

基于资金管控的房地产健康发展赋能机制研究

李敏 钱骅^{通讯作者}

湖南城市学院管理学院, 湖南 益阳 413002

摘要: 中国房地产行业正经历从“规模扩张”向“质量发展”的深刻转型。本文基于房地产业高速发展衍生的结构性矛盾, 系统剖析其引发的资金管理模式粗放、融资结构失衡、金融风险累积等现实困境。健全的资金管控体系能够有效防范金融风险、优化资源配置、促进行业可持续发展。本文建议从规范资金运行、强化监督管理制度、优化融资结构和推动业财融合等方面加强资金管控, 为房地产行业健康发展提供有力支撑, 为房地产行业破解发展悖论、实现民生导向的高质量发展提供系统性解决方案。

关键词: 房地产业; 资金管控; 健康发展

DOI:10.63887/ifem.2025.1.3.18

引言

1998 年以来, 住房制度改革、城镇化进程带来了持续大量的住房需求, 政府选择高效用水平经济发展方式, 即政府与房企形成经济增长联盟共同推动房地产市场发展, 房地产业规模迅速扩大, 对中国经济增长影响巨大。房地产企业采用的高杠杆模式, 即通过大规模举债来获取土地和推进项目开发, 旨在借助快速的销售回款和资产增值来抵消债务成本, 进而实现企业的规模扩张与利润增长。在市场繁荣阶段, 这种模式能带来显著的增长红利; 然而, 一旦市场环境出现恶化或融资渠道受阻, 企业便会面临沉重的债务负担和严峻的流动性风险挑战。当前我国房地产行业面临严峻的高杠杆风险, 房企资产负债率高, 债务违约事件频发, 亟需通过科学的资金管控化解系统性风险^[1]。

目前, 房地产行业进入了转型发展的新时期, 在《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》强调了“房地产健康发展”。2024 年, 中央经济工作会议指出: 持续用力推动房地产市场“止跌回稳”, 推动房地产发展新模式构建。此外, 房地产市场进入调整拐点, 传统发展模式难适应新需求。在此背景下, 传统粗放式发展模式的制度性缺陷加速显化, 亟需加强资金管控以促进行业健康发展。对房地产资金实行有效管控可以保障购房者权益、优

化资源配置、防范金融系统性风险, 引导企业优化债务结构, 降低财务风险, 推动行业从粗放式增长向高质量健康发展转型。本研究通过分析房地产资金管控体系存在的问题, 提出房地产资金管控体系优化路径, 为实现房地产健康发展提供理论指导和实践路径。

1. 房地产业发展历程和现状

中国房地产业的发展历程深刻反映了国家经济体制转型的轨迹。在计划经济时期 (1949-1978 年), 住房作为社会福利品实行统一分配, 城镇居民通过单位获取福利分房, 住房短缺问题突出。改革开放后, 住房商品化探索逐步启动, 2003 年房地产被明确为国民经济支柱产业, 行业进入高速扩张期。进入 21 世纪后, 土地财政依赖加深, 地方政府通过土地出让获取财政收入, 2008 年全球金融危机后“四万亿”刺激计划推动市场快速复苏, 但房价过快上涨引发调控政策频出, 2010 年限购限贷政策全国铺开。2016 年中央提出“房住不炒”定位, 行业进入深度调整阶段: 2020 年“三道红线”政策约束房企杠杆扩张, 2021 年恒大债务危机暴露高周转模式风险, 2024 年专项债收购存量房化解库存, 政策重心转向“稳预期、防风险、保民生”^[2]。这一历程从完全依赖计划分配, 到市场化改革激活行业活力, 再到当前探索可持续发展新模式, 折射出经济增长、城镇化推进与社会治理的多重挑战。这一系列举措表明, 资金管控已成为实现

房地产健康发展的关键抓手。应该通过建立全流程、精细化的资金监管体系，优化融资结构，提升资金使用效率，并构建风险缓冲机制，引导行业向精细化、可持续的方向转型^[3]。

2. 房地产业资金管控现存问题

资金管理对于房地产业的发展至关重要，资金管控不当可能会引发财务风险，影响企业的长期可持续发展。但是在房地产业资金管控目前仍存在许多问题，不利于新形势下房地产业资金稳健流通和行业长期发展。

2.1. 企业资金管理制度不健全

多数房地产企业在资金管理方面制度不健全，采用粗放式管理模式，没有合理地进行资金规划。在投资时存在盲目跟风投资的情况，对于市场行情和投资回报率未能有效预判，在资金预算和使用计划方面缺乏前瞻性，导致企业资金规划和调配不合理。此外，企业内部控制机制较为薄弱，对于资金使用的监督不够，违规挪用现象时有发生，如对于预售资金的监管执行不到位，导致后续建设的资金不足，造成资金链断裂的情况，增加了项目烂尾风险。

2.2. 房地产业资金融资结构失衡

房地产企业融资结构不合理的现象普遍存在。企业在建设过程中，自有资金投入量有限，融资模式较为单一，过度依赖债务融资和银行贷款等，导致企业资产负债率较高，增加了财务风险。在国家出台“三道红线”等政策之后，金融机构提高了对于房地产企业融资的要求，收紧了银行贷款，增加了房地产企业资金断裂的风险。

2.3. 房地产业资金融资决策不当

融资决策不当是当前房地产企业在项目融资与资金管理过程中的常见问题。通常情况下，企业在开展项目投资前会进行融资分析，重点评估融资渠道及其相关风险水平，并据此判断项目的可行性。然而，目前许多房地产企业在融资决策过程中存在诸多问题，如分析不够全面、融资评价标准不合理等。这些问题导致在融资方案的安全性和经济性方面出现不同程度

的漏洞，不仅增加了项目的融资成本，也加大了企业的财务风险，影响了整体资金运作效率和项目收益水平。

2.4. 房地产金融风险累积与传导

传统房地产企业发展模式存在土地财政依赖的问题，依赖于房地产市场的土地财政模式具有高度的波动性和风险性。在房地产市场繁荣时，地方政府的财政收入相对充裕；然而，随着市场的调整或泡沫的破裂，土地出让收入可能骤减，导致地方财政陷入困境，进而影响房地产企业所获得的资金支持。此外，企业资金链对于销售回款和外部融资的依赖度较高，当市场下行或融资渠道受阻时，极易引发资金链断裂。房地产行业与金融机构连接紧密，房地产企业债务违约容易导致系统性金融风险累积，也会对市场信心产生影响，导致购房者观望情绪增加，进一步加剧风险传导和市场下行压力。

3. 房地产业资金管控体系优化路径

为促进中国房地产业的健康可持续发展，针对当前资金管控中存在的问题，本文提出以下系统性优化策略。

3.1. 健全资金管理制度，规范资金运行

健全房地产企业资金管理制度，是确保企业稳健运营、提高资金使用效率的重要举措。随着房地产市场竞争日益激烈，企业必须从源头上加强对资金的全过程监管，以最大程度地发挥每一笔资金的作用，防范财务风险，推动项目顺利实施。

首先，在房地产开发建设的初期，要编制严谨的资金使用计划，合理安排项目中各环节的资金使用方案，保证项目资金管控合理有效，房地产企业要加强对资金来源的管理，全面监控企业的资金流入渠道，杜绝非法融资行为，确保资金来源合法合规^[4]；此外，项目的建设过程中应建立健全资金使用管理制度，特别是在项目开发、施工建设和材料采购等关键环节，要强化房地产建设资金使用的计划性与规范性，制定科学合理的预算方案并且严格执行，确保资金专款专用，避免不必要的支出与浪费^[5]。

要对企业建设资金的使用进行严格的监督和管理，

房地产项目的建设周期长、投入大，很容易导致资金浪费或挪用。根据企业的实际经营状况，应定期编制预算，并结合自身特点灵活选用预算编制方法，以提升预算的针对性和实用性。

3.2 提高资金透明度，强化监管制度

只有通过全方位、全过程的资金监管，才能有效保障房地产企业的资金安全，促进企业高质量发展。房地产企业要不断加强对项目建设资金的监管力度，提高资金透明度。工程款支付和材料采购是房地产建设过程中的主要花费，企业必须建立完善的审批流程和监管机制，确保每笔资金的使用的合规的，后续可以直接查询每笔资金的流向方便核实和管控。同时，企业应该对资金使用情况进行动态跟踪，及时发现相关问题并加以纠正，防止因管理疏漏造成经济损失，要严格管控项目资金的收支情况。通过完善房地产企业内部管控制度，确保资金使用的合规性。此外，还应定期开展资金使用绩效评估，优化资源配置，提升资金运作效率。

此外，要加强预算执行的管控力度，将预算目标逐级分解，明确责任主体和管理职责，严格按照预算控制各项资金支出。当实际执行情况与预算出现偏差时，应及时分析原因并调整相关指标，为后续资金使用提供参考依据。同时，注重短期目标与长期战略的衔接，全过程、全方位把控企业资金流向，提升资金使用的效率与管理水平。

3.3 优化项目融资结构，拓宽融资方式

为了有效降低资金风险，房地产企业应积极拓宽融资渠道，采用更加丰富的融资方式，加快资金周转效率，并不断优化资本结构。

首先，企业应以自身的经营状况为基础，探索适合自身发展的多元化融资路径。在不同项目中，应结合企业的自有资金水平、融资结构、负债水平和资金使用效率，选择合理的融资方式。同时，通过科学评估偿债能力，合理调整长短期贷款比例，降低利息成本，提升资金流动性。此外，房地产企业还可加强与私募股权基金等外部资本的合作，拓展长期资金来源，确保企业资金能够充分满足日常经营需求，也可以通

过 REITs 等新兴的融资方式，盘活存量资产。

其次，房地产企业还应提升销售能力，缩短资金回笼周期。企业应该加强项目预售资金监管，确保预售资金用于项目建设，防止开发商挪用造成烂尾楼等情况，保障购房者权益。应坚持以客户为中心的理念，主动了解客户需求和支付能力，制定具有吸引力的销售政策，并提供优质的售后服务，增强客户满意度与信任感，从而加快销售回款速度，提升整体资金周转效率^[6]。

3.4 提高财务人员素质，推动业财融合

实现房地产企业的稳健发展离不开业务与财务的深度融合，为了达到更好的财务管理效果，财务部门应全面掌握每个项目的进展情况，熟悉项目全生命周期的资金流动情况，以便在出现问题时能够迅速应对；业务部门也应理解并掌握关键财务指标，了解其背后的经营含义，从而更快速地调整市场策略和运营方向。

为实现这一目标，各职能部门之间要加强信息互通与协同配合，紧紧围绕企业价值最大化的目标开展工作。在考核体系方面，应以财务指标为核心，尤其要加强对现金流相关指标的重点监控。例如，将流动比率、速动比率作为财务部门的重要考核内容，将应收账款周转率纳入业务部门的考核范畴，将利润增长率作为衡量企业整体经营成效的关键指标，从而推动财务管理与业务运营的协同发展，提升企业的综合竞争力和可持续发展能力。

4. 结语

中国房地产业的资金管控面临着前所未有的挑战与机遇，高杠杆、高风险的行业特性，叠加政策调控与市场波动的双重影响，使得资金管理成为企业的重要一环。然而，粗放式的管理模式、监管协调不足、融资结构失衡等问题，不利于行业的发展。

因此，我们需从资金来源监管、用途管理、运行监控等多维度入手，构建系统性的资金管控体系。房地产企业需要不断健全资金管理制度，规范房地产资金运行，提高资金的透明度，强化监管制度，其次，企业应该拓宽融资方式，优化项目的融资结构，降低融资风险，此外，企业应该提高财务人员的综合素质，

推动房地产财务管理与业务运营的协同发展。

在各方共同努力下，中国房地产业必将迎来资金

管控优化升级的新时代，为实现高质量可持续发展奠

定坚实基础。

参考文献

- [1]杜丽群,张晓云.新常态下中国房地产市场面临的问题与对策[J].学习与探索,2016,(06):119-124.
- [2]易宪容.“房地产化”经济的转型与房地产长效机制的确立[J].探索与争鸣,2017,(08):108-114.
- [3]陈淑云.构建我国房地产发展新模式:逻辑与路径[J].企业经济,2025,44(01):5-14+2.
- [4]周建军,鞠方.强化主体监管与资金监管:房地产行业的可持续发展之路[J].人民论坛,2024,(05):58-61.
- [5]郭伟.房地产企业财务风险分析与应对[J].财会通讯,2016,(23):94-97.
- [6]李光春,李鹏飞.经济新常态下房地产融资风险与应对[J].江淮论坛,2022,(03):48-53.

作者简介:李敏(1998.07-),女,汉族,湖南邵阳人,硕士,助教,研究方向为城市经济。

通讯作者:钱骅(1988.10-),男,汉族,湖南邵阳人,博士,高级工程师,研究方向为城市经济。

基金项目:湖南省教育厅科学研究项目(23C0318、24C0465);