

# 金融机构从业人员如何识别和防范房地产抵押评估风险

张学峰

(新联谊会计师事务所有限公司,山东 济南 250012)

**摘要** 房地产已经成为抵押物中的主力军,笔者作为一名中介机构从业人员,想结合自己的工作经验来对金融机构从业人员做出一些提示,如何来规避这类风险。

**关键词** 房地产抵押评估报告 风险 识别 防范

中图分类号 F832.4 文献标识码 C

作为金融机构最关心的是作为抵押物价值认定的评估报告形式上是否合法,价值上是否合理,是否存在客户串通中介机构甚至银行从业人员来骗取贷款。

据业内人士测算,形成1000万元银行利润,需承担10亿元的信贷风险。随着目前房地产市场近年来的活跃程度不断加大,房地产成为抵押物中的主力军,针对目前虚假抵押评估报告屡见不鲜、危害严重的现象,作为金融机构,确保信贷资产质量与安全,防范和识别虚假抵押评估报告的重要性不言而喻。

## 1 虚假抵押报告的表现形式

常见的虚假抵押评估报告主要有两种表现形式:

(1) 非专业评估机构、评估人员伪造制作的纯粹假抵押评估报告,可称为“假评估报告”;(2) 由具有合法资质的评估机构出具的价格虚高或者虚低的不实抵押评估报告,可称为“不实评估报告”。

## 2 虚假抵押评估报告的危害

虚假抵押评估报告无论对社会、对金融机构,还是对评估行业均造成极大的危害。虚假抵押评估报告危害整个社会,严重损害金融机构、评估机构、估价师等各方利益。

## 3 虚假抵押评估报告的形成原因分析

笔者认为,虚假抵押评估报告产生的根源是责任心缺失和利益驱动。

对于纯粹的假报告,最为直接的诱因就是不法分子制假能牟取不菲的非法利益。对于评估机构出具的不实虚假抵押评估报告,同样是评估机构和估价师面对市场经济的竞争、诱惑与无奈,在权衡风险利弊后作出的一次次背弃诚信、刻意迎合的痛苦抉择。其存在基础是金融机构的信贷业务流程给不法分子制假和评估机构出具虚假抵押评估报告提供了生存土壤。

评估机构出具的不实评估报告主要有三个方面的

根源。

(1) 客户直接委托评估制。客户直接委托,一般容易受到客户的影响。在竞争日益激烈的评估市场,评估机构本身就是为客户和金融机构提供服务的主体,客户作为评估机构的业务来源,通常处于优势地位,对评估结果具有不可低估的影响力。

(2) 不实评估报告部分满足了基层金融机构信贷客户经理业务营销的客观需要。

(3) 信贷审批与风险控制独立进行,而独立信贷审批与风险控制部门缺乏必要的专业技术人才把关。

## 4 如何解读评估报告 识别虚假抵押评估报告

(1) 要注意区分和识别假评估报告和不实评估报告。

(2) 要学会解读评估报告。

评估报告结论不只是一个数值;需要注意抵押评估价值的内涵与定义,举个例子,就如同吃药前先看说明一样,你光看写着一日三次,一次二片,你就吃了,结果问题大了,怎么回事,人家后面有说明,孕妇忌服,评估价值和价值类型的关系就是如此。因此,要重点关注价值类型、报告使用者和用途等条款说明。

根据新准则体系,现在的评估价值类型分为采用公开市场价值或市场价值以外的其他价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

综上,什么价值类型是金融机构接受抵押物时能采用的呢?这要区分具体情况,但投资价值肯定是不行的。这就要求金融机构使用评估报告者,不仅象以前那样仅关心价值,更要关心价值的类型。

注意评估原则和评估假设前提和限制条件,注意估价师声明。并注意审查评估报告设定的前提条件是否合理?评估规范规定,规划要点、法定用途等条件明确,是不能做出假设的,所有的假设必须有依据、有合理性。比如说:一块宗地规划容积率是2,而评估报告设定成5,评估值差别有多大?再如:一个工业用地项目,按假设开发法做成综合用地设定(下转第286页)

\* 收稿日期:2011-05-04

作者简介:张学峰,毕业于山东财政学院,历任山东平阴铝业、肥矿集团平阴铝业公司主管会计,新联谊会计师事务所有限公司高级经理,现就职于新联谊会计师事务所有限公司。

### 3 降低成本的途径

#### 3.1 实行全员成本管理和全过程的成本控制

成本是一个综合性的指标,必须形成一个较为完整的成本管理体系,包括企业的全体员工和生产的全过程。

煤炭企业作为“夕阳产业”要想长久地生存发展下去,应该面对资源的逐渐枯竭、生产成本逐渐增大的实际,下大力气抓好成本管理,制定出科学合理可操作性强的成本管理考核制度,特别是产品成本的管理。要让每名职工认识到成本管理的重要性,减少不必要的耗费。

提高企业的设备综合利用率,加强对设备的技术改造,淘汰工艺落后、资源浪费的设备。鼓励有经验的员工开展“五小创新”活动,对设备进行小改小革,加强设备的维护和保养,延长设备的使用寿命。大力倡导修旧利废活动,减少开支。加大科技投入和创新力度,把科学技术转换为生产力,为企业成本管理注入新的活力。

#### 3.2 实行成本否决制

严格成本考核是树立成本权威的地位、强化成本

控制、维护成本管理严肃性的重要措施。成本否决的核心是用成本指标否决其他各类指标,企业在对各部门的工作进行考核时,应将成本指标作为对部门考核,经济分配,干部任用等主要指标的考核依据。如果部门成本指标没有完成,要实行成本否决制度,使各部门在工作中,注重降低成本,提高经济效益。

#### 3.3 提高劳动生产率

劳动生产率的提高,减少了单位产品中的劳动消耗量,使单位产品成本中的工资等费用降低。要提高劳动生产率,首先要提高职工的自身素质,对职工进行必要的技术、业务培训和政治素质教育,充分发挥他们的积极性和创造性。积极推广和采用新技术、新工艺、先进的生产设备,改进生产组织形式,建立起与当前煤炭企业相适应的科学合理的劳动力管理方式,建立健全劳动管理制度,合理使用和调配劳动力。

#### 3.4 严格控制 节约费用开支

企业应加强内部管理制度,按照现代企业管理制度要求,国家法律法规和产业政策,制定严格的企业财物管理制度,依靠规范、健全、科学合理的制度管理企业,降低企业的财务支出,提高资金的利用率,确保企

(上接第284页)评估差异又有多大?还有更隐蔽的:明明宗地没有拆迁、进行场地平整,却冠冕堂皇的按基准地价内涵同步设定成“五通一平”、“七通一平”,只轻描淡写的说出宗地现状,有的甚至现状都不说,风险提示也没有。

因此,可以肯定地说,改变已知条件作假设前提的评估报告一般都是虚假评估报告。授信执行和风控部门可以对此提出异议或拒绝使用。

关于谨慎原则。是指在条件、因素不明确的情况下,应当遵循的保守性原则。

关于合法性原则。主要是指估价标的权属合法,用途合法,违章建筑不能计入评估,现实用途与法定用途存在差异应以法定用途为主,使用评估报告时应充分注意评估结论是否存在改变法定用途、高估标的价值的情况。

(3) 要注意收集和积累房地产市场资料,增强价值判断经验。

风控部门和授信执行机构应对本地各地段有代表性的主要物业价值、市场走向、本地区房价收入比等有所了解,下面就常用的房地产租售比与房价收入比来举例说明。

对投资型购房目的,按照通常惯例,房价约为月租金的120~180倍。由于房产的使用价值一般可在50年以上,所以收回购房投资之后的长期稳定的租金收入就是房产投资的净收入,这120~180倍的回收期其实就是房产投资中的“市盈率”。

对消费型购房目的,在于改善居住条件,提高生活质量,显然这与购房者家庭的收入水平有关。按照成熟的消费模式,购房的消费水平通常为家庭年收入的6~10倍,也就是家庭偿债比率为50%的话,购房贷款偿还期约在12~20年。

(4) 不要受某些评估师设定的折扣率的干扰,因为银行已经有抵押率了,再考虑折扣率会造成重复。

最后,值得一提的是:因各评估机构和评估师的风格不同,对同一宗标的可能存在一定的价值判断差异。业内认为评估报告一般偏离正常市场价值 $\pm 10\%$ 均属正常现象,因金融机构还需要在抵押评估值的基础上打折设定抵押率,此种情况不应以虚假抵押报告识别、对待。

### 5 结语

虚假抵押评估报告的存在,破坏了社会的诚信体系,成为孳生腐败的温床;扰乱了社会秩序和金融秩序,危害了评估行业发展。其根源在于责任心缺失和经济利益的驱动,金融机构、评估机构和估价师,必须对虚假抵押评估报告的防范引起足够的重视,只要严格执行本单位的规章制度,认真审核报告并严格履行登记手续,风险会降低到最小程度。

#### 参考文献:

- [1] 中国资产评估协会《国有资产评估报告指南》
- [2] 张启鑫. 如何识别虚假财务报表[J]. 财会月刊, 2003. 4.