

◆ 系统的流程梳理 全面的风险识别 实用的应对措施

房地产项目 主要**风险**及应对

主编 齐国生



中国宇航出版社

房地产项目 主要风险及应对

主 编 齐国生

副主编 聂儒昌 何 林



中国宇航出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本书阐述了房地产的主要特性,分析了房地产项目面临的内外部风险因素,从房地产开发流程出发,对投资决策、土地获取、勘察设计、行政报批、融资、招标、开发建设、房屋销售、物业服务等环节的主要风险进行了系统梳理和分析,并提出了风险应对措施。

版权所有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产项目主要风险及应对 / 齐国生主编. --北京:
中国宇航出版社, 2013. 5

ISBN 978 - 7 - 5159 - 0396 - 5

I. ①房… II. ①齐… III. ①房地产开发 - 项目风险
- 风险管理 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 047940 号

策划编辑 张铁钧 封面设计 文道思
责任编辑 阎列李立 责任校对 陈晓敏

出 版 社 中国宇航出版社

社 址 北京市阜成路 8 号 邮 编 100830
(010)68768548

网 址 www.caphbook.com

经 销 新华书店

发行部 (010)68371900 (010)88530478(传真)
(010)68768541 (010)68767294(传真)

零售店 读者服务部 北京宇航文苑
(010)68371105 (010)62529336

承 印 三河市君旺印装厂

版 次 2013 年 5 月第 1 版 2013 年 5 月第 1 次印刷

规 格 787 × 960 开 本 1/16

印 张 18 字 数 226 千字

书 号 ISBN 978 - 7 - 5159 - 0396 - 5

定 价 38.00 元

本书如有印装质量问题,可与发行部联系调换

《房地产项目主要风险及应对》

编 委 会

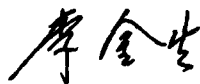
主 任	李金生				
副 主 任	齐国生	张育明			
编 委	王占宇	胡 苇	柳 林	聂儒昌	
	朱 岩	雷 刚			
主 编	齐国生				
副 主 编	聂儒昌	何 林			
编写人员	马妍妍	姚俊涛	朱丽珍	孙 慧	
	柯益锁	张明安	胡佳思	滕佳兰	
	李亚平				

序

风险管控能力是国际一流企业必须具备的核心竞争力之一。中国航天科技集团公司高度重视全面风险管理工作，通过近几年的努力，建立了全面风险管理体系和常态化的风险评估机制，风险管理已经覆盖各个业务领域，并融入到集团战略、“三重一大”、并购重组、技术创新、产业化发展、“走出去”等重大决策过程中，提高了各级领导干部的风险意识和预见风险、控制风险的能力，为圆满完成国家重大任务、促进经济健康发展提供了保障。

为建设国际一流大型航天企业集团，集团公司正全面构建航天科技工业新体系，加快产业基地建设，努力提升产业化发展能力。产业基地建设涉及工业基础设施建设以及与之相配套的住宅建设等房地产项目，在项目运作中，面临来自于内外部多种风险因素。为保证产业基地建设的顺利进行，迫切需要将风险管理融入到房地产项目中去，采取有效的防范措施，最大限度地降低风险。

为此，我们组织开展了房地产项目风险管理的专题研究，从加强风险防控的视角，运用风险管理理论和系统科学的分析方法，分析了房地产的行业特性和普遍规律，总结、提炼了房地产项目开发管理人员和房地产行业专家的实践经验，系统梳理了房地产项目主要环节中常见的44类风险，并提出了风险应对措施，以此为基础编写了这部专著。本书具有较强的针对性和实用性，对房地产企业和管理人员进行项目开发、加强风险防控具有一定的指导和参考价值。衷心希望这部专著能够给读者以启迪和借鉴，并诚挚感谢广大读者提出宝贵意见和建议。



2013年4月

前 言

房地产开发经营具有投资规模大、建设周期长、影响因素多等特征，是一项高风险、高收益的经济活动，不仅能够为房地产开发企业带来丰厚的收益，也可能使房地产开发企业因遭受风险而导致巨大损失。因此，房地产开发企业只有通过采取切实有效的风险应对措施，提高抵御项目开发风险的能力，才能在变化万千、竞争激烈的市场中抓住机遇并降低不确定因素给企业造成的损失，从而增强企业的竞争实力，促进企业健康、可持续发展。

本书以房地产开发项目主要环节的风险识别和风险应对为研究切入点，重点梳理了在投资决策、土地获取、勘察设计、行政报批、融资、招标、开发建设、房屋销售、物业服务中可能面临的风险，提出了相应的风险应对措施，并对如何确保房地产企业有效地实施风险管理进行了探讨。全书共分十一章，各章主要内容如下。

第1章，简要阐述了房地产的商品特性、经营特性和产业特性，分析了房地产项目可能面临的内外部风险因素，介绍了房地产项目风险评估的基本方法和常用的风险应对策略。

第2章，在梳理房地产项目投资决策基本流程的基础上，辨识分析了投资决策阶段面临的宏观环境风险、开发区域风险、立项可研风险、决策程序和效率风险等，并提出了关注宏观政策变化、规范市场调研活动以及建立规范的决策程序等应对措施。

第3章，重点介绍了我国现行土地使用制度下招拍挂出让土地使用权的基本程序，分析和提出了土地获取中可能面临的政策风险、政府信用风险、合规风险和纳税风险及应对措施，强调房地产开发企业应将土地获取方案、竞价策略及竞价风险承受度作为高层决策的内容。

第4章，阐述了勘察设计的特点和工作程序，分析了勘察不到

位、设计偏离项目定位、盲目创新、规范变更、技术能力不足和成本控制等风险，强调在勘察设计时要充分考虑法规标准和项目地域特点，以客户需求为导向，加强标准化管理，采取并联化设计和限额设计，确保设计的经济性和合理性。

第5章，简要介绍了房地产项目行政报批的主要流程和国家对申请核发“五证”的规定要求，对项目行政报批工作中可能面临的程序复杂风险、合规风险、时效风险以及差异性规定风险等进行了分析，并提出了相应的风险应对措施。

第6章，对现阶段房地产开发企业的融资渠道和方式进行了概述，针对融资中面临的政策风险、融资渠道单一风险、资本结构风险、负债期限结构风险、负债经营风险、汇利率风险、合规风险等，提出了积极拓展融资渠道、合理安排资本结构、建立融资风险预警系统等风险应对措施。

第7章，以工程项目招标为例，简要介绍了招标范围、规模标准及招标方式和流程等，针对招标准备、招标实施、开标评标决标、订立合同四个重要环节，查找招标中存在的主要风险，并提出相应的风险应对措施。

第8章，围绕进度、质量、成本、合同管理、安全生产、施工协调和竣工验收七个方面，系统梳理了房地产开发建设阶段存在的风险，并对风险成因以及后果进行了分析，针对风险之间的相互关系，提出了“综合考量，统筹兼顾，将风险总量控制在合理范围”的风险应对策略及措施。

第9章，重点分析了销售中存在的定价风险、销售渠道风险、促销方式风险、销售时机风险、销售管理风险和销售法律风险。针对销售风险与项目定位、产品设计等有直接联系的特点，提出为防范销售风险需要从项目定位到产品设计、营销推广及销售管理等各个方面，加强对项目的全程策划和全过程管理。

第10章，重点分析了房地产开发企业在前期物业服务中的专业

服务咨询风险、物业服务企业选择风险、合同订立与执行风险、承接验收风险，以及物业服务企业面临的日常运作服务风险，并有针对性地提出了相应的风险应对措施。

第11章，运用风险管理的观点和方法，提出了房地产开发企业有效防范风险的重要举措：建立良好的企业内部环境，将风险管理融入到房地产项目的决策及各项业务活动中，加强风险应对监督与持续改进。

航天科技集团公司副总经理、纪检组组长、本书编委会主任李金生同志对本书编写出版工作提出了总体要求，多次审阅书稿，提出了指导意见。航天科技集团公司总经济师、本书主编齐国生同志组织编写组完成了全书的编写工作。在本书编写过程中，编写人员到多家房地产相关单位进行了实地调研，与这些单位的领导、经营管理者、一线专家分享了他们在房地产项目开发过程中的宝贵经验。在此，一并向他们表示衷心的感谢。

由于编者水平有限，书中难免存在错漏之处，恳请广大读者批评指正。

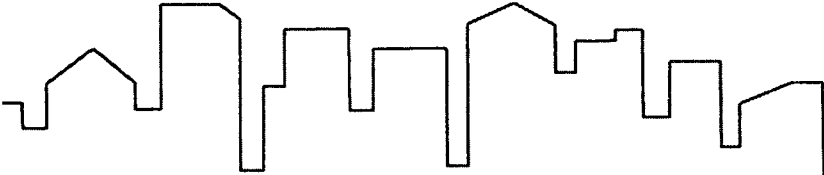
本书编写组
2013年3月

目 录

第1章 概 述	1
1.1 房地产的主要特性	3
1.2 房地产项目的主要开发阶段	5
1.3 房地产项目的风险因素	10
1.4 风险应对的基本方法	17
第2章 投资决策中的主要风险及应对	27
2.1 项目投资决策概述	29
2.2 投资决策中的主要风险	34
2.3 投资决策中的风险应对措施	52
第3章 土地获取中的主要风险及应对	57
3.1 土地获取方式概述	59
3.2 土地获取中的主要风险	64
3.3 土地获取中的风险应对措施	79
第4章 勘察设计中的主要风险及应对	87
4.1 勘察设计概述	89
4.2 勘察设计中的主要风险	93
4.3 勘察设计中的风险应对措施	100

第5章	行政报批中的主要风险及应对	107
5.1	行政报批概述	109
5.2	行政报批中的主要风险	118
5.3	行政报批中的风险应对措施	122
第6章	融资中的主要风险及应对	125
6.1	房地产融资概述	127
6.2	房地产融资中的主要风险	140
6.3	房地产融资中的风险应对措施	145
第7章	招标中的主要风险及应对	149
7.1	招投标概述	151
7.2	招标中的主要风险	160
7.3	招标中的风险应对措施	169
第8章	开发建设中的主要风险及应对	175
8.1	项目开发建设概述	177
8.2	开发建设中的主要风险	177
8.3	开发建设中的风险应对措施	197
第9章	房屋销售中的主要风险及应对	207
9.1	房屋销售概述	209
9.2	房屋销售中的主要风险	210
9.3	房屋销售中的风险应对措施	222
第10章	物业服务中的主要风险及应对	227
10.1	物业服务概述	229
10.2	物业服务中的主要风险	233
10.3	物业服务中的风险应对措施	242

第 11 章 房地产企业有效防范风险的措施	245
11.1 建立良好的企业内部环境	247
11.2 将风险管理融入项目决策及业务活动中	255
11.3 加强风险管理监督与持续改进	262
附录 房地产相关法律法规文件目录	267
主要参考文献	272



第1章

概 述

1.1 房地产的主要特性

房地产是房产和地产的总称。房产是指建筑在土地上的各种用途的房屋,例如住宅、厂房、仓库、商店、酒店、教学楼、办公楼和公用设施等;地产则指土地和地下的各种基础设施,根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011),城市建设用地分为居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地和绿地。地下基础设施主要包括供热、供水、供电、供气、排水排污等地下管线以及地面道路等。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,在社会经济发展和满足居民消费需求中起着重要的作用,因而被称为重要的基础产业,是社会各方面高度关注的民生产业。

1.1.1 房地产的商品特性

房地产是一种特殊商品,具有不同于普通商品的许多特性,主要表现在以下几个方面:其一是它的不动产特性,空间位置固定,地域特点十分明显,如一线城市特别是黄金地块的住宅供应十分稀缺;其二是它的耐久性,不会像普通商品在使用过程中很快地被磨损和消耗掉,而是在较长时期能保持其使用价值;其三是它具有消费与投资的双重属性,不仅是满足社会生产和居民生活所需的消费品,也被人们视为具有保值和升值预期的投资品。

1.1.2 房地产的经营特性

房地产开发经营具有资金投入量大、开发周期长、涉及面广、

经营活动复杂、受地域及国家政策调控影响较大等特点，且开发经营的整个过程存在较大的不确定性，风险因素多且形式多样，因而房地产开发经营是一项高投入、高收益、高风险的活动。

房地产开发经营的高投入性，表现为开发经营项目需要大量的资金，并且资金占用时间较长。一般来说，一个房地产开发项目的周期，少则2~3年，一般需要4~5年，多则超过10年。在房地产开发经营过程中，一旦出现资金链断裂，企业就会陷入困境甚至破产。因此，保证房地产开发项目成功的关键要素之一，是必须在项目的各个阶段筹集到所需要的资金。

房地产开发经营的高收益性，主要是由市场的供需状况以及房地产商品的保值属性决定的。随着我国经济发展水平的不断提高，居民收入的增加，消费结构和层次的升级，居民不仅对房地产的消费需求日益增加，而且又将住宅商品房作为一种保值、升值的投资品，因此，近年来我国住宅总需求呈现出不断上升的趋势。但受到我国土地资源稀缺、城市空间有限的约束，城市住宅商品房供给还不能满足日益增长的需求，供求失衡的矛盾推动房地产价格居高不下，高房价给房地产开发经营带来了较高的利润回报。

房地产开发经营的高风险性，主要源于房地产项目开发活动中存在的不确定性。房地产开发是在国家和地方政策法规、区域发展规划、消费者购买水平、企业融资能力和管理水平等约束条件下开展的经营活动，涉及面广、运作环节多、社会关系复杂、市场竞争激烈，上述任何一项因素的变化，都会引发房地产市场供求状况的变化，如果市场供求失衡引起成本增加、资金紧张、销售不畅等，都会给房地产项目带来风险，直接影响房地产项目的收益和成败。

1.1.3 房地产的产业特性

房地产业是国民经济的先导性、基础性产业，有产业链长、关

联度大、带动力强等产业特点。房地产业的发展还能够带动建材、冶金、家电、金融、服务等50多个相关产业的发展,在满足人民群众物质文化生活基本需求的同时,也对整个国家经济起到助推作用。因此,房地产业在社会经济发展、城市建设和居住环境的改善等各个方面都有着举足轻重的地位。

房地产业与国家宏观经济紧密相关,主要表现为:

一是房地产业作为我国国民经济的基础产业,它发展的健康与否,直接影响国家经济的发展速度和质量。近十年来,我国房地产的增长周期在大的趋势上与宏观经济的波动基本一致。

二是房地产业与国民经济中的多个产业之间存在密切的联系,当房地产业出现增长趋势时,一些与房地产相关的上下游产业也会出现与之相应的增长变化。

三是房地产业与金融业的相关性尤为密切。从国内的情况看,银行贷款是房地产业的一项重要资金来源,约占房地产业资金总量的60%。因此,房地产市场运行的好坏会影响到金融市场的运行,房地产市场价格波动剧烈、住房供应结构不合理及市场秩序混乱都会对金融业造成不良的影响,导致金融风险增大,甚至会引起金融危机,比如2008年世界金融危机的爆发,就源于美国房地产激进的营销模式所引发的次贷危机。

房地产业是政策性很强的产业,这是因为房地产业直接关系到国计民生,并与国民经济中的许多产业存在密切的关系。国家为促进房地产业的持续健康发展,通过政策法律等措施对房地产市场进行调控,对房地产开发经营主体及其活动进行监管,每一次房地产调控都对房地产开发经营产生了重要的影响。

1.2 房地产项目的主要开发阶段

房地产项目开发是满足社会对房地产商品需求的经营活动。国

家有关法规对“房地产开发”或“房地产开发经营”的含义进行了界定。《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)第二条规定,房地产开发是指“在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为”。《城市房地产开发经营管理条例》(1998年发布)第二条规定:“房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。”

按照我国房地产开发经营业务的程序和特点,房地产项目可分为一级开发项目和二级开发项目。

1.2.1 一级开发项目

一级开发,是指开发主体按照国民经济和社会发展规划、城市发展总体规划、城市功能定位、土地利用总体规划和土地储备供应计划的要求,对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,让“生地”变成“熟地”,达到土地供应条件的行为。

2002年12月12日,北京市国土资源和房屋管理局出台了《北京市土地一级开发管理暂行办法》,这是我国最早的有关土地一级开发的指导性文件。2005年8月,北京市国土资源局、发展和改革委员会、规划委员会、建设委员会联合制定出台了《北京市土地储备和一级开发暂行办法》,该办法第二条规定:“土地储备和一级开发(以下简称土地储备开发),是指政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有建设用地,并组织实施拆迁和市政基础设施建设,达到土地供应条件的行为。”2007年11月19日,国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定了《土地储备管理办法》,对土地储备管理和一级开发项目进行了规范。