

# 房地产开发全过程风险及防控的分析

郭恒

DOI:10.32629/bd.v4i6.3387

**[摘要]** 房地产项目关乎百姓生活,是现代国家建设中的重头戏。房地产作为一项综合性的产业,涵盖了项目投资、财务税收、工程建设、设计研发、招标采购、营销等多个专业和领域,房地产行业的发展并不是一帆风顺的,也是存在着各种问题和困难的,可以说是发展机遇与发展困难并存。因此,加强房地产开发过程的全方位风险控制,提高项目抗风险能力,也是房地产开发过程中的重要内容。鉴于此,文章就房地产开发全过程风险及防控进行了分析。

**[关键词]** 房地产开发; 全过程; 风险防控; 措施分析

在房地产项目进行开发与报建的全过程当中,风险时时刻刻都有可能发生。不同阶段发生风险的概率以及种类各不相同,因此相关的工作人员要想防止有关风险的发生,就必须要对全过程当中可能会发生的风险进行全面的分析,同时对造成这些风险的原因有一个清楚的了解以及掌握。

## 1 房地产全过程管理

全过程管理又叫做全生命周期管理,是指管理产品从需求、规划、设计、生产、经销、运行、使用、维修保养、直到回收再用处置的全生命周期中的信息与过程。它既是一门技术,又是一种制造的理念。它支持并行设计、敏捷制造、协同设计和制造,网络化制造等先进的设计制造技术。

## 2 房地产企业的特点

### 2.1 资金密集性很强

房地产企业是一个资金密集的行业,一个项目从设计到施工以及销售,其资金需求少则需要几千万元,多则几亿元到几十亿元不等。前期的资金投入是房地产项目顺利开展的必要保障,也是房地产项目开发的关键所在。资金的不足会严重影响项目的发展进程,这是目前中小房地产企业所面临的重大挑战之一。除了资金的大量投入之外,对现有资金的利用和分配也对房地产企业的发展有着至关重要的影响,因此房地产企业还应结合自己的实际情况,加强财务部

门的建设,提高资金的利用率,加强企业内部的成本管理。

### 2.2 管理密集性强

随着时代的不断发展,房地产企业的人员分工也越来越明确,目前市场上存在着较多的项目评估公司、策划设计公司、设计公司、建筑公司、装饰公司、物业管理公司等,这些公司为房地产企业的不断发展提供了极大的便利。但是如何将这些公司有效地利用起来,使其能够有效合作,共同致力于房地产企业的发展,这成了当前房地产企业面临的重大问题之一。因此,房地产企业应加强企业的管理能力,使各个部门能够达到有机的协调和统一,为房地产企业的不断发展和壮大提供有力的保障。

### 2.3 具有很强的周期性

房地产企业一个项目从设计、贷款、施工到销售至少需要几年时间,其生产周期相对较长,其中可能出现的不利因素较多。因此,房地产企业要加强对各种突发情况的应对能力。此外,房地产企业的各个环节之间密切联系又相互制约,房地产企业还应加强对各个环节的整体把控和有效控制,使各个部门能够各司其职又相互合作,共同提高房地产企业的经济效益。

## 3 房地产开发全过程存在风险

在实际的房地产开发过程中,从开发的阶段性工作分析,存在的风险主要是体现在以下几个方面:

### 3.1 投资拓展存在的风险

地产开发公司在获取土地过程中,现阶段大部分是通过网上竞拍所得,也有收购或同外公司合作;可能存在对原住居民进行补偿或收购风险,无论是何种情况,在实际的过程中都可能会遇到各种问题,并直接影响到开发进度。处理不当,甚至会直接影响整个项目的工程进度,甚至会出现法律纠纷问题,也会在一定程度上增加土地拿地成本。

### 3.2 开发报建存在的风险

开发报建环节与政府的办事效率相一致,政府部门如果办事效率高,关于各类手续的处理上都比较速度,那么直接带动审批效率,使得房地产开发企业快速开工、预售、完成资本回笼。有些政府部门和单位,因各种原因导致审批时效偏低,或遇到国家政策变动,将会直接影响到开发报建成果的延误。

### 3.3 设计施工存在的风险

设计施工风险也是一种常见的开发风险,最常见的就是施工图设计不规范,在审核过程中出现反复修改,而且甚至设计人本人都无法知道,自己的最终设计版本到底是那一版。再者,施工过程中,施工单位如果没有按照设计图纸进行施工,或者是降低标准,随便更换施工材料,一旦遇到不可抗因素比如安全事故、重大污染、施工停工令等,也会直接影响到工程进度及项目形象效果,导致开发项目达不到预期。

### 3.4 资金成本存在的风险

众所周知,房地产行业是一个高资金的行业,就是资金密集性行业,普遍来看,房地产行业的资金负债率是最高的,房地产行业一般是利用贷款抵押、拆借、发行公司债券等形式进行集资,然后在获得预售许可证以后,才可以公开向市场开放销售。在这个过程中,一旦出现资金问题,对于开发企业来将是致命的打击,直接关系到开发企业的生死存亡。

### 3.5 营销回款存在的风险

房地产开发是一个周期性的工作,销售工作作为整个项目的正常运转提供源源不断的资金支持,项目工程前期的所有准备工作,都是为了后面的销售工作可以顺利进行。一旦销售工作无法正常运行,或者销售工作进展缓慢,则直接影响到项目回款,资金回笼过慢,同样也会给企业的发展带来灾难。因此,前期规划中,设计出符合市场主流的产品,避免给后期销售工作带来压力,也是避免开发过程后期风险的重要举措。

## 4 房地产开发全过程风险防控措施分析

### 4.1 投资拓展角度防控

对意向投资地块及合作主体进行充分的尽职调查,摸清土地信息,系统分析项目可行性,全面了解合作主体的经营情况,根据本公司的开发模式和计划目标成本,对地块的货值产出等进行投资测算,分析预期收益能否满足公司要求,为投资决策提供依据,最大程度化解投资拓展风险。

### 4.2 开发报建角度防控

在项目落地后,开展制定开发节点计划,根据重要节点倒排开发安排。维护

好和区域内土地、财税、规划、建设、房管、消防、审批等相关职能部门的关系,及时掌握获取最新的报建流程信息,根据政策、制度要求灵活调整报建思路,协调各合作单位配合好开发报建工作,最大程度降低时间成本,研究相关优惠政策,最大程度享受政策红利,保证项目稳步推进。

### 4.3 设计施工角度防控

选择合适的设计、施工单位,建立并完善属于本公司的产品系,培育相对成熟的设计方案,提升设计质量和效率,在项目落地初期提前介入设计,按图施工,减少设计变更。要制定详细的施工进度计划安排,合理安排各工种、工作面,责成工程部门、施工单位等各方主体优化施工组织设计,合理调配人员、材料、机械等资源,加快施工进度,保证按期完工。

### 4.4 资金成本角度防控

房地产开发企业要强化成本控制,完善招标采购制度,严格审查招投标过程中的各项环节、文件,做好供应商评审和考察,充分了解市场行情,国有资本投资的项目必要时可进行党员监督。财务要积极拓宽企业融资渠道,可以通过银行贷款、民间借贷、合作开发、发行公司债券等模式,分散降低资金风险。

### 4.5 营销推广角度防控

在项目落地后,进行市场调研,获取区域内的经济发展水平、人口结构、收入层次以及购房意愿等方面信息,充分了解周边竞品情况,结合自身产品特征明确市场定位,减少同质化竞争,研究适合的定价策略,完善营销推广方案,可以通过网络、自媒体等线上途径进行宣传,

逐步积累潜在购买客户等措施,保证项目在取得预售许可后,以最短的时间完成去化,回笼资金。

## 5 结语

综上所述,房地产开发过程中,风险控制方向是一门错综复杂、极为关键的学科,随着我国房地产行业的繁荣发展,在房地产开发过程中出现的各种风险也越来越多。随着我国经济的快速发展、房地产业制度不断健全,需要地产企业跳跃到更高的思维去处理当前房地产行业遇到的瓶颈,确保企业生存、效益最大化、品质最高效、品牌更具有影响力。本文通过项目投资拓展决策、开发报建流程、设计施工要求、资金成本控制、销售回款任务五个方面分析了房地产开发全过程中的风险,提出了风险防控措施,通过强化对房地产开发风险的理解和认识,提升房地产开发企业综合开发实力。

## [参考文献]

[1]张颖.浅议房地产开发经营风险分析与对策[J].全国流通经济,2018,(19):86-87.

[2]郁洁,吴昊.浅谈房地产开发风险的全过程预防及控制[J].建材与装饰,2018,(36):154.

[3]林权.房地产开发项目投资风险控制[J].价值工程,2019,38(11):50-52.

## 作者简介:

郭恒(1977--),男,陕西咸阳人,全日制大学专科,主要研究建筑与房地产开发工程,并多年从事建筑施工技术与现场管理,近年对房地产开发以及绿色建筑较为关注。