

我国房地产金融发展研究现状与对策

党婷钰 盛韵雯 耿明鑫 王耀萱
沈阳师范大学

DOI:10.12238/ej.v8i1.2262

[摘要] 本文旨在探讨我国房地产金融发展。先通过文献梳理初步了解并回顾其发展历程。随着经济体系发展,金融产品和服务丰富,机构角色拓展,但面临金融风险隐患、市场波动频繁等问题。其次分析主要问题挑战,与美国模式比较发现金融体系与房地产市场互动不紧密、产品创新滞后、监管体系待加强等。这些影响市场健康发展,带来隐患。最后提出对策建议,提升金融监管要优化框架、强化风险预警应对机制,鼓励创新产品服务;深化改革应加快国有银行改革,完善市场体系提升竞争力。

[关键词] 房地产; 金融; 政策; 金融监管

中图分类号: D922.28 文献标识码: A

China's Real Estate Financial Development Research Status and Countermeasures

Tingyu Dang Yunwen Sheng Mingxin Geng Yaoyuan Wang
Shenyang Normal University

[Abstract] The purpose of this paper is to discuss the development of real estate finance in China. Firstly, we will have a preliminary understanding and review its development history through literature combing. With the development of the economic system, financial products and services are abundant, and the role of institutions is expanded, but it faces problems such as hidden financial risks and frequent market fluctuations. Secondly, we analyse the main problems and challenges, and compare it with the US model to find that the financial system does not interact closely with the real estate market, product innovation lags behind, and the regulatory system needs to be strengthened. These affect the healthy development of the market and bring hidden dangers. Finally, it puts forward countermeasures and suggestions to improve financial regulation by optimising the framework, strengthening the risk warning and response mechanism, and encouraging innovative products and services; deepening reforms by accelerating the reform of state-owned banks and improving the market system to enhance competitiveness.

[Key words] real estate; finance; policy; financial regulation

引言

房地产金融是建立在房地产资产之上的金融服务,涵盖了很多方面,如房地产开发融资、购房按揭贷款、房地产投资融资等领域。随着我国经济的高速增长和城市化进程的加快,房地产金融在我国金融市场中扮演着越来越重要的角色。近年来,我国房地产市场经历了快速增长、政策调控、市场调整等多重阶段,其发展与我国的金融体系息息相关。房地产金融的健康发展不仅关系到我国金融体系的稳定,也直接影响到经济的可持续发展和社会的稳定。因此,深入研究我国房地产金融的发展现状、趋势、问题与挑战,探索适合我国国情的发展路径和政策对策,对于促进房地产市场的稳定发展、优化金融资源配置、推动经济结构转型具有重要意义。本文将从多个角度探讨我国房地产金融发展的现状与问题,并提出相应的建议 and 对策,旨在为我国

房地产金融的健康发展提供参考与借鉴。

1 房地产金融现状

1.1 房地产市场的规模和结构

中国房地产市场规模庞大、结构多元,主要类型有住宅、商业、工业和投资性房地产。住宅市场是主体,2023年全国房地产开发投资下降,其中住宅投资也有所下降,但仍占较大比重。城市化和人口增长推动住房需求旺盛。商业地产随消费水平提高和城市发展需求增加,包括购物中心等。工业地产随制造业和物流需求增加而扩大,主要有工业园区等。投资性房地产吸引大量资金,如公寓楼等。土地市场是房地产支柱,供应和价格至关重要,土地政策和供应状况影响市场发展方向,也是政府财政主要来源。政府宏观调控受经济、人口等多因素影响。2023年房地产开发投资全范围下降,东北和西部地区尤为明显。

1.2 房地产金融市场的风险和挑战

我国房地产金融市场风险与挑战众多,影响市场稳定与经济体系。一是房地产市场波动性,价格大幅波动致投资者信心受挫,快速上涨易引发泡沫,破裂后冲击金融系统和实体经济。二是金融杠杆问题,投资者利用杠杆融资增加市场风险,市场调整时加剧波动,威胁金融机构稳定。三是结构性问题,三四线城市库存积压严重,供需失衡、土地使用问题和过度投机等致市场不稳定、不可持续。四是政策风险,政府政策调整影响大,如土地供应和调控政策,不确定性使投资者观望。2021年三道红线政策对房地产市场影响深远。五是国际经济环境不确定性,全球经济不稳定性和贸易摩擦影响国内市场,增加不确定性和风险。需政府、金融机构和投资者共同努力,加强监管和风险管理,促市场稳定健康发展。

2 房地产金融的发展趋势

2.1 房地产金融的发展方向

我国房地产金融的发展呈现多元化、智能化、绿色化、区域化、规范化和国际化的趋势。金融产品将更加多样化,包括各类房贷产品、房地产证券化、投资信托等,以满足不同投资者和需求者的需求。其次,智能科技会在未来得到广泛应用,其中包括区块链技术、人工智能、大数据分析等,在提升金融服务效率的同时也提高了风险控制能力。第三,绿色金融将成为未来发展的重要方向,包括绿色债券、可持续发展贷款等,以支持环保型房地产项目的发展。同时,由于各地区经济发展水平和房地产市场需求存在差异,未来房地产金融市场将更加注重区域发展的差异化特点,根据地区不同量身定制金融产品和政策,更加的具具体化。政府将继续加强对房地产金融市场的监管力度,出台更加严格的政策措施,以防止市场出现过热和泡沫风险。最后,随着中国经济的不断开放和国际化进程,我国房地产金融市场也将更加开放,吸引更多国际投资者和资金参与其中,促进市场的健康发展。综上所述,我国房地产金融市场正朝着更加多元、智能、绿色、规范、区域化和国际化的方向发展,以适应经济结构转型和金融市场需求变化的趋势。

2.2 房地产金融市场监管的趋势与措施

我国房地产金融市场监管正朝着更加严格和细化的方向发展。监管部门将加大对金融机构的监管力度,包括银行、证券公司、保险机构等,确保它们在房地产金融领域的业务合规和风险控制。其次,政府将继续完善相关法律法规和政策措施,包括《房地产注册制实施办法》等,以规范市场行为,防范金融风险。另外,监管部门还将加强对房地产开发商和地产中介的监管,规范房地产市场监管法则。加强对房地产市场信息披露的监管力度,提高房地产市场的透明度。同时,政府还将加强对房地产市场供应和价格的监测和调控,防止市场出现过热和泡沫,保持市场的稳定和健康发展。在未来,我国房地产金融市场监管的趋势是更加严格和细化,通过加强金融机构监管、完善法律法规、规范市场行为和调控市场供需等措施,促进市场的健康发展,防范金融风险,维护经济金融稳定。通过对热点城市或优

质房企试点新政策,新举措,做到“因城制宜”建立起一个规范和长效的机制。

3 房地产金融风险管理措施

3.1 风险认识和风险管理意识的提升

房地产金融风险管理的提升对于维护金融市场稳定和保护投资者利益至关重要。随着房地产市场的复杂化和金融化程度的提高,各种风险也日益突出,因此,提升风险认识和管理意识显得尤为重要。首先,了解各种风险的性质和特点至关重要。房地产金融涉及的风险类型多种多样,包括市场风险、信用风险、流动性风险等。对于每一种风险,投资者和金融机构都应该深入了解其形成原因、影响因素和应对策略,以便有效管理和规避风险。建立健全的风险管理制度和流程。金融机构应该建立全面的风险管理框架,明确风险管理的组织结构和职责分工。制定风险管理政策和程序,建立风险评估、监测、控制和报告机制,确保风险管理工作的有效开展。

此外,加强风险预警和监测也是提升风险管理水平的关键。防治房地产金融风险,是房地产行业现代化建设中主要任务,规避房地产金融风险,要实施可行的防范策略,通过加强监管的方式,针对房地产金融市场实施有效的监管,以此促进房地产金融风险的应对能力增长。金融机构应该建立健全的风险监测系统,及时发现潜在风险的迹象,并采取相应的措施加以应对。通过建立风险预警指标体系,对市场变化和风险事件进行监测和分析,及时采取行动,防范风险的发生。

最后,加强风险管理的信息披露和透明度也是提升风险管理水平的关键。金融机构应该加强对外信息披露,及时向市场公开相关风险信息,增强市场参与者对市场风险的认知和理解。通过提高信息披露的透明度,增强市场的公开透明性,有效防范风险的发生和扩大。提升房地产金融风险管理水平,需要加强对各种风险的认识和理解,建立健全的风险管理制度和流程,加强风险预警和监测,加强信息披露和透明度,共同维护金融市场的稳定和健康发展。

3.2 风险监测和风险预警机制的建立

我国房地产风险预警机制的建立对于保障金融市场稳定和经济健康发展至关重要。建立有效的风险预警机制可以帮助及早发现和评估房地产市场中的各种风险,采取相应措施加以化解,防止风险扩大和金融系统的不稳定。首先,建立全面的数据监测体系。这包括收集和整理各类与房地产市场相关的数据,如房价指数、销售数据、贷款情况等,建立相应的数据指标体系,及时监测市场变化和风险迹象。从互联网、银行不良资产、房地产、地方政府债务、地方金融监管等方面分别选取指标,指标的选择主要考虑指标体系的可操作性、灵敏性和动态性。加强信息共享和协作机制,从统计局到各类信息查询网站协同合作。建立房地产市场风险预警的信息共享平台,加强各相关部门和机构之间的信息沟通和协作,共同监测和应对市场风险,形成合力。最后,建立健全的风险处置机制。一旦发现风险迹象,及时采取相应措施加以化解,包括调整政策、加强监管、引导市场预

期等,防止风险进一步扩大和蔓延,保障金融市场的稳定和健康发展。

我国房地产风险预警机制的建立需要建立全面的数据监测体系、科学的风险评估模型、先进的技术手段、信息共享和协作机制以及健全的风险处置机制。只有通过建立完善的风险预警机制,才能更好地发现和应对房地产市场中的各种风险,保障金融市场的稳定和经济的健康发展。我们应该加快更新金融监管制度体系,利用大数据技术搭建动态的金融监管平台,通过多主体的相互合作和信息交换,实现对各类金融风险的及时监测预警。

4 结论

我国房地产金融市场过去几年推动经济增长与城市化,成为重要引擎。但仍面临诸多挑战,如金融监管不完善、产品创新不足、风险管理体系不健全。虽有监管框架,但存在不足,手段和力度需加强。金融产品单一,不能满足市场需求。风险管理有短板,需加强风险识别、评估和控制。市场不稳定性给金融体系带来不确定性。为此,应加强监管与管理,支持金融产品创新,推动多样化和个性化发展,提升服务水平和质量。同时,加强风险管理和监测预警,健全体系,防范风险。政府要宏观调控,引导市场平稳发展。未来,应向多元化、市场化、创新化发展,完善基础设施和制度机制,深化改革,促进创新和科技应用,推动健康有序发展,以更好支持实体经济,促进可持续发展。

[参考文献]

[1]张璐.2023年1—4月份全国房地产市场基本情况[J].建

筑,2023,(05):90-91.

[2]杨英杰.当前我国经济发展中的金融风险与防范[J].新产经,2017,(09):18-23.

[3]高燕.论房地产金融的特点与作用[J].产业研究,2010,04,(145):59-61.

[4]郭连强.中国房地产创新与风险防范研究[D].东北师范大学,2015.

[5]梁建泽.人民币汇率变动与房地产企业外币债务融资研究[D].山东大学,2019.

[6]杜红博.我国房地产金融风险及防范研究[J].中国中小企业,2022(12):192-194.

[7]闵剑,朱娇娇.基于证据推理的区域金融风险预警监测模型构建——以湖北省为例[J].财会通讯,2020(14):134-138.

[8]王晓丽.我国房地产企业资金链管理研究[D].北京交通大学,2008.

作者简介:

党婷钰(2005--),女,汉族,内蒙古通辽市科尔沁区人,本科,研究方向:金融学。

盛韵雯(2004--),女,汉族,辽宁省大连市人,本科,研究方向:国际经济与贸易。

耿明鑫(2004--),女,汉族,山西省晋中市人,本科,研究方向:市场营销。

王耀萱(2002--),女,汉族,河北省唐山市乐亭县人,本科,研究方向:金融学。