# 中小房地产企业风险测量与评估

来源：网络 作者：紫云轻舞 更新时间：2024-01-16

*内容 摘要：风险的测量和评估就是指对风险发生的概率及其 影响 程度做出定量的估计，并确定某些风险因素变化幅度和范围。本文运用非线性盈亏平衡 分析 法、敏感度分析法和事故树法三种风险测量和评估 方法 对中小房地产 企业 风险进行分析。关键词：...*

内容 摘要：风险的测量和评估就是指对风险发生的概率及其 影响 程度做出定量的估计，并确定某些风险因素变化幅度和范围。本文运用非线性盈亏平衡 分析 法、敏感度分析法和事故树法三种风险测量和评估 方法 对中小房地产 企业 风险进行分析。

关键词：中小房地产企业 非线性盈亏平衡法 敏感性分析 事故树 风险评估

非线性盈亏平衡分析法下中小房地产企业风险分析

盈亏平衡分析法就是通过确定盈亏平衡点，找出拟开发项目建成以后的盈亏界限，确定合理的开发面积，了解项目承担风险的能力。根据建筑成本及销售收入与销售量之间是否呈线性关系，盈亏平衡分析又可进一步分为线性和非线性盈亏平衡分析；在实际房地产投资中经常会遇到的情况是开发建筑面积与成本并不成线性关系。房屋销售也会受到市场和消费者的影响，销售收入与销售量也不呈线性变化关系。项目总成本与建筑面积不成正比的原因有两方面：一方面是项目的规模 经济 性，即项目达到一定的经济规模后，面积增加，单位建筑面积的成本有所下降；另一方面是项目的规模不经济性，即当项目规模超过某一限度时，正常的建筑材料、动力设备、机械设备等已经不能保证供应，正常的生产班次也不能完成任务，需加班加点，增加劳务费用；因而成本函数也变成了非线性关系。

从图1可看出，有两个盈亏平衡点，有一个最佳盈利建筑面积点Q0，这与线性盈亏平衡不同，因此并非建筑面积越大，盈利越多。通过以上的分析不难看出非线性盈亏平衡分析的优缺点：优点：中小房地产企业对开发项目一方面需要对项目的一些主要参数如销售量、售价、成本做出估计，另一方面某些经济数据如总投资额、收益率还不容易确定。因此，运用非线性盈亏平衡分析法对高度敏感的销售量、成本、利润等因素进行分析，有助于了解项目可能承受风险的程度；缺点：非线性盈亏平衡分析不能揭示产生项目风险的根源，虽然我们知道降低盈亏平衡点可以降低项目风险，但是如何降低，应该采取哪些措施或通过哪些有利途径可达到这个目的，盈亏平衡分析法没有给出答案。

基于敏感性分析法的中小房地产企业风险分析

（一）多因素敏感性分析

为了确定有哪些因素影响目标指标（包括净现值、内部利润率、投资回收期等），我们一般选择投资总额、经营成本、销售价格、销售量等作为可能的影响因素；单因素敏感性分析是假设只变动一个影响因素，其他因素不变；而多因素敏感性分析则允许多个影响因素同时变动，以查看综合影响后，目标指标的变动趋势和程度。本文认为针对中小房地产企业经营的项目而言，不确定性因素往往是同时变化的，不存在单因素变动的可能，因此下文将以一个案例运用多因素敏感性分析法进行分析。

假定某项目的初始投资为85000元，年租金收入为17500元，年经营费用为1500元，项目寿命为10年，资产残值为1000元，基准收益率为13%，现在就初始投资和各年租金收入对该项目进行双因素敏感分析。

设X=初始投资变化的百分数；Y=同时改变的年租金收入的百分数

则净现值NPV=-85000（1+X）+17500(1+Y){1/1+13%…+…1/（1+13%）′°}-1500{1/1+13%…+…1/（1+13%）′°}+1000/（1+13%）′°=4765.8-85X+94Y

斜线以上的区域表示NPV>0；斜线以下的区域表示NPV<0。图2中△AOB表示初始投资增加而年租金收入减少时，NPV仍大于零，但这个区域面积很小。

（二）敏感性 分析 的优缺点

优点：通过敏感性分析，可以找出 影响 项目 经济 效益的关键因素，使项目分析人员将注意力集中在这些关键因素上，必要时可以对某些最敏感的关键因素重新预测和估算，并在此基础上重新进行经济评价，以减少投资的风险。

缺点：敏感性分析不能表明这种风险的发生概率有多大，无法定量测出风险值的大小。对于不同的项目，各个不确定因素发生相对变动的概率是不一样的，因此两个同样敏感的因素，在一定的不利的变动范围内，可能一个发生的概率很大，另一个发生的概率很小，这也是敏感性分析解决不了的。

基于事故树分析法的中小房地产 企业 风险分析

决策树法是一种用来分析和进行风险估计的 方法 。决策树法主要适用具有某些可以确定的结果的 问题 和多阶段决策分析；在运用中通过不断的“剪枝”，最终确定最好的决策方案。基于决策树原理演化出了可以针对中小房地产企业风险分析的事故树分析法。

通过事故树分析法，可以利用树状图形由上朝下分枝，越分越细的特点，事先对可能引起房地产投资风险损失的风险事件进行 研究 ，对引起风险事件并导致风险损失的各种原因进行逐级详细分析，最后确定风险因素。在房地产投资风险识别中，事故树分析法不但能查明开发项目的风险因素，估计出导致风险事件的各个基本事件的主次程度，还可通过运用数理统计等相关知识和 历史 资料求出风险事故发生的概率。一个可能的住宅滞销的潜在风险事故树见图3。

例如，如对某住宅销售风险的识别可通过图3所示的事故树来识别：房地产产品滞销的原因可能是因为开发商投资决策失误和营销策略不当等，而投资决策失误又可能是因为投资时机、物业位置和物业类型等选择不当，逐级往下，越分越细，最后形成一个事故树，房地产滞销的风险因素也就全部识别清楚了。

参考 文献 ： 2.鲍道琴.浅谈房地产开发项目的风险控制[J].中国市场，202\_

(7)

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！