

# 房地产公司风险管理

朱伟潮

中山公用事业集团股份有限公司, 广东 中山 528403

[摘要] 房地产行业作为我国国民经济的重要支柱产业, 其发展态势对国家经济有着举足轻重的影响。然而, 随着市场竞争的加剧和经济环境的复杂性, 房地产公司面临着越来越多的风险。文中旨在分析房地产公司面临的主要风险, 并探讨相应的风险管理策略, 以期为房地产公司的稳健发展提供参考。

[关键词] 房地产公司; 风险管理; 风险类型; 应对策略

DOI: 10.33142/mem.v5i3.12833

中图分类号: F270

文献标识码: A

## Risk Management of Real Estate Companies

ZHU Weichao

Zhongshan Public Utilities Group Co., Ltd., Zhongshan, Guangdong, 528403, China

**Abstract:** As an important pillar industry of Chinese national economy, the development trend of the real estate industry has a significant impact on the national economy. However, with the intensification of market competition and the complexity of the economic environment, real estate companies are facing more and more risks. This article aims to analyze the main risks faced by real estate companies and explore corresponding risk management strategies, in order to provide reference for the stable development of real estate companies.

**Keywords:** real estate companies; risk management; risk type; response strategies

### 引言

近年来, 我国房地产行业取得了显著的发展成果, 但也伴随着各种风险。房地产公司的风险管理问题引起了广泛关注。本文首先对房地产公司面临的主要风险进行了梳理, 然后分析了风险产生的原因, 最后提出了针对性的风险管理策略。

### 1 风险管理对房地产公司的重要性

风险管理对房地产公司的重要性不可忽视。通过准确的市场预测和风险评估, 完善的技术和管理体系, 合理的财务风险管理以及合规的法律和合规风险管理, 房地产公司可以降低风险, 确保项目的完成和可持续发展。只有在有效管理风险的基础上, 房地产公司才能在竞争激烈的市场中取得成功, 实现长期稳定发展。

### 2 房地产公司面临的主要风险

#### 2.1 市场风险

房地产公司面临的市场风险是多方面的, 其中包括房地产市场价格波动、需求变化和政策调整等因素。这些因素对房地产公司的销售收入和利润造成波动。首先, 房地产市场价格波动是一个常见的风险因素。由于市场供求关系的变化, 房地产价格可能会出现大幅波动。这种波动不仅会影响房地产公司的销售收入, 还会对公司的资产负债表产生影响。随着经济发展和消费者需求的变化, 房地产市场的需求也会发生变化。如果房地产公司无法及时调整产品结构和市场定位, 可能会面临需求下降的风险。为了

应对这种风险, 房地产公司应该密切关注市场趋势, 并及时调整产品开发和销售策略, 以满足不同消费者群体的需求<sup>[1]</sup>。最后, 政府的宏观调控政策和相关法规的变化可能对房地产市场产生重大影响。例如, 政府可能会出台限购政策、调整房贷利率或改变土地供应政策。这些政策调整可能会直接影响房地产公司的销售和盈利能力。

#### 2.2 财务风险

房地产行业是一个资金密集型行业, 其财务风险主要体现在投资额大、资金需求高方面。首先, 房地产项目的投资额通常都非常巨大, 因为房地产项目的开发周期长, 需要大量的资金用于土地购买、建筑施工、营销推广等方面。同时, 房地产项目的资金需求也较高, 需要持续的资金投入来支持项目的开发和运营, 高额的资金投入使得房地产公司面临着较大的财务风险, 一旦资金链断裂, 将给公司带来严重的后果。其次, 融资渠道单一也是房地产公司面临财务风险的一个重要原因。目前, 我国房地产公司的融资渠道主要包括银行贷款、发行债券、非标融资等, 而这些融资方式往往都存在一定的局限性。例如, 银行贷款和发行债券都受到宏观调控政策的影响, 当政策收紧时, 房地产公司的融资成本将会增加, 甚至可能无法获得足够的资金支持。而非标融资虽然灵活性较高, 但其风险也相对较大, 当市场环境变化, 可能导致房地产公司无法承受融资成本的增加。此外, 利率变动也给房地产公司的财务状况带来了不确定性。近年来, 我国利率市场化改革不断

推进,利率波动对房地产公司的融资成本产生了较大影响。一方面,利率上升会使得房地产公司的融资成本增加,从而降低了公司的盈利能力。另一方面,利率变动还会影响房地产公司的债务结构,使得公司在面临偿债压力时更加脆弱。

### 2.3 信用风险

房地产公司在发展过程中,与合作方建立起的信用关系如同一把双刃剑,既带来了繁荣发展,也潜藏着信用风险。供应商、客户、金融机构等合作方在房地产行业的运行中发挥着至关重要的作用,然而,由于市场环境变化、合作方自身信用状况波动等原因,这种信用关系极有可能导致信用风险的出现。一是供应商方面的信用风险主要表现在原材料供应方面。在房地产项目开发过程中,原材料的及时供应是保障项目进度的重要环节。若供应商出现信用问题,如资金链断裂、生产能力下降等情况,可能会导致原材料供应不及时,严重影响到房地产公司的项目进度和质量,甚至引发项目停工。二是客户方面的信用风险主要体现在房屋销售环节。房地产公司的收益主要来源于房屋销售,若客户出现信用问题,如支付能力下降、购房意愿减弱等情况,可能会导致房屋销售困难,从而影响到房地产公司的资金回笼和盈利状况。此外,房地产公司还需面对二手房市场带来的信用风险,如客户违约、交易纠纷等问题。三是金融机构方面的信用风险主要涉及到房地产公司的融资环节。房地产公司在开发项目过程中,通常需要大量资金支持,因此与金融机构建立良好的信用关系至关重要。然而,若金融机构出现信用问题,如信贷政策收紧、资金成本上升等情况,可能会导致房地产公司的融资成本增加,甚至影响到公司的融资渠道。此外,政策方面的信用风险也不容忽视。在我国,房地产行业受到严格的政策调控,政策变动对房地产公司的信用风险具有显著影响。如政策突然收紧,可能导致房地产市场需求下降,进而影响到公司的销售业绩和盈利能力。同时,政策变动还可能影响到房地产公司的拿地成本、建设成本等方面,进一步加大信用风险。

### 2.4 法律风险

房地产公司作为我国经济的重要支柱,其经营活动涉及众多法律法规,从土地使用权取得、项目开发、销售、物业管理到最后的售后服务,每一个环节都离不开法律法规的约束。因此,房地产公司必须对各类法律法规有深入了解和遵守,以确保公司经营活动的合法性,降低法律风险。根据我国《土地管理法》等相关法律法规,房地产公司必须通过合法途径获取土地使用权,否则可能面临合同无效、被追究刑事责任等风险。此外,在项目开发过程中,房地产公司还需遵守《城乡规划法》《环境保护法》等法规,确保项目开发的合法性和合规性。房地产销售环节也存在诸多法律风险,根据《房地产管理法》《消费者权益

保护法》等法律法规,房地产公司在销售过程中需履行诚信义务,提供真实、准确的房产信息,确保购房者的合法权益。若房地产公司存在虚假宣传、捂盘惜售等行为,将面临法律责任。物业管理作为房地产公司的后期服务,同样需要严格遵守法律法规。根据《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法规,房地产公司需确保物业管理的规范运行,维护业主的合法权益。若物业管理不善,可能导致业主投诉、纠纷不断,甚至影响公司声誉。同时,房地产公司在经营过程中还需关注税收、劳动等方面的法律法规<sup>[2]</sup>。根据《税收征收管理法》《劳动合同法》等法规,房地产公司应依法纳税、合规用工,避免因违法行为而遭受处罚。

### 2.5 运营风险

房地产公司在运营过程中,面临着诸多挑战和风险,其中最为关键的当属项目管理、成本控制以及人力资源等方面的问题。项目管理作为房地产公司运营的核心环节,其复杂性和多变性使得项目管理难度加大。首先,房地产项目通常涉及众多利益相关者,如政府部门、设计单位、施工单位等,协调好各方关系至关重要。其次,项目周期长,资金投入大,如何确保项目按照预定进度推进,避免延期交付,是房地产公司必须面对的问题。此外,随着市场环境的变化,项目需求可能会发生调整,如何在保证质量的前提下,实现项目的灵活调整,也是一大挑战。成本控制是房地产公司实现盈利的关键环节。在成本控制方面,公司需要面对的主要问题是成本预算编制和执行的偏差。一方面,项目初期预算编制过于乐观,可能导致后期资金紧张,影响项目进度。另一方面,实际施工过程中,材料价格波动、工程变更等因素,也可能导致成本超出预算。因此,如何合理预测成本,加强对成本的动态控制,是房地产公司需要着重解决的问题。在人力资源管理方面,房地产公司需关注以下几个问题,首先,如何吸引和留住优秀人才,尤其是在竞争激烈的市场环境下。其次,如何合理配置人力资源,确保项目团队的稳定和高效。再次,如何建立有效的激励机制,激发员工潜能,提高整体执行力。最后,如何降低员工流失率,避免因人员流动导致的业务中断和培训成本。

## 3 风险管理策略

### 3.1 市场风险管理

对于地产公司而言,如何在其中准确地把握市场脉搏,有效地管理市场风险,成为了企业持续发展的关键。首先,地产公司应加强市场调研,通过对市场数据的深度挖掘和分析,从而对市场发展趋势有一个全面、准确的认识。在此基础上,地产公司还需对各类潜在客户的需求进行深入研究,以便在激烈的市场竞争中,精准定位自身产品的目标客户群体。准确预测市场趋势对于地产公司至关重要。通过对市场数据的持续关注和分析,结合公司的实际情况,

地产公司应建立一套科学、有效的市场预测体系。这样，在市场出现波动时，公司能够迅速做出反应，调整经营策略，从而降低市场风险。同时，准确的市场预测也有助于公司合理安排生产和销售计划，提高企业的运营效率。优化产品结构和定价策略是降低市场风险的重要手段。地产公司应根据市场需求和竞争状况，不断调整和优化产品结构，以满足不同消费者的需求。此外，合理的定价策略不仅能提高产品的市场竞争力，还能确保公司在市场波动时保持稳定的盈利水平。因此，地产公司需在充分考虑成本、市场竞争和消费者需求等因素的基础上，制定合理的定价策略。为了降低市场风险，地产公司还应加强内部管理提高企业的整体竞争力。这提升员工的职业素养和技能，优化企业的运营流程，企业的信息化水平，以及的企业风险管理体系等。通过措施，地产公司能够在市场中保持稳定发展，实现长期目标和可持续发展。

### 3.2 财务风险管理

房地产公司应拓展融资渠道，优化资金结构，加强资金管理，降低财务风险。融资渠道的拓展，可以降低企业对单一融资方式的依赖，从而降低融资风险。优化资金结构，可以提高资金使用效率，降低资金成本。加强资金管理，可以确保企业资金的安全，资金运作风险。房地产公司加强内部控制，规范财务，提高财务信息的真实性和度。内部控制的加强，可以有效防范财务风险。财务行为，可以提高财务合规性，降低违规风险提高财务信息的真实性和透明，可以增强投资者对信任，降低融资成本<sup>[3]</sup>。公司应注重风险防范，风险管理体系，提高风险管理。风险防范的重视，避免企业陷入财务困境建立健全风险管理体系，可以全面和评估财务风险。提高管理能力，可以有效应对风险。

### 3.3 信用风险管理

首先，房地产公司应设立专门的信用管理部门，明确各部门的职责和任务。这个部门负责评估合作方的信用状况，制定信用政策，监督信用管理的实施，及时处理信用问题。同时，公司还需要制定一系列信用管理制度，如信用评估制度、信用额度制度、信用期限制度等，确保信用管理的规范化和科学化。其次，房地产公司要加强与合作方的信用合作。在选择合作伙伴时，要进行全面的风险评估，了解其经营状况、信用历史、财务状况等方面的情况。对于信用良好的合作伙伴，可以适当提高信用额度，缩短信用期限，以促进双方的合作。同时，公司还需要建立完善的信用监控机制，定期对合作伙伴的信用状况进行检查，

确保合作双方的权益。此外，房地产公司还要加强自身的信用建设。公司需要建立健全的财务管理体系，保持良好的财务状况，提高自身的信用等级。同时，公司还要注重品牌建设，提高公司的社会声誉，增强市场竞争力。

### 3.4 运营风险管理

公司应建立健全内部控制体系，明确各部门的职责和权限，确保各项业务按照规定的流程进行。此外，公司还应加强内部审计，定期对各项业务进行检查，确保合规性。通过加强内部管理，可以有效防止操作风险和道德风险的发生。在培训方面，房地产公司应加强对员工的培训和教育，提高员工的专业知识和技能。应具备较强的业务能力、意识和合规意识。此外，还应建立健全激励机制，员工的工作积极性和创造力通过提高员工素质，可以因员工失误或缺乏专业知识导致的运营风险<sup>[4]</sup>。在技术方面，公司应加强技术的投入，建立完善的信息，实现业务数据的实时汇总分析。通过信息技术手段，提高公司的决策效率和，降低因信息不对称产生的风险。同时，公司应加强网络安全防护，防范泄露和网络攻击等风险。

## 4 结束语

房地产公司风险管理是一项系统工程，需要房地产公司从战略层面到操作层面进行全面考虑。通过识别和评估各类风险，采取针对性的风险管理策略，房地产公司可以实现稳健发展。然而，房地产公司风险管理是一个不断变化的过程，需要房地产公司不断调整和优化。在未来的发展中，房地产公司应密切关注市场环境和经济政策变化，不断完善风险管理体系，提高风险管理能力，以实现可持续发展。

### [参考文献]

- [1] 牟振兰. 战略转型背景下房地产公司财务风险管理探究[J]. 金融文坛, 2023(10): 126-128.
  - [2] 姜河. 基于模糊综合评价理论的工程施工进度风险管理研究——以某市房地产公司 S 项目为例[J]. 房地产世界, 2022(24): 37-41.
  - [3] 刘萍, 肖衡. 探究房地产公司财务战略管理问题与对策[J]. 中国市场, 2022(7): 151-152.
  - [4] 王欣雅, 张庆. 浅析房地产公司财务风险管理问题——以 W 公司为例[J]. 全国流通经济, 2021(28): 54-56.
- 作者简介：朱伟潮（1990.2—）男，广东省饶平人，曾就职于世界五百强房地产公司，区域公司财务副总，长期从事财会工作。