

我国房地产融资方式选择与结构分析

苏文君 天津市津南区建设开发公司

摘要:我国房地产融资的主要方式是银行贷款,但由于国家对房地产的调控,出台的一些政策直接导致银行融资的困难。虽然社会的闲散资金非常庞大,却无法通过合适的渠道融入房地产行业。笔者认为,这是因为我国房地产的投资还没有一个完整有效的融资体系。笔者通过多年从事房地产融资的实践、观察和思考,对我国房地产的融资结构现状进行分析,并提出针对不同开发项目、不同规模的房地产企业进行融资的一些建议。

关键词:房地产融资;融资结构;融资方式

中图分类号:F832.5 文献标识码:A 文章编号:1001-828X(2011)09-0218-01

一、我国房地产的融资结构现状

房地产企业为了支持项目的开发与建设,将通过各种渠道进行融资。但由于房地产是个投入大、风险高的行业,在开发和建设的每一个阶段都需要大量的资金进行支持,因此,房地产企业在资本运作中必须学会如何筹集资金。据笔者调查,目前我国房地产的融资结构如下:

(一)资金来源主要是银行信贷。目前我国房地产企业的主要融资方式是银行贷款,自有资金、银行贷款、企业垫资和预售款是房地产企业开发的资金类型,其中大部分预售款和银行贷款都是来自商业银行的贷款,可见我国房地产行业对银行的依赖程度很高。

(二)直接融资占比较小。信托融资、债券融资和上市融资等直接融资仅占很小的比例。目前我国房地产企业的直接融资主要有三种方式:①股票市场融资:这种融资方式主要是针对上市公司,但上市公司占全国3万多家房地产开发企业的比例仅有0.3%,与我国房地产在国民经济中的比值相差甚远,再加上房地产行业业绩的波动性大,即使是上市公司,也很少具备再融资的资格;②企业债券融资:此种融资方式在房地产企业全部资金中仅占很小的比例,近年来比重下降的趋势更加明显;③其他融资:据相关资料统计,房地产信托基金仅占房地产贷款的0.1%,其他融资资金也没有形成大的规模。

(三)外资融资比例下降。由于我国规定“外资不能直接投资国内房地产”,导致近几年来外资在房地产融资中的比重急剧下降,只能通过联合投资、收购中行不良资产等间接的方式进入房地产市场,因此融入的比例很低。

(四)融资结构呈现多元化。我国房地产调控政策是为了通过对投资过热的现象进行抑制,降低银行在房地产信贷方面的风险。在紧缩银行贷款之后,原本对银行信贷依赖性很强的房地产企业为了缓解资金压力,开始进行其他融资渠道的尝试,譬如股权合作、房产信托和联合开发等,其中房产信托产品的数量和筹集的金额正在逐步上升。

二、我国房地产融资方式的选择

(一)根据开发项目的类型选择融资方式

不同类型的房地产项目,具有不同的资金需求特点,因此选择的融资方式也各不相同,目前房地产开发的主要类型有:经济适用房等保障性住房、商业地产、中档商品房、高档住宅项目等。其融资方式的选择标准如下:

1.经济适用房等保障性住房的融资方式。由于经济适用房等保障房项目的投资小,面临的客户是中低收入人群,国家对其开发有一定的优惠政策,融资压力小,因此这种房地产项目的建设融资比较适合银行信贷。但经适房银行信贷的贷款比例非常高,必须进行违约风险的防范。

2.商业地产融资方式。商业地产是指项目投资和融资金额较大的房地产项目,譬如商铺、写字楼、广场等,这种项目的投资取得银行信贷比较困难或贷款额度明显不足,因此企业债券、基金、信托和夹层融资较为合适。

3.中档商品房融资方式。中档商品房投资不高不低,其成本只有土地和建筑成本,只是容易受到当地房地产市场的影响,再加上贷款比例较高,因此适合银行信贷、信托、基金和租赁融资。

4.高档住宅项目融资方式。高档住宅项目,譬如别墅等,属于高收入阶层的购买对象,项目成本除了拿地成本和建筑成本,其绿化、装修等费用往往也是很高的,因此销售风险很大,平均空置率也很高。银行方面鲜有对其进行大规模资金的借贷。笔者认为,这种项目的融资必须采用多种渠道,譬如将REITs、信贷、基金和夹层融资等融资方式的结合。

(二)根据房地产企业的规模选择融资方式。房地产企业规模的大小决定了其资产规模的大小,能够承受的融资成本也各不相同。因此,不同规模的房地产企业,应该根据自身的情况选择适合自己的融资方式。

1.中小房地产企业的融资方式。中小房地产企业拥有的自有资金较少,大部分只能开发规模较小的项目,但融资需求却很大,因此不可能承受成本较高的融资方式,在这里,笔者认为中小房地产企业适宜采用夹层融资、信托融资和联合开发的方式,并加强基金融资的建设和拓展其他的融资渠道。

2.大型房地产企业的融资方式。大型的房地产企业实力雄厚,虽然自有资金较多,但由于是开发商业地产之类的大项目和高端项目,因此融资需求比较大。不过大型房地产企业一般都能够承受较高的融资成本,因此各种融资方式都可以选择。尤其是上市的房地产企业,有强大的政府背景作为支撑,上市融资基本都是他们的专利,而发债融资也可以纳入重点的考虑范围之内。

(三)融资方面的其他建议。以上提到的融资方式并非唯一的方式,而在房地产企业开发与建设的过程中,企业应该根据本身遇到的情况选择适当的融资方式,既要考虑融资将带来的好处,也要分析融资可能带来的弊端。

1.尽量采用多渠道融资。采用多渠道融资有两个层面:一是一种融资方式用于多种融资渠道,二是多种融资方式用于同一渠道资金的利用。房地产企业在筹集资金的时候,一定要合理配合两者,让融资方式最优化。

2.融资建立在相关法律的基础上。房地产企业的融资必须控制在法律允许的范围内。由于我国房地产的投资份额被法律控制得较为严格,投资者必须在高门槛的情况下进行融资,因此为了避免融资程序脱离法律的允许范围,相关部门要加强融资的审批力度,使得融资合法化。

三、结束语

综上所述,房地产企业的融资方式要根据企业自身的情况、项目开发的成本、对资金的需求和融资的难易程度进行确定。通过合理的融资方式,使得企业能够获得充足的资金进行项目的开发和建设,一方面降低融资的风险,另一方面提高项目的获利能力,最终赢得企业发展。

参考文献:

- [1]李燕.我国房地产融资结构分析[J].当代经济,2011.
- [2]李小娟.浅谈房地产债券融资方式[J].科技信息(学术研究),2008.
- [3]宋增基,张宗益.融资方式与金融风险防范[J].商业研究,2003.
- [4]何邓娇.房地产开发企业融资方式选择的研究[D].暨南大学,2007.

收稿日期:2011-08-18