金融危机下重庆房地产公司筹资问题及对策

陈珊珊

(重庆工商大学会计学院重庆 400067)

【摘要】:在金融风暴的特殊背景下,重庆房地产业仍面临筹资渠道单一,筹资门槛高,风险难以规避等问题,本文结合重庆特有优势,探寻新渠道,抓住新机遇,充分利用重庆“两江新区”建设所带来的土地升值、外资投入、国家相关扶持政策等有利条件,结合拓宽筹资渠道、加强风险控制等方法,解决重庆房地产公司筹资问题.

【关键词】:金融危机重庆房地产筹资

DOI:103969/j.issn.1006-8554.2010.11.012

1. 重庆房地产公司筹资现状

目前,重庆房地产公司与全国大部分城市的房地产一样,对银行有高度依赖性,主要的筹资来源是银行信贷.然而,在金融危机下,银行对房地产信贷意愿不足,“惜贷”心理严重,又加之世界经济增长放缓,导致外部需求萎缩,企业效益下滑,在市场成交量持续低迷的情况下,大部分房地产开发企业筹资渠道不畅,开始面临生存问题.据重庆市统计局统计,重庆商品房销售面积自2008年6月份出现负增长以来,持续下降,且降幅逐渐加深.

全年实现商品房销售2872.19万平方米,同比下降192%.截至2008年末,重庆市商品房空置面积达609.10万平方米,同比增长10.5%.销售面积的大幅下降直接造成了房屋空置面积的大幅上升,“一降一升”反映了金融危机对重庆房地产的巨大影响.由于销售不畅,重庆商品房开发投资增速也明显放缓,累计投资增速于2008年10月份开始持续回落,同年10、11、12月累计投资增速分别为24.9%、21.6%和16.6%,全年开发投资增速较前三季度下降11.6个百分点,较去年下降18.4个百分点.

自2000年以来,重庆房地产开发投资增速首次下滑至20%以下.2008年商品房新开工面积3508.62万平方米,同比下降1.3%.由此,受金融危机影响,资金筹集困难,重庆房地产公司面临巨大的挑战.

2. 金融危机下重庆房地产公司筹资问题及原因分析

目前,重庆房地产公司仍然存在着筹资渠道单一,筹资门槛高,风险难以规避的问题.加之金融危机冲击,筹资问题愈发突出.

2.1 筹资渠道单一,难获银行等机构的支持

房地产是典型的资金密集型行业,单个项目的开发期通常要两三年以致更长,开发周期长对资金的依赖程度就更高.房地产公司筹资中50%以上来源于银行信贷.

贷款主要有三种形式:第一种是房地产开发流动资金贷款,主要用于补充企业为完成计划内土地开发和商品房建设任务需要

的流动资金;第二种是房地产开发项目贷款,主要为具体的房地产开发项目提供生产性流动资金贷款;第三种是房地产抵押贷款,是开发商以拟开发的土地使用权或房屋产权做抵押而向银行取得贷款。这三种贷款方式的期限都很短,无法适应房地产开发周期的需要。重庆房地产市场融资渠道单一的局面目前仍未根本改变,这是不争的事实

。在 2008 年金融风暴中,个别银行自身艰难,因此,银行对房地产项目开发贷款的审批较以往更加严格,限制性条件更多,供给量也会受到很大影响,制约了房地产的发展,对房地产业来说,想一如既往的依赖银行筹集大量资金,可谓难上加难。

2.2 房贷利率高,筹资成本高

即使房地产公司突破重围获取资金,也要面临较高的资金成本(主要通过黑市借债筹资)。自 2004 年央行逐渐提高银行贷款利率以来,房地产公司的开发成本居高不下,虽然金融危机以来,我国货币紧缩政策有所放松,贷款利率有所下降,但截止 2008 年底,一年期贷款利率依然达到了 5.31% 的较高水平。

即使贷款利率下降,在金融危机的影响下,市场销售量急剧下滑,资金周转缓慢,空置率增加,实际的利息支出更多,资金成本更高。有迹象表明:2009 年下半年贷款利率预计将存在上升可能,无论提息与否,资金成本已成为房地产公司的沉重负担。筹资成本有增无减,对于“一金难求”的房地产公司更是雪上加霜。

2.3 筹资风险膨胀

房地产项目除了具有循环往复、连续不断特征以外,还有风险大的特点。经营房地产要求一次性投资大,并且投资回收周期长,这样一来,无论是长期负债还是短期负债的筹资方式,房地产公司都承受着较大风险。

在金融危机的背景下,一方面,投资者不愿意直接投资,房地产公司筹资愈加困难,许多公司只得利用黑市(即民间高利贷)筹资,导致公司负债比重大幅提高,筹资成本猛涨;另一方面,经济不景气,使得房地产销售价格受到抑制,大量的存量房堆积无法消化,甚至伴随着新房源的陆续上市,房价一跌再跌,资金回笼困难,公司偿债压力增大,以至于部分房地产公司陷入财务危机,无法正常运行,甚至倒闭。

3. 解决重庆房地产筹资问题的应对策略

在金融危机中,借鉴国内外筹资经验及众多已有的研究成果,结合重庆特有优势,寻求新的筹资渠道,发现新的筹资机遇,解决重庆房地产筹资问题已迫在眉睫。

3.1 拓宽筹资渠道,丰富筹资方式

在金融危机下,重庆房地产公司要不断寻求新的筹资渠道,并采取多种筹资方式。房地产公司应在争取银行信贷的基础上,实现筹资种类多样化。根据国内外经验,结合重庆自身特点,以下几种方式值得选择:

1) 充分利用民间资本,合作开发筹资。房地产公司可以寻找一家或几家有经济实力的企业进行合作开发,分散和转移筹资负担。可以两家合作,也可以多家合作;可以长期合作,也可以就项目短期合作;可以紧密型合作,也可以松散型合作。这种方法对于缓解发展商自身资金压力,共担风险大有益处。

2) 有条件的房地产公司,尽量发行股票融资。此种筹资方式具有永久性,没有到期日,也无需偿还,可有效改善资本结构,保证公司对资本的最低需求,维持公司长期稳定的发展。

3) 有条件的房地产公司可考虑通过发行中期票据方式融资。对部分房地产公司经营业绩在不超过净资产 40% 内发行中期票据, 具有融资成本低, 发债时间长的特点, 可满足 5 年内的房地产开发项目资金需求。相对于同期的银行贷款, 发行的中期票据条件优惠, 不要求担保, 且利率比同期银行贷款低。

4) 根据“两江新区”建设的优惠政策, 充分利用外资。重庆正着手建设“两江新区”, 对于筹资困难的重庆房地产而言, 可谓是不幸中的万幸。在世界金融危机和重庆谋划中国第三新区“两江新区”的背景下, 有外来资金进入重庆, 如美国亿泰在重庆设立一个 50 亿元的亿泰股权投资基金, 这是重庆谋划“两江新区”后迎来的首笔外资股权投资基金, 可见未来“两江新区”对于国内外资金的吸引力都将是非常巨大的。

外资在金融海啸余威未尽之时选择进入重庆, 不仅是躲避风险的考虑, 也是看好“两江新区”的投资潜力。在目前房地产筹资制度单一前提下, 重庆房地产可以抓住外资看重中国房地产市场及建设“两江新区”这一机遇, 利用外资融资, 提升企业竞争力。房地产公司利用外资的方式可分为两种, 即利用国外直接投资和国外间接投资。直接投资一般是成立合资或合作公司。

外商的投资构成外商资本金, 故此方式实际上为第一种筹资策略。间接投资即利用外资贷款。引入外资的同时, 或多或少都会伴随着先进技术、管理、规则和国际市场环境等国内稀缺因素的引入, 这对提高房地产企业融资能力、管理水平和国际竞争力都有积极的作用。

3.2 充分利用各种优惠政策, 降低筹资成本

金融危机下, 重庆房地产公司想要有效降低筹资成本, 最好的办法就是充分利用“两江新区”建设带来的一系列优惠政策。面对当前金融危机, 从去年开始, 重庆市政府对“两江新区”建设就制定了十条扶持措施, 房地产行业受益其中。考虑到两江开发以及所带来的土地升值因素, 在渝具有土地储备尤其是两江地区土地储备的房地产公司, 如迪马股份。企业可根据地位优势销售直接出让产权, 快速回收资金以归还银行贷款或进行其他项目投资, 有效降低融资成本。“两江新区”建立在金融危机时期, 无疑是为重庆房地产带来解决筹资成本问题的机遇, 兴起的“两江新区”建设也必将带动房地产公司走出筹资困境。

3.4 多管齐下, 有效控制筹资风险

控制重庆房地产公司筹资风险, 应抓住资金量大, 周转期较长, 周转率偏低的弱点, 采取快速回笼, 加强房地产的资金管理和项目开发管理等措施, 防止盲目融资。

与我国其余省市不同, 重庆房地产受益于“两江新区”的开发建设, 土地迅速升值。重庆房地产公司应以自身和市场所能承受的合理价格出售房产, 此种“薄利多销”的方式更能吸引众多投资者目光, 便于快速回笼资金, 缩短资金周转期, 足以令企业在金融风暴的打击下及时偿还贷款, 创造出开发商和购房者的双赢局面。

于此同时, 需加强资金管理, 提高资金的利用率。房地产开发成本主要有以下几项组成: 地价、资金成本、工程成本、销售推广费、预备费、住宅使用专项基金等。其中的资金成本、销售推广费在金融危机的特殊环境下应该加强管理, 如上文所提到的拓宽融资渠道, 降低负债风险。销售推广可以依附“两江新区”建设的宣传为众人所知。若开发过程中有大额款项支出, 应该严格审批, 避免资金浪费。具体的日常支出, 如材料购买、设备采购等等, 要完善管理制度, 强化成本核算, 金融危机下急需合理运用每一笔资金, 从而有效控制各项可控成本。房地产更因避免盲目融资, 危机下销售量的下降造成房屋积压, 此时, 企业不能持续再融资建房, 以免造成一边“存货”堆积无法消化一边贷款无法偿还的局面。

参考文献:

-
- [1]陈玉成. 房地产企业筹资渠道的分析. [DB/OL]<http://www.chi-naacc.com>, 2007-4-13.
- [2]王为民, 施建刚. 房地产企业融资存在的问题[J]. 中国房地产, 2009, (2).
- [3]回建强. 世界金融危机下中国房地产业的应对之道. [R]. 上海易居房地产研究院综合研究部, 2009-02-05.
- [4]李海波. 金融危机下我国房地产企业面临的困难与出路[DB/OL][http:// www.ZJxzlt.com](http://www.ZJxzlt.com), 2008-9-1.
- [5]付昊. 迪马股份:重庆地产受益“两江新区”开发. [DB/OL]. www.cnfol.com, 2009-2-26.
- [6]屈磊是 2008 年重庆房地产市场运行状况简述. [DB/OL]<http://www.docin.com> .2009-1-14.