# 实践报告广东真情房地产开发有限公司实践报告

来源：网络 作者：静默星光 更新时间：2024-06-14

*广东真情房地产开发有限公司实践报告——以领世郡项目投资风险分析为例引言企业投资中不可避免的会遇到风险，本文结合实践活动，以广东真情房地产开发有限公司领世郡项目为例，分析其投资中可能存在的风险。文章首先对领世郡项目进行了概述，其次指出领世郡项...*

广东真情房地产开发有限公司实践报告

——以领世郡项目投资风险分析为例

引言

企业投资中不可避免的会遇到风险，本文结合实践活动，以广东真情房地产开发有限公司领世郡项目为例，分析其投资中可能存在的风险。文章首先对领世郡项目进行了概述，其次指出领世郡项目的投资风险，最后针对这些风险提出相应的措施。以期降低企业风险，促进企业的进一步发展。

一、企业概况

广东真情房产在2024年6月中旬投中了领世郡这个项目的地块，并做出如下规划，一地上用地建设238700平方米的建筑，二地下用地94900平方米，一共用地183600平方米，单建筑占333600平方米。此项目位置在天津西青津港路东，地皮是用来建设居民住房的，项目地块占地面积大，四面分别邻近，居住区、津伟道、一片空地和津兴道。此地块未来发展趋势良好，交通便利，即靠近高速路还靠近地铁线，并且周边基础设施完备。

现阶段广东真情房产对上述地块抱有极大热情，是着重开发的一个项目，这时就适合用AHP中有关模糊边界、不定量数据，把它们定值，方便计算的方法来评价。最后算出此项目存在很高投资风险，需要公司对这项计划开展防范风险措施。

二、实践岗位介绍

笔者在实践工作中，主要是对该项目的投资活动进行分析。具体来说，在工作中，主要分析其投资周期、投资成本、投资项目的具体情况，以及投资中各个阶段的风险。

三、实践心得和体会

在实践活动中，笔者对该项目进行了全面的分析，其中存在的风险情况如下所示：

1.和大多数房地产项目一样，其具备有以下共有风险：

（1）投资周期长。关于房产投资这一方面，一般来说，开发商对所准备投资的项目开发时间长短，直接影响着投资后收益。投资一个项目，要从多方面考虑此项目的继续性，如从前期考虑，挖掘机会、项目是否可进行，后期考虑施工时具体需要进行什么

样的规划，最后完工后给房屋制定一个合适价位、客户进行购买时买家和卖家之间签订合同制定等。所以所，一个项目需要很长时间来制定，完成这个计划需要更长时间。这样看来如果投资者在制定项目计划时所用时间太长，那么项目在长时间中发生改变的可能性更大，投资者在这种变化下往往无法预测未来变化趋势，容易出差错。并且，如果确定了这个项目，资金快速注入建设，一但出现问题很难调节未来变化情况。

（2）投资成本高

。房屋是人类的避风港，每个人都需要的物质条件，作为生活中必不可少的产品，虽然它的市场价值很高，但投资的金额也很高，从几百万到上亿元不等。并且，房地产这个项目，在没有建造完之前投资者不仅不能过得利润，还要为中间出现的一些问题进行重新规划，又要投入一大笔钱财。

（3）投资项目无法移动和个别性。土地是固定的，它不可能因为位置不好随意变动，无法移动，因为土地的无法移动使得建设在土地上建筑物也无法移动，固定在土地所在位置，总体称为不动产。房地产商投资的就是房屋，而房屋固定性就是它不同于其他产品的特点。

2.项目投资过程一般中有三阶段风险，一是房屋建设，前期，中期和后期。

领世郡项目投资风险一般历经三个阶段，分别在建设前期，建设中期和建设后期。

其中前期主要有，融资风险和项目位置风险两种，中期包括，涉及风险、控制成本最低化风险、管理风险、技术结果是否符合标准风险这四种，后期主要是市场波动风险、销售价格过低无法回本，过高没人买的风险等。

前期风险包括融资风险、项目地点风险；建设中期风险包括涉及风险、成本控制风险，管理风险，技术质量风险；建设后期风险包括市场变化风险、销售价格风险等。

这三种风险中，据计算表明，前期风险是三种中最危险的一种，并且其中融资阶段的风险大于其他几种前期风险，所以，广东真情房产需要特别关注一下公司融资阶段，注意此阶段是否合理，是否有安全保障，前景预测有没有规划。

建设前期风险对整个的投资风险影响程度最大，而在建设前期的风险因素中，根据计算的权重，得出融资风险在建设前期风险中的影响程度最大，因此，广东真情房地产开发有限公司的融资情况需引起投资者的重视。

3.融资风险：真情房产将自身拥有的资金投入到项目中是不合理的，而且此公司的母企业在后续中没有给予资金帮扶，所以公司只能通过融资的方式取得后续工程所需资金，以保证工程顺利进行下去。真情房产以往大多数工都是先用开发工程预期取得的利润偿还以前项目融资贷款，同时再次用等同价值或者更好价值的地皮作为再次贷款抵押

品，这种做法公司从2024年开始，并且2024年再次启用。这说明，如果公司在无法预知未来销售利润的情况下，是不能用自身拥有资金来偿还通过融资方法取得的贷款，这样公司就不能确保方式占比呈现缩小形式，这时公司只能依靠建设项目的预期收入来还融资方式借来的钱。房产这种投资项目相比其他来说经历时间长，这种时间往往也是不确定的，多种不确定因素最终导致真情房产在资金融资方面遇到的麻烦遇到预知，由此可以确定，这家公司存在很大程度的融资风险。

4.成本控制风险：预测成本时，往往不能达到准确计算，这也是投资项目无法达到精确核实的原因之一。未来是不可预知的，就算能够通过一些比例计算，风险预计，那也得到的是不稳定预计，我们没有办法想到以后出现的所有情况，同样，真情房产在建安费用中就有这些问题。公司开发每个项目产生的建安费用同时需要追加投资，这其中除去无法预算固定资金需求量外，人工费用也是很大的开销。但是根据我国关于人口红利来看，这项优势已经逐年下降，劳动者工作不在只拿很少的工资，所以人工费用就会产生预测错误。同时，工程建设中材料使用的实际情况要比预测的多，材料费用的增加最终使得建安费的增长。

5.管理风险：

管理就宏观方面来讲是多层次的，公司上上下下不能脱离管理，但是管理制度如果不好就反过来影响公司未来发展。而真情房产是一个没有专门从事管理职位员工的公司，这一点对企业中许多工程来说，十分不利。一个房地产公司的项目，就是把房屋变为主体，这样一来，就出现了这样的问题，房屋出租和销售的管理问题。

6.存货风险：

真情房产在2024年后期一共储存了83.71亿元的货资，在总共投入的资产中占了69.26%，其中已经完成工程开发产品为2.02亿，为建成工程有81.63亿。公司在2024年主动购买地皮准备项目储备，2024年储备项目建设进程顺利且投入的资金越来越大，公司建成工程，如大寺心家园房区、天房海河碗房区，虽然已经开盘，但是还没有进行结转。现如今，真情房产还储存着大量货存。公司各工程都没有专门设置管理项目的单位，房屋没有合理的出租和销售支配，只能预测房子再销售中获得利润大小，这种情况下，公司没有办法确认项目带给自身的具体利益，在不能保证其销售率的情况下，也就无法准确定位其销售收入。广东真情房地产开发有限公司的地产项目上都投入了大量资金，一旦发生房子与销售脱节的状况，势必造成房地产商品积压和资金积压，加之公司的租赁业务又相对较少，销售的不稳定将直接导致公司的营业利润。

四、对实践单位改进的意见和建议

针对以上风险，笔者对实践单位的意见如下所示：

1.风险转移：风险控制的一种手段表现形式是风险转移，在经营实践中有些投资活动对投资风险无法进行有效防范，投资者可以采用风险转移的方法保护自己。风险的发生概率不会成为主要的关注点，所以对风险的发生概率进行降低不是风险转移方法的目的，也不会去限制不利后果的发生，这种方法的宗旨是，在投资风险事故发生时，损失被分解，把其中的一部分转移到项目以外的第三方。

广东真情房地产开发有限公司可以找自己的母公司做强大的后方支持，让母公司为项目做风险担保，项目一旦发生风险事故无法偿还金融机构的贷款资金时，广东真情房地产开发有限公司可不必将抵押的地块真正交付出去，而是找母公司借款偿还融资贷款，同时和母公司签订借款协议，约定公司在有能力偿还母公司的借款时要及时还款，必要时可计算利息。在以后的投资项目上，最大限度减少抵押方式获得的融资贷款，尽量寻找母公司出面解决融资问题。

2.完善财务系：广东真情房地产开发有限公司资金的管理模式为与母公司的资金对接，公司所有的资金都归母公司统一调配，广东真情房地产开发有限公司必须自行解决其资金问题。因此，广东真情房地产开发有限公司需建立完善的财务系统以保证公司的财务运作得以顺利进行。

如果

广东真情房地产开发有限公司的项目发生风险事故，广东真情房地产开发有限公司可用自留资金解决一部分风险损失，如果损失过大，超过公司可承担的范围，公司可向母公司提出申请，进行求助。但与此同时，广东真情房地产开发有限公司应建立财务预警系统。

3.做好成本预算：根据

广东真情房地产开发有限公司项目的成本预算投入资金与实际投入资金的比较，在对任务书进行设计时，合理制定造价的限制额度，并与设计费相联系，用此方法牵制

广东真情房地产开发有限公司的成本预算。

特别是在材料费的用度上做到严格预算，预留出相对足够的资金以满足后续实际突发情况。

5.加强投资项目管理：公司的多个项目缺乏相应的管理，应设置专门的管理人员对项目设计合理的规划方案。广东真情房地产开发有限公司将好多项目的房子全部定性为待售，并没有待售，并没有待租选项，管理人员应根据项目的实际情况以及市场需求制定合适的租售方案。

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！