

房地产开发项目风险措施探讨

刘世宽

内蒙古青城房地产有限责任公司 010010

摘要: 2020年初,新冠肺炎让我们的生产生活被迫按下了暂停键,房地产行业也受到了较强的冲击,尤其是近两年某大、某创等大型房地产企业的相继资金链断裂等问题,为房地产开发项目又陇上了一层阴霾,如何在当前的发展局势下,更好地找到房地产开发项目的潜在风险,并开展有针对性的规避工作,是当前房地产行业研究的重难点内容。为此,本文将对房地产开发项目风险以及防控措施更为深入地探讨,希望为广大房地产从业人员提供一些有价值的参考意见。

关键词: 房地产; 开发项目; 风险分析; 应对措施

Discussion on Risk Measures of Real Estate Development Projects

Shikuan Liu

Inner Mongolia Qingcheng Real Estate Co., Ltd., 010010

Abstract: At the beginning of 2020, the new crown pneumonia forced our production and life to press the pause button, and the real estate industry has also suffered a strong impact, especially in the past two years. The problem has created another layer of haze for real estate development projects. Under the current development situation, how to better find the potential risks of real estate development projects, and carry out targeted avoidance work, is the current real estate industry research is important and difficult content. To this end, this article will discuss the risks of real estate development projects and prevention and control measures in more depth, hoping to provide some valuable reference opinions for the majority of real estate practitioners.

Keywords: real estate; development projects; risk analysis; countermeasures

当前,我国受疫情以及全球经济下滑等现实因素影响,我国房地产市场出现了较大的波动,房地产市场从增量市场向存量市场转变,截止到2022年4月末,全国可售面积达5.57亿 m^2 ,同比增长8.4%,可供1400万人居住,房地产市场去库存压力较大。在此情况下,房地产企业在开发项目过程中就显得尤为慎重,只有在有限的资金流下,找准发展方向,作出最正确的开发决策,才能屹立于当前复杂的市场环境中,才能在坚持房主不炒的前提下,让房地产企业实现良性发展,才能为老百姓建造放心、满意的好房子。所以说,房地产开发项目风险防控工作的顺利开展对于企业未来发展意义深远^[1]。

1 房地产开发项目风险分析

房地产企业自2018年以来,逐渐走向了风口,无论是刚需客户的住房需求,还是改善型客户的置换需要,

都对房地产市场的蓬勃发展带来了良性的成长空间,房地产开发项目迎来了新的机遇与挑战,许多资金进入到了房地产市场,带动了新一轮的发展。但由于我国房地产开发项目具有风险较大、周期较长以及操作较复杂等特点,当前确实在房地产开发项目中存在着一定的风险,亟待我们发现与解决。

1.1 房地产开发项目风险——政策因素

在房地产行业发展过程中,政策因素的影响是房地产开发项目风险中的重要内容,相关国内以及国际上对于房地产行业的整体评估以及发展期望,都会让房地产开发项目受到影响,最终影响到房企对于房地产开发项目的决策,有可能让房企产生一定的经济损失^[2]。在政策因素方面,可以从政府、银行、城市发展规划、资金流向以及环境测评等多方面进行考量,只有真正地摸清

楚不同时期、不同阶段,政府出台的房地产政策,银行制定的贷款利率、城市建设中的居住需求、房地产开发项目的资金投入以及国家整体环境发展规划等内容,才能对房地产开发项目中存在的政策风险进行有效的防范与规避,助力房地产开发项目的健康发展。

1.2 房地产开发项目风险——经济因素

市场环境、整体经济形势等内容对于房地产开发项目的影响也十分剧烈。当前我国房地产市场受疫情以及国际经济持续下行等因素影响,居民可支配收入降低,房地产市场需求度下降,购买力锐减,逐渐出现了供大于求的市场经济形式,在这种形式下选择进行房地产项目开发可能会承担的更大的风险,出现销售难度增加的情况,影响房地产企业资金流的正常运转,是房地产开发项目风险中的基础性内容^[3]。另外,当前部分房地产开发项目在实际运营过程中采取资产抵押向银行借贷等形式,维持资金链的正常运转,但在这种高杠杆的发展模式下,就如同“走钢丝”一样危险,当市场出现变动、或相关政策进行调整的过程中,极容易发生项目资金链断裂的情况,让房地产开发企业出现严重经济问题,房产也容易在此情况下,成为“烂尾房”,房产购买者陷入了无尽的痛苦之中。

1.3 房地产开发项目风险——资金因素

房地产行业需要进行前期大量的资金投入,无论是拿地阶段还是后期开发阶段都需要巨额资金予以支持。但在当前的整体资金环境中,投融资阶段可能会出现资方对于项目不看好而融资困难的问题,或是房地产商在进行资金投入过程中无法有效的进行资金收回的情况,资金流转不畅的情况时有发生。而房地产开发项目每日需要投入大量的成本进行房屋建造以及相关营销工作,在实际销售过程中存在着一定的难度与危机,而资金长时间短缺,最终将产生“暴雷”等严重房地产开发项目问题,让本已非常脆弱的开发资金链更岌岌可危,出现较大的资金风险^[4]。

1.4 房地产开发项目风险——自身因素

房地产公司通过建造房产,并向消费者进行销售来获得利益,实现房地产开发项目的收益,在这一过程中需要多种部门进行跟进,在这一期间如果管控工作进行的不彻底、不到位极容易产生房地产开发项目风险,从采购环节(如:采购人员从中“吃回扣”、采购产品不符合国家安全标准以及采购流程相对冗杂,采购时间较长无法满足实际建造要求等情况)、施工环节(气候因素、工人施工能力因素、建材质量因素以及当前疫情无法准

时开工等实际情况,对于施工工作带来极大影响)、财务环节(财务存在的最大风险,就是资金的短缺问题,但这一问题严重掣肘了房地产企业的可持续发展,甚至对其他环节的正常运营带来严重影响,可能让房地产开发项目出现停工风险)以及营销环节(作为重要的宣传销售环节,如何准确把握推货节奏,准抓市场脉搏,在产品提供上遵循多样性以及定制性特点,是房地产开发项目营销工作中的重难点问题,也是如何快速去化房地产开发项目产品的关键内容),对企业的可持续发展带来不良影响,如何提高相关人员专业素养,为老百姓真正地建造好房子,是房地产开发项目过程中自身存在的最大风险。

2 在当前形式下如何更好地应对房地产开发项目风险

针对于当前房地产开发项目中存在的实际问题以及可能风险,我们必须从可行性角度、关注度角度、风险管控角度以及专业人才培养角度等,开展深入研究,对传统的管理模式、管理制度以及人才培养等方面进行改革,在房地产开发项目前期做好更有针对性、效率性的发展规划,让决策达到最优化发展状态,有效应对房地产开发项目风险。

2.1 提高管理层对于信息收集工作的重视程度

针对于当前大部分房地产企业重后期营销,轻前期信息收集的现状,想要更好地做好房地产开发项目工作,就必须转变企业管理层的传统理念,使其充分认识到掌握各类信息对于房地产开发项目所产生的重要作用,明确宏观政策内容以及微观政策内容对于房地产市场所产生的深刻影响,应拥有更加敏锐的市场洞察能力,在纷繁复杂的市场环境中,制定最正确的决策,让信息收集工作发挥出更大效用,让企业触角更加敏锐地洞察市场的任何转变,进行及时的革新与调整^[5]。

为此,房地产企业一方面应建立专业化信息服务中心,每天对相关政策内容以及国际、国内形式进行专业化整理与分析,有效降低政策风险带来的发展阻碍,让房地产开发项目更具安全性,让房地产开发项目决策者在对各类信息内容进行不断地分析、比对后,找到更符合房地产企业实际需要的房地产开发项目决策,最大限度确保房地产开发项目可以为企业带来更大收益。另一方面,房地产企业在对相关信息数据进行收集整理过程中,也应进一步加强数据的了解分析能力,真正地从事数据趋势以及市场整体环境氛围分析中,对未来市场情况进行准确预判,为房地产开发项目风险评控带来准确信

息内容,最大限度减少因信息内容不足或是分析理解不充分等原因而出现的一系列问题,有效帮助房地产企业规避未来风险。

2.2 加强房地产开发项目可行性分析

房地产开发项目需要大量的资金投入,有时甚至直接关系到房地产企业的生死存亡,在房地产项目开发过程中,怎样进行投入,投入资金的数量以及全周期发展规划等内容,均为房地产开发项目中不可忽视的重要内核。加强房地产开发项目可行性分析,让房地产开发工作可以做到有的放矢,才能真正打赢这场战役^[6]。但当前,部分房地产企业在实际发展过程中的“一言堂”现象仍较为明显,整个企业听从老板意愿,没有真正地做到可行性分析等情况仍有发生,对于房地产开发项目的健康发展带来了一定的不利影响,甚至事关企业的生死存亡。房地产企业在风险管控过程中如何进行简政放权,让相关专业人员真正地进入到决策层,是房地产企业在发展过程中必须面临的重难点问题。

为此,在房地产开发项目前夕应对项目各种信息进行详尽、准确的收集与整理,通过大量实地调查找到该项目未来可能面临的机遇与挑战,制作SWOT分析规划方案,形成项目外部可行性分析报告。而在房地产开发自身方面还需要对开发内部的实际情况进行充分掌握,对项目自身资金情况、人力情况以及企业发展规划等内容进行掌握,在进行房地产开发决策前,最大限度的了解当前项目所面临的全面风险,对是否可行给予数据化分析,让房地产开发项目更具可行性。

2.3 建立健全房地产开发项目风险管控制度

正所谓“没有规矩不成方圆”,房地产开发项目工作的良好推进也离不开相关风险管控予以保驾护航。在房地产开发项目工作发展过程中,应建立健全风险管控制度,通过完善的制度体系,有效对风险进行预警与评估,让房地产开发项目在安全的范围下健康发展,为企业整体经济实力的提升做出突出贡献^[7]。而在房地产开发项目风险管控制度的建立过程中,应真正地了解市场环境,制定内部监管机制以及外部防控机制,真正地做到有的放矢,让房地产开发项目风险管控制度更好地发挥自身效用,为企业的健康发展提供助力,在这期间,相关房地产开发项目风险管控制度制定者,必须对市场情况进行准确把控,全面了解当前房地产项目开发过程中可能存在的潜在问题,并针对于瞬息万变的市场情况进行及时有效的革新,以保证房地产开发项目风险管控制度可以真正地满足地产开发公司的实际需要^[8]。

为此,房地产企业应结合自身企业发展特点,制定有针对性的房地产开发项目风险管控制度,以具体的制度内容对风险情况进行评级,将每一个项目根据外部因素、内部因素两大点,进行风险划分,并在这两大点内开展具体的研讨工作,让房地产开发项目风险管控制度更准确地反映出当前项目开发过程中可能出现的实际问题,并制定有针对性的解决方案,通过一级、二级、三级的综合评级结果,最大限度降低决策者可能出现纰漏等情况发生,让企业整体对风险内容有更快的相应与掌握,确保房地产企业在进行开发项目过程中,可以最大化规避风险,确保企业的健康运行。

2.4 提高房地产开发项目相关工作人员专业能力

房地产开发项目工作的健康发展,需要大量的专业人员予以支持,企业不仅需要测算方面、建筑方面、成本方面、采购方面、招投标方面等人才支撑,还需要前期定位等方面的精英人才,对房地产开发项目工作的顺利开展,提供智慧支持,这就要求必须提高房地产开发项目相关工作人员专业能力。但不可否认的是,由于房地产入门门槛较低等原因,部分房地产开发项目工作人员专业素养存在一定缺陷,虽然有较强的实践经验,但在理论知识学习上却应该进行深入学习,只有全面提高相关工作人员专业能力,才能真正地帮助房地产开发项目作出正确决策,实现企业的可持续发展^[9]。

为此,在房地产开发项目工作中,我们不仅要不断提高相关工作人员工作热情,通过精神上以及物质上的奖励,鼓励工作人员多发挥自身优势,为房地产开发项目风险的防控工作提供更多方案。同时,针对于不想提升自我专业能力的工作人员应予以一定的惩罚机制,制定相关的上岗标准,只有达到相关标准规定才可以继续开展相关工作,全面提高员工学习积极性,为企业储备高质量人才。另外,还需要不断加强相关工作人员的专业能力素养培养,以期为房地产开发项目风险管控工作提供专业化服务。最后,在房地产开发项目风险管控过程中,我们必须清楚地认识到此类工作对于企业可持续发展的重要意义,在进行人才培养方面必须制定相应的管培方案,通过大学毕业生直招等形式,真正地搭建起企业内部房地产开发项目风险管控人才队伍,制定相关“精英计划”,让企业拥有高质量、高水平、高忠诚度的房地产开发项目风险管控人才,为企业可持续发展提供强有力的帮助^[10]。

3 结束语

综上所述,本文主要对房地产开发项目风险以及防

控措施等问题进行了一系列探究。房地产作为我国重要的支柱性产业,对于国家经济发展以及人们生活改善等问题发挥了重要作用,对于经济高质量发展意义深远。房地产开发项目作为房地产工作的重要决策性内容,直接关系到房地产企业未来的发展态势,开发项目的好坏甚至对企业的可持续发展带来影响。只有充分关注开发项目风险并且进行及时有效的防控,才能更好地确保房地产行业的健康发展,实现房地产企业的良性运营,在坚持房住不炒的发展前提下,为老百姓建造满意的住区。

参考文献:

- [1]钟传祥.房地产开发项目融资风险及防范措施[J].中国科技投资,2021(17):119,130.
- [2]王希霞.房地产开发项目土地增值的税收风险及规避措施研究[J].财经界,2017(20):125-126.
- [3]王强.房地产开发各阶段的法律风险及其防范措施[J].法制博览,2022(1):62-64.

[4]邵艳丽.关于房地产开发项目投资风险控制的有效思考[J].消费导刊,2020(13):150-151,160.

[5]马全明.房地产开发项目投资的风险控制探讨[J].中国经贸,2017(8):240-241.

[6]周敬.房地产项目开发前期风险管理研究和实践[J].中国房地产业,2020(35):153.

[7]李彦勇,王磊,钱琛,等.基于SNA的房地产开发项目风险关联网络分析[J].工业工程,2017,20(6):9-15,38.

[8]罗云芸.房地产项目的风险控制建议探讨[J].建材与装饰,2022,18(5):124-126.

[9]周永攀,张强.房地产开发项目风险管理的探讨与分析[J].建筑工程技术与设计,2017(20):3636-3636.

[10]马丹.房地产项目开发的风险探讨——以某高校教职工住宅小区项目为例[J].现代商业,2020(7):93-94.