

# 房地产项目风险管理实践研究

周生礼

新疆昌和永信房地产开发有限公司, 新疆 乌鲁木齐 830000

[摘要] 房地产项目开设伴随着很多风险, 这些风险源于多个层面, 如果放任不管将会对项目经济效益造成负面影响, 房地产企业很可能因此而承受巨大经济损失, 因此房地产企业必须做好项目风险管理工作。对此文章将展开相关研究, 阐述房地产项目常见风险与成因, 后提出相关风险管理策略。

[关键词] 房地产项目; 风险管理; 多维度风险

DOI: 10.33142/ec.v3i10.2718

中图分类号: F293.33

文献标识码: A

## Research on Risk Management Practice of Real Estate Project

ZHOU Shengli

Xinjiang Changhe Yongxin Real Estate Development Co., Ltd., Urumqi, Xinjiang, 830000, China

**Abstract:** Real estate projects are accompanied by many risks. These risks come from multiple levels. If left alone, it will have a negative impact on the economic benefits of the project. Real estate enterprises are likely to suffer huge economic losses as a result. Therefore, real estate enterprises must do a good job in project risk management. In this regard, this paper will carry out relevant research, elaborate the common risks and causes of real estate projects, and then put forward relevant risk management strategies.

**Keywords:** real estate project; risk management; multi-dimensional risk

### 引言

房地产项目因自身风险管理不当, 导致风险爆发而带来经济损失的案例并不罕见, 这也使得现代房地产企业非常重视风险管理工作。但房地产项目风险管理工作难度比较大, 其涉及到多个层面, 如消费者、政策、经济等, 说明管理工作涉及面广, 自然具有较高难度, 因此很多房地产企业在项目风险管理工作中都存在缺陷。这一条件下, 为了帮助房地产企业做好项目风险管理工作就有必要展开相关研究, 提出一些具有实践意义的管理策略, 旨在尽可能降低风险爆发概率与风险爆发影响力。

### 1 房地产项目常见风险与成因

#### 1.1 消费者风险与成因

最常见的消费者风险在于房地产项目不被消费者群体看重, 不会选择在项目中消费, 这就导致项目不能产生应有的经济收益, 最终很可能变成闲置项目, 等待拆除, 达到这个阶段房地产企业将承受较大的经济损失。虽然消费者风险形式变化不多, 但其成因有很多, 比较主要的有二: 其一, 项目开发前期未能根据消费者需求来进行开发, 导致项目开发后不能激发消费者消费欲望, 使得项目无人问津; 其二, 项目开发没有新意, 与其他房地产项目之间存在明显的同质化表现, 形成了激烈的竞争关系, 导致大量消费者流失或者保持观望状态, 无法转化消费。以上任意成因就可能导致消费者风险爆发, 因此房地产企业在项目风险管理中要重点进行防护<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 政策风险与成因

政策风险在房地产项目管理中也非常常见, 且此类风险影响力是最大的, 因此房地产企业要重点进行管理。成因上, 因为国内房地产行业的相关政策不断变动, 所以导致房地产项目要随时应对不同的要求, 这就可能导致部分政策风险爆发, 尤其在房地产开发前期, 容易出现项目交付时间超出时限、项目质量难以达标等问题, 这些问题将限制项目进入营业状态, 或者对项目营业流程进行限制, 而无论是哪种限制房地产企业在其中必将承受经济损失。例如某房地产企业依照地方土地资源占用标准进行了房产项目开发, 但该政策在项目开发之前就发生了变动, 标准有所降低, 这时该项目就被视作违规项目出发, 当地政府部门勒令企业不得继续开发, 需要进行整改, 使得该企业不但无法按时交付项目, 还要出资对项目进行整改, 政策风险由此爆发。

#### 1.3 经济风险与成因

房地产项目的经济风险有多种表现, 最为常见的有二: 其一, 开发资金链问题, 现代房地产企业在项目开发中非常注意合同的约束力, 这样借助合同能够有效避免资金链中断的问题, 解决了以往常见的“烂尾楼”现象, 但在合同约定

力下一个新的资金链问题凸显,即资金链数额增长问题,如某房地产企业在项目开发时对项目所需材料的单价等进行了详细统筹,进行了精确的成本计算,但在开发进入中期后发现,相关材料的市场单价上涨,这时房地产项目的开发成本就会增长,资金链实际数额也随之增长,而在合同约束力下,房地产企业很难让投资方加大投资,只能选择自掏腰包或选择赔偿,这无疑造成了经济损失;其二,市场经济变动影响,根据近些年房地产行业的市场经济变动情况可知,早期该市场处于通货膨胀阶段,大量消费者对房地产项目进行了购买,这种购买行为相当于投资,而房地产企业面对这种情况自然要抓住机遇,形成了哄抬房价的现象,并大力开发了更多的房地产项目,随之在此现象愈演愈烈的情况下,消费者的消费热情急剧下降,市场购买力进入低谷,加之随后出现的“限购令”等政策,市场购买力下一次上涨遥遥无期,使得之前开发的大量房地产项目中有相当一部分无人问津,成为了闲置资本,房地产企业经济也因此受到打击<sup>[2]</sup>。

## 2 房地产项目风险管理策略

### 2.1 注重消费者需求,加强品牌创新建设

为了避免消费者风险爆发,房地产企业在项目风险管理当中必须注重消费者需求,建议企业内相关人员定期对消费者群体进行调查,通过调查了解消费者实际需求,随后贴合需求进行房地产项目开发,这样至少能保障项目开发完成后获得消费者关注,不至于出现项目无人问津的情况。同时为了让对项目有一定关注度,但保持观望状态的消费者开始消费,在项目管理中一定要加强品牌创新建设,要尽可能为消费者提供全过程优质服务,也要与其他房地产项目保持一定的差异,这样才能让消费者作出选择,而不是游移不定。如某房地产企业在一次房地产项目营销中就爆发了消费者风险,原因在于消费者认为该项目与其他项目基本相同,这是典型的项目同质化表现,随之该企业在之后的项目开发中强调了项目管理加强品牌创新建设职能,不简单要提高服务水平,还要让自身项目与其他项目区分开来,依照这一要求该企业通过项目管理向消费者提出了小区综合服务楼,其中包含了很多娱乐项目,可满足消费者需求,同时小区综合服务楼成为了该企业所有房地产项目的“特色”,这使得企业在后续项目开发中均没有爆发消费者风险,品牌也随即开始建设。

### 2.2 政府构建完善监督机制,保障政策信息交流质量

房地产项目政策风险爆发的根本成因在于政策的不断变动,而房地产企业在政策变动之前很难知道具体情况,但政府机构作为政策决策者是能够提前知晓的,因此政府机构应当发挥自身职能,构建完善的监督机制,当预备进行政策整改时,要对房地产企业现开发项目进行监督,如果发现某项目可能将超出后续政策标准,则要与企业进行交流,告诉企业未来政策走向,以便于企业在项目管理中作出应对,避免政策风险爆发。同时房地产企业应当保障政策信息交流质量,要积极配合政府机构对项目进行监督,这样才能做到及时了解、及时应对。

### 2.3 完善资金链体制,合理开发房地产项目

面对经济风险,首先在房地产项目风险管理中一定要构建一个完善的资金链体系,即现代房地产企业过于追求低成本,要求资金链预算尽可能的低,而此举将使得资金链没有足够的能力去抵御市场价格的变动,由此造成经济风险。因此完整的资金链应当具备一定的防风险能力,资金链数额上要有一定的空间去应对市场价格变动,并将这个数额空间纳入总成本,写入合同,避免合同对自身造成不良约束,如房地产企业在项目管理中可以先了解市场材料单价的变动历史信息,推测出下一次价格变动的时间与幅度,如果时间与项目开发时间重叠,则需要依照推测的变动幅度来计算总成本,得到具有良好防风险能力的资金链数额,这样如果发生了市场单价变动,则可以通过这一部分资金进行应对,至少也能大幅降低企业经济损失,如果没有发生市场单价变动,则可以将这一部分资金交给投资方。其次虽然当前房地产市场中消费者的房产购买力很难恢复鼎盛水平,下一次通货膨胀不知在何时,但在其到来时房地产企业项目管理人员必须合理开发房地产项目,不能盲目扩张,以免重蹈覆辙。

## 3 结语

综上,本文对房地产项目风险管理进行了实践研究,阐述了房地产项目常见风险与成因,并提出了相关管理策略。通过分析可知,现代房地产项目在开发、营销等环节中可能爆发各层面上的风险,而任意风险都会对项目经济效益造成影响,因此必须加强项目风险管理,由此采用文中相关策略能够针对风险成因进行管理,可起到避免风险或尽可能降低风险影响的作用。

### [参考文献]

[1]周云云. 房地产项目风险管理组织结构研究[J]. 经济视野,2014(21):355.

[2]祁峰. 对房地产项目风险管理措施的论述[J]. 建筑·建材·装饰,2014(19):191.

作者简介:周生礼(1983.7-),男,毕业院校:石河子大学水利建筑工程学院,现就职单位:新疆昌和永信房地产开发有限公司。