

# Risk Identification and Prevention of Asset Light Operation Mode of Real Estate Enterprises

Zhiyong Yu

Guoneng Baorixile Energy Co., Ltd., Hulun Buir, Inner Mongolia, 021122, China

## Abstract

At present, the economic benefits of the real estate industry show a downward trend due to the influence of many factors in the development process. In this regard, all real estate enterprises should timely adjust their own operation mode and adjust the asset structure, so as to effectively avoid the risks they will face in the process of development. In order to alleviate this situation in time, some enterprises began to adopt asset light operation mode, but at the same time, the probability of facing risks also increased.

## Keywords

real estate enterprise; asset light operation mode; risk identification; preventive measures

## 房地产企业轻资产运营模式的风险识别与防范

于志永

国能宝日希勒能源有限公司, 中国·内蒙古 呼伦贝尔 021122

## 摘要

当前房地产行业在发展过程中因受到诸多方面因素的影响,其经济效益呈现出下滑趋势。对此,各房地产企业应及时调整自身的运营模式,调整资产结构,从而对发展过程中将会面临的风险进行有效规避。部分企业为及时缓解这一现状,开始采用轻资产运营模式,但与此同时面临风险的概率也随之增加。

## 关键词

房地产企业;轻资产运营模式;风险识别;防范措施

## 1 引言

作为中国国民经济中的一个重要组成部分,房地产经济的快速发展对于中国总体经济水平的提升有着一定的推动作用。当前中国经济发展正步入一个新的转型阶段,要想有效避免诸多因素的干扰,推动房地产经济的快速发展,房地产企业则需要从自身的实际情况着手,优化升级当前的运营模式。

## 2 轻资产运营模式的概述

对于房地产经济较为发达一些国外市场来讲,轻资产运营模式已逐渐发展为市场经济发展的主导模式。该模式中房地产企业一改以往对所有环节承包式运作,而是采取分工的形式将各个环节的工作交给专门企业负责,使各个公司充分发挥自身优势将各项工作做到位,从而提升整个项目工作的完成效率,并保证了企业自身的经济效益,各公司之间达成了良好的合作关系,互惠互利,合作共赢。通过该模式的

有效运作,各企业以较少的资金成本和专业化的分工合作得到了较高的经济效益<sup>[1]</sup>。

## 3 房地产企业轻资产运营模式的风险识别

### 3.1 经济效益与合作协议之间的矛盾

轻资产模式运营过程中通常也会存在实际所取得的最佳效益与目标效益存在差距的情况,以及与对方公司达成合作、签订协议但仍对自身效益无法做到切实保障的风险。在项目正式开展之后,需求的一方通常会采取一定的手段取消双方之间的合作,力图将相关的一切成果收入囊中,并且会在之后与其他企业单位进行协商的过程中尽可能地降低自身的损失。与此同时,作为轻资产运营模式中输出的那一方则不能够在合同约定的期限内获取到自己理想的效益,甚至还会遭受一定程度的风险。

### 3.2 品牌形象和项目品质之间的矛盾

房地产行业的发展离不开品牌形象的树立,而良好品牌形象的确立也是项目品质的保障,良好的项目品质也有利于企业品牌形象的巩固。相反,若项目品质存在问题则会导致品牌形象严重受损,口碑受到不利影响,甚至会启用危机

【作者简介】于志永(1980-),男,中国山东烟台人,本科,中级经济师,从事建筑与房地产经济研究。

公关。大部分轻资产模式运营的过程中,输出的一方更侧重于通过品牌形象和企业管理的提升来达到经营的规范化和利益的最大化,因此对项目品质有着较高的要求。有需求的一方则更侧重于依靠输出一方品牌形象的响应能力和受欢迎程度来帮助自身获取更多的经济效益,因此对投资成本有着一定的限制,同时在项目品质上的要求也并不高,这就导致双方在进行合作的过程中存在着较多的矛盾冲突。特别是在某些环节中输出的一方并没有全部参与到,这就使得有需求的一方趁机通过宣传推广等手段对产品的品牌影响力进行造势,让消费者信以为真。之后如果产品在品质上出现问题则直接影响的是输出一方的品牌形象<sup>[1]</sup>。

## 4 房地产企业轻资产运营模式风险的防范措施

### 4.1 协调经济效益与合作协议的有效措施

#### 4.1.1 采取股权抵押

项目的开发商可以在合同签订的过程中在合同内容上对相关内容进行明确,以避免合作的双方有违约的状况出现。开发商可以在合同内容中明确合作的双方应将各自的少数股权对其进行抵押,当项目正式完成之后再将股权全数返还。以此来减少双方违约情况的发生,从而有效规避运营过程中可能出现的风险,减少自身亏损。该办法是房地产企业在轻资产模式运营过程中常用的一种风险防范措施。

#### 4.1.2 采取资金分批汇款

双方在进行合作的过程中,可以采取分批付款到账的方式对彼此进行约束,从而防止在规定期限内双方因未达到目标效益而造成的成本亏损。分批付款到账一方面可以使双方进行相互制约,减少违约风险;另一方面也可以缓解开发商资金周转压力。

#### 4.1.3 加大违约金赔偿额度

加大违约金赔偿额度对于综合实力不强且影响力较弱的合作企业对象来讲是一个降低违约风险的有效办法。若在与合作企业对象的综合实力较强且影响力较大的情况下,应当在充分了解对方具体情况的基础上对违约金赔偿额度进行明确规定,不要给对方施加过多的压力,也要将尺度把握在自己能够掌控的范围内,以减少自身损失,有限规避风险。

### 4.2 协调品牌形象和项目品质的有效措施

#### 4.2.1 开展决策委员会

开展决策委员会以防止股东对企业经营管理的各项事务进行全权决策,维护项目相关人员参与决策的权益。一方面可以提升项目小组参与决策的话语权,另一方面也可以避免股东们为维护自身利益而做出有悖规定的、损害客户利益的不正当决定,有效减少决策上可能会出现的风险。

#### 4.2.2 加强资质审核

房地产企业可利用一定的手段对合作对象进行资质审

查。最快速的办法是调查对方是否存在与其他企业进行合作时有违约的情况,有无官司等等。另外,也可以通过共同的合作对象对其进行了解。综合两种办法对合作对象进行调查则更加稳妥,能够获取到更有价值的信息资料,以有效规避合作过程中的风险。

### 4.3 协调经营管理与服务的有效措施

#### 4.3.1 加强对合同的管理

各个企业在进行合作前应先对合作过程中可能出现的风险进行预估并对合同条款进行协商和明确,以保障各自的权益不受侵害。对于经营管理和服务过程中可能出现的矛盾经协商后选出最佳的解决办法。项目正式开展之后双方也要进行密切的交流以及时解决合作中出现的问题。

#### 4.3.2 加强管理培训

由于合作双方出于自身情况考虑在经营管理的相关内容上不能达成共识,因此,加强对双方的管理培训十分关键。以此来提升双方的管理理念和管理能力,提高其对合作过程中可能出现的风险的预估能力及解决能力,从而加强双方的有效合作<sup>[1]</sup>。

### 4.4 队伍建设和稳定性的有效措施

#### 4.4.1 完善人员管理机制

房地产企业应加强对内部人员管理机制的完善,注重对内部人员的培养和训练,明确奖励机制,提高相应的福利待遇,从而有利于人才队伍的建设。

#### 4.4.2 严格要求人才选用标准

轻资产运营模式下的房地产企业应对内部人员的选用标准进行严格要求。任用专业能力、专业素养较为突出的人员。

#### 4.4.3 对人员职业发展进行合理规划

房地产企业也应为员工职业发展进行合理规划,拓宽晋升渠道,以避免人才流失的风险。

## 5 结语

现阶段部分房地产企业已经开始采用轻资产运营模式,该模式是房地产企业发展过程中十分关键的助推剂,但其也带来了更多的风险因素。对此,房地产企业应采取有效措施对发展过程中将会面临的风险进行有效规避。

### 参考文献

- [1] 牛天勇,李晓婉.房地产企业轻资产运营模式的识别与防范[J].建筑经济,2019,40(8):4.
- [2] 赵明瑛.房地产企业轻资产运营模式的风险管理研究[J].上海商业,2020(4):3.
- [3] 钱瑜立.房地产企业财务风险评估与防范策略分析[J].管理观察,2020(10):2.