

物流地产基金运营模式转型策略探讨

曲 伟

赤晓企业有限公司 广东 深圳 518000

摘 要:随着我国经济的快速发展,我国物流行业也迎来了飞速发展的机遇。由于国内物流行业发展速度快,资金需求量大,因此对物流地产的需求也在不断地提升。在这一背景下,很多国内物流地产企业都选择了基金运营模式来促进企业的发展,其中比较常见的运营模式包括:基金+自建、基金+合作开发、基金+ REITs等。从现阶段国内物流地产基金运营模式的现状来看,很多企业都存在着一些问题。本文通过对物流地产基金运营模式转型策略进行分析,探讨如何提升物流地产基金运营模式转型效率,促进企业实现更好地发展。

关键词:物流地产基金;运营模式;转型策略

Discussion on the Transformation Strategy of Logistics Real Estate Fund Operation Model

Qu Wei

Chixiao Enterprise Co., LTD., Shenzhen, Guangdong 518000

Abstract: With the rapid development of China's economy, China's logistics industry has also ushered in the opportunity of rapid development. Due to the rapid development of the domestic logistics industry and the large demand for capital, the demand for logistics real estate is also constantly increasing. In this context, many domestic logistics real estate enterprises have chosen the fund operation mode to promote the development of enterprises, among which the more common operation mode includes: fund + self-construction, fund + cooperative development, fund + REITs and so on. From the current situation of the operation mode of domestic logistics real estate fund, many enterprises have some problems. Through the analysis of the transformation strategy of the operation mode of logistics real estate fund, this paper discusses how to improve the transformation efficiency of the operation mode of logistics real estate fund and promote the better development of enterprises.

Key words: logistics real estate fund; Operation mode; Transformation strategy

引言

物流地产行业作为我国的一个新兴行业,在我国经济发展中占有非常重要的地位。目前,我国物流行业发展速度较快,但资金需求量大,资金回收周期长,因此很多企业都在寻求新的发展模式来促进企业的发展。随着物流地产基金运营模式的不断发展和完善,很多企业都选择了基金运营模式来促进企业的发展。但在实际运行过程中,很多企业还存在着一些问题,如:物流地产基金运营模式缺乏规范性、管理人才匮乏、物流地产基金管理经验不足等。因此,本文主要针对现阶段国内物流地产基金运营模式中存在的问题进行分析,并针对这些问题提出了相应的转型策略,以期提升物流地产基金运营模式转型效率提供参考。

1 物流地产基金运营模式转型的重要性

随着我国物流行业的快速发展,物流地产的投资需求也在不断增加,从目前来看,物流地产行业竞争十分激烈,尤

其是在房地产投资下行的情况下,很多企业都面临着较大的经营压力。为了应对这种局面,物流地产企业需要不断创新自身的运营模式,提高企业的竞争实力。

物流地产基金运营模式转型有利于促进企业更好地发展。随着我国经济的快速发展,我国的物流行业也得到了迅速发展,并成为了支撑我国经济发展的重要力量。在这一背景下,国内很多物流地产企业都面临着较大的资金压力。为了缓解企业资金压力,很多物流地产企业都采取了基金运营模式来促进企业发展^[1]。在这种情况下,基金运营模式能够有效解决资金问题,使物流地产行业实现更好地发展。

此外,提升物流地产基金运营模式转型效率,有利于推动行业健康发展。目前,很多物流地产企业都存在着融资渠道比较单一、资金压力较大等问题。在这一背景下,通过基金运营模式来促进物流地产行业的健康发展是非常有必要的。因此,物流地产基金运营模式转型也逐渐成为了当前主

要的转型方向。

2 物流地产基金运营模式的现状

物流地产行业作为我国新时代下的新兴行业,具有极高的发展潜力,因此在经济发展过程中受到了社会各界的广泛关注。物流地产行业与传统房地产行业相比,具有投资规模大、回报周期长的特点,因此对资金的需求量较大,资金回收周期也相对较长。而物流地产基金是一种比较新颖的金融投资模式,通过对物流地产项目进行投资,能够有效地解决企业在发展过程中遇到的资金问题。

另外,物流地产基金运营模式能够有效地降低物流地产企业在发展过程中遇到的资金风险,从而保证企业正常运营。但在实际运行过程中,很多企业还存在着一些问题。这些问题都会对物流地产基金运营模式转型产生较大影响。因此在这一背景下,如何提升物流地产基金运营模式转型效率,是当前物流地产行业所面临的重要问题之一。从国内来看,由于我国物流地产行业起步较晚,因此,在物流地产基金运营模式方面还存在的不足主要表现在以下几个方面:

我国物流地产行业的金融体系不健全,金融机构数量较少,导致资金供给不足,制约了物流地产行业的发展。第二,我国的物流地产基金运营模式缺乏规范性,在实际操作过程中也存在着一些问题。第三,国内物流地产基金运营模式缺乏专业的人才,导致基金管理水平较低。从国外来看,美国是全球最大的物流地产市场,其在物流地产基金运营模式方面也取得了很大的成功。例如:美国凯雷投资集团是全球最大的房地产投资管理公司之一^[2]。该企业通过建立凯雷私募股权投资基金,对不同类型的资产进行收购和整合,将这些资产在不同地区进行组合后再投资于房地产市场。

该企业对物流地产领域的投资方式,主要包括私募股权和房地产基金两种形式。其中私募股权投资主要是通过私募股权融资方式来进行资金募集,而房地产基金则是通过房地产项目来进行融资。通过该企业的成功案例可以看出:美国物流地产基金运营模式在运行过程中具有很多优点,其在实际操作过程中也具有很大的优势。

由此可见,我国物流地产基金运营模式的现状具体在于:(1)企业在基金运营模式下投资了物流地产项目,但是却没有充分发挥出基金的作用,没有实现对物流地产项目的有效控制;(2)物流地产企业在基金运营模式下,其自建物流项目的资金压力较大,不能满足物流地产企业对资金的需求,从而影响了企业的发展;(3)由于没有对物流地产项目进行科学有效的评估,不能充分了解物流地产项目的实际情况,从而导致在基金运营模式下出现了资金分配不合理的问题;(4)企业在基金运营模式下投入了大量资金建设物流地产项目,但是由于缺乏专业的管理人才和相应的管理体系,导致物流地产项目出现了许多问题^[3]。

3 物流地产基金运营模式转型的策略

3.1 建立完善的融资渠道

物流地产基金运营模式的转型,首先需要解决的就是资金来源问题,因此基金运营模式的转型必须建立完善的融资渠道,以便满足物流地产基金的快速发展。包括直接融资和间接融资,直接融资包括发行债券和股票,而间接融资则主要是通过银行贷款等方式进行。

一方面,可以通过企业自身上市融资来筹集资金;另一方面,也可以通过发行债券来获得资金。由于物流地产项目投资周期长、资金回收慢,因此物流地产基金投资的回收周期也相对较长,通过上市融资方式能够筹集到短期的资金。另外,通过发行债券筹集资金也能够解决长期资金来源问题。

3.2 重视物流地产基金的风险管理

通过对物流地产基金运营模式进行分析可以发现,现阶段很多物流地产企业都选择了“基金+自建”、“基金+合作开发”、“基金+REITs”等运营模式,这些运营模式的选择与应用是企业在发展过程中需要关注和考虑的重要内容。在这种情况下,企业想要实现更好地发展,就需要合理选择和应用相关的基金运营模式,促进企业实现更好地发展。

在实际发展过程中,物流地产企业需要重视对基金运营模式的应用,并对相关风险进行有效控制。具体而言,物流地产企业在选择基金运营模式时,需要考虑到各种风险因素,并合理选择和应用合适的基金运营模式。例如,在选择“基金+自建”的模式时,物流地产企业需要选择较为稳定的市场和发展环境,并将市场风险作为重要的考虑因素,保证企业可以获得稳定的投资收益。

3.3 降低信息不对称性

在物流地产基金运营模式转型过程中,为了更好地满足实际需求,需要关注和了解其中存在的信息不对称问题,并采取有效的措施加以解决,促进物流地产基金运营模式的完善。在实际发展过程中,需要合理地进行基金运营模式的选择,并结合实际情况制定科学合理的管理方案。同时,企业在应用相关模式时需要注重信息平台的构建,能够有效地降低信息不对称性。

此外,在实际应用过程中,还需要注重平台建设工作的开展,可以选择合适的方式对物流地产基金运营平台进行构建。在这种情况下,企业就能够更好地对物流地产基金运营模式进行组织,从而有效地降低信息不对称性对企业发展的影响。

3.4 提高基金运营效率

随着我国物流地产行业的不断发展,对相关的物流地产基金运营模式也提出了更高的要求,因此在实际发展过程中,企业想要实现更好地发展,就需要合理选择和应用相关的基金运营模式。通过对物流地产基金运营模式进行分析可以发现,现阶段很多企业都采用了基金+自建的形式。

3.5 推动物流地产基金与产业整合的实现

物流地产基金的发展是以产业整合为基础的,并且也是

以基金运营为前提的,因此在实际发展过程中需要做好两者的结合,推动物流地产基金与产业整合的实现。首先,需要对物流地产基金进行合理设计和规划,以此为基础能够有效推动物流地产基金与产业整合实现。在这个过程中,需要结合企业实际发展情况和市场需求,设计出符合企业发展要求的物流地产基金运营模式,从而推动企业实现更好地发展。

其次,要注重物流地产基金与产业整合实现的有效性,在这个过程中需要做好产业整合相关工作,做好行业资源的合理利用,促进企业实现更好地发展。最后,还需要注重物流地产基金与产业整合实现的协同效应,通过这种方式能够有效推动物流地产基金与产业整合实现的有效发展。在物流地产基金运营模式转型过程中,企业要注重相关问题的有效解决,并基于实际情况来制定适合自身发展需求的转型策略,要随时根据实际情况来对基金运营模式进行合理地调整和优化,从而使模式更好地发挥其作用。

因此,针对目前存在的问题,企业还可以采取以下策略来促进基金运营模式转型:

制定完善的法律法规。当前很多企业都在面临着转型升级问题,在这一背景下,需要制定完善的法律法规来对物流地产基金运营模式进行有效地管理和约束,促进企业实现更好地发展;建立健全专业人才管理机制。

第二,随着我国经济水平不断地提升和发展,物流行业也迎来了飞速发展的机遇。但是由于行业竞争压力不断增加,导致企业间出现了激烈的竞争现象。因此,企业需要建立完善的人才管理机制和专业人才管理体系来促进企业更好地发展,还要加大资金投入力度。

第三,为了更好地促进物流地产基金运营模式转型策略的有效落实和实施,企业需要重视市场调研工作,从实际

出发来制定符合市场实际情况的转型策略,做好风险防控工作。由于当前市场竞争压力比较大,需要做好风险防控工作来确保企业可以更好地开展基金运营模式下的转型策略。

第四,提高专业管理水平。面对当前物流地产基金运营模式转型策略中存在的一些问题,如缺乏专业管理人员、缺乏市场竞争意识、缺乏有效管理机制等。因此企业需要加大对专业管理人员的招聘和引进力度,需要加大对创新意识、创新思维的培养力度。

结语

综上所述,随着我国物流行业的发展,物流地产行业也迎来了新的发展机遇。目前,越来越多的物流企业都开始选择基金运营模式来促进企业的发展,但是在具体的实践过程中,很多企业都存在着一些问题,部分企业内部管理人员对基金运营模式存在一定的误解,在管理过程中也存在着一些问题。因此,为了提高物流地产基金运营模式转型效率,促进企业实现更好地发展,相关企业要针对这些问题提出相应的解决措施。加强内部人员管理,提高其对基金运营模式的理理解;制定合理的战略目标,明确企业发展方向;提高物流地产基金管理人员的素质和能力水平等。只有这样才能为企业更好地发展奠定基础。

参考文献

- [1]刘水,孙小东.大数据背景下物流地产前景分析[J].中国房地产,2021(11):53-59.
- [2]刘英.物流地产REITs价值评估研究[D].兰州财经大学,2022.
- [3]梁慧雅.物流地产REITs运作模式及风险分析[D].浙江工商大学,2022.