

商业房地产项目融资与运营管理

王一龙

(杭州和达商业资产管理有限公司, 浙江 杭州 311200)

摘要:现阶段,随着全球经济形势的影响,无论是投资还是任何形式的资金运作都存在着较大的风险。商业房地产的开发投资周期相对较长也需要投资较多的资金去运作,而面临这种特点,采用融资的新型方式方法来分担目前商业房地产面临的风险是现阶段商业房地产开发的重要手段。

关键词:商业房地产;融资;运营管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.03.028

1 商业房地产及其功能特征

与房地产相比,商业地产具有以下特点:

(1)高盈利能力。房地产收入主要由销售价格与建筑成本的差额决定,而商业地产收入主要由租金决定。简单来讲,租金收入受土地饱和度、建设管理、品牌形象等因素影响。同时,商业地产的盈利能力也是房地产价值增长的结果。尤其是在北京、上海、广州和重庆等大城市,收入是一次性的。即使部分金额在收到当天支付,收入也在公寓出售时确定。商业地产收益是一系列不确定的资本流动^[1]。

(2)存在各种经济活动,尤其是租金。房地产通常是出售的,甚至房东也是从供应商那里购买房地产并将其出租。但是现阶段影响其租金收入的原因是房地产地段的是否繁华及后期经营管理成果等。商业地产是出租的,而不是为了利润和成本而出售的。这是商业多样化和建立购物中心的基本条件^[2]。

(3)高风险。房屋出售后,承包商获得价值和利润补偿,而商业地产转让需要很多时间。此外,商业地产的收入也受到其他因素的影响。例如,从长远来看,外部经济环境、交通条件、人口流动性甚至政府政策都会对收入水平产生重大影响。此外,周围创业环境将对商业地产产生重大影响。商业地产经营通常有两到三年的过渡期。在此期间,可能会发生调整和损失,这导致商业地产交易的风险较高。

(4)投资规模大。在商业地产的建设中需要建造百货公司、购物中心、商业区,都需要投入较多的资金供其发展。此外,如上所述,房地产交易通常在2至3年的过渡期内进行,这需要大量资金^[3]。

(5)资质和检验要求高。房地产销售后,尤其是在房地产管理中,经营活动的成败直接关系到经营活动的利润。同时,活动直接面向市场,存在着较大的风险。由于市场本身竞争也相当激烈,因此对商业地产的要求很高。目

前,从事商业地产业务的创业者聘请具有丰富商业经验的高素质专家来管理业务,作为房地产的后续投资。

(6)从事的经营内容丰富多样。同一商业地产通常具有不同的商业要素,不同类型的贸易和商品有时覆盖了大部分产业,例如:食物、休闲、金融和其他活动。

2 商业地产投资的特点

所有生产性投资都需要一定的生产要素,特别是土地、劳动力、资本等,房地产投资也不例外。商业产权具有独特的行业特征,与商业产权相关的投资和流程与其他投资项目有很大不同。一般而言,商业地产投资包括:

2.1 投资对象的固定性和不可移动性

在商业地产中此特点是其投资的共性。公司通过投资公司获得合理的收入,投资者可以获得合理稳定的固定收入,租户可以通过赚取正常的利润和租金来管理业务。由于房地产行业的不确定性,投资者不仅要考虑房地产情况,还要考虑未来的区域背景和房地产投资的潜在附加值。

2.2 投资过程需要大量的时间和成本

几乎所有的房地产投资都反映出周期性和投资大的特点。在商业性的房地产投资中,这一点尤为明显。房地产投资是一个过程,与其他工业、农业和住房投资相比,它需要大量的人力、物力和财力,建设时间更长。房地产商业投资仅用于建筑业,考虑到准备工作,这将需要一年甚至几年的时间。首先,从财务角度来看,商业地产建成并出租后,将不会出售,需要时间筹集资金。同时,商业建设投资不是一个简单的购买过程,而是要考虑到诸多因素。例如投资市场复杂的增长市场、房地产市场和商业环境。其次,商业地产市场本身非常复杂,专家需要经过很多程序才能完成交易,这增加了时间成本。再次,商业建设投资包括商业和住宅行业,并且投资收入包括租金。而较长的租金还款期延长了整个房地产投资的还款期。另外,商业地产的投资成本也很高,投资和运营成本也很

高。大部分资源用于购买、建设、内部重建和恢复土地使用权,以满足自身的需求。最后,交易成本高。一般来说,商业地产投资一般还会面临各种管理问题。特别是对于需要从事商业活动的商业组织来说,沟通、广告和促销的成本非常高,投资成本也随之增加。

2.3 投资影响因素较多

(1)商业房地产受经济条件等环境影响。(2)此外,公共政策和法律方面的影响。例如,城市规划决定了土地利用、建筑密度和容量。(3)与产权有关的环境问题。土地使用制度对房地产投资决策也有重要影响。例如,我国实行有偿服务和最长期限限制。因此,投资者应在合理的时间范围内考虑投资收益和利润。(4)在商业地产方面,需要仔细分析该地区的经济发展水平、市场需求和商业发展。(5)考虑到商业地产投资的规模和时机,商业地产投资在很大程度上也取决于金融部门的参与程度^[4]。

3 商业地产决策风险防范

3.1 内在风险

这种风险在未来是可能发生的,或者是与自身预期利益相差较大也可以被定位为风险。生产性投资的优势之一是高收入,但在发达的资本市场,投资就是存在风险的。回报越大,往往风险也更大。类似银行存款没有风险,但收入低。股权投资可以带来更多利润,但也可能在一夜之间破产。

3.2 商业风险

商业风险是指商业房地产投资者由于自身的问题可能无法达到预期的利润水平。这种风险主要与投资公司的因素有关。比如决策和管理不当,交易成本增加,净利润低于预期。外部因素也可能导致经济风险,在多数情况下,该行业周围的经济环境可能没有预期的好,或者租金或价格可能会下降,这将给投资者带来风险。商业地产的盈利能力也受到管理层的强烈影响。这就是为什么商业房地产最重要的风险是商业风险^[5]。

3.3 财务风险

房地产投资就是金融风险。首先,利用投资者承担风险。如果预期收益为正,则扣除贷款利率后的预期收益可成为杠杆,以提高投资回报。相反,即利润不增加,投资回报率会下降甚至亏损。这些因素增加了投资的不确定性,使预期利润无法实现。其次,如果房地产的买方或承租人不支付合同规定的价值或租金,延迟支付可能会阻止投资者收回所有投资。

3.4 市场风险

市场风险包括商业房地产市场价格的变化和投资者遭受损失的可能性。总的来说,由于土地资源有限,需求不断上升,房地产市场往往供不应求。因此,从长远来看,价格往往会上涨。然而,在商业房地产领域,不仅存在房

地产市场,还存在市场竞争。此外,商业地产企业需要大量投资才能市场中生存。

3.5 购买力风险

购买力风险也与通货膨胀有关,这意味着价格越高,投资回报越低。房地产通常具有一定的抗通货膨胀能力,因为产品价格也在上涨。如果房地产价格的上涨没有伴随着全球价格的上涨,那么购买力就有增加的风险^[6]。

3.6 流动性和变现风险

一般货物的所有权和使用权可以通过转让标的物、交易范围和货物的方式转让。他们可以从低需求地区转移到高需求地区,以增加企业收入。然而,商业房地产交易无法这样进行,商业地产投资仅限于部分资金。这些因素影响房地产基金的流动性,从而影响其变现。当投资者需要资金时,他们无法快速完成交易,只能以低价出售,这将对投资收益产生重大影响。而商业房地产建成后无法直接收回资金成本,未来可以以小额现金流和流动性的形式逐步变现。

3.7 利率风险

商业地产的大规模投资通常需要信贷支持,利率的提高直接增加了开发成本。另外,利率越低,对房地产的需求越高,反之亦然。利率水平也直接影响商业地产公司的投资机会。

3.8 自然灾害风险

自然灾害风险是指地震、风暴、洪水等自然灾害给投资者造成的损失。水、风暴、洪水等每天都在发生,造成巨大的破坏和物质损失。这种风险可以转移到保险公司,以减少投资者损失^[7]。

4 商业地产风险的防控与控制

现阶段在商业房地产投资的过程中风险与利益是并存的。所以开发商及投资者在投资过程中利用各种方式尽量降低风险,实现利润最大化。因此,投资者应尽快识别或预测风险,及时采取措施,有效防范风险,控制和减少利润损失。根据风险管理理论和房地产投资的特点,风险管理的主要目的是规避和减少损失。如果存在不确定的损失或风险,应在投资过程中避免。如果伤害的不确定性较低,应采取措施减少伤害的可能性。

4.1 通过市场调研预测和控制风险

在投资方面,收入估计取决于房地产价格的未来趋势。如果预测基本正确,很可能达到预期的收入水平。由于不确定性,实际收入可能与预期收入不同。避免偏离市场价格的最佳方法是仔细分析各种因素,准确评估市场价格的动态。总之,在经济不景气的情况下,房地产市场萎缩,贸易受到抑制,商业地产价格下跌。在经济繁荣的条件下,房地产业蓬勃发展,贸易相对简单,价格不断上涨。投资者需要了解这一广泛的经济背景。我们还应

该考虑竞争对市场的影响、消费者需求结构的转变以及经济政策对房地产价格的影响。只有通过市场调查和对所有因素的分析,我们才能做出评估和正确的决策。此外,调查应包括对潜在风险的深入分析,包括经济、法律、自然和环境事件,需要仔细考虑影响投资回报的事实,这通常涉及从承租人、供应商和债权人那里获得担保。例如,投资者在购买当前租金较高的房产时,需要重新考虑成本要求。债权人取得担保的目的是保证其资产的安全性。为了确认房地产情况,要验证卖方的工程质量,进行施工检查,还应调查因出售或侵犯土地、建筑物和个人财产权而可能产生的物理、环境和财产问题。简而言之,研究过程中要将尽可能多的不确定性或风险因素转化为已知或可测量的因素。

4.2 风险分担

分担意味着投资多个项目,而不只是一个。这将导致风险群体的分离,并降低私人资本的风险。因为平均投资回报取决于不同类型商业地产的风险和回报程度^[8]。

4.3 利用回避的方式规避风险

有两种选择。一是放弃最初的投资计划。其次,将目前正在进行的投资项目终止。例如,开发商计划在某处建造一个购物中心,但发现由于环境变化,投资无法实现,所以决定放弃投资。考虑到房地产市场下滑以及公司运营日益不透明,决定将项目终止,以确保土地以大幅折扣按时出售,而不会因风险而造成损失。

5 项目融资与商业地产的结合

目前,我国商业房地产资金来源主要是当前房地产开发商长久以来积累的资金和传统的融资而获得的资金。首先,开发商的资金积累主要是依靠业务开发初期自身的资金,依靠这种资金积累需要较长的过程,且在不出任何风险的情况下才会有缓慢的资金积累。其次是传统的融资形式,主要是利用银行贷款来进行融资扩建,银行贷款这一过程需要经过层层把关的严选,并且在使用期限上也有着较严格的规定。同时通过银行贷款进行融资,大部分风险集中在企业身上,首先由企业承担风险,然后再落实到银行,风险分散及分担难以平衡。对于大型商业地产,我们可以考虑如何提供融资和防范风险,可以采用项目融资的方式来实现风险转移及风险屏蔽,从而进一步促进融资目标的实现。

目前,项目融资仍处于早期阶段。传统上,项目融资不用于商业地产项目融资,但主要用于三类项目中。首先,它可以支持石油、天然气、煤炭、铀和其他能源项目,如铜、铁、铝、钒等。其次,基础设施项目。最后,大型船舶、飞机等生产设施。商业银行项目融资的范围界定如下:项目融资主要集中于资源水平高、投资风险高、传统融资困难、但现金流稳定、投资风险高的项目。限制性资本重组

的形式和程度取决于信贷银行项目的风险评估和财务结构^[9]。根据风险因素、投资规模、投资结构、发展阶段、经济实力、市场机制、投资者构成和经济条件,管理特定商业地产市场的生产技术和销售机会,这取决于该项目的房地产开发潜力和市场前景。项目融资的主要优势之一是分担与项目实施相关的风险。项目风险有效地转移给投资者、信贷银行和其他对项目实施感兴趣的第三方。然而,在制定财务结构时,商业地产公司应该控制项目的现金流,以确保现金流不仅满足财务结构整体负债的财务要求,而且满足一些资本资源的需要。至于项目融资与市场监管的关系,贷款担保作为项目融资的方式是基于长期的市场监管,因此,项目投资方必须为提供方提供一定的风险分担担保。商业地产项目融资的主要环节是满足投资者对企业项目融资的需求。

6 结束语

综上所述,商业地产的投资受多种因素的影响,存在着较大的风险,并且需要大量的资金投入。因此,在项目融资与商业地产投资的过程中应采用多种方式来避免开发商利益受到损失,将利益提升至最大化。

参考文献

- [1]胡月.商业房地产抵押贷款支持证券信用风险研究[D].华东师范大学,2020.
- [2]林莉.DZ公司房地产开发投资的风险研究[D].西南大学,2020.
- [3]鲁宏明.深圳商业地产开发市场的政府监管研究[D].西北师范大学,2020.
- [4]王颂.S商业地产公司应收账款风险控制研究[D].东华大学,2020.
- [5]巨雅雯.商业地产企业轻资产转型的财务绩效研究[D].北京交通大学,2020.
- [6]张军.价值工程在商业地产设计阶段成本控制的应用研究[D].成都理工大学,2020.
- [7]宫天怡.商业地产抵押贷款证券化法律问题研究[D].北京邮电大学,2020.
- [8]蔡博卿.商业地产企业财务管理运行机制优化分析[J].中国商论,2020(08):234-235.
- [9]王琳.商业房地产经营租赁企业财务管理的实践分析[J].纳税,2020,14(09):99-100.

作者简介:王一龙(1988-),男,汉族,浙江杭州人,学士,中级会计师,研究方向:财务共享中心在集团财务管理中的作用、商业地产的税务风险及筹划、全面电子化发票的风险及应对、上市公司报表编制规范。