

浅谈民航机场建设与REITs结合，提升融资渠道

张文君

民航机场建设集团华北有限公司 北京 100010

摘要：在全球经济一体化和航空交通日益繁忙的背景下，民航机场作为重要的交通节点，其建设与发展至关重要。然而，机场建设所需资金庞大，传统的融资方式难以满足其需求。REITs（不动产投资信托基金）作为一种创新的金融工具，为民航机场建设提供了全新的融资渠道。本文旨在深入探讨REITs与民航机场建设的紧密结合，并分析其如何有效提升融资渠道，以期为民航机场的可持续发展提供理论支持与实践指导。

关键词：民航机场；REITs；融资渠道；创新提升

引言

随着全球航空业的迅猛发展，民航机场作为连接世界各地的重要枢纽，其建设规模与质量直接关系到国家经济的繁荣与地区间的交流合作。然而，机场建设所需资金巨大，且传统融资方式如政府拨款、银行贷款等已难以满足当前的建设需求。因此，急需探索一种新型的、高效的融资渠道来支持民航机场的建设与发展。REITs作为一种创新的金融工具，以其独特的优势为民航机场建设带来了新的融资机遇。

1 民航机场建设的融资特点

民航机场建设的融资特点主要体现在以下几个方面：（1）融资金额大：机场建设项目通常是大型基础设施项目，需要巨额的资金投入。这不仅包括初期的建设成本，还包括后期的运营和维护费用。（2）回收周期长：机场建设项目的投资回报通常需要较长时间才能实现。这是因为机场的盈利主要依赖于航班起降费、停机费、旅客服务费等，这些收入的增长需要随着航班量和旅客流量的增加而逐步实现。（3）收益率相对较低：虽然机场具有长期稳定的收益流，但相对于其他高风险高回报的投资项目，其收益率相对较低^[1]。这主要是由机场的公益性质和基础设施属性所决定的。（4）融资渠道单一：目前，民航机场建设仍然主要依赖于政府投资、申请民航建设基金、银行贷款。虽然近年来新兴融资模式逐渐兴起，但在整体融资结构中的占比仍然较低。（5）政策影响大：机场建设的融资受到国家财政政策和当地政府财政状况的影响较大。例如，财政政策的调整可能影响到政府投资的力度和银行贷款的条件。

2 REITs概述及其在机场建设中的适用性

REITs，即不动产投资信托基金，通过聚集众多投资者的资金，由专业投资机构进行房地产投资、经营与管理，最终将投资收益按比例分配给投资者。REITs在民航

机场建设中的适用性主要体现在以下几个方面：

2.1 稳定的收益预期

REITs在机场建设融资中的适用性，特别是在稳定的收益预期方面，展现出了显著的优势。机场作为关键的基础设施项目，其运营特性决定了它具有长期且相对稳定的客流。这种稳定性主要源于航空交通的持续增长和全球化趋势下人们对快速、便捷交通方式的需求。机场不仅为旅客提供飞行服务，还承载着货物运输、商务出行等多重功能，这些都为机场带来了持续且可预测的收益流。REITs（不动产投资信托基金）的投资者通常寻求的是稳定且可持续的回报，而非高风险高回报的投资机会。机场的这一稳定收益特性与REITs投资者的收益预期高度契合。通过投资机场项目，REITs能够为投资者提供长期、稳定的现金流回报，这既满足了投资者的收益要求，也降低了投资风险。此外，机场作为重要的交通枢纽，其建设和运营往往受到政府的大力支持，这也为REITs投资提供了政策保障。因此，从稳定的收益预期角度来看，REITs在机场建设融资中具有显著的适用性。

2.2 长期投资视角

REITs在机场建设融资中的适用性还体现在其长期投资视角上。机场建设项目通常需要巨额的前期投入，包括土地购置、基础设施建设、民航专业设备采购等多个方面。这些投资成本高昂，且回报周期相对较长，因为机场的盈利能力往往需要在运营一段时间后才能逐渐显现。REITs的投资者普遍具备长期投资的理念，他们理解并接受这种长期回报的特性。这些投资者明白，机场这样的基础设施项目，虽然初期投入大且回报慢热，但一旦进入稳定运营阶段，将能够提供持续、稳定的现金流。REITs的投资者愿意耐心等待这一投资回报的实现，他们看重的是长期的价值增长，而非短期的利润波动。此外，REITs的长期投资视角还体现在其对机场未来发

展潜力的认可上。随着全球航空业的持续增长，机场作为重要的交通节点，其战略地位和经济价值日益凸显。REITs投资者看重这一点，他们相信随着时间的推移，机场的价值将得到进一步提升，从而带来更为可观的投资回报。因此，从长期投资视角来看，REITs与机场建设融资的需求不谋而合。

2.3 资产证券化优势

REITs在机场建设融资中的适用性，也表现在其资产证券化的优势上。传统的机场建设项目，由于其投资规模大、回报周期长，往往使得许多小型投资者望而却步。然而，REITs通过将不动产资产证券化，有效地解决了这一问题。资产证券化是指将缺乏流动性但能够产生可预见的稳定现金流的资产，通过结构性重组，转变为可以在金融市场上出售和流通的证券的过程。在机场建设中，REITs可以将机场的资产或未来的收益权转化为可交易的证券，从而大大提高了资产的流动性。这一优势使得更多的投资者，无论大小，都能参与到机场建设中来。投资者可以根据自己的风险承受能力和投资目标，灵活地买卖REITs份额，从而间接投资于机场建设。这不仅为机场建设项目拓宽了资金来源，降低了融资难度，还分散了投资风险^[2]。因此，REITs的资产证券化优势在机场建设融资中发挥了重要作用，它通过提高资产的流动性，吸引了更广泛的投资者群体，为机场建设提供了更为充足的资金支持。

3 REITs在提升民航机场融资渠道中的具体作用

3.1 资金来源的多元化

REITs在提升民航机场融资渠道中的具体作用，首先体现在资金来源的多元化方面。传统的民航机场建设资金来源主要包括政府拨款、银行贷款、民航建设基金等有限渠道，这在一定程度上限制了机场建设的规模和速度。而REITs的引入，为机场建设融资带来了新的途径。REITs通过聚集社会上众多投资者的资金，包括个人投资者、机构投资者等，形成了一个庞大的资金来源。这种方式不仅降低了单个投资者的投资门槛，还使得更多有意愿投资于基础设施建设的投资者能够参与到机场建设中来。传统的融资渠道往往受限于政府财政状况和银行贷款政策，而REITs则提供了一种市场化的融资方式。通过发行REITs，机场建设项目能够直接从资本市场上筹集资金，从而拓宽了融资渠道，提高了融资效率。机场作为重要的基础设施，其建设往往需要大量的资金投入。在传统的融资模式下，政府需要承担较重的财政压力。而REITs的引入，使得社会资本能够更多地参与到机场建设中来，从而减轻了政府的财政负担。REITs的投资者群

体广泛，这意味着投资风险得到了有效分散。对于投资者而言，他们可以通过购买REITs份额来间接投资于机场建设，而无需直接承担全部投资风险。这种风险分散机制有助于吸引更多风险厌恶型的投资者参与到机场建设中来。

3.2 降低融资成本与风险

REITs在提升民航机场融资渠道中的具体作用，还显著体现在降低融资成本与风险方面。首先，REITs通过资产证券化，将不动产转化为可流通的金融产品，从而增加了资金的流动性。这种流动性的提升使得机场建设项目能够更容易地从资本市场上筹集到资金，而且通常以较低的成本。因为REITs为投资者提供了一个相对低风险、稳定收益的投资机会，所以能够吸引大量的资金流入，进而降低了机场建设项目的融资成本。其次，REITs的运作模式允许项目方根据市场需求灵活调整融资规模和时机，这有助于项目方在市场条件有利时进行大规模融资，从而降低单位资金的融资成本。此外，REITs的透明度和规范性也有助于提高投资者的信心，进一步降低融资成本。REITs通过分散化的投资方式，将风险分散到众多投资者身上，从而降低了单一投资者或项目方承担的风险。这种风险分散机制对于机场建设项目尤为重要，因为机场建设通常涉及巨额投资，一旦出现问题，可能会导致严重的财务后果。通过REITs融资，项目方可以将部分风险转移给投资者，从而降低自身的财务风险^[3]。此外，REITs的运作还受到严格的监管和审查，这有助于确保资金使用的透明度和合规性。这种监管机制可以降低项目方在融资过程中可能面临的法律风险和道德风险。

3.3 优化资本结构与运营效率

REITs在民航机场融资渠道中的作用，还体现在优化资本结构与提升运营效率方面。首先，REITs的引入有助于民航机场优化其资本结构。在传统的融资模式下，机场往往依赖银行贷款或政府拨款，这可能导致资本结构中债务比重过高，增加财务风险。而REITs作为一种权益性融资工具，可以为机场提供股权资本，从而平衡债务与股权的比例，使资本结构更为健康。其次，REITs的投资者通常寻求长期稳定的回报，他们的投资不会给机场带来短期的偿债压力。这使得机场有更多的财务自由度来进行长期规划和投资，进而推动其持续发展。再者，通过REITs融资还可以增强机场的财务透明度。REITs作为公开上市的投资工具，需要定期公布财务报告和运营数据，这有助于提升机场的财务管理水平和公信力。REITs的引入不仅优化了资本结构，还对机场的运营效率产生了积极影响。首先，为了吸引和留住REITs投资者，

机场必须持续提高其运营效率和服务质量。这促使机场管理层更加注重运营细节,提升客户满意度。其次,REITs的资金注入可以为机场的技术升级和设施改造提供资金支持。通过引入先进的设备和技术,机场可以进一步提高运营效率,减少等待时间,提升旅客体验。最后,REITs的参与也带来了更多的市场化和专业化的运营经验。REITs管理者通常都是资深的资产管理专家,他们的参与有助于机场引入更先进的运营理念和管理模式,从而进一步提升运营效率。

4 REITs在民航机场建设中的潜在挑战与应对策略

REITs在民航机场建设中的潜在挑战与应对策略是一个复杂而重要的话题。尽管REITs作为一种创新的融资方式,在机场建设中显示出其独特的优势,但在实际应用过程中,也面临着不少挑战。(1)市场接受度是一个不可忽视的问题。由于REITs在中国市场还是相对较新的金融产品,许多投资者对其运作机制和潜在风险可能不够了解。这可能导致初期市场反应冷淡,影响REITs的筹集效果和市场流动性。为了应对这一挑战,加强市场宣传与教育显得尤为重要。可以通过举办REITs知识讲座、发布投资者教育材料等方式,提高投资者对REITs产品的认识和风险意识。同时,展示REITs在国际市场上的成功案例,以及其在民航机场建设中的具体应用和成效,有助于增强投资者的信心和兴趣。(2)法律法规限制也是REITs在民航机场建设中面临的一大挑战。目前,关于REITs的法律法规体系尚不完善,这在一定程度上制约了其在中国市场的发展。因此,完善法律法规体系成为推动REITs发展的关键。政府和相关部门应加快制定和修订相关法律法规,明确REITs的设立条件、运作规则、监管要求等,为其在民航机场建设中的应用提供法律保障。(3)风险管理与监管也是不可或缺的一环。REITs市场的稳健运行离不开有效的风险管理和严格的监管体系^[4]。

为此,应建立完善的风险管理机制,包括风险评估、风险预警、风险处置等方面。同时,加强监管力度,确保REITs市场的公平、透明和规范。通过实施这些策略,可以有效地应对REITs在民航机场建设中的潜在挑战,推动其在中国市场的健康发展。

5 REITs在民航机场建设中的应用前景展望

随着REITs市场的不断发展和完善以及全球航空业的持续增长,REITs在民航机场建设中的应用前景广阔。未来,REITs有望成为支持民航机场建设的重要融资渠道之一,推动全球民航业的持续健康发展。同时,随着REITs市场的不断创新与拓展,其在民航机场建设中的应用将更加多样化和深入化,为民航业的快速发展注入新的活力。

结语

REITs作为一种创新的金融工具在民航机场建设中发挥着重要作用。通过拓宽资金来源、降低融资成本与风险以及优化资本结构与运营效率等方面的优势有效提升了民航机场的融资渠道。尽管面临一些潜在挑战但通过加强市场宣传与教育、完善法律法规体系以及强化风险管理与监管等策略可以有效应对这些挑战并推动REITs在民航机场建设中的广泛应用与发展前景。

参考文献

- [1]罗顺铨.民航机场企业融资风险管理研究[J].投资与合作,2023,(04):22-24.
- [2]韦夏怡.畅通投融资循环多层次REITs市场稳步构建[N].经济参考报,2024-06-17(004).
- [3]姜晓洁.H民航公司融资结构问题及优化研究[D].天津财经大学,2022.
- [4]毛汀汀,陆潇.资本市场改革下创新民航投融资机制的探讨[J].科技经济市场,2021,(02):155-156.