

# 基于因子分析法的我国房地产行业财务绩效评价研究

郝郭县

贵州大学管理学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2022年12月13日; 录用日期: 2023年1月27日; 发布日期: 2023年2月6日

## 摘要

随着房地产市场的逐渐成熟, 作为国民经济重要组成部分的房地产行业也日益壮大, 行业间的竞争也越来越激烈。房地产企业想要在市场上长期占据优势地位, 这就需要其本身加强对企业整体的管理、重视绩效从而提高绩效, 房地产行业龙头企业大多为房地产上市公司, 它们的发展现状体现了房地产行业的发展水平及状况, 房地产上市公司绩效的提高, 不仅有利于房地产行业的综合竞争力的提高, 同时对于我国的长期金融市场的健康发展也是十分有利的。因此, 建立一个完整的房地产上市公司的绩效评价体系, 有利于公司加强对其自己的管理, 提高企业竞争力, 还有利于投资者进行选择以及证券等监管部门进行监管。本文选取了28家房地产上市公司为研究对象, 运用因子分析法, 对房地产上市公司的偿债能力、成长能力、运营能力、盈利能力, 风险能力等五个方面的14个财务指标进行评价。结果显示运用因子分析法对房地产上市公司绩效进行综合评价是可行的能够为经营者和投资者客观评价房地产行业财务绩效提供客观意见, 同时通过分析行业具体情况提出提高房地产行业的综合实力的客观建议。

## 关键词

房地产, 因子分析法, 财务绩效评价

## Research on Financial Performance Evaluation of Chinese Real Estate Industry Based on Factor Analysis Method

Guotan Hao

School of Management, Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Dec. 13<sup>th</sup>, 2022; accepted: Jan. 27<sup>th</sup>, 2023; published: Feb. 6<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

With the gradual maturity of the real estate market, as an important part of the national economy, the real estate industry is growing, and the competition between industries is becoming more and more fierce. If real estate enterprises want to occupy a dominant position in the market for a long time, they need to strengthen the overall management of enterprises and attach importance to performance so as to improve their performance. Most leading enterprises in the real estate industry are listed real estate companies, and their development status reflects the development level and condition of the real estate industry. It is not only beneficial to the improvement of comprehensive competitiveness of the real estate industry, but also very advantageous to the healthy development of our long-term financial market. Therefore, the establishment of a complete performance evaluation system for listed real estate companies is conducive to the company to strengthen its own management, improve the competitiveness of enterprises, and facilitate the selection of investors and the supervision of securities and other regulatory departments. In this paper, 28 listed real estate companies are selected as research objects, and 14 financial indicators from five aspects, such as debt paying ability, growth ability, operation ability, profitability and risk ability, are evaluated by factor analysis method. The results show that it is feasible to use the factor analysis method to comprehensively evaluate the performance of listed real estate companies. It can provide objective opinions for the operators and investors to objectively evaluate the financial performance of the real estate industry, and put forward objective suggestions to improve the comprehensive strength of the real estate industry by analyzing the specific situation of the industry.

## Keywords

Real Estate, Factor Analysis, Financial Performance Evaluation

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

房地产作为我国社会和国民经济的一个重要支柱产业，房地产行业和市场的高速健康发展进程同时也被认为是国民经济新的重要经济活动增长点和居民消费的热点，而且它的快速健康发展带动了其他的相关领域和产业的快速健康发展，对于国民经济的快速健康增长也起到了重要的作用。房地产的行业与许多新兴行业高度密切相关，比如建筑行业，装修行业，服装业等等，其引导系数和影响系数均超出国民经济中各部门的平均水平。随着房价的不断上涨，这个行业也受到了人们越来越多的关注。随着房地产行业的不断兴起，我国的宏观政策也不断朝着规范行业健康发展的方向发展，在 2020 年新冠肺炎的影响下，全国经济发展受到一定程度的打击。中华全国房地产商会会长，富力集团董事长兼总裁张立认为，这一流行病对房地产市场产生了巨大影响。最直接的表现是销售下降和酒店商场等商业房地产的收入下降。从长远来看，基于房地产业巨大的产业链及其与经济的关联性，它将对整个国家经济将产生不利影响。并希望政府能投入更多的精力来掌握市场，刺激消费并带头稳定行业和市场。但是，房地产行业出现流动性困难的可能性不是很高，其主要原因是前一年的土地地皮投资不大，并且已经支付了工人工资，手头仍然有富足现金流。尽管新冠肺炎确实对房地产业造成了巨大破坏，但未来十年中国的社会和宏观

经济将会保持继续稳定健康发展，带动房地产开发市场的稳定增长。中国城市化已发展成为整个社会和中国未来经济发展的一个必然趋势，同时，中国正在大力加快推进中国城市化的进程，按照中央和国家的政策，到 2030 年，中国农村人口城市化的水平将进一步达到 70%。今后 20 年内，3 亿多的农村人口将从庞大的农村向城市地区进行大规模的迁移，城市对住房的需求也将大幅上升。城市住房需求也将大幅上升。在中国，庞大的国内需求市场将为房地产多样化发展带来新的机遇。

在这种背景下，找到合理有效的财务绩效评估指标来评估和指导公司的运营至关重要。由于传统的财务绩效评估指标体系无法反映行业的突出特征[1]，因此本文的主要目的是添加代表性指标，以改进该体系并使该体系能够应用于特定上市公司的业务，促进高级管理人员决策。同时，房地产行业是高利润率行业，但是其对资本也具有高依赖性，大量的资本投资，复杂的发展过程和较长的周期导致该行业存在巨大的财务风险。房地产业的状况受到了政府部门和证券投资者的普遍关注。所以公司的高级管理人员需要及时了解公司的财务绩效情况并及时有效的做出决定，不然容易对公司股价等一系列方面造成危害。因此，研究房地产上市公司财务绩效评价指标体系具有现实意义，同时根据财务绩效指标体系评价各个房地产公司，找出行业共性，提出优化建议具有大局性，全面性的作用。首先，通过对房地产行业的绩效评估，可以帮助上市房地产公司的管理人员及时了解公司的财务绩效，包括盈利能力，偿付能力，资产流动性，对于公司及时了解潜在的财务风险并掌握生存和发展的生命线是有帮助的。通过因子分析进行综合评价，有助于企业了解行业排名。通过企业之间的比较，能够清楚地看到各自企业的优势和缺点，扬长避短[2]，一方面借鉴其他企业的优势，并且根据自身企业存在的问题进行调整改进，以实现自身企业的健康发展；其次能够找出行业共性，了解行业的大体趋势，对房地产企业合理分析自己的财务绩效产生一定的影响[3]；第三，在一定程度上有助于房地产上市公司利益相关者进行理性分析和决策，使投资者能够掌握公司的财务状况，合理投资，警惕风险，达到理想的投资预算状态。

## 2. 研究现状

近年来，许多国内外学者运用各种不同方法对企业财务绩效做了研究[4]，如 Mohamed R (2016) [5] 研究了能否通过使用包括财务和非财务指标的战略绩效管理系统来提高企业组织能力。温秀平(2017) [6] 对我国 80 家房地产上市公司做了财务绩效评价研究，使用的方法是因子分析法，用软件做出了综合因子得分排名。根据排名结果显示我国 2016 年房地产行业整体发展水平良好，但各个企业之间存在着明显的差距，发展水平参差不齐。最后他根据这一系列分析结果对于提高我国房地产企业财务绩效，促进我国房地产行业健康有序发展提出了若干优化建议。周璇(2018) [7]用 SPSS 软件对 108 家房地产上市公司的财务绩效进行评价研究，总共选取了 12 个财务指标进行因子分析。经过其研究结果发现，我国房地产业发展水平高低不一，大多数房地产上市公司都是大规模公司，都存在着不合理的资本结构，较弱的偿债能力这些问题。谢源辉(2019) [8]以房地产上市公司为主体，分析财务绩效评价体系具体应用在房地产公司经营管理中的情况。财务绩效评价是现代化房地产上市公司财务管理中的一个重要环节，同时也是房地产上市企业提高其市场竞争力的有效手段。社会经济发展和房地产公司不断扩大化使得全面及时的评价房地产企业的财务绩效显得尤为重要。

## 3. 房地产行业财务绩效评价设计

### 3.1. 样本选择

根据各个企业 2019 年的财务报表的数据，通过数据和公式的处理，从 72 家企业中选取了 28 家典型房地产企业进行财务绩效评价分析。在选取的过程中，第一步是剔除了 ST 股票，第二步则是判断企业数据的齐全与否。选择出了天健集团，金地集团等在内的 28 家房地产企业。

### 3.2. 指标确立原则

构建一个合理有效财务绩效指标体系是进行绩效分析的基础和关键，一个可选取的，具有科学合理性的指标体系能够准确地反映出房地产上市企业的发展情况，是对各企业进行财务绩效分析的前提。本文在研究各个相关学者文献资料的基础上，首先对房地产行业的特征进行了梳理，并且结合评价指标的构建原则，拟构建一个切实可行的绩效评价体系，为房地产行业绩效评价的定量分析做好铺垫。通常来说，构建的评价指标体系应当满足以下五个原则。

- 1) 独立性。是指各指标之间应有区别，各指标的含义不得重复，使各指标具有独立的含义。否则，如果各指标所指区域非常相似，则得出的结果就不能令人信服。
- 2) 逻辑性。房地产业绩的影响因素当然不是单一的，此时指标体系应该注意前后的逻辑关系，并与之相对应。影响力的一面当然需要多个指标来体现，每一个都是相关的。
- 3) 相似性。根据前人的研究成果，梳理房地产行业的研究现状，从而使自己提出的指标具有对比性。
- 4) 层次性。每个行业都有自己的特点，在分析时当然也要有一定的侧重，在研究房地产企业的业绩评价分析时要做到层次分明。
- 5) 综合性。指标体系应尽可能全面地体现房地产行业的业绩特点，因此，指标的确定应是经过反复斟酌后才能确定，从而给出一个全面而系统的指标评价体系

### 3.3. 指标的确定

根据我国企业财务通用准则的有关规定，企业财务绩效指标主要可以分为以下三类：偿债能力指标、盈利能力指标和经营能力指标。在综合考虑房地产行业的特征特点以及各房地产企业的财务报表之后，发现房地产行业说一个长周期，高风险的行业，因此本论文研究在准则基础上又增加了发展指标和风险指标两项指标。一方面是为了反映其行业的风险水平，另一方面也是为了观察其经济发展趋势。因此研究的第一类指标有 5 个，即偿债能力、经营能力、盈利能力、发展能力和风险水平等五项指标。根据这五项指标构建出的财务绩效指标体系见下表 1。

**Table 1.** Financial performance indicator system

**表 1.** 财务绩效指标体系

财务绩效指标体系				
偿债能力	营运能力	盈利能力	发展能力	抗风险能力
资产负债率； 流动比率	存货周转率；总 资产周转率	股东收益率；总资产净 利率；营业净利率	净利润增长率；营业利润 增长率；利润总额增长率	财务杠杆；综合杠杆

## 4. 房地产行业财务绩效评价

### 4.1. 样本数据预处理

我们所选取的 14 个财务指标中，流动比率和速动比率虽说是适度性指标，但是一方面它们并没有一个明确的适度值，而在偿债能力方面，这两个指标肯定是越大越好的，所以我们将它作为一个正项指标。而资产负债率虽说是个杠杆指数，同样的道理，但是资产负债率是越小越利于偿债的，因此将其进行数据数值的逆向化处理。其余的关于盈利能力，都是正向化指标，在盈利指标越大的时候，盈利能力越好，关于发展能力的指标，也是在其指标越大的情况下，发展水平越高，所以这两项财务指标可以不做处理。而反映风险水平的两个杠杆系数，虽然说是适度性指标，但就风险性而言，指标越小，风险越低，所以

采用上文的逆向化处理。关于营运能力，一方面没有确切的适度指标，同时在营运方面说，在一定的程度上，指标越大，资本周转情况越好。

#### 4.2. 对样本数据进行适度性检验

通过 SPSS 软件中的相关性检验，采用 KMO 和 Bartlett 的球形度的方法进行检验，结果如表 2 所示。

**Table 2.** KMO and Bartlett test results

**表 2.** KMO 和巴特利特检验结果

KMO 和巴特利特检验		
KMO 取样适切性量数		0.556
	近似卡方	406.357
巴特利特球形度检验	自由度	91
	显著性	0.000

其中 KMO 取样适切性量数为 0.556，超过 0.5，同时近似卡方为 406.357，具有一个较大的数值，显著性水平接近与 0，因此适合进行因子分析。根据软件得出他们的相关性矩阵，同时用主成分分析法得出他们的公因子方差如表 3，公因子方差能显示其的提取量。

**Table 3.** Variance of common factors

**表 3.** 公因子方差

	公因子方差	
	初始	提取
流动比率	1.000	0.922
速动比率	1.000	0.733
资产负债率	1.000	0.763
资产报酬率	1.000	0.933
总资产净利润(ROA)	1.000	0.976
净资产收益率	1.000	0.887
营业净利率	1.000	0.924
财务杠杆	1.000	0.982
综合杠杆	1.000	0.954
净利润增长率	1.000	0.905
利润总额增长率	1.000	0.953
营业收入增长率	1.000	0.686
存货周转率	1.000	0.871
总资产周转率	1.000	0.811

提取方法：主成分分析法。

通过相关性矩阵和公因子分析的结果看，每一个财务指标提取值都超过了百分之六十，大部分指标

提取值超过百分之九十，证明用这些财务指标的提取量占有很大比例，证明其基本能选取大部分的数据，得出的结果可靠程度高。

### 4.3. 财务绩效数据处理

从用主成分法提取出来的总方差解释得出其比例如表 4，一方面确定其主因子提取的数量，同时也能测算每一个主因子的提取比例，为最后的因子评价做数据的处理。

**Table 4.** Total variance explanation

**表 4.** 总方差解释

成分	总方差解释								
	初始特征值			提取载荷平方和			旋转载荷平方和		
	总计	方差百分比	累积%	总计	方差百分比	累积%	总计	方差百分比	累积%
1	4.773	34.091	34.091	4.773	34.091	34.091	3.086	22.046	22.046
2	2.685	19.179	53.270	2.685	19.179	53.270	2.550	18.216	40.262
3	2.128	15.198	68.467	2.128	15.198	68.467	2.307	16.482	56.744
4	1.552	11.088	79.555	1.552	11.088	79.555	2.232	15.945	72.689
5	1.161	8.294	87.849	1.161	8.294	87.849	2.122	15.160	87.849
6	0.602	4.302	92.151						
7	0.466	3.326	95.477						
8	0.235	1.676	97.154						
9	0.172	1.232	98.386						
10	0.116	0.832	99.218						
11	0.073	0.519	99.736						
12	0.020	0.140	99.877						
13	0.011	0.081	99.958						
14	0.006	0.042	100.000						

从上表可以看出特征值的累计贡献率到达 87.849%，提取值够大，能够表达大部分财务数据。通过上表我们可以看出，前五个公因子方差所占比重从大到小依次为：22.406%，18.216%，16.482%，15.945%，15.160%，累计贡献率为 87.849%。这也表示了前五项公因子可以囊括原始因子的绝大部分信息，所以可以作为全部因子的信息载荷。

根据的分析结果，构建与此相关因子载荷矩阵。如果选取的因子彼此之间比较独立，那么我们就可以明确地得出所有变量在公共的载荷情况。进行旋转后的因子矩阵，累积解释总方差所占的比例保持不变，但重新具体的分析了选取的每一个因子对于收集原始变量解释的方差情况，这样一来因子解释的逻辑就更为清晰便于理解。本文选择的是方差最大法，通过对该载荷矩阵进行旋转处理，这样就可以得到具有逻辑清晰的相关矩阵。收集的所有原始变量和选取主因子的相关性都是能够通过旋转后的矩阵反映出来。一般来说，当因子载荷量的绝对值大也就意味着该因子和它的关系更紧密，相反则就说明两者之间的关系并不紧密。得出的成分矩阵结果发现每个因子提取比例还不是很明显，看不出密切的关系，所以我们进行旋转载荷矩阵，得到明显的关系比例。旋转后的成分矩阵见表 5。

**Table 5.** Component matrix after rotation  
**表 5.** 旋转后的成分矩阵

	旋转后的成分矩阵				
	1	2	3	4	5
流动比率	0.043	0.407	-0.001	0.859	-0.130
速动比率	0.278	-0.134	0.116	0.294	0.734
资产负债率	0.047	-0.341	0.149	0.780	-0.121
资产报酬率	0.942	0.008	0.182	0.063	0.095
总资产净利润率(ROA)	0.920	0.306	0.168	0.027	0.089
净资产收益率	0.701	0.275	0.089	-0.558	-0.037
营业净利润率	0.736	0.491	0.327	0.175	-0.065
财务杠杆	0.233	0.951	0.122	-0.065	-0.062
综合杠杆	0.239	0.939	0.055	-0.060	-0.094
净利润增长率	0.297	0.062	0.899	0.065	-0.007
利润总额增长率	0.186	0.039	0.949	0.125	-0.036
营业收入增长率	0.003	0.202	0.605	-0.506	0.150
存货周转率	-0.077	-0.084	-0.014	-0.160	0.912
总资产周转率	0.004	0.041	-0.055	-0.380	0.813

旋转方法：凯撒正态化最大方差法。

旋转在 6 次迭代后已收敛。

在提取相关度时，主要有五个因子，通过旋转后的成分矩阵比较容易找到。F1 与资产报酬率、总资产净利润率、净资产收益率、营业净利润率等因素有密切关系，称为盈利因子；F2 与财务杠杆、综合杠杆的相关性较强，称为风险因子；F3 与净利润增长率、利润总额增长率、营业收入增长率等因素有较强的相关性，称为发展因子；F4 与流动比率、资产负债率等因素有较强的相关性，称为偿债因子；F5 与速动比率、存货周转率等因素有较强的相关性，称为营运因子。

用 SPSS 因子得分中的凯撒正态化最大方差法得出 28 家房地产上市公司的每项因子得分系数矩阵，即用软件得出他们在每一项的一个得分系数，用这个系数计算每一家房地产上市公司的五个主成分得分情况。得分系数矩阵见表 6。

**Table 6.** Component score coefficient matrix  
**表 6.** 成分得分系数矩阵

	成分				
	1	2	3	4	5
流动比率	-0.086	0.257	-0.031	0.430	0.083
速动比率	0.079	-0.031	0.004	0.215	0.385
资产负债率	0.051	-0.144	0.066	0.332	-0.004
资产报酬率	0.416	-0.189	-0.084	0.009	-0.011

## Continued

总资产净利润(ROA)	0.345	-0.031	-0.093	0.015	0.014
净资产收益率	0.288	-0.057	-0.083	-0.279	-0.113
营业净利率	0.191	0.098	0.021	0.085	-0.014
财务杠杆	-0.109	0.435	0.001	0.025	0.045
综合杠杆	-0.089	0.425	-0.035	0.023	0.027
净利润增长率	-0.041	-0.047	0.422	0.010	-0.015
利润总额增长率	-0.100	-0.035	0.469	0.037	-0.017
营业收入增长率	-0.152	0.069	0.326	-0.221	0.033
存货周转率	-0.078	0.059	0.007	0.035	0.452
总资产周转率	-0.043	0.080	-0.028	-0.077	0.380

通过每个公司每项因子得分公式 SPSS 得出的因子得分如表 7。

**Table 7.** Ranking table of each factor score  
**表 7.** 各因子得分排序表

股票代码	企业名称	盈利因子	名次	风险因子	名次	成长因子	名次	偿债因子	名次	营运因子	名次
000514	渝开发	0.46589	8	-0.01301	20	3.49565	1	2.16856	1	0.27215	6
000928	中钢国际	-0.27444	15	0.39648	8	-0.01151	11	-0.23486	14	4.12211	1
000006	深振业	1.5942	2	0.29538	13	-0.43423	19	1.11922	6	0.51633	5
000718	苏宁环球	2.5266	1	0.0074	18	-0.63354	24	0.62585	8	-0.34987	17
600383	金地集团	1.36447	3	0.53668	6	-0.42069	17	-0.31336	15	-0.12427	12
000517	荣安地产	1.26494	4	0.28305	14	0.88193	4	-1.19454	27	-0.73384	25
000965	天保基建	-0.17442	14	0.30001	12	-0.30319	16	2.02504	2	-0.75574	26
600159	大龙地产	-0.27671	16	0.26026	15	-0.22184	14	1.25211	4	0.06552	7
600048	保利地产	0.75672	7	0.46307	7	-0.29123	15	-0.336	16	-0.15979	13
000668	荣丰控股	-0.88635	25	-0.00424	19	2.32741	2	0.06204	12	-0.85711	27
600185	格力地产	-0.36594	18	1.12294	2	-1.55949	28	1.61716	3	-0.43691	18
000909	数源科技	0.20606	10	-1.49738	26	-0.71781	25	1.16832	5	1.24708	3
000031	大悦城	-0.3785	19	-0.12013	21	1.16715	3	-0.59299	19	0.00513	9
000090	天健集团	0.13991	11	0.36166	9	0.05119	9	-0.65379	20	-0.08399	11
000736	中交地产	-0.02962	12	0.84835	3	-0.17588	12	-0.82954	22	-0.03316	10
002146	荣盛发展	0.9961	5	0.25996	16	-0.48732	21	-1.00548	24	-0.44634	21
000014	沙河股份	-0.79197	24	0.75566	4	-0.53503	22	0.65178	7	-0.25036	15
002062	宏润建设	-0.08092	13	-0.33406	23	0.06935	8	-1.03447	25	1.07156	4
000002	万科	0.78577	6	0.20118	17	-0.43469	20	-1.08405	26	-0.61336	23

Continued

000656	金科股份	-0.52784	22	0.63719	5	0.34494	6	-0.8172	21	-0.44311	20
000961	中南建设	-0.56473	23	0.34691	10	0.67974	5	-1.3977	28	-0.43746	19
000926	福星股份	-0.39399	21	-0.21084	22	-0.62793	23	0.10858	11	-0.34131	16
002305	南国置业	-2.45957	28	1.80125	1	-0.86054	27	0.17214	10	0.04524	8
600162	香江控股	0.32157	9	-0.92957	25	-0.196	13	-0.5632	18	-0.67928	24
002314	南山控股	-0.39205	20	-0.76188	24	-0.42658	18	-0.02984	13	-0.24012	14
002060	粤水电	-0.3602	17	-1.85268	27	0.08958	7	-0.92557	23	1.25588	2
000838	财信发展	-1.38183	27	0.3194	11	-0.00265	10	-0.37943	17	-0.48477	22
000608	阳光股份	-1.08316	26	-3.47303	28	-0.7668	26	0.4212	9	-1.13021	28

再通过 EXCEL 进行排序得出的结果再根据公式得出综合排名结果

$$F = \frac{22.146\%F_1 + 18.836\%F_2 + 16.662\%F_3 + 15.837\%F_4 + 15.179\%F_5}{88.619\%}$$

得出的最后综合得分结果见表 8。

**Table 8.** Ranking table of comprehensive factor scores  
**表 8.** 综合因子得分排序表

股票代码	企业名称	综合得分	名次
000514	渝开发	1.205063	1
000928	中钢国际	0.677604	2
000006	深振业	0.667986	3
000718	苏宁环球	0.565774	4
600383	金地集团	0.298671	5
000517	荣安地产	0.202922	6
000965	天保基建	0.195621	7
600159	大龙地产	0.179444	8
600048	保利地产	0.145359	9
000668	荣丰控股	0.079473	10
600185	格力地产	0.068185	11
000909	数源科技	0.020658	12
000031	大悦城	-0.00577	13
000090	天健集团	-0.00976	14
000736	中交地产	-0.01408	15
002146	荣盛发展	-0.04358	16
000014	沙河股份	-0.0643	17
002062	宏润建设	-0.07952	18

Continued

000002	万科	-0.14139	19
000656	金科股份	-0.15356	20
000961	中南建设	-0.2643	21
000926	福星股份	-0.30039	22
002305	南国置业	-0.35508	23
600162	香江控股	-0.37107	24
002314	南山控股	-0.38658	25
002060	粤水电	-0.41726	26
000838	财信发展	-0.42877	27
000608	阳光股份	-1.27136	28

## 5. 结论和建议

从结果上来看渝开发以牢固优势占据第一名，其各项指标评分都名列前茅。而排名比较靠后的房地产企业，其各项能力指标也都不尽如人意，这也从侧面反映出我国房地产上市公司贫富差距较大，经营管理水平相差很远。总之，我国房地产上市公司总体财务绩效状况除个别公司财务绩效状况良好之外，大部分公司的总体财务绩效并不理想。

对于财务绩效差的企业而言，盈利能力普遍较弱且偿债能力不足，对于其改善财务绩效而言：

第一要提高企业偿债能力，必须保证企业现金流充足，合理运营。房地产行业是资本密集型行业，只有在现金流充足的情况下，公司的运营以及偿债方面才不会一直受限制，为了保证现金流，企业需要进行大量的筹资，不管是银行贷款，或者是企业自身发行股票债券，都需要一个良好的偿债能力，一方面要有一个高的信誉度及一个良好的声誉，以降低贷款利率；另一方面则要降低企业的资产负债率，保证偿债能力。

第二要整个房地产行业要紧跟国家政策，适应人民需求。我国是一种受国家调控的市场经济，房地产行业关乎国际民生，国家政策层出不穷，跟紧国家政策能够走对路，选好路。比如国家正在大力发展粤港澳大湾区，在综合因子得分排名靠后的粤水电和财信发展虽说别的指标有所欠缺，但在成长指标上都具有很大的发展空间，所以跟紧国家无论是房地产政策还是紧跟经济政策进行投资决策都是有利于企业发展的。

第三要注意分散风险，做到投资多样化。房地产行业一定要做到合理规避分散风险，资金密集型企业不能一味追求高风险高收益，否则很容易出现资金链的断裂。投资的多样化能够在一定程度上规避风险，只做一样事情，当那件事遇上寒冬时，整家企业将面临着巨大危机，但是当你将风险分散化，投资多个领域，就能够合理规避风险，同时提高自身盈利能力。在投资住房的同时，投资商场写字楼等等，扩大经济发展面，在经济向住房方向倾斜时或者像商业方向倾斜时都能有所针对的改变，做出调整，避免出现无法调整的情况。

## 参考文献

- [1] 赵爱玲. 企业绩效管理中存在的问题及对策[J]. 时代金融, 2018(35): 116-118.
- [2] 龚丽贞, 王金协. 房地产业上市公司经营绩效评价——基于因子分析法[J]. 廊坊师范学院学报(自然科学版), 2018, 18(4): 70-75.

- [3] 董艳飞. 房地产上市公司资本结构与企业绩效关系研究[J]. 商业会计, 2019(3): 68-71.
- [4] Sternik, G.M. and Sternik, S.G. (2017) Evaluation of the Mid-Market Investment Returns in Real Estate Development when Forecasting the Housing Market. *Studies on Russian Economic Development*, **28**, 204-212.  
<https://doi.org/10.1134/S1075700717020113>
- [5] Mohamed, R. (2018) Using Financial Index and Non-Financial Index to Evaluate Enterprises. *Advance in Accounting*, **37**, 122-139.
- [6] 温秀平. 房地产上市公司财务绩效评价[J]. 时代金融, 2017(24): 158-160.
- [7] 周璇. 基于因子分析法的房地产上市公司财务绩效评价[J]. 湖北经济学院学报(人文社会科学版), 2017, 14(8): 53-55.
- [8] 谢源辉. 房地产公司财务绩效评价研究[J]. 财会学习, 2019(33): 57+59.