

我国房地产企业融资难问题的成因及解决对策

刘劲松

铜陵华诚会计师事务所, 中国·安徽 铜陵 244000

【摘要】当前我国经济已经进入高质量发展状态,房地产业是我国经济的主要支柱性产业之一,对国民经济的发展做出了巨大的贡献。我国的房地产企业起步比较晚,当前发展还不成熟,房地产开发需要耗费较长的周期,耗费较多的资金,因此房地产企业在发展运营的进程中会不可避免地遇见一些问题,例如融资困难等。在当前形势下,完善房地产企业的融资是重中之重,需要不断调整政策,提升其融资质量,促进房地产企业实现高质量发展。本文对房地产企业融资难的问题进行了阐述,并提出一些完善的策略。

【关键词】房地产企业; 融资; 对策

The Causes and Solutions of my Country's Real Estate Enterprises' Financing Difficulties

Liu Jinsong

Tongling Huacheng Certified Public Accountants, Tongling, Anhui, China 244000

[Abstract] At present, my country's economy has entered a state of high-quality development. The real estate industry is one of the main pillar industries of my country's economy and has made great contributions to the development of the national economy. my country's real estate enterprises started relatively late, and the current development is immature. Real estate development requires a long period of time and a lot of capital. Therefore, real estate enterprises will inevitably encounter some problems in the process of development and operation, such as financing difficulties, etc. . Under the current situation, improving the financing of real estate enterprises is the top priority, and it is necessary to continuously adjust policies, improve the quality of their financing, and promote the realization of high-quality development of real estate enterprises. This paper expounds the problem of financing difficulties for real estate enterprises, and proposes some perfect strategies.

[Keywords] real estate enterprises; financing; countermeasures

引言

近年来我国政府对房地产市场进行了整体宏观的调控,房地产市场的发展进入到了一个新的阶段,变得逐渐稳定,房地产企业的发展与我国的经济密切相关,房价始终稳定上升。但是房地产企业的发展也不稳定,项目运营越来越复杂,不同地域房地产价格的差异性以及受到整体宏观经济环境的影响,进一步加剧了房地产企业融资难的问题。因此房地产企业要想获得较快的发展,有效融资,盘活资金,提升自身的发展质量,就要有效解决当前的诸多问题,统筹规划,应对一系列风险挑战,根据具体的融资问题,找出问题的原因,具体问题具体分析,并提出合适的策略,加快自身可持续发展^[1]。

1 房地产企业融资的现状与特征

我国属于一个人口大国,房地产企业进行建设开发,能够为人们提供更好的居住环境,不少有实力的企业都参与到房地产开发的过程中来。大量的房地产企业出现了供大于求的现象,要想在市场中占据一席之地,需要不断提高自身的资金持有比例。但是当前房地产企业的发展已经走到了一个瓶颈的时期,融资的难题主要体现在以下的几个方面:

1.1 资金需求规模大,外源融资依赖性强

房地产开发行业建设的周期比较长,资金消耗的量较大,有的房地产从项目开始立项到项目完成要耗费3-5年的时间。因此,房地产开发要耗费大量的资金,一旦资金不够,房地产工程极有可能中途烂尾,影响整个行业的声誉。一般情况下,

房地产企业要想提升建设质量,都会拓展融资的渠道,不断拓宽资金来源。

1.2 融资一般是以土地和房产为抵押

房地产的开发主要依靠土地资源,土地资源比较珍贵,不可再生,价值会伴随时间的进展不断提高。如今城市的现代化进程逐渐提速,不少的房地产企业将自身的发展定位在城市之内,不断地提升了土地资源的价值增长。不少的房地产投资人在投资时,都会运用房产和土地作为抵押条件,并向商业银行申请借贷,这样,银行也会及时审核房产和土地,并降低借贷风险。这种方式能够有效降低融资风险^[2]。

1.3 房地产企业财务风险较高

房地产的发展容易受到外界影响,这会使其价格不稳定。不管是前期的建设还是后期的运营都容易出现风险。如果再碰见通货膨胀,房地产企业就会面临更多的不确定性,国家会以及市场高地发展情况制定对应的策略,制定对应的发展规划,进而平衡房地产企业的发展,营造一个良好的发展气氛。但是此时也许项目销售将会面临困难,容易出现供大于求的局面。此外当前我国的房地产经济结构较为单调,竣工后款项的收集太过单一,主要凭借销售,行业的不景气对其后期的一系列工作都会带来影响,影响到资金的利用及回收,制约了企业的发展。

2 当前房地产企业融资面临的问题

2.1 融资环境的影响

政府颁布的城市规划是能够影响房地产企业的融资,即受

到外部政策环境影响。我国不少的房地产企业都会借贷来增加自身的资金来源,主要向商业银行申请借贷,商业银行在准予借贷时,操作会变得便捷,企业本身担负的风险也不高。因此,不少的房地产企业都运用这种方法。同时,商业银行会严格审核房地产企业的条件及资质,且当前的一些法律也会约束和限制房地产企业的投融资渠道。在进行借贷批款的同时,会对房地产企业的准入条件进行审核。而当前我国颁布的法律对现有房地产信托和债券融资渠道有了一定条件的制约,阻滞了房地产企业的融资。除此之外,金融市场和证券市场也会影响房地产企业的融资^[3]。

2.2 房地产企业自筹资金能力较低,融资渠道窄

目前我国的房地产企业的融资方式包含内外部两种融资方式,内部融资包含为银行预收的长期购房首付定金,或自有项目资金等,这种融资方式成本较低,对于有的房地产开发商来说,对于首付购房定金,或全额的购房款,能够直接用正在住房建设的资金项目里面,还能够将一部分风险转嫁到购房者身上,但是这种方式不能有效满足实际的需求,不能有效满足资金的运营需要。房地产企业的外部融资方式除了上述的借款外,还有发行股票、运用外资、房地产信托等,这种融资方式成本比较大,但是资金比较充沛,但是如果房地产企业不能规避风险,这种方式就会给企业带来极大的损失。这融资方式都有一定的缺陷,有时并不能完全满足房地产企业的需求,因此房地产企业应当勇于创新,不断开创出新型的,具有时代特征的融资产品^[4]。

2.3 房地产企业融资利率增高

房地产企业在运行的进程中,商业银行在融资时,会产生一定的利息费用,简单来说企业会支付一定的融资利息,这部分利息会有对应的增收。但是随着时间的发展,融资的难度也会逐渐提升,企业资金的回收遇见了困境。

3 新时期解决我国房地产融资难的对策和建议

3.1 发挥环境的优势,开辟多元化的融资渠道

在新时期,要充分发挥环境的优势,从多个方面开展优化,如营销和管理、税务和经营、征信和公关等等,在开始策划工作之前,应当及时整合房地产资源,并将其系统化。运用当前较好的金融和市场环境,做好各方面的策划,以此来提升多元的融资能力。具体应从下面的这几个方面开展:一是做好融资战略。融资战略的确立要按照房地产企业的真实情况来开展,资金来源不同,应当按照房地产企业的资金来源方向,确定出最适合的方案,应当严格划分内源性和外源性的融资,最大限度发挥好对企业的帮扶作用。二是应当尽力提高房地产企业的融资多样性。提升融资能力应当从以下的几个方向开展:分别为股权融资、债券融资、银行借贷等方面来开展。还应结合房地产企业自身的发展来制定最优良的政策,以规避风险,提升发展质量。降低企业的成本,为企业营造一个良好的客观环境,为企业打开更加多元化的发展空间。三是应当建立多元化的融资队伍。专业化的融资队伍要在房地产内部开展,还应当及时引进多元化的方式,不断增强自身的队伍建设,为企业筑造一个优良的发展氛围^[5]。

3.2 构建完备的风险防控体系

房地产企业的融资和资金密切相关,近年来,我国房地产企业发展进入了一段时期的低谷期,一方面由于投资不当,房地产在建工程中企业破产现象、烂尾楼现象屡见不鲜,不仅严重影响了房地产本身的发展,而且损害了政府的公信力,损害了人

民群众的利益,造成了不良的社会影响。为了有效调控房地产市场,房地产企业应当构建完备的风险防控机制,一方面,应当控制好企业的财务资金,精准掌握现金流与收益和资金之间的联系,保障企业的现金流始终健康稳定,时刻有充足的现金资金。另一方面,应当构建完备的风险预警和预算管理机制,管控好企业的资金支出,将资金用在最合适的地方,使其效用最大化;同时,建立有效的风险调控部门,房地产企业在工作时,会不可避免地遇见各种各样的风险,为了降低风险带来的损失,需要风险调控部门发挥相关职能,有效计算各种风险,将各种投资风险和融资风险都有效考虑进去,建立事前预防,事中控制和事后追踪的全套风险防范机制,最大限度避免风险带来的损害;最后还应加强实地调研,精准判断项目的具体情况,对每一个项目的可行性进行预判和调研,构建对应的预警体系,使项目能够发挥作用,具有可实施性^[6]。

3.3 开发多种丰富的融资产品

从目前来看,我国房地产市场的融资产品种类比较单调,不能满足日益增长的融资需求,为了有效解决这一问题,应当与时俱进,不断丰富融资产品,使融资更加丰富,为房地产企业提供更多发展的机遇。当前我国房地产企业根据具体资金的用途,开发出了许多的融资产品,如基金、保险、证券和信托等,并在监管市场的基础上加强风险调控,使融资产品的种类越来越多样化。当前我国市场上的融资方式包含内部融资、债务融资和股权融资等,股权融资方式有时会对企业的股权产生影响,部分企业不会选择这种方式,但是要想实现健康可持续发展,企业应当根据市场的变化,灵活地调整融资策略,灵活地运用多样化的方式来加强项目建设,为企业的长远发展打下基础。同时,国家也应及时颁布优惠政策,根据房地产市场的具体情况,为其开启多样的融资渠道,当前我国为房地产企业的资金持有率提供了明确的指标,要求最低为35%,因此股权融资有力更大的发展空间,在一定程度上能够保障融资的质量和效果。我们如果站在房地产的视角来看,从长远的眼光来看,企业内部投资资金充裕,其就具有发展的动力,企业就会有安全感。

4 总结

如今我国经济发展已经进入了一个新的阶段,在此背景下,应当加强房地产企业的调控,及时分析房地产企业的融资现状,及时解决融资难的问题,并提出对应的解决策略,实现其健康发展。

参考文献:

- [1] 王颖. 新形势下房地产企业融资对策研究[J]. 畅谈, 2021(19): 67-69.
- [2] 张俊霞. 我国中小房地产企业融资对策研究[J]. 行政事业资产与财务, 2011(24): 60-61.
- [3] 汤红兵. 房地产企业融资对策及风险防控[J]. 经济视野, 2014(6): 46-46.
- [4] 陈玉俊. 新形势背景下房地产企业融资困境及对策[J]. 投资与创业, 2022, 33(6): 50-52, 65.
- [5] 贾丽娜. 当前环境下房地产企业融资问题与对策分析[J]. 中国民商, 2021(2): 31, 33.
- [6] 熊会敏. 房地产开发企业融资的方式、难点问题及解决对策[J]. 中国集体经济, 2021(20): 90-91.