

我国房地产融资市场将步入快速发展阶段 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/244/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E6_88_BF_E5_c41_244034.htm

我国房地产金融市场融资活动主要集中于一级市场，二级市场上处于初创阶段。由于我国房地产市场存在严重的资金供求失衡，从而导致房地产融资成本的高涨，相当多的房地产企业因资金链断裂而被迫出让项目，有的企业铤而走险借助地下金融或者进行资金“寻租”。这些现象反映了由于房地产融资市场体系的不健全所导致的诸如金融创新不足、监管限制过多、政策引导不利等诸多问题。尽管近期国家出台的相关政策，在客观上带动了信托、地产基金等金融创新工具的发展，在一定程度上削弱了企业对银行信贷的依赖。房地产融资渠道呈现多元化的发展趋势，但是这些渠道所提供的产品却难以满足市场需要。另外，风险分担机制尚未建立，鉴于房地产开发资金对银行的高度依赖，致使银行累计了大量的房地产金融贷款产品。同时也造成风险过度集中于银行。随着房地产行业的不断发展以及融资政策的逐步放松，以银行信贷为主导的单一融资格局将会逐步被多元化的融资格局所替代。除银行信贷之外的各种融资渠道的发展空间将被进一步打开，预计房地产信托业务管理办法将在近期有所突破，而直接融资环境的改善将很快提上议事日程。届时，人们所看到的将是具有产业投资基金、银行信贷以及房地产信托三足鼎立之势的房地产金融市场。健全房地产融资体系应包含两个方面内容：一是围绕房地产融资而构建的具有不同市场功能的金融机构体系，二是构建多元化的房地产金融市场体系。在完善金融

机构体系方面，除了原有的商业银行、信托公司以及保险公司之外，还应建立和完善专业化的房地产投资基金、抵押资产管理公司、互助储蓄银行以及储蓄贷款协会等金融机构。在构建市场体系方面，应通过借助资产证券化、指数化、基金化等金融手段，促使房地产金融资产顺利实现流通和交易。通过完善的房地产融资体系把本来集中于房地产信贷机构的市场风险和信用风险有效地分散到整个金融市场中。未来房地产融资市场中的金融创新主要体现在以下两个方面：一是如何满足企业日益多样化的融资需求，如目前市场中资金信托计划的设计模式呈现多样化趋势，资金的性质可以是债权或股权，资金的期限可以是单期或多期滚动，资金的投向可以是定向或非定向。二是如何帮助企业规避融资风险，房地产金融产品创新在客观上降低了房地产企业的融资成本，提高了融资市场的效率，有助于融资市场体系的进一步完善。资产证券化是构建房地产金融资产流通市场的前提条件，巨额的房地产资产经过证券化之后就可以实现分割交易，极大地改善了资产流动性。由于住房抵押贷款信用风险相对较小，资产质量较高，因而证券化的住房抵押贷款将成为流通市场的主流品种。房地产抵押贷款的证券化过程应由抵押债权人、政府担保机构、债券发行人、投资者以及中介机构共同参与完成。资金信托计划是近年来最活跃的地产融资工具，2004年10月银监会公布了《信托投资公司房地产信托业务管理暂行办法征求意见稿》，该暂行办法将对符合规定条件的房地产信托业务放宽限制，这将有可能把资金信托计划变为真正意义上的房地产信托。虽然目前房地产资金信托计划的融资额在房地产融资总量中仅约占1%，所表现出的创造性

、灵活性与适应能力已显示出资金信托计划具有广阔的发展空间。随着房地产业的不断深化发展及其融资环境的逐步改善，中国的房地产融资市场必将步入快速、健康、持续的发展阶段。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com