# 论房地产开发风险

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-01-10

*1、房地产开发风险的涵义及其特征 2、房地产开发面临的主要风险 2.1 政治 风险 是指一个国家所处的国际国内政治环境变动（如战争、罢工、 社会 动荡）及相应的政策 法律 调整（如 金融 政策和财政政策变动、土地使用制度改革、住房制度改革）...*

1、房地产开发风险的涵义及其特征

2、房地产开发面临的主要风险

2.1 政治 风险

是指一个国家所处的国际国内政治环境变动（如战争、罢工、 社会 动荡）及相应的政策 法律 调整（如 金融 政策和财政政策变动、土地使用制度改革、住房制度改革），造成房地产开发商经济上的损失。对房地产开发商影响最为直接的是金融政策和财政政策。就金融政策而言，实行紧的货币政策还是实行松的货币政策直接影响开发者和购买者所持有的资本，影响项目的开发和出售。同时银行关于房地产方面的业务也会对房地产的需求发生影响。就财政政策而论，政府实行紧的财政政策还是实行松的财政政策，对房地产的税收政策，对住宅是实行福利供给政策还是实行对低收入阶层采取有限的补贴政策，政府对房地产的投资等，都会对房地产开发和需求发生影响。这一风险在我国尤其需要关注。

2.2 经济风险

是指由于经济形势（如市场需求、购买力、利率、税率、汇率等）变动导致房地产开发商经济上的损失。由于从可行性 研究 到楼盘上市的时段内，市场需求变动的可能性很大，消费者对户型结构及单元面积的偏好也会发生变化。原来的细分市场上该类物业还供不应求，而不久却可能大量积压，难免使投资收益远远偏离预期。通货膨胀时期，纸币贬值，价格全面上涨，房地产虽然具有一定的抵抗通货膨胀的能力，但其价格也会上涨。而人们手中持有的货币量是一定的，这样购买力相对下降，可能无力支付日渐升值的房地产，从而导致房地产企业开发的项目难以售出而承担风险。一般来说，房地产开发资金需要量大，完全依靠自有资金周转是非常困难的，通常需要采用外界资金，如向银行贷款和预售。以自己开发的房地产作为抵押获得用于该项投资的贷款时，如果不能按照抵押贷款协议规定的期限偿付本息时，就必须承担作为抵押品的房地产将可能成为他人财产的风险。采用预售房屋筹集开发资金时，如果不能按照预售协议规定的日期交房，就必须承担支付巨额的赔偿金的风险。

2.3 自然 风险

是指由于自然因素（如洪水、火灾、地震等）对房地产开发造成的影响，从而使房地产开发商造成经济上的损失。自然风险出现的机会较少，但是一旦出现，造成的损失是相当大的。

2.4 技术风险

是指由于 科技 进步、技术结构及其相关变量的变动给房地产开发商可能带来的损失。例如，由于科技进步可能对房地产商品的适用性构成威胁，迫使开发商追加投资进行房地产的更新、翻修和改造。由于建筑设计变动可能导致建安工程成本增加，从而影响项目形成后的租售。

2.5 经营风险

是指由于开发商因开发项目经营管理不善导致预期收益不能实现，或不足以补偿经营费用的可能性。该类风险主要归因于开发商主观上对开发成本、租金售价、开发周期以及资金筹措等的预测错误和决策失误。

3、导致房地产开发风险的因素剖析

3.1 政策环境与经济形势

房地产开发由于与国家经济形势紧密相关，因此，在很大程度上受到政府政策的控制。如：政府对租金售价的控制，对外资的控制，对土地使用的控制，对环境保护的要求，尤其对投资规模和金融的控制，以及新税务政策的制订，都可能对房地产开发商构成风险。在我国尤其需要关注。

经济繁荣时，由于各产业扩大生产，使房地产供不应求，房地产价格不断升高。而在经济衰退时，社会对房地产需求能力受到抑制，产品开始出现难以脱手的现象，此时，开发商的资金已经投入，形势的波动使其作出反映并进行调整是相当迟钝的，短时间内很难变化或找到其他替代者，从而会使开发商陷入困境。

3.2 房地产市场的发育程度与供求状况

在市场经济条件下，一个发育完善的市场应具备：信息充分、商品同质、厂商买者自由出入以及交易双方数量众多四个基本条件。而一个发育不充分的市场必然会给房地产开发商带来一定的风险。

从总体上讲，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。只要当地经济 发展 是健康的，房地产需求就不会发生大的变化。房地产开发的强度取决于潜在的开发商对租售收益的预期。当租金、售价因房屋供应短缺而上升时，开发商便会纷纷开发房地产，但由于开发需要一定的时间，待开发完成时，市场供求可能已发生了变化，致使开发的物业难以租售。

3.3 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。投资周期包括高峰—收缩—低谷—恢复四个阶段。在高峰期，国民经济迅速增长，经济处于高峰期，由于各产业扩大生产，使得房地产供不应求，房地产价格不断升高。在收缩期，国家紧缩银根，控制投资规模，社会对房地产需求能力受到抑制，产品开始出现难以脱手的现象。在低谷期，社会信贷关系进一步紧张使得 工业 和建筑业投资锐减，投资产品价格降低但难以出售。在恢复期，国家放松银根，降低利率，社会对房地产的需求量开始增大，价格逐渐回升，此时正是房地产投资的黄金时期。从较长时间看，在投资收缩期、低谷期搞企业兼并或作准备投资，在投资高峰期、恢复期大力投资，必能获取较大盈利，避免较大亏损。

3.4 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。房地产行业有句名言：第一是区位，第二是区位，第三仍是区位，可见房地产开发地点的选择对开发商至关重要。房地产开发商抢占中心或门户区位是普通常识， 问题 的关键是如何预测近期将形成的新的中心区位或新的门户区位。在繁华地段开发房地产项目将实现最大的开发利润，但这一范围可能已不存在一块可供开发的土地，开发商只好为获得更大的选址范围而放弃一部分利润。同时，房地产开发所涉及的地理环境条件，甚至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。开发商若能及早投资开发具有价值增长潜力的地块，则几年后将会获取较大的利润。

3.5 开发类型的选择与开发规模的确定

房地产开发过程是巨额资金投入的过程，从购买土地、工程建设到推出广告、上市销售或出租，均需要投入大量的资金。而作为开发商，通常难以完全用自有资金来完成一开发项目。一般都是在投入一笔启动资金如地价款或前期费用后，通过各种借贷、预售等融资手段来筹集开发资金，滚动开发。所以，对于房地产开发商来说，资金的筹措是项目能否按期、按质完成的重要一环。房地产开发规模越大，开发商承担的风险也就越大。

3.6 开发周期的长短

房地产开发及交易需要较长的时间，尤其是对于大中型开发项目，从寻找机会、可行性 研究 、购买土地、勘测设计、筹措资金、前期准备到工程施工、竣工，以及制订价格、推出销售及签署成交合同，往往需要几年时间才能完成。在房地产商品开发过程中，很难在一开始就能对整个开发期内的各项费用和收益流动作出精确的估计，只能是大概的测算。而在这一较长的开发期内，房地产市场的供求变化，消费者喜好的改变， 社会 经济 形势的兴衰，国家有关政策的调整，物价的涨跌，汇率及利率的变动都将是难以精确预测的。可是房地产项目一旦确定，资金一经投入，就很难根据情况的 发展 而加以改变和调整。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。

此外，开发商的素质、开发方式的确定也是导致房地产开发风险的重要因素。

4、处置房地产开发风险的具体措施

4.1 事先有效避开风险源地

例如，放弃某地区的房地产开发以防止市场风险。通常是，预测到在某边贸地区长期效益不能保证或某个地区将有 自然 灾害频繁发生等而作出的决策。有效地避开风险源地可完全解除某种风险，但意味着同时也放弃了从事该活动所带来的利益，故此种避免风险的措施，要受到一定的限制，即使采用，也应在前期工作阶段尽早作出，这样可大大减少不必要的风险投资费用。

4.2 采用多样化（或组合化）投资

就是把资金有选择地投放到不同类型的房地产开发项目上。可投资建造不同收入层次居民所需的不同类型住宅、写字楼、商店和娱乐场等，以减少未来收益的不确定性。因为各种不同类型房地产的开发风险大小不一，收益高低相应不同。一般而言，开发项目收益率相对较高的风险大，开发项目收益率相对较低的风险小。如果资金分别投入到不同的房地产开发项目，整体开发风险就会降低，其实质就是用个别房地产开发的高收益去弥补个别低收益的房地产损失，最终获取一个较为平均的收益。房地产多样化投资的关键是如何合理地确定投入不同类型的房地产的资金比例，使得即可降低开发风险又可获取较高的收益率。

4.3 以财务方式控制风险

4.4 对房地产市场进行全面的调查，作出 科学 的预测

要仔细 分析 房地产开发周期并预测其变动，以选择最佳开发时机；分析房地产开发所涉及的地理环境条件并预测其变化，以及早投资开发具有价值增长潜力的地块；要了解国家政策并预测国家未来对房地产政策有何变化，是限制还是鼓励，同时，要分析社会对房地产市场的需求类型和需求量并预测其变化，以确定开发项目和开发规模；要利用一切可能得到的信息资料，充分考虑到其他开发项目的竞争，尽可能准确地预测拟开发项目的费用与收益。

4.5 在工程完工前，就与租户、客户签订租约或预售合同

这样，工程完工后房地产空置的风险，租金下降的风险，售价跌落的风险，都可通过预租预售的安排来避免。当然，预租、预售时，还应注意一个 问题 ，这就是开发商的风险降低意味着与其交易的客户的风险提高。所以，开发期越长，其他行业的客户就越不愿意与开发商签定固定价格的合同。若要预租或预售，则租金、售价就会被压得较低。

4.6 通过签约尽量固定那些对利润敏感的变量

例如，利息支出增长的风险可通过签定固定利率贷款合同来减小；建造费用增加的风险可通过与建筑 企业 签定固定预算合同来减小；工程不能按期完工的风险可通过承包合同中延期罚款的条款来降低。

4.7 尽早完成开发项目，以降低在开发期内由于社会经济条件的变化而带来的风险。并在开发过程中加强项目管理，控制成本，保证质量。

此外，还应根据开发的需要有针对性地对从事房地产开发的人员进行培训。根据开发商自身的资产负债能力与获取资本的能力，合理确定开发方式。

参考 文献

[1] 李启明等编著 房地产投资风险与决策[Ｍ] 南京：东南大学出版社，1998

[2] 张宇祥等 房地产投资风险及防范策略分析[Ｊ] 商业研究，202\_（1）

[3] 徐顺喜等 开发商决策论[Ｍ] 北京： 中国 建筑 工业 出版社，1996

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！