

# 目录

- 一、中国和国际PE基金发呈现状
- 二、中国房地产融资方式简介



# 一、国内外PE基金发展-国内

- 国内PE基金开始于20世纪90年代中后期
- 2023年后，PE基金才开始活跃
- 2023年，渤海产业投资基金和渤海产业投资基金企业正式成立
- 券商直接投资基金和民营企业组建基金，探索投资
- 基金募集迅速扩张



# 市场化募集基金不断扩大

## 1、资金起源以海外为主的PE基金

(1) 国外设置，投资中国：黑石、KKR

(2) 海外基金为主国内背景：金沙江、弘毅

## 2、资金起源以国内为主的PE基金

(1) 国有资金主导PE：渤海、深圳市创新投资

(2) 国有金融资本为主导的PE基金：商业银行、保险企业、证券企业

(3) 民间资本为主的PE基金：九鼎（有限合伙）



文档仅供参考，如有不当之处，请联系改正。

# 国际PE基金发展动向

- PE基金管理企业上市（IPO）
- 业务发展企业设置
- 新金融工具利用



# PE基金管理企业上市

- PE上市两种形式：PE基金管理企业所管理的一支基金上市或选择基金管理企业上市
- **好处：**
  - (1) 增长融资渠道，以便企业愈加好的融资
  - (2) 增强基金本身的竞争力；
  - (3) 提升企业品牌形象；
  - (4) 透明化操作使公众愈加放心
- **劣势：**股权分散，信息披露愈加严格影响企业迅速决断能力



## PE上市企业案例

- 2023年5月，KKR旗下一只基金KKR.AS在荷兰阿姆斯特丹证券交易所融资50亿，创PE基金上市企业先河。
- 2023年2月，堡垒投资基团FORTRESS在美国证券市场企业招股，募集6.433亿美元，成为美国首家公开上市的私募基金。
- 2023年6月，黑石集团在纽约证券交易所上市。



## 二、中国房地产企业融资方式

- 1、资金起源
- 2、融资渠道
  - 2.1 银行贷款
  - 2.2 委托贷款
  - 2.3 信托融资
  - 2.4 房地产基金
  - 2.5 战略私募
  - 2.6 上市
  - 2.7 资产证券化
  - 2.8 债权融资
  - 2.9 典当融资



# 1、1997-2023年我国房地产企业资金起源

年份	本年资金来源小计	国家预算内资金	国内贷款	债券	利用外资	外商直接投资	自筹资金	其他资金来源
1997	3817.1	12.5	911.22	4.9	460.9	327.9	972.9	1454.8
1998	4414.9	14.9	1053.2	6.2	361.8	258.9	1167.0	1811.9
1999	4795.9	10.0	1111.6	9.9	256.6	180.5	1344.6	2063.2
2000	5997.6	6.9	1385.1	3.5	168.7	134.8	1614.2	2819.3
2001	7696.4	13.6	1692.2	0.34	135.7	106.1	2184.0	3670.6
2002	9750.0	11.8	2220.3	2.2	157.2	124.1	2738.4	4619.9
2003	13196.9	11.4	3138.3	0.56	170.0	116.3	3770.7	6106.1
2004	17168.8	11.8	3158.4	0.19	228.2	142.6	5207.67	8563.3



文档仅供参考，如有不当之处，请联系改正。

# 1999-2023房地产开发企业资金起源比重表

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
国家预算资金	0.21	0.12	0.18	0.12	0.09	0.07	0.06
国内贷款	23.18	23.09	21.99	22.77	23.78	18.40	18.30
债权	0.21	0.06	0.00	0.02	0.00	0.00	1.03
利用外资	5.35	2.81	1.76	1.61	1.29	1.33	0.12
自筹	28.04	26.91	18.38	28.09	28.57	30.33	33.63
其他	43.02	47.01	47.69	47.38	46.27	49.87	47.90

- 一般说来，开发商在拿地、规划等少数环节上动用自筹资金。在拿到土地后和**国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程动工许可证**，能够土地为抵押向银行贷款，从而取得工程建设资金和流动资金，在土建环节，将成本转嫁给建筑承包商带资垫付或仅付少许建设资金，等到构造封顶、取得预售许可证后，开发商即可先后收取定金、预售款、首付款和整个房款，从整个过程看，房地产开发企业自有资金相对较少，大量仰仗银行贷款，所以房地产企业资产负债率一直处于高位。



## 2、房地产企业融资渠道

### • 2.1 银行贷款

银行贷款是房地产开发企业主要融资渠道，相对渠道融资渠道而言，银行贷款便捷，成本相对较低，财务杠杆作用大。

- 常用贷款措施：
- 信用贷款：银行根据房开企业信誉，财务情况，预期收益和信用统计发放的一种无抵押贷款。
- 确保贷款：以第三人承诺在借款人不能偿还贷款时，第三人承担一般确保责任或连带责任的贷款。
- 抵押贷款：以借款人或第三人的财产作为抵押物发放的贷款，这是目前为止银行采用最为普遍的一种。
- 贴现贷款：借款人急需资金，以未到期的票据向银行申请贴现而融通资金的一种方式。



## 2.2 委托贷款

- 委托贷款是指委托人提供资金，由受托人(银行)根据委托人拟定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等代为发放并帮助收回的贷款。属于银行中间业务，银行收取手续费不承担风险。
- 委托贷款因不属于银行自营业务，所以诸如“四证齐全”之类的限制条件少，门槛低，操作以便，银行承担着中介、沟通和风险控制的责任，该融资方式合用于项目的各个阶段，但一般协商利率较高。



# 案例

- 开发商贴息委托贷款

在房屋预售时，开发商投入一部分预付资金作为贷款本金向购房者提供购房用的委托贷款，因为开发商委托贷款百分比为70%，而销售后回笼资金涉及购房者首付款的30%，假如开发商投入1亿作为委托贷款，那么回笼销售资金 $M=1/70%=1.4285$ 亿元，假如合计再次投资，则能够取得更多资金缓解企业资金链紧张难题。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/686241134100010230>