

房地产开发投资风险与应对策略

万银沙

重庆城市综合交通枢纽(集团)有限公司, 中国·重庆 401121

【摘要】房地产开发投资具体指在房地产综合开发等环节中投入资金,通过相关工作的落实获取投资回报。对于房地产开发来说,投资是重要的基础保障,有助于项目设计、决策、施工、销售等工作的有序落实,避免影响项目建设周期,推动城市各行业的稳定发展。但是在房地产开发投资过程中,容易受到政府宏观调控、市场需求变化等因素影响,一定程度上增加了投资风险的发生概率,同时一些企业会选择民间融资的方式,不仅需要支付很多利息,还容易面对大额资金无法全额偿还的情况。因此,需要建立完善的投资风险防控机制,构建健全的风险应对体系,以防出现投资结构不合理、商品房积压等发展问题,创设和谐稳定的社会发展环境。

【关键词】房地产开发;投资风险;防范策略

Real Estate Development Investment Risks and Countermeasures

Wan Yinsha

Chongqing Urban Comprehensive Transportation Hub (Group) Co., Ltd. Chongqing 401121

[Abstract] Real estate development investment specifically refers to investing funds in comprehensive real estate development and other links, and obtaining investment returns through the implementation of related work. For real estate development, investment is an important basic guarantee, which helps the orderly implementation of project design, decision-making, construction, and sales, avoids affecting the project construction cycle, and promotes the stable development of various industries in the city. However, in the process of real estate development and investment, it is easily affected by factors such as government macro-control and changes in market demand, which increases the probability of investment risks to a certain extent. In the face of large sums of money that cannot be repaid in full. Therefore, it is necessary to establish a sound investment risk prevention and control mechanism and a sound risk response system to prevent development problems such as unreasonable investment structure and backlog of commercial housing, and create a harmonious and stable social development environment.

[Keywords] Real estate development; Investment risk; Prevention strategy

1 房地产开发投资风险的主要类型与特点

1.1 系统性风险的特点及不良影响

进行房地产开发投资的过程中,通常会涉及到系统性风险,主要包含宏观经济环境风险及行业政策风险。针对宏观经济环境风险而言,因为房地产行业相对来说体现出很强的周期性,在具备良好的宏观经济发展形势的条件下,会提高人们的可支配收入,使得投资、置业等需求不断增多,为房地产行业带来强大的助推力,且城市化建设过程中,让房地产行业拥有更多发展机遇;立足于行业政策风险的角度进行分析,决定行业发展水平的要素不仅局限在市场供求关系方面,还受到国家宏观调控的影响,近几年,房地产行业相关政策的推出,包含收紧二套房贷、升级限购政策以及加大交易税征收等,加大了房地产行业的调控力度,然而在地方债务压力及土地财政现实的影响下,使得房地产的发展逐步趋向市场化。

1.2 市场性风险的特点及不良影响

除了系统性风险外,房地产开发投资需要面临的还有市场价格波动风险,与其他行业相比,房地产行业的生产周期相对较长,并且在工程项目建设初期以及最终建成并推向市场的过程中,容易受到市场偏好、供需关系等因素影响,以上要素在一定程度上决定了房地产项目的成败,针对产品建成后投入市场的价格而言,很难做到准确估算,立足于房地产项目建设成本的角度进行分析,建设工艺、人工成本、施工材料、市场规范等方面均会发生不同程度的变动,对产品价格产生影响。通常情况下,多数房地产开发过程中,避免不了会涉及到筹资,一些发展规模较小的企业无法通过银行借贷方式实现筹资,所以选择民间融资方式,此种方法不仅需要支付更

多的利息,还面临巨大融资风险。此外,项目建设各参与方均存在信用风险,包含设计单位、施工单位、勘察单位及监理单位等,很难做到对信用风险进行综合评估,增加了房地产开发的市场风险。

1.3 企业内部风险的特点及影响

房地产开发除了需要面对多元化外部风险外,还涉及到内部风险。首先,房地产开发企业需要面对财务风险,针对企业的资本构成而言,自有资本通常包括债务资本以及权益资本,具体指企业在经营管理中运用到财务杠杆,一旦企业在发展后期遇到无法预知的风险,容易引发法律困境、财务困境及经营困境,因此,企业需要增强财务风险考量意识,合理选择及适度调整资本结构;其次,决策风险在房地产开发企业的实际运营中占据较大比例,因为房地产行业与其他行业相比,体现出很强的复杂性及综合性,涉及到工程设计、材料供应、项目建设施工以及产品销售管理等多元化内容,同时与其他层面之间存在密切联系,包含金融机构、政府部门、消费者等,以上几方面在市场中相互依存,受到各类要素的影响,使得决策体现出很强的不确定性,因此,需要面对不同程度的决策风险。

2 房地产开发投资风险的有效防控路径

2.1 积极利用国家宏观政策进行调整控制

国家及政府部门的宏观调控直接影响房地产市场的稳定性,同时一定程度上决定了房地产开发项目投资的走向。为了有效维持房地产市场的秩序,国家及政府等部门出台相关政策,在此类政策实施的过程中,能够达到稳定房价的目的,避免出现大起大落的行业发展状态,且有利于避免房地产行业的过热发展。因此,房地产开发企业需增强宏观政策变化掌控意识,提高房地产

销售款项回笼效率,让企业的资金压力得到缓解,进一步满足房地产开发投资需求。

2.2 加大融资风险的防范力度

2.2.1 合理选择融资方式

开展房地产开发项目建设工作的过程中,应该选择合理的融资结构,同时保证融资渠道的合法性、可行性。通过总结分析行业研究数据,高负债、高利率是引发融资风险的主要因素,且容易给房地产开发企业的再融资带来阻碍,致使企业无法保证本金及利息的足额偿还,对企业的行业形象及社会影响力造成严重的消极影响。尤其针对房地产项目的建设前期来说,因为需要在拆迁土地过程中投入大量成本,所以,房地产项目无法启动的情况较为常见。为了有效规避以上风险,应该合理选择融资方式及融资机构,采用多种融资方式融合方式,如信托融资、抵押贷款以及开发项目贷款等,让资本结构得到良好地优化,实现对杠杆率的有效管控,进而达到降低融资风险的目的。

2.2.2 建立风险预警机制

针对房地产开发项目融资环节而言,财务风险的发生概率较高,防范此类风险的过程中,应该采用专业措施实现对房地产开发项目财务信息的动态监控,同时,强化财务人员的风险防范意识,引导其加强对风险责任相关知识的学习,正确理解财务风险的防范必要性。在此基础上,建立科学完善的风险预警机制,加大财务指标的对比分析力度,主要包含净现值、销售净利率以及投资净利率等,要求财务人员准确掌握企业的真实财务状况,及时发现与处理存在的偏差,降低财务风险的发生概率,突显风险预警机制的实际价值。

2.3 增强进度延误风险防控意识

2.3.1 构建协同化部门合作模式

进行房地产开发项目建设的过程中,通常涉及到很多专业,且需要建立相应的部门,并做好层次划分。进度延误风险在项目建设中较为常见,需要强化部门间的沟通交流意识,形成协同化工作模式,加强对工程进度要求的分析,事先做好与设计的对接工作,保证施工图纸的合理性、规范性,使得分项工程的深化图得到确认,包含电梯、铝合金门窗等。增强与设计部门的配合意识,强化各类材料样板的展示效果,如墙纸、玻璃等,掌握施工单位的工期进度,确保能够在工程设计要求的工期内完成建设任务。此外,重视与营销部的对接,有序落实样板房的选址及装修等工作,以此为前提,保证工作面移交工作的顺利落实。

2.3.2 调整与优化项目进度计划

为了在工程设计要求的工期内完成项目建设施工任务,应该做好施工人员的专业化培训工作,使其能够正确理解施工进度控制的重要性,重点解决施工中遇到的难题。增强项目施工组织管理意识,加大工期控制力度,帮助施工人员、技术人员、管理人员等深度理解工期目标,构建协同化施工现场进度反馈模式,管理人员需保证反馈工作的及时性、全面性,第一时间向领导部门反馈最为真实的信息,结合相关信息适当调整与优化项目进度计划,达到全方位控制进度延误风险的目的。

2.4 明确销售时机与做好定价调整

2.4.1 科学选择项目开盘时机

房地产开发项目的销售环节发挥着重要作用,企业需要合理选择开盘时机,为项目的后续运营提供基础保障。为此,结合市场调查结果,科学明确销售时间,依据市场需求及整体行情,进行价格调整,通过开盘时间的有效选择占据市场竞争中的主动权,强化房地产开发项目的吸引力,获得庞大的客户群体。通过以上工作的落实,有利于企业获得更高的利润,进而在房地产市场中抢占销售先机,提高企业综合竞争力。

2.4.2 全面落实市场调研工作

房地产项目开发无法在短期内实现,体现出很强的系统性与周期性,应该安排专门的工作人员进行市场调研,主要了解最新政策、发展趋势及市场需求等信息,结合政府部门的宏观调控政策,有序落实发展规划及内部环境调整工作,针对性创新销售方式,降低市场风险。同时,增强与第三方机构合作意识,合理设定代售点,通过对专业营销团队的利用,能够实现对潜在客户群体的挖掘,编制科学完善的营销方案,进一步提高房地产开发产品的销售量,达到有效防范项目营销风险的目的。

2.5 加强企业管理制度风险防控

2.5.1 重视安全管理风险防范

房地产开发项目建设中,避免不了会涉及到高空作业及其他高危操作,需要提高对安全生产层面的重视。始终坚持“安全第一”的项目管理原则,结合项目建设情况,建立科学完善的安全管理机制,构建健全的安全生产体系,进一步强化安全生产流程的规范性,保证安全生产方案的全面性。为了提升房地产开发企业的风险规避水平,应该增强先进科学技术及信息技术应用意识,构建高效的信息资源管理系统,拓展安全监管方式,实现对项目开发全过程的动态化监控。针对不同施工阶段开展信息化安全管理,有利于提高施工作业效率及工程质量,进而降低房地产开发安全风险。

2.5.2 加强质量管理风险控制

质量是房地产开发过程中需要重点考虑的要素,房地产开发企业应该保证质量管理落实到位,配合利用现代化管理方式,为各项规章制度的实行提供支撑。因此,要求所有参建人员强化自身的质量管理意识,不断提高自身的执行力,确保工程质量能够满足规范要求。此外,合理划分不同部门及岗位的质量管理责任,保证职能范围的清晰性,将质量责任机制细化到每个岗位、员工,在规定的期限内完成自身工作任务。同时,结合实际情况进行质量管理机制的动态化调整,制定切实可行的质量管控方案,确保各部门发展目标更加清晰,合理设置绩效考核指标,引入质量管理水平,从而激发所有员工的积极性,不断提高岗位工作效率,减少企业管理制度风险的发生。

结语

针对房地产开发投资风险而言,应该采用多元化的防范方式,通过风险预测、风险评估、风险识别、风险转移等手段,降低风险发生概率,减少因投资风险带来的经济损失。因此,房地产开发企业应该合理选择筹资方式,避免出现盲目融资行为,优先选用银行贷款方式或者抵押贷款方式,避免民间借贷行为带来巨大还款压力。同时严格管控工程设计、决策、施工、销售等环节,编制科学完善的风险防范方案,保证房地产开发产品市场价格的科学性,不断提高房地产开发企业的行业竞争力,推动行业稳定可持续发展。

参考文献:

- [1] 张颖. 浅议房地产开发经营风险分析与对策. 全国流通经济, 2018 (19): 86-87.
- [2] 余湘琼. 房地产开发项目投资风险控制思考. 市场周刊·理论版, 2020 (35): 11-11.
- [3] 林权. 房地产开发项目投资风险控制. 价值工程, 2019, 38 (11): 50-52.
- [4] 王和魏. 房地产开发项目投资风险研究. 技术与市场, 2021, 28 (11): 147-148.

作者简介:

万银沙 (1982-), 女, 重庆人, 本科, 中级会计师, 土地中心综合部部长, 研究方向: 房地产开发投资。