

房地产金融创新面临的问题及解决对策

文 / 陆杨煜 天津商业大学 天津 300000

【摘要】 社会主义现代化进程的推进使得城市基础设施建设数量越来越多，高层住宅建筑作为市政基础设施建设中的重点修建对象之一，在建设施工技术的支持下逐渐成为了不可或缺的城市景观。在这一背景下，房地产行业的规模迅速扩张，与金融产业的联系日益紧密，房地产金融作为调节居民住房需求与房地产开发商供房能力、促进市场公平发展的重要产业，在市场经济风云变幻的时代背景下面临着较多问题与挑战，需要加强创新能力，促进房地产行业的稳定发展。本文从房地产金融创新的概念与作用出发，分析了房地产金融创新面临的问题与挑战，并提出了针对性的解决改进策略。

【关键词】 房地产；技能创新；问题；解决对策

【DOI】 10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.006

引言：

上世纪九十年代，我国市场化住房体制得以革新，住房公积金政策开始实施，房地产行业与金融行业的联系日渐紧密，房地产金融创新也受到了各界重视。二十一世纪以来，我国的经济水平得到了充分提升，城市化进程也不断加快，居民的住房需求保持在较高水平，房地产市场规模也得到了充分扩张。此外，全球化时代背景下的金融产业发展仍处于波动中，各类市场政策的颁布与实施也对房地产行业造成了较大影响。因此，现阶段的房地产金融创新面临着较多问题挑战以及发展机会，下面将针对其问题进行介绍与分析，并提出针对性的解决改进策略。

1、房地产金融创新的具体概念

房地产金融创新的主要概念包括金融与创新两个板块，为充分理解房地产金融创新，需要从以上两个层面进行深入探讨。

1.1 房地产金融概念

房地产金融是指建立在城市居民住宅基础上的货币交易规则与信贷运行制度，包括住宅的开发与建设、房屋的买卖装修与租赁、以及后续的维护与管理等。根据房地产的消费特性与房产所有权，可以将房地产金融分为常见的自有住宅交易、私有住宅交易以及公有住宅交易等类型。房地产金融

可以具体细分为住宅金融与住房金融，其中，住宅金融是指建立在信贷运行基础上，在政府部门、开发商、建筑单位、金融单位以及居民个体之间的流通的住宅信用资金交易体系与交易制度。住房金融又可分为狭义与广义两个层面，狭义住房金融是指建立在住宅建筑的基础上，在居民与其他住房机构之间进行的货币交易等经济活动的总和，广义住房金融是指与住房开发建设及使用维护等行为相关的一切货币交易等经济活动总和。此外，房地产金融还包括地产金融，其主要内容涉及需要进行住宅建设的土地产权相关交易经济活动。综上所述，房地产金融包含了与土地产权以及住宅建筑相关的各项经济交易活动，涉及到租赁、买卖、借贷等各类金融生产消费形式。

1.2 金融创新概念

金融创新概念分为三个层面，首先是建立在原有金融工具的基础上，从中提取、分析、归纳并整合不同金融工具的特性，总结其优势与不足，创建更具应用前景的新型金融工具。其次，金融创新需要落脚于商业银行的发展，在充分合理地分析市场经济发展特点的基础上，以具有前瞻性的战略眼光对商业银行的发展道路与发展前进做出预测，制定新的发展方案，完善商业银行的部门机构设置与工作流程体系，拓展新的金融产品与业务技术，巩固风险防御体系，促进商业银行的稳步发展与持续扩张。最后，金融创新需要从金融行业

全局出发，建立新的金融生产函数，将不同金融要素进行重新统筹安排与合理分布，对原有金融体系架构做出改进。

1.3 房地产金融创新的概念总结

综上所述，房地产金融创新可分为三个层次，一方面，需要对房地产相关金融工具进行创新，另一方面，需要让商业银行机构为房地产提供金融服务，完善房地产相关商业银行的部门机构设置与工作流程体系，提高银行抗风险能力，为房地产行业提供充足的资金交易保障。此外，还需要对金融行业体系进行革新，实现金融元素的重构与金融制度的完善^[1]。

2、房地产金融创新的重要作用

2.1 拓展资金流通渠道

房地产金融创新能够为房地产行业的资金流通提供更多元的交易渠道，节约资金流通成本，提高了资金流通效率。一方面，房地产金融工具的创新能够根据原有金融产品的特性整合设计出更具优势的新型金融产品，使得投资者能够充分对比分析不同金融产品的优点与不足之处，再从多元的金融产品工具中选择满足自身投资需求的金融产品，为房地产资金流通提供多种多样的交易渠道。另一方面，房地产金融业务的创新能够对房地产的资金流动模式进行优化，大大节省了交易成本，提升了资金流通效率。此外，房地产金融制度的创新能够减少对房地产投资的政策限制，为房地产的资金流通提供稳定可靠的制度保障。通过房地产金融创新，房地产金融行业能够实现更高的杠杆效应，在较低的成本限制下实现高效的资金流通。

2.2 促进市场经济发展

房地产金融产业的市场规模已达到较高水平，且仍在持续不断地进行扩张，在市场经济中占据的份额也越来越大。在房地产金融创新的过程中，不断涌现的新型金融产品工具能够丰富房地产金融市场内容，利用市场供需关系刺激金融产品需求，带动市场经济的进一步发展。再者，房地产金融创新过程中的金融业务改革能够优化金融交易体系，提高房地产金融市场的风险抵御能力，巩固金融交易防线，确保房地产市场的安全与稳定，让市场经济持续高效地发展。此外，房地产金融制度的创新为房地产市场提供了可靠的政策保障，通过宏观调控及时弥补房地产市场交易漏洞，修正了交易流程，以确保房地产市场经济的有序发展^[2]。

2.3 提供社会福利保障

现阶段的房地产行业呈现出迅猛发展的态势，为国民经济水平的提升贡献了较大的力量，但与此同时，我国现阶段的经济水平不够均衡，较多居民的资金收入难以为其购房能力提供充分支持，无法满足居民的购房需求，使得居民的生活水平难以得到有效提升。进行房地产金融创新，能够通过多元金融产品工具的提供、金融交易流程体系的优化以及金融政策制度的保障为购房居民提供购房支持，帮助居民缓解购房经济压力，提升购房能力水平，合理满足居民的购房需求，刺激房地产金融消费，为居民提供充足的福利保障。

2.4 加强风险抵御能力

房地产金融创新与房地产金融市场风险抵御能力的关系较为复杂。一方面，房地产金融创新能够通过金融产品的涌入、金融体系的优化以及金融政策的实施将房地产行业的金融风险转移分散到其他交易环节中，增加不同环节的风险承担几率，实现房地产金融风险的均衡分布，避免风险的过度集中导致资金链的断裂。另一方面，信贷危机的爆发使得金融行业专家对房地产金融创新与房地产市场风险抵御能力的关系进行了重新探讨，房地产金融创新能够影响房地产市场中的某些部分，加大该环节的经济波动，同时减少其他环节的经济波动。因此房地产金融行业专家需要建立完善的房地产金融市场风险模型，合理推断预测可能出现的金融风险，利用房地产金融创新与市场风险抵御能力之间的关系调整金融创新措施，巩固加强房地产金融安全防线^[3]。

3、房地产金融创新面临的问题与挑战

3.1 房地产金融产品形式单一

在当下的房地产金融创新环境中，房地产金融产品的创新还不够到位，导致房地产金融产品形式上过于单调，在设计质量上不够完善，难以满足投资者的资金流通需求以及市场的经济发展需求。一方面，房地产金融产品工具创新多停留在数量增长上，仅针对原有金融产品的某一关键点进行了改进，没有在多种金融产品的特征信息上加以统计、整合与分析，难以设计出高质量的金融产品工具与金融服务，无法满足厂商投资需求与市场经济需求。另一方面，目前的房地产金融创新产品在市场投入应用过程中遇到了种种阻碍，较多金融产品形式设计不够合理，无法适应房地产市场规律，难以有效发挥自身作用。

3.2 房地产金融业务风险集中

现阶段的房地产金融业务多采取商业银行信用贷款模式，融资渠道局限性较高，在证券、债券、基金等融资业务发展不够充分，没有对房地产金融业务体系进行创新，导致其他新型融资渠道的业务流程不够明确，缺乏科学合理的组织形式，导致资金难以实现高效流通，房地产市场风险集中在商业银行信贷产品上，一旦该环节出现较大风险隐患，会导致房地产资金链发生断裂，风险范围波及较广，对市场经济的健康发展产生较大影响。

3.3 房地产金融交易信息失衡

在房地产金融业务创新过程中，交易步骤的繁多与交易流程的复杂使得房地产金融交易信息呈现出数量多、范围广、复杂性高、传递难度大等特点，很容易在交易过程中出现信息失真现象，导致交易双方的业务信息不够对等，信息掌握不够全面的交易方难以对交易风险进行准确评估，使得监督管理方案难以落实，导致交易安全保障的无效化，增加了企业道德风险的发生几率，容易对房地产企业的信用度造成严重影响。

3.4 房地产金融市场发展不足

在房地产金融创新过程中，房地产市场的发展仍不够充分，金融体系的不完善、金融政策制度的缺位、金

融交易监管手段的无效化导致房地产金融市场的供需关系难以实现动态平衡，容易在交易流程的不同环节中形成大量风险等级较高的安全隐患，引发波及范围广、影响程度大的房地产金融危机，造成大量经济损失，影响社会的稳定发展^[4]。

4、房地产金融创新的解决与改进策略

4.1 加大房地产金融产品创新力度

房地产金融产品在房地产金融行业的资金流通与市场发展中发挥着重要作用，为促进房地产经济的持续发展，就需要加大房地产金融产品的创新力度，为投资者提供投资渠道，促进房地产金融市场的多元化发展。一方面，需要将商业银行购房贷款模式转变为证券贷款模式，为房地产交易的资金流通提供多元渠道，避免房地产金融市场风险的集中化，实现风险的均衡分散。另一方面，需要提升各类金融创新产品的质量，合理统计并充分分析市场上现存金融产品工具的不同特点，集合不同金融产品的优势，设计风险程度低、质量较高的房地产金融产品，提供优质的金融服务，并对其推行应用的可行性进行科学合理地分析，确保金融创新产品工具能够有效投入应用于房地产金融市场中。此外，还需要促进银行融资手段与信托融资手段的融合，拓展房地产金融的投资途径，促进市场经济水平的提升。

4.2 拓展房地产金融业务流程体系

为提升房地产金融创新质量，需要结合全球化时代发展潮流与房地产金融产业的政策背景，对房地产金融市场的现状与经济发展特点进行充分合理地分析，以前瞻性的战略眼光审视并预测房地产金融市场的前进方向，在此基础上制定具有应用前景的房地产金融业务管理方案，对业务流程做出明确规定，改进金融单位的部门机构设置，完善房地产金融的工作流程体系，将先进的管理技术与风险抵御手段引入到房地产金融业务体系中，持续稳定地扩张房地产金融业务规模，为房地产投资提供多元的资金流通渠道，避免金融风险分布过于集中，提升资金流通效率与交易业务水平，确保房地产金融市场的稳定安全运行，促进市场经济的发展^[5]。

4.3 优化房地产金融市场资源配置

要保证房地产金融市场的稳定运行，就需要建立多层次的发展市场。在房地产金融创新过程中，需要通过完善住房交易的借贷机制对房地产一级市场进行革新与改进，对于尚处于初级发展阶段的房地产二级市场而言，需要通过住房交易贷款的证券化以及信用二次交易来加强建设，对房地产金融市场的各类资源进行再分配，改变资源流通方向与流量，促进市场的均衡发展。此外，通过市场资源配置的优化与市场的整体建设，还可以将房地产金融市场中的风险分布进行调整，避免风险分布集中化与资金链的断裂，将风险进行转移分散，加强房地产交易不同环节的风险承担能力，建立健全完善的房地产金融市场风险抵御体系。另外，还需要对加大房地产金融制度的创新力度，利用科学合理的市场金融政策保障房地产行业的稳定发展，在宏观调控的基础上对房地

产市场交易漏洞进行维修弥补，确保交易流程的安全无误，做好房地产金融交易的监管工作，实现房地产市场经济规模的持续扩张与经济水平的有效提升。

4.4 巩固房地产金融风险抵御机制

房地产金融市场规模庞大，交易流程复杂，一旦发生金融风险事故，会大范围波及到其他金融市场，造成国民经济运行机制的瘫痪与经济水平的大幅度下跌。因此，在房地产金融创新中需要加强巩固风险防御机制。首先，应当通过房地产金融产品的创新来拓宽房地产融资渠道，实现风险的转移与均衡分散，避免资金链的断裂。其次，应当建立健全的房地产贷款信用制度，减少对房地产金融担保的政策限制，降低房地产金融风险的集中程度。再者，需要对房地产金融风险进行准确及时地预警，利用大数据分析技术，在房地产信贷、抵押、担保等风险分析与预测模型的基础上，根据所监测的房地产交易数据信息推断可能存在的市场风险，方便交易方及时调整交易措施，有效规避市场风险。此外，还需要对房地产金融风险监管网络加以完善，确保交易信息的公开透明，避免交易信息的失真与失衡，对房地产金融交易业务进行严格的监督管理，及时规避交易风险，审核不同交易方的信用级别，通过信用制度进行控制管理，确保交易流程的安全性及合法性，促进房地产金融市场规模的持续扩张与经济水平的不断提升^[6]。

结语：

在城市化进程的推进下，越来越多的高层住宅建筑在先进建设施工技术的支持下得以修建，房地产行业的发展规模也呈现出不断扩张的态势。房地产金融创新的主要概念分为金融工具创新、金融业务创新以及金融制度创新等三个板块，具有拓展资金流通渠道、促进市场经济发展、提供社会福利保障、加强风险抵御能力等重要作用。全球化的时代背景下，随着市场经济的发展变动，在房地产金融创新面临产品形式单一、业务风险集中、交易信息失衡以及市场发展不足等挑战，需要通过加强产品创新、拓展业务体系、优化资源配置以及巩固安全防线等措施进行改进，促进房地产金融行业的健康发展。

参考文献：

- [1] 张路通. 房地产金融创新问题探讨 [J]. 市场周刊·理论版, 2020(19):2.
- [2] 王拔旭, 周功璟. 我国房地产金融创新面临的问题与对策 [J]. 环球市场, 2019, 000(030):36.
- [3] 张丽雅. 我国房地产金融创新面临的问题与对策 [J]. 居舍, 2019(30):2.
- [4] 符钰 [1]. 我国房地产金融创新面临的突出问题与对策 [J]. 智富时代, 2019(2):1.
- [5] 于慧玉. 我国房地产金融创新面临的突出问题与对策分析 [J]. 房地产导刊, 2019, 000(002):19-20.
- [6] 徐汝娟. 房地产金融创新面临的主要问题与对策探讨 [J]. 投资与创业, 2019(1):2.