

2022年5月20日，由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院研究主办，北京中指信息技术研究院中国房地产TOP10研究组研究承办的

“2022中国房地产上市公司研究成果发布会暨第二十届产城融合投融资大会”在北京隆重召开。

尊敬的各位来宾、各位朋友，大家好！

接下来由我来跟大家分享以下内容，包括中国房地产上市公司研究方法体系与中国房地产企业经营风险分析及应对策略。

## 一、中国房地产上市公司研究方法体系

中国房地产上市公司TOP10研究始于2003年，今年已经是第20次作这个研究。在2021年中国优秀房地产上市公司积极应对各种风险和挑战，努力摆脱旧发展模式的影响，在非常困难的发展环境下，积极探索新的发展模式，获得了资本市场的积极评价，今年我们研究组在总结历年经验的基础上，也对研究方法作了进一步的完善，遵循客观公正、准确全面的原则，发掘成长质量佳、投资价值大的优秀房地产上市公司，探索不同的市场环境下房地产上市公司的增长模式，为投资者提供客观全面的参考依据。

研究对象是依法设立且公司的股份是在2021年12月31日前在国内外主要的交易所上市的房地产企业。在评价方法方面，企业综合实力、经营规模、财富创造能力、投资价值评价的方法和指标体系没有变化，对财务稳健性评价做了些微调，新增了应付账款及票据占总负债比重、少数股东权益占比与损益占比差值这么两个指标，相应地替换掉了流动比率和速动比率指标。

## 二、中国房地产企业经营风险与应对策略

1.销售不旺。从2021年销售的数据可以看出来，销售增速显著放缓，2022年以来，受多方因素影响，市场放缓趋势加剧，对房地产企业的经营性现金流的流入产生较大的影响，也开始产生了一系列的负面连锁反应，包括企业收入减少、流动性风险增加、投资能力下降等。

2.融资不畅。从整体的融资环境角度来看，房地产融资环境偏紧。为了防范房地产金融风险，需要降低房地产融资在总融资中占据的比重，导致房企融资规模呈大幅下降趋势。最终导致的结果就是房地产开发到位资金的增速持续下行，到位资金增速放缓尤其是受国内贷款增速放缓和预售收入相关因素放缓的影响。中央支持房地

产企业合理融资需求、支持住房消费政策，但是资本市场要想恢复对房地产行业的信心还需要时间，所以房地产融资环境还需要一段时间才能有所改善。

3.债务压身。表现一是债务的存量高企。截止今年4月末，房地产行业的存量债券中一年内到期的债券余额接近万亿，债券偿付的压力是非常大的。表现二是新发债规模迅速萎缩，尤其是海外债发行规模萎缩的幅度更大。此外，行业目前面临的风险偏高，投资人普遍持审慎的态度。新发债的规模无法覆盖到期余额，进一步加剧了债务违约发生的频率，让流动性不足成为当前房地产企业面临的主要财务风险。表现三是应付账款及票据占比较高，房地产公司的债务可能会累及产业链、供应链上下游企业。

应对策略大家也在积极探索，总的来说有短期和中长期两类策略。

短期策略方面：第一，企业抓紧政策窗口期、促销售、抓回款、保现金，利用中央支持刚性和改善性住房需求，地方政府在调整房地产的宏观调控政策的窗口期，加紧推销销售自己的产品，努力多回款。另外，今年2月份全国也开始规范商品房预售资金的监管，总体是有利于房地产资金回款。第二，抓紧融资窗口。证监会提出“积极支持房地产企业债券融资”；另外也支持优秀企业进行并购融资，这也是非常宝贵的融资窗口；还有从信用债融资方面，绿色债券也是一个新的不断发展壮大的品种。通过抓紧这些机会，就可以改善企业的资金结构，降低融资的成本。第三，民营企业积极地和地方国企、城投平台公司合作，来修复、增强自身的信用。第四，保持团队的稳定，积极地行动，维护企业的稳健经营，企业的正常经营对于行业、市场的信心和信任是非常重要的。

长期策略方面，主要是设法聚焦核心业务，核心业务不应该脱离房地产，一个是沿着房地产的生命周期链条，另外一个就是沿着不同用途类型的房地产频谱来聚焦，每个企业选择自己的核心业务。另外就是深耕市场，要把握好自己的核心城市，聚焦核心城市对于企业应对风险，或者管控风险是非常重要的。再有就是要积极地降杠杆，适度缩表瘦身，因为降低杠杆后企业才会强壮，才能提高财务韧性，也才能经得起市场的风浪。最后，从中长期来看，还是要努力要提高专业化水平，房地产企业的最终发展，要靠自己的专业能力取胜。

本文源自中指研究院