

中国房地产金融风险分析

谭玉梅

摘要:本文以中国房地产金融分析为题展开讨论。首先,介绍了房地产金融风险的分类,包括信用风险、流动风险、资产负债结构风险、资产质量风险等。然后,结合相关的工作经验,提出预防房地产金融风险的办法和对策。希望可以减少房地产泡沫,促进我国房地产行业的健康、稳定,以及可持续发展。

关键词:中国;房地产;金融风险;分析

近年来,房地产行业在不断改革的过程中,迎来了快速发展的新时期。特别是商品化住房政策出台后,创造了更辉煌的业绩,并促进了经济的增长。房地产业在土地开发、房屋建设、管理、维修、转让、买卖、租赁中,需要从银行贷款。然而,由于各种不可控因素的影响,导致银行实际收益与预期收益存在很大差距,甚至还会蒙受较大损失。这就是房地产金融风险。那么,如何有效预防房地产金融风险呢?下面进行详细的论述。

一、房地产金融风险的分类

(一)信用风险

信用风险指的是房地产开发企业或者购买房屋的用户向银行贷款后,无力偿还后者没有能力偿还,导致银行无法收回本息。此类房地产企业收入不稳定,无法保证在期限范围内偿还。与此同时,也反应了银行在信用评估与决策上,存在风险问题,即银行在审查借款人资质、信誉时,存在漏洞。比如,房地产开发商在销售的过程中,因为资金周转、管理不科学等,导致严重亏损,甚至倒闭破产,无法偿还。再如,购房者后期遭遇失业,收入下降,没有能力偿还。

(二)流动性风险

流动性风险指的是金融机构没有足够的流动资金,无法为用户提供取款服务。我国金融机构中房地产贷款增长快,使贷款比例失调。同时,再加上管理不善的原因,很容易降低资产质量。久而久之,诱发了流动性风险。这种流动性风险包括两种,分别是原发性风险、继发性流动风险。一般而言,如果中长期贷款比例过大,现金、国库券不足,并且没有及时融入现金时,就会导致无法为客户提款。这种风险就是原发性风险。另外,房地产开发业在贷款时,往往以房子作为抵押。如果银行不能按期受到本息后,可以对房子进行处理以此来弥补损失。然而,如果抵押物卖不掉的话,就会导致银行现金严重不足,不能满足提款需求。这种流动性的风险就是继发性风险。

(三)资产负债结构风险

通常情况下,大多数房地产金融资金结构为中长期贷款。当负债结构中的活期存款比例大时,就会增加流动性风险的几率。然而,如果负债结构以公积金贷款为主时,就会使存款更加稳

定。同样,在这种情况下,也会减少结构风险的几率。

(四)资产质量风险

贷款逾期无法偿还,后者追索困难等,为质量差的贷款。当此类贷款的数量不断增加时,就会降低银行的效益,并面临很大风险。房地产金融资产质量受到多种因素的影响,包括借款人的信誉、贷款业务的处理,以及宏观的经济形势等。

(五)利率风险

存款利率出现上浮或者贷款下调后,都会引起经济效益方面的风险。同时,当二者的利率同时发生变动,也利率减少时,也会引起风险。房地产融通需要一个漫长的过程,特别是住宅金融的期限更长,这样随着利率不断的变化,必然加大了其风险的程度。

(六)通货膨胀风险

实际利率的计算方法为:名义利率-通货膨胀率。当名义利率保持不变时,在通货膨胀的影响下,就会降低实际利率。严重的情况下,甚至还会出现负数。此时,银行就会面临固定利率下降的通货膨胀风险。

二、房地产金融风险防范的措施

(一)完善信贷评估体系

近年来,我国房地产业得到了快速的发展,并且创造了丰收的社会、经济效益。然而,由于市场因素的影响,房地产业也不可避免的引发了泡沫经济。鉴于此,必须建立完善的房地产信贷评估体系。首先,参考国外在这方面的理论与经验,突破过去的保守方法,加强对投资者现金流量的重视度,提高评估的科学性、合理性。其次,在总结经验,吸取教训的基础上,不断创新评估的方式和方。我国抵押物的评估与处置存在一定关联。然而,评估报告的有效期为一年。与此同时,房地产市场却在不断变化着。

(二)采用多样化的融资渠道

首先,可以创立房地产投资基金,鼓励广大人民参与到其中。这样,不仅拓宽了融资渠道,而且实现了人民群众在房地产建设中的自主性。其次,政府在这方面要引起重视度,出台更多优惠的政策,吸引国外企业、资金流向中国市场。总而言之,只有不断拓宽融资的渠道,才能使国内市场更加多元化,进而与国际水平接轨。

(三)促进项目管理与期限管理的融合

房地产项目管理属于工程项目管理的一个分支。具体来讲,管理者在对房地产项目进行管理时,利用了系统工程中的理论、方法,进而提高了茶农品的质量,实现了地产项目的优化配置。然而,在实际运营的过程中,房地产项目一般投资大、建设时期长,且不可移动。在这种情况下,就会给项目管理埋下风险。与此同时,再加上长期贷款的影响,必然加大了风险的程度。所以,

针对以上问题,银行应该缩短贷款期间,以此来预防风险,避免受到损失。

(四)提高重视度,增强防范意识

房地产企业应该时刻关注政府发布的政策,并及时作出反应,积极落实。同时,深入到市场中进行调查、分析,适当调整经营方向,推动其顺利发展。再次,在开发项目时,要认真做好评估工作,准确把握市场。针对风险大、存在不良记录,且抗风险能力弱的小型开发企业,禁止其参与到项目的建设当中。除此之外,还要建立完善的房地产金融管理体系,扩大业务经营范围,降低投资风险,避免出现地产泡沫,以此来满足房地产业的快速、稳定,以及可持续发展。

(五)严格管理资金,促进其良性发展

第一,按照相关程度,严格审批。尤其是对项目的收益、可行性,必须严格评估。如果项目利润过于低或者销售难度大的项目,坚决不能通过。第二,把握好项目论证。在设计项目时,必须邀请专业的人员进行详细的规划、设计。第三,根据项目建设的实际情况,制定出合理、科学的目标计划。在此基础上,将项目风险管理落到实处。除此之外,还要加大对相关人员在知识、技能方面的培训,从而形成一支专业能力强、综合素质高的管理队伍,保证项目的顺利开展。

(六)建立以风险控制为中心的业务监管机制

首先,建立系统、完善的房地产风险监控、评价、报告、分析制度。在此基础上,对房地产价格走向重点监测,避免发生风险。其次,加强市场调查,获取当前行业的有关信息。一旦出现政策

(上接第34页)

保证其时效性,建立有效的内部控制下责任完成度的奖惩措施机制。

(二)内部控制落实

企业财务报告的内部控制落实应当贯穿财务报告编制的各个阶段。从编制和提供财务信息开始,财务部门应当评估财务信息的有效性和真实性,做出偏差纠正,从微观基础上和整体系统两方面出发,保证财务报告编制中的基础信息质量保证。在编制前,应当确认资产核实、会计政策和会计重大事项等各个块项符合会计制度处理中的要求,其环节和实施流程符合内部控制的权责分离要求,以内部控制下的制度与流程保证财务报告的基础质量。在财务报告的对外提供前,财务部门还应当按照内部控制要求,提供财务部门负责人的签名盖章,由企业负责人再次审核和认可其财务报告的整体与企业状况符合并签字表示责任上的确认。在内部控制落实上,增加财务报告运行中的各个环节内部控制要求,减少人为操作性和越权控制,确立多人的责任牵制和牵涉,谨慎对待财务报告编制中的内部控制外干扰。

(三)财务报告质量保证监督

在财务报告的内部审计和监督上,内部审计应当对于财务部门的日常工作、凭证录入的真实性、偏差率和原始凭证的有效性等方面进行检查,了解财务基础信息的质量状况。对于财务报表和其他财务情况作出编制上的监察和监督并出具内部控制的自我评价报告。以远光软件为例,其在下一年度出具的上一年度内部自我评价中对于企业内部控制质量做出了声明,针对内部评价的关注领域和财务偏差提供了具体范围并提供相关资料,增加了

上的变化,要及时分析,并调整自己的发展战略。

三、结语

当前,房地产业在快速发展的同时,已经成为我国的支柱型行业,是社会、经济发展的重要组成部分。然而,由于多种因素的影响,房地产金融中存在很多问题,并引发了泡沫经济,降低了银行的收益。鉴于此,本文首先分析了几种常见的房地产金融风险分类。然后,结合实际的工作经验,提出了规避风险的具体办法和措施。比如,完善信贷评估体系;采用多样化的融资渠道;促进项目管理与期限管理的融合;提高重视度,增强防范意识;严格管理资金,促进其良性发展;建立以风险控制为中心的业务监管机制等。希望可以起到积极的参考作用。

参考文献:

[1]李兰英,李伟.我国房地产金融风险向土地财政风险传导的博弈机制分析[J].现代财经(天津财经大学学报),2012.

[2]曹晓波,丁启军.中国房地产金融风险影响因素相关性分析[J].中国外资,2012.

[3]李睿铭.房地产金融风险分析及防范措施研究[J].经济研究导刊,2014.

[4]刘洪玉,姜沛言,吴璟.存货规模、房价波动与房地产开发企业风险——基于中国上市房地产开发企业的实证分析[J].浙江大学学报(人文社会科学版),2013.

[5]林睿,董纪昌.基于SVAR模型的中国房地产金融条件指数:构建与分析[J].投资研究,2015.

(谭玉梅:厦门大学,研究方向:金融学。)

财务报告的真实性,以内部控制的评价保证增加了外界对于其财务报告质量的信任度和认同程度。此外,在财务报告对外提供前,企业还需要会计师事务所提供对于企业财务报告的独立审计,并在最终审计后给出审计结果。在企业财务报告对外公开发布的同时,应当协同出具外部审计下的审计报告,对于财务报告的质量给出独立评价,在一定程度上敦促了企业财务报告质量的提高。

四、结语

企业的财务报告内部控制质量的建设需要企业从多方面、多维度的考虑,不仅仅局限于财务报告的内部控制下的质量保证,更应当从财务部门建设和发展,乃至企业整体环境出发,令企业内部控制的各方面贴合的文化背景与发展方向,服务于企业内部建设和战略目标。从财务信息提供的源头上保证最终的财务报告环节上符合指引的内部控制要求,提供高质量的财务报告内容,编制符合标准的企业财务报告。

参考文献:

[1]和丽芬,朱学义,王传彬.内部控制质量与财务困境恢复——基于2007年~2011年沪深A股ST公司数据[J].经济经纬,2014.

[2]刘启亮,罗乐,张雅曼,陈汉文.高管集权、内部控制与会计信息质量[J].南开管理评论,2013.

(韩萍:青岛味滋特国际贸易有限责任公司,本科,中级会计师。)