
安徽省房地产行业融资的问题与对策

葛晨

【摘要】：安徽省房地产行业的不断发展，为安徽省经济的快速增长做出了巨大的贡献。但整个行业也面临许多问题，包括获取资金、控制成本、扩大销售等方面。这些问题逐渐成为制约安徽省房地产行业的继续发展的瓶颈。其中如何扩大融资成为房地产行业面临的最严重的问题。解决好安徽省房地产行业融资问题，有利于安徽省房地产行业的持续的、健康的、快速的发展。也有利于实现安徽省经济跨越式发展。

【关键词】：安徽省，房地产行业，融资，渠道

安徽省房地产行业的快速发展，给安徽省经济发展提供了强大的动力。可是安徽省房地产行业却面临着资金短缺的烦恼。从何地获取资金、何时获取资金逐渐成为房地产行业占据竞争有利位置的重要保障。但是受内外环境影响，房地产行业融资也面临许多问题。本文就从房地产行业所面临的基本情况开始，找出问题并解决问题。

一、安徽省房地产行业的融资状况

当前安徽省房地产行业的融资情况分为两种：一种是内部投资、一种是外部投资。

内部融资。即房地产企业利用企业在长期经营中积累的自有资金来支持自身房地产项目的开发，或者通过各种不同的渠道来扩大企业的自有资金、例如通过获得购房抵金或购房款、变卖固定资产、转让土地等。房地产企业利用内部融资方式获取资金是风险最小、成本最低的方式，但是对于目前安徽省房地产行业来说却不是最主要的方式。这主要是由于安徽省房地产行业的发展起步慢，虽然从安徽省房地产行业现状来看，发展速度比较快。但是由于起点比较低，房地产行业里主要还是以中小企业为主。企业自身积累的自有资金非常少，无法支持企业进行项目投资。

外部融资。外部融资成为安徽省房地产企业获取资金的主要方式，目前主要渠道有银行信贷、上市融资、信托融资、债券融资、以及其它融资方式。不过在外部融资方式中，其还存在大量不足。房地产行业作为典型的资金密集型企业，它的发展于银行金融资本的支持是分不开的。但是最近几年来由于安徽省房地长行业的快速发展，市场竞争日趋激烈，开始经常出现一些违规违法的信贷现象，例如贷款到期无法偿还、虚假提供企业信息等。这些都给银行带来了不小的损失。银行为了防范信贷风险，开始严格审查贷款发放条件。其次当安徽省房地产行业在银行申请贷款遇到困难时，便开始改变获取融资的渠道。但是现阶段我国对房地产行业的上市资格具有严格的审批制度，期一般只允许具有相当实力的企业才能上市，这对于中小房地产企业来说是一个巨大的难题，因此这种融资方式在短时间内难以取得成效。

二、安徽省房地产行业的融资存在的问题

（一）安徽省缺乏一个多层次的房地产金融体系

现阶段安徽省的房地产行业的金融市场主要是以银行为主体的，其余的经融市场只占很少的一部分。例如专业房地产抵押贷款机构、投资机构、担保机构和保障机构等。它们在房地产行业的金融市场中的地位并不是很高，主要是由于这些金融企业数码非常少，而且它们所能提供的产品也非常少并缺乏竞争力，另外这些经融企业也缺乏多元化、规模化的房地产金融产品系

统。安徽省金融市场也没有明确的细分，缺乏第二、第三市场。在这种环境下，安徽省房地产经融体系缺乏活力。能够为安徽省房地产行业提供资金的份额就比较少。

（二）安徽省房地产金融市场的监管和调控机制尚不完善

目前，安徽省房地产金融市场的法律法规建设相对于房地产行业发展而言是滞后的。没有规矩就不成方圆，缺乏法律法规和规章制度的制约，只会造成行业的混乱。现阶段安徽省房地产行业就处于一个混乱的状态。许多企业利用自身的优势，对一些融资渠道进行垄断，甚至采取违法的措施获取非法利益。完善金融市场法律法规已经迫在眉睫。可是法律法规只是决定企业行为的下限，光靠法律法规的约束是不够的。还要运用规章制度决定企业行为的上限，可是目前的安徽省房地产行业的规章制度的制定还处于起步阶段，对行业的制约作用并不明显。

三、造成安徽省房地产行业融资困难的主要原因

既然已经找出房地产行业出现的问题，现在就要对问题产生的原因进行讨论。房地产融资困难的问题来源于企业内部和外部环境两个方面，那么分析问题产生的原因时也要分别从这两个方面进行。问题产生的原因也可以分为两类，一是主观原因，二是客观原因。

（一）融资困难的客观原因

1. 安徽省经融市场结构不健全

金融市场对于房地产行业就像食物对于人类。一个人想要健康快速的成长肯定会需要各种各样的食物。房地产行业的快速发展也离不开金融市场。金融市场对于促进房地产行业的发展，活跃房地产行业市场具有重要的意义。

可是安徽省经融市场结构并不健全。首先银行信贷就存在一些问题，在安徽省房地产行业融资最主要的手段就是通过银行贷款获取资金。但是由于信贷危机的风险越来越大，银行对于贷款的条件也变得越来越严格。现阶段银行宁愿不贷款也不乱贷款。其次安徽省金融市场中的资本市场可提供的融资产品和服务十分有限。在国外和国内发达地区比较流行房地产信托、上市融资、买壳上市、房地产资金等在安徽省都没有较好的普及。而且债券融资方式在安徽省基本处于停滞状态，这主要是由于中国的企业债券市场运作机制不完善，近年来国家对企业债券的发行始终控制的比较严格。总的来说安徽省经融市场正处于发展阶段，市场结构不健全的现象是不可避免的。房地产融资必然会受到因市场主体不健全、行为不规范、宏观管理工作不到位等因素的影响。

2. 安徽省房地产行业过度宏观控制

安徽省房地产行业的发展和融资不完全是依靠市场本身、依企业自身融资计划来进行，有一部分是由于安徽省政府介入才进行的。因为政府部门检验经济增长的手段就是用 GDP 数据来来衡量。而房地产行业对 GDP 贡献的比重是很大的，所以当 GDP 增速放缓的时候，安徽省政府部门会通过行政手段让银行等信贷行业放松贷款的门槛，促进房地产行业的发展。而当要稳定 GDP 速度时候，就会让银行等信贷行业收紧贷款的门槛，限制房地产行业的发展。所以房地产行业的融资环境并不是客观的，不是符合经济发展规律的。这必然导致房地产行业的畸形发展。

（二）融资困难的主观原因

1. 安徽省房地产行业间接融资过多

首先我们了解一下安徽省房地产行业的潜在规则，房地产行业首先以银行贷款和自有资金取得“四证”，再用垫资和开发贷款尽早拿到销售证，最后利用个人按揭贷款完成整个开发过程。按照上述开发过程，房地产只需要少数的自有资金就可以成功的完成整个房地产开发的过程。其余大部分资金都是来源于银行贷款等间接投资。这样就会造成很大的金融风险。一旦商品房滞销，房地产商的资金就会周转不灵，就会陷入到资不抵债和银行债务难追偿并成为坏账死账的可能。

2. 安徽省房地产企业缺乏对融资的管理

安徽省房地产企业对融资的管理还处在一个粗放的管理模式中。在这种模式下，房地产企业对融资的管理是只注重最后的结果，也就是能否获得足够多的资金。而不是融资的整个过程。这是一个很粗放的管理。会给企业带来许多不稳定因素。在现代企业管理中更注重的是过程其次是结果。因为融资具有很大的风险，过度融资和过少融资都会给企业发展带来不利影响。

四、安徽省房地产行业融资对策研究

在我国现有的以银行融资为主体的金融系统中，房地产行业信贷与国民经济的关联度程度是比较高的，房地产行业融资会在较长一段时间内还是以商业银行的贷款为依靠。不过随着我国经济和金融的持续不断的开放和发展房地产行业自身的不断进步，房地产行业资产证券、房地产企业债券、还有发行股票等新型融资方式也会得到发展，房地产企业的融资渠道会变的更加广阔。

（一）创造良好的外部融资环境

安徽省房地产行业在本省的经济里占有重要的地位，当房地产行业因融资问题受到发展问题时，肯定会对安徽省的经济造成不利影响。另外房地产企业是在本省诞生和发展的，它们建设了城市、培养了人才、留住了资金。本省房地产企业发展壮大后也会走出去，在其他地区开发建设项目获得丰厚利润后，也会回流母公司，反哺安徽经济发展。所以安徽省政府应当对本省的房地产行业进行大力的支持。可以采取以下措施：（1）政府主导的房地产项目应当多向本省的房地产企业倾斜。（2）政府应当鼓励满足硬件条件的本省企业多参与企事业单位房屋、城市基础设施、土地一级开发等城市建设工程的建设，使本省房地产行业实力得到提升。

（二）改善企业内部融资条件

安徽省房地产行业大型企业比较少，大多数都是中小企业。从最近年的调查报告中，我们可以看到具有一级开发资质的企业非常少，而且母公司基本不在安徽省。这在一定程度上反映出安徽省的房地产企业存在资金实力比较弱、规模比较小、开发能力非常有限、品牌价值不高等一些列问题。所以在相当程度上决定了安徽省房地产企业所能选择的融资手段是非常有限，最近几年来我国对房地产行业发行企业债券、发行股票、房地产信托在内的多种融资方式的要求都十分严格，特别是对企业规模、成本控制，盈利能力等方面。

目前是安徽省房地产企业甚至整个行业都无力改变外部生存环境的阶段，在这个阶段中房地产企业想要获得更多的融资，必须从自身出发，发现问题、解决问题。从自身寻求解决之道是第一要务。品牌是企业实力，管理水平，产品质量等要素的综合体，有是综合素质和核心竞争能力的外部表现。房地产行业想要做大做强做久，首先就是要树立自己的品牌。但是企业的品牌塑造不仅仅是通过营销手段，更重要的是通过企业内部塑造。

企业想塑造自己的品牌，首先要对自身的内部管理系统进行改造，以便降低生产成本和提高产品质量。其次，还要不断完善房地产行业售后服务保障制度，建立出完善的服务保障体系，与客户保持良好的沟通。另外还要具有一个项目的终结也就是意味着另一个新的项目开始的意识。还有当在企业自身能力难以满足发展和适应变化的环境时。要坚持走出去、引进来的战略。

主动学习国内外成功的发展经验，并于一些大型房地产企业进行战略和战术上的合作。依托大型房地产企业的融资能力，实现合作项目的高效融资。而且还可以借鉴大型企业的管理经验和方式，有助于自己品牌的塑造。

五、结论

安徽省房地产行业虽然发展速度比较快，但是融资手段还是比较少，融资活动还是比较困难。想要解决融资困难的问题，宏观是一方面，微观也是一方面。本文提出改善外部环境和内部融资条件的方法。在安徽省现有的金融环境下，是比较适合安徽省房地行业的。随着安徽省外部环境的逐步完善，改善内部融资条件将成为企业解决融资困难的主要方面。所以无论环境怎么变化，企业自身实力不强的话，融资总会遇到较大的困难。安徽省房地产行业想要健康快速发展，首先要出现一批具有较强实力的龙头行业，以带动整个行业的升级。

参考文献：

- [1] 王桂胜. 房地产行业的融资渠道与策略优化[J]. 《管理观察》. 2009（23）
- [2] 王爱国. 浅析房地产融资现状及发展趋势[J]. 《现代商业》. 2013（3）
- [3] 彭才慧, 伍璇. 中国房地产融资途径发展趋势分析[J]. 《知识经济》. 2008（11）
- [4] 安徽省经融运行报告（2012 年数据），安徽省统计局.