# 对发展房地产投资基金的SWOT分析

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-05-16

*摘 要：通过对房地产资金来源现状等的 分析 ，揭示了 目前 我国房地产存在的 金融 风险，指出 发展 房地产投资基金是一种可以拓宽房地产融资渠道的途径。结合当前我国房地产市场的实际情况，使用SWOT分析办法对房地产投资基金进行了综合 研究 ...*

摘 要：通过对房地产资金来源现状等的 分析 ，揭示了 目前 我国房地产存在的 金融 风险，指出 发展 房地产投资基金是一种可以拓宽房地产融资渠道的途径。结合当前我国房地产市场的实际情况，使用SWOT分析办法对房地产投资基金进行了综合 研究 。

关键词：房地产； 投资基金；SWOT法

1 引言

房地产行业是资金密集型行业，这一特点决定了房地产行业实质上是一个准金融行业，因此对于房地产行业来说，获取资金和拓宽融资渠道是房地产业健康运行的关键。相对于发达国家房地产业融资渠道来说，我国的房地产金融市场不完备，我国房地产 企业 的融资主要途径通过银行贷款，资本市场和其他融资渠道相对落后，在这样的情况下我国房地产市场存在着相当大的金融风险。因此，剖析 中国 房地产金融现状和存在的 问题 并提出解决方案，是解决房地产企业融资困难，化解银行房地产信贷风险，促进我国房地产业健康发展，提高人民生活水平的关键所在。

2 当前房地产金融的风险

由于房地产行业融资渠道较窄，当前我国房地产金融暗藏六大风险。

第一，部分地区房地产市场过热存在市场风险。房地产价格上涨过快容易造成市场价格过分偏离其真实价值，从而产生泡沫。一旦泡沫破灭房地产价格下跌，作为抵押物的房地产就会贬值甚至大幅缩水，给银行带来不小的损失。

第三，“假按揭”凸显道德风险。假按揭已成为个人住房贷款最主要的风险源头。据中国工商银行消费信贷部门估计，该行个人住房贷款中的不良资产，有80％是因“假按揭”造成的。

第四，基层银行发放房地产贷款存在操作风险。

第五，土地开发贷款有较大信用风险。

3 房地产投资基金分析

房地产投资基金是通过集合 社会 散资金，使用专业人士投资、经营管理，不仅可以解决房地产公司的外部融资渠道单一和融资难问题，而且也可以促进房地产业的资金结构和产品结构的优化，并为中小投资者参与房地产投资和收益分配提供了现实途径，是房地产业发展的一条较好的融资渠道。下面就结合我国房地产市场发展现状，用SWOT 方法 对房地产投资基金进行分析。

3.1房地产投资基金的优势分析(S)

（1）房地产投资基金具有房地产融资的灵活性: 房地产投资基金通常在房地产项目已经开发完成、并能产生稳定收益阶段才会介入。因此，在各种资金供给者中，房地产投资基金所扮演的是一个“接盘者”的角色，可为房地产开发前期投入的各种资金提供一个有效的退出通道。

（2）房地产投资基金具有较高的流动性:它是一种房地产的证券化产品，通常采用服务或受益凭证的形式，使房地产这种不动产流动起来。在国外大多数REiTS能像股票那样在证券交易所上市交易、变现，对其投资具有较高的流动性优势。而房地产直接投资，出售物业的难度大且交易成本很高，流动性差。

（3）房地产投资基金投资组合多元化风险较小:它可以通过多元化投资组合投资于不同类别的房地产项目，同时房地产投资基金有义务定期向外界公布各期财务报表、财务运作情况，有较高的透明度。因此它可以有效地回避投资风险，投资回报相对较高，并有定期的股息收益。房地产直接投资，受各种变化的 影响 大；投资风险大。

（4）建立房地产投资基金不仅可以为房地产业提供新的融资渠道，客观上也可以促进房地产行业内部的优胜劣汰，实现资源的优化配置。同时，深化资本市场，减低房地产贷款集中在银行体系的负担，化解房地产系统性风险。 目前 我国的 社会 大众资本因为投资渠道狭窄而没有得到有效运用。房地产投资基金的出现将房地产投资由实物投资转向证券产品，可以提高长期收益性地产的流动性，同时房地产信托具有专家理财特征，为社会大众资本介入房地产业提供有利条件。

3.2 房地产投资基金的劣势(W)

（1）客户选择上的两难。尽管目前银行收紧了对房地产开发的信贷供给，但一些信誉较好的大型房地产公司仍能较易获得银行贷款的支持和从其他渠道满足自己的资金需求，信托公司在向这些对象提供贷款支持时，与银行相比并不存在优势；而对存在融资困难的中小房地产公司提供融资又具有很大的风险，这就形成了一个在确定客户对象上的两难 问题 。

（2）缺乏专业人才运作房地产投资基金。房地产基金的成功运作，需要大量既懂房地产专业知识，又掌握投资银行业务和相关 法律 法规的复合型人才，而现阶段国内能够符合这些条件的人才并不多，基金管理人员往往擅长单一的专业领域，很难适应大规模房产投资基金的经营运作，所以 发展 我国房地产投资基金迫切需要更多相关专业人才。

3.3 房地产投资基金的机会(O)

(1)投资对象 分析 。房地产投资基金主要的资本投向是房地产业及与其紧密联系的项目(比如城市基础设施建设)、房地产的股票、债券等。房地产投资基金关注的是基金投资所能够带来的基金收益状况和资本增值能力，它是以资本为中心的，就是房地产投资基金的投资是以基金净值最大化为目标，关注这一最大化过程的可持续性。

(2)市场分析。一方面，目前我国有许多民间资本大量流入到房地产开发中，房地产投资者民间资金的来源主要有3个方面：自有闲置资金、 企业 资金、民间借贷和股权集资。这种不规则投资房地产，加重了房地产的市场风险。建立房地产信托基金，不仅可以疏散房地产炒作中集中的过多资金，同时可以降低房地产市场的风险和 金融 风险，对社会的安定团结也能起到积极作用。

(3)需求分析。目前我国融资渠道单一，房地产金融体系不健全，银行严格控制银行贷款。建立房地产投资基金可以拓宽房地产的融资渠道，减少房地产投资公司的高的财务风险。目前我国房地产开发企业的资金来源有55%来自银行贷款，这本身对房地产企业就是一种很大的风险，一旦金融体系政策有变更，房地产企业就很难避免金融风险。发展房地产投资基金就可以缓解这种风险，当金融政策有变动的时候，不至于直接 影响 到房地产的发展。

3.4 房地产投资基金的风险分析(T)

（1）经营风险。经营风险是指房地产投资基金运行过程中，在规范运作的前提下由于不可准确预知的因素所造成的收益下降。经营风险主要是由项目选择风险、规模风险构成。项目选择风险是指由于对投资项目选择的失误而造成的损失。如果房地产投资基金的规模较小，项目的选择工作也随之较少，基金公司和基金管理公司可以集中精力把工作做好。但与此同时，房地产投资基金的规模小，就会给组合投资带来较大的难度，经营风险很难分散，一旦项目选择失误，就有可能造成对房地产投资基金的致命打击；有些房地产投资基金的规模可能比较大，投资的回旋余地就大，有利于进行组合投资，从而分散风险。但不利的一面是，资金量大给经营管理又带来了难度，众多项目要一一筛选。这些由于风险投资基金本身规模所带来的风险，我们称之为“规模风险”。

（2）财务风险。各种风险因素综合作用的结果，其具体表现为房地产企业资本不足问题能否得到解决，投资能否按期收回并获得令人满意的利润；是否会出现较高的拖欠风险、流通风险和期限风险。为此，被投资企业应建立健全财务制度，加强财务管理，房地产投资基金公司本身也应健全财务制度。

（3）环境风险。环境风险是指由于外部环境的不确定性而产生的风险，主要有以下两个方面的 内容 ：一是政策风险，由于地方政府或中央政府对待房地产投资基金的政策引起的对收益的 影响 。二是 法律 风险，由于现行有关法律法规等的不完善，以及执法部门执法不力等造成对房地产投资基金损害的可能性。

4 发展 房地产投资信托基金的政策建议

1、我国的房地产投资信托在 理论 上几乎还是空白，必须加强对房地产投资理论的 研究 探索，并推动政策的市场化。我国的现状与日本的上世纪80年代后期比较相似，银行大量的资金流向房地产，并且很多已经成为银行的不良资产，给银行的经营造成了很大风险。我们应该尽快建立一套房地产投资基金体系，完善房地产投资基金的具体操作，减轻银行的压力。

2、在政策上，建立完善的法律体系，保证和维持整个市场的公平、公正、公开和透明，来推进房地产投资信托业健康、理性地发展。要建立完善的法律体系，仅仅只颁布单一的《信托法》、《投资基金法》是远远不够的。还必须配备一些相关的法规，例如制定一些房地产投资信托基金的专项管理措施，如对投资渠道、投资比例的限制等等。使我国的房地产投资信托基金从一开始就以较规范的形式发展。此外，还需对 目前 的税法进行改革，避免双重征税 问题 ，为其发展创造良好的税收环境。

3、创造条件，加快培养大量的机构投资者。保险基金、养老基金等机构投资者资金量大而且信息灵通，投资技术高，能够为房地产投资基金提供稳定的资金。我国目前还没有真正意义上的机构投资者，这对于房地产投资基金的发展非常不利，所以加快培育机构投资者势在必行。

参考 文献 ：

【1】赵基坚，李睿等，浅析我国房地产融资证券化[J]，世界 经济 研究，1997(1)：P34～P87。

【2】尹伯成等，房地产 金融 学概论[M]，复旦大学出版社，2000（07）：P72～P119

【3】王进才，房地产金融：资本市场中的新亮点[M]， 中国 财政经济出版社，1998:P18～P87

【4】安琼，房地产投资基金探析［J］，中国房地产金融，2000(1)：P88～P110

【6】季敏波,中国产业投资基金研究［M]．上海：上海财经大学出版社，2000：P10～P117

【7】张红，陈洁等，房地产市场与资本市场结合的房地产投资信托[J]，中国房地产金融，2002（03）（12）：P73～P130

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn