

房地产融资结构中贷款模式的困境与发展

张维文

浙江绿城元和房地产开发有限公司, 浙江 湖州 230000

[摘要] 房地产开发企业的融资结构主要有三种模式, 分别是开发贷款、商业银行贷款、股权融资。随着房地产行业的快速发展, 其资金需求也逐渐加大, 但房地产企业自身资金有限, 同时还需要承担高额的税费。为了解决这一问题, 房地产开发企业必须要与金融机构达成合作协议, 构建完善的金融服务体系。文中主要分析了我国房地产开发企业在融资结构中所面临的困境, 并针对这些问题提出了相应的解决对策。

[关键词] 房地产金融; 融资; 发展

DOI: 10.33142/mem.v4i3.10011

中图分类号: F299.23

文献标识码: A

Dilemma and Development of Loan Models in Real Estate Financing Structure

ZHANG Weiwen

Zhejiang Green Town Yuanhe Real Estate Development Co., Ltd., Huzhou, Zhejiang, 230000, China

Abstract: There are three main financing structures for real estate development enterprises, namely development loans, commercial bank loans, and equity financing. With the rapid development of the real estate industry, the demand for funds is gradually increasing. However, real estate enterprises have limited funds and also need to bear high taxes and fees. In order to solve this problem, real estate development enterprises must reach cooperation agreements with financial institutions and build comprehensive financial services system. The article mainly analyzes the difficulties faced by Chinese real estate development enterprises in their financing structure, and proposes corresponding solutions to these problems.

Keywords: real estate finance; financing; development

1 房地产企业融资结构的现状

1.1 房地产开发贷款

我国的房地产融资结构主要是通过商业银行贷款实现的, 所以房地产开发贷款是当前房地产企业最主要的融资渠道。我国商业银行的贷款模式主要是以项目融资为主, 即对项目进行直接投资, 但在实际的运作过程中, 因为项目投资大、周期长等问题, 导致商业银行很难承担这种高风险的投资。商业银行为规避这种高风险, 一般会将会贷款资金投资于风险较低的项目中, 以获取收益。所以, 目前我国商业银行贷款的主要方式是房地产开发贷款。在这一模式下, 房地产开发企业需要进行大量资金的投入, 在房屋建设完成之后还需要对其进行长时间的维护管理, 这对房地产企业的经营管理水平提出了较高要求。另外, 商业银行在对房地产企业进行贷款时还需要承担很大的风险, 在行业周期低谷时, 银行对企业贷款更是持谨慎态度, 如果发生贷款逾期等情况将会导致企业陷入资金周转不灵、亏损严重等局面中。我国商业银行对于房地产企业的贷款规模也较为有限。现阶段, 商业银行主要是以开发贷款为主要形式来支持房地产企业发展, 同时也是目前我国房地产融资渠道中最重要的一种方式。

1.2 股权融资

股权融资是指将企业的全部或部分股份出售给其他投资者。通过这一方式能够为企业大量资金支持, 使

其能够快速发展起来。股权融资一般发生在上市公司中, 但并不是所有上市公司都能够实现股权融资。目前我国房地产上市公司主要有两类: 一类是大型房企, 他们属于高负债运营型企业; 另一类则是中小型房企, 它们属于低负债运营型企业。这两类公司在实际运营过程中都存在较大的资金缺口, 需要通过股权融资来解决资金问题。在我国房地产上市公司中有近半数的公司属于低负债运营型企业, 其中万科集团和保利地产两家公司就是典型代表。

1.3 融资成本高, 风险大

从当前我国房地产企业的融资结构来看, 我国房地产开发企业主要采用融资成本高、风险大的开发贷款和股权融资方式来进行融资。目前我国房地产行业整体呈现出发展速度较快、市场前景良好等特点。但由于我国金融体系还不够完善, 金融体系结构也比较单一, 所以在对房地产开发企业进行融资时必须考虑到相关风险问题。另外由于我国房地产开发企业数量众多、规模庞大以及分散在全国各地等原因, 造成了我国房地产开发企业之间的竞争非常激烈, 而房地产市场又是一个高风险的投资市场。从实际情况来看, 在政府系统性调控, 运用金融手段对市场进行调控时, 企业融资难度加大, 成本增加。同时许多大型房企在发展过程中由于缺乏专业人才、市场不成熟等原因造成了重大损失和重大风险事件发生。对于这些问题需要通过合理的规划来降低其所带来的风险程度和损失程度^[1]。

1.4 融资渠道单一

当前我国房地产开发企业主要采用融资渠道单一这一问题来影响其自身发展和整个行业发展。目前我国房地产开发企业所采用的融资渠道主要包括：一是商业银行贷款；二是股票融资；三是信托贷款；四是基金募集等；五是商业保险融资；六是其他渠道等。

1.5 缺乏专业人才、管理制度不完善

房地产开发企业要想实现快速发展就必须拥有一套完善的管理制度和专业的管理人员来进行管理。当前我国大多数房地产开发企业对此认识还不够到位，缺乏对相关专业人才的培养和引进力度。虽然房地产开发企业在招聘时会要求应聘者具备一定专业知识和管理能力，但由于缺乏相关经验和管理能力而造成了许多房地产开发企业无法引进合适人选来管理公司或项目等问题出现，最终影响了公司发展和项目发展。另外在对房地产开发企业进行培训时，缺乏专业技术人员对其进行培训和指导，使其无法对公司或项目进行科学合理规划。另外在对房地产开发企业进行项目建设时也缺乏专业技术人员负责监督和管理，使项目建设进度和质量都受到了影响和制约。

2 贷款模式中所面临的困境

①开发贷款的资金需求量大，但房地产开发企业自身的资金实力较弱，很难从商业银行中获得相应的贷款，再加上国家对于房地产贷款的相关政策，使得房地产开发企业很难通过贷款模式来获得发展资金。

②由于目前我国的信贷市场体系还不完善，无法满足房地产开发企业所需资金，再加上房地产开发企业融资结构中银行贷款比重较高，使银行与房地产企业之间形成了一种利益冲突，使得银行对房地产开发企业的信贷质量产生了质疑。

③目前我国的金融市场还不够成熟，还没有建立完善的资本市场体系，虽然有证券交易所与交易市场，但这些交易市场规模较小，功能也不够完善。

④由于目前我国的资本市场中还存在着很多问题，如资本市场体系不够健全、法律法规不完善、市场体系不成熟等都会影响到资本市场体系的发展。

⑤由于我国金融监管力度较弱，也会使房地产开发企业的资金来源受到限制。

2.1 以直接融资为主的间接融资模式

直接融资主要是指以直接的方式进行的融资，其具有快速、简便、灵活的特点。主要是指通过发行股票或债券来筹集资金，直接融资的方式是房地产开发企业主要采用的一种融资方式，可以让投资者自由地进行选择和买卖，也可以为企业提供相应的资金支持。与间接融资相比，直接融资能够在很大程度上缓解房地产开发企业所需资金压力，使房地产开发企业可以将更多的精力放在企业自身的经营与管理上。

相对于间接融资模式而言，直接融资模式具有很大的优势，主要表现在以下几个方面：一是房地产开发企业可以在很大程度上选择自己想要投资的项目，并且能够根据自己所需要资金的多少来选择相应数量的项目进行投资；

二是房地产开发企业可以通过直接进行投资来减少企业所承担的风险；三是房地产开发企业可以在较短时间内筹集到自己想要投资项目所需要的资金。但在间接融资模式中，银行会对房地产开发企业的信贷质量产生怀疑，进而影响到银行与房地产开发企业之间的关系，因此在间接融资模式下房地产开发企业也面临着很多问题。

2.2 发展房地产信托融资

由于房地产信托融资所具备的优势，使得信托公司成为了房地产融资的重要方式，能够使资金需求量大的房地产开发企业获得有效的资金支持，是目前我国房地产企业重要的融资方式。与传统的银行贷款相比，房地产信托融资具有以下优势：（1）与银行贷款相比，信托公司对资金来源、期限、还款方式等方面有更高的要求，能够降低房地产企业对资金的需求，能够使房地产开发企业获得更多的资金。（2）信托公司通过发行债券或股票等方式募集资金，能够使房地产企业获得大量资金，从而改善其自身经营状况。（3）信托公司可以通过提供贷款、项目投资等多种服务方式为房地产企业提供融资服务。（4）信托公司对房地产开发企业的监督管理要比银行更加严格。（5）信托公司与银行之间存在着信息不对称的问题，使得银行很难对房地产企业进行有效的监督管理。而信托公司在对房地产企业进行监督管理时不需要对其财务状况进行了解，只需要对其项目进度进行监督就可以了，可以有效地减少银行与房地产企业之间的信息不对称问题。

2.3 加强房地产投资信托基金建设

房地产投资信托基金的发展离不开政府的支持与推动，但由于我国的房地产投资信托基金起步较晚，并且与发达国家相比存在着很大的差距，所以要想让房地产投资信托基金得到快速发展，必须加强对它的建设。首先，政府要加大对房地产投资信托基金的支持力度，加强对我国房地产投资信托基金的立法工作，并积极为我国房地产投资信托基金制定相应的法律法规。其次，要加强对我国房地产投资信托基金运作管理模式的创新研究，从而使我国的房地产投资信托基金能够更好地发展。最后，政府应该加强对投资者教育工作的重视力度，让投资者认识到房地产投资信托基金的重要性以及其风险，从而能够促使投资者进行理性投资。

近年来，我国房地产投资信托基金发展迅速，但仍存在着很多问题。如：我国资本市场还不够成熟；我国缺乏成熟、专业的人才队伍；相关法律法规还不健全等等。解决这些问题不仅需要国家进行政策引导与扶持，还要加大对房地产开发企业融资结构中贷款模式的创新研究力度，推动我国房地产投资信托基金进入规范化发展轨道。只有这样才能使我国房地产融资结构中贷款模式得到有效的改善与发展。另外，还要加强对投资者教育工作的重视程度，提高投资者对风险的认知度。

2.4 加强金融监管力度，合理引导资金流向

由于我国的金融监管力度较弱，银行和房地产开发企业之间存在着一定的利益冲突，这就要求金融监管部门在

房地产贷款政策方面要进行合理的引导,保证资金的流向不会与国家政策相违背。在当前的形势下,要想实现对房地产资金的有效监管,就需要建立一套科学合理的房地产开发企业、银行以及相关机构之间的合作机制,只有这样才能实现对房地产开发企业的有效监管。

首先,在对房地产开发企业进行融资时,必须要保证其拥有足够的资金实力,以保证在开发项目时不会出现资金不足的问题。同时,必须要加强对房地产开发企业的监督力度,确保其所使用的资金都是真实可靠且安全可靠的。其次,必须要保证其所使用资金流向与国家政策相符合。对于银行而言,应该严格控制其贷款规模与利率水平,还要对房地产开发企业提供的贷款进行合理评估,对其贷款质量进行监督。最后,对于房地产开发企业来说必须要保证资金投入到一个正确且合理的领域中去。对于那些能够创造出良好经济效益和社会效益、实现经济效益与社会效益双赢目标的项目就应该加大投入力度;而那些在资金投入上存在着较大风险与不确定性、会造成重大损失甚至是会带来严重社会影响和经济损失、无法创造出良好经济效益和社会效益以及实现经济效益与社会效益双赢目标的项目就应该慎重投入^[2]。

3 发展对策

3.1 加强对房地产企业的金融服务

目前,我国房地产企业在发展中所面临的最大问题就是融资问题,而这也是影响我国房地产行业发展的的重要因素。因此,为了促进房地产行业的可持续发展,就要加强对金融机构的金融服务。首先,要建立健全与房地产市场相适应的金融体制。在此基础上,金融机构必须要结合房地产市场的实际情况,建立一套符合市场需求的金融产品体系,通过不断创新金融产品,提高企业资金流动性和使用效率。其次,要加强对房地产企业的资金监管力度。对房地产企业的经营和发展状况进行动态监控和评估,同时还要对其资金使用情况的有效监督和管理。最后,要建立完善的风险防范机制。对可能存在风险的环节进行严格把控,并采取必要措施以降低风险发生的概率。

3.2 完善房地产开发企业信用体系建设

我国当前的信用体系建设还存在较大缺陷。虽然我国建立了相应的征信体系,但是其覆盖率相对较低。因此,我国就应该加快信用体系建设进程,为房地产企业提供一个良好的融资环境。首先要大力发展征信机构和信用评级机构。通过建立征信机构和信用评级机构能够有效解决房地产企业信息不对称问题,为企业提供客观公正且准确可靠的数据支持和信用参考标准。其次要完善抵押登记制度和担保制度。在此基础上,政府可以采取鼓励有实力、有信誉的企业开展担保业务,并适当降低企业贷款门槛。此外,还要通过制定相应的法律法规来规范房地产企业信用行为,以此来促进我国房地产行业的健康发展^[3]。

3.3 大力发展直接融资市场

直接融资市场主要包括股票市场、债券市场和产权交

易市场等。房地产企业在进行直接融资时主要是通过发行股票或者债券进行融资,从而扩大资金规模、缓解资金压力。在此基础上还可以采取股权融资、资产证券化等方式来优化直接融资结构。除此之外,还要加强对房地产行业中介服务机构和信用评级机构的建设和监管力度。

3.4 加强对房地产投资信托基金(REITs)模式的探索与研究

在此基础上还要深入开展房地产投资信托基金(REITs)模式试点工作,充分发挥 REITs 对房地产行业融资结构优化、提高资金流动性、降低融资成本等方面产生的积极作用和影响。我国当前还没有建立完善的住房租赁市场体系,导致房地产企业在发展中面临资金压力大、租金回报率低等问题。因此,我国就要充分发挥政府职能作用和政策引导作用,积极鼓励房地产企业发展住房租赁业务。

3.5 大力发展资产证券化业务,促进直接融资规模扩大和结构优化

资产证券化业务是近年来我国房地产企业开展直接融资工作时所采用的重要方法之一,也是其扩大直接融资规模、优化融资结构、降低融资成本的重要手段之一。还有就是可以加强对房地产金融人才队伍建设与培养工作。在当前我国房地产业发展迅速且竞争激烈的背景下,人才队伍建设与培养工作显得尤为重要和紧迫了!最后还要大力发展和创新房地产金融产品来推动我国房地产金融产品不断创新和完善,满足日益多样化、多层次、个性化、专业化理财需求。

4 结束语

我国房地产开发企业在融资结构中所面临的困境,主要包括银行贷款模式的制约、房地产信托贷款模式的制约以及房地产基金模式的制约。针对这些问题,需要从以下几方面着手进行解决:一是要建立健全相关法律法规体系,为房地产开发企业的融资结构提供法律支持;二是要改善房地产开发企业的融资结构,如成立专业的投资机构、完善私募股权基金;三是要建立健全房地产信托贷款模式,并完善相关法律法规;四是要加强金融监管力度,防范金融风险。我国房地产开发企业在融资结构中所面临的困境是多方面的,但是只要能够制定合理的融资结构,并完善相关法律法规,就能够有效地解决这些问题。随着我国经济不断发展和社会不断进步,人们对于居住环境的要求也越来越高,因此房地产企业必须要采取有效措施来应对这种挑战。

[参考文献]

- [1]黄诚. 房地产企业融资结构与经营现金流关系研究[D]. 上海:上海师范大学,2022.
 - [2]申文文. 中国房地产上市公司融资模式及融资结构研究[D]. 北京:对外经济贸易大学,2018.
 - [3]张宸玮. 中国房地产融资渠道创新研究[D]. 长春:吉林大学,2015.
- 作者简介:张维文(1987.12—),男,安徽滁州人,现就职绿城房地产集团,财务,从事项目财务管理工作。