

---

---

# 万科房地产企业融资模式及其风险研究

## 摘 要

作为中国国家经济的支柱产业,房地产在大多数企业中算是及其重要的企业,房地产企业的自身发展深受国家政策的影响,同时其也被社会中不确定的复杂环境因素所制约,企业在自身需要采取融资时,其选择的融资方法以及策略必须要符合相应的政策环境,不能与之相违背。采取不同融资的融资方式,以降低融资过程中可能带来的风险。在房地产行业,其拥有着生命周期较长以及价值含量较大的特点,综合上述两个特点,我们可以得出其在自身发展过程中必然会受到资金不足的客观约束条件,如何取得最大的融资量是企业能提高自身核心竞争力的关键所在。在最近几年的时间里,房地产企业的基本任务就是去库存来拉动其融资,房地产行业各种各样的融资方式屡见不鲜,对企业来说如何规避融资过程中的风险以及采用何种方式来控制可能会发生的风险,且在该种情况下如何能获取最多的资金来支持企业的发展,是一件意义重大的事情。该论文结合实际融资情况、融资过程所采取的方式及其如何有效控制融资过程中可能产生的风险来阐述房地产行业的现状,以万科企业为重点研究对象,主要分析了其在发展过程中采取了何种融资方式;融资过程产生的风险以及采取何种方式对其能进行有效控制;总结出其在融资过程中产生的有借鉴价值且能够适用于其他房地产企业的建议。

**关键词:** 房地产企业; 融资模式; 风险控制; 万科房地产

**论文类型:** 应用研究

## 目录

---

---

摘 要	III
1 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究意义	1
2 理论基础	3
2.1 现代融资理论	3
2.2 融资风险控制的一般理论概述	3
2.2.1 融资风险控制的基本流程	4
2.2.2 控制融资风险的一般策略	5
3 我国房地产行业融资现状分析	7
3.1 房地产行业融资特点	7
3.2 我国房地产行业融资现状	7
3.3 我国房地产行业融资影响因素	7
4 万科房地产公司融资模式及其风险分析	8
4.1 万科简介	8
4.2 万科的融资模式	8
4.2.1 银行借款	8
4.2.2 股权融资	9
4.2.3 公司债券和中期票据	10
4.2.4 预售融资和销售回款	11
4.2.5 房地产信托与房地产基金	12
4.2.6 海外融资	12
4.3 万科集团融资模式问题及风险	12
4.3.1 资产负债率过高，过度依赖运营能力	12
4.3.2 股权分散，引起控制权危机	13
4.3.3 间接融资比重过大，直接融资较少	13
4.3.4 银行贷款被过度信任和过度使用	13
4.4 万科案例分析总结及启示	14
5 房地产行业融资风险控制建议	15
5.1 政策层面建议	15
5.2 企业层面建议	15
6 结论	16
6.1 基本结论	16
6.2 研究局限性与未来展望	16
致谢	17
参考文献	18

---

---

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/487060066104006142>