

经济新形势下的房地产金融趋势前瞻 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E6_96_B0_E5_c67_472241.htm 首先，想和大家明确一个概念，所谓的房地产金融到底是做什么，什么叫做房地产金融？这一点有一个简单的比喻，就是说，作为房地产行业 and 房地产金融来说，最重要的是资金和土地，这是这个行业关注的两个要素，如何的搭建这个桥梁，这个桥梁就是房地产金融，现在当前的房地产金融，我们的资金和土地，应该基本上通过银行，通过我们的银行把我们的发展商的资金以及投资商的资金接洽到我们的项目上去，通过这样一个道路，实现一个融通，这是一个方式，这是一个资金的传导，作为基金的回收方式，我们通过我们的开发商，以及我们投资商的投机收益，形成一个回收。这里面最关键的一个机构就是银行，银行是非常重要的一个媒介和渠道，在这样的情况下，我们觉得当前的房地产市场，在遭遇到整个国家宏观调控的情况下，房地产金融成为一个非常重要的问题，就是融资渠道拓宽方面。我们看一下这张表，针对2005年整个房地产市场面临的融资渠道的困境问题，这是我们作为房地产行业来说，或者金融行业来说，是一个比较重要的问题，在这样的问题情景下，在未来的操作过程中，存在哪些可能的机遇和挑战，我们觉得这种机遇和挑战，应该首先是建立在我们对整个宏观形式的判断基础之上，所以说我们应该讨论明天的房地产行业，应该从我们当前的宏观经济形势和判断上来着眼，通过我们的一些判断来看一下，它的发展趋势在哪里？总体来说我们的态度，我们对于整个的房地产态度，

还是持比较谨慎乐观的态度。首先我们看一下宏观经济在整个房地产行业中所扮演的角色，宏观经济当前的主要现状和判断，我们再看房地产商目前面临的困境，最后看我们房地产创新的趋势和前景在哪里。先从我们基本的宏观政策基本面来看。对于我们当前的政策决策者来说，是一个非常难以平衡的目标，这三者之间如何的平衡，如何的掌握，这实际上是非常困难的过程，对于这样的目标来说，我们认为，这个市场还是作为宏观调控来说，是非常重要的，也是非常有难度的操作方式，整个的宏观经济对于我们的房地产行业是如何影响的。我们认为总体的思路来说，房地产的宏观调控，对于方面来说是非常重要的一个方面，它的思路是怎样的？从92年经济周期看起，在92、93年整个房地产开发贷款，开发的增速，都保持百分之百之上的增幅，我们当时在这个阶段情况下，行业表现了一个水平，就是一个经济想象，就是GDP的高速增长，也是我们消费者物价也在高速增长的过程中，所以从这个阶段经历过来，进入了一个不断上涨的过程。从央行的操作思路来看，放在我们通货膨胀的问题上，控制通货膨胀，对于房地产行业来说，意味着一系列紧缩的态势，紧缩的政策出现了，紧缩的政策出现以后，对于房地产行业来说，是一个非常重要的发展机遇，它负面影响房地产行业健康的发展，因此出现了一系列的后遗症，当前的房地产金融市场也好，或者当前的房地产市场也好，之所以出现当前的情况，实际上有一系列的过程，通过前期的高速发展以后，我们一系列抑制措施，出现了一系列的后遗症，我们近两年的房地产公司上市，已经非常少了，因此，从这一系列的判断来看，整个的宏观经济政策，对于房地产行业来

说，是一个行业增长和发展的促发期，也是导致行业萎缩的终结者，所以这个角色是互换的。我们看一下它当前对于中国的现在的金融政策和宏观经济政策的影响在哪里，还是在于一些深层次的发展问题，关键还是在于金融体制的改革，我们觉得当前非常重要的一个特点，现在的中国经济存在一个投资率和储蓄率非常高涨的态势，我们的经济增长是高投资拉动的，我们看到相关的数据，近两年整个的中国投资率，已经保持在40-50%的高度，这是非常高的一个比例，是一个非常显著的特点。我们居民的储蓄比例非常高，达到25.5%，相比世界其他的国家来说，应该说是非常高的储蓄率，所以高投资率和高储蓄率是当中宏观经济的一个特点。在看这张图，可以看到，CPI是呈逐步走低的状态，我们认为这个本身的统计，如果仔细的分析一下，相关的宏观经济来看，有非常大的问题，首先，非常重要的一个问题，就是房地产价格指数，并没有反应在CPI指数里面，反应出工业品的价格指数，并没有传达到下游的消费者价格指数，虽然我们现在的价格指数是比较偏低的，但是并不代表我们的经济不存在通货膨胀的危机，或者调整利率，抑制整个经济过分过热的一个增长的压力，从这一系列状态来看，当前最佳的指数是稳定的失真的情况。我们整个市场的利率结构，从现在来看，实际上是看长期的利率还是偏低的，我们的低利率实际上对于经济增长，不是起到非常大的作用，银行进一步调低我们的利率，也很难对我们经济起到刺激作用。另外一块我们看商业银行，在市场规范化的运作当中，也是非常重要的表现，现在我们的交行上市了，我们的建行在香港上市了，以及众多的银行引入了国外的战略投资者，这也是我们规范

金融市场一个非常重要的目标和现象，在这里我们做一个简单的分析，我们到底应该如何的思考，我们如何的调整，我们控制经济到底怎么做，这实在有一个内在的逻辑在里面，我们先从CPI的指数看起，当前有一个往下走的态势，不存在通货紧缩的预期在这里，在这样的情况下，央行如果降息，进一步刺激经济结构，同时，我们还考虑到，我们现在并不是现在反映的这么低，还是有通货膨胀的压力存在，实际上这个对于我们的政策，中央的政策决策者来说，实际上遇到了非常大的问题，我们是不是可以通过利率，达到我们的控制目标，当前央行采取了一系列政策，对利率没有采取很大的变动，利率政策不能用了，货币政策不能用了，所以考虑到我们的信贷政策，我们的信贷紧缩了，我们众多的银行，不再搞房地产，不再做它的贷款的发放，这是一个非常重要的特点。我们看一看对于房地产行业来说，它目前到底怎么样？目前对于房地产来说，整个信贷紧缩的趋势，导致了房地产商来说，我们的融资渠道非常少，现在银行紧缩了，这一块的贷款发放非常的难，对于贷款商来说融资非常的困难，商业银行通过改革，需要一系列的利率风险，比如我们的套期保值，作为我们的投资，来化解我们整个商业银行的流动性的问题，同时我们在社会上有大量的高额的储蓄率和投资率，也就是说，市场上还有大量的资金没有找到有效的资金投，在资金方面来说，缺少相关的投资对象和融资工具，同时作为融资方的主体，在这样的情况下，整个的市场开始形成了，所以说，在这样的市场环境下，我们需要建立一个非常有效的融资平台或者投资平台，这个平台就是我刚刚提到的房地产金融，房地产金融市场在当前的节点上，在2005

年的节点上，开始逐步的发展，或者逐步的繁荣，有其必然的原因，就是在于政府的宏观经济政策一系列措施目标，导致这个市场发展以后必然的景象。我们解释一下房地产金融，如何的看待这个房地产金融的趋势，第一点，房地产金融并不代表银行贷款，我们可以看到，现在的分析，当前的市场环境，银行贷款对于整个的金融大盘起到一个非常大的作用，但是这个作用实际上有一个转变时期，这个时期实际上很多的通过间接融资的方式开始转变，以直接融资的渠道投，真正涉及到房地产金融这一块市场，就是所谓的资产证券化开始启动了，就是我们的住房贷款证券化，我们抵押贷款证券化，相关的一些操作，我们的购房者把钱在银行，把一个中介机构做一个打包，整个的市场化的过程，通过一个操作的环节来完成。这样对于银行来说，我们的房贷能力增向了，我们用更多的钱可以投资更多的项目，对于我们来说，有更多的渠道进行融资。对于房地产行业来说，我们认为一个重要的趋势，就是海外基金，就是信托基金介入到当前的市场环境中，对于我们国内是一个非常好的现象，通过一个打包的投资，或者它通过其他的相关的开发，或者是股权合作，介入相关的房地产项目中，对于缺少资金的项目，起到非常好的融资作用，在06年我们认为，或者在新的一年里面，海外资金进入中国，或者是所谓的专业房地产投资资金在国内的星期，应该是一个非常重要的房地产产品，或者是一个市场现状，我们现在知道的通过公开媒体知道的一些资金涉足哪些行业，实际上非常少的，实际上有大量的欧洲和美国的资金，在东南亚地区和新加坡，正在非常关注中国的房地产市场，他们想投资中国的房地产市场，通过这种态势和

我们的一个分析，和我们的了解来看，这样一个金融市场的发展，在06年应该是一个主旋律，所以我们觉得这是一个非常重要的趋势。然后是基金的介入，对于我们行业是一个非常好的资金作用，基金不只是融资手段，可以帮助我们的企业更好的经营和管理，因为它有专业的团队运作，帮助我们的企业，加速我们成熟的过程，加速我们现代化管理的过程，这也是非常好的帮助，通过它的规模性的投资，可以有效的控制我们整个的市场的发 展规范，这样的话，也是起到非常好的规模效应，所以简单来说，我们认为房地产在06年的态势应该是非常好的。以上是和大家简单的做一下分享，希望大家有所了解 and 重视。 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