

房地产投资基金运作模式与风险控制研究

符宇东 (天津市赛达伟业有限公司 天津 300385)

[摘要] 房地产业属于资金密集型行业,新项目的建立对于资金的需求量比较大。随着宏观调控与银行放款资金监督力度的加强,房地产开发商会经常面临运作模式的窘境,主要体现在资金方面。这时,房地产业投资基金的诞生使得企业在遇到资金难题时得到一定程度上的减缓,而且增强了资本在市场上的流通性,促使房地产行业焕发新的活力。不过,相较于其他资本主义国家,我国房地产投资基金发展运作模式比较晚,欠缺完备的管理方案和风险控制预警,对国内房地产行业与资本市场合理运作带来了许多问题,必须予以解决。

[关键词] 房地产投资基金;运作模式;风险控制

[中图分类号]F832.51

[文献标识码]A

[文章编号]1009-4563(2022)12-160-03

引言

近年来,房地产业促进了投资基金行业的快速发展,但在发展过程中考虑到众多层面因素的影响,地产开发基金的运转出现一系列风险性难点。基于此,为了确保房地产行业与金融市场稳定发展趋势,必须增强对房地产投资基金风险的及时防控。房地产投资基金在现在的投资项目中占据很关键的地位,因此一定要实现房地产投资基金的高效率运作。在当前房地产投资基金运作流程上,其应用策略及存在的风险对基金运作效率以及经济效益会产生较大影响,相关负责人必须选择合适的运作方式,且需要科学进行风险控制,为实现房地产投资基金的应用给予合理支持,促进房地产投资的稳健发展。

1 我国房地产投资基金发展现状分析

针对房地产业投资基金化发展来讲,房地产投资基金是其中比较重要的方式之一,也是近年以来房地产行业新兴发展的融资方法,备受社会与投资人的关注。伴随着近些年金融市场环境的逐步完善,房地产投资基金获得了比较好的发展,但是相比于其他资本主义国家,尤其是在我国房地产投资基金发展环节中陷入停滞不前的阶段,使我国房地产投资基金发展任重而道远。不得不承认房地产业投资基金造就了金融市场的新一轮发展风暴,变成了社会发展与人们合作共赢的发展局势,尤其是为房地产开发商资金不足难题释放一个新的投资窗口,还可以缓解融资问题。尽管现在的总产量比较小,但在各类激励政策的颁布执行下,房地产投资基金的发展空间将会得到进一步扩展。因为我们国家的房地产投资基金正处在初级发展环节,在税收现行政策、运行管理体系,尤其是风险应对体制层面并未健全,必须社会各界的一致监督。房地产行业的盈利取决于房地产投资基金的收益水平,针对房地产开发商、金融企业等有关机构来讲,保证房地产项目有专门的、资深的精英团队开展运行,是房地产投资基金实现平稳盈利的根本保障。而基金运行也离不开专业人员的监管,欠缺监督,房地产投资基金产业链则难以实现平稳发展。现阶段,我国很多建筑项目开发所采用的依旧是基本建设加市场销售的老模式,与权益性投资基金运行模式背离。欠

缺更专业的运营管理,可能导致房地产投资基金项目遭遇更大的发展风险^[1]。

2 房地产投资基金运作模式的选择分析

2.1 房地产投资基金组织形式的选择

就目前的不动产投资公司而言,其组织方式大致包括了两种类型,分别为企业型与契约型,这两种投资基金的组织方式之间所表现出来的差异在于对法律法规的法规要求方面有差异。特别是就企业型的机构类型而言,其成立的依据规范主要为《公司法》,具有法定代表人资质证书,且能通过个股发行等有关方法完成筹集资金,投资人员可以通过买卖股票的方法完成项目投资。这类组织形式在具体运行中所展现出的特性跟社会上的有限责任公司相似,在企业型自己家组织形式中,其资产拥有者为投资方,针对股东会竞选也要根据投资人来完成,在选择股东会成员的前提下,进一步挑选合适的基金运行公司,最终房地产投资基金的业务流程具体管理方面必须由基金运营公司实行。同时在企业型的组合方式中,对于投资者而言也有支配权确定资金管理的各个领域事务处理。而对于投资契约型的组合方式,核心就是通过私募基金合同和投资票据的签发来建立相关资本,而其中所形成的相关规范主要为《信托法》规定。对这类投资组合方式下所形成的资金结构来讲,一般要求由资金管理人、投资人和基金托管人一同开展私募基金协议的签署,所以在这样的投资基金模式中,作为投资人并不具备真正的基金管理方法支配权。但是通过对以上二类组合形态中的基金进行研究时,可以看出企业型组合形态相比于契约型而言,由于投资者的经济力量相对充足,所以投资者的权益也就相对易于获得保护,其中以企业型组合形态的基金在国外的运用尤为广泛。不过,因为中国基本国情的因素,我国房产投资基金最合适的投资方式是契约式的搭配形式,其主要因素包括以下两个方面。(1)从目前国家的具体情况而言,关于项目投资专业的法律规范仍不健全,而投资房产基金具有很严格的法律法规规定。除此之外,在我国现阶段的新项目投资业务几乎都出现于金融行业内,管理型基金相对较少,因此在目前房地产市场投资项目基金中欠缺完善的应用依据,相对而言,契约型基金的应用对法律法规的相关规定并不是特别严苛要求,因而这种形式的基金

运作也会更顺利。(2)从目前我国房地产发展趋势的实际情况而言,很多企业内控管理水准并不能满足基金组织形式的要求,因为信息的不对称通常会让有关管理者发生错误决策,对于投资人的权益造成影响,因此挑选企业型基金的运行风险比较大,相比较而言契约型基金也就更占优势^[2]。

2.2 房地产投资基金交易方式的选择

从目前开展的投资房产基金来讲,根据其收益凭证、交易和卖出,其交易方式分为两种,即开放式交易和封闭性交易。封闭型交易所是指在基金运行开售以前,对资金数额及其发售总数都应该提早进行确认,在基金开售以后,对其资金数额及其发售总数中保证在规定的时间内保持不变。依据我国投资房产基金运行的实际情况看,运用相对较频繁的交易形式便是开放型交易方式,但是,当下挑选封闭型的交易方式更加合适,这是因为我们国家的金融体制及其管理能力依然落伍,主要表现在以下两个方面。(1)现阶段的基金专业管理人才依然非常稀缺,而且管理能力不高,作为基金管理者必须对房地产业、金融业及其商业服务运作等多个方面进行深入了解,而目前中国在这方面的成绩还没有那么高,封闭式交易方式针对管理的要求相对不高,这可能比较适合。(2)由于目前中国的房地产业和市场发展还不健全,这对投资者来说将产生很大影响,所以针对房地产行业的人员资金赎回方面的情况也十分恶劣,由于开放型的交易在针对员工资金赎回方面规定的门槛比较高,而封闭式交易则针对资金赎回方面并没有很严格的规定,所以作为个人投资者也只能将资金随时随地赎回,所以在这类产品交易中的资金利用率相对来说较好一点,投资的回报相较于开放型交易则更加理想化,所以一会情况下选择封闭型的方式进行投资,以保证投资操作取得理想的效果^[3]。

3 房地产投资基金运作中的风险控制

3.1 房地产行业自身面临的风险及控制

就我国目前房地产业发展趋向变展现出的具体情况来讲,投资基金有很大的提升空间,但是因为一部分管理者的有关工作经验及标准化管理较为欠缺,大部分具体内容都要进一步调节和改进,并且房地产业市场发展趋势较弱会对房地产投资基金的运行会引发极大伤害,房地产行业风险也会导致投资项目基金存有更多的风险性。针对房产行业特点来讲,归属于资金密集型行业,资产非常丰富,周期特别长,且有较强的收益率,但另一方面房地产行业作为一种投资项目专用工具,在这个市场的持续推动下,可能会导致项目投资风险的建设。倘若房地产行业的价格提升超过小伙伴们的开支水平,假如房地产行业的价钱提高超过了大家的支出能力,通常会导致房产泡沫状况。而这些问题的持续发展趋势,也会对房地产投资基金带来非常负面的影响。就现阶段房地产行业持续发展的具体情况来讲,因为宏观调控方面,房地产的投资也表现出了相比之前衰退的发展态势,由于土地及建筑工程价格的不断上涨,房产价格也稳步增长,且房地产业品质慢慢

提高。此外,伴随着现阶段都市化基本建设的逐步推进,因为人们对于房产的需求在逐步增加,这类情况的出现更加暴露出房地产行业中存在的一些问题,即部分超温及其房地产行业存在结构性过剩等问题,因此,在当下的房地产投资基金运行过程中,作为投资公司可以选择及更改投资地区,更改投资项目的类型,而且适度变化投资时间及投资数额的形式,合理防止由于房地产行业的变动而引起的风险,可以使投资的经济效益能够得到的保证,确保投资基金的顺利运行,从而确保投资人的利益。

3.2 投资项目及市场中的风险与控制

在房地产的投资项目运行过程中,其最核心的内容就是对投资项目开展有效选择,加入所选择的投资项目出现销售市场不景气,缺乏资金及内部结构纠纷较为复杂等多方面的问题,在基金投资项目及设计方面,就算推行适时的调整及提升,针对项目本身缺点而造成的风险依然不能有效地防止。因此,对于投资项目的挑选及风险的高效防范,作为创投企业必须在选择适度的项目前,委托具备专业技能的有关房地产业组织,对于新项目出现的风险及可行性进行实行详细分析,并对工程项目进行精准鉴定,进而更熟练地掌握项目投资具备的市场占比及其销售前景情况,在这个基础上就可以有效防止新项目存有的一些风险性^[4]。此外,针对项目投资企业,应该从各个领域调查房地产行业开发商的总体水平,挑选具有优秀资质以及整体资金实力都非常雄厚的开发商实行投资项目。创投企业可以挑选土壤资源、房产抵押贷款方面以及三方保证等有关方案进行安全性保障,还要在项目开展的时候对资金使用情况提升监管,有效预防投资项目风险带来的一系列问题。在房地产投资基金运营过程中,利用多种行之有效的管理方法,就可以做到对投资项目和市场销售风险的有效管控,这样可使创投公司的经营风险可以逐步地降低,使房地产投资基金安全系数得以良好地保证,还能够合理保证不同层次的收益,达到了房地产投资基金的高效运营,使房地产基金投资取得了良好的经济收益。

3.3 房地产投资基金中的道德风险及控制

在目前中国国内的地产领域内,根据地产投资基金的运行现状来看,其运行机制仍然不够健全,既针对委托人缺乏相应的管束和激励,也针对受托人缺乏较强的控制,在这样的前提下极易产生相关道德风险,进而降低了地产投资基金运行的有效性。从当下我国房地产投资基金的运行情况和走势来看,仍有不少职业道德方面的问题出现,包括部分资金管理人员私自占用运作资金,或者随意变化资金运营中的收益,从而使得各方面的利益均遭到了极大的损害。在房地产投资基金的运行过程中,为了有效防止社会道德风险,作为投资企业须经中国银监会进行实时动态监管,在管理工作中必须严格遵守相关的法律法规,使基金管控更井然有序地开展。与此同时,针对商品架构模式也必须提高重视程度,在设计流程中,投资企业可以和金融机构、房地产服务机构等实行融合,从资金、盈利及法律法规等多个方面作为下手点,对融资计划实行合理管控,针对受托工作人员提升管束力 (下转第164页)

确认高低压配电柜布设位置,其位置稳固措施是否完善,降低位置沉陷问题出现概率,为高低压配电柜安装施工提供安全保障。

3.6 加强安装后的质量控制

配电柜安装完毕后,进入调试的环节。在调制阶段后,对设备运行情况进行检验,发现问题并加以解决,直到设备运行稳定,确保各项功能符合规定。此外,送电前仍需要加以检查,此处着重需要考虑的是电气设备和接线的设置情况,抽屉式组件等各种零部件的灵活性、机械连接的稳定性等,如果测试没有问题,则正式通电运行。当然对于设备使用单位,后续使用中,还要按使用条件进行定期的检验,比如安排月检、年检,在循序渐进地检查工作模式下,从根源上找出问题,避免在操作过程中发生重大的质量甚至安全问题。

3.7 做好高低压配电柜安装完成后后期运行性能调试

待高低压配电柜安装施工作业完成后,需要做好设备运行性能调试工作,主要检测设备运行性能是否达到规定标准,妥善处置影响设备运行性能各项问题,保证设备各项功能作用能够得到最大限度发挥。为精准了解高低压配电柜内部各零部件使用情况,在送电前期也要注重测试各类零部件稳定性、灵活性,使其正式通电后,各类零部件均达到正常运行状态。

结语

根据电气工程建设性质和高压配电柜的安装要点,制定相应的安装方案,做好安装前的各种细节检查,强化设备的安装质量控制,提高高低压配电柜安装施工效果,

(上接第161页)度。另外在投资公司还要开展工作考核及风险控制体系的创建,而且需要进一步完善和优化,运用职责划分方法实行交叉式监管,从而降低可能出现的道德风险,使投资基金运作的实际成果获得更合理的保障,使房地产开发基金运作获得更好的经济效益^[5]。

总结

在房地产行业高速发展的背景下,房地产投资基金也得以迅速跟进发展,而且还变成项目投资基金中的关键方式,因此实现房地产投资基金的有效运作非常关键。作为房地产开发的人员,必须对房地产投资基金运作的方式有充足的了解和掌握,而且必须掌握各种各样的风险控制,减少基金运作风险产生的概率,充分保证房地产投资基金的运行可以获得更好的成果,达到具体的投资要求。房地产项目投资基金经过多年的发展,凭借项目投资人更广泛、投资高收益、资金流通性强等特点,在全球区域范围房地产行业得到了十分广泛的应用,在海外已形成完善的项目投资管理机制。房地产投资基金的应用,不仅可以丰富房地产行业的融资方式,与此同时,也合理扩展了房地产投资行业的经济效益获取方式。房地产项目投资基金在中国房地产行业的应用,应按照实际发展状况、投

为高低压配电柜在建筑电气工程中正常使用提供基础保障。高压配电箱是建筑电气工程中的重要组成部分,要对其进行科学合理的安装,并对其进行严格的质量管理,以确保其安装效果和正常运行。在高低压配电柜的安装过程当中,应严格规范施工过程,充分应用科学的安装技术,把握施工中的每一个细节,使安装质量得以保障,实现电网优质运行。

参考文献

- [1] 栗跃杰. 电气工程中高低压配电柜安装施工以及质量控制要点分析[J]. 建材发展导向, 2021, 19(16): 22-23.
- [2] 蓝桃生. 探究高低压配电柜安装要点[J]. 中国金属通报, 2019(12): 171-172.
- [3] 刘冰冰. 配电房高低压配电柜的优化选择[J]. 中国设备工程, 2019(11): 89-91.
- [4] 张结福. 简述高低压开关柜安装过程中可能会发生的问题及解决方案[J]. 河南建材, 2018(06): 317-319.
- [5] 郝云武. 电气工程中高低压配电柜安装施工以及质量控制要点分析[J]. 绿色环保建材, 2018(06): 225.
- [6] 龚玉婷. 对低压配电柜安装细节的探讨[J]. 科技风, 2018(11): 147.
- [7] 孟成朋. 提高高低压配电柜安装质量的有效措施[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2017(09): 34.

资情况并对运作方式进行挑选,应选用封闭型、契约型基金作为房地产项目的投资基金方式,以更有效地管理推动基金运作。与此同时,还应当强化对房地产行业、投资项目、销售市场、社会道德等各个方面进行风险控制。总的来说,房地产投资资金的发行和发展针对房地产资产证券化的发展有着十分重要的实际意义,因此有关工作人员应当及时掌握房地产投资基金的风险种类,同时结合具体情况采取相应的措施进行解决。

参考文献

- [1] 吕芳芳. 房地产投资信托基金的风险探析[J]. 中国集体经济, 2022(05): 76-77.
- [2] 张蕾. 房地产企业融资渠道及风险控制探析[J]. 会计师, 2021(14): 53-54.
- [3] 周琴. 新形势下房地产企业融资策略与风险控制研究[J]. 经济管理文摘, 2021(08): 16-17.
- [4] 卜鹏飞. 房地产投资基金运作模式研究与风险控制[J]. 全国流通经济, 2020(18): 74-75.
- [5] 张艾明. 房地产信托投资基金运作模式选择与风险控制[J]. 企业改革与管理, 2020(05): 133-134.