

欢迎关注“牧诗地产圈”，点击左上角头像，互动暗号加群可加入地产交流群，更多干货资料。

随着房地产行业融资越来越难，投资人员也不得不在拿项目的时候提前去考虑融资方案。

在过去，投资朋友遇见比较多的融资方式可能只是前融、开发贷、供应链融资，而现在由于信贷额度紧张，房企也不得不接受更贵的钱，比如**保证金民间过桥、土地款非标配资、股权、债权融资、私募基金等形式。**

有的房企分工比较细，融资一直以来都是财务部门帮忙调试，但投资人员初期测算时往往无法邀请到财务直接参与，都只能自己调融资计划。

那今天就来跟大家聊一聊投资人员应如何调整项目融资计划，实现快速测算之余，同时又能优化效益指标。

投资测算模型中关于融资测算的逻辑和计划非常多样，而且各房企间也存在较大的不同，关注的效益指标也有所侧重。

但万变不离其宗，在测算中，重点需要关注的，就是**融资贷款的额度、现金流铺排（也即放款及回款）、以及资金成本的上限控制。**

(四) 竞买人在广州范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金。竞买人股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。在继续执行《广州市住房和城乡建设委员会广州市国土资源和规划委员会广州市金融工作局关于对竞买商品住宅用地资金来源审查的通知》(穗建规字[2016]2144号)基础上，进一步严格资金来源审查。购地资金不得直接或间接由金融机构或融资平台、不得通过房地产产业链上下游关联企业借款或垫付款、不得由其他自然人、法人、非法人组织等的借款、不得由非竞买人控制的非房地产企业融资等。参与竞买企业要说明购地资金来源，提供相应证明并对上述要求作出承诺(承诺书格式详见附件)。经审查资金来源不符合以上要求的，视为违反竞买承诺。由土地出让人取消资格(中标)人对其资格(中标)资格(中标)人已缴纳的竞买保证金不予退还并禁止资格(中标)人在三年内参加广州市国有建设用地使用权招拍挂出让活动。

目前市场上还可以正常操作，也不需要抵押物的前融渠道，大多数最高只能做到土地款的70%，所以在测算时，土地配资最好设置低于70%。

由于开发商很少真的愿意让渡自己的股权，所以目前大多数都是使用明股实债和股+债类型的夹层融资。

这里需要注意债的部分是否开票以及税负承担的问题，会影响到实际的融资成本。

拿地后，就可以进行开发贷或供应链融资，进行灵活的置换处理。

开发贷额度有个孰低原则，根据项目总投与资本金投入（必须满足最低资本金比例30%）的缺口差额与可供抵押的资产抵押乘以银行认可的抵押率之后的额度，孰低即为可申请的开发贷额度。

供应链融资，则需要根据各个房企内部要求而定，一般大集团区域公司内部都可以自行调配额度。

现在很多大房企都算自有资金内部计息，对于他们而言，低成本的资金能融资回来越多越好，可以减低自有资金投入，甚至可以提前回笼自有资金，滚投到下一个项目。

当然如果前融的资金成本高于内部计息，则需要尽快替换了。



利息上限控制

很多上市房企为了让投资机构和投资者满意，都会尽量降低融资成本。所以一般房企内部都会设置一个融资成本上限，譬如10%。

这里并不是指超过10%以上的钱就不能用，而是项目整体融资综合下来不超10%。

有的房企还会对财务融资成本的总额进行管控；当投资没有按资金缺口和盈余来铺排资金计划时，很有可能会出现项目利息超出财务融资成本管控的情形。

对于这种情况，可以将超出融资成本上限的部分按照一定规则进行分摊，譬如按照每月融资成本占总成本的比例进行分摊，来管控整体融资成本。

当然，关于利息偿还的时间，也有小讲究。先息后本、或者按期还息、一次性到期还本付息细微的差别，都会产生对资金成本和计算自有资金投资回报率产生影响。

最理想的是一次性到期还本付息，当然如果利息需要分期偿还，也尽量将间隔拉长，按半年度或者季度，不要每月付息或者付砍头息。

总之，资金铺排的要点是，既能满足放款、还款的整体资金占用测算，也要满足资金成本总体监控的上限需求。