# 地产企业如何应对“不动产金融”时代的来临

来源：网络 作者：海棠云影 更新时间：2024-01-29

*内容 提要：202\_年的 中国 不动产业已经散发出强烈的市场信号，不动产 金融 时代 即将来临。特殊的时代背景推动了不动产金融时代的勃兴，面对 企业 提出的新金融业务要求，金融监管当局应该更加积极有作为。新地产时代对不动产业的 影响 是非...*

内容 提要：202\_年的 中国 不动产业已经散发出强烈的市场信号，不动产 金融 时代 即将来临。特殊的时代背景推动了不动产金融时代的勃兴，面对 企业 提出的新金融业务要求，金融监管当局应该更加积极有作为。新地产时代对不动产业的 影响 是非常显著的，采取正确的应对措施则是企业生存 发展 的关键，而了解不动产金融时代的企业运作特点无疑将有助于企业做出正确的决策。

关键词：不动产金融 资本运作 融资

202\_年的中国不动产市场充斥着“融资”、“上市”、“购并”这样几个高频主题词，字里行间无不透露出开发商日益紧绷的资金链与融资困境。业内普遍认为，从解决当前不动产融资困境与实现不动产业稳定、长远、健康发展这两方面来看，金融政策监管当局很有可能在202\_年放松对不动产业的金融紧缩政策，并且会重构不动产业的融资体系。

市场信号意味着什么

细心关注不动产业走势的人都会注意到，自202\_年下半年始，央行、银监会、证监会等多位金融要员在不同场合均表示过要积极拓展不动产业的融资渠道，构建合理安全的融资体系，发展不动产金融证券市场等有利于不动产金融发展的意见；不动产行业协会与不动产企业则是不遗余力地为开创不动产金融市场奔走呼吁，而一些地产大鳄则干脆自己组建类地产基金管理公司，以更加主动的姿态迎接不动产金融时代的来临；而包括保险、信托、担保等在内的众多金融企业的研发总部也前所未有地积极开展对不动产市场的调研与不动产金融产品的设计研发工作。这些具有指示意义的市场信号表明：中国的不动产金融时代即将来临。

不动产金融的时代背景

不动产金融真正被大家所重视是在本轮宏观调控之后，土地与金融的紧缩政策让开发商痛定思痛并开始对不动产金融进行理性思考。严格来说，不动产业之前的金融业务基本上就是纯粹的商业银行贷款业务，贷款条件宽松而且管理存在诸多疏漏。特别是在土地协议出让的黄金发展阶段，开发商完全可以低成本甚至零成本运作地产项目。在这种情况下，作为不动产业附庸的金融，根本没有施展自身高 科技 效用与魅力的舞台。

土地交易制度的变革与金融政策的调整催生了中国的不动产金融时代。一直以来，土地内幕交易是中国不动产业的最大黑洞，进行土地交易制度的改革不但是革除弊政，更是有利于不动产业的长治久安；另一方面，银行系统普遍存在的不动产金融风险隐患已成为金融监管当局最大的心病，金融监管当局借宏观调控之名行风险控制之实也是理所应当。然而，从短期来看，土地交易制度的变革直接推高了土地成本，提高了行业准入门槛，而金融紧缩政策则降低了对企业的资金供给，减少了项目资金来源，这一高一低逼迫开发商开始探索不动产金融之路。

追寻利润的企业永远是市场中最活跃的因素，他们的需求也同样引导着不动产金融业的发展，我们从近年来不动产信托业务的发展就可以得到证实。对于企业极为迫切的金融需求，监管当局的处理思路应该是如何进行积极疏导并予以满足而不是封堵，事实证明，封堵是不能回避金融风险的，地下金融的长期存在就说明了这一点。此外，从加入世贸的金融开放承诺以及 经济 全球化日益加深的现实局面来看，尽早建立健全我们自己的不动产金融市场也是非常重要而且紧迫的工作任务。

不动产金融的影响与企业应对

由于不动产业属于典型的资本密集型产业，因而金融的意义格外重要。随着行业发展逐步规范，业务模式逐步成型，产品标准化逐步实施，企业之间很难展开产品层面的竞争，不可能单纯依靠产品优势占领市场，例如产品标准化的典型——家用电器，人们对产品质量已经不是非常关心了。金融对不动产业经营活动的特殊影响主要体现在项目运作层面上。

按照项目开发的流程：首先是项目发起设立阶段，这个阶段是最需要资金的时候，也最能体现金融的重要意义，由于资金普遍紧张，项目融资成为企业的首要课题，而如何借助各种金融工具与融资手段进行融资并进而打造企业的融资平台就成为非常现实的金融 问题 ；在项目运作实施阶段，保持项目资金链的安全就成为最重要的问题，如何运用财务管理手段进行项目风险控制就显得极为重要；在项目销售与退出阶段，借助金融产品的设计 方法 来设计销售方案与退出已经是非常普遍的市场现实。项目层面的金融影响主要体现在项目融资、项目抵押贷款、项目财务管理以及项目合资与退出等方面。

金融 对不动产 企业 整体层面的 影响 与其他产业几乎没有区别，主要就是包括企业购并、重组以及上市等资本运作方面的 内容 。有一点值得我们特别注意，那就是金融加速了行业市场集中度的提高并加速了产业链的分化重组。一方面少数全国性的地产超级大鳄将获取越来越多的市场发言权；另一方面开发商的传统角色将逐步向专业投资商转变。

面对不动产金融带来的巨大影响，企业应如何应对呢？首先，思路调整是关键，要确立以金融为企业下阶段的 发展 指导，行业发展的不同阶段都有最重要的事情要做，抓住了重点，把握住了大方向，才能够实现大发展，从竞争激烈的市场中脱颖而出；其次，战略规划调整是核心，制订中长期金融发展规划，包括积极打造自身的金融平台，确立资本运作的切实途径与方案，以确保实现企业的长期稳定、健康、快速发展；再次，就是要强调战略规划的落实，确保战略规划的执行，具体包括人力资源的调整、业务部门的调整等等微观操作方面。

不动产金融 时代 的企业运作

202\_年实在是 中国 不动产业的转型之年，首创置业与新加坡政府产业投资公司联姻，富力在香港主板上市，万科并购南都子公司，北京天鸿与城开的强强联合等等，具有先见之明的地产商人已经用实际行动明确表示：金融将会成为推动不动产企业发展的决定性力量。

不动产金融时代的企业运作可以从以下三个角度阐述：

从发展战略来看，伴随着不动产业的高速发展与逐步成熟，行业集中度将大幅提高，项目融资与企业资本运作，特别是企业间的大规模兼并重组将成为企业的主要任务。借助金融手段，以资本运作为导向迅速提高市场占有率将成为开发商的最重要发展战略。

从运作模式来看，最重要的特点就是开发商的传统角色将发生转变，专业化分工使得开发商逐步剥离其他业务流程而成为专一的项目投资商或者不动产基金管理人。由于建筑标准化日益加深，产品趋同性显著，因而开发商的业务重点在于挖掘土地与项目的潜在价值。

从运作手段来看，为了实现企业的发展战略并顺应企业的运作模式，企业很 自然 地会借助于大量新式金融工具与金融产品，而不动产金融市场特别是不动产证券市场的飞速发展将进一步凸显不动产业的金融属性。可以预见，未来不动产业的竞争将在很大程度上体现为金融手段的创新和金融资本市场的竞争。

结语

毫无疑问，不动产金融时代的来临是不动产业人注定要接受的一次洗礼。我想，面对一个即将到来的新地产纪元，理性思考、顺势而为、积极应对或许应该是不动产业人应有的处世 哲学 吧。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！