

# 我国房地产投资风险及控制

□赵 韬

**【摘要】**正确认识当前的经济形势,并预测将来的发展趋势,合理进行房地产投资决策,成为了房地产投资者亟待解决的问题。本文从房地产企业进行房地产投资的角度出发,探讨当前的经济形势对于房地产市场造成的影响,深刻地分析房地产项目所面临的风险问题,运用科学的手段对风险进行预测和控制,对于减少房地产企业投资风险,提高收益,具有极其重要的指导意义。

**【关键词】**房地产投资;投资风险;风险控制

**【作者简介】**赵韬(1971.12~),男,武汉理工大学经济学院2006级在职博士研究生;研究方向:产业经济学

## 一、问题的提出

随着我国经济的发展,房地产业逐渐演变为一种商品,发展成为一个产业。房地产业的发展,带动了设计、咨询、生产以及建筑等一批产业的发展,房地产业已经成为我国国民经济的重要支柱产业之一。

由于房地产项目受诸多因素影响,其投资过程是一种预测未知将来需求而进行产品生产的过程,其特点决定了房地

产业是一种典型的风险投资行业,再加上当前经济形势复杂,房地产调控政策频繁出台,房地产开发的不确定性伴随其始终。对于房地产企业来说,加强房地产业投资的风险意识,采取有效的措施进行风险控制,对于房地产企业而言具有十分重要的意义。

由于房地产业投资额巨大、周期长、盈利高等特点,注定了房地产行业是一个必须预测将来需求的行业。同时是

我国陷入国际贸易的被动地位。所以在对外贸易中我国必须坚持缓解对外贸易失衡的问题,争取在国际贸易中占据更多的主动地位。

(二) 对外贸易结构不合理。从我国对外贸易的出口格局看,劳动密集型产品在出口产品中占有很大的比重,其中包括跨国外包与土地密集型劳动产品。从全球分工格局以及国际产业转移规律来看,密集型生产率先到劳动力成本低的国家,而我国劳动力充足则符合这一特点,所以我国在国际分工中有很多产业处于国际中较低的位置。我国农产品生产成本的增加使我国粮食出口价格普遍高于国家市场价格,并且受到贸易壁垒的影响,使我国这个农业大国在粮食出口方面并不具有太大优势。这种贸易壁垒在生产流通、金融、信息等领域的延伸使我国的贸易成本大幅度提高,影响我国的进出口贸易的正常发展,并且会引发一些贸易争端。

## 四、我国应对当前对外贸易现状的策略

2010年我国对外贸易发展快速,实现了“十一五”外贸发展规划目标,2011年仍然表现出良好势头。我国要在看到对外贸易成果的同时认识到当前面临的严峻挑战,从国际与国内经济环境出发,寻求促使对外贸易又好又快发展的途径与策略。

(一) 重新审视我国在国际贸易中的地位。2010年至2011年,世界经济整体复苏,受许多因素的影响,我国的经济增长率先于许多发达国家,成为世界经济发展的重要推动者。在许多发达经济体经济发展并不稳定与乐观的情况下,我国在对外贸易中应重新审视自身的地位,认识到自身

在国际贸易中的重要性,不仅要达到进出口贸易的继续攀升,同时要负起一个大国的责任,在世界经济复苏的道路上起到表率作用。

(二) 实行稳定的货币政策。人民币升值对我国对外贸易影响很大,但是综合考虑是利大于弊的,所以我国应当在对国际国内经济形势有清醒认识的前提下,坚持实施积极的财政政策与稳健的货币政策,在保持对外贸易增速继续增长的同时要保证这些政策的连续性与有效性以及稳定性,将2011年良好的对外贸易势头继续巩固。

(三) 坚持进出口平衡的原则,发展市场多元化。我国对外贸易中要认识到“出口创汇”的局限性,要改变这种传统观念,将对外出口与进口放在同等重要的地位,实施鼓励进口贸易的相关政策。适当调整对外贸易商品格局,坚持科学发展观,支持创新与高端技术的发展,支持企业引进先进技术与先进设备,发展对外贸易市场的多元化。

总之,应认识到我国对外贸易当前形势处于良好的发展阶段,同时要在了解国内外经济环境的前提下,正视所面临的挑战,坚持稳健的货币政策以及对外贸易原则,争取我国对外贸易稳定的发展,推动中国特色社会主义经济体制的完善与形成。

## 【参考文献】

1. 李钢,白明,李俊,崔卫杰.后危机时代中国外贸发展战略之抉择[J].国际贸易,2010
2. 尹肖妮.优化中国出口商品结构的对策分析[J].商业研究,2005

一个高风险的行业,近几年来,房地产已成为与我们每个人息息相关、影响国民经济发展最为重大的产业,风险因素更加复杂。对于房地产企业来说,如果投资者不能清醒深刻地认识开发中的各种风险,或者对于风险考虑不足盲目开发,一旦这些风险实际发生,将导致开发项目的亏损,甚至使房地产企业遭受致命的打击。

本文从房地产企业进行房地产投资的角度出发,探讨当前的经济形势对于房地产市场造成的影响,深刻地分析房地产项目所面临的风险问题,运用科学的手段对风险进行预测和控制,对于减少房地产企业投资风险,提高收益,具有极其重要的指导意义。

## 二、我国房地产业投资所面临的风险

(一) 政策风险。房地产业与国家经济紧密相关,随着经济的发展,为了保证整个国家甚至全世界一个全面、快速、和谐的发展,政府在产业的政策、土地的出让和使用政策、住房制度政策、环保政策以及建筑安全条例政策等方面的变化都会直接给投资者带来相应的风险。

(二) 城市规划风险。各城市规划部门对于每个地块项目的用途、高度、容积率和建筑覆盖率等各个方面都有严格的要求,并且会根据经济的发展和当地的一些实际变化进行整体的布局规划和功能调整。因此,对于房地产商来说,能否寻求具有开发潜力的地块,开发出满足城市规划要求,甚至及早预测并迎合规划部门对该项目功能调整的方向,是房地产开发项目成败的重要因素之一。

(三) 利率和融资风险。据有关研究表明,大部分房地产投资中,贷款额度都占到总投资的一半以上,甚至更高。尽管我国新出台的政策对房开商开发项目时的自有资金所占比例要求有所提高,但是贷款资金在总投资中所占的比例的高些好还是低些好是不一定的。这个比率过大,会提高资金的使用成本,减少收益,甚至还会受到新政策的制约;如果比率过小,会降低自有资金的使用率,增加自有资金投入的风险。此外,这个比率的大小还受投资的成本、项目的预期收入状况以及贷款利率等因素的影响。尤其是借贷的利率,利率越高,房开商的贷款成本越高,人们更愿意把资金存入银行,以获得银行稳定的利息收益,从而使得购买力下降,房开商预期收益就越少。反之,利率越低,房开商的贷款成本越低,人们消费需求旺盛,房开商就容易得到更好的收益。所以房地产商需要综合考虑这些因素,确定出一个合理的比率,才能尽可能提高自有资金的利用率,降低融资风险,从而获得较高的收益。此外,金融政策的调整也会给房地产投资带来巨大风险。如果房地产商品在开发的过程中,融资出现问题,将有可能造成资金链断裂,从而给房地产商带来巨大的损失。

(四) 汇率风险。汇率风险,是指因汇率的变化而导致房地产企业价值减少的风险。由于一些房地产企业存在跨国融资行为,因此汇率的变化会直接影响其资产的实际价值。此外,汇率的变化,通常会引起国内外经济形势和政策的变化,从而影响房地产企业资金及项目的开发情况。房地产企业应该考虑到汇率变化对自身的影响,控制好外资融入比例的情况,尽可能减少汇率对自身的影响。

(五) 销售风险。房地产开发中的供求风险会直接转化为项目建成之后的,因为房地产商品开发的都是未来一段时间的商品,而市场对于商品的需求是不断变化的。也就是说,房地产开发的商品必须满足一段时间之后的市场需求,正因为如此,这种供求风险是房地产企业面临最直接、最重大的风险因素。这个市场的供给和需求的不确定性主要受整个经济形势、当时房地产市场情况、人们消费观念的影响和周围环境变化的影响等因素的制约。能否科学准确地对房地产商品定位,预测出房地产商品开发出来之后的供求关系,决定了房地产企业能否避免或减少这类风险对房地产企业的影响,并获得满意的预期收益。

此外,还有国际政治风险、管理方面的风险、税收风险、退出风险以及房地产企业本身财务风险和人才风险等等。房地产业投资风险来自各个方面,房地产企业必须对来自各方面的风险进行周到的考虑,细致的分析以及合理的安排。否则,其中任何一个风险成为事实后,都会影响房地产投资者的利润,甚至使一个项目亏损或者企业破产。

## 三、房地产投资风险的控制

控制的一项基本职能便是发现项目中的偏差并予以纠正。在风险控制中,其职能在于发现或者识别出风险,并采取积极地措施控制风险的损失。积极的风险控制手段主要有计划控制和审计控制两类。

(一) 计划控制。计划的实质就是在充分发挥现有资源的基础上,作出周密科学的计划,妥善地安排将来的行动,使得为了达到将来的某种目标耗费的成本最小、时间最短和效果最好。房地产项目投资的计划主要有进度、资金及项目设备材料等计划,这是控制项目投资风险的有效工具。而控制与计划又是密不可分的管理职能,没有计划的行动就无法进行控制。反之,只有计划没有控制,计划也不可能顺利实现。因此,计划和控制必须要两手抓,才能有效地预防和控制在房地产项目开发的风险。

(二) 审计控制。审计主要是指审计部门人员对于被审计单位或项目的经济活动予以审查和监督。审计控制主要分为外部审计和内部审计两类,外部审计主要是对被审计单位的会计资料、预决算资料的真实性和合理性进行审查和监督,防止暴力盈利不合理因素的发生,是政策强制执行的。而内部审计主要是单位通过自身审计,对自己的金融活动更加明确,对于完善管理、改善经营以及预防风险都有非常重要的作用。由此可见,房地产企业在接受外部审计的同时,还应主动进行内部审计,并通过一个科学完善、系统性的内部审计活动,达到有效控制项目投资风险的目的。

## 【参考文献】

1. 易宪容. 中国的住房改革与住房金融发展[J]. 南方经济, 1999
2. 史简青. 中国银行业房地产金融的主要问题和对策[J]. 世界经济情况, 2007
3. 全国工商联不动产商会房地产金融课题组. 中国房地产宏观金融风险研究[J]. 财贸经济, 2006
4. 王剑芳. 中国房地产开发企业的发展现状、存在的问题及对策研究[J]. 特区经济, 2006