

株洲市中小型房地产企业融资问题及对策研究

谭冰

湖南工业大学, 中国·湖南 株洲 412000

【摘要】这几年,政策调控力度加强,房地产开发企业负债率不断上升,企业发生系统流动性风险的可能性加大。为此,通过调查辖区内房地产开发企业、主管部门和金融机构,了解株洲中小房地产开发企业发展现状,摸清其主要融资渠道及特点,深入分析存在的问题,并从防控市场金融风险提出建议。

【关键词】株洲市;中小型房地产企业;融资;对策

1 株洲市房地产市场发展现状

1.1 进驻房企数量增加大幅攀升

通过相关部门统计数据发现,株洲市通过已在工商登记注册的开发企业共881家,增长速度很快。过去多年,株洲市知名房地产开发企业分别为华晨地产、湘银地产、联谊地产等本地的中小型房企。但最近几年,由于中央及地方政府出台一系列管控政策,持续加大一二线城市房地产市场的管控力度,抑制房价过快增长,大量百强房企不得不转向三四线城市发展,特别是在部分企业在三四线城市中持续获利后,向三四线城市下沉已成为行业风向标。截止2019年年底,入驻株洲这个四线城市的中国百强房企已有20家,市场下行,入市企业持续增多,特别是百强房企的进入,使得株洲房地产行业的竞争急剧增加,许多是本土企业,特别是中小型企业面临发展困境。

1.2 行业投资规模快速增长

投资增速高开低走。2018年一波的市场行情过后,各大城市房产存量市场急速降低,株洲市场的存量周期长期维持在0.7年左右,房企库存大幅下降,存货大量变现,企业的现金流不同程度改善,2018-2019年上半年,为了及时增加市场供给,更好抢占市场高地,株洲市房地产开发投资规模急速扩大,土地市场持续火热。前5个月均保持两位数增长,进入下半年后,回落到个位数增长,到年底,出现了负增长,全市开发投资高开低走,到2019年底,房地产开发持续低位徘徊。意味着2020年房地产开发新项目将大幅减少,如果没有项目支持,销售将难有增长。

1.3 住宅成交市场量跌价涨

在新建住宅方面,2019年,株洲市中心城区累计销售住宅面积389.57万 m^2 、金额139.54亿元,通过对数据的分析发现,2019年度株洲楼市出现明显降温的现象,成交总量低于过去五年年均水平,各项成交指标纷纷下滑。这其中,2019年新房网上市住宅签约价为6897元/ m^2 ,同比增长0.87%。虽然市场成交价格略有上升,但新房市场成交量快速下滑,呈现明显“有价无市”的现象。在二手房方面,2019年中心城区二手住宅交易面积为61.74万 m^2 ,同比下降38.62%;住宅成交均价为4165元/平方米,同比增长13.67%。二手住宅市场交易量严重缩水,且跌幅明显超过新建住宅,价格却又较大幅度增长。二手房成交

量急速萎缩反应出市场的观望情绪持续加重。

2 株洲市房地产企业融资现状

2.1 大型房企采用集团为主要融资主体

为管控集团风险,降低集团以及项目之间的风险关联程度,一般大型房地产开发企业会采取集团控股、城市公司独立经营的管理模式,在融资的过程中,一般不会用该城市公司作为融资主体。据相关管理部门反映,大型房企城市公司的资产平均负债率在30%以下,而一般全国百强房地产开发企业的资产负债率在70%左右,各城市公司的资产负债率明显远低于行业平均水平。

2.2 大型房企外部多渠道外部融资为主

碧桂园、美的等大型房企特别是国有大型房企拥有得天独厚的优势,外部融资能力较强,融资渠道也多样化。大型房企在项目开发过程中,除前期会占用少量自有资金外,这些企业多通过发债和信托融资等方式拿地,后期项目运营过程中主要靠外部负债融资(方式包括且不限于银行贷款融资,建设安防工程,建筑公司垫资等企业信用融资),筹措资金完成预售条件的建设,待开发项目完成销售、资金回笼后,逐步偿还负债。

2.3 中小房企自有资金居多

对于中小型房地产开发企业来说,内外部环境严峻很多,一来房地产市场调控趋紧,相关贷款的门槛持续提高,这使得企业外部融资难度持续加大。这迫使中小企业主要靠自有资金,当自有资金不是很充足的情况下,股东不得不通过个人抵押、质押、民间借贷等方式获取资金入股。

2.5 中小型房企外部融资渠道单一

中小型开发企业在开发过程中,因为自身企业信用、企业资质等诸多问题,难以通过发行债券和股票等方式进行融资。主要通过包括小贷公司融资、土地抵押贷款、在建工程抵押贷款、建筑公司垫资、房屋预售的预售款项,这两年融资环境更加艰难,股东个人抵押、质押、民间借贷比重进一步等形式融资占比持续上升,这也就出现了企业资产负债表体现的负债率较低,而股东个人负债率居高不下的奇特怪象。

3 株洲市中小型房地产企业融资中存在的问题

3.1 企业自身存在劣势

中小型房地产开发企业自身存在很多劣势,自身的实力基

础薄弱,外在整合资源的能力不够强,筹措资金能力偏弱;此外,中小型企业资金基本都不太充足,部分企业偶尔会出现还款难的问题。种种原因造成目前中小型开发企业普遍信誉度偏低,使得中小房地产开发企业难以获得开发贷款。

3.2 基本依赖市场行情

从株洲中小型企业房地产开发企业的融资现状可以发现,这些企业短期内的项目销售情况直接能够影响企业的经营运行,资金的正常运转过度依赖于行情,企业的自我控制力较低。2019年整体市场下行,销售情况不太乐观,市场去化远低于往年平均水平,中小型企业资金压力持续加大,流动性风险上升。

3.3 资金使用效率过低

当前,中小型企业房地产开发企业的资金使用效率普遍偏低,一是部分企业内部财务管理制度不完善,再加上老板自身观念等问题,导致资金使用效率不足。二是在企业开发的过程中,为了降低行业风险,即使企业能够顺利申请开发贷款资金,也会受到住建局的封闭式监管,要求专款专用。但就使得这些企业非常容易出现资金闲置与紧缺这两种矛盾状态并存的现象。

3.4 融资成本持续走高

房地产企业融资成本较高,普遍高于其他行业,且不同规模企业的融资成本相差较大,和企业实力,企业信誉度以及企业当前运营状况息息相关,而中小型企业房地产开发企业处于最弱势状态,获取融资的成本也在持续走高,企业负担过大。此外,信托公司和小贷公司的贷款年利率更高,特别是小贷公司,部分甚至超过30%,种种情况使得中小型房企在融资的过程中,不但要面临选择单一的局面,面临较大的财务成本压力以及巨大的财务风险的可能性也在大幅增加,严重影响企业的正常运营。

4 对策建议

4.1 强化内外部管理

由于各种原因,中小型开发企业的融资成本普遍高于其他行业,为了降低企业融资成本,一是企业自己应该通过降低企业负债率,提升自身财务管理水平,提升资金使用效率等多种方式,有效降低融资成本,保障企业资金健康有序运转。二

是营造相对公平公正的融资环境,缩小大型与中小型企业融资、审批以及预售政策等方面的待遇差距。

4.2 优化融资组合策略

优化合理融资组合策略,提升管理效率。制定合理的融资规划,财务部门应结合企业实际经营运行情况,从融资渠道、融资成本、融资风险等多个维度考虑,对企业融资规划进行有效优化,在实际的运行过程中阶段性做出调整。

4.3 提升资金使用效率

提升资金使用效率,降低现状中小型企业资金资金使用效率普遍偏低的状况。一是加强资金预算管理,定期对现金流及应付账款等进行核查,在确保不发生流动性风险的情况下,避免出现大量资金闲置或浪费,提升资金使用率。二是相关主管职能部门根据企业各项实际情况,灵活管理开发贷资金,提升企业资金使用情况。

4.4 降低企业负债

降低企业债务率,预防资金断裂风险。一是通过减少财务费用支出,减轻企业负担,尽可能将企业自有资金比例提高,降低资产负债率。二是面对当前复杂的市场行情,中小企业应加强对风险评估的重视程度,避免盲目扩张,严格对涉及成本的各个环节进行核算,为企业资金保留充足的流动性。三是加强开发企业的风险预警机制的建立,对区域内可能面临资金链断裂的中小房企进行重点监控,必要时适当资金支持或接管,避免资金断裂风险向金融机构及上下游企业扩散,形成系统性风险。

参考文献:

- [1] 乔晓荷.我国房地产企业债务融资问题及对策建议[J].企业战略,2019,(1):104-104.
- [2] 谢勇.中小房地产企业融资模式创新及竞争优势问题探析,2018,(11):14-15.
- [3] 蒋雁峰.中小房地产开发企业融资特点-问题及对策建议-以衡阳市为例 2019,(12):31-33.

作者简介:

谭冰(1982.6.9—),女,汉族,湖南株洲人,讲师,硕士,主要从事房地产市场研究。