

大连市房地产企业融资现状研究

甘霖 由敬亭

(辽宁对外经贸学院)

摘要: 房地产业发展已经成为大连市经济主要支柱之一,为大连经济增长做出突出贡献。现如今越来越多人关注房地产业发展,房地产业发展不仅可以推动经济发展同样也可以解决居民住房等问题。大连市房地产企业发展所面临最主要问题就是如何进行有效融资。融资机构的投资对象大多数为成熟企业,但是成熟企业对于融资需求依赖度并不像中小型企业那样需要。中小型企业房地产企业在初期发展需要进行一定规模融资。如何解决中小型企业房地产企业融资难的问题是每一个企业共同关注的问题,因此,此次研究基于大连市房地产企业融资现状进行分析并给出合理建议,促进大连市房地产企业持续发展。

关键词: 房地产 融资 发展 大连

Abstract: the development of the real estate industry has become one of the main pillars of Dalian's economy and has made outstanding contributions to Dalian's economic growth. Nowadays, more and more people pay attention to the development of the real estate industry. The development of the real estate industry can not only promote the economic development but also solve the housing problems of residents. The main problem faced by the development of real estate enterprises in Dalian is how to carry out effective financing. Most of the investment objects of financing institutions are mature enterprises, but the dependence of mature enterprises on financing demand is not like that of small and medium-sized enterprises. Small and medium-sized real estate enterprises need a certain scale of financing in their initial development.

Key words: real estate financing development Dalian

一、大连市房地产融资现状

(一) 融资渠道和方式

融资本质是资金融通,其目的在于通过特殊渠道进行资金筹集为企业发展提供足够经济。大连房地产行业特别是中小型企业在前期的发展过程当中需要进行一定程度上的融资,但是对于中小型企业来说抗风险能力较弱,因此较难进行融资。对于房地产行业来说,企业的融资大致可以分为内部融资与企业外部融资两大类。内部融资是指企业内部资金筹集,大致为企业日常经营获得经济效益,或者是企业内部固定资源或其他折旧资源等。外部融资是指企业向其他经济主体进行资金筹集。中小型企业外部融资方式常用的有股票、债券、积极或者是银行贷款等方式。内部融资可以在一定程度上解决企业发展需要,但是对于中小型企业来说,在发展初期内部融资效果十分有限。因此中小型企业要想解决发展所需要资金还是得通过外部融资。外部融资对于发展中的中小型企业来说并不是十分友善,其最主要原因在于中小型企业抗风险能力较弱。虽然我国目前融资渠道及方式众多,但是仍然不能够解决大连市中小型企业发展的需要。

(二) 房地产企业融资现状

1. 企业数量现状

目前大连市房地产行业企业数量呈现出每年不断增长的趋势加大房地产行业竞争力,此外大型房地产企业进一步集中压缩了中小型企业企业的生产空间。房地产行业是大连市经济增长的主要支柱之一,因此国家对于房地产的发展是采取鼓励政策。虽然房地产行业具有高成本特点,但是其经济收益也是十分客观。因此在国家政策支持下以及行业环境利好情况下,房地产企业每年在不断增长。由于大连市房地产行业发展特殊性,其房地产市场集中度较强。大型房地产行业由于自身实力较强加上对资源的掌握远远高于中

小型房地产企业,使得大连市中小型企业企业生存空间进一步缩小。大连市房地产行业企业数量每年不断增长使得中小型企业竞争压力巨大,加上大型房地产企业对于中小型企业企业生存空间的压缩,使得大连市中小型企业融资变得更为艰难。房地产企业数量越多房价会逐渐降低反之则会提高。根据图 1-1 数据可以看出大连西岗区是房价增长最快的地区之一,反应出该地企业数量较少房价过高。图 1-1 反应出大连房价整体比去年提高同样也表面大连市房地产企业数量较少。

图 1-1 大连房价排行榜

| 大连房价排行榜 | | | | |
|---------|------|-----------------------|---------|---------|
| 排名 | 区域 | 均价(元/m ²) | 同比去年 | 环比上月 |
| 1 | 中山区 | 22,355 | +0.9% | +1.32% |
| 2 | 西岗区 | 22,083 | +12.94% | +0.76% |
| 3 | 沙河口区 | 20,402 | +7.36% | -1.55% |
| 4 | 甘井子区 | 19,607 | +9.98% | -6.13% |
| 5 | 市区 | 18,809 | +1.62% | -3.64% |
| 6 | 开发区 | 12,385 | +10.38% | +5.05% |
| 7 | 金州区 | 9,921 | +1.49% | +2.82% |
| 8 | 旅顺口区 | 8,707 | +10.2% | -15.47% |
| 9 | 普兰店区 | 7,132 | +7.26% | -2.99% |
| 10 | 庄河市 | 6,930 | +1.41% | +1.12% |
| 11 | 瓦房店市 | 6,409 | -0.42% | -0.22% |

数据来源聚汇数据

2. 资金需求现状

因为受到疫情影响,大连房地产业发展速度有所放缓,但是自 2010 年以来大连房地产行业投资总额一直保持着持续增长。在这种投资规模巨大环境下,房地产企业特别是中小型企业融资的要求变得更为严格。随着房地产行业企业数量每年不断增加以及大型房地产企业对于行业资源垄断,中小型企业企业融资活动变得更为艰难。房地产行业资金需求一直以来十分巨大,虽然在 2015 年左右受到国家抑制房价政策落实,投资规模有所下降,但是之后投

资规模也开始逐渐上涨。自 2018 年受到疫情影响,大连房地产行业投资规模又再次下降。在疫情影响下投资规模缩小,但是大连房地产行业资金需求仍然十分巨大,在这种情况下,中小型房地产企业面临着资金需求大但是难以进行融资的困境。

3.资金来源现状

大连市房地产企业的资金来源大致可以分为两部分,一部分是自筹资金,其主要是企业经营者通过自身筹集到的资金。大连市房地产企业另一部资金来源于贷款,大多数是通过银行进行贷款筹集所需要资金。这两份资金来源也从侧面证明大连市房地产企业融资渠道狭窄等问题。因此中小型企业由于自身先天优势不足加上融资渠道狭窄,融资活动变得更为艰难。

4.国家政策现状

纵观房地产行业国家政策方面,近几年房地产行业宽松政策分别为 2008 年面临国际金融危机的影响放宽房地产限制发展政策,以及 2014 年去库存环境下放宽贷款限制等。国家方面虽然是鼓励房地产发展,但是处于房价过高因素,对于房地产企业方面相应颁布一些列限制政策。因此在房地产行业政策方面,有限制也有鼓励。

二、大连房地产融资面临的主要问题

(一)融资体系不完善

大连市房地产业发展以来融资体系仍然不够完善,不能够满足房地产企业日常需要。大连房地产行业融资体系不完善主要表现在房地产金融市场仍然以一级市场为主,其二级市场还需要进一步发展完善。纵观整个房地产金融市场因受到我国经济环境影响,其市场未形成健全的市场体系,不能满足房地产业发展需要。在大连房地产金融市场当中一级市场虽然存在许多融资机构,但是仍然以商业银行为主,其他关于房地产行业抵押贷款等业务仍然较少。大连市房地产企业融资通常选择商业银行进行贷款,直接融资仍然较少。其主要原因在于我国金融体系不完善,未能形成满足企业需求的多元化融资支持体系。我国对于上市企业要求较高,另外由于中小型房地产企业由于自身因素限制,许多中小型企业难以实现上市融资。从侧面也反应出我国金融体系不够完善。虽然中小型房地产企业可以通过商业银行进行短期贷款,但是由于房地产行业具有建设周期特点,导致短期银行贷款难以满足中小型房地产企业实际需求。现如今这种融资体系不完善融资结果不合理的环境下,大连市中小型房地产企业发展举步维艰。

(二)融资渠道狭隘

大连中小型房地产企业前期发展主要依靠的是内部融资也就是自有资金,但是由于中小型房地产企业资金有限,因此不能够满足中小型房地产企业实际发展当中需要。具研究表明中小型房地产企业自有资金在整个项目当中只占一小部分,其主要还是依靠外部融资资金,所以外部融资对于中小型房地产企业发展来说十分重要。由于中小型房地产行业自身存在限制,不能够满足债券、股票等发行要求,因此通常中小型房地产企业的融资渠道多为商业银行贷款。这从侧面反映出大连房地产行业融资渠道狭隘,不能够满足大连房地产业发展实际需求。

(三)融资成本高

大连房地产行业具有周期长、投资大、流动性差、风险高等特点,因此房地产行业融资需要进行大规模融资且流动性要强。中小型房地产企业融资由于自身限制因素,导致其主要融资方向为商业银行贷款。由于房地产行业其发展周期长,融资主要用于弥补自身经营发展需要,其贷款周期通常为两到三年的中期贷款。这种中期贷款与其他同期贷款相比较其准利率高达 80%,房地产行业与其他行业相比较其融资成本也高达 10%。对于中小型房地产企业来说,融资时面临着融资成本高、融资条件限制,导致中小型房地产企业融资难以满足企业实际需求。

三、大连房地产融资发展建议

(一)完善融资市场体系

目前大连房地产融资市场不完善主要体现在过渡依赖商业银行贷款,二级市场发展不够成熟不能满足中小型房地产业发展需要。为保障大连市房地产行业持续发展,应该完善大连市房地产融资市场体系。根据大连房地产行业融资需求,完善融资市场体系可以从金融市场建设的角度出发。由于我国一级市场限制严格,导致不少中小型企业难以上市融资,可以根据房地产企业特殊情况进行适当放宽限制。另外加快完善二级市场建设,从而满足房地产业发展需求。

(二)拓宽融资渠道

融资渠道关乎着大连市房地产企业的融资是否便捷,拓宽融资渠道可以促进房地产业发展。大连市房地产企业拓宽融资渠道首先可以从企业内部出发,创新融资模式,通过复权融资改善企业融资现状。另外中小型房地产企业拓宽融资渠道也可以通过企业间联合的方式,共同开发房地产项目。这种联合开发的融资模式,在一定程度上也可以拓宽大连市房地产企业融资渠道。

(三)优化融资选择

大连市房地产中小型企业在前期的融资过程当中,因为自身发展需要同城会选择进行商业银行贷款。由于中小型房地产企业建设周期长,选择贷款同城在两到三年左右导致中小型房地产企业融资成本加高。针对融资成功过高,中小型房地产企业可以通过优化融资选择从而降低成本。中小型优化融资选择可以从企业内部以及外部融资角度出发。中小型房地产企业可以改善股份制,从而提高内部融资效率。外部融资方面中小型房地产企业可以选择合适贷款业务,或者通过与其他上下游企业进行项目联合开发,提高企业融资效率。

项目名称:大连房地产市场发展风险研究;项目编号:202010841005

参考文献:

- [1]车涛涛.房地产工程中甲方管理的探讨及应用[J].大众标准化,2022(06):74-76.
- [2]洗美桃.房地产企业财务报表分析研究[J].质量与市场,2022(06):19-21.
- [3].欢迎加入上海市房地产科学研究院[J].上海房地,2022(03):63.