



热门文章

用多元线性

国外汇储备

何加强会计

国衍生金融

国有商业银行

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2006年9月]浅谈房地产企业贷款风险防范

【字体 大 中 小】

作者: [胡 波] 来源: [本站] 浏览:

银行在发放房地产贷款之前,应首先对当前房地产行业的借款申请人情况进行分析,根据其特性地采取风险防范措施。

一、房地产的特点

房地产包括房产和地产两个方面。一般认为房地产开发项目应视为固定资产投资,房地产企业具有生产周期长、价值高、有升值潜力、变现能力较弱的特点。

(一) 生产周期长

一个房地产项目从开始到完成需要一定的时间。较有规模的项目一般需要2年到3年的时间。

(二) 价值高

房地产开发投入巨大,从土地购置、开发,到地上结构建筑,投资数量可观。其经济规模远用消费品和生产资料所能比拟,相应房地产产品的单体价值也较高。

(三) 有升值潜力

土地是不可再生资源,应是有限的,这就决定了房地产从长期分析将升值。但房地产升值不的,短期内的价格要受各种因素制约,会出现上下波动。

(四) 房地产变现能力弱

由于房地产的不可移动性,房地产只能在所在地区消费使用,产地销地合一,市场地方性明显形成统一的跨区域性市场。加之房地产较高的价值,因此房地产的变现能力较弱。

二、房地产企业的特点

房地产的开发经营涉及到行政、法律、设计、施工、融资、管理等多个行业和部门,是复杂系统工程。由于房地产项目投资资金量大、周期长,大多数情况下仅靠开发商的自由资金难以建设资金构成上,负债往往占相当比重,自有资金仅占较小比例。规模较大的项目所用资金过开发商的资本,甚至多达数倍。由此可知房地产企业的财务特点:

(一) 各类财务指标与目前进行的项目密切相关,而与已完成的项目关系较小

一个失败的项目往往会把以前多个项目的收益葬送,银行贷款的风险不会因企业以往的成功

(二) 开发项目时,往往负债率较高,很少有发展商在开发项目时全部使用自有资金即使自有资金充足的发展商,也是同时可从事多个项目的开发,而在每个项目上自有资金运

大多数的资金靠贷款。(三) 由于生产周期长,在建开发产品在资产类中比例较大,财务指标上的流动比率和速动

三、房地产企业的筹资渠道

(一) 自有资金

企业自有资金包括:组建企业时各方面投入资金;经营开发一定时期,从税后利润中提取的金;因筹资超出资金、资本汇率折算差额,以及接受捐献的财产而形成的资本公积金。国家地产开发项目应建立资本金制度,资本金占项目总投资的比例不得低于30%。

(二) 预收账款

预收账款是指发展商按照合同规定预收购房者的购房资金。预收购房款主要有两种,一种是款,另一种是一次预收,显然后一种对发展商更为有利。但政府对发展商预售前的实际投资规定:发展商超过30%的总投资,并已确定施工进度和竣工交付日期,方可预售。目前国家售条件,7层以下房屋需主体竣工封顶、7层以上房屋需完成工程量2/3后才可预售。因此,空手高房地产,不投资就想得到回报。

(三) 施工单位垫付资金

项目施工单位按双方签订的建筑施工合同规定垫付开发建设资金。它是发展商筹资的一种重尽管建设部多次禁止这种行为,但实际上大部分项目存在这种现象。

(四) 银行贷款

一般情况下,开发商采用以开发项目土地使用权或在建工程做抵押,向银行申请房地产贷款

四、房地产贷款的主要特点

房地产贷款主要特点包括:贷款的时间长,资金专用性强,有不动产做抵押等特点。银行在评估房地产贷款时主要是按项目的可行性、贷款人的资信和还款能力来考虑的,而项是首要考虑目标。在贷款全过程中一般存在如下风险:

(一) 项目合法性和要件完整性

房地产项目受政策高度管理。项目是否合法、要件是否完整是最基础的前提条件。此项风险主要表现在:借款人没有房地产开发资质,不具备从业资格,也不具备贷款资格;项目未完成立项、规划、开工等手续,拖欠相关税费,不具备建设资格;借款人未取得土地使用权,权益存在瑕疵,包括拖欠土地出让金或依联建等名义开发划拨土地。

(二) 项目建设期间风险

房地产项目建设期间主要风险是完工风险。完工是偿还贷款的必要条件。因为只有项目完工,具备出售和交付条件后,才可以依靠销售款提供足够的现金流入两偿还贷款。导致出现完工风险的因素包括:政治不稳定,导致社会出现动荡;恶劣天气和火灾等自然灾害造成停工;施工过程中因质量等各种原因,与施工企业和设备供应商出现纠纷,导致停工;建设期资金问题。这些是导致完工风险的主要原因。特别是那些投机性较强的开发商,自有资金较少,主要依靠购房者预付款和施工单位垫资。一旦销售出现停滞,往往会因缺乏资金而停工。

建设期间的另一重要风险是借款人将贷款资金挪用。在借款人同时开发多个项目时,较易出现该现象。银行贷款是针对特定项目,开发商如果将该项目资金挪用,必然对该项目的建设进程造成影响。

(三) 销售风险

销售风险是指房地产项目是否能按原定价格、进度对外销售。影响销售的因素,从整体上是所处经济周期,在繁荣期市场需求较旺,销售较容易。另外,国家政策导向、银行购房贷款的提供、开发商的市场营销策略等都是重要因素。具体项目的因素,如功能、户型、质量、环境等也会影响售价和销售。

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

(四) 还款来源能否控制

房地产贷款的直接还款来源是项目销售款。在开发商有多个项目时，一般会将项目的销售款挪用于其他项目。还款资金被挪用，可能会影响正常还款。由于银行不了解新投入项目，对其风险将失去控制，这种情况下，会出现贷款项目虽然建设和销售成功，但贷款却无法按期回收。

(五) 借款人套现卷款的风险

由于开发商自有资金在项目投资中只占较小比例，当市场出现不利情况时，开发商可能会套现后放弃项目，任其烂尾；特别是对于期房按揭比例高、时间长的项目，要防止开发商卷款停工；对于法人商业楼宇按揭贷款，要防范开发商利用关联企业套现的风险。

(六) 外部环境风险

1986年海南省开发热，大量银行资金涌入海南形成房地产的暴热。然而短短几年时间，外部经济环境发生变化，这股狂潮退去时留下无数烂尾工程，银行贷款资金全部成为坏账。这种头脑发热造成的损失，不应被银行界忘记。

五、房地产贷款的风险防范

商业银行对房地产项目评估，作出发放贷款决策后，贷款安全能否保证，要依靠贷款管理措施。通常商业银行会采取如下措施：

(一) 抵押

房地产贷款的保证措施可以有多种，但一般都要求借款人将项目的土地使用权抵押，并随工程进度，将在建工程抵押。办理房地产抵押时应注意，银行作为抵押权人无权扣押土地证书，扣押行为也无效。抵押认可宣布其被扣押的土地使用权证书作废，并换领新证。因此，持有土地使用权证不能保证银行的抵押权益。

在建设期间，贷款协议中应约定随项目的形象进度，在分部分项工程完工时，立即办理在建工程抵押及登记手续。但要注意，按照合同法规定，建筑商对工程款的请求权优先与银行的抵押权。因此，在发现开发商大量拖欠建筑工程款时，应密切关注，必要时可要求增加保证措施。

办理抵押的重要原因是：开发商销售房产时，必须要获得抵押人银行的批准，在银行同意释放被销售房产抵押后，才可办理产权过户手续，否则客户购买的房产不能获得产权。因此，银行可以有效地监控销售款，避免资金被挪用。

(二) 保险

为防范各种因素对工程造成损失，分散风险，贷款发放前，借款人要按照商业银行规定的保险品种办理保险，并将保险权益转让给银行。

(三) 用款监控

为防范借款人将贷款挪用，贷款银行在贷款合同中应当明确参与项目的监督，用款必须经过银行的同意，采用直接支付给借款人指定的承包商的办法放款，不能将资金划到开发商自己的存款账户上。原则上提款应遵循“逐笔审核，形成资产才可提款”的原则，即提款不是用于支付将发生的建设费用上，而是用于支付开发商已投入并已形成资产的应付费用。提款时借款人应提交监理单位出具的最近期报告，说明工程已完工程量和总投入资金情况；本期工程量完成情况及投入资金情况；借款人应提供本期已投入资金的支付凭证或向施工单位出具的由施工单位及监管部门认可的应付款证明。

借款人投入项目的自有资金和银行信贷资金必须专款专用。如果借款人擅自改变资金用途，贷款人有权停止贷款和提前收回部分或全部贷款；可以要求开发商聘请银行认可的监理公司对项目的质量、进度和投资进行控制，由监理公司监督各类款项的使用。

(四) 销售监控

为控制销售款项，兼顾项目完工和贷款顺利收回，一般要求借款人应在贷款行开立销售专用账户，销售收入必须存入该账户，在贷款协议中约定由贷款行监控销售专户的用款。借款人可以在约定金额内在销售款专户中提取预收款，但只能用于项目建设。提款时需凭监理单位出具的证明或采购合同等。借款人应书面同意，贷款到期时银行可从销售款专户中扣收贷款本息。为防止项目竣工和贷款到期日期间，借款人挪用销售款项，一般要与借款人约定：项目竣工验收后，银行应有权从销售款专户扣收未清偿的贷款余额，无论到期与否。

(五) 与私人购房按揭贷款结合以分散风险

对于住宅项目，向购房者提供私人购房贷款是促进销售的有效手段。一方面可以促进销售，私人购房抵押贷款可支持那些缺乏足够资金而又有意购置房地产的个人和机构，直接将销售范围扩大，从而增加销售数量。另一方面，以私人购房抵押贷款直接冲抵对开发商的开发贷款，实际上是同一笔资金循环，但风险已由开发商的信用风险分散到许多个人的信用风险。

(作者单位：中信银行)

【评论】 【推荐】

评一评

正在读取...



笔名:



评论:

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款