

DOI: 10.12361/2661-3263-06-09-152259

商品房地产项目经营管理中的风险管控研究

张坚钢

众安集团有限公司, 中国·浙江 杭州 310000

【摘要】随着社会经济的快速发展,房地产行业也迅速发展起来。当前,在我国房地产行业发展的同时,也面临着许多机遇。然而,在这一时期,房地产企业也将面对极大的风险和挑战,因此,必须不断提高房地产企业的经营风险管理,不断提高房地产企业的经营效率。本文从房地产企业经营和管理的角度出发,分析了房地产企业经营风险所存在的主要问题,并结合目前房地产企业对经营风险管理的重要性分析,对如何促进房地产企业经营风险管理的有效策略和健康发展进行了探讨。

【关键词】 房地产; 经营风险; 管理; 有效策略

Research on Risk Control in the Operation and Management of Commodity Real Estate Projects

Jiangang Zhang

Zhongan Group Co., LTD., Hangzhou 310000, Zhejiang, China.

[Abstract] With the rapid development of social economy, the real estate industry has also developed rapidly. At present, with the development of China's real estate industry, it is also facing many opportunities. However, in this period, real estate enterprises will also face great risks and challenges, therefore, we must constantly improve the operational risk management of real estate enterprises, and constantly improve the operational efficiency of real estate enterprises. From the perspective of the operation and management of real estate enterprises, this paper analyzes the main problems existing in the operation risk of real estate enterprises, and discusses how to promote the effective strategy and healthy development of the operation risk management of real estate enterprises in combination with the analysis of the importance of the operation risk management of real estate enterprises.

[Keywords] Real estate; Business risk; Management; Effective strategy

引言

随着社会经济和国家对房地产宏观调控,房地产企业越来越认识到,必须加强其经营风险管理,建立明确的风险管理体系,正确认识和分析各种风险因素,从而提高房地产企业的整体管理能力。因此,对房地产企业进行经营风险管理,既可以加深房地产企业风险管理的认识,又可以增强房地产企业风险控制的执行策略,促进其经营活动的积极作用,同时也可以提高房地产企业的工程建设质量,积累更多的成功经验,从而实现房地产企业整体经营的全面发展。

1 房地产经营风险管理的重要性

房地产公司由于其经营的各个方面和业务种类都比较

多,产生的各种风险也比较多,一些潜在的经营风险也比较隐蔽,所以做好房地产公司的风险管理就显得尤为重要。通过全方位、针对性地管理措施,可以增强企业在经济、政策等方面的敏感度、判断力和管理水平,从而减少企业资金链断裂的可能,降低房地产管理多个环节发生风险的概率,在做好风险控制的同时实现经济效益的最大化。因此,加强对房地产企业的风险防范,加强房地产企业的风险防范意识和防范能力,对于房地产企业的发展具有重要意义。

2 房地产企业经营管理所面临的风险

2.1 土地获取阶段的风险

土地获取是房地产经营管理的基本和关键,也是房地产

经营过程中最大的一个风险。开发商要建设住宅，首先要确定地段，然后才能取得用地的所有权，在此期间，政府要控制用地的供给，取得用地的所有权，必须得到国家的许可。这就是在土地价格变动的时候，将会直接影响到房地产企业的资产流动，而土地价格的变动将会直接造成房地产企业的财务危机风险。

另外，项目定位与区域不匹配可能导致市场需求的不足或者过剩。如果项目定位与区域特点、市场需求不相符，可能无法吸引到足够的目标客群，从而影响销售和盈利能力。因此，应了解目标区域的经济发展情况、人口结构、消费习惯等信息，评估该区域的市场需求和潜在客群规模。

2.2 房地产建设过程的风险

房地产的开发与施工所面临的问题和风险，是一个漫长的历程。房地产的开发和建设是一个复杂的过程且涉及环节较多，其不但要在房地产项目实施前进行实地的测量和实地考察，还要充分考虑到施工的人力和辅助设施对项目的工作效率和质量的影响。在房地产项目建设初期，公司在拿到了地皮之后，一般都会做一个全面地计划，详细地研究一下房地产的开发，然后才会进行投资。土地所有权的问题，如果开发商拿到了一块不适合开发的地皮，那么就会加大开发成本，导致收益下降。在建筑工程的各个时期，由于各种原因的作用，所产生的风险程度也不尽相同。一方面，施工企业很难对工程技术工人的素质、技术能力进行综合评估，从而造成人力、技术等方面的风险；而房地产项目的融资主要是从银行借款，如果信贷政策改变，很可能造成信贷紧缩，甚至出现融资困难，影响到项目的正常进度。另外，在房地产工程建设中，由于工程材料的价格差异和不确定性，很可能导致工程造价与工程造价之间的差异，导致效益下降。

2.3 房地产租赁销售过程中的风险

在房地产的经营观念里中，最后要靠租赁和出售房子来回收资金，这个过程比较漫长，但也不是一成不变的，政府很有可能会在税务、房产方面做出一些改变，这些都会对房产公司的租赁和出售产生很大的冲击，从而对公司未来的盈利产生不利的作用。市场环境的变化对房地产企业的经营造成了很大的影响，如利率变动、房地产市场低迷、经济低迷等。

2.4 房地产内部经营管理风险

首先是技术上的问题，随着现代技术的发展，房地产行业越来越节能，绿色环保，使用新的建材使建筑物的品质

得到了极大的改善。但是，由于房地产开发与销售之间的时效性差异比较大，如果没有能够及时采取新技术，那么就会面临着市场的劣势，从而导致大量的库存。其次是经营管理，一些房地产企业特别是中小型房地产企业，受经营成本、经营理念、经营模式等因素的制约，对经营管理的关注不足，甚至是对经营管理工作的管理不力。

2.5 房地产市场波动性较大

房地产投资的风险具有波动性，并非指在房地产市场出现的全部风险。然而，解决原有的风险也会增加对变异的控制难度。

3 房地产经营风险管理的有效策略

3.1 房地产开发前的风险识别

风险识别是房地产开发过程中管理投资风险的第一步。必须根据对自由房地产市场国家法律和条例的研究和理解，对潜在投资风险进行全面评估。特别是，房地产开发公司在做出投资决定时，必须全面研究和分析当前房地产市场的具体需求和供应情况，选择最具成本效益的项目投资，并在这方面开展发展活动。只有全面和准确地查明某一项目的业务风险，才能更好地衡量投资的可持续性，从而为进一步的风险管理奠定坚实的基础，促进项目的进展。在房地产开发项目中，风险识别是对房地产项目进行风险控制的首要步骤。要充分了解有关自由式房地产市场的法规，才能充分地评价潜在的投资风险。尤其是，房地产企业在做投资决策时，要对目前的房地产市场的特殊需要与供给状况进行综合地调查与分析，选出最经济有效的投资方式，并在此基础上进行发展。只有在一个特定的工程中，充分、精确地确定其运作的风险，可以更好地评估其可持续发展，以便为未来的风险管理打下一个牢固的基石，并推动该计划的进程。

3.2 房地产开发和建设过程中做好资金筹集规划

在房地产开发和建设进行资金筹集的时候，要明确债务不能过度，要在投资的初期就对整个项目的投资运行做出一个完整的规划和计划，同时要制定一个紧急方案来弥补投资的不足，同时还要对债务的类型进行归类和分析，这样才能避免出现短期的债务，而仅仅是长期的债务。

3.3 房地产企业加强对内外部经营环境的研究

如果不能对经营环境进行有效地研究，就会导致房地产的经营管理的失败。房地产经营环境的外部因素包括：经济、社会、文化、家庭、政治、法律、自然等多种因素，这些因素在一定程度上都对地产企业的发展和经营造成了不同程度的冲击。面对环境的影响与功能，将外部环境

与内部条件有机地联系在一起,制定符合自身特点的科学发展战略,努力培育和提升自己的核心能力,并且能够根据环境的不同而灵活应变,根据环境的不同而随时进行相应的调整,从而达到工程的投资成功率和风险控制的目的。

3.4 房地产企业提高经营风险管理的意识

在房地产项目建设过程中,要充分了解风险管理的重要意义,建立起对风险的管理理念。要加强对房地产企业的风险管理,首先要做到对市场的充分地尊重,要坚持以市场为指导,要仔细分析市场情况,及时把握市场变化,对企业自身以及所开发经营的项目做出正确的市场定位。二是要注重管理,要改变这种“不能马上带来效益”的误区,要从实际出发,根据实际的状况,不断地改进和完善管理制度,并把它贯彻下去。三是要注重质量,建设工程质量和服务质量是房地产发展的生命线,要加强质量和风险控制,才能增强其在市场上的竞争能力和社会认同。

3.5 做好经营风险管理的可行性分析

房地产开发企业在进行风险控制时,首先要对其进行可行性的分析。一是因为房地产与社会经济发展紧密相关,受到国家宏观调控的高度重视,需要对其进行目前和长远的宏观环境、经济、社会环境等方面的研究。二是依据房地产发展的产品性质,对市场的需要与顾客倾向进行分析,特别是目前的消费者不仅对住宅品质有较高的要求,同时购房者的消费习惯也越来越个人化,项目配套基础设施是否完备合理、房地产服务是否完善、绿化及人文景观是否到位等都成为影响消费者选择的重要因素,忽视对此的可行性研究,将使项目定位混乱,带来极大风险。

3.6 提高房地产管理水平

房地产公司要做好自己的经营管理,必须充分意识到自己既是开发商,又是服务者,在经营中房产的价格与房地产的管理水平有着密切的关系。如今,买房人对居住的环境和质量提出了更高的标准,如果物业管理的质量太差,势必会对房地产市场造成负面的冲击,甚至会对房地产公司的发展产生不利的作用。所以,在房地产开发的进程中,必须寻找一种能够适应广大业主要求的物业管理模式,并借鉴国外的成功案例来提升物业管理的质量。增强物业的风险防范意识在房地产企业的经营和管理中,不仅要对其经营情况进行理性的剖析,还要对其进行持续地防范。由于不确定的原因,如政府和市场,在经营中,房地产企业可以根据自身的经营状况,控制好自身的经营费用,减少由不同的风险导致的损失。例如,在房地产项目的初期,开发商可以通过适当地调节资本来调控项目的成

本;在工程招投标的过程中,为了尽量减少工程的重复建设,房地产企业应该通过对工程项目的的基本状况、技术水平等方面的详细调研和研究,并对其进行严格地管理,确保工程的质量,减少房地产经营中的潜在风险。

3.7 不断提高房地产销售水平

房地产的销售租赁是房地产管理的一个关键部分,是房地产企业长期发展的一个关键因素。对开发商来说,只能通过将房屋交付使用,然后卖出去,这样就可以回收资金,获得收益。然而,应指出,由于人民的物质条件日益改善,对房地产建设的要求也随之增加,为了达到业主的满意,不仅要解决业主的居住需求,还要不断改善自己的房地产管理。在销售租赁阶段,要想提高企业的经营业绩和销售水平,就要从改善客户商品和提高服务品质入手。在房地产的建设过程中,要想进一步刺激消费者的购物欲,就必须在强调产品的个性特征的前提下,对相关的配套设施进行改进,并在售后方面给予更好的服务。

3.8 增强房地产企业经营风险防范能力

增强房地产企业地风险防范意识是房地产企业进行风险管理的关键。因此,要提升房地产企业的评价和分析水平,制定一个合适的财务计划,以此为依据,对房地产企业进行综合评价,充分了解其利弊,进行市场营销的预测,发现在经营中存在的各种风险,从而为公司提供相应的对策和预防措施。因此,房地产管理要做到既要搞好人力资源管理,又要对造价进行合理的管理,加强对施工单位的管理和监管,以确保工程建设的品质。

4 结语

综上所述,在房地产企业的经营管理活动中,如何进行有效地风险控制,是一项十分必要的工作。房地产经营的风险是由于土地取得、开发建设、经营租赁以及其他一些无法预测的原因,同时,由于房地产经营管理中的一些问题,使得房地产管理的风险管理必须从宏观经济环境研究、市场调查预测、加强房地产管理、丰富经营销售手段、增强风险防范能力等方面做好房地产经营风险管理,确保房地产经营的稳定性与科学性。

参考文献:

- [1] 赵京京. 房地产工程管理中存在的问题及优化措施[J]. 住宅与房地产, 2020, 593(32): 84-85.
- [2] 李晓庆. 新常态下城市房地产管理的可行性探讨[J]. 中国房地产业, 2018(27): 64.