

房地产企业融资现存问题及优化措施研究

王玉强

(中交城市发展(山东)有限公司,山东 济南 250012)

摘要:房地产企业运行的过程中,会受到这样那样因素的影响,产生融资问题,影响企业的稳定运行。融资是房地产企业可持续发展的主要手段,是提升企业竞争力的方法之一。为了解决房地产企业融资中存在的内部风险、外部风险,文章以房地产企业融资为研究对象,基于房地产企业特点与融资方式,对如何解决融资中存在的问题,提出几点建议,希望对相关人士提供一定价值的参考。

关键词:房地产企业;融资;风险防控意识;管理制度

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.10.124

在国家政策的宏观调控下,房地产企业面临着融资困难,发展缓慢的问题。如何提升房地产企业的经营水平,使其在发展中获得更多资金的支持,是目前需要解决的问题。为了推动房地产企业健康、稳定发展,本文就房地产企业融资相关内容进行分析。

1 房地产企业相关内容

1.1 房地产企业特点

房地产企业作为我国经济发展的重要组成部分,主要具备以下特点:第一,运营周期长。房地产企业经营管理内容较多,包含决策、拿地、设计、施工、销售等等,每一环节的工作都需要较长的周期与充足资金的支持。若是在企业运行中受到市场环境的变化影响,那么企业的工作则会出现资金风险,需要通过融资的方式解决存在的问题,产生融资需求。第二,多环节加杠杆。房地产企业具有高负债的特征,从最开始的拿地到销售,每个环节都需要加杠杆,如在拿地的过程中,需要缴纳一定的保证金,以获得参与资格。在缴纳土地保证金的同时,还要向金融机构借款,或者是向银行申请贷款,以此满足自身提升自身的资金需求,利用此自身的优势与资金保障,获得土地的使用权。在各个环节工作的过程中,会对企业的经济运行产生较大的风险,若是出现资金不足的情况,则会直接影响资金的使用。因此需要以融资的方式,保证自身资金的充足性。

1.2 房地产企业融资方式

通过对当前房地产融资方式的分析,主要包含以下两种不同类型的融资方式:

首先,传统型融资方式。这一方式主要包括内源融资、银行贷款、信托融资与不动产融资租赁。第一,内源融资,利用自身的资产完成所需要资金的筹集。房地产企业运行的过程中,积累了较多可自由分配使用、无须偿还的资金。这些资金就是房地产企业融资内源融资的主要对象。第二,银行贷款^[1]。与其他融资方式相比,这一融资手段具有成本低,速度快的特点。在银行中贷款的过程中,企业需要具备良好的资质、信誉、偿还能力,通过为银行提供抵押物或者保证金的方式获得相应的。第三,信托融资。这一方式

主要是以信用担保或者担保物的方式获得信用资金。由于商业银行对企业贷款有着较高的标准,所以部分企业为了获得更多的资金,会通过信托融资的方式解决自身的资金缺口。与贷款银行贷款相比,信托融资的贷款利率相对较高,具备放款速度快的特点,可以满足房地产企业的资金需求。第四,不动产融资租赁,目前房地产租赁工作主要是运用在商业地产中,通过售后租赁的方式获得资金,满足自身的资金需求。

其次,创新型融资。创新型融资的方式主要有四种,包括房地产信托投资,资产证券化、商业抵押担保证券,商业抵押贷款支持票据,个人住房按揭贷款资产证券化。不同的融资方式有不同特点,满足企业基本的资金需求。

2 目前房地产企业融资中存在的问题

2.1 外部因素风险

在房地产企业融资的过程中,非常容易受到外界因素的影响,造成融资困难或者是经营问题。通过对房地产企业融资情况的分析,发现影响企业融资的外部因素主要有以下几点:

第一,国家政策在更新与调整,增加企业的融资难度。住建部结合央行提出的三道红线融资监管新规,对企业资金运行产生较大的影响。国家出台政策的目的是减少了信贷风险,保证各个行业稳定运行^[2]。政策的完善,规范行业发展的同时,也为房地产融资带来一些压力。若是在企业运行的过程中,出现资金链断裂的问题,那么将会对企业的未来稳定发展产生影响。正是因为国家政策的完善,所以提升企业对资金管理工作的重视,明确资金管理工作的的重要性,无形中提升了企业规则意识。

第二,商业银行的要求逐渐提升。随着房地产行业利润的降低,银行的融资要求逐渐提升,需要企业具备较好信用能力与偿还能力,只有这样才能满足银行基本的贷款需求。在房地产行业快速发展的过程中,企业对资金的要求也越来越高,需要大量的资金支持业务活动的实施。由于房地产企业的特殊性,增加的贷款需求与还款风险。为了规范房地产市场,提升房地产企业的综合素质,减少

不规范运行对企业发展的影响,所以提升银行融资要求。但是部分企业并不具备银行融资的基本需求,所以无法在银行这一渠道实现融资的目的,增加了运行难度。

第三,房地产库存量较多,由于房地产行业的特殊性,所以导致房屋库存量较大,无法吸引更多的消费者参与的房屋的购买中,影响了房地产行业的发展。

2.2 内部管理理念风险

房地产行业快速发展背景下,以往的高负债财务杠杆时代已经过去。在当前经济环境背景下,需要企业的管理人员根据时代的发展特点,调整管理模式与手段,降低资产覆盖率提升企业资产管理水平,减少融资问题出现的概率,实现自给自足。在实际工作中,通过提高留存效益占比的方式,可以为企业自身的建设发展提供内在支持,解决资金不足的问题。

但是,企业的管理者并没有意识到降低资产负债率的重要性,部分房地产企业管理人员仍采用传统的方式开展相关的工作,致使企业自身可动用资产有限,无法为后续项目的实施提供资金支持^[9]。此外,部分房地产企业管理人员对融资的认识上存在一些问题,并没有意识到融资会为企业的发展带来一些风险与影响,缺乏与企业发展相适应的风险防范机制,无法为管理工作的实施提供支持。在房地产企业融资工作中,风险防范机制的建设,不仅能够解决外界因素对企业发展的不良影响,同时可以提升企业的管理水平与经营水平,能够为企业的可持续发展提供动力。但由于种种原因,运营企业内部融资管理工作不到位,无法推动企业可持续发展。

3 房地产企业融资工作开展对策

3.1 树立融资风险防范意识

在三道红线融资新规定下,房地产企业若想实现可持续发展,需要建立融资风险防范意识,根据国家的政策与要求开展融资工作,提升自身风险防范能力的同时,优化自身的管理水平与工作效果。实际工作中,可以从以下三个方面入手:

第一,做好投资管理。企业经营管理工作,需要以时代发展的趋势为基础,结合行业发展的特点与政府部门的要求,放慢投资速度,选择适合自身的项目,科学投资,提升自身的管理水平。投资项目的科学管理,能够减少外界因素的影响,可以提升企业的经济效益与管理工作效率,对房地产行业高质量发展具有促进作用。在投资活动开始前,需要对项目的综合情况、政府的规章制度等进行全面的分析,判断该项目是否能够为企业的发展带来效益,是否具备可行性与可操作性。确定投资后,对市场及政策变化带来的影响,制定相对性的方案,实现对风险的管控,提升企业的融资风险防控能力。

第二,做好现金需求的预测工作^[10]。针对将要投资的项目,对整个项目的运行周期、市场销售、资金需求量等进行全方位的分析与预测,结合自身的实际情况,判断资金缺

口并选择适合的方式进行融资,为项目的实施提供基础保障。为了降低融资的风险与压力,可以采用多种不同方式进行融资,如信托融资与资产证券化的结合,利用多种融资方式,减轻企业的融资压力,提升自身的经营管理效果。

第三,做好降杠杆工作,为房地产企业稳定发展提供动力。三道红线融资新规出台的目的,就是从源头上控制房地产企业的发展,规范房地产的发展,促使房地产行业的高质量、高水平发展。若企业在运行的过程中,因为项目投资或者是管理造成负债过高,那么就会对企业自身的稳定运行产生影响。因此房地产需要降低杠杆,注重自身产品品质与运行管理的创新,解决以往高负债资本结构对自身经济发展的影响,提升企业的经济管理水平与效益。

3.2 完善风险预警

风险预警机制的建立,能够解决房地产企业融资带来的风险,提升企业的风险应对能力。在房地产企业运行的过程中,需要建立以信用风险为核心,涵盖企业各类风险的财务预警机制,将此运用在企业各个环节岗位工作中,实现对融资风险的监控与管理。该风险机制的金可,提升财务部门人员的风险防控意识,同时能够提升财务管理工作效率,可以为管理者的决策、投资工作开展,提供真实、有效的会计信息,实现对举债经营比率,流动比率与速动比率的控制,为房地产企业的可持续发展打下坚实的基础。

房地产企业融资的过程中,非常容易受到市场环境、国家政策及自身管理的影响,造成有融资风险,影响企业未来发展。风险预警机制的建设,不仅能够满足融资市场的需求,同时可以降低企业的潜在风险,为企业经济发展提供驱动力^[11]。在风险预警机制建设的过程中,可以从以下两个方面入手:第一,结合企业自身融资需求,选择多种不同方式进行融资,解决潜在的风险。针对房地产企业的运行特点,可以从时间和规模上做好融资的衔接,通过短期与长期融资的结合,降低企业融资运行成本,提升财务弹性。短期与长期融资风险的结合,能够保证企业拥有充足的资金支持,可以为后续工作的实施提供保障,促使融资风险防控工作的落实。

第二,需要完善贷款评估体系,提升企业的综合素质,避免因为信用不足而无法实现融资的问题发生。房地产企业可以与银行进行沟通,了解贷款评估体系建设思路,结合企业的发展情况,建立符合实际运行需求的贷款评估体系,对企业贷款的风险进行全面的分析,并制定针对性的管理对策,要求企业根据此进行相关的融资工作,因此解决企业的信用危机,降低财务风险对房地产企业发展的影响。

第三,建立融资团队。对房地产金融产品进行开发与创新,为融资工作开展提供针对性的保障。该团队的建设能够解决企业融资操作存在的问题,落实融资风险预警制度,以使融资工作变得更有科学与规范,有效地提升融资

管理工作效果。

3.3 拓展融资渠道

在房地产企业融资工作之后,需要企业管理者不断地拓展融资渠道,丰富融资结构,以此降低融资带来的风险,提升企业的管理水平。在当前时代背景下,企业管理者应意识到现金流管理工作的重要性,将此作为解决融资问题的主要手段,优化企业的资金结构。只有这样,才能够为管理工作的实施与开展提供基础保障⁶。企业房地产管理者,需要对国家政策、市场发展情况进行全方位的分析,制定符合时代发展的管理制度,为现金流管理工作的实施做好准备。同时,还要创新融资模式,优化自身的融资模式,提升经营管理效果,提高企业的风险防范能力,构建符合自身的融资结构。这样一来,不仅可以为房地产企业的稳定发展与运行提供支持,同时能够解决企业管理中存在的融资问题。首先,提高权益性融资比例。房地产企业在运行的过程中,可以通过上市融资的方式,解决企业发展的资金缺口,保证企业所有者对公司的经济控制权的同时,缩短企业的融资周期。于不满足上市要求的房地产企业,可以通过完善自身的结构,吸引更多的投资者,解决融资难的问题。其次,采用多种不同的融资渠道进行资金的拓展与管理。在企业运行中,可以根据自身的特点与市场环境的变化,选择多种不同类型的融资手段,以此解决融资问题,提升自身的风险抵抗能力与管理水平。如,2021年万达发布公告称,腾讯控股作为主发起方,与万达商业签订战略合作协议,计划投资约340亿元人民币,收购万达商业约14%股份。腾讯出资100亿人民币,获得4.12%万达商业股权,引入新的战略投资者之后,万达商业将更名为万达商管集团。在公告中,万达表示,今后万达商管将不再进行房地产开发,还要在1至2年内消化现有的房地产业务,成为纯粹的商业管理运营企业,更加注重主要的商业地产业务,特别是轻资产运营合作模式,更加有利于集团扩展。在这一案例中,通过入股的方式,解决万达融资困难的问题,通过腾讯出资购买股权的方式,为万达商业管理与房地产开发工作的开展提供资金的支持。

3.4 加强人员培训

在房地产企业融资管理工作中,相关工作人员的专业素质与业务能力,会对此项工作的实施与开展产生巨大的影响,是融资工作实施效果与质量的保障。为了提升此项工作的有效性,提高企业内部工作人员的风险意识与融资意识,可以组织相关的培训与教育工作,对从业人员进行多方面的培养,提升其专业能力,为企业的融资管理工作实施提供专业人才支持⁷。

首先,对从业人员进行理论方面的培训,将国家的政策与融资工作的特点、方式与途径呈现的培训活动中,使从业人员对此产生初步的认识,意识到融资管理工作开展的重要性,明确自身岗位工作的意义。其次,进行现代化技术手段的培训,从业人员需要掌握现代化的工作手段与方

法,能够根据时代的发展创新工作模式,为融资管理工作的实施与开展提供技术手段支持。通过对当前部分工作人员的分析,发现其在融资管理工作中采用的工作手段与方法相对比较落后,无法满足房地产企业融资工作实施的需求。针对这一问题,可以组织相关的培训与教育工作,将现代化工作手段与理念体现在培训活动中,提升从业人员的信息技术操作能力,为融资工作的实施打下坚实的基础。最后,加强人才招聘工作。针对当前房地产企业融资人员专业素质参差不齐的问题,组织人才招聘活动,明确这一工作的重要性,对从业人员的不要求,将此作为招聘的依据,选择适合企业的人才,以此充实企业原有的房地产人员队伍,促使企业工作进一步发展。通过多种不同的方式,提升房地产企业融资人员的专业能力与综合素质,使企业管理房地产融资工作更加有顺序的实施。

结束语

总而言之,在房地产企业融资的过程中,会因为国家政策、市场环境与企业自身的管理等因素,造成融资困难的问题,影响企业的建设与发展。为了解决这个问题,需要提升企业管理者融资风险防范意识,建立风险预警机制,创新融资渠道与结构,利用专业的人士提升融资管理工作效果,为房地产企业可持续发展打下坚实的基础。

参考文献

- [1]代文.房地产企业融资现状及对策[J].合作经济与科技,2021(23):74-75.
- [2]刘昱,刘亚赛,白培培,孟瑞琦.房地产企业境外债券融资动因、困境与对策——基于金融国际化视角[J].财会通讯,2021(10):164-167+172.
- [3]张静晓,穆锦.融资约束、委托代理与企业投资行为的异化——基于我国上市房地产企业的实证度量[J].北华大学学报(社会科学版),2021,22(03):87-95+153.
- [4]卢琪.房地产企业REITs融资绩效分析——以保利地产租赁住房信托投资基金为例[J].商业会计,2021(07):72-76.
- [5]戴超.新时期下中小房地产企业资金链断裂问题分析及其具体措施研究[J].中国产经,2021(01):107-108.
- [6]潘筱婷.国有房地产企业资本结构问题及对策——以中粮地产为例[J].现代商业,2020(31):46-48.
- [7]何海洪.房地产企业资金预算管理改进措施的探析——结合新冠肺炎疫情及融资环境[J].现代商贸工业,2020,41(23):120-121.

作者简介:王玉强(1984.02-),男,汉族,山东莒县人,大学本科,中级会计师,财务总监,研究方向:企业融资。