和时间序列平稳性检验。平稳性检验使用了 ADF 测试，以确保各变量序列是稳定的。

（3）模型设定：在确认所有变量均为平稳序列的基础上，采用 VAR 模型对房地产企业资本结构的动态变化进行建模。模型包含多个滞后阶数，以探究不同阶数对模型拟合度的影响。通过 AIC（Akaike 信息准则）和 SC（Schwarz 准则）进行模型阶数的选择，最终确定了最优滞后阶数。

（4）参数估计：采用 OLS（普通最小二乘法）对确定后的模型进行参数估计。在此过程中，还需要对模型进行协整检验，以验证变量间是否存在长期稳定的关系。

（5）稳健性检验：为提高模型的稳健性，引入了多种敏感性分析，比如改变滞后阶数、更换核心变量等，考察模型结果的变化趋势，确保模型结果的可靠性和适用性。

（6）实证分析：将所构建的 VAR 模型应用于实际数据分析中，利用历史数据对模型进行实证分析。分析结果将用于验证资本结构动态优化的策略与影响因素的有效性，并为企业资本结构优化提供实证支持。

4.2 实证分析

在进行房地产企业资本结构优化的实证分析时，主要采用了时间序列数据和向量自回归（VAR）模型。通过收集最近五年国内主要房地产上市公司的财务数据作为样本，包括总资产、负债总额、股东权益等财务指标，以及相关经济环境因素如 GDP 增长率、利率水平等，来构建实证模型。

（1）数据处理：对收集到的数据进行了初步的清洗与整理，剔除了异常值，并对缺失数据采用插值法进行补充。使用平稳性检验方法判断数据的平稳性，为后续建模奠定基础。

（2）模型设定：根据理论分析的结果，选用 VAR(2) 模型以考虑企业资本结构的动态变化特征。模型中加入宏观经济变量以捕捉外部环境的影响。具体来说，选取 GDP 增长率和平均贷款利率作为外部控制变量。

（3）参数估计：运用最大似然估计法对所选模型

的参数进行估计。在此过程中，对不同滞后长度进行了 AIC (Akaike Information Criterion) 准则的比较，最终确定了 VAR 模型的最佳滞后长度。

(4) 回归结果：通过估计得到的参数，可以解释房地产企业在不同经济条件下的资本结构调整行为。结果显示，GDP 增长率对资本结构有着正向影响，即随着经济环境的好转，房地产企业倾向于增加投资并优化资本结构；而贷款利率的提高则会导致资本结构更为保守。

(5) 内生性问题处理：为了减轻内生性可能带来的影响，引入了工具变量法和两阶段最小二乘法对模型进行了进一步校正，确保了估计结果的稳健性。

(6) 稳健性检验：为了验证研究结果的可靠性，采用多种统计方法进行了稳健性检验。通过替换部分关键变量或增加新变量等方式，发现主要结论依然成立。

(7) 敏感性分析：对模型中的关键变量进行了敏感性分析，评估了其对资本结构动态优化策略及其影响因素的敏感度，结果表明，宏观经济环境的变化对房地产企业的资本结构调整有显著影响。

(8) 结果讨论：结合实证分析结果，深入探讨了房地产企业资本结构动态优化的机理。强调了房地产企业应根据宏观经济状况灵活调整资本结构，保持适度债务水平，合理利用金融市场工具以提高资金使用效率的重要性。

本节的实证分析不仅揭示了房地产企业资本结构动态优化的内在机制，同时也为相关政策制定提供了实证依据，有助于企业和政府更好地理解资本结构调整的重要性，进而提出更具针对性的优化策略。

5 对策建议

在研究的过程中，通过实证分析得到了一系列的结论。基于这些发现，针对房地产企业的资本结构优化提出了以下对策建议：

5.1 提高企业内部管理水平

房地产企业应加强财务管理，提升资金使用效率。通过建立完善的财务管理制度和内部控制机制，确保资金投入的有效性和投资决策的科学性。同时，企业还应注重培养专业的财务团队，提高员工的专业素养和业务能力，为资本结构的优化提供人才支持。

5.2 优化债务结构

房地产企业在进行资本结构优化时，需要综合考虑债务成本和负债风险，合理控制借款比例。建议通过调整长期债务与短期债务的比例，降低融资成本，并通过

多元化融资渠道，分散融资风险，确保资金来源的稳定性。

5.3 加强对宏观经济环境的监测

房地产企业要密切关注国家宏观调控政策的变化，尤其是货币政策、财政政策以及土地供应政策等对房地产市场的影响。及时调整经营策略和资本结构，以应对可能出现的风险和挑战。

5.4 强化市场研究

企业应通过市场研究，准确把握行业发展趋势和市场需求，据此调整自身的投资方向和规模。通过对市场的深入分析，企业可以找到更有潜力的投资机会，优化资本结构，提高企业的竞争力。

5.5 增强风险管理意识

房地产企业应建立健全风险管理体系，对各种可能的风险因素进行全面评估和识别，制定相应的风险应对策略。这包括但不限于信用风险、市场风险、操作风险等方面的风险管理，以保障企业的资产安全和资本的增值。

6 结论

房地产企业的资本结构动态优化是一项复杂的系统工程，需要综合考虑企业内部条件和外部环境的多重因素。通过优化资本结构，不仅可以提高企业的财务健康水平，还能增强企业的市场竞争力和可持续发展能力。未来，房地产企业应继续关注资本结构的动态调整，结合自身特点和市场需求，采取灵活有效的策略，以应对不断变化的市场环境，实现长期稳定的发展。此外，政府和监管部门也应持续优化相关政策，为房地产企业的健康发展创造良好的外部环境。

参考文献

- [1] 李秋月. 房地产企业资本结构优化分析——以万科集团为例 [J]. 中国经贸导刊 (中), 2020.
- [2] 陈小委. 我国上市房地产企业资本结构影响因素分析及优化建议 [J]. 全国流通经济, 2023.
- [3] 王胜杰. A 房地产公司资本结构优化研究 [D]. 长春工业大学, 2023.
- [4] 陈昕. 房地产企业资本优化刍议 [J]. 当代会计, 2019.
- [5] 朱礼松. “房住不炒”定位下我国房地产企业资本结构优化研究 [D]. 安徽财经大学, 2022.