

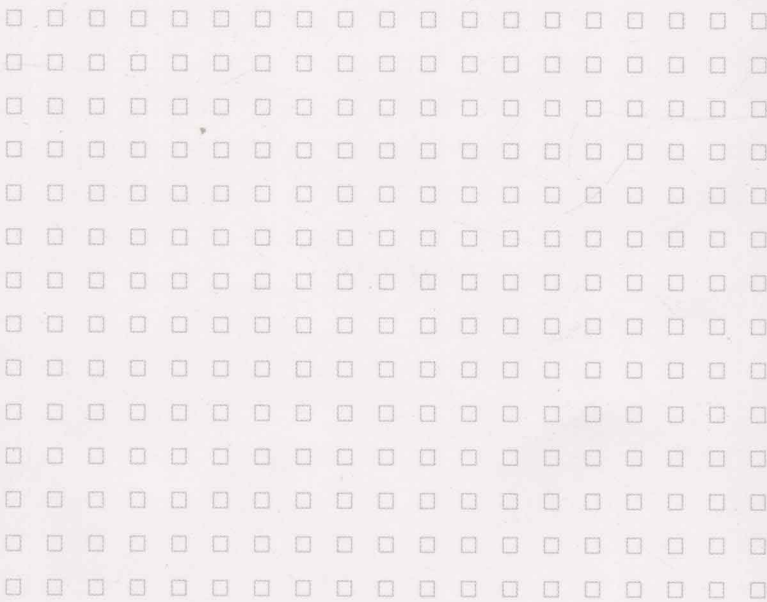


房地产经纪人协理丛书 主编：周云

房地产经纪业务风险与案例分析

FANGDICHAN JINGJI
YEWU FENGXIAN YU
ANLI FENXI

周云 黄国华 张连生 顾正东 张怡◎编著



东南大学出版社

房地产经纪业务风险与案例分析

周 云 黄国华 张连生
顾正东 张 怡 编著

东南大学出版社
• 南京 •

内 容 提 要

本书分为两个部分,前半部分主要讲述了房地产经纪业务风险的主要类型、风险因素分析和风险防范方法;后半部分列举了 12 种经纪业务中最常见的纠纷案例,以及相应的法院裁决和案情分析、点评,同时附有与该案有关的知识链接。本书是作者在多年教学、行业培训和实践积累的基础上,以《全国房地产经纪人协理考试大纲》为依据编写的,适用于房地产经纪从业人员、政府管理部门以及高等院校有关专业的师生等学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪业务风险与案例分析/周云等编著. —
南京:东南大学出版社,2013.6
ISBN 978-7-5641-4252-0

I. ①房… II. ①周… III. ①房地产业—风险管理—
案例—中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 104945 号

出版发行:东南大学出版社
社 址:南京四牌楼 2 号 邮编 210096
出 版 人:江建中
网 址:<http://www.seupress.com>
电子邮箱:press@seupress.com
经 销:全国各地新华书店
印 刷:南京玉河印刷厂
开 本:787 mm×1092 mm 1/16
印 张:9.25
字 数:231 千
版 次:2013 年 6 月第 1 版
印 次:2013 年 6 月第 1 次印刷
书 号:ISBN 978-7-5641-4252-0
印 数:1—3 000
定 价:20.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话(传真):025-83791830

目 录

第一章 风险与风险管理概述	001
第一节 风险的概念	001
一、风险的定义	001
二、风险的特性	003
三、与风险有关的几个概念	005
第二节 风险的类型	007
一、按风险性质分类	008
二、按风险形态分类	008
三、按损失发生的原因分类	009
四、按潜在损失的特性分类	010
五、按风险所造成损失载体分类	010
第三节 风险管理知识初步	011
一、风险管理的缘由	011
二、风险管理的定义	012
三、风险管理的意义	013
四、风险管理的目标	013
五、风险管理的基本程序	015
六、风险管理的方法	017
第二章 房地产经纪业务风险与类型	019
第一节 房地产经纪业务风险概述	019
一、房地产经纪业务相关知识回顾	019
二、房地产经纪业务风险的一般表现	020
第二节 房地产经纪业务风险的类型	023
一、委托人及其客户风险	023
二、房地产经纪人员风险	025



三、房地产经纪机构风险	026
四、物业状况风险	027
第三章 房地产经纪业务风险因素分析	030
第一节 房地产经纪业务风险因素实证调查分析	030
一、房地产经纪机构	030
二、房地产经纪人员	033
三、物业状况	035
四、委托人及其客户	036
第二节 房地产经纪业务风险因素分析	037
一、诚信与观念因素	037
二、操作规范性因素	038
三、行业以及企业管理因素	039
四、法律法规因素	040
五、宏观经济及政策的调控因素	040
第四章 房地产经纪业务风险防范	042
第一节 房地产经纪业务风险防范	042
一、房地产经纪业务风险防范的含义	042
二、房地产经纪业务风险防范的路径	043
三、房地产经纪业务风险防范措施	045
第二节 房地产经纪业务风险控制	046
一、房地产经纪业务风险控制的含义	046
二、房地产经纪业务风险控制措施	047
第三节 房地产经纪业务风险估计与评价方法	047
一、房地产经纪业务风险估计的方法	048
二、房地产经纪风险评价的采用方法	050
第五章 房地产经纪业务风险与纠纷案例分析	053
案例1 违规收取差价	053
案例2 定金纠纷	056
案例3 户口问题	059
案例4 借用名义贷款购房	061
案例5 面积误差纠纷	064

案例 6 购房者“跳单” 068

案例 7 凶宅纠纷 072

案例 8 居间合同纠纷 074

案例 9 企业破产风险 078

案例 10 楼市政策变动 081

案例 11 资金风险 083

案例 12 承诺不当风险 087

附录 1 房产测绘管理办法 091

附录 2 房产测量规范(GB/T 17986. 1—2000) 096

参考文献 140

风险与风险管理概述

学习要求

- 掌握:风险的概念和特性,以及与风险相关的几个概念;
- 熟悉:风险的类型,风险管理的理由和定义;
- 了解:风险管理的相关知识。

人们在日常生活和社会经济活动中,时常要面对各种各样大大小小的“险情”,它常常会给人们带来不安和焦虑;而经济活动中的“冒险”,又使人们在担心损失的同时,对获得未来收益充满希望。风险的普遍存在,使得“风险”一词使用得非常广泛,以至于人们在报纸杂志、广播电视或其他场合都有可能读到、听到或谈论到这个词语及相关字眼。马路上的交通安全标志、施工现场的警示标记都是有力的证据。疾病、火灾、地震、交通事故、环境污染、通货膨胀、企业破产、国家之间的政治或经济争端等,都在不同程度上困扰着人们,使得任何个人、团体、经济单位、国家都不得不面对风险问题。由此,如何估计风险、控制风险、减少乃至避免风险损失,就是一个应该认真研究的问题。人们必须切实了解风险的本质和特性,采取种种办法来处理风险,对风险要加以管理。求得人民生活的安全和幸福、社会经济的进步和稳定发展是风险管理最后的归宿。

第一节 风险的概念

一、风险的定义

风险是指对项目或组织目标产生负面(威胁)或正面(机会)影响的不确定性。



即风险大致有两种定义:一种定义强调了风险表现为不确定性;而另一种定义则强调风险表现为损失的不确定性。若风险表现为不确定性,说明风险产生的结果可能带来损失、获利或是无损失也无获利,属于广义风险。金融风险属于此类。而风险表现为损失的不确定性,说明风险只能表现出损失,没有从风险中获利的可能性,属于狭义风险。风险和收益成正比,所以一般积极进取型的投资者偏向于高风险是为了获得更高的利润,而稳健型的投资者则着重于安全性的考虑。

谈到风险,必然要涉及“损失”。人们可能由于财产的损毁或人身伤亡而遭受损失,也可能由于决策失误而蒙受某种程度的经济损失。没有损失则无“险”可言。那么,什么是风险,历来众说纷纭:有的认为风险是潜在损失;有的认为风险是损失的可能性;有的认为风险是损失的概率;也有的认为风险是潜在损失的变化范围与幅度等。各种定义虽然都涉及“损失”,但各种观点却见仁见智。至此,关于风险的定义,归纳起来主要有两种意见,即主观说和客观说。

1. 主观说

“主观说”认为,风险是损失的不确定性。此定义的特征是强调“损失”和“不确定性”,并认为“不确定性”是属于主观的、个人的和心理上的一种观念。其所致结果有损失的一面亦有盈利的一面,损失面带给人们恐惧和失败,盈利面带给人们希望和成功。而不确定性的范围包括:发生与否不确定、发生时间不确定、发生状况不确定和发生结果之程度不确定。由于“主观说”是基于个人对客观事物的主观估计来定义风险的,因此无法以客观的尺度加以衡量。

2. 客观说

“客观说”认为,风险是给定情况下一定时期可能发生各种结果间的差异。此定义的特征是将风险视为客观存在的、可以用客观尺度衡量的事物。若各种结果之间的差异大,则风险大;若差异小,则风险小。若只有一种结果则因无差异而没有风险,因为结果完全可以预测。若不止一种可能结果,则每一种结果有其相应的概率,从而有一个反映各结果及其对应概率的概率分布,由它可以确定各结果之间的差异,且在相同的情况下其结论并不因人而异。因此,在这个意义上,风险又有概率分布的特性。而所谓不确定性,则是取决于个人对风险的估计及对自己的置信程度的一种主观意识,没有公认的衡量标准。可见,“客观说”将风险、不确定性及概率三者区分得很清楚。然而也可看出,“客观说”所认为的不确定性和“主观说”的风险定义有相似之处,以至于有“主观说”者竟称风险即为不确定性。

实际上,风险是一种客观存在而非主观意识。它是由事物的客观性质所决定的。人们对在一定条件下事物某种结局的发生与否、发生时间、发生状况、损失程度的不能确定,根本原因在于影响事物进程之内外环境因素错综复杂的关系和相互作用、某些因素无法控制或不规则变化所带来的(客观的)不确定性。在相同的内外环境条件下,同一事物进程结果的不确定性特征将不会因人而异,正如以规定方法抛掷一枚硬币,不论由谁来抛,都有同样机会获得正面或反面。此外,主观上对事物结局的不能确定的程度还和人们对事物的实际不确定性究竟了解多少有关。如某人对某一项投资的环境条件所知甚少或信息有误,他可能觉得投资风险很大,而对了解情况的另一人来说,则可能认为风险很小,尽管他们面对的是同样的风险。总之,人们对损失的是否发生、发生时间、发生状况及后果的不能肯定这种观念上的不确定性只是损失现象本身不确定性在主观上的反映。因此,将对客观潜在损失的观念上的不确定性说成风险是不能令人信服的。

在占有大量数据资料及大数定律适用的场合,可以运用统计方法来确定概率及其分布,并据以对风险进行衡量。在信息不足或大数定律不适用的场合,概率不易客观确定,人们不得不借助主观估计来确定概率分布。这时,除了必须尽可能使估计符合实际外,还必须注意到:虽然主观概率分布下的有关计算方法与客观概率分布下的相同,但从主观出发演绎出来的结论仍然是主观的、因人而异的,即便是主客观结合所进行的估计和衡量,也仍然带有主观色彩。有学者称主观估计的风险为“主观风险”,而将实际风险称为“客观风险”。虽然风险本来就是客观存在的,并无“主观”和“客观”之分,但作为研究和应用上的需要,使用“主观风险”概念似无可。只是应强调,所谓主观风险是估计者根据经验与其认识所判断的,他自己信以为真的风险,它或许有一定的可信度,但并不就是实际的风险。

二、风险的特性

风险的特性是风险的本质与风险的发生规律的表现。风险管理的加强以及风险机制的监理和完善,都需要以正确认识风险特征为前提。风险的特性一般表现在:客观性、偶然性、损失性、不确定性、相对性(或可变性)、普遍性、社会性。

1. 客观存在性

风险是一种不以人的意志为转移,独立于人的意识之外的客观存在。因为无论是自然界的物质运动,还是社会发展的规律,都由事物的内部因素所决定,由超过人们主观意识所存在的客观规律所决定。



2. 风险的偶然性

由于信息存在着不对称,因此未来风险事件发生与否难以预测。

3. 风险的损失性

风险只要存在,就一定有发生损失的可能,这种损失有时可以用货币计量,有时却无法用货币计量。如果风险发生之后不会有损失,那么就没有必要研究风险了。风险的存在,不仅会造成人员伤亡,而且会造成生产力的破坏、社会财富的损失和经济价值的减少,因此个体或企业才会寻求应对风险的方法。

4. 风险的不确定性

风险是各种不确定因素所带来的伴随物,因为客观条件的不断变化产生的不确定性导致了风险的产生。风险的不确定性主要表现在空间上的不确定性、时间上的不确定性和损失程度的不确定性。

5. 风险的相对性(或称可变性)

风险的可变性是指在一定条件下风险具有可转化的特性。世界上任何事物都是互相联系、互相依存、互相制约的,而任何事物都处于变动和变化之中,这些变化必然会引起风险的变化。风险性质会因时空各种因素变化而有所变化。例如科学发明和文明进步,都可能使风险因素发生变动。

6. 风险存在的普遍性

人类对风险实在有着太多的感性认识。无论在自然界、社会领域还是经济领域,总有这样或那样的风险事件发生,给人类带来了巨大的损失。自然界的风暴、洪水、火灾、地震等天灾;社会领域内的冲突、战争、过失及其他意外事故;经济领域内的亏损、倒闭、滞销、挤兑等经济事件,都是不以人的意志为转移的客观存在。它们的存在和发生就总体而言是一种必然现象。自然界的物质运动及人类社会的某些规律都表明,风险的形成是客观必然,它引起的损失后果与人们的良好愿望是一对矛盾。这是由事物的各种内在要素决定的,远远超出人们的主观认识范围。

风险的普遍存在是由风险因素的大量存在决定的。人类赖以生存的自然界,既受其内在规律的作用,也受到外在力量的制约,因而在其运动发展过程中往往呈现出不规则变化的趋势。自然界种种内力、外力的相互作用,能量的积蓄和爆发,是导

致各种自然灾害的原因。在现代国家的社会组织内及社会组织之间,人们结成各种社会关系,形成了各种社会环境,资源情况、社会制度、经济体制、宗教习俗、人们行为等,都因为民族、种族、国家、地域的不同而存在种种差异。这些差异发展到一定程度以至无法调和时,就会引起摩擦、冲突乃至战争。一个国家政治中的政体选择、政权更替、权力分配、民主与集权、政策制定与实施、立法与执法、竞选活动、党派争端等,都包含着引起政局动荡的风险因素。而国际政治活动中的领土纠纷、资源争夺、军备竞赛、霸权主义、保护主义、种族歧视等,又都会导致国际范围的风险和损失。在人类的经济活动中,宏观经济决策的失误、经济结构的不合理、利率和汇率的变动、资金效益不佳、市场竞争等,都会导致经济上的风险和损失。科学技术的进步,为人类带来益处,但同时也给人类带来新的风险因素。烟尘、有毒排放物、噪音、核辐射、电磁波等对环境的污染,已经成为社会公害,严重威胁着人类的生存安全。总之,风险的普遍存在是一个不容忽视的客观事实,只有认识到这一点,才会有强烈的风险意识,才不至于谈险色变。而认识风险存在的普遍性也是进行风险管理的必要思想准备。

7. 风险的社会性

风险的后果与人类社会的相关性决定了风险的社会性,具有很大的社会影响。

三、与风险有关的几个概念

在了解了风险的定义后,有必要阐明与风险有关的几个概念,其中风险因素、风险事件、损失和不确定性是四个容易引起混淆的概念,必须着重加以厘清。

1. 风险因素

风险因素系指能增加或产生损失频率、损失程度的要素。风险因素可分为实质性风险因素、道德风险因素和心理风险因素三类。实质性风险因素指能引起或增加损失机会与损失程度的物理的或实质性的因素。它通常是有形的,如不合要求的建筑结构、失灵的刹车系统、受污染的食物、恶劣的气候等。道德风险因素指能引起或增加损失机会和程度的、个人道德品质问题方面的原因,如不诚实、抢劫企图、纵火索赔图谋等。心理风险因素指能引起或增加损失机会和程度的、个人的心理状态方面的原因,如不谨慎、不关心、情绪波动等。道德风险因素和心理风险因素均属人为因素,但道德风险因素偏向于人的故意恶行,而心理风险因素则偏向于人的非故意的疏忽,这两类因素一般是无形的。



2. 风险事件

风险事件系指直接导致损失的偶发事件(即随机事件)。如房屋倒塌、车祸、食物中毒、核物质泄漏、失窃等。风险事件的偶然性是由客观存在的不确定性所决定的,它的可能发生或可能不发生是不确定性的外在表现形式。

3. 损失

风险管理中所说的损失,系指非故意的、非计划的、非预期的、能以货币单位来衡量的经济价值的减少。它包含两个要素,即“非故意、非计划、非预期”和“能以货币来衡量”,二者缺一不可。损失可以分为直接损失和间接损失两种,前者指实质性的直接的经济价值减少,后者则包括额外费用、收入减少及由于应负责任而依法必须赔偿的费用。

显然,风险因素是造成损失的内在原因,而风险事件则是造成损失的外在原因。或者说,风险因素的破坏性是通过风险事件起作用的。风险因素引发风险事件,风险事件导致损失,而各种损失程度之间的差异即为风险。因此,风险因素、风险事件、损失这三者既有区别,又有联系。它们反映了风险的不同侧面,共同刻画出了风险的特征。

必须说明的是,对于含有赢利机会的风险,自然存在促成获利的条件。根据上述风险因素的定义,这些具有正面意义的条件不能称为风险因素。同样,作为正面结果的“赢利”,不能称为风险事件。风险因素和风险事件这样的术语在绝大多数人的心目中压倒性地具有负面意义,总是和“损失”联系在一起的。从事一种可能赢利的风险活动,在考察各种影响因素时,只有那些不利因素才是风险因素。要在这样的活动中不致失利,就必须采取种种措施,避免或减少不利因素的影响,亦即消除或抑制风险因素,这是所有风险管理活动的共同点。至于“赢利”事件,除了它也是一种含有不确定性的事件外,与风险事件毫无共同之处。

4. 不确定性

风险与不确定性互相既有联系又有区别。联系体现在风险是未来发展结果的不确定性,但是两者之间又是有区别的。当项目实施者或组织管理者知道某一个行动方案的可能结果或出现概率时,风险就存在了。例如,假设银行不再实施监管房地产交易委托人交易资金的做法,房地产经纪机构或房地产经纪人出现挪用交易资金的比例达到20%,那么房地产交易资金被挪用的风险就是20%。对于不确定性

来说,备选方案的各种可能结果的出现概率是不能被确定的,未来是什么样也是未知的,这时就存在不确定性。如果项目或组织出现了不确定性,那么管理者只能摸索着进行决策。例如,买方代理人提出可以提高房价一万元,但是他并不知道卖方得知提高一万元的购房总额后,同意出售房子的概率有多大。这时买方代理人的提价对成功交易结果的影响是确定性的,不能估计出来。

不确定的水平可以分级,见图 1-1。

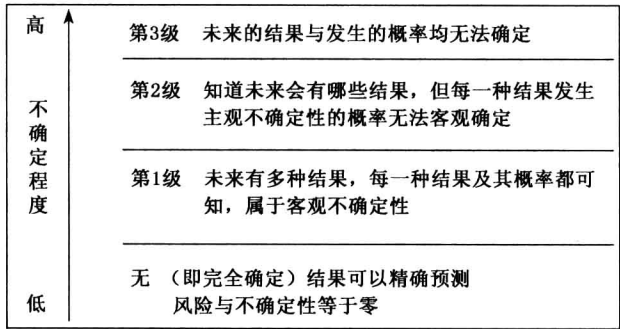


图 1-1 不确定的水平的分级图

在不确定性的三个分级中,第 1 级的不确定性程度最低,知道结果和概率的分布,但是不知道哪种结果会发生,属于“客观不确定性”。例如,房地产经纪人带领客户看了一套房,房地产经纪人知道客户的购买决策只有两种,买或者不买,概率各占 50%,但是到底最终哪个结果会发生,是不知道的。第 2 级的不确定程度高了一些,知道会有哪些结果发生,但是不知道发生的概率有多大。造成不确定性的程度变高的原因有两种,一种是在目前无法知道结果发生的概率,这是由于没有统计,或者是由于该结果还没有发生所以无法统计;另一种是影响结果发生的因素太多,无法分析到底是那种因素导致结果的发生。例如,在房地产经纪人带领客户看了多套房源之后,房地产经纪人在这个时候是无法判断客户到底会选择哪一套房,这是因为影响客户选择房源的因素太多,比如位置、内部设施、装修、价格等。第 3 级的不确定性程度最高。例如,某房地产经纪机构准备开拓某一个新的市场,但是该公司不能确定其他机构会有怎样的行动决策。

第二节 风险的类型

对风险进行分类是基于风险管理的需要,各种各样的风险在性质、形态、成因及



损失状况上都会表现出不同的特点。进行分类不仅是对风险的研究,也便于确定应采取的对策。一个经济单位可通过风险的类别明确哪些风险可以预测和控制,哪些风险则是不定或难以控制,并根据自身对风险的承受能力及财务状况,确定相应的处置办法,实施有效的风险管理,以避免损失或将损失减至最低限度。下面是从不同角度对风险的分类。

一、按风险性质分类

前面我们反复提到“损失”一词,这是因为如果不存在损失的可能性就谈不上有什么风险,但并不表明所有的风险都只能带来损失。事实上,有些风险还带有可能获得利益的一面。一项投资固然有在未来遭受损失的可能,但不可否认也有在未来获得收益的机会。正是有未来可能获利的希望才使人们产生投资的动机。因此,从风险的性质看,它可以分为以下两类。

1. 纯粹风险

纯粹风险是只有损失机会而无获利可能的风险,如火灾、暴雨、车祸、地震等。一般而言,纯粹风险事件会重复出现,通常服从大数定律,因而较有可能对之进行预测。

2. 投机风险

投机风险是既有损失可能又有获利机会的风险。如股票投资、购买期货、经营房地产等的风险。投机风险较为多变和不规则,大数定律常常对它不适用。显然,纯粹风险是有害而且令人厌恶的,而投机风险则具有诱人的特性。在经济单位的经营管理活动中,可能同时存在纯粹风险和投机风险,区分这两种风险,对于经济单位的风险管理显然有着积极的意义。

二、按风险形态分类

从形态上看风险可以分为下面两类。

1. 静态风险

静态风险指由于自然力的不规则作用和人们的错误判断、错误行为等而导致的风险,如火灾、疾病、人身伤害、车祸等。对当事人而言,静态风险有的可以回避,有的则不可回避。例如,不乘飞机的人不会有空难的风险。但像地震、疾病这类风险

则无法回避,因为总有发生这类风险事件的可能。在静态风险面前,人们往往处于较为被动的地位。例如,人们可以对地震进行预测,但无法阻止它发生,人们所能做的只是尽可能将损失减少到最低限度。又如火灾风险对任何经济单位或个人都是一种潜在的威胁。静态风险只会给人们带来损失,因此静态风险就是纯粹风险。

2. 动态风险

动态风险主要是指以社会或经济结构变动为直接原因的风险。如生产技术、股市行情、产业结构等因素变化带来的风险。对经济单位来说,动态风险就是投机风险。动态风险一般是可以回避的,人们在这类风险面前往往处在较为主动的地位,因为他们通常有选择的余地。例如,投资者可以避开高风险投资项目而将资金投入低风险企业。

三、按损失发生的原因分类

这种分法将风险分为自然风险、社会风险、经济风险、政治风险和技术风险,以下分别加以说明。

1. 自然风险

自然风险是由自然界的实质性风险因素所导致的财产损毁和人身伤亡的风险。如雷电、暴雨等自然灾害造成的损失。

2. 社会风险

社会风险是指由于个人的反常行为或团体的不可预料行为所导致的风险。如盗窃、抢劫、制造假货、故意破坏等对社会的危害。

3. 经济风险

经济风险是指在商品生产和流动过程中,由于社会需求变动、市场竞争、经营决策失误、管理不善等因素所引起的经济损失的风险。

4. 政治风险

政治风险是指因政局变化、政治动乱、战争等政治原因所引起损失的风险。

5. 技术风险

技术风险是指在科学技术发展过程中所导致的某些副作用。如酸雨、化工排放



物的污染等。

四、按潜在损失的特性分类

根据风险事件发生所导致损失的性质,风险可以分为以下三类。

1. 财产风险

财产风险是指各类财物遭受损毁、灭失或贬值的风险。如厂房、住宅、电器、车辆等不动产或物资由于自然灾害或意外事故而遭受的损失。

2. 人身风险

人身风险是指由于人的疾病、伤残、死亡所造成损失的风险。这种风险不仅会给个人和家庭带来损失,而且也会给经济单位带来损失。

3. 责任风险

责任风险是指个人或团体由于违背法律或道义准则,给他人造成财产损失或人身伤害时应负的法律赔偿等责任。如侵犯版权、产品责任事故等的行为主体都应承担这种风险。

以上的分类属于对风险所进行的基本分类。根据不同的标准,还可以对风险有其他的分类方法。如分为可管理风险和不可管理风险、可接受风险和不可接受风险、宏观风险和微观风险、基本风险和特殊风险等。即使是同一类型的风险也可以进行再分类。如经济风险又可分为投资风险、生产风险和销售风险。对风险的分类,不必拘泥于固定的方式,完全可以视具体情况和管理目标的需要而定。

五、按风险所造成损失载体分类

按风险所造成损失载体分类,风险可分为两类:个人风险和企业风险。

1. 个人风险

个人风险是个人和家庭面临的各种风险,一般包括:收入风险、医疗费用风险、责任风险、资产风险、金融风险、长寿风险。

2. 企业风险

任何原因导致企业价值减少的都可以被定义为企业风险。影响企业现金流和

企业价值变动最大的风险包括：价格风险、信用风险和纯粹风险。

价格风险是指由于基础资产价格变动导致衍生工具价格变动或价值变动而引起的风险。价格风险又可以分为输出价格风险和输入价格风险。①输出价格风险是指机构提供的产品或服务的价格变动的风险。②输入价格风险是指机构为其生产过程顺利进行所支付的劳动力、原材料以及其他输入要素的价格变动的风险。

信用风险又称违约风险，是指交易对手未能履行约定契约中的义务而造成经济损失的风险，即受信人不能履行还本付息的责任而使授信人的预期收益与实际收益发生偏离的可能性，这也是金融风险的主要类型。信用风险一般有包括：①违约风险，债务人由于种种原因不能按期还本付息，不履行债务契约的风险。如受信企业，可能因经营管理不善而亏损，也可能因市场变化出现产品滞销、资金周转不灵导致到期不能偿还债务。一般说来，借款人经营中风险越大，信用风险就越大，风险的高低与收益或损失的高低呈正相关关系。②市场风险，资金价格的市场波动造成证券价格下跌的风险。如市场利率上涨导致债券价格下跌，债券投资者就会受损。期限越长的证券，对利率波动就越敏感，市场风险也就越大。③收入风险，人们运用长期资金作多次短期投资时实际收入低于预期收入的风险。④购买力风险，指未预期的高通货膨胀率所带来的风险。当实际通货膨胀率高于人们预期水平时，无论是获得利息还是收回本金时所具有的购买力都会低于最初投资时预期的购买力。

纯粹风险是指由财产损失、法律责任及雇员遭受伤害或生病等原因给企业带来的损失。纯粹风险一般包括：①财产风险，财产的物理损坏、被盗、政府征收等所造成的风险。②法律风险，给客户、供应商、股东以及其他团体带来人身伤害或财产损失，而必须承担相应法律责任的风险。③员工伤害，对雇员造成人身伤害，按照员工赔偿法而必须进行赔偿的风险，以及除此之外必须承担的其他法律责任风险。④雇员福利，雇员及其技术死亡、生病以及伤残而引起的按照雇员福利计划支付费用的风险，还包括养老金和其他退休储蓄计划中对雇员的责任。

第三节 风险管理知识初步

一、风险管理的缘由

为什么必须对风险进行管理？我们可以从以下几个方面分析。

从外在的风险环境看，20世纪以来社会生产力的极大发展，科学技术的飞速进步及广泛应用，在给人类带来巨大利益的同时又不可避免地给社会带来各种新的风