

房地产项目融资风险及防范策略

付向东

张掖市甘州区房地产管理局 甘肃省张掖市 734000

摘要: 伴随着我国经济的飞速发展和住房消费政策的不断推动,房地产行业成为我国热门行业之一。在房地产行业中,房地产企业的资金较为集中,主要依靠银行贷款来进行融资,由于融资渠道非常窄,加上融资困难,如今的房地产行业已经成为了一种风险非常高的行业。房地产行业要长期稳定地发展,就必须解决融资问题。目前我国房地产行业融资难、融资风险大,面临着非常多的问题,只有有效地解决房地产企业的融资问题,降低房地产项目的融资风险,才能够大幅度地推动房地产行业的发展进程。本文主要分析了房地产行业企业的发展现状,并且阐述了房地产项目融资的风险来源,同时提出了融资风险的防范策略。

关键词: 房地产项目; 融资; 风险; 防范策略

引言

我国改革开放以来社会经济发展迅猛,近些年我国的经济已经步入了发展“新常态”。目前我国的众多行业产业都面临着转型升级的挑战,房地产行业由于受到宏观经济政策和国内经济水平的影响而出现很多问题。例如:产品过剩、库存过多、利润偏低等一系列问题,导致许多中小型房地产企业融资困难的问题更加严重。房地产行业本身就是一种资金集中的行业,能否顺利地进行融资对房地产行业的发展起到了至关重要的作用。如今房地产企业融资困难,融资风险加大,容易出现资金链断裂、企业破产的危机。解决这一问题,就必须相关各部门和房地产企业共同努力,拓宽融资渠道,创造新的融资方式,形成多元化的融资格局,才能够有效降低房地产项目融资的风险。

一、国内房地产行业中企业发展现状

(一) 房地产企业多,市场竞争激烈

我国的房地产行业飞速发展,我国的房地产行业队伍也越来越壮大。房地产行业队伍的壮大,带来的不仅仅是行业的顺利发展,带来更多的是企业之间的相互竞争。在我国目前的房地产行业中,以多种经济形式并存的国有企业占据了很大一部分,但是根据目前我国房地产行业的形式来看,民营制企业或者是股份制企业发展趋势远远要比国有企业要快。随着市场经济的不断发展和企业自身的深化改革,越来越多的国有企业逐步向股份制企业开始转变,这也就意味着股份制房地产企业在未来会占到越来越大的比例。

(二) 风险预警机制不够健全

对于房地产来说,其属于资产密集型行业,因此必须要以资金作为其正常运行的基础,因此房地产企业必须要建立良好的风险预警机制来规避风险。但是现阶段一些房地产企业为了追求企业利益的最大化,从而忽视了风险预警机制的建立与完善,导致风险预警机制不够健全,显然不利于房地产企业的健康发展。

(三) 负债规模过大,资本结构不合理

房地产自有的资金显然无法有效地支撑企业的运转,这时就需要从外部引进一定的资金。当借入的资金过多,就会使得企业的自有资金与借入资本存在较大的差距,使得企业的负债规模过大,导致资本结构不合理。借入资本越多,则需要返还的利息与本金也就更多,最终导致企业的负债率明显上升,有可能使得企业丧失偿还的能力。

(四) 融资渠道非常窄

目前我国大部分的房地产企业通过银行贷款的手段进行融资

的结构占到了很大的比例,已经远远超过了国际通行所规定的不超过房地产总投资的40%。房地产企业缺乏丰富的融资渠道,资金比例很难符合规定,但是直接融资的成本又非常高,再加上房地产市场的波动较大,不稳定,使得房地产企业承担的风险就非常大,为其提供贷款的银行也承担着一定的风险。

二、案例分析

K公司是上市公司,为综合性房地产开发公司,于2008年重组。重组后,该公司成为大型房地产开发集团,拥有11家房地产开发企业和项目公司,拥有开发项目43个,建筑面积500多万平方米,公司总资产110亿元。

根据图1可以得出,K公司的负债与资产是不断上升的,这是由于公司的经营业务不断增加。但是公司的负债增长速度显然超过资产的增长速度,这是由于负债结构不合理,很容易导致无法偿还负债的情况。

科目	2012年	2013年	2014年
货币资金	2,611,430,663.84	2,898,614,892.53	2,745,344,422.78
应收账款	193,034,782.68	355,079,146.00	397,427,047.50
流动资产合计	17,396,103,514.60	22,365,580,392.62	35,497,983,214.03
投资性房地产	904,541,091.20	791,784,227.14	592,521,632.74
固定资产	152,775,603.47	93,574,435.49	87,075,205.00
非流动资产合计	2,167,952,761.03	2,044,899,084.74	2,216,187,324.47
资产总计	19,564,056,275.63	24,410,479,477.36	37,714,170,538.50
短期借款	1,582,772,942.55	1,422,328,000.00	3,912,140,000.00
应付账款	1,229,066,878.69	937,478,679.23	3,238,297,225.44
预收款项	2,165,899,206.77	2,872,219,604.94	4,274,710,278.99
流动负债合计	7,704,189,865.24	9,442,224,850.42	16,395,253,058.27
长期借款	4,270,129,534.09	7,080,991,408.86	10,520,001,359.37
非流动负债合计	4,734,978,031.14	7,357,743,908.12	13,088,055,065.80
负债合计	12,439,167,896.38	16,799,968,758.54	29,483,308,124.07
所有者权益合计	7,124,888,379.25	7,610,510,718.82	8,230,862,414.43

图1 K公司2012—2014年资产负债表

科目	2012年	2013年	2014年
经营活动现金流入小计	5,163,480,989.82	7,484,514,574.67	11,050,514,470.43
经营活动现金流出小计	7,388,622,147.52	10,689,548,748.75	16,882,575,813.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,225,141,157.70	-3,205,034,174.08	-5,832,061,343.23
投资活动现金流入小计	9,900,384,529.48	45,109,463,878.31	44,471,416,789.29
投资活动现金流出小计	10,027,275,548.19	44,428,494,053.46	44,356,699,960.19
投资活动产生的现金流量净额	-126,891,018.71	680,969,824.85	114,716,829.10
筹资活动现金流入小计	5,606,133,601.02	7,473,943,543.70	12,726,814,343.68
筹资活动现金流出小计	2,934,360,882.99	4,812,059,295.56	7,532,563,652.82
筹资活动产生的现金流量净额	2,671,772,718.03	2,661,884,248.14	5,194,250,690.86
现金及现金等价物净增加额	319,739,785.87	137,819,898.91	-523,093,823.27

图2 K公司2012—2014年现金流量表

表 1 融资风险指标以及风险因素表

风险指标	风险因素
政策法律风险	法律及监管体系不完善、税收调整；政策变化等
金融风险	利率风险、外汇风险、通货膨胀等
合作风险	组织和合作风险、银行风险等
建设风险	土地获得风险、供应风险、技术风险、完工风险、建设不可抗力等

根据图 2 可以得出，K 公司经营活动产生的现金流量净额和现金净增加额一直呈下降的发展趋势，这就使得公司现金流无法支撑公司的资金需求。K 公司的现金流量净额出现负值，表明公司的经营状况不够乐观。而且银行的贷款利率下降，房贷速度减缓也对现金的流入产生一定的影响。

三、房地产项目融资风险来源

目前我国房地产行业的融资风险主要如表 1 所示：

(一) 政策法律风险

政策法律风险主要是因为一些国内相关的法律法规政策，例如：住房制度改革、土地使用制度的改革、货币、财政政策的转变都可能会给房地产行业带来新的风险，同时国际上、国内的政治环境也会对我国国内的房地产行业造成一定的影响。其中能够最直接的对房地产行业造成影响的政策包括了住房福利政策、房地产税收政策过于宽松或者过于从紧的财政政策。我国决定实施不同的货币政策，就会导致房地产开放商以及购房者的融资成本受到影响，间接地影响到了房地产开发商的开发和销售工作。

(二) 金融风险

导致房地产企业承担金融风险的主要因素有：税率、汇率、利率、市场需求等。房地产企业经常承担着非常大的经济效益风险，主要就是因为利率的不断变化，当利率发生上升时，投资者就不得不支付贷款增加的利息。因为房地产行业本身就是一个资金集中型的行业，一般情况下都不需要依靠企业自身的资金，而是利用各种形式的外部流动资金。比如预售、银行贷款等。由于房地产行业的开发周期非常长，从可行性研究到销售环节中，可能会出现市场续期的巨大波动，就会导致房地产企业投资的预期收益远远高于实际收益。

(三) 合作风险

事实上，目前我国大部分房地产企业的规模小，缺乏多样化的融资渠道，就导致很多房地产企业过度地依赖银行贷款。房地产开发商企业的资金来源问题积累已久，如果问题一旦爆发，就会对房地产市场造成非常大的影响，不仅仅使房地产企业面临着前所未有的挑战，包括银行也要面临着巨大的贷款风险，这样就会导致银行对于房地产行业的贷款工作有所顾虑，变得谨慎、严苛起来，这样的情况使得房地产企业承担了一定的合作风险。

(四) 建设风险

在房地产项目建设工作过程中也存在着很多因素会给房地产企业的融资工作带来一定的风险。目前我国房地产行业非常火爆，越来越多的企业加入到了房地产行业队伍中来，可能就会出现盲目地开发新项目，前期的调查研究工作不够仔细，导致在资金投入后与预期发生误差，这就是由于房地产开发商因为自身主观判断出现失误，而导致房地产企业在融资工作中承担了更大的风险。又或者是在房地产项目建设过程中通货膨胀，土地价格、建筑材料价格上涨等，这些宏观经济形势都会对房地产项目的融资工作产生非常大的影响。

四、房地产项目融资风险防范策略

(一) 拓展融资渠道，实现多元化融资

目前我国绝大部分的房地产企业都是通过银行贷款的方式进行融资，但是银行贷款这一融资方式非常容易受到国家宏

观调控的影响，所以这就要求房地产企业一定要尽可能地拓宽融资渠道，通过多元化的融资手段来解决房地产企业融资难、风险高的问题，比如通过建立房地产基金、房地产信托等手段。同时政府和相关部门要推动各地的房地产企业积极上市，通过发行股票的手段来进行筹资，这样可以有效地改善目前大部分房地产企业的融资结构，从而达到有效降低房地产企业融资风险的目的。

(二) 优化房地产企业资金结构

由于我国房地产企业的融资主要依赖于银行贷款，再加上企业在进行房地产项目投资过程中承担了非常大的风险，就很容易会出现企业资金链断裂，企业负债的情况。如果企业在某一个房地产项目中资金亏损较多，就会导致企业的负债规模变大，经营风险也随之变大，但是如果企业不进行筹资、融资等一系列补救措施，又很难维持企业的运营。当房地产企业陷入这样一个死循环时，企业就必须根据自身实际的运行情况在融资风险和成本之间进行选择，选择一个最适合企业的资金组成结构。

(三) 完善风险预警机制

融资风险已经成为了房地产企业必须要面对的问题之一，目前无法从根本上解决融资问题，只有尽可能地降低风险的发生。要想降低融资风险，就要求房地产企业必须要建立起健全的风险预警机制和监督机制，对房地产企业的运营状况和资金运转状况进行实时地检测工作。只有建立起风险预警机制，对风险进行预警、防范以及控制，才能最大程度上减少融资风险给房地产企业带来的负面影响。

(四) 企业要提高资金的利用率

作为房地产企业，对于企业自身资金要有一个合理的使用规划，对于融资工作也需要有一个科学的计划。严格企业的财务管理工作，加强财务管理工作人员的专业素养和能力。使得涉及到企业资金的每一个环节都能落实到位。同时还要尽量减少企业负债的情况，严控企业的收支，使得企业能够健康良好地发展壮大。

五、结束语

目前我国房地产项目融资工作中仍然存在着非常多的问题，正是这些问题导致房地产企业承担了非常大的融资风险，不利于我国房地产行业的良好发展和壮大。本文主要指出房地产项目中可能会导致出现融资风险现象的几个原因，并且提出一些解决措施，希望房地产企业能够从中提取有用的信息，并加以完善，实现降低融资风险的目的，促进我国房地产行业健康良好地发展。

参考文献：

[1] 谭春燕, 何红. 房地产项目融资风险及防范策略研究 [J]. 中外企业家, 2016(1X).
 [2] 佚名. 房地产项目融资风险与防范措施 [J]. 经贸实践, 2018(16): 151.
 [3] 姚毅君. 房地产企业融资风险分析及防控策略思考 [J]. 时代金融, 2017(17).

作者简介：付向东，男，汉族，甘肃张掖，大学本科，房地产经济师，主要从事的工作或者主要的研究方向：房地产开发项目，棚户区改造。