

浅谈中小房地产企业开发风险

方树新

(天津市北方龙丰置业有限责任公司 天津 300040)

摘要:随着国家土地、金融等调控政策力度的加大,房地产业又开始进入市场盘整期。对实力强劲的大型房地产企业遇到的可能是困难、瓶颈,但对众多中小型房地产企业而言,面临的却是困境,甚至绝境。

关键词:中小房地产企业 特征 风险因素 对策

中图分类号:F293

文献标识码:A

文章编号:1672-3791(2011)09(c)-0189-01

在房地产开发过程中存在诸多因素影响着开发最终结果,改善经营管理,增强竞争能力,强调风险管理有的放矢,是提高企业经济效益的关键。

随着国家土地、金融等调控政策力度的加大,房地产业开始进入市场盘整期。对实力强劲的大型房地产企业遇到的可能是困难、瓶颈,但对众多中小型房地产企业而言,面临的却是困境,甚至绝境。“地产的冬天”这一形象比喻更多的是指中小型房地产企业目前的处境。如何应对变化,如何在调控和竞争中抗击风险、立足发展,是当前中小房地产企业面临的最重要和最紧迫的问题。

1 开发风险的特征

风险是在特定的客观条件下,在特定的期间内,实际结果与计划结果的变动程度,这种变化程度越大,风险就越大。房地产开发项目的风险,实际上是开发商实施开发过程中固有的风险。

房地产开发风险作为一种客观存在的现象,明显地呈现出以下特征。

1.1 综合性

房地产开发涉及到企业内部的各个方面和企业外部环境的各种因素,是企业财务活动和经营活动过程中各种矛盾的综合反映。

1.2 模糊性

即不肯定性,表现为风险形成的模糊性和由于风险导致企业开发经营活动结果的不能事先肯定。

1.3 损失性

风险既有因财务管理无法预计或无力防止所致,也可能由于管理者决策失误,控制失灵而丧失了本应获得的利益。

1.4 补偿性

既然风险会带来损失,客观上要求给予经营者适当的经济效益以抵补承担风险产生的损失,即“风险报酬”。

1.5 激励性

风险与竞争是同时存在的,承认和承担风险,将把企业推向背水一战的境地,必然使企业为一个共同的目标,努力改善经营管理,增强竞争能力,提高经济效益。

2 导致开发风险的因素

2.1 政策环境与经济形势

房地产项目基本依靠银行贷款进行开发,国家金融政策的调整使开发企业融资困难,经营压力增大,房价波动导致市场观望程度增加。银行利率的波动也影响着房地产市场变化。当利率上升时,房地产开发的资金成本增加,消费者的购买欲望降低。生产成本增加,市场需求降低,开发利润风险增加。税金的强化征收、税种和税率调整,给房地产开发带来成本变动风险。如河

北香河不顾百姓利益,将大片土地“变性”后卖给开发商,在三四线城市开发住房的时候,开发商最怕遇到的是政策性风险。

2.2 房地产市场的发育程度与供求状况

市场供应量、市场购买力、市场价格等指标的动态和不确定,导致商品房供需之间的不平衡。商品房滞销,投资者将承受资金沉淀的风险。

2.3 开发时机的选择

经济运行有快速和滞缓交替出现的周期性特点,房地产投资也是有周期性的。从较长时间看,在投资收缩期、低谷期准备投资。在投资高峰期、恢复期大力投资,必能获得较大盈利,避免较大亏损。

2.4 开发地点的选择

房地产的不可移动性、区域性和个别性,决定了它所处的地理位置极为重要,房地产开发所涉及的地理环境条件,甚至在社会经济条件处于不断的变化发展过程中,这会使开发商经受着风险的考验,需要有一定的预见性。房地产市场是地区性的市场,当地房地产市场供求变化对开发商的影响要比整个国家房地产市场供求变化对开发商的影响大的多。

2.5 开发规模的确定

房地产开发过程是巨额资金投入的过程,对于中小型房地产开发商来说,资金的筹措是项目能否按期、按质完成的重要环节。房地产开发规模越大,开发商承担的风险也就越大。

2.6 开发周期的长短

房地产开发投资周期较长,其间既可能遭受由于物价下降带来的通货紧缩风险,也可能遭受因物价上涨而形成的通货膨胀风险。在房地产商品开发过程中,很难从一开始就能对整个开发期内各项费用和收益流动作出精确的估计,只能是大概的测算。开发期越长,各种社会经济环境条件发生变化的可能性就越大,各种费用特别是后期费用和房屋售价或租金就更加难以确定,风险也就越大。

2.7 营销方式的确定

项目建成后,房地产销售、出租或物业服务决定着项目投资收益的实现,是房地产开发风险最大的环节之一。营销策划是经营管理的核心,它的成败直接影响到成本能否收回、利润能否实现。价格过高会引起房地产销售困难,难以实现利润;而价格过低不仅会减少房地产利润,还可能致使消费者怀疑商品房的质量,从而影响房地产商在市场上的形象和信誉。

3 规避风险的对策

(1)建立企业经常性信息收集和处理机构,最大限度完善市场调查,了解项目开发相

关信息,细致优化开发方案,科学进行风险预测,论证最佳开发时机、开发类型和开发规模,预测开发项目的费用与收益。做好及时、准确的分析,为企业经营决策提供准确依据。

(2)创建一支会经营、懂管理、知法规的团队,企业决策层要具备一定的本行业专业、综合知识和风险识别、判断、处理能力,技术管理人员必须有计划、组织、沟通、协调能力,熟悉行业工作的基本规律,了解国家及地方政府相关行政主管部门颁布的法律法规、规范性文件规定。唯如此才可能避免开发风险,妥当当地处理风险造成的后果。

(3)规范项目管理,提高成本控制和合同管理能力,通过合理的清单报价,招标选择建设总承包单位,做到清单规范不缺漏项,合同确定计价调整标准,明确范围内固定报价不再调整,固定建设工期,明确工期延期处罚责任和标准,将预计有可能发生的损失直接摊入开发成本,在施工过程中加强项目建设过程管理,减少变更和签证,保证质量,控制建设成本,降低在建设期间由于社会经济条件的变化而带来的风险。

(4)利用计划管理、目标管理、过程监督、节点考核等技术手段,对风险管理过程实施“事前”、“事中”的有效控制,用实事求是的态度,科学地调整计划和应对措施,及时总结、关闭阶段性管理目标,是保证风险管理达到既定目标的有效途径。

综上所述,中小房地产企业的房地产项目开发建设是一个有较长周期的过程,项目的一次性、不可重复性特点和过程中太多的不确定因素,构成了项目过程的各种风险,风险充斥在每个过程之中。项目建设的过程实际上就是风险管理、规避风险的过程,而风险管理是靠企业的“团队”的力量,靠管理水平、管理经验、职业道德和知识水平进行的,每个风险的规避、缓和、转移都是综合管理的结果。因此,客观看待风险,对风险进行有效的管理,就会减少或规避风险对企业经营目的和效果的不利影响。战略的提升、品牌策略系统性的实施、管理策略的执行、项目管理模式的创新、业务流程体系的落实以及优秀团队协作机制的培养,将是中小型房地产开发企业规避风险、跑赢市场的强大保证。

参考文献

- [1] 张宇祥,等.房地产投资风险及防范策略分析[J].商业研究,2001.
- [2] 左斌.房地产营销及风险防范,2006.
- [3] 商业房地产投资分析与风险控制评估实用手册,2007.
- [4] 赵世强.中国建材工业出版社,2011(5).