

地产金融多元化是大势所趋开发商不能光靠银行 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\\_\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E9\\_87\\_91\\_E8\\_c67\\_472465.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_87_91_E8_c67_472465.htm) 国务院发展研究中心

金融研究院副所长巴曙松认为房地产金融多元化是必然的趋势，开发企业应该积极扩宽新的渠道，尤其是利用老百姓的资金，既可以解决开发企业的资金困顿，也可为老百姓拓宽投资渠道。因此，应该开发新的品种和渠道让老百姓投资房地产业，其中基金和信托首当其冲。 房地产应拓宽融资渠道 巴曙松提到，资金在2005年内成为影响房地产行业一个非常重要的因素，宏观调控使得5万家房地产企业面临一个重新的洗牌。而记者在采访中也明显感受到，由于近年来银行不断对房地产开发贷款设限，开发商所依赖的资金中订金、预付款等比例逐年增高，在今年更是超过了五成。在国家有意取消预售制度之时，开发商的这一融资渠道并非长久之计。 巴曙松认为，目前我国的银行正在经历一个非常深刻的转型，“这个转型就是资本充足，资本充足是指银行每做一笔贷款要配置的资本，现在我们银行业整个资本充足率不到5%，未来要上升几个点，除了大规模的扩张资本之外，一个很重要的就是进行资本结构的调整，”巴认为银行很明显地在大幅度减少信贷，减少相对风险比较高的开发贷款，而转向住房贷款，风险权重相对较低的住房按揭等环节。“我们经常说房地产开发资金多元化，现在对银行的资金依赖减少了，现在对房地产行业来说很关键的是这扇门关上了要打开另外一扇门，包括房地产资金、信托等。”巴曙松表示中国的市场并不缺资金，房地产企业的资金短缺，完全可以利用大量

的市民储蓄。巴曙松认为，对照国外房地产市场的发展规律，开发市场发展一定阶段必将启动投资市场和证券市场，他肯定在今后的几年里，房地产投资市场的形成必然促进房地产业的更大发展。可促房地产市场升级 巴曙松认为目前国内房地产公司对银行资金的依赖已经减到60%这个程度，已经是国际水平了，下一个阶段，应要允许房地产企业有新的融资渠道，尤其鼓励专业基金和信托公司，鼓励从老百姓处开辟新的投资房地产的投资品种和投资渠道。他同时认为房地产融资的多元化会推动中国房地产行业的转型升级，原来过分的依赖银行的贷款，本身也并不利于整个房地产行业的健康发展。“他们是专业人士对专业人士”巴曙松称房地产基金一般委托一些房地产的专家来对房地产项目进行投资，因此可以促进房地产企业改善内部管理，进行投资质量、户型设计、市场的细分，从而推动中国房地产市场的转型和升级。他认为，届时房地产市场会从散户为主的投资者、购买者，转向机构投资者、专业投资者比重越来越大。早期杠杆的投资，进入到一个实力投资的阶段，本身会促进中国房地产行业的发展，“这是一个必然要经历的调整过程，这个过程可能比较痛苦，但是是中国房地产行业产业升级必经的一个阶段。” 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](http://www.100test.com)