

新环境下房地产开发企业融资困境及对策

何丹

浙江蓝城江山建设管理有限公司, 浙江 衢州 324000

[摘要]随着新环境下房地产市场发展的变化, 房地产开发企业面临着融资困境。文中主要讨论新环境下房地产开发企业融资困境的原因, 并提出应对策略。房地产开发企业融资困境的主要原因之一是政府对房地产市场调控的力度加大, 包括收紧信贷政策、限制购房和投资等, 这导致房地产市场的需求下降, 购房者购买力减弱, 销售额下滑, 进而影响到房地产开发企业的现金流和融资能力。另外银行对房地产开发企业的融资审查更加严格, 由于房地产市场的不确定性增加, 银行更加谨慎地考虑房地产开发项目的风险, 对项目的贷款条件更加严格, 融资难度加大。面对这种融资困境, 房地产开发企业可以采取一些对策来应对。

[关键词]新环境; 房地产开发; 企业融资; 融资困境

DOI: 10.33142/mem.v4i3.10012

中图分类号: F299.2

文献标识码: A

Financing Difficulties and Countermeasures for Real Estate Development Enterprises in the New Environment

HE Dan

Zhejiang Lancheng Jiangshan Construction Management Co., Ltd., Quzhou, Zhejiang, 324000, China

Abstract: With the changes in the development of the real estate market in the new environment, real estate development enterprises are facing financing difficulties. This article mainly discusses the reasons for the financing difficulties of real estate development enterprises in the new environment and proposes corresponding strategies. One of the main reasons for the financing difficulties of real estate development enterprises is the increase in government regulation of the real estate market, including tightening credit policies, restricting home purchases and investments, which leads to the demand for the real estate market. As the purchasing power of homebuyers decreases, sales decline, which in turn affects the cash flow and financing ability of real estate development enterprises. In addition, banks have stricter financing reviews for real estate development enterprises. Due to the increased uncertainty in the real estate market, banks are more cautious in considering the risks of real estate development projects, and have stricter loan conditions for projects, making financing more difficult. Faced with this financing dilemma, real estate development enterprises can take some countermeasures to cope.

Keywords: new environment; real estate development; corporation financing; financing difficulties

引言

在当前的经济环境下, 房地产开发企业面临着前所未有的融资困境。政府对房地产市场进行严格的调控, 银行审查更加严格, 这使得房地产开发企业在获取资金方面面临诸多挑战。为了应对这一困境, 企业需要积极寻求多元化的融资渠道, 加强与金融机构的合作与沟通, 并通过降低成本、提高效益来增强财务实力。本文将深入探讨新环境下房地产开发企业融资困境的原因, 并提供有效的应对策略。对于房地产开发行业而言, 只有在充分了解市场形势的基础上, 灵活应对并采取相应的措施, 才能在竞争激烈的市场中立于不败之地。

1 房地产企业融资的特点及意义分析

1.1 地产公司的融资特征研究

房地产公司的融资特征主要包括以下几点: 第一, 资金需求量大。房地产项目通常需要大量的资金投入, 包括土地购置、建设、市场推广等各个环节, 与其他行业相比,

房地产公司的资金需求量较大。第二, 长期资金回报。房地产项目的投资回报周期通常较长, 因此房地产公司需要长期的资金支持, 这与其他行业的短期投资回报模式有所不同。第三, 高风险特性。房地产行业的投资风险相对较高。房地产公司面临着项目开发风险、市场销售风险、政策变化风险等。因此, 在融资过程中需要重视风险管理和风险防范。第四, 多元化的融资方式。房地产公司可以通过多种方式融资, 包括银行贷款、债券发行、股权融资、信托、私募融资等, 这些融资方式的特点和可行性各不相同, 地产公司需要根据自身实际情况选择适合的方式。第五, 资金稳定性要求高。由于房地产项目的长期性和风险性, 房地产公司对资金的稳定性要求较高, 稳定的资金来源能够确保项目的顺利进行和长期投资回报的实现。第六, 高度依赖金融机构。房地产公司在融资过程中通常需要依赖金融机构, 如银行、信托公司、证券公司等, 以获取资金支持。与其他行业相比, 房地产公司对金融机构的依赖

程度较高^[1]。

1.2 地产公司融资意义分析

房地产公司的融资对于其业务的发展和运营具有重要的意义。房地产项目通常需要大量的资金，包括土地购置、建设、市场推广等各个环节，融资可以为房地产公司提供必要的资金支持，确保项目的顺利进行和顺利完成。房地产公司需要进行项目的开发和扩张，以满足市场需求和增加收入，融资可以为公司提供资金，支持新项目的开发和旧项目的扩建，促进公司业务的拓展和发展。并且房地产行业具有高风险性，面临着市场波动、政策变化、竞争加剧等风险。通过融资，房地产公司可以规避部分风险，减少自身承担的风险程度。例如，公司可以利用融资资金进行风险分散，投资多个项目和地区，降低特定项目或地区风险对公司的影响。不仅如此，融资还可以帮助房地产公司优化其资本结构，提高财务稳定性和灵活性。通过筹集资金，公司可以降低负债比例，增加自有资金的比例，提高公司的资本实力和信誉度。通过融资，房地产公司可以增加自身的竞争力，融资资金可以用于产品研发、市场推广、品牌建设等方面，提升产品质量、增强品牌影响力，从而在市场上获得更大的份额和更高的竞争优势^[2]。

2 房地产企业融资困境分析

2.1 融资渠道比较单一

房地产企业在融资方面可能面临的困境之一是融资渠道比较单一。这种情况可能会导致企业在筹集资金方面存在一定的困难，限制了其发展和扩张的能力。首先，传统的融资渠道主要是银行贷款，但房地产行业受到政策和监管的限制，银行对房地产企业的贷款额度、期限和利率等方面有一定的限制。因此，房地产企业可能难以获取足够的银行贷款支持。其次，房地产企业进行股权融资可能面临一些困难。上市融资对于中小型房地产企业来说可能存在门槛较高的问题。且由于房地产行业的周期性特征和风险较高，投资者对房地产企业的风险偏好相对较低，可能影响企业进行股权融资的成功率。另外，房地产企业通常需要大量的债务融资支持，但行业周期性和风险较高的特点可能会使得企业在债务融资方面面临挑战，银行和其他债权机构可能对房地产企业的债务风险有所担忧，导致融资困难^[3]。

2.2 融资成本偏高

房地产行业的投资风险较大，涉及大量的资金和长期回报周期，由于不确定性较高，金融机构对于房地产企业的融资可能会收取较高的利率和费用，以平衡风险。为了控制金融风险，政府和金融监管机构可能会实施限制房地产企业的杠杆率，这意味着房地产企业在融资时需要承担更多的自有资金，而融资成本会相应增加。当房地产市场供过于求时，金融机构对于房地产企业的融资可能会更加谨慎，进而提高融资成本。而当市场需求旺盛时，金融机

构可能会主动降低融资成本，以吸引更多的房地产项目。并且宏观经济因素也会对融资成本产生影响。例如，经济周期的衰退或利率的上升可能会导致融资成本的增加，因为金融机构更加谨慎，同时提高利率。一些房地产企业可能存在高杠杆经营的情况，即债务比例过高。这会增加金融机构的风险，因此它们可能会要求更高的融资成本^[4]。

2.3 房地产融资市场缺乏政策支持

为了控制房地产市场波动和防止房地产泡沫的形成，政府可能会采取一系列的宏观调控政策，包括限制房地产融资，提高购房门槛等，这些政策可能导致房地产企业融资困难，融资成本增加。金融机构在面对房地产融资时，由于房地产行业的投资风险较大，可能会对房地产企业的贷款条件设置较高的要求，如更高的利率、更严格的还款条件等，这会导致融资成本增加，房地产企业难以获得低成本融资。金融监管机构对于房地产融资市场可能会实施一系列的限制措施，如限制杠杆率、限制非标融资等，这些限制可能导致房地产企业难以获得足够的资金支持，融资渠道受限。而当房地产市场需求下降时，金融机构对于房地产企业的融资可能会更加谨慎。由于供过于求，金融机构可能会对融资申请进行更为严格的审核，提高融资成本，甚至拒绝提供融资支持。房地产项目的回款周期较长，风险较高，而金融机构更加看重借款人的信用状况，对于一些信用较差或者新兴的房地产企业来说，由于缺乏足够的信用担保，获得低成本的融资可能面临一定的困难^[5]。

3 房地产企业融资困境解决途径分析

3.1 拓宽融资渠道，创新融资模式

拓宽融资渠道和创新融资模式是解决房地产企业融资困境的重要途径。第一，多元化融资渠道。房地产企业可以通过多元化融资渠道来降低对单一融资来源的依赖，提高融资的灵活性。首先，房地产企业可以发行债券募集资金，债券市场相对于银行贷款更加灵活，具有更长期的融资时间和更高的融资规模。此外，债券市场还可以吸引更多的机构投资者参与，扩大融资的规模和范围。其次，房地产企业可以考虑通过股权融资来引入战略投资者或私募股权基金，这种方式可以为企业提供更多的资金，并且还能够获得更多的管理经验、技术支持和市场资源，提高企业的竞争力。另外，房地产企业可以通过将自有房产租赁给其他企业或机构，然后再将租赁权转让给金融机构进行融资，这种方式可以在不影响正常运营的情况下，将房产资产变现并用于融资。房地产企业还可以尝试通过委托担保公司或其他担保机构为其融资提供担保。这可以增加银行对企业的信任度，降低融资的风险和成本^[6]。

第二，创新融资模式。房地产企业可以考虑采用一些新的融资模式来满足不同的融资需求。例如，可以利用科技金融的手段，如在线借贷平台、众筹、虚拟货币等，为房地产企业提供更便捷和灵活的融资方式。如通过在线借

贷平台可以直接与投资者进行对接,提高融资效率。房地产信托是一种通过信托公司进行的资金集合和管理,通过募集公众资金并投资于房地产项目,为房地产企业提供融资渠道,这种方式可以满足投资者对于房地产项目投资的需求,并为房地产企业提供资金支持。绿色金融是指为环保和可持续发展项目提供融资支持的金融业务。房地产企业可以将房地产项目打造成符合绿色金融标准的项目,以吸引绿色金融机构的融资支持,这种方式不仅可以获得融资,还能提高企业的环境形象和可持续发展能力。不仅如此,政府也可以通过政策引导和支持来促进房地产企业的融资。例如,设立专项基金用于支持房地产企业的创新融资项目,提供贷款贴息、税收优惠等政策支持。此外,政府还可以鼓励金融机构加大对房地产企业的信贷支持力度,通过引导和激励金融机构为房地产企业提供更多的融资机会。

总的来说,拓宽融资渠道和创新融资模式是解决房地产企业融资困境的有效途径,房地产企业可以通过多元化融资渠道降低融资风险,通过创新融资模式满足不同融资需求。同时,政府的支持和政策引导也是促进房地产企业获得融资的重要手段。

3.2 降低融资成本, 减少财务风险

降低融资成本和减少财务风险是房地产企业解决融资困境的关键目标。首先,要加强财务管理。房地产企业应制定详细的预算和财务计划,合理规划资金需求和使用,以避免过度借贷和浪费资金,加强对资金流动和财务风险的监测和控制,确保企业资金的稳定和安全。并完善财务报告和披露,增强企业信用和透明度,提高企业在金融机构和投资者中的信任度。其次,要优化资产负债结构。可以通过引入股权投资,增加股权融资的比重,降低企业的负债率,减少融资成本和财务风险。根据企业的资金需求和还款能力,合理规划债务结构,选择适当的债务类型和期限,降低融资成本和财务风险。另外,可以寻找政府支持。了解政府融资政策,积极申请相关的融资支持和优惠政策,减少融资成本和风险,争取政府提供的担保和信贷支持,降低融资风险,增加金融机构对企业的信任度。通过加强财务管理,优化资产负债结构,寻求政府支持,房地产企业可以降低融资成本,减少财务风险,解决融资困境。

3.3 优化完善地产行业金融法律法规

优化和完善地产行业的金融法律法规可以为房地产企业解决融资困境提供更好的环境和支持。第一,应该简化融资程序。改革和简化融资手续和程序,减少办理时间和成本,提高融资效率,可以通过简化贷款审批流程、推行电子化审批等方式实现。第二,要不断的完善担保制度。建立健全的担保制度,提供各种担保方式,如抵押、质押、保证等,降低金融机构的信贷风险,增加对房地产企业的

融资支持。第三,需要严格规范金融市场行为。加强金融市场监管,推行透明的信息披露制度,提高投资者对房地产项目的信任度,吸引更多投资者的参与。第四,要大力支持创新金融工具。鼓励创新金融工具,如房地产信托、房地产基金等,为房地产企业提供多样化的融资渠道,降低融资成本。第五,加强风险管理。完善风险管理制度,建立风险评估和监测机制,加强对房地产市场和房地产企业的风险防控,减少金融风险。第六,支持小微企业融资。加大对小微房地产企业的支持力度,推出差别化的融资政策和金融产品,为小微企业提供更多融资机会和便利条件。第七,完善金融法律法规体系。修订和完善与房地产行业相关的金融法律法规,确保其与市场需求和发展变化相适应,提供更加稳定和可持续的融资环境。

总之,通过优化完善地产行业的金融法律法规,可以为房地产企业提供更好的融资环境和支持,促进房地产行业的发展和稳定。同时,需要综合考虑市场需求、政府政策和金融机构的参与,形成合力,推动金融法律法规的改革和完善。

4 结束语

在当前严格的房地产市场调控和严格的融资审查环境下,房地产开发企业面临着前所未有的融资困境。然而,仍然存在着许多战胜困境的机会和策略。尽管形势严峻,但房地产开发企业应积极应对,寻求多元化的融资渠道,加强与金融机构的合作与沟通。同时,企业应注重降低成本、提高效益,增强财务实力,以适应新的经济环境和市场需求。在充分了解市场形势的基础上,灵活应对并采取相应的措施,房地产开发企业才能在竞争激烈的市场中立于不败之地。通过合理的策略和切实的行动,房地产开发企业将能够克服融资困境,稳步发展,并取得长期的成功。

[参考文献]

- [1]熊勇.新环境下房地产开发企业融资困境及对策[J].财讯,2023(8):41-44.
- [2]童锋.房地产开发企业融资问题及管理策略研究[J].中小企业管理与科技,2022(22):175-177.
- [3]翟晨.房地产开发企业融资现状及渠道分析[J].中国市场,2022(8):61-62.
- [4]密小农.关于房地产开发企业供应链融资的实践探讨[J].中国市场,2022(2):52-53.
- [5]刘江有.浅谈新环境下房地产开发企业融资困境及对策[J].商业观察,2021(26):41-43.
- [6]尹彩云.论新环境下房地产开发企业融资困境及对策[J].时代金融,2020(20):38-39.

作者简介:何丹(1988.11—),女,浙江江山人,现就职浙江蓝城江山建设管理有限公司,财务部门负责人,从事房地产财务管理工作。