

Modern Project Management
Theory and Application

现代项目管理理论与应用

杨林 赵昕 主编



中国海洋大学出版社
CHINA OCEAN UNIVERSITY PRESS

现代项目管理理论与应用

主 编 杨 林 赵 昕

中国海洋大学出版社
• 青 岛 •

图书在版编目(CIP)数据

现代项目管理理论与应用/杨林,赵昕主编. —青
岛:中国海洋大学出版社,2011. 10
ISBN 978-7-81125-908-7

I. ①现… II. ①杨… ②赵… III. ①项目管理—文
集 IV. ①F224. 5-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 208020 号

出版发行 中国海洋大学出版社

社 址 青岛市香港东路 23 号

邮政编码 266071

出 版 人 杨立敏

网 址 <http://www.ouc-press.com>

电子信箱 hpjiao@hotmail.com

订购电话 0532—82032573(传真)

责任编辑 矫恒鹏 由元春

电 话 0532—85902349

印 制 青岛益昕印务有限公司

版 次 2011 年 11 月第 1 版

印 次 2011 年 11 月第 1 次印刷

成品尺寸 170 mm×230 mm

印 张 25.875

字 数 470 千字

定 价 46.00 元

前言

现代项目管理是在 20 世纪 50 年代以后发展起来的。它主要是运用系统论、信息论、控制论等理论研究项目管理的方法和手段。随着项目管理理论在大型、特大型工程项目的应用,项目管理理论取得了很大发展,已经形成项目管理知识模块化、项目建设合同管理、项目管理组织、项目管理能力原理等理论流派。项目管理理论是管理学的一个分支。当前我国建设项目管理理论研究要系统研究国际上相关项目管理理论,充分借鉴其合理成分,努力与我国建设项目管理体制和管理文化相结合,构建适应我国建设特点的建设项目管理理论。

实践证明,项目管理是建设工程项目规划、可行性研究、选址和勘察设计中的重要组成部分,是保证建设工程质量,提高经济效益,保证建设项目顺利实施的重要因素,项目管理的准确性和科学性,对建设项目具有极大的影响。

自从我国进入市场经济建设以来,水利、交通、通讯、电力、石油及城市建设等方面的基础设施和基础工业的投资总量逐年增加。但是,随着经济的快速发展,建设工程项目及固定资产投资规模的增长,工程建设中的弄虚作假、偷工减料、违规操作、恶性竞争等不良行为和不规范问题屡屡发生。这些事故严重影响了国家经济建设的顺利发展,给国家和人民造成极大损害。因此,切实采取有效措施保证工程质量,避免工程质量事故,降低资源消耗,减少环境污染,对国民经济可持续稳定健康发展具有极其重要的现实和深远意义。

项目管理是我国基本建设程序中的一个重要环节,是一项将固定资产投资转化为现实生产力的主导性工作,任何建设工程都必须贯穿项目管理工作,否则,其他任何工作都将无法进行。项目管理工作的管理体系是否先进,以及其业务和技术水平的高低,都直接影响着工程建设的质量和经济效益。它在保证建设工程的健康顺利进行,提高固定资产的投资效益,保障人民生命财产的安全,促进国民经济稳定、顺利发展等方面,都发挥着十分重要的作用。

然而,项目管理理论在实践中遇到了问题,如:小型项目难以实现项目管理理论中的全部工作;中国国情是一个高情境文化的社会,不重视量化管理,对前期的需求界定不明确,这与项目管理理论中项目的定量计算管理理论不一致等等。在这样的背景下,完全照搬西方的项目管理理论显然是不现实的。

没有理论指导的实践是盲目的实践,没有实践基础的理论也是苍白的理

论。当前我国正在进行规模空前的工程建设,许多重大工程建设实践迫切需要正确的管理理论来指导,同时实践中也产生了许多新思路和新方法,迫切需要上升到理论层面,发展现代建设项目管理理论正逢其时。现代建设项目管理理论必须运用现代管理科学和经济学理论的研究成果,从管理技术和方法、制度设计等方面构建先进完整的项目管理理论,实现技术和经济的有机结合,丰富发展建设项目管理理论。本书主要收录了中国海洋大学项目管理专业研究生的研究成果,囊括了对项目管理相关理论的探索和研究,诸如成本管理、风险管理、人力资源管理理论等。这些研究成果是作者在前人的工作基础上,将理论研究与实践结合起来,将项目管理的九大理论应用到实践,加入了自己的创新。很多学员取得了良好的成绩,部分学员的设计已经被公司采用。虽然他们取得了上述成果,但在学术性、系统性等方面仍然存在这样或那样的局限与缺憾。

我们将论文汇编成书,献给中国海洋大学项目管理教育中心的老师们。感谢他们三年来在专业知识、做人做事方面的教诲!

由于作者水平有限,书中不足之处在所难免,恳请专家、读者给予批评指教。

编者

2011年9月

目次

基于移动云计算的车联网项目风险与应对策略研究	高雪松 姜忠辉(1)
商业银行房地产项目融资贷款风险管理研究	陈洪勋(6)
关于城市交通可持续发展的战略思考	杜 勇(10)
基于 ASP 模式的售后服务协同管理集成平台设计	于树松(15)
浅谈建筑工程项目成本管理的问题及对策	郭丰富(21)
关于加强施工企业工程成本控制的对策思考	陈 磊(25)
浅析粉煤灰制蒸压砖投资收益研究	白 元(29)
试论市政工程的施工成本控制	梁 圣(32)
关于政府投资项目前期阶段跟踪审计的思考	刘殿帅(37)
关于完善拆迁补偿标准的对策研究	王晓斌(42)
七星湖旅游区项目营销策略探析	李 杨 聂文文(46)
六西格玛在降低生产现场产品碰伤损失管理中的应用	聂菁菁(51)
公路建设项目对区域经济发展作用的理论分析	聂文文 李 扬(57)
基于地源热泵技术的青岛港港区成本管理	明壮飞(61)
民办高校人力资源管理机制创新研究	商 晓(66)
关于加强工程项目成本管理的几点思考	刘翠翠(70)
建筑施工企业投标报价策略和技巧研究	梁 婧(74)
论项目管理中的沟通管理	郭 震(79)
加气站建设项目风险管理探究	李 娟(84)
蓝天住宅区项目加强成本控制的对策研究	高 浩(89)
高速高效汽轮机项目效益分析	胡俊玲(94)
建筑工程项目中风险管理与应对措施	赵林峰(99)
建筑工程施工过程中成本控制分析	陈晓敏(104)
项目管理理论对高校组织管理的启示	褚志宁(109)
道路施工项目管理成本控制研究	刘 岩(113)
电子商务项目风险管理研究综述	冯之杰(118)
项目投资环境评价的影响因素分析	
——以鑫诚彩钢建材产品为例	胡晓莹(123)

化工企业高危工艺改造项目安全经济效益量化研究	李新盛(127)
技术改造工程项目管理分析研究	
——以高性能光伏电阀控胶体蓄电池为例	汲姗姗(133)
潍坊海港物流园项目建设风险分析与评价	蒋 喆(138)
拉比格炼油项目 HSE 管理研究	李万琼(144)
工程机械生产项目质量管理研究	
——以山东山工机械有限公司为例	刘东平(151)
青州市南张楼供水项目环境影响评估研究	刘菲菲(156)
基于精益思想的工程项目管理研究综述	刘双鹏(161)
潍坊中稷科技园项目建设风险管理研究	马 原(166)
改造工程项目成本与控制分析	
——以 309 国道(青州段)为例	闵 栋(171)
浅论市场营销中的产品生命周期	姚 剑(176)
房地产项目管理的环境影响分析	潘春明(180)
加强中小出口企业财务管理的几点思考	国 剑(185)
盛和房地产项目可行性分析	邵振华(190)
施工阶段的质量风险管理研究	
——以驼山路、青州路改建工程项目为例	滕 辉(195)
青州市生化养殖试验场扩建项目可行性分析	王 翊(200)
多方参与工程总承包项目管理分析	吴在东(205)
关于 ERP 系统的发展与应用研究	张 楠(209)
浅析建筑项目成本风险的管理	杨 钊(214)
企业财务分析体系存在的问题探讨	张钦志(218)
基于层次分析法的项目进度风险管理研究	赵海云(222)
污水处理厂工程项目成本研究	赵 岩(227)
保险的社会管理功能研究	孙可科(232)
浅析网络信息技术在现代项目管理中的应用	姜 静(236)
浅谈工程项目施工管理的“三控制”	郭 锟(242)
试论中国房地产发展现状及趋势	石校顺(246)
浅谈我国商业银行银行卡项目的风险管理	宋 晨(251)
新时期项目业主施工管理的工作思路	王 冉(255)
浅析供应链下的运输及其发展趋势	魏 臻(259)
中国与韩国国际合作跨文化风险管理对策分析	吴华丽(263)
关于建筑施工企业质量成本控制的思考	高一丹(268)

浅析建筑施工企业加强项目管理的对策	何娜(272)
浅谈建筑施工企业信息化管理	刘博(276)
PPP项目风险表现及控制	刘桂梅(282)
关于加快我国建设监理国际化进程的思考	田俊涛(285)
关于中小企业人力资源管理外包的探讨	李琨(290)
基层人口和计划生育信息化管理体系构建	
——以即墨市为例	辛晓(294)
关于政府投资项目风险规避方法的思考	徐洪庆(298)
论海洋项目工程中电缆敷设施工程序	杨立群(303)
试论项目管理的团队建设	张承业(307)
浅谈住房公积金风险管理及控制	张枫(312)
建设工程项目招投标市场围标串标行为分析	张磊(316)
浅析项目管理中的沟通技巧与时机	张梅(320)
浅谈建设工程项目的进度计划与控制	国林(324)
浅论房地产项目质量控制的方法	张曙伟(327)
试论人力资源管理中的情感管理	李刚(331)
试述绿色营销在我国战略选择	刘波(336)
浅析路灯改造项目进度计划的制定	王莹(340)
浅论软件项目的管理控制	郭佳(345)
浅析五星级大酒店前台标准化管理	王洋(350)
从三聚氰胺事件看我国涉农企业的质量管理	纪燕(354)
基层国税机关对大企业提供专业纳税服务的探索与思考	杨宁(359)
浅谈纳税服务的优化与提升	张劭玮(364)
对外贸易的风险管理与防范	赵蕾(369)
建设工程项目质量管理分析	董明(374)
人民币持续升值背景下企业汇率避险方式选择	何意(377)
关于发展休闲产业的战略思考	田华(381)
D市朗宁格(LNG)加气站项目建设的必要性分析	张辉(385)
上市公司资本结构的影响因素研究	高素琦 王斌(388)
试论营销管理的绩效营销	张云(392)
项目质量管理在污水处理站工程建设中的应用	郑林林(396)
中小企业项目融资困境产生原因分析	昌学(401)

基于移动云计算的车联网项目风险 与应对策略研究

高雪松* 姜忠辉

摘要:作为高风险社会的一种独特类型,车联网时代的风险社会需要确立完备的风险管理体系。本文重点分析了车联网项目的风险,并提出了相应的对策。

关键词:项目管理 车联网 风险识别 风险应对 移动云计算

汽车作为现代生活中不可或缺的交通工具,其作为一个重要移动智能终端的功能也在不断被强化,人们更期待在汽车中享受到高科技智能化的体验和服务。中国移动与一汽集团签署战略合作协议,共同打造中国车联网产品及服务基地、无线数字化城市产品及服务基地。中国联通也与多家重要车企密集签署了车联网战略合作协议。上海汽车牵头的上海车联网与车载信息服务产业联盟率先成立,福田汽车也发起了“北京汽车物联网产业联盟”。车联网是物联网中最可能率先推广的技术。

根据风险社会理论(risk society theory)的代表乌尔里希·贝克(Ulrich Beck)说法,人类历史上各个时期的各种社会形态从一定意义上说都是一种风险社会。基于移动云计算的车联网时代风险社会意味着更为快速的社会变迁的演进,也意味着更大时空范围社会冲突的可能。作为高风险社会的一种独特类型,车联网时代的风险社会需要确立完备的风险管理体系。

美国和日本的车联网已经发展到较为成熟的应用。美国提倡的智慧地球,已经发展成为2 000亿美元的市场,日本的VICS系统已经形成广告、增值等商业赢利模式;中国车联网的赢利模式尚在研究中,还属于待解方程。产业主导缺失、技术短板尚存也是车联网行业发展需要解决的难题。此外,由于缺少统一规划,很多企业研发的车载智能平台应用多是满足了驾驶者的需求,而忽略

* 高雪松(1978—),男,天津人。中国海洋大学项目管理专业2010级在职研究生。研究方向:项目管理。

了政府对于车辆和交通管理等方面的考虑。

一、车联网项目风险识别

车联网就是以车为节点和信息源,通过无线通信等技术手段获取车本身以及车外部等信息,从而达到“人—车—路—环境”的互联互通。车联网实现的是车与车之间的互联、车与基础设施的互联、车与互联网的互联,尤其是作为其核心的车载信息服务,实现的是车与人之间的互联,提供的是围绕驾乘者的内容服务。车联网项目作为高风险、高投入的新兴信息服务产业,其风险识别和应对策略的研究具有非常重要的作用。本文重点研究车联网项目的风险,并提供对策建议。

采用风险图解技术——因果图(又称石川图或鱼骨图),识别风险的起因。如图1所示。

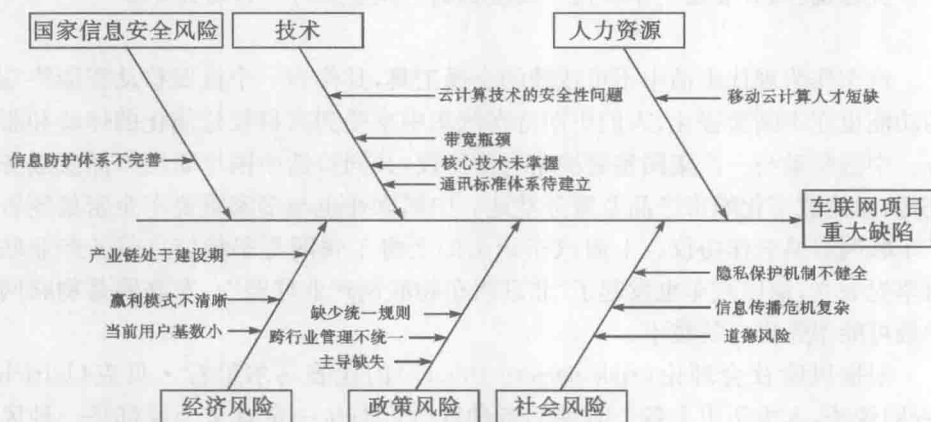


图1 因果图

1. 政策风险

车联网的发展,首先面对的是政策风险,就是存在多头管理造成的产业主导缺失,缺少统一规划,且跨行业管理不统一。汽车生产制造、牌照管理、运营等由不同的部门分别在管理。目前,我国的汽车生产制造和通信网络归工信部管理,牌照管理在公安部,运营则由交通部负责。各部门政策出台的时间、推动力度、投资额度都会影响到市场对该产业的反应。

2. 技术风险

技术风险成为通信网络带宽瓶颈。由于4G网络和DSRC(专用短程通信)的自主网络技术还没有完全突破,另外云计算和超海量数据处理的核心技术

还未掌握,因此云计算技术的安全性问题还有待验证,通讯标准体系还正在建立中。行业数据中心尚未真正广泛创建,车联网诸多核心技术均被国外厂商垄断,国内产业发展是否将受制于国外技术,而国内何时能够脱离国外技术制约,也都存在风险。

3. 人力资源风险

车联网应用所涉及的移动云计算的人才数量有限,相关培训机构少,对于新兴的概念缺乏相关的认识。与此相关的移动云计算专业仅仅在2010年才在北京航空航天大学开设移动云计算软件工程硕士专业。

4. 经济风险

车联网的赢利模式上不清晰,属于待解方程。目前国内车联网的产业还处在高成本投入研发阶段,电信运营商在车联网的发展过程中将扮演重要的角色,在车联网之上新的商业模式将由产业链建立起来。中国联通与车企联合拓展车联网应用,CUTP(China Unicom Telematics Pattern)的中联通车联网架构于2011年7月初推出。这一架构由TSSP和TSP两大平台组成。其中,前者以整合产业链上下游资源为目标,后者向用户提供服务支撑能力。以电信运营商为首的商业模式还有待市场检验。

5. 国家信息安全风险

车联网对国家安全提出了挑战,车联网所覆盖智能交通涉及民生与国家战略的领域,通过信息终端的病毒入侵,不法分子可以利用网络病毒威胁整个智能交通的网络安全,导致重大信息泄露,危害国家利益,威胁人民生命财产安全。当重大自然灾害发生时,现有的信息防护体系难以保证重大敏感信息不为别人所控制,因此存在重大安全隐患。网络还导致信息不均衡,从而会引发隐性的政治问题。

6. 社会风险

(1)文化传播风险。车联网的发展给我国思想文化传播带来了新的课题。车联网建立的人与人、人与物、物与物之间互相渗透的网络,是继互联网之后文化传统和社会舆论的集散地。信息传播危机复杂且具有多重性,可能会在基于车联网的信息网络空间中出现新的信息污染。(2)隐私保护风险。RFID射频识别技术是车联网中应用的重要技术,在该系统中使用者所在的位置信息可被跟踪和记录,这将使企业和个人的隐私受到侵犯。车联网背景下的隐私保护机制还不健全,隐私保护机制不仅仅是技术问题,还涉及政治和法律问题。(3)道德风险。车联网的功利性使思想文化传播的人文精神受到挑战。可能会诱使部分人利用尖端科技掌握其他人的隐私,传播负面信息,为文化道德建设制造新的壁垒。在网络的虚拟世界中,真与假、善与恶、美与丑的矛盾都找到了新的

形式和空间,而西方文化凭借其强势的信息技术后盾,在包括我国在内的发展中国家渗透其价值观、政治意识与政治观念,推行其文化殖民主义,从而危害传统民族文化的安全。

二、车联网项目风险应对策略

1. 政策风险

以政府为主导搭建车联网技术信息服务平台、人才服务平台、知识产权服务平台,为车联网产业联盟的发展和健全提供车联网应用的系统测试、集成解决方案,为人才提供认证机制,规范人才发展,为车联网企业进行知识产权规划、检测和申报等服务。

2. 技术风险

建立健全车联网标准化体系,以政府为主导统筹规划车联网的标准研究,加快制订符合我国发展需求的车联网技术标准。大力发展自主知识产权的车联网企业,自主知识产权是国家的核心竞争力,需要建立国家级的车联网研究中心,鼓励企业参与技术研发,引导企业与高校的联合,培育车联网的技术研发环境。

3. 人力资源风险

鼓励更多高校与国外大学进行课程合作,汇集“移动云计算”领域全球顶尖的教育资源,开设“移动云计算”软件工程硕士专业,培养具有云计算服务端和各类终端技术开发能力的实用型工程师及移动项目管理的高端人才。

4. 经济风险

国家发改委、工信部、科技部等部委联合出台相关产业扶持政策刺激中国车联网产业的发展,鼓励和扶持新的商业模式,为终端到汽车厂家、电信运营商、硬件和软件供应商,和金融机构创建新的车联网产业链。关注系统集成商向 IT 咨询、IT 服务转型,这样有利于商业银行控制风险。在软件外包方面,关注从低端代码外包到做方案、行业定制化需求等高端升级。

5. 国家信息安全风险

建立完善的车联网信息安全体系,实现关键信息安全技术的突破,依靠自主创新构建完整的信息安全保密体系。

6. 社会风险

按照“以人为本”的原则,构造宽容环境,进行理性讨论。国家制定车联网发展的国家标准,整合力量,通过产业技术联盟的方式推动车联网技术的自主创新。同时,加强车联网立法规范建设。我国针对车联网的立法还处于初级阶段,做好基础性的信息安全法律体系的构建工作是首当其冲的工作重点。另

外,建立车联网伦理体系,加强车联网道德规范建设,建立维护车联网空间秩序。

三、结论

车联网项目是国民经济新的增长点,以国家政策强制固化公共安全需求,促进车联网产业的健康、持续发展迫在眉睫。车联网可以满足全民对“安全需求”的渴求,尤其是对私人汽车的驾驶者而言,车联网提供的安全驾驶辅助服务能够牢牢维系客户;车联网提供的实时交通信息服务的社会效益也是非常显著的,能有效缩短行驶时间,疏导城市交通的拥堵,减少碳排放。加强车联网立法规范建设,建立信息安全法律体系,加大车联网的技术研发投入,搭建车联网产业链,为车联网的发展提供保障。

参考文献

- [1] 叶美兰,王林林. 物联网视域下的社会风险与政策监管[J]. 南京邮电大学学报(社会科学版),2011,2:12-15.
- [2] 古丽萍. 对我国车联网发展的思考[J]. 中国无线电,2011,6:53-55.
- [3] 王长峰. 现代项目管理概论[M]. 北京:机械工业出版社,2009:221-229.
- [4] 陆俊,严耕. 国外网络伦理问题研究综述[J]. 国外社会科学,1997,2:20-28.
- [5] 欧阳友权,欧阳文凤. 物联网的形上之思——物联网给我国文化传播带来的机遇、挑战和对策[J]. 求索,2010,9:182-184.

商业银行房地产项目融资 贷款风险管理研究

陈洪勋*

摘要:从银行的角度来看,项目融资贷款是一种新型的信贷形式,与国外相比,我国商业银行贷款风险管理水平落后很多。逐步建立和完善适合我国自身条件的项目融资环境尚需时日。本文通过对项目融资贷款特点和风险特征的分析,探讨适合我国现状的风险管理对策。

关键词:房地产项目 融资贷款 风险管理

房地产项目融资贷款对市场经济影响比较敏感,且随着房地产市场的快速发展,商业银行的房地产贷款业务产生许多问题,商业银行贷款风险管理力度与成效,关系到商业银行贷款的总体质量水平。本文从房地产项目融资贷款的特点及风险分类入手,探讨项目融资贷款风险的识别方法及防范措施。

一、房地产项目融资的特点和风险分类

(一)房地产项目融资主要特点

房地产项目融资贷款是指商业银行围绕某一房地产项目开发、建设以及经营的过程而对具有该房地产项目开发资质的房地产经营企业发放的用于该房地产项目开发的贷款。目前商业银行的房地产项目融资贷款集中在向房地产开发商发放企业流动资金贷款以及开发贷款。商业银行贷款目前仍然是房地产项目融资的主要方式。其主要特点如下。

1. 房地产项目融资贷款风险、收益“双高”特点

房地产行业本身就具有高投资、投机性特点,开发房地产项目需要大量的资金支持,单靠企业或开发商的自有资金无法完成项目开发,因此大量的资金需要对外融资,而项目的完成需要一个过程。在项目完成的过程中,会不断受

* 陈洪勋(1968—),男,山东青岛人。中国海洋大学经济学院2007级项目管理工程硕士研究生。研究方向:项目管理。

到外界政策环境、市场环境以及房地产企业状况等很多方面的影响,因此房地产开发贷款面临的风险很高,但同时也能给商业银行带来可观的综合收益。

2. 房地产项目融资贷款违约、风险“后显”特点

商业银行在发放房地产项目融资贷款时,并不能掌握该项目的信息,甚至没有财务报表可供分析,贷款的偿还主要依赖房地产项目的经营状况,该房产的后续销售情况决定还款的来源,因此,房地产项目融资贷款的风险主要表现在项目的后续发展上。这一特点就要求商业银行必须注重资金贷后管理环节,掌握各方面相关信息,保障商业银行的资金安全性。

3. 房地产项目融资贷款抵押担保“弱化”特点

房地产企业申请贷款一般均以合法取得的项目土地使用权及在建工程项目作为抵押物。这种抵押担保方式,一般随着项目完工,房产的销售交接,会发生质的变化,必然影响到原抵押物的继续抵押,造成抵押担保“弱化”现象。

4. 房地产项目融资贷款风险更具“隐蔽性”特点

商业银行在发放贷款时,会由于信息的缺乏,面临逆向选择,信贷风险一般具有隐蔽性特点,对于房地产项目融资贷款来说,其隐蔽性来自于工程项目的周期长,未完成之前,受到政策、行业形势的影响程度大,商业银行并不参与项目的经营与管理,无法得到可能对贷款安全产生潜在威胁的一些因素的信息数据,因此会比一般的贷款更具有“隐蔽性”的特点。

(二) 房地产项目融资贷款风险的分类

以引发贷款业务风险的具体原因为标准,商业银行贷款业务的风险可以分为信用风险、道德风险、流动性风险、经营风险、政策风险、操作风险、市场风险、利率风险等。可见,一笔贷款带来的风险或来自借款人方面,或源于银行内部,或源于外部的市场环境和政策环境变化。房地产项目融资贷款的风险主要有信用风险、政策风险、操作风险和市场风险。

二、商业银行进行房地产项目融资贷款风险管理的必要性

(一) 应对房地产项目融资贷款风险特殊性的需要

房地产项目融资贷款的风险特殊性主要体现在市场敏感性、政策敏感性、通胀敏感性三方面。除此之外,房地产项目的完工风险、自然界的不可抗拒风险等都在商业银行的考虑范围之内,正是因为这些特殊性的风险,才需要商业银行特别关注,有针对性地进行贷款风险管理研究。

(二) 提升商业银行经营管理综合水平的需要

商业银行密切关注国内外政策环境因素的变化,处理各个参与方之间的关

系,对投融资结构及模型进行及时的调整,对项目的风险进行正确的识别、评价、分析和防范,高度重视房地产项目融资贷款的风险分析和控制。经过这一过程,商业银行风险管理也会由单纯的信贷风险管理模式转向信用风险、市场风险、操作风险并举,信贷资产与非信贷资产并举,组织流程再造与技术手段创新并举的全面风险管理模式,严格控制信用风险,提高商业银行经营管理的综合水平。

(三)推动我国金融银行业改革进程的需要

改革开放以来,我国房地产行业发展迅速,基础建设投资日益增加,银行贷款是项目的主要资金来源。因此,商业银行提供房地产项目融资贷款,满足经济发展的资金供给缺口,提供了大型房地产项目的融资机会。各商业银行对房地产项目融资贷款进行严格的风险管理,能在整体上提高我国商业银行风险管理的水平,强化商业银行的国际市场竞争力。

三、商业银行进行房地产项目融资贷款风险管理中存在的主要问题

(一)提供的资料、信息可信度低

实践表明,商业银行要求贷款企业提供的财务报告和审计报告,以及能表明企业发展情况与实力的相关资料,均存在与事实不符现象,可信度较低,商业银行很难将这些资料作为企业贷款评审的重要依据。房地产项目贷款中同样存在此类问题,而且商业银行判断房地产企业的还款实力,主要依据以前开发项目的经营情况,如果贷款企业提供的资料信息存在严重虚假问题,会给银行带来严重的风险隐患。

(二)各种违法行为骗取银行贷款

这种风险主要是房地产开发企业遇到房产销售不力,资金不能迅速回笼时,通过银行的短期贷款缓解资金链紧张的局面,将其作为周转资金,放大自身的资金杠杆。目前,一些开发商往往通过各种手段,其中不乏违法行为,如“三假”行为,包括假按揭、假首付、假房价,最终骗得商业银行的贷款。这种所谓的“过桥资金”已成为银行贷款风险中的重中之重。

(三)抵押物重置及处置造成追索损失

首先,抵押物被重复抵押仍是商业银行贷款风险中的主要问题之一。由于信息的不透明,造成无法确知抵押物的所属,不能及时了解其他银行的信息和数据来验证资产重复抵押的可能性。其次是抵押物的处置风险。房地产开发商往往以预售房为抵押物,往往在假按揭贷款时,故意将房产价格抬高,即使银

行依法处置贷款抵押物,所得款项在扣除各种处置成本后也不足以清偿所有债务。

(四)审查过程存在缺漏

在实践中,很多企业的抵押资产、可冻结资产等不是自己的真实资产,有些是租借的,甚至是贷款买的,并且企业可能拥有大量的应付账款,贷款最终用于其他用途等。对于这些问题,银行不能排除审查疏漏的发生,从而带来因审查不严造成的损失。

四、商业银行应对房地产项目融资贷款风险的对策

(一)完善制度建设,加强风险控制

首先建立健全关于房地产信贷的法律法规体系,通过立法改变资料不齐全、法律效力不明确等问题。对外部,建立贷款风险报告制度和风险披露制度,对潜在的风险早发现、早处理,防患于未然;对内部,明确职业道德风险范畴与惩罚措施。其次确保执法力度,对于虚假资料、假资信骗贷行为,依法追究当事人的法律责任。

(二)严格贷前检查,降低潜在风险

贷前检查是商业银行风险控制的重要部分,坚决杜绝检查疏漏带来的潜在风险损失。贷前的审查重点主要是房地产开发商的资质能力、房地产企业的综合实力;从其资金状况到信誉状况以及管理层的社会信用,均是贷前检查的重点。

(三)建立标准化操作模式,强化信贷管理

商业银行应致力建立统一的核算管理模式与审查操作模式,避免因操作的差异造成个别环节的遗漏,便于分清责任,实施有效监测和检查。

参考文献

- [1] 郭建鸾,侯斯文.从楼市现状看我国商业银行房地产贷款险象[J].中国金融,2008(17).
- [2] 徐建斌.银行房地产信贷风险形成的微观机制及其防范措施[J].投资研究,2003(8).
- [3] 孙迎冬.略论我国商业银行房地产贷款风险防范机制[J].河北金融,2008(5).