

钟伟：当下的房地产金融形势 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/458/2021\\_2022\\_\\_E9\\_92\\_9F\\_E4\\_BC\\_9F\\_EF\\_BC\\_9A\\_E5\\_c71\\_458018.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/458/2021_2022__E9_92_9F_E4_BC_9F_EF_BC_9A_E5_c71_458018.htm) 今天跟大家讨论业务扩张和融资安排这个问题，也是从金融角度给大家一些有用的参考吧。我们看三个演讲大概三个内容，一是现代行业的基本趋势，二是房地产企业的财务状况，决定企业扩张能力，三，除了自筹资金，银行信贷和销售汇款之外，那么，真正的对房地产企业来讲，能够选择的第四种途径就是上市，怎么上市，对企业有什么影响，我们会介绍一下。第一，是现代行业的特点是什么，现代行业的特点主要看一下，最关键的问题，是房地产投资增速不组，供给有限，需求膨胀，在这种情况下之下，房价是很难调控的，或者说两个因素推动房价上涨，一是地价的激素上升，第二是非理性的需求，和理性需求的导致房地产需求旺盛，应该说，房价是主要消费者买上去的，其次是炒出来的。那么，进入了06年的10月份到现在，房地产的景气指数栽植下滑，就是说差不多半年了，包括上海北京等等城市，价格仍然在上涨，但是，一手房新房的供应量，销售量都在极具的萎缩，因此市场耿晓的，现在是房地产的现象。如果谁说地价和房价没关系，请看图，这是有关系的，如果没关系，开发商就不用担心资金了，这是涨价的趋势，从05、06两年的销售金额都大于开发投资金额，既然是这样，有两个因素可以解释，开发商更不乐意开发新楼盘，第二是开发建成的新盘在销售价格超出开发商自己的玉祥，获得了他们意想不到的价格，超过了他们预定的水平。行业温度的急剧上升，我们可以看一下日本美国英

国房地产行业的行业集中，我们可以看一下中国和美国对比的集中度，中国海外，合身创展的大企业，其实他们在国内的市场份额是非常小，因此第一个趋势是行业的集中度上升，会作为林总的讲话可以改动一下，产生的标准化记住标准化程度很强，项目公司在获得土地资源的灵活性非常大，所以小公司也有生存空间。在城市化的过程当中，当你觉得住还不够，还要吃喝玩乐带来的就是一个商业低产开始兴盛和繁荣，那么，这是三个产业的发展情况，我们可以看到，第三产业发展最快，因此由第三产业发展最快，住宅也罢，空间也罢，普通住宅仍然有很大的空间。深因为农村人口加速成为城市人口，所以就绝对了他们只能支付普通住宅。现在有一部分开发商可能会从快速开发到自己也愿意持有一部分核心地段的物业，从这个角度来看，毕竟地块的决定是非常关键的，有一些地块不可以再生。开发商有的资金实力雄厚，会愿意有持有性物业，地四是依赖银行贷款支撑企业运作的模式，便成了多元化的公司。这是我们根据央行的房地产金融报告画出来的图，资金一块主要是销售汇款，资金的33%也是因为人民银行规定项目投资应该是35%以上的资金，国内贷款18%，我们考虑销售汇款的大部分，大约65%66%，其实就是银行的贷款，又考虑到自筹资金的开发商之间相互拆借，分一分类大约是这样的整个的项目操作当中，开发商自有资金是10恩%，生育的就是贷款，从民意看，杠杆是3倍，从实际看，开发企业的杠杆是10倍，怎么解决融资问题？那是有一定的渠道。股权和债权的融资，再就是做信托，信托的资金一般都是项目的，同业私募的形式。最后是大客户的字幕，在中国没有发展但很有希望。选择一个设计公司

的专业设计，他可能负责销售，但是，要求一个开发商具有从有资金有土地能看懂规划设计，完成销售的产业链条的开发商，对开发商的要求过高，投资商与销售商分离，在销售环境，物业管理环境，全部撤离，这样的话导致行业的内分工更细。这是我想讲第一部分的内容。第二是房地产企业的开发状况，决定了他的开发能力。这是我的同学在青花学研究的，他的资金来源，无非是自筹，销售，贷款，还有就是上市融资，那么，在05年06年非常热门的话题就是上市的关于不动产的投资基金，它在我们国内的生存空间是有限的，讨论了半天也没有看到效果。什么决定了房地产开发企业的业务扩张能力，从财务状况来看，有四个指标。四个指标绝对了方面开发商的生存还是被淘汰。权益比例的杠杆被锁定，不能用。其他三个可以用。总的资产周转率一年不到0.4次，就完全不一样的了，同样的资金投入，万科的每一块钱都能挣钱，行业利润率是一样的，仅仅由于资金周转率不一样，万科的盈利率就会强于其他公司。目前上市公司的资本结构是怎么样的呢？40%是股东权益，30%是游戏负债，我们把应付这块口掉，然后30%是其他的物系负债，行业的平均负债是0.3倍，这是一个很糟糕的。在这样一个整个房地产行业的主要财务指标被锁定为资产周转率就是0.3，利润率17%，游戏负债率30%，那么，我们计算出来的按照现金流量表可以平衡的，按照权益负债比是可以就是说，一家企业权益是大于负债的比率来看，实际上，中国的房地产企业，他在先进方面不发生困难，业务的增长极限大概在20%，非常低的一个数字，否则的话，这个企业的资本结构就恶化了。那么，在现在的年均20%的增长情况下，大多数企业，在5

年之后就玩儿完，因为5年后负债比就降得非常低，这样这个企业的所有权益都不足以偿还净负债肯定要出去，在30%业务的责任下，三年大企业都要完，在50%之内两年这家企业就会破产。我们可以看一下下面分别的情况，如果我们假定业务增长是20、30、50，就算是利润率还是平均利润率17，在这种情况下，资本结构在5年内一定会恶化，在30%的增长情况下，到第三年，里上，这家企业已经是零资产，那么，这是一个，在50%资产负债资产增长下，两年之内就降到1，三念旧降到0.4%，所以很少有企业能支撑50%的三年以上的业务扩张，如果我假定有一个额外的融资，股权融资可以是私募，也可以是公募。选择一个设计公司的专业设计，他可能负责销售，但是，要求一个开发商具有从有资金有土地能看懂规划设计，完成销售的产业链条的开发商，对开发商的要求过高，投资商与销售商分离，在销售环境，物业管理环境，全部撤离，这样的话导致行业的内分工更细。这是我想讲第一部分的内容。第二是房地产企业的开发状况，决定了他的开发能力。这是我的同学在青花学研究的，他的资金来源，无非是自筹，销售，贷款，还有就是上市融资，那么，在05年06年非常热门的话题就是上市的关于不动产的投资基金，它在我们国内的生存空间是有限的，讨论了半天也没有看到效果。什么决定了房地产开发企业的业务扩张能力，从财务状况来看，有四个指标。四个指标绝对了方面开发商的生存还是被淘汰。权益比例的杠杆被锁定，不能用。其他三个可以用。总的资产周转率一年不到0.4次，就完全不一样的了，同样的资金投入，万科的每一块钱都能挣钱，行业利润率是一样的，仅仅由于资金周转率不一样，万科的盈利

率就会强于其他公司。目前上市公司的资本结构是怎么样的呢？40%是股东权益，30%是游戏负债，我们把应付这块口掉，然后30%是其他的物系负债，行业的平均负债是0.3倍，这是一个很糟糕的。在这样一个整个房地产行业的主要财务指标被锁定为资产周转率就是0.3，利润率17%，游戏负债率30%，那么，我们计算出来的按照现金流量表可以平衡的，按照权益负债比是可以就是说，一家企业权益是大于负债的比率来看，实际上，中国的房地产企业，他在先进方面不发生困难，业务的增长极限大概在20%，非常低的一个数字，否则的话，这个企业的资本结构就恶化了。那么，在现在的年均20%的增长情况下，大多数企业，在5年之后就玩儿完，因为5年后负债比就降得非常低，这样这个企业的所有权益都不足以偿还净负债肯定要出去，在30%业务的责任下，三年大企业都要完，在50%之内两年这家企业就会破产。我们可以看一下下面分别的情况，如果我们假定业务增长是20、30、50，就算是利润率还是平均利润率17，在这种情况下，资本结构在5年内一定会恶化，在30%的增长情况下，到第三年，里上，这家企业已经是零资产，那么，这是一个，在50%资产负债资产增长下，两年之内就降到1，三念旧降到0.4%，所以很少有企业能支撑50%的三年以上的业务扩张，如果我假定有一个额外的融资，股权融资可以是私募，也可以是公募。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](http://www.100test.com)