

风险导向内部审计在房地产开发贷款中的运用初探

徐伟 刘扬

(内蒙古科技大学 内蒙古包头 014040)

摘要：风险导向审计，是履行内部审计职能，房地产企业引入风险审计，可将审计目标与企业目标融合，针对企业项目运行开展审计工作，以缓解审计资源以及审计使命之间的矛盾，确保企业的健康、可持续发展。本文针对房地产企业所面临的主要，以企业风险评估为着眼点，针对房地产企业业务领域所存在的风险，进行评估和制定审计计划，切实将审计资源应用到高风险经营领域，以提升审计质量与效率。

关键词：风险导向；内部审计；房地产开发

风险导向审计，应基于企业目标加强对企业内部、业务领域的风险管控，按照目标——风险——控制的路径，提出相应的管理建议和改进措施，提升企业的市场价值。现如今受多方面因素的影响，房地产企业资金链备受威胁，尤其是行业内的竞争环境剧烈以及业务的调增，导致房地产信贷业务发展面临诸多挑战。风险导向审计作为商业银行内部审计的新模式，在房地产开发贷款中的应用，可显著加强对企业内部风险的评估并内部控制措施。

1 风险导向审计对房地产开发贷款的影响

风险导向内部审计，着眼于企业风险，以风险评估、应对规划为主，针对企业业务领域所存在的风险进行识别与评估，并依据风险评估结果制定审计计划，从而合理利用审计资源，并将其应用到高风险领域管理领域中，提升审计的质量与效率。现阶段，风险导向审计多数都是采用目标——风险——控制的方式，针对企业目标监督、管理和评价企业整体发展和业务风险，围绕发展所存在的问题提出相应的改进建议和策略。对于房地产企业而言，因为市场因素和政策调控的影响，企业资金链愈加紧张，行业内的潜在风险威胁着企业生存与发展，商业银行的房地产信贷业务也随之调整。

当前，商业银行以风险导向审计为主开展审计监督工作，并将其应用到房地产开发贷款中，依据房地产开发企业的资金来源、流动以及企业潜在价值等多方面的评价，明确房地产开发贷款的审计重点，并提出相应的贷款业务。商业银行具高风险的特征，内部审计工作的开展，必定要将风险作为导向，实现风险管理与内部控制体系持续性改革。因此，风险导向审计在房地产开发贷款中的应用，既是为了进一步适应商业银行审计监督的改革趋势，也是为了更好地促进房地产企业发展，协助房地产企业应对行业竞争和市场风险。

2 风险导向内部审计在房地产开发贷款中应用的可行性

房地产开发贷款，是房地产企业用于住房、商业用房和其他房地产开发建设所向银行提出的中长期贷款项目，贷款的对现货多是房地产开发、经营权国有、集体等企业，且贷款期限一般都在三年以内。近些年来，我国房地产开发企业的资金来源呈现明显的上升趋势，从2012年的96538亿元到如今已经十万亿元，其中国内贷款占据15%，还有1%的是自筹资金，43%的其他来源、外资占比为1%，从资金来源的占比情况来看，近年来除却外资利用比下降以外，其余来源的资金都呈现出了增长趋势，分别为13.8%、11.7%、11.2%。总的来讲，房地产开发企业资金情况同比改三速度有所缓慢。因此，房地产开发贷款的审计工作，也成为商业银行放款亟待攻克的难题。

(1) 规避风险

风险导向审计在房地产开发贷款中的应用，旨在协助企业规避风险。随着时代的发展，内部审计模式也从最初的账项导向内部审计走向了制度导向内部审计，风险导向内部审计是内部审计发展的

第三个阶段，比以往的审计模式，风险导向审计更加符合现代化社会发展需求，既能促使房地产开发企业适应商业银行监督体制的改革，也能进一步加快房地产开发企业的发展，落实内部控制体系。现阶段，我国内部审计发展更加注重建设性以及前瞻性，商业银行内部审计业具有制度导向内部审计与风险导向内部审计并存的特征。所以，内部审计体制的改革，旨在强化内部管理，无论是对于商业银行，还是对于房地产开发企业而言，确保经营目标、纠正违规问题以及防范风险，都需要风险导向审计工作的协助。所以，风险导向内部审计在房地产开发贷款中应用，具有较强的可行性与实践性。

(2) 明确审计重点

我国审计管理体制改革的背景下，房地产开发贷款审计内容、方式以及评价指标都或多或少会发生一些变化。基于风险导向审计，房地产开发贷款的审计重点，在于资金来源以及明确项目贷款的封闭性。明确资金来源的规范性，是审计工作的关键，项目资金来源的合规性审查，是判断项目贷款投放是否符合客户资金需求、资金到位进度相匹配的依据。项目资金来源情况的落实与审核，可有效预判企业的贷款行为，确定企业是否已经存在利用已经完工的项目重复贷款等，做好贷款的把关以及资质审查工作。项目贷款的封闭性，是为了更好地开展封闭管理，减少信贷资金被挪用的情况。在房地产开发阶段，封闭账户可以保证贷款资金只会用户项目所申请的用途，而不会被挪用至企业阶段中。商业银行可以通过封闭式管理，明确贷款支用之后，房屋销售的实际进展便于督促企业按照销售进展还款。封闭式管理的实施，通过对楼盘销售现场的调查以及当地房产网查验楼盘销售记录，明确项目的实际销售情况，并按照规定将销售资金打入到封闭账户中，确保开发资金到位以及后续还款工作的正常进行。

结语

综上所述，风险导向内部审计，对于房地产开发贷款而言，是纠正违规问题、有效防范风险、明确经营目标的重要保障。随着各大银行内部审计体制的改革，全面风险管理模式的构建，审计在房地产开发贷款中的地位日益出现，成为商业银行评估房地产企业贷款项目的重要指标。

参考文献：

- [1]李强. 风险导向内部审计在房地产开发贷款中的应用[J]. 中小企业管理与科技, 2013, 000(013):98-98,99.
- [2]李琼. 试析风险导向内部审计在房地产开发贷款中的应用[J]. 商, 2014(46):121-121.
- [3]林昊. 基于风险导向的房地产企业内部审计工作探讨[J]. 财务与会计, 2019, 000(006):84-85.
- [4]王福平. 房地产企业风险导向内部审计问题研究[J]. 财经界, 2019, 000(003):134.