

宏观调控下房地产企业金融投资模式探讨

■傅文信

(南昌骏景房地产开发有限公司, 江西 南昌, 330000)

一、引言

众所周知, 房地产企业是国家经济发展中不可或缺的企业类型, 其发展离不开金融市场内部投资的支撑与支持。新时期, 房地产企业金融投资越发受到大众关注。为有效控制资金的流通速度及投融资渠道, 房地产企业需保证投融资工具的专业性, 并做好市场监督与管理。与此同时, 为调控房价, 政府出台了诸多政策, 这一类政策隶属于宏观调控的范畴, 涉及货币紧缩、限购限贷等。在宏观调控下, 房地产企业要改进传统模式的缺陷与不足, 做好金融投资模式的创新, 结合自身实际发展情况不断研究、不断探索, 打造全新的金融投资模式。同时, 响应党和国家的号召, 转变自身传统经营模式, 调整投融资方法, 配合宏观调控, 稳定房价快速上涨, 有效把握市场行为主体创造的金融投资机会, 以满足发展需求并解决所面临的资金困难。本文主要分析了宏观调控下房地产企业金融投资模式的调整意义, 并从不同角度出发分析金融投资所存在的问题, 提出了相应的解决对策。

二、宏观调控背景下房地产企业金融投资模式调整的重要性

房地产已经成为社会发展中必不可缺的一环。房地产企业发展须基于市场及政府的宏观调控, 不断拓展投融资渠道, 创造更多的投资机会, 吸纳多渠道的资金, 降低资金风险, 推动自身发展与进步。从属性分析, 房地产企业需要的资金量大, 施工周期长, 回款慢, 因此大多数房地产企业无法单独出资建造, 需向金融市场筹集资金。目前, 国家针对房价提出了一系列政策。新时期, 房地产企业要想在激烈的市场竞争获得立足之地, 就必须积极配合国家颁布的宏观调控政策, 并基于宏观调控的引导认清自身在新时期产生的各种变化, 明晰地产产品的演变趋势, 降低资金在应用中的风险。另外, 房地产企业对资金的需求量较大, 回款慢, 因此大多数企业在发展进程中会面临困境, 使融资渠道受限。面对这种情况, 房地产企业要想改善困境, 获得足够的经营资金与社会资源, 就必须加强对外部金融机构的有效利用, 不断创新金融投资模式, 提高资

金周转的杠杆率, 提升自身的经济效益与社会效益。房地产企业积极拓展金融投资渠道, 可以实现模式的多样化与全面化发展, 为房地产投资提供发展契机, 有效促进企业在当前宏观调控背景下的改进与创新。

三、房地产企业金融投资模式所存在的问题

房地产企业在发展进程中受诸多因素的影响, 导致金融投资模式存在以下几种问题。

(一) 缺乏科学且合理的金融投资规划

据了解, 一些房地产公司自身融资能力差, 获取金融市场行为主体的支持率较低, 未制订完善的融资计划, 对同质风险缺乏判断。这种情况下, 企业金融投资覆盖范围不仅小, 而且成本过高。同时, 还有一些小型房地产企业领导者或管理者没有从根本上认清融资渠道的变化, 存在错误的投资理论利用, 没有依据现状实现理论实践的整合, 或因自身经验不足, 投资渠道不稳定, 资金回笼周期过长, 导致金融风险有所提升。

(二) 缺乏多样的融资渠道

目前, 对房地产企业融资渠道进行探究后了解到, 融资渠道过于单一是导致金融投资受到影响的重中之重。在扩大融资渠道的过程中, 企业往往会受到金融市场波动带来的诸多影响, 加上大多数房地产企业融资活动依赖银行, 因此未根据市场环境及自身发展对融资渠道进行调整与改进。这种情况下, 房地产企业的资金会受到银行业发展的影响, 极易发生流动资金链断裂, 引发金融危机, 甚至导致破产。房地产市场中可利用的流动资金数量过少, 领导者与管理者无法通过跨越集体合作等多种方式吸纳其他资金, 无法从根本上满足资金的需求。

(三) 缺乏有效的资金管理机制

目前, 我国房地产企业的运营方式是购买建设用地, 开展楼盘建设, 面向市场进行楼房销售。这种经营模式会导致资金周转的周期过长, 易引发资金链断裂风。并且, 因楼盘施工时间过久, 在施工周期方面把控难度较大, 易发生逾期交工现象。从投资特点分析, 房地产企业前期投资额度较高, 如果出现逾期交工的现象, 会导致资金回流时间过

慢，偿债利息有所增加，企业经济效益与社会效益均会受到影响。并且，部分房地产企业在资金方面采取的管控方式过于传统与粗放，无论是资金的管理还是使用均存在问题，不仅流程缺乏规范性，而且执行制度、执行标准缺乏统一性。长此以往，房地产企业资金管理会越来越混乱，进而导致融资成本扩大，资金利用率过低。

（四）缺乏合理的资金结构

融资结构能反映企业所筹款项。融资涉及了内源融资和外源融资。前者是指房地产企业利用储蓄进行投资，这种方式成本与风险较小。后者则是指房地产企业在发展中借助外部经济主体展开融资，风险较高，成本也较高。房地产企业发展进程中采取的资本结构趋于常态化，不具备合理性，主要是因为房地产企业资金过分依赖间接融资。但是，间接融资却会受到相关政策及市场行情的影响。如果企业出现流动资金储备不足的现象，就会导致债务越来越多，甚至陷入财务危机。

（五）中小企业融资难度较大

前些年，我国房地产企业发展迅速，大型房地产企业数量居多，中小型房地产企业数量甚至多于大型企业。与大型房地产企业相比较，中小型房地产企业无论是内部控制还是财力均存在显著差异，特别是信用度低。因此，金融机构更倾向于大型房地产企业。这种情况会导致中小型房地产企业出现融资困难的现象，进而引发资金风险，出现资金危机。换言之，目前，随着房地产企业的数量越来越多，竞争也越来越大，这一背景下，中小房地产企业发展中面临的挑战更大，融资困难会导致投资难度不断加大。

四、房地产企业传统模式下的投融资方式

（一）以银行为主进行贷款

金融机构数量多，涉及中央银行、商业银行、信托投资公司、证券公司等。这一系列机构均能为房地产企业提供贷款，而银行贷款是最方便，也最成熟的渠道之一。银行贷款涉及住房贷款、经济适用房贷款、商品房贷款等，贷款没有利息预提所得税，不会受到外债额度的限制。因此，房地产企业通过银行贷款的方式可以降低成本，但是随着当前政策的不断调整，房地产企业银行贷款受到限制，需不断改进、探索新的渠道。

（二）房产销售回款

房地产企业在建设房屋之后，主要通过销售的方式回款，回款包括定金预售款、个人按揭贷款。

在房地产企业中，最主要的资金来源是个人按揭贷款。无论是销售还是预售，均会对开发商的还贷能力造成一定影响，一些房地产企业为实现资金快速回流，在楼盘尚未完工交付使用之前便开始预售。作为一种融资方式，预售的方式简单、低成本，但是同样需要满足相应的要求，比如政府提供的购房限制令。

（三）上市融资

上市融资是将房地产企业资本股票化进行上市流通，可以获得永久性资产，以及获得大额一次筹资款，提升企业的外在知名度。但是，对中小型房地产企业而言，因规模过小，无法实现上市融资，只能望洋兴叹。与此同时，股市存在一定的风险，在上市融资之前，需要从不同角度出发进行综合考量与全面分析，对股价的波动、削弱控制权等一系列因素展开研究，避免后续危机。

五、宏观调控下房地产企业金融投资的策略

在宏观调控背景下，房地产企业金融投资面对着多方面带来的影响。新时期，为推动经济可持续发展，房地产企业要从宏观角度出发，从不同的角度入手，积极拓展融资渠道，推动自身发展与进步。

（一）组建私募基金项目

房地产企业在拓宽融资渠道的过程中，要满足投资者对经营方式、投资回报率的各类要求，并根据情况调整投融资路径，构建私募基金项目，针对资金回购、项目开发、资金周转等提供相应的资金，逐步提高资金的整体利用率。此外，私募基金的灵活性比较强，成本较低，可以创造出具有浮动性的经济收益。为有效控制市场波动带来的影响，消除投资者存在的一系列顾虑，房地产企业需打造以固定收益分配为主的投融资模式，将分散企业的资金风险，有效扩大私募基金的覆盖面积，选择多样性的投资方式供投资者选择，以此满足不同层次、不同等级投资者的基本需求。换言之，房地产企业要基于宏观调控背景打造全面的经营团队，保证经营团队具有规范性与专业化，并借助经营团队做好经济交易，明确操作流程。为避免出现违反规则现象，企业要做好监督与管理工作，针对资金形式、资金使用现状加以调查与分析，保证项目经营活动资金的安全、稳定与可靠。

（二）打造证券化投资渠道

新形势下，我国房地产企业发展面临机遇与挑战。为满足时代发展的要求，降低资金风险，房地产企业需要将经营项目的期权、股权转变为有价证

券，由投资人依据自身的需求，在金融市场上将持有的房地产物权转变为数字化证券，实现虚拟化资金，保证交易活动的可行性。根据分析及相关文献得知，这种投资方式符合时代发展要求，具有新颖性，能够提高企业经济效益，获得经济增长点，进一步扩展房地产企业有价证券的流通渠道。在打造证券化投资渠道的过程之中，房地产企业需要秉承基本理念，抵押贷款证券，由投资信托作为信用担保者，针对房地产项目展开评估调查，将投资逐渐转变为具有价值的证券。如此，可以将物权持有关系逐渐转变为债权关系，活化金融市场，进一步提升金融交易资源的整体利用率。

（三）打造信托与债券为主的融资制度

在宏观调控的发展背景下，房地产企业要想获得高速发展，就必须对市场资金进行整合利用，与信托投资公司积极合作，在合作共赢中获得更多的社会资金。其中，借助房地产信托服务可以促使房地产企业不断拓展金融投资路径，将房地产商品的所有权转移，有效缓解经济风险，积极吸纳社会上不同渠道的资金来源。与此同时，依据相应的经营计划与方案，房地产企业能够消除融资过程中存在的各类风险，获得流动资金，降低资金风险及减轻资金压力，提升房地产企业的活跃度。当然，在此背景下，房地产企业要严格按照融资需求及当前市场发展的变化，积极获得流动性层面的支持，拓展期权交易，降低风险，实现与其他行业的跨部门合作，通过自身拥有的大量资金来降低自身的经济压力。

（四）选择供应链融资

与其他企业不同，房地产企业的产业链条长，而且上下游企业数量过多，资金的支出比重较大。大多数房地产企业会选择银行固定资产贷款的方式来解决自身的资金问题。然而，固定资产贷款的使用受限过多，容易出现诸多问题。在宏观调控背景下，房地产企业可以选择供应链融资的方式，利用信用替代机制，将供应链核心企业信用作为主体，实现上下游资金的融会贯通。供应链融资不仅能缓解大额资金压力，避免施工受到资金的影响，还能匹配上游供应商金融支持，树立行业龙头，提高资金的整体利用率。

（五）明确融资性保函

融资性保函是指担保银行因借款人的申请而向贷款人出具的，保证借款人履行借贷资金偿还义务的书面文件，涉及借款保函与透支保函。在宏观调

控背景下，房地产企业可以依据融资性保函向银行申请贷款。融资性保函具有良好的信用担保，可以贷出高额资金。基于融资性保函，企业选择贷款的方式可以扩大融资规模，降低资金成本，并且这种方式相较于其他方式更具灵活性，但银行承担的风险较大。值得注意的一点是，在融资性保函应用过程中，资金的额度有限，申请人需要支付保函手续费，成本较高。

（六）完善房地产投资基金发展模式

第一，公司型投资基金的模式。该模式要严格按照《公司法》的基本要求，对外投资不可超过公司净资产的50%，否则会出现公司治理风险，其间需借鉴其他国外优秀投资方式。第二，封闭式基金模式。封闭式基金模式下的投资虽然面对法律障碍较多，但是可以有效避免《公司法》中针对对外投资不可超过公司净资产的50%提出的要求，尤其是部分房地产企业目前采取封闭式证券基金运作的方式这可以用来借鉴。

六、结语

总而言之，我国房地产企业在宏观调控的背景下面要做好金融投资模式的转变。近年来，政府对房地产市场加强了监管，对房地产企业的投资活动进行了限制。此外，颁布的各项政策有效控制了房价快速上涨的趋势。在新时期，房地产企业需要积极顺应宏观调所产生的一系列影响，并准确调动外部融资渠道，把握政策调整带来的机遇，真正实现主动与被动相互结合的融资模式。如此，才能真正满足市场发展对房地产提出的要求，减少一系列金融风险。

【作者简介】傅文信（1987—），男，江西樟树人，本科，中级会计师，南昌骏景房地产开发有限公司，研究方向为房地产全周期运营管控。