

# 论新形势下房地产企业融资策略及风险控制

李恒宝

(苏州君风投资有限公司,江苏 苏州 215004)

**摘要:**近年来,随着我国市场经济不断发展以及产业结构不断调整,房地产市场受价格因素影响呈逐年下滑的趋势,新的市场经济发展形势给房地产企业的可持续发展带来了巨大的挑战,随之而来,房地产企业也将面临巨大的融资风险。本文以新形势下房地产企业融资现状为切入点,深入分析新形势下房地产企业的融资策略以及风险控制,进而为房地产企业的融资策略创新以及财务风险控制提供参考性建议。

**关键词:**房地产;融资策略;风险控制

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.06.109

## 1 新形势下房地产企业融资现状

### 1.1 宏观调控政策趋紧

自我国资管新规于2018年开始执行之后,央行全面清理了表外业务,并对信托资金渠道进行了压缩。2019年,银保监会更是出台了“23号文”,对金融机构作出了明确的规定,自此,我国各大商业银行以及信托机构等对房地产的融资开始了严格管控,各大金融机构在相关规定的严格要求下对房地产行业的发展进行科学调控,宏观调控政策的日益趋紧虽然极大的降低了金融风险的发生几率,但是给房地产企业的融资过程带来了一定的困难。

### 1.2 我国资本市场发展滞后

虽然我国执行改革开放政策已逾三十年,但是我国的资本市场从客观角度来看依然属于发展阶段,各个方面都有待完善,金融市场当中缺乏新的金融创新工具数量,对房地产企业的贷款形式多以抵押贷款为主。新经济发展形势下,我国资本市场发展的滞后使得房地产企业的直接融资方式面临较大的困难,绝大多数房地产企业都无法通过上市进行高效融资。

### 1.3 融资成本居高不下

房地产企业的“企业”属性决定了房地产项目的盈利特性,影响房地产项目盈利的传统因素有土地成本、建安成本以及税费成本,在新经济形势发展背景下,房地产企业的成本因素还要加上融资成本。现阶段,我国房地产企业的融资成本居高不下,通过调查分析得知,目前我国房地产企业的海外债规模发展呈逐年递增发展趋势,而信用债规模呈现逐年递减趋势,而信用债的融资成本要低于海外债的融资成本,进而造成了房地产企业融资成本逐年提升。

## 2 新形势下房地产企业创新融资策略

### 2.1 开展股权合作开发模式

随着“去杠杆”政策的深入贯彻落实,房地产企业需要转变以往直接获取土地的传统方式,采取股权合作间接获得土地的方式进行融资。一方面,开展股权合作开发模式有利于大型房地产企业降低拿地环节的不确定性,对拿地成本实现有效控制;另一方面,开展股权合作开发模式有利于中小型房地产企业降低资金方面的压力,进而便于房地产项目后续开发和销售的推进。同时,开展股权合作开发模式能够同步降低负债比例和融资成本,降低房地产企业的财务风险。

### 2.2 资产证券化融资策略

地产宏观经济政策的趋紧使得房地产企业获取银行贷款的难度加大,因此,我国房地产市场要加快房地产信托投资基金的建设步伐,将房地产企业的资产进行证券化处理,以发行收益凭证为载体,对投资者资金进行全面整合,特定的房地产企业会获取专门投资机构的针对性投资,进而实现依托发债来实现融资的方式。房地产企业采用资产证券化融资策略是我国金融业实现现代化发展的必然趋势,对房地产行业未来的高质量发展具有十分重要的意义。

### 2.3 海外发债策略

简单来讲,海外发债策略就是房地产企业通过境外上市的方式

借助海外债券市场发行债券进行融资的方式。由于当前我国国内房地产市场竞争十分激烈,国内的融资渠道竞争压力十分巨大,一些实力十分雄厚但在国内属于非上市的房地产企业可以采用海外发债的融资策略,一方面,可以有效提升房地产企业直接融资的效率;另一方面,可以方便房地产企业发行外币债券,进而提升房地产企业的融资能力,推动房地产企业的可持续性发展。

## 3 新形势下房地产企业的风险控制策略

### 3.1 构建系统性和持续性的风险预警机制

房地产企业要想实现高质量的可持续性发展就必须构建系统性和持续性的金融风险预警机制。一方面,房地产企业需要依照自身的战略管理、行业政策以及经济周期从外部着手进行经营风险和财务风险的风险预警机制建设,立足于企业的存货变现能力,构建经营风险的多为评估体系,对企业的偿债能力进行预见性分析,进而对可能出现的财务风险进行判断;另一方面,房地产企业需要对外部经济市场和宏观经济政策制定系统性的预警机制,依照各类风险因素制定动态化的财务内部管控策略,进而保障风险预警机制的系统性和持续性。

### 3.2 执行合理规划后的理性融资策略

随着新形势下房地产企业的市场融资策略逐步放宽,房地产企业也将面临更多的融资风险,因此,房地产企业需要对融资策略进行合理的规划,采用理性的融资方式,确保企业融资策略的理性化。首先,房地产企业需要对自身内部财务环境有着清晰的认知和把控,企业的融资策略和融资规模要充分考量企业自身的汇款周期,并明确投资需求;其次,房地产企业要针对自身的经营状况和发展阶段对可选的融资渠道进行分析比对,选择的融资方式一定要贴合企业现阶段发展的实际需求,围绕企业总债务和现金流来多为考量融资成本。

### 3.3 提升企业流动性管理水平

房地产行业属于典型的资金密集型行业,房地产企业对资金流动性敏感度要求特别高,在新形势行业弱周期的背景下,房地产企业的财务风险控制需要加强流动性管理,对行业的未来发展态势要进行科学的研判。首先,房地产企业要加强资产负债的重视程度和管理力度,对企业自身的项目布局和土地储备都进行灵活调整;其次,房地产企业需要将财务内控的重心放在项目建设以及整体运营周期当中,完善资金管理制度,提升财务内控水平,进而规避成本资源浪费。

## 参考文献

- [1]夏湘涛.房地产企业融资策略与风险控制研究[J].企业改革与管理,2020(13):117-118.
- [2]郑林颖.建筑企业融资方式及融资成本控制研究[J].财会学习,2018(09):112.