

房地产企业资本增值初探

中国石油大学(北京)工商管理学院 耿祎雯

【摘要】 货币资本、地产资本、房产资本是房地产行业的三大主体资本形态,笔者认为,其增值的质量及循环状态的优劣,决定着房地产企业的兴衰存亡。本文将对地产、房产资本形态的增值方式、增值途径、增值的客观规律及其影响因素进行具体的分析。

【关键词】 房地产 资本 增值 地产 房产

货币资本、地产资本、房产资本是房地产行业的三大主体资本形态,其增值的质量及循环状态的优劣,决定着房地产企业的兴衰存亡。因此,探求货币、地产、房产资本形态的原态、换态增值规律及循环规律,谋求其原态、换态增值最大化及其循环增值的最优状态,既是房地产企业营运管理的核心,也是房地产企业营运管理能力与水平的主要标志。

原态增值是指随着时间的推移某种资本形态在保持其原有形态不变的情况下而实现的增值;换态增值是指由某一种资本形态转换成另一种资本形态而实现的增值;循环增值是指从构成循环整体的货币资本、地产资本、房产资本中某一种资本形态为起始资本形态,经过与其他两种资本形态的循环转换再回到起始资本形态而实现的增值。

在房地产行业的三大主体资本形态中,地产资本是基础、房产资本是核心、货币资本是主导,而以货币资本为主导的地产、房产资本的原态、换态及三者的循环增值是实现货币资本形态转换增值的主要形式与途径。因此,在房地产企业通过地产、房产实现增值及以增值最大化为原则的前提下,其增值方式与途径的选择及运作必须满足以下基本条件。

一、具备与地产、房产资本形态客观价值增值的一致性

房地产行业主体资本形态的客观价值是在一定条件下形成的,又依据一定条件的变化而变化,具体受到以下五个方面因素的影响。

1. 与其客观价值成正比关系的社会平均依存度及相对依存度的影响。

社会平均依存度及相对依存度越高,往往其价值就越大;社会平均依存度及相对依存度的发展空间越大,其价值增值的空间就越大。改革开放以来,我国城市特别是京、津、沪等大城市对地产、房产资本形态的社会平均依存度及不同差别性地产、房产资本形态的相对依存度的发展变化的实际情况就可以充分证明。

2. 与其客观价值成反比关系的绝对、相对供给量及成正比关系的绝对、相对需求量的影响。

绝对与相对供给量越少,其价值就越大;绝对与相对供给量减少的趋势越强、速度越快,其价值增值的趋势就越强、速度越快。绝对与相对需求量越大,往往其价值越大;绝对与相

对需求量增长空间越大,其价值增值的空间就越大,并与绝对与相对需求量的发展变化一致。一方面,我国人口众多、土地资源有限、人均占有土地稀少,而城镇化程度又不高,与发达国家差距甚大;另一方面,在过剩的农村人口不断向城镇快速转移的同时,随着我国经济健康、持续、快速地发展,城镇居民的收入持续增加、生活水平不断提高、人均占有房产面积几倍几十倍增加,导致地产、房产资本形态的绝对、相对供给量与绝对、相对需求量之间的矛盾将长期存在,并日益突出。

3. 与其客观价值成正比关系的因直接及间接投入而产生的综合效能的影响。

这种综合效能一是指本企业对地产、房产资本形态直接与间接投入而产生的;二是指企业以外的其他企事业单位及政府部门对地产、房产资本形态周边环境与环境设施的相关投入产出综合效能的辐射影响而产生的。直接与间接投入形成的综合效能越高,其价值往往越大。

4. 资本形态客观价值的表现形式——价格对其客观价值的影响。

价格是价值的表现形式。在正常情况下,价格越高,其价值越大;价格上涨的空间越大,预示着其价值增值的空间越大;价格上涨的趋势越强,其价值增值的趋势也越强。因此,用资本形态的相应价格发展变化的空间、趋势来判断资本形态的相应价值发展变化的空间、趋势是一种有效的形式。

5. 宏观经济发展变化的状态对其客观价值的影响。

我国改革开放以来,宏观经济发展运行过程的多次过热、偏冷及其健康发展运行的周期性波动中,房地产行业作为国民经济的支柱产业之一,房地产企业资本增值与循环状态,呈现出与宏观经济发展运行的这种周期性波动状态相伴随的规律性。因此,深刻认识与把握这一规律,科学调整资本结构,适时转换资本形态的存在方式,是保障房地产企业资本增值质量及循环状态优良的重要因素。

二、打造供需关系的优势

地产、房产资本的价值通过交易来实现,其资本增值的实现也需要通过交易来体现与衡量。供需双方在供需关系中注重打造整体或具体、绝对或相对的优势是确保房地产资本增值的必备要素。打造供需关系的优势是指,在确保合理增值最

大化的前提下,使供给资本形态各要素及其综合效能值达到并超过需求方对其的预期值,唤起需求方强烈的需求心理和实现行为。企业应在客观调查、预测的基础上,依照不同的经济、社会、文化发展水平,不同的人群,不同的消费层次与消费能力和对各要素及其综合效能值需求的差别与发展变化的规律,来打造整体或具体、绝对或相对的供需关系优势。

三、谋求市场与政策的统一性

市场与政策的统一性是指房地产企业应谋求以提高资本增值质量为主导的市场需求与政策要求的相适性。房地产行业是我国国民经济的重要组成部分,房地产市场的形成、发展、变化的客观要求是制定房地产政策的基础。房地产政策在促进房地产行业健康发展的同时,又起到服务、规范与约束的作用。违背政策、片面强调市场规律就必然会受到政策的制约甚至是惩罚;同样,违背市场规律、片面强调政策,也会受到市场规律的制约与惩罚。因此,任何片面的、机械的观念与行为都是错误的、有害的。房地产企业应树立与形成有机结合、辩证统一、科学发展的市场政策观念,谋求以提高资本增值质量为主导的市场需求与政策要求的统一性、相适性,这是保障与促进资本增值的必要条件。

四、形成成本与价格的优势

这是指房地产企业在各资本形态形成中投入的与这一资本形态社会平均成本和价格相对比值的优势程度。其资本形态在市场转换、交易及实现上的规律,也遵循着优胜劣汰的自然法则。这就要求房地产企业通过科学的管理与运作来降低资本形态形成的成本,使其最大限度地低于资本形态的社会平均成本,并在合理增值最大化的前提下,形成具有竞争力的价格优势。这既是提高房地产企业资本增值质量及促进循环状态优良的关键要素,也是考核房地产企业竞争能力、管理能力的主要环节。

五、与以下几种主观因素的影响及作用紧密相关

1. 战略管理质量的优劣。

企业战略,又称为企业总体发展战略或公司战略。它是企业的长期发展战略目标,把握企业的未来,着眼于全局,并在目标的实现过程中提供基本方法。实现资本增值最大化及循环增值最优化是房地产企业战略管理的最根本目标,也是房地产企业战略制定、实施与控制的最基本原则。同样,企业战略的制定、实施与控制会直接或间接影响房地产企业的资本增值,即可通过直接的财务评价指标和间接的非财务评价指标进行衡量。在战略管理过程中,应实现战略管理与资本增值的统一。以战略分析为例,战略分析应以房地产企业资本增值客观规律的影响要素为基础,其外部环境分析包括宏观经济形势分析、房地产业态分析(具体有房地产的供需形势、房地产政策分析等)和房地产企业及其项目所处的具体地域的经营环境分析。只有实现企业战略管理全过程(包括分析、制定、选择、实施与控制等各个环节)与房地产企业资本增值规律相一致,才能为实现资本增值最大化及循环增值最优化提供全局性的保证。

2. 信息资源开发利用质量的优劣。

信息资源已成为与物质资源、人力资源并列的基础资源之一。它普遍存在于自然界、人类社会及人类思维中。对其相

关信息资源的研发利用,有利于改善房地产企业的管理,提高资本增值活动的质量。在市场与信息高度离散、市场参与者信息不对称的情况下,重视并积极开发、利用与房地产相关的信息资源,形成信息资源的优势,是增强企业核心竞争力的重要内容。

3. 制度体系的优劣。

一定的企业制度是与相关的生产力发展水平以及市场经济发展客观要求相联系的。不同的企业制度决定着企业不同的行为特征。房地产企业制度的选择与制度体系的建立,应最大限度地符合现实市场经济发展的客观要求,并适应生产力发展水平,以制度效率原则为标准,即以有利于最大限度地起到提高资本增值质量与促进循环状态优良及企业的健康、持续、快速发展为标准。并在实践中检验,在发展中调整、完善,使企业的制度体系始终处于最大限度地提高资本增值质量与促进循环状态优良和企业健康、持续、快速发展的优势状态是企业长盛不衰的主要因素。

4. 人才质量优劣。

就提高资本增值质量与促进循环状态优良而言,对其的认识和把握必须依赖企业相应的人才,同时就资本形态的原态、换态及循环增值形式与途径的选择和具体运作而言,也必须依赖企业相应的人才。没有相应的人才,一切都无法实现。因此,房地产企业应逐步形成:结构优化,能级有序;公平竞争,任人唯贤;职适其才,才尽其用;绩效考核,相需而励,奖惩分明的选才、用才、爱才、育才的良好环境及机制。这样的绝对与相对优势,是在竞争日趋激烈的市场经济环境中求生存、谋发展、居强制胜的关键因素。

综上所述,房地产企业在谋求不断提高资本增值质量及促进循环状态优良时,涉及到客观与主观、宏观与微观、企业内部与外部,及各资本形态营运与管理的诸多环节与要素,坚持相互区别又相互联系、辩证统一、全面客观、实事求是、与时俱进的观念、方法和科学的发展观,深刻认识与准确把握房地产资本增值的客观规律,不断提高资本增值质量与促进循环状态优良,保持企业健康、持续、快速发展。

主要参考文献

- ①张元端.中国房地产业指南.哈尔滨:黑龙江科学技术出版社,1991
- ②王璞.房地产管理咨询实务.北京:中信出版社,2005
- ③赵春明.企业战略管理——理论与实践.北京:人民出版社,2003
- ④黄宗成.人才——发展科学技术的根本.北京:科学技术文献出版社,1994
- ⑤张街.人才资本论.成都:四川大学出版社,2000
- ⑥中国信息经济年鉴编委会.中国信息经济年鉴2001.北京:中国财政经济出版社,2001
- ⑦李楠.现代企业制度通鉴.北京:国际文化出版公司,1996