

# 大连房地产项目开发投资风险研究

陈君美 由敬亭

(辽宁对外经贸学院)

**摘要:** 中国的房地产市场。在城镇化改革以来。它的发展已经由需求大于总供给总量,变为均衡分化的新的市场业态。而房地产市场在之前是推动国民经济的中坚力量,带动了建筑行业基础设施建设以及构成了 GDP 增长的很大组成部分。但是房地产市场的风险根据政策和负债,通货膨胀,外部市场变动发生了转变。又有不同其他新的风险出现了。房地产行业,面临着危机与挑战。

**关键词:** 通货膨胀 财务风险 开发投资 国家政策改革

## 一、房地产市场的开发风险现状

大连地区房地产市场近几年来发展较往年增速减缓,但是又存在居民购房需求与库存,还有新增开发之间不可调和的矛盾,就企业本身,日益增加的风险与收益变得更加难以平衡。大连地区风险调控,已经成为房地产市场亟待调节一个问题。

## 二、房地产市场的开发投资风险

### (一) 国家政策改革风险

#### 1、限购、限贷政策

自 21 世纪以来,尤其是在二零一零年之前飞速蓬勃发展,但是这造成了房地产发展快于均收入的问题。也陷入了供需不平衡的状况,因此自 10 年来,国家出台了限购政策,但限购政策同时也对于消费者,还对房地产开发做出了影响,一方限购会抑制消费。另一方面对房地产的自身的发展也有影响。如下图,13 年国五条出台之后,限购具体细则更加完善,在北上广天津等地更加完善,在大连

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
11074630	13965204	17103585	14293353	8974595	5351742	5666385	6885138	7110560	7530643

数据来源:辽宁省统计局

#### 2、房住不炒。

房住不炒主要是途径通过征税,根据房地产四象限原理来看,如果是存量市场尚未消化,多出来的房地产税又会转嫁到租房市场,租房市场疲软,房地产市场新开发市场的份额将会进一步压缩。导致物业和房地产企业经营更加困难。我国在 2020 年的常住人口城镇化率已经到了 63.89%,虽然相对于发达国家的百分之八十左右还有些差距,但是我国的城镇化进程已经基本完成,现阶段存量房地产市场未消化完成。对于房地产新的开发投资就更具有的挑战,意思

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
实际销售面积(平方米)	9099105	10763600	12221250	7460000	6373329	7074894	8398366	7759500	6588721	7148400
实际销售额(万元)	7326603	8614711	10098738	6878653	5691046	6617770	8662907	8959293	7887939	9509129
实际销售面积同比增长率		0.18293	0.135424	-0.38959	-0.14567	0.110078	0.187066	-0.07607	-0.15088	0.084945
实际销售额同比增长率		0.175812	0.172267	-0.31886	-0.17265	0.162839	0.309037	0.034213	-0.11958	0.205528

#### 3、房地产税

2022 年房地产征税进行推迟。综合考虑后,还是全面没有推行。这源于中国国内复杂的经济形势,有关房地产税的分类和功能有许多。它既包括了资源配置上的宏观调控,又包括了公共财政方面的。收入分配均衡,但是考虑到房地产。现行阶段的增量减少。为避免系统性风险,还是没有推行,但不排除未来推行的可能。首先如下

连的房企大连房地产建设呈现逐年下降的趋势。在 2009 年 4 月至 2011 年,乔坤元在利用中国 70 大中城市 12 月的面板数据进一步推算出一个结论,限购城市的房价,在限购政策推行后下降了 2.5%。直至 16 年。提出了房租不炒的概念之后,才开始逐步上升。在这之前,对于房地产的投资都是以投机性或者炒作的心态。根据国家统计局数据,2018 年末个人住房贷款。占到居民贷款的 54%。根据贷款政策如果在未来放在利率上调,可能对人们的生活造成巨大的压力。

大连房企开发生转变的主要拐点有两个,一个是在 2013 年国五条,全面推行之后再打脸的房地产开发建设投资逐年下降,直至 16 年开始房住不炒的概念。正式被提出后,相对于当初低迷的房地产市场给了一增强心针,保障性住房和刚需性住房的开发量才开始被好转起来。

说房地产开发高速的进程难以为继。

在 2016 年提出房租不少的概念后。大连是本地的环比增速其实是大于 30%,这说明刚需住房的需求还是硬性的,但是相对于 2019 年房地产。房住不炒概念再次被强调后,房地产的增长又出现了低谷。大连本地的刚需住房需求在 2016 年以前,由于房地产市场的低迷受到了挤压,但在 2019 年的,下降幅度明显低于 2014 年,这说明人们的投机性变得越来越小。只是对于房地产新开发平米总数一直保持持平,上下浮动。没有特别大的增长。

图,它的税种种类繁多复杂,包括全流程的开发。使用和转让等各个方面的税种。但是如果从未来推举来看,推行的话,应该是房地产的保有税。现在大部分还是在试行阶段,但是预计市场会提前消化预期,未来推行可能会有一些困难,主要是在不动产登记。首先是跨省登记,不同省份之间的互联互通体系还没有完成。还有就是房地产价值的评估怎么收,未来对于具体的细则,未来可能会有进

一步推行的可能，2018 年全国统一不动产信息中心搭建好，而且如果说全国登记的话，就会导致信息的充分流通，这就是一个强有效市场，强有效市场。就会导致供需平衡成为可能，如果说全面推进房地产税，结合未来人口老龄化，而未来房地产市场的供需是供大于求，就会导致变成买方市场的可能。中国人均住房面积现阶段是 37.4 平方米。相较于实际多出来的部分可能会造成抛售。



大连地区

数据来源：中国统计年鉴

(二)财务风险

房地产的财务风险是指房地产企业。在进行房地产投资时运用的各种借贷造成的高额成本。在银行借贷的利率和其他金融通过过程中导致的和其他在负债上面所产生的风险。人民银行在 2018 年统计出的资料，显示当前房地产企业的负债总额四十五（万亿）左右。在中国过去历史，房地产企业的资金产生，主要是通过借贷，在下表我们可以看到中国的房地产企业的负债率，其实是非常高的。平均每年都可以达到 75%左右，而且呈逐年增长的态势，但是负债经营的前提是是收益率高出并覆盖出负债的成本，但是从总体的房地产企业规模，目前来看。我们可以看到业绩的增长远低于负债的增长，甚至有的房企比如恒大，面临变卖资产的准备。这就导致了有些房企财务上，出现了巨大的风险。最主要的原因就是在房地产企业的成本控制上，房地产投资周期长，因此，他的每一步包括从前期的拿地招标。建设还有后期的销售跨度，长达三到五年都有可能，因此它能否跨过一个经济周期来进行合理的预算，并考虑到通胀的因素就是一个很难的问题，那对于会计人员的要求十分的高，近年来，房地产销售疲软，即使成功拿到地，但是在预售环节，如果没有充足的销售，就可能导致土地积压，甚至有烂尾楼的出现，导致资金链断裂。

(三)其他外在因素引起的风险

1. 通货膨胀。

通货膨胀对于房地产发展来看，首先它是分两步，一个是体现到企业的融资成本上，虽然近年来货币市场的利率是逐年下降，对于房地产企业是一个利好，但是因为房地产企业每年积压的大部分贷款就导致前期的利率过高，对企业增加了很多的资金成本，在通胀以后，原本可以用作其他方面投资的钱就缺失了机会成本，就相当于变相贬值。另一个就是一个房地产价格时间差，差距的含义就是当全面通货膨胀出现时，房地产企业的房价没有提升，就相对于

其他的资产价值，就是在缩水的，这跟国家宏观调控的政策息息相关。体现了国家提倡房地产市场的软着陆，通过时间来降低房地产价格虚高的问题。

2. 国外输入金融危机对房地产市场的波及效应。

国外的资金如果说爆发全面的金融危机，对于国内的利率市场来说影响是比较大的，他对于房地产市场的作用是间接的。因为我们可以从房地产市场的资金来源上来看，几乎没有看到外资投入，而相对更加主流的是国内的银行贷款占比比较重。如果说爆发全面的危机，金融危机就会使贷款收紧，对企业经营造成困难，但是外资投入确又在国内房企的一部分。历史上有几次非常大的金融危机，比如 2008 年的次贷危机就导致中国的市场包括利率市场、股票市场，还有房地产市场都受到了全面的波及外商投资的热情。也会趋于避险，从近期来看最近几个年度的数据来看，2016 年看外资投资虽然不多。但对我国房地产 35 个城市，包括大连城市的投资是明显变少，这一年我们可以了解到美股处在 15 年底 16 年初。出现了一个小小的回调，在这里回调中每股没有了以往的直线向上的趋势，而是放缓做横盘调整。从此来说，全球的避险资金，对外投资都是放缓，包括了中国的房地产行业的外资。

2011-2017 年 35 个大中城市和大连房企利用外资投资额（万元）

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
35 个大中城市	5684933	2366988	3286354	4579605	2204964	952646	869407
大连	187225	91605	17700	172819	162070	100	6100

数据来源：中国房地产数据库

因此大连的房地产企业应结合国家政策方面的限购，房住不炒的概念之后，还需要结合自身的财务状况来对于市场进行一个评估，综合考虑宏观经济以及外部风险，慎重决定房地产投资和销售的问题。切实改善企业本身的财务结构。应对国家政策变动采取更加完善的措施体系。

项目名称：大连房地产市场发展风险研究；项目编号：202010841005

参考文献：

[1]乔坤元(2012)：《住房限购令真的起作用吗？来自中国 70 大中城市的证据》，《经济与管理研究》第 12 期数据；  
 [2]中国统计年鉴  
 [3]房地产风险防控 纪莉莉；乐东年鉴 2022-02-16 年鉴  
 [4]辽宁统计局 大连市房地产建设项目投资 2011-2020  
 [5]2011-2017 年 35 个大中城市和大连房企利用外资投资额（万元）  
 [6].我国城市房地产风险空间溢出研究 ——基于 35 个大中城市的空间面板模型分析