目录

一、引言 4
（一）选题背景及研究意义 4
（二）国内外研究综述 5
（三）研究内容和研究方法 6
二、房地产企业各融资方式分析 8
（一）融资方式与融资结构 8
（二）房地产融资特点 10
（三）融资结构理论 12
三、恒大融资结构现状及存在问题 14
（一）恒大地产简介 14
（二）恒大地产融资结构现状 14
（三）恒大地产融资结构存在的问题 15
四、恒大地产融资结构的问题成因 17
（一）宏观环境下的经济政策收紧 18
（二）恒大的盈利能力不足 18
（三）恒大对于融资行为的管理不够系统 19
五、优化恒大融资结构的对策 19
（一）加强融资决策分析 19
（二）力求融资渠道多元化，积极引入海外投资 20
（三）深化“三高一低”向“三低一高”转型的方针 20
（四）增强企业的盈利能力，积累自有资金 21
参考文献 22

房地产企业融资结构优化分析——以恒大地产为例

摘要：文章首先明晰房地产企业融资结构和一般的资本结构的概念及区别，然后介绍经典的资本结构理论，如企业收益融资结构理论，MM 理论及其修正理论等。融资优化的关键在于融资方式的选择，故而需对房地产企业主要的融资方式及融资渠道进行阐释，结合国内外的相关理论所得出的启示，分析具体案例恒大地产当前的融资结构，并对其不合理之处结合当前房地产金融市场的形势给出相应的意见。

关键词：融资结构 资本结构 资产负债率 恒大地产

一、引言

（一）选题背景及研究意义

房地产业在中国的发展始于 19 世纪中叶，发展至今已成为关系到国际民生的产业，不仅在第三产业，且在国民经济中都居于重要地位[1]。房地产业在开发建设及经营过程中创造巨大的价值，同时对于许多行业的发展都有着不可忽视的作用。房地产业是最为典型的资金密集型产业，只靠自有资金通常是不现实的，从而房地产融资也就成为了一个相当重要的课题。

1.选题背景

房地产企业的发展与国家的房价调控政策和房地产企业金融市场这两方面的关系最为直接。

由于各地居民纷纷陷入买房难的困境，中央发出收紧房地产市场的信号，各地政府陆续出台房地产限制政策。现行的政策主流是抵制高房价，站在国家的角度而言是一次向好的宏观调控，但对于房地产企业则是一次较为严峻的挑战[2]。我国当前的房地产金融风险集中在一级市场，即国内的房地产企业主要依靠信贷资金进行融资，主要的形式有房地产投资、抵押担保、施工企业垫资等，而其中主要是靠银行支撑。另一方面，虽然受突发疫情冲击和 2020 年初海外市场的先行下探影响，但迫于当前通胀压力，央行对货币政策的放宽调节稳定持续的可能性并不大，后期更可能通过定向降准、再贷款等方式缩紧货币政策，而这也会导致房地产企业依靠股票、债券、信托、投资基金等直接融资的资本市场难度进一步加大[3]。

基于上述并不乐观的背景，房地产企业从自身具体情况出发，做出合理的资金配置、优化融资结构，高效利用融资资金，尽可能降低融资成本，显得更为重要。

2.研究意义

从现实需要来讲。房地产业是我国经济增长的支柱性产业，是推动国家经济发展的重要推力，且从长远来看中国房地产市场需求潜力依旧巨大。但对于我国房地产业的资金利用具有至关重要作用的房地产金融市场有着许多短期内难以解决的问题，如金融工具过于单一，法律法规未得以完善构建，房地产经济中资金运作效率偏低等，故必须通过优良的融资决策实现高效的资金利用。

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/727102060103006144

[1]陈龙乾,许鹏,张志杰,陈龙高.中国房地产业发展的历史、现状及其前景[J].中国矿业大学学报(社会科学版),2003(04):97-104.

[2]尚雅君.房地产金融市场的发展现状及趋势分析[J].商讯,2019(12):19-20.

[3]孙璐璐. 央行微调货币政策 意在修复实体经济[N]. 证券时报,2020-02-18(A01)