

房地产项目开发风险管理研究现状分析

房晓敏

(中国海洋大学,山东 青岛 266003,青州市房地产交易中心,山东 青州 262500)

【摘要】风险管理是指如何在一个肯定有风险的环境里把风险减至最低的管理过程,当中包括了对风险的量度、评估和应变策略。房地产项目开发过程中不稳定因素太多,风险很大。因此,对房地产项目开发进行风险管理是很必要的。本文主要分析介绍房地产项目开发风险管理研究在国内外的的发展情况和研究现状。

【关键词】风险管理研究;房地产;项目

一、风险管理的形成

风险管理最早起源于20世纪30年代的美国。18世纪工业革命期间,法国管理学家亨利·法约尔(Henry Fayol)在其著作《一般管理和工业管理》中,正式把风险管理思想引入到企业经营领域。1963年,梅尔(Mehr)和赫奇斯(Hedges)合著的《工商企业管理》一书,为风险管理学系统研究的开始。1987年,美国项目管理学会PMI公布了第一个项目管理知识体系,将风险管理作为项目管理的一个重要组成部分。1987年,英国Chapman教授首次提出了概念“风险工程”,认为风险工程可以将各种风险分析技术集合起来,弥补了单一过程的风险分析技术的不足,使风险管理的目的更为明确,方式更加灵活,范围更加广泛,有利于在更高层次上大量应用风险分析的最新成果。风险研究领域日渐拓宽。进入20世纪90年代,西方国家的风险管理研究已经有了很大进展,基本形成了一个体系较完整的新学科和独立的研究领域。风险管理在企业管理实践中得到了广泛应用。随着新的评价方法的不断产生,对工程风险的分析也向综合、全面、多维方向发展。风险分析已经成为项目决策的主要依据。美国项目管理协会(PMI)在2000年版的PMBOK中明确将项目风险管理分为6个阶段:风险管理计划、风险识别、风险估计、风险量化、风险处理和风险监控。国外对于房地产项目风险的研究始于20世纪60~70年代,主要是在风险分析与防范、风险衡量、投资组合和风险决策等领域。查尔斯·H·温茨巴奇在《现代不动产》一书中对房地产投资风险进行了分析,并涉及到了投资组合问题,但是并没有更深入阐述其内涵。Gaylon.E. Greer在《房地产企业投资分析》一书中研究了不同类型的房地产投资收益及决策问题。P. Sindt在《房地产投资分析和应用》一书中研究了房地产投资分析问题,针对房地产投资风险做了全面的研究。综上所述,国外风险管理的理论研究无论在风险思想和风险评估方法上都比较成熟,而且伴随着世界经济全球化和一体化的发展,现代风险管理正朝着全面、持续和动态集成的方向发展,将更广泛地应用于各个行业。

二、我国的风险管理

我国对于风险问题的研究是从风险决策开始的,起步很晚。“风险”一词是1980年首次由周士富提出的。1987年,清华大学郭仲伟教授出版了《风险分析与决策》一书,标志着我国风

险管理的开始。1996年雷胜强主编《国际工程风险管理与保险》,本书在如何正确对待风险,辨识和分析风险,采取有效防范对策,甚至可以利用风险,为工程获取优厚利润方面有着较为详尽的论述。与此同时,本书也叙述了对风险的预测、分析、判断、评估及采取相应的措施,如回避、控制、分隔、分散、转移、自留及利用风险等全部活动。陈立文编著(2004)在《项目投资风险分析理论与方法》一书中从系统和过程角度出发,较全面地论述了项目投资风险的收益分析、变权分析、回归分析、可靠分析、概率分析、决策分析、模糊分析、模拟分析、网络分析、区间分析、系统分析和经济分析等理论和方法。陈秉正(2005)在《公司整体化风险管理》中认为:“风险管理是通过风险识别、风险评估和风险控制,能够以最低代价达到最低风险损失的管理活动。王家远,刘春乐(2007)在《建设项目风险管理》中提到,我国目前对风险分析方法的研究主要集中在资产定价模型(CAPM)、现金流量模型、融资决策博弈模型、层次分析法(AHP)及模糊数学法等方面。郭波、龚时雨、谭云涛等(2008)在《项目风险管理》中指出,项目风险管理是对项目全寿命期内遭遇到的能导致项目不良后果的风险进行管理,从而保证项目目标的实现。

1998年卢有杰、卢家仪编著《项目风险管理》,引起了国内对房地产项目风险管理的关注。1994年,陈佑启等编著《房地产投资风险管理及经营决策方法》,对房地产项目在投资阶段的风险管理起了较大的作用。

参 考 文 献

- [1]Henry Fayol(法). 一般管理和工业管理[M]. 北京:机械工业出版社,2007
- [2]郭捷,胡美新. 改进的项目风险模糊评价研究[J]. 工业工程,2007(5)
- [3]郭仲伟. 风险分析与决策[M]. 北京:机械工业出版社,1987
- [4]雷胜强. 国际工程风险管理与保险(第二版)[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2002
- [5]陈立文. 项目投资风险分析理论与方法[M]. 北京:机械工业出版社,2004
- [6]陈秉正. 公司整体化风险管理[M]. 北京:清华大学出版社,2005