

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号: 17520071151099

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

碩 士 学 位 论 文

房地产工程项目内部控制研究

——风险分析、指引评价与实务设计

Research on Internal Control of Real Estate Project:  
Risk Analysis, Guidelines Review and Practices Design

王世鹏

指导教师姓名: 陈汉文 教授

专业名称: 会计学

论文提交日期: 2010年4月

论文答辩时间: 2010年6月

学位授予日期: \_\_\_\_\_ 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2010年4月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘 要

房地产行业是我国国民经济的支柱产业，同时又是一个高风险行业，在我国房地产企业的平均寿命只有 3.8 年。这既有政策调整的原因，又有内控水平低下的原因。本文全面分析了房地产工程项目存在的重大风险，并在此基础上详细分析了“指引”的优点和不足，最后对房地产工程项目内部控制进行了系统设计。

本文首先从上海“倒楼案”引入研究房地产工程项目内部控制的重要意义，然后全面分析了房地产工程项目面临的主要风险，包括项目论证风险、项目策划风险、勘察设计风险、土地获取风险、项目资金风险、招标采购风险、工程质量风险和项目成本风险。这些风险对房地产工程项目投资的成败有着重大影响。

2010 年 4 月 26 日颁布的工程项目内控指引，体现了企业自身管理要求、反映了全面控制和过程控制思想、坚持了重要性原则，预期将对建立房地产工程项目内部控制起到了积极作用。同时该“指引”还存工程项目定义外延偏窄、缺少项目授权和职责分工、风险评估和控制活动不全面、部分控制活动规定不完善等不足。本文对“指引”的不足提出了具体改进建议。

依据风险分析和对“指引”的改进建议，本文根据房地产工程项目的特点，对房地产工程项目内部控制进行了实务设计。提出，房地产工程项目开发一般以项目公司为载体，先选择总部对项目公司的管控模式，然后安排总部和项目公司的组织架构，最后识别关键业务环节，包括项目论证、项目策划、方案设计、项目预算、招标采购、工程质量与进度检查、设计变更和现场签证等，确定这些关键业务环节的目标，评估影响目标实现的主要风险，对关键业务环节内部控制进行系统的实务设计。

**关键词：** 房地产 工程项目 内部控制

## Abstract

The real estate industry is a pillar industry in national economy. However, the real estate industry also is a high-risk industry, every year a large number of real estate enterprises failure. The average life expectancy of the real estate enterprises is only 3.8 years. The short-lived has something to do with the policy, but the most important is that the self-management level is low and the risk-resisting ability is weak. This paper focuses on the risk analysis of the real estate project in order to illustrate the urgent need for the internal control, and lay the foundation for the later practice design.

In order to improve business management level, risk prevention capacity and keep sustainable development of the enterprises, the Ministry of Finance with other Supervisory Departments promulgated the *The Basic Norms of Internal Control* and the *Application Guidelines*. *Guidelines* have played an active role in the establishment of internal control for the real estate project, but there are still some weaknesses. This paper analyzes the strengths and weaknesses of the guidelines, presents detailed recommendations for improvement.

Based on the characteristics of real estate project and the revised *Guidelines*, this paper designs the internal control of real estate project. The development of the real estate project generally bases on the real estate project companies. Therefore, for the designs of internal control of real estate project this paper firstly choose the control model, which determines the degree of decentralization. Then, this paper arrange organizational structure for the headquarters and the project companies. Finally, on this basis, this paper identifies the key business activities and their objectives, assesses the principal risks that affects the achievement of objectives, then implements control policies and measures.

**Key Words:** Real Estate; Real Estate Project; Internal Control

# 目 录

<b>1 导论</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 由上海“倒楼案”案引发的思考</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 事件回顾.....	1
1.1.2 内控分析.....	2
1.1.3 引发的思考.....	4
<b>1.2 文献综述</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 研究思路</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4 主要贡献与不足</b> .....	<b>9</b>
1.4.1 主要贡献.....	9
1.4.1 不足之处.....	9
<b>2 房地产工程项目内部控制：风险分析</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1 房地产行业发展状况</b> .....	<b>10</b>
<b>2.2 房地产工程项目主要风险</b> .....	<b>13</b>
2.2.1 项目论证风险.....	13
2.2.2 项目策划风险.....	15
2.2.3 勘察设计风险.....	17
2.2.4 土地获取风险.....	18
2.2.5 项目资金风险.....	20
2.2.6 招标采购风险.....	21
2.2.7 工程质量风险.....	23
2.2.8 项目成本风险.....	25
<b>3 工程项目内部控制：指引评价</b> .....	<b>27</b>
<b>3.1 指引的优点</b> .....	<b>27</b>
3.1.1 体现了自身管理要求.....	27
3.1.2 体现了全面控制思想.....	28
3.1.3 体现了过程控制思想.....	29
3.1.4 体现了重要性原则.....	30

3.2 指引在房地产企业应用的不足和改进建议.....	31
3.2.1 工程项目定义外延偏窄.....	31
3.2.2 缺少项目授权和职责分工.....	31
3.2.3 风险评估和控制活动不全面.....	32
3.2.4 部分控制活动的规定存在不足.....	34
<b>4 房地产工程项目内部控制：实务设计 .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1 管控模式选择.....</b>	<b>36</b>
<b>4.2 组织架构设置.....</b>	<b>39</b>
<b>4.3 内部控制实务设计 .....</b>	<b>42</b>
4.3.1 工程项目内部控制设计总述.....	43
4.3.2 工程项目内部控制实务设计.....	44
结束语.....	60
参考文献.....	61
致谢.....	64

# Table of Contents

<b>1 Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Shanghai's "House fell down" Case</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 The Review of The Incident .....	1
1.1.2 Internal Control Analysis.....	2
1.1.3 Thoughts About The Case .....	4
<b>1.2 Literature Review</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Research Edeas</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4 The Main Contribution and Shortcomings</b> .....	<b>9</b>
1.4.1 Main Contribution .....	9
1.4.2 Main Shortcoming .....	9
<b>2 Internal Control of Real Estate Project: Risks Analysis</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1 Status of The Real Estate Industry</b> .....	<b>13</b>
<b>2.2 The Main Risks of Real Estate Projects</b> .....	<b>13</b>
2.2.1 The Project Demonstration Risks .....	15
2.2.2 The Project Planning Risks.....	15
2.2.3 The Survey And Design Risks.....	17
2.2.4 The Land Acquisition Risks .....	18
2.2.5 The Project Funds Risks .....	20
2.2.6 The Bidding Risks .....	21
2.2.7 The Project Quality Risks.....	23
2.2.8 The Project Cost Risks .....	25
<b>3 Internal Control of The Project: <i>Guidelines</i> Review</b> .....	<b>27</b>
<b>3.1 Advantages of The Guidelines</b> .....	<b>27</b>
3.1.1 Reflecting The Demands of The Management.....	27
3.1.2 Reflecting The Idea of Complete Control .....	28
3.1.3 Reflecting The Idea of Process Control.....	29
3.1.4 Reflecting The Principle of Applicability.....	30



<b>3.2 The Shortcoming And Recommendations For Improvement .....</b>	<b>31</b>
3.2.1 Extension of The Definition of Project Is Too Narrow .....	31
3.2.2 Lack of Project Authorization And Segregation of Duties .....	31
3.2.3 Lack of Risks Assessment and Key Control Activities .....	32
3.2.4 Some Key Control Activities Is Defective .....	34
<b>4 Internal Control of Real Estate Project: Practices Design.....</b>	<b>36</b>
<b>4.1 Control mode selection .....</b>	<b>36</b>
<b>4.2 Organization Setting .....</b>	<b>39</b>
<b>4.3 Internal Control Processes Design .....</b>	<b>42</b>
4.3.1 The Main Internal Control Processes of The Project.....	43
4.3.2 The Key Internal Control Processes of The Project .....	44
<b>Conclusion .....</b>	<b>60</b>
<b>Reference .....</b>	<b>61</b>
<b>Acknowledgements.....</b>	<b>64</b>

## 1 导论

上海发生的“倒楼案”是我国房地产行业现状的一个缩影。本章从内控角度对该案例进行了分析，提出了研究房地产工程项目内部控制的必要性，在此基础上对房地产内部控制研究的文献进行回顾，然后提出本文的研究框架及本文的贡献和不足。

### 1.1 由上海“倒楼案”案引发的思考

#### 1.1.1 事件回顾

2009年6月27日5时30分，闵行区莲花南路、罗阳路在建的“莲花河畔景苑”商品房小区工地内，发生了一幢13层楼房向南整体倾倒事故，一名工人逃生不及被压致死。倾倒事故发生后，中共中央政治局委员、上海市委书记俞正声和市长韩正立即做出重要指示，要求市建交委、市安监局、闵行区政府等有关部门和专家立即组成联合调查小组，彻底查清事故原因，从规划、施工许可、招投标、资质管理、施工图审查、工程监理等各个环节逐一审查<sup>①</sup>。

事故发生后，各大媒体纷纷报道，网友更是“口诛笔伐”。关于倒楼的原因有着不同版本的解释，有的说是质量问题，有的说是违规施工问题，有的说是“压力差”问题，有的说是政府监管不利等等。面对社会上的种种猜测，上海市政府面临巨大的舆论压力，本来工程质量饱受公众诟病的房地产行业，更加重了公众的不信任。2009年7月28日，上海市政府召开例行新闻发布会，公布了关于发生在一个月前倒楼事件的处理意见，上海市政府事故调查组在新闻发布会上通报，此次事故被定性为一起“社会影响恶劣、性质非常严重”的重大责任事故。

经调查，事故的直接原因是：紧贴7号楼北侧，在短时间内堆土过高，最高处10米左右；与此同时，紧邻7号楼南侧的地下车库基坑正在开挖，开挖深度4.6米，大楼西侧的压力差使土体产生水平位移，过大的水平力超过了桩基的抗侧压能力，导致房屋倾倒<sup>②</sup>。

<sup>①</sup> 资料来源：<http://house.china.com.cn>。（地产中国网）

<sup>②</sup> 资料来源：<http://dichan.sina.com.cn/tj/index.html>。（新浪地产）

据中国法院网报道,2010年2月11日,上海闵行区人民法院对“莲花河畔景苑”倒楼案被告人做出一审判决,法院认为,作为工程建设方、施工单位、监理方的工作人员以及土方施工的具体实施者,6名被告人在“莲花河畔景苑”工程项目的不同岗位和环节中,本应上下衔接、互相制约,却违反安全管理规定,不履行、不能正确履行或者消极履行各自的职责、义务,最终导致“莲花河畔景苑”7号楼整体倾倒、1人被压死亡和经济损失1900余万元的重大的事故的发生。最后,法院以重大责任事故罪,分别判处秦永林有期徒刑5年、张耀杰有期徒刑5年、夏建刚有期徒刑4年、陆卫英有期徒刑3年、张耀雄有期徒刑4年、乔磊有期徒刑3年<sup>①</sup>。2010年4月21日,上海市一中院对上海“倒楼案”主要责任人阙敬德、张志琴被判无期徒刑<sup>②</sup>。

### 1.1.2 内控分析

#### (1) 项目控制环境薄弱

梅都房地产是由梅陇镇政府下属三产企业迅豪置业实际投资设立的子公司。是一家“三无”公司,没有资质、没有资本、没有资历。据有关媒体披露,截至2006年,上海市各类房地产开发企业共有2437家,其中一级资质企业38家、二级资质企业244家、三级资质企业300家,其余尚无资质的企业1855家。梅都房地产正属于其中无资质企业中的一家。而且,仅就“莲花河畔景苑”这一项目,其自有资金(2009年增资后为1800万元)还不到项目投资额的10%,远低于国家规定的35%。然而,就是这样一家“三无企业”,接下了这样一个总面积6万多平方米、总投资额1.88亿元、销售额至少在7亿多元的“莲花河畔景苑”项目<sup>③</sup>。

这样一个没有资质、没有资本、没有资历的公司,意味着在项目工程方面的管理能力、管理经验和人才方面是严重不足的,对于大型房地产工程项目来说没有足够的管理经验和人才,是很难驾驭整个工程项目的,对项目质量和施工安全也会带来重大隐患。

梅都房地产董事长张志琴,直接指令现场负责人秦永林将属于施工方总包范

① 资料来源:中国法院网讯 <http://www.chinacourt.org/html/article/201002/11/395398.shtml>.

② 资料来源:中国平安网 [http://www.chinapeace.org.cn/pabb/2010-04/22/c\\_13262242.htm](http://www.chinapeace.org.cn/pabb/2010-04/22/c_13262242.htm).

③ 顾训中,上海倒楼事件的警示,时政[J],2009年8月,第17期,P18.

围的地下车库开挖工程，交予没有公司机构且不具备资质的张耀雄施工，张耀雄系张志琴亲属。这一决定没有经过治理层或管理层的集体决策，相互制约、相互监督的公司治理结构形同虚设，董事长凌驾内部管理制度之上<sup>①</sup>。

此外，倒楼事件涉及建设方、总包方、施工方、监理方、管理方的种种违规、违法行为。可以说，这一事故是“多方配合、共同导演”的一出悲剧，缺少了任何一方，或者说只要其中的任何一方认真履行职责，事故便不会发生。这说明，该房地产项目开发过程中整体的控制环境非常薄弱，安全意识不强。

## （2）建设方工程招标失控

第一，建设方没有认真审查施工方的专业资格证书，或者明知道施工方没专业资格证书，从而致使使用他人专业资质证书的施工方通过招标审查，并中标承接工程，造成了项目的专业管理缺位，给工程质量带来重大安全隐患。

在本案中，施工方上海众欣建筑有限公司主要负责人张耀杰，违规使用他人专业资质证书投标承接工程，建设方没有认真审查<sup>②</sup>。

第二，建设方违规分包土方工程给其没有公司机构且不具备资质的专业资质的亲属，正是该施工人违规施工，直接导致了楼体倒掉。

在本案中，建设方现场负责人秦永林秉承张志琴（建设方董事长）的指令将属于施工方总包范围的地下车库开挖工程，直接交予没有公司机构且不具备资质的被告人张耀雄（张志琴亲属）组织施工、并违规指令施工人员开挖堆土<sup>③</sup>。

工程招标是容易发生违规、舞弊和商业贿赂的重灾区，也是《内部控制应用指引-工程项目》中重点规范的内容，工程招标过程中，应该严格审查施工单位的资格，严格遵循评标原则，定标由集体进行决策。房地产企业应当按照《招标投标法》、《内部控制基本规范》等相关法律法规的规定，制定严格的招标控制流程。

## （3）建设方违规指挥施工

建设方不仅违规将土方工程分包给自己亲属，而且违反工程安全管理规范指令施工人进行土方开挖和堆土施工，正是建设方的违规指挥和施工人的盲从直接导致了事故发生<sup>④</sup>。

现场施工需要有相关施工资质，没有相关资质不仅是一种违法违规行为，而

① 资料来源：<http://arch.m6699.com/index.htm>（建筑中国网）

② 资料来源：中国法院网讯 <http://www.chinacourt.org/html/article/201002/11/395398.shtml>.

③ 资料来源：中国法院网讯 <http://www.chinacourt.org/html/article/201002/11/395398.shtml>.

④ 资料来源：中国法院网讯 <http://www.chinacourt.org/html/article/201002/11/395398.shtml>.

其给工程项目的质量和安全带来极大隐患。轻则容易造成经济损失，重则给工程项目质量带来灭顶之灾，甚至会导致人员伤亡。

#### (4) 施工方和监理方失职

在上海“倒楼案”事件中，施工方、施工人和监理方也存在很大的责任。施工方的现场负责人，放任建设方违规分包土方工程、违规堆土，致使工程管理脱节。施工方的项目经理，只是挂名，并未从事相应管理工作，只是施工方借用其资格证进行投标和应付监管部门检查<sup>①</sup>。

施工人（建设方亲属）没有专业施工单位违规承接工程项目，并盲从建设方指令违反工程安全管理规范进行土方开挖和堆土施工，直接导致了在建楼房的倒塌。此外，监理方对工程项目经理名实不符的违规情况审查不严，对建设方违规发包土方工程疏于审查，在对违规开挖、堆土提出异议未果后，未能有效制止，未尽到监理职责。

### 1.1.3 引发的思考

自 20 世纪 90 年代以来，随着我国住房分配制度由福利性分房向市场化、商品化转变以来，我国房地产业取得了飞速的发展。房地产业对我国的经济发展起着举足轻重的作用，两者的相互影响也越来越强。一方面，以住宅建设为主的房地产业，在拉动经济增长、扩大就业等方面起到了积极的作用；另一方面，房地产业的快速发展，也得益于国民经济持续快速的的增长，居民可支配收入的提高以及城镇化的加快<sup>②</sup>。同时，房地产业与人民的生活水平密切相关，房价的高低、房子的质量直接关系切身利益，因此，房地产行业的健康发展也关系到人民生活水平的提高和社会的稳定。

但是，从微观层面来看，房地产企业在发展过程中也存在各种各样的内部管理问题。如，2004 年曾红极一时的顺驰，由于过度追求“规模”、“速度”和“放权”，疏于内部管控，而导致“出师未捷身先死”。2007 年，缔造了一个中国房地产商暴富经典神话的碧桂园，目前深陷“劣质门”不能脱身。重庆的“楼脆脆”、上海的“楼倒倒”、烟台的“楼垮垮”，再到南京的“楼歪歪”，豆腐渣建筑丑

<sup>①</sup> 资料来源：中国法院网讯 <http://www.chinacourt.org/html/article/201002/11/395398.shtml>.

<sup>②</sup> 王广驰，房地产开发项目风险管理研究，北京交通大学专业硕士学位论文[D]，2008 年 12 月，P1.

闻频频曝光。这些丑闻的曝光，给企业带来的是致命打击，导致这些问题的原因，有的是房地产开发企业内部控制环境薄弱，有的是控制活动缺失，有的是控制活动执行不力。所以，房地产企业在追求利润和规模的同时，必须要不断修炼内功，提高自身的管理水平。在市场经济的惊涛骇浪中，只有内功深厚者，才能真正长盛不衰。

房地产行业是一个关系到国民经济健康发展、人民生活水平提高和社会稳定的行业，同时，它也是一个利润比较高、风险比较大的、商业贿赂高发的行业。近年来，为了防范企业经营中的各种风险，提高企业的管理水平，国家发布了一系列的法律、法规，对国内设立的大中型企业建立健全内部控制制度提出了明确的要求。2008年5月，财政部会同证监会、审计署、银监会、保监会颁布了《企业内部控制基本规范》，自2009年7月1日起在境内设立的大中型企业实施，后来又推迟到2010年1月1日实施。为了配合基本规范的施行，财政部又会同相关部门陆续发布了《企业内部控制评价指引》（征求意见稿）、《企业内部控制应用指引》（征求意见稿）和《企业内部控制鉴证指引》（征求意见稿）。2008年6月12日财办会[2008]7号的《企业内部控制应用指引》（征求意见稿）、2009年1月14日财会便[2009]7号的《企业内部控制应用指引》（征求意见稿）和2010年4月26日正式颁布的《企业内部控制应用指引》都包含了工程项目的内部控制应用指引。房地产企业应当以此为契机，积极建立健全内部控制制度，提高抵御风险的能力。

## 1.2 文献综述

我国关于房地产内部控制研究文献数量较少，只有21篇，且大都发表于非核心类刊物。主要集中在2009年，大多是对内部控制在房地产企业的实务应用进行的探讨，少有针对“指引”本身的探讨。从文献内容看，大体可以分为以下几类：

在证交所的《内控指引》和五部委的《企业内部控制基本规范》颁布之前的文献，主要是从会计控制角度来探讨房地产企业内部控制的设计，比如：

张学芳（2001），从控制环境的建立、会计系统的建立和控制程序的建立三个方面设计了房地产企业内部控制。

程瑶（2004），从房地产公司内部控制制度规范的具体内容、目前实施房地产公司内部控制制度对策两个方面探讨了房地产企业内部控制的设计。

楼淑梅（2005），针对房地产开发自身的业务特点和管理模式，根据 COSO 框架及国家内部会计控制规范，分析研究房地产开发企业的内部控制系统，并对该系统进行实务设计。

尧英（2005），指出了房地产开发企业的内部控制要点：房地产开发项目的控制（项目立项、可行性研究和决策）、房地产开发成本的控制（设备及材料采购的控制、房地产施工成本的控制、房地产开发费用的控制、财务的控制）、内部审计的建立（评价、报告内部控制执行情况）

姜永泽（2007），从项目投资决策的控制、设备及材料采购的控制、房地产施工成本的控制、加强财务控制和内部审计的建立五个方面探讨了房地产企业内部控制的设计。

有些文献，是在借鉴 COSO 框架的基础上，对我房地产企业内部控制设计进行的探讨，如：

李哲（2007），分析了我国国有房地产企业内部控制薄弱的表现、提出了构建适合国有房地产企业特色的内部控制体系的建议。

张吉（2009），分析了 COSO 发布的内部控制和风险管理的关系和联系，认为内部控制是风险管理的一部分，指出了内部控制制度建设和风险管理中存在的问题，提出了完善房地产企业内部控制制度建设和风险管理的措施。

在证交所《内控指引》和五部委《企业内部控制基本规范》颁布之后，文献的主要内容是依据颁布的规范性文件，对房地产企业内部控制设计进行的探讨，如：

徐应梅（2008），探讨了房地产企业集团内部控制的设计原则及主要方法、内部控制制度的内容、股份制房地产企业集团内控制度设计中应注意的几个问题。

黄芬华（2008），认为应对房地产开发在项目立项及规划，招投标和施工环节，费用税金以及对尾楼的处理等方面进行全面地内部控制。

田依鑫（2009）探讨了房地产企业实施内部控制的重要性，房地产企业内部控制制度中存在的问题，完善房地产企业内部控制制度的措施。

李雁（2009），探讨了完善房地产企业内部控制制度的措施和房地产企业内部控制的基本方式。

陈余（2009），认为内部控制是房地产企业加强管理，提高经营效率，实现经营方针和目标的有效工具和手段。结合自身多年的实际工作经验，分析了房地产开发企业的内部控制问题，并提出了完善我国房地产企业内部控制对策。

李曼（2009），从内部控制五个要素分析了房地产企业内部控制的设计。

李月婷（2009）、朱亚平（2009），从《企业内部控制基本规范》目标、原则和五个要素角度探讨了房地产企业内部控制的设计。

李娜（2009），以沪深两市房地产类 2007 年年报为样本，通过构造上市公司内部控制综合评价指数来衡量我国房地产业内部控制水平。研究发现，两市房地产公司整体内部控制水平低下且存在差距，深市公司整体表现优于沪市公司。

此外，还有文献是对房地产企业管控模式的探讨，如：

夏秋菊（2008），分析了上海及华东地区房地产市场的状况，以及房地产企业在管理模式上进行转变的趋势。讨论了企业的三种内控管理模式。最后以万科、复地为例分析总结了两家企业实行战略内控的经验。

总之，我国关于房地产内部控制研究文献数量比较少。文献内容大多是关于内部控制规范性文件在房地产企业应用的探讨，对我国房地产企业内部控制设计提供了一定的借鉴。但是大多数文献对房地产企业风险评估不是很详细，也没有针对规范性文件本身存在的问题进行分析和改进，另外文献大多进行的是原则性的探讨，操作性比较差。

### 1.3 研究思路

首先，全面分析了房地产工程项目存在的重大风险，其次，详细分析了“指引”的优点和不足，最后，对房地产工程项目内部控制进行了系统地设计，如图 1.1 所示。

本章从内控角度对上海发生“倒楼案”进行了分析，提出了研究房地产工程项目内部控制的必要性，在此基础上对房地产内部控制研究的文献进行回顾，然后提出本文的研究框架及本文的贡献和不足。



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库