**经济学院同等学力申请硕士学位论文写作信息采集表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 资格卡号 | 81040383 | | | 姓 名 | | 周昕 | | |
| 所在地区 | 武汉 | | | 申硕专业 | | 企业经济学 | | |
| 联系电话 | 13986066840 | | | 电子邮箱 | | 649777499@qq.com | | |
| 本科毕业院校 | 武汉生物工程学院 | | | 本科专业 | | 商务英语 | | |
| 工作单位 | 招商局地产（武汉）有限公司 | | | 职 务 | | 报建运营经理 | | |
| 个人简介和  工作经历 | 2009.07-2010.10 东方神马实业（武汉）有限公司 总裁办助理  2010.11-2012.03 湖北江都建筑工程总承包有限公司 人事专员  2012.05-2013.12 武汉招商局物业管理有限公司 资料档案员  2014.01-至今 招商局蛇口工业区控股股份有限公司武汉公司  报建运营经理 | | | | | | | |
| 科研成果 | 是否  发表 | 是 | 是否  第一作者 | | 是 | | 发表  字数 | 5000 |
| 发表文章题目 | 浅析2015年后武汉房地产市场的变化 | | | | | | | |
| 发表文章刊物 | 科学与财富 CN51-1627/N | | | | | | | |
| 发表文章内容简介 | 我国的经济水平在近几年取得了令人惊叹的飞速发展，房地产行业也获得了空前的发展机会，武汉的房地产同样如此。由于一些外部因素，武汉的房地产行业起步相较于其他城市来说起步有点晚，房地产价格低迷了很长一段时间，自然其市场真实价值被远远低估了。但是，随着国家一系列的政策，武汉城市区位的优势愈发强大，因此武汉房地产业在当下和今后必然会迅速得到发展，房地产价格持续上涨，这在武汉的经济发展中起着一定程度上的积极促进作用。但是，在北京，广州和深圳等一线市场的房价发生变化之前，武汉的房价存在很高的风险。面对这个问题，有必要分析新形势下武汉房地产业的发展现状，我们要看到其中机遇与挑战并存。当前武汉市的房地产市场应充分利用中心增值，让城市综合价值得到较好的体现，这样才可以保证武汉的房地产行业朝着稳定健康的方向自发成长。 | | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 拟定学位论文  写作方向 | 房地产行业 |
| 拟定学位论文选题背景意义内容摘要 | 1.研究背景：  随着现代经济的发展，现代企业制度越来越重视公司治理，而公司治理的重中之重就是资本结构的管理。资本结构管理简单地可以分为股权融资管理和债权融资管理。股权融资结构体现了公司的利益分配以及权力结构；负债融资的主要特点为：可抵扣一定的企业所得税，因为利息部分可在税前扣除，债权融资对因股权融资导致的委托代理问题有着一定的缓解作用，加强对代理成本的控制，减少这部分成本。由此可见，资本结构会对企业融资能力产生直接的影响，此外，还会对融资方式、资本运作效果等产生影响。而公司所做出的融资方式的决策也会直接改变企业的资本结构而使得公司的资金筹集成本支出受到影响，进而影响企业绩效。故此，资本结构对企业发展的作用体现在多个方面，包括治理结构的完善、控制权的分布等。众所周知，我国房地产行业是属于资金密集型行业，该行业的资本结构与经营绩效之间是否具有特殊性？因此，对房地产行业资本结构与经营绩效两者关系的研究是十分必要的，有着重要的理论价值和现实价值。  房地产行业是典型的资金密集型行业，资本结构的合理性会直接影响到企业的经营绩效。在过去的十多年里，房地产价格以平均每年10%甚至更高的幅度暴涨，我国房地产市场存在一定的泡沫。此外，由于房地产领域几乎涉及到了所有系统性金融风险，一旦房地产市场泡沫破裂，将会直接影响到国民经济的稳定。因此，我国政府极为重视对房地产行业的监管，积极对房地产行业实施调控。特别是在2017年，房地产政策出台的密集程度达到近些年之最，成为我国房地产市场经历的最为严格的调控时期。从去年三月份以北京市为核心开始密集出台楼市收紧政策以来，政府的高强度调控政策从一线城市及一线的周边热门城市向三线、四线城市逐级传递。同时，为了能够有效的抑制房价的上涨，政府不仅加大了对二线城市的调控力度，还对一些较热门的三线、四线城市进行了新一轮的调控。在过去的整一年时间中，全国有超过数十个城市发布的各种房地产调控政策达百余次。这些政策从过去的限购、限贷、限价到以北京3·17新政策为核心而引发的新一轮“限售模式”，已经形成了房地产行业典型的“四限时代”，真正的实现了从传统的需求端调整向供给端管理的转变。  资本结构对公司经营绩效的影响机制很早就进入了学者们的视野，其主要集中于对两者之间的关系进行探究。随着时间的积累与资本市场的发展，资本结构理论与公司经营绩效理论在丰富的实践过程中不断得到验证与完善，学者们拓展了对两者关系的看法，但是一直没有一个统一的共识。将问题转向国内，基于我国特殊的国情，西方学者的理论成果很难直接应用到我国实际环境当中。不同时间地点、不同的资金获取途径，公司采取负债还是股权融资都会对公司经营绩效产生不同的影响，所以学者们展开对资本结构的研究，寻找合理的融资途径与思路子，对公司经营绩效的提升具有重大意义。传统资本结构由债务资本结构和股权资本结构两部分构成，为降低公司综合资本成本，管理者与经营者通过有意识的调整负债融资水平与股权融资水平，从而改善公司的资本构成，最终达到股东效益最大化这一终极目标，由此可见公司的发展历程中都存在如何选择最优资本结构的问题。本文以资本结构与公司经营绩效的理论为支撑，实证检验房地产资本结构与公司经营绩效的相关性，探寻两者的关联程度，针对其中问题提出具体的解决方案，希望为公司经营绩效的提升与行业发展贡献出一份力量。  2.研究意义  （1）理论意义  自1958年MM理论提出以来，国内外的众多学者开始了对资本结构的研究。期间产生了大量的研究结果跟理论。但是这些研究结果和理论都存在着一定的局限性。  大多数学者往往仅从单个行业的公司作为样本数据，这就导致了研究的角度存在着一定的局限性。每一个行业的发展程度都不同，不同行业发展程度的差异也会影响最终的研究结论。我国房地产行业起步比较晚，针对我国上市房地产公司的资本结构对于绩效的影响研究还比较少。同时本文摒弃了过往研究中对于这一问题的探索，采取的单一指标研究方法。转而选用多重指标来研究资本结构对于绩效不同层面的影响。考虑的角度更加全面，能为后来的其他学者研究这一问题提供更广阔的视野。同时也能为资本结构如何影响绩效这一问题提供更多的理论参照。  （2）现实意义  我国目前正处于市场经济转型阶段，在国家的宏观经济调控下，各个行业都会受到影响。而房地产作为资金密集型行业更容易受到波动。同时房地产行业作为国民支柱行业之一，它的稳定健康对于国民经济至关重要。现阶段的房地产市场销售状况不理想，而大多数房地产项目周期较长，这会导致库存的累积，从而影响到资金的效率以及流动性。具体来说现实意义有三点：降低房地产公司的运营风险，优化融资渠道，有利于公司内部管理和监督。  研究企业的资本结构对经营绩效的影响，对于指导企业建立高效率的融资模式是至关重要的。融资模式的选择关系到企业追求价值最大化的方式，也关系到了企业经营的各方利益相关者，即股东、债权人、管理者之间权利、责任、利益的分配，反映的是企业的所有权、债权、经营权之间的制约关系。房地产业作为我国国民经济的核心产业之一产业链涉及面很广，建筑业、金融业、广告设计业等都与房地产业有着很高的相关度。研究房地产业的资本结构对经营绩效的影响，有助于帮助房地产业对实现最优资本结构进行探索，同时，进行关于房地产行业资本结构对经营绩效影响的研究也是对行业的风险程度、经营状况的一次全面衡量，有助于指导行业长期、健康、良性地发展，从而促进我国国民经济的良性发展。因此，本文关于房地产上市公司资产结构对经营绩效的影响进行研究，具有很大的现实意义。  3.摘要  由于房地产行业的特殊性，房地产行业资本结构的管理至关重要，房地产企业资本结构的不合理性会使得经营绩效易受到政策变动的影响，不利于企业的长期经营发展，在此背景下，本文研究房地产企业资本结构对经营绩效的影响，并据此提出相关建议促进房地产行业的发展。  文章首先整理归纳了房地产行业资本结构、经营绩效以及两者之间关系的文献研究资料，为本文的研究提供依据，阐述本文研究的重点概念和理论，为本文的研究奠定理论基础，介绍了资本结构对经营绩效的影响路径；其次介绍我国上市房地产企业资本结构和经营绩效的现状，结合相关文献研究基础选择房地产企业资本结构的指标，采用因子分析的方法确定经营绩效的指标；最后构建出面板回归模型，经过描述性分析、回归结果分析等步骤得出资本结构和经营绩效之间的关系，总结前文的研究得出本文的研究结论，据此提出房地产企业提高经营绩效的相关建议，促进房地产企业的发展。  希望本文的研究可以为房地产企业提高经营绩效提供一些切实有效的建议，帮助房地产企业合理的分配资本结构，促进房地产企业的发展。  关键词：房地产企业；资本结构；经营绩效；因子分析法；面板回归模型 |
| 拟定学位论文题目 | 房地产企业资本结构对经营绩效的影响 |
| 拟定学位论文提纲 | 1. 绪论    1. 研究背景与意义       1. 研究背景       2. 研究意义    2. 国内外研究现状       1. 国外研究现状       2. 国内研究现状       3. 研究述评    3. 研究内容与方法       1. 研究内容       2. 研究方法    4. 研究框架 2. 相关概念与理论基础    1. 概念界定       1. 资本结构       2. 经营绩效    2. 理论基础       1. 古典资本结构理论       2. 现代资本结构理论       3. 新资本结构理论    3. 资本结构对公司绩效的影响机制 3. 房地产公司资本结构和经营绩效现状    1. 房地产行业特点    2. 房地产上市公司资本结构现状       1. 资金来源状况       2. 债务结构现状       3. 股权结构现状    3. 房地产上市公司经营绩效现状 4. 实证分析    1. 数据来源与变量确定       1. 数据来源       2. 变量确定    2. 因子分析确定经营绩效指标    3. 描述性分析    4. 面板回归模型的构建    5. 回归结果分析 5. 结论及建议    1. 结论    2. 建议 |
| 论文素材、数据及参考书目 | [1] 万哲媛. 资本结构对公司经营绩效的影响研究——基于我国房地产上市公司样本数据[J]. 广西质量监督导报, 2020, No.236(08):192-193.  [2] 沈国政. 房地产行业资本结构对绩效的影响研究[J]. 经营者, 2019, 033(013):4-5,19.  [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, 651(03):70-73.  [4] 杨少凡. 房地产上市公司资本结构对公司绩效影响研究[J]. 福建质量管理, 2019, 000(008):17.  [5] 周滔, 罗宇维. 房地产上市公司资产结构,资本结构和绩效[J]. 中国房地产, 2020, No.677(12):19-24.  [6] 黄欣睿. 资本结构对公司业绩的影响——以房地产类上市公司为例[J]. 品牌, 2019, 000(023):65-67.  [7] 李明月. 上市公司资本结构对公司绩效的影响——以房地产上市公司基于面板门槛模型的检验为例[J]. 中国商贸, 2020, 000(001):144-147.  [8] 原伟萌, 叶楠, 孙雅南,等. 物流行业上市公司资本结构与经营绩效的关系研究[J]. 经济研究导刊, 2020, 000(011):123-126.  [9] 王昕怡,黄雷. 林业上市公司营运资本结构对经营绩效影响的实证研究[J]. 中国林业经济, 2020, No.165(06):129-132.  [10] 沈磊. 我国上市公司资本结构与经营绩效关系的实证分析[J]. 信阳农林学院学报, 2019, 29(01):34-37.  [11] 孔胜雪. 广西工业上市公司资本结构对绩效的影响[J]. 广西质量监督导报, 2019, No.222(06):154-156.  [12] 湛东升, 章倩芸, 张文忠,等. 杭州市房地产企业空间集聚特征与区位选择[J]. 地理科学进展, 2021, 40(5):736-745.  [13] 张静艳. X控股公司资本结构优化研究[J]. 营销界, 2019(52):33-34.  [14] 唐敏. 基于财务视角的房地产行业上市公司盈利能力研究[J]. 全国流通经济, 2020, No.2258(26):139-141.  [15] 段瑞馨, 余兰, 康芮嘉,等. 基于房地产行业的财务风险预警体系[J]. 现代商业, 2019, 000(025):73-75.  [16] 刘国栋, 李娟. 上市公司资本结构对经营绩效的影响[J]. 合作经济与科技, 2019(14).  [17] 陈海鹏, 刘江涛, 黄滟然. 军工上市企业资本结构与经营绩效[J]. 现代商业, 2019, No.521(04):84-85.  [18] 李斌. 资本结构,治理水平与零售业上市公司经营绩效相关性分析[J]. 商业经济研究, 2020, No.808(21):177-179.  [19] 资春芬. 企业资本结构与经营绩效关系研究——以物流业上市公司为例[J]. 商业经济研究, 2020, No.798(11):176-179.  [20] 李宏勋, 杨惠, 苏宝珍. 我国油气类上市公司资本结构与经营绩效关系的实证研究——基于因子分析-面板数据模型[J]. 河南科学, 2020, v.38;No.255(02):136-144.  [21] 资春芬. 企业资本结构与经营绩效关系研究——以物流业上市公司为例[J]. 商业时代, 2020, 000(011):174-177.  [22] 吴波虹, 陈晓兰. 资本结构与企业经营绩效关系研究[J]. 中国商贸, 2020, 000(001):150-151.  [23] 张利霞. 汽车制造业企业资本结构经营绩效研究——基于2015-2017年A股上市公司数据[J]. 北方经贸, 2019, No.418(09):106-109.  [24] 吴梦迪, 丁胜, 吕柳,等. 经济林产业上市公司资本结构对经营绩效的影响研究[J]. 中国林业经济, 2019(6).  [25] 李彩霞, 刘雄, 韩贤. 去杠杆背景下制造业企业资本结构对经营业绩的影响研究——来自沪深A股上市公司的经验证据[J]. 商业会计, 2019, 652(04):29-33.  [26] 万馨阳, 李丹. 我国上市公司资本结构现状及优化对策——以纺织服装行业为例[J]. 山西农经, 2019, No.254(14):153-154.  [27] 兰仙平, 邓颖菁. 资本结构对上市公司经营业绩的影响探讨——以我国农业类上市公司为例[J]. 商业经济, 2019, No.509(01):170-172.  [28] 于丽瑶、杨德勇、孙致源. 林业上市企业经营绩效影响因素分析[J]. 林业调查规划, 2020, v.45;No.240(06):151-155+159.  [29] 周燕. 资本结构与企业绩效的研究——基于制造业上市公司的实证检验[J]. 现代营销(下旬刊), 2019(05):167-168.  [30] 赵亮, 刘妮. 旅游上市公司股权结构对经营绩效的影响研究——基于2009—2018年面板数据的实证分析[J]. 当代经济, 2019, No.504(12):45-50.  [31] 周燕. 资本结构与企业绩效的研究——基于制造业上市公司的实证检验[J]. 现代营销:学苑版, 2019(5):165-166.  [32] 周燕. 资本结构与企业绩效的研究——基于制造业上市公司的实证检验[J]. 现代营销(下旬刊), 2019.  [33] 牛耕. 河南省农业上市企业经营绩效优化思考[J]. 合作经济与科技, 2020(5):146-147.  [34] 乔正阳. 融资约束对中小企业经营绩效的影响[J]. 合作经济与科技, 2020, 000(006):125-127.  [35] 张英, 陈敏. 信息技术上市公司负债结构与经营绩效相关性研究[J]. 经济研究导刊, 2019, 000(026):159-162. |

**注：1、请认真填写各项信息，根据学员相关情况和拟定论文方向，由院系统一分配指导老师。**

**2、论文写作和答辩期限以成绩单里“考试日期”列中最后一个日期开始计时，一年半内必须完成，期间只能选择一个时间节点答辩，逾期视为自动放弃答辩资格，学位申请无效，无法延期。**