

房地产开发企业评级方法

与一般工商企业类似，房地产企业的信用评级仍应以企业未来盈利能力和现金流量分析为核心，着力考察企业的偿债能力及偿债意愿。但房地产企业与一般工商企业相比有相当大的区别。由于土地资源的稀缺性和不可替代性，该行业具有很强的区域市场特征。不同类型的房地产之市场供求、经营管理区别也很大。同时，房地产业易受政府法规及政策管制，如城市规划、土地出让、投资金融、财政税收等政策会对房地产行业产生直接影响。另外，房地产业还与区域经济发展水平以及经济景气周期有着明显关系，其资产质量与财务状况以及现金流量波动很大。

除此之外，中国房地产企业还普遍存在资金实力不足的问题，资金大部分来源于银行贷款、定金及预收款以及外资投入，自有资金很少。这使得国内房地产企业过分依赖于贷款和预收款，其资产负债率很高，利息负担沉重，资金周转余地比较小。同时，定金及预收款所占比重相当大，如果贷款不能及时到位或预售不顺利，则往往不能按进度建设，竣工延误相当普遍，继而引发一系列的问题。

其次，中国房地产企业（特别是住宅开发企业）以新房出售为主，旧房很少进入市场；房地产开发企业亦很少经营房屋出租业务，收入主要依赖出售情况，这种经营方式也使得房地产企业财务状况很不稳定，现金流量更是波动极大。

基于房地产业的自身特点，对中国房地产企业的评级分析着重以下几个方面：国家宏观经济环境和区域经济环境、行业发展趋势与政策法规、公司基本经营和竞争地位、公司财务状况与资金来源、管理层素质、公司组织结构、突发事件风险。