

山东女子学院优秀学术著作出版基金资助

房地产开发企业风险管理体系研究

黄世国 / 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

山东女子学院优秀学术著作出版基金资助

房地产开发企业风险 管理体系研究

黄世国 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业风险管理体系研究/黄世国著. —北京:
经济科学出版社, 2018. 6

ISBN 978 - 7 - 5141 - 9454 - 8

I. ①房… II. ①黄… III. ①房地产企业 -
企业经营管理 - 风险管理 - 研究 IV. ①F293. 34

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 136920 号

责任编辑: 申先菊 王新宇

责任校对: 王肖楠

版式设计: 齐 杰

责任印制: 王世伟

房地产开发企业风险管理体系研究

黄世国 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京季蜂印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 12. 75 印张 230000 字

2018 年 6 月第 1 版 2018 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 9454 - 8 定价: 52. 00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))



前言

房地产业的稳定健康发展对我国国民经济平稳快速运行具有十分重要的意义,而房地产开发企业作为房地产业的市场主体,所从事的是高投入、高收益和高风险商品生产。同时,房地产开发企业作为典型项目型企业,兼具“企业风险”和“项目投资风险”双重特征,其风险管理系统具有分布式特点,并且随着企业的不断发展壮大、所投资项目数量的日益增加,越来越多的风险因素将逐渐显露出来。因此,为了确保房地产开发企业能够安全、健康运营与发展,很有必要建立一种科学的企业风险管理体系,不仅能有效处理单个项目的风险,而且能从整体上管理企业的风险,还能从根本上实现企业拥有的多个项目之间的机会共享和风险分担。然而,目前房地产开发企业风险管理的相关研究难以满足实际需求,不仅缺乏相应的企业风险管理体系创建,而且在实际应用中,传统的项目风险管理技术主要针对独立的项目风险进行分析,以致各子项目风险管理系统仍处于“信息孤岛”状态,信息集成的效益没有很好地被发挥出来。对此,本书采用 Multi-Agent 的系统处理模式来对分布式房地产开发企业风险管理体系进行了研究,不但能够为风险管理活动提供组织基础和制度保障,而且可以真正实现对风险的“实时监控、及时预警和快速处理”。本书的研究成果还可推广到具有类似特征的其他企业,为企业管理风险提供借鉴和参考。

南开大学韩经纶教授对本书作出以下评语:“该书所研究内容新颖,研究视角独特,研究方法科学,系该领域理论与实践研究的热点问题之一,有重要理论意义及广泛的实际应用价值。该书借鉴国内外相关研究成果,结合运用管理学、经济学及金融学中的风险管理理论、项目管理理论、投融资管理理论及方法,采用定性与定量分析、静态与动态分析、系统分析与优化技术等相结合的研究方法,对房地产开发企业风险管理体系的相关问题进行了系统和科学的探索,对相关房地产开发企业决策具有重要指导及参考作用。全书结构合理、层次清晰、材料翔实,有创新性研究成果及结论,研究成果显著。”

本书完成了以下主要研究工作并得出相关结论。

(1) 对相关基本概念进行了界定,并对国内外房地产开发企业及投资项目风险管理体系和 Multi-Agent 技术应用研究现状进行了分析,以为全书的研究奠定理论基础并提供研究指南。

(2) 对房地产开发企业的特征与运营状况进行了系统分析,并对房地产开发企业现金流及资金链的基本运行机理和安全运行基本条件进行了相对深入的探讨,以为风险管理体系科学创建提供诉求、方向和落脚点。

(3) 针对房地产开发企业风险形成的内在规律与特点,建立了一套完整的企业基本风险管理流程,具体内容包括企业风险管理规划、风险识别、风险评估、风险应对计划制订、风险管理组织体系建立,以及风险应对方案和程序确定。

(4) 构建了基于 Multi-Agent 的分布式房地产开发企业风险管理体系。首先,系统构建了房地产开发企业总部风险管理体系。在对房地产开发企业总部风险管理体系的基本要素构成及其相互之间逻辑关系进行分析的基础上,建立了全要素和全员参与的企业总部全面风险管理体系,具体内容包括企业总部风险管理战略制定、风险管理组织设置、风险管理制度制定、风险管理文化建设、风险管理信息系统建设、风险管理流程制定,以及风险管理方法确定。其次,系统构建了房地产开发企业投资项目风险管理体系。在对房地产开发企业投资项目风险管理体系的基本要素构成及其相互之间逻辑关系进行分析的基础上,建立了全过程、全要素和全项目团队成员参与的投资项目全面风险管理体系,具体内容包括投资项目风险管理战略制定、风险管理组织设置、风险管理制度制定、风险管理文化建设、风险管理信息系统建设、风险管理流程制定,以及风险管理方法确定。最后,借鉴 Multi-Agent 的思想对房地产开发企业总部和投资项目两个风险管理分部体系进行了有机集成,形成了企业风险管理体系,以便针对它们的耦合关系进行协同管理。该集成过程包括房地产开发企业总部和投资项目两个风险管理分部体系各构成要素即风险管理战略制定、风险管理组织设置、风险管理制度制定、风险管理文化建设、风险管理信息系统建设、风险管理流程制定,以及风险管理方法确定的对应有机集成。

在本书研究过程中,作者得到河北工业大学陈立文教授、刘兵教授、俞会新教授、陈敬武教授、叶莉教授,南开大学韩经纶教授、戚安邦教授,天津财经大学罗永泰教授,天津大学马军海教授,吉林大学李春好教授,天津商业大学孙钰教授等的指导和帮助,在此一并表示诚挚感谢!

本书得到国家自然科学基金项目“基于 Multi-Agent 的分布式房地产开发企业风险管理体系研究(70872029)”的资助。同时,得到山东女子学院优秀学术

著作出版基金资助。在本书撰写过程中，还参考和引用了大量的国内外相关珍贵文献和学术观点，在此一并表示衷心的感谢！

由于作者受理论水平、时间条件等因素的限制，书中存在不足之处在所难免，敬请专家、读者不吝赐教和批评指正，提出宝贵意见和建议，共同探讨，以促进和改善我们今后的研究工作。

黄世国

2018年4月于济南



目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景与问题提出	1
第二节 概念界定	5
第三节 研究目的和意义	15
第四节 研究创新点	17
第五节 结构安排	18
第二章 文献综述	23
第一节 房地产开发企业风险管理体系研究文献综述	23
第二节 房地产开发投资项目风险管理体系研究文献综述	30
第三节 Multi-Agent 技术应用研究文献综述	34
第四节 本章小结	35
第三章 房地产开发企业特征与运营状况分析	37
第一节 房地产开发企业特征	37
第二节 房地产开发企业运营状况	39
第三节 房地产开发企业现金流基本运行机理研究	42
第四节 房地产开发企业资金链基本运行机理研究	48
第五节 本章小结	51
第四章 房地产开发企业风险管理流程研究	52
第一节 企业风险管理规划	52
第二节 企业风险识别	54
第三节 企业风险评估研究	79

第四节	企业风险应对计划制订	89
第五节	企业风险管理组织体系建立及应对方案和监控程序确定	94
第六节	本章小结	102
第五章	房地产开发企业总部风险管理体系研究	103
第一节	企业总部风险管理体系基本构成要素及其逻辑关系	103
第二节	企业总部风险管理体系构建研究	105
第三节	本章小结	132
第六章	房地产开发企业投资项目风险管理体系研究	133
第一节	投资项目风险管理体系的基本构成要素及其逻辑关系	133
第二节	投资项目风险管理体系构建研究	135
第三节	本章小结	166
第七章	基于 Multi - Agent 的房地产开发企业风险管理体系集成研究	167
第一节	基于 Multi - Agent 的企业总部和投资项目风险管理体系 基本集成研究	167
第二节	基于 Multi - Agent 的企业总部和投资项目风险管理 流程集成研究	170
第三节	本章小结	177
第八章	结论与展望	178
第一节	结论	178
第二节	研究局限	180
第三节	展望	181
参考文献		182

第一章

绪 论

第一节 研究背景与问题提出

自 20 世纪 90 年代末，特别是近几年来，随着我国国民经济的迅速发展和城市化进程的加快，房地产业也在迅猛发展，已经日益成为支撑国民经济发展的基础性、先导性和支柱性产业，它不仅对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市发展空间、改变城镇面貌发挥着重要作用，而且对启动内需、促进经济增长也发挥着重要作用。然而，与此同时，房地产业在发展过程中也先后伴随着诸如房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等一系列问题的产生，这说明其发展仍缺乏足够的理性，尚不成熟，需要予以适时调控和不断完善。对此，国家及政府有关部门先后出台了一系列宏观调控政策，根本目的显然不是要打压或抑制这一行业的发展，而是为了引导和帮扶房地产业能够更好、更加理性和更健康地发展。其中，关于 1998—2017 年我国针对房地产行业的历次政策调整情况如表 1-1 所示，在此可以将其划分为四个阶段：第一阶段（1998 年 7 月—2002 年），是房地产行业真正市场化的起步阶段，以政策支持为先；第二阶段（2003—2008 年 10 月），由于房地产行业出现投资过热和泡沫涌出现象，导致整个行业风险不断增加，国家因而相继出台了一系列调控措施来确保房地产市场的健康与稳定发展，其中，2003—2004 年的政策取向是严控土地供应和开发商信贷，而在 2005—2007 年的政策取向则是紧缩信贷以抑制需求；第三阶段（2008 年 10 月—2009 年 5 月），属于一个新的政策支持周期，因为该阶段正处于全球经济危机背景之下，所以国家通过实施下调首付、扩大利率优惠、减免税费等政策措施来刺激房地产市场的复苏；第四阶段（2009 年 5 月—2013 年 3 月），是房

地产政策达到历史上最严厉水平的紧缩期,由于房地产市场供给不足和投机性需求高涨导致价格飞速上扬,势必严重影响国计民生,因此,国家及房价过高、上涨过快的诸多城市相继出台了一系列调控政策,以力求确保房地产市场能够总体保持持续、健康和稳定发展;第五阶段(2013年3月—2016年7月),属于政策支持周期,因为房地产库存过剩问题相对严重,所以出台了一系列优惠政策旨在去库存;第六阶段(2016年7月至今),由于我国各地房地产市场分化严重,冷热不均,因而采取了分类和因城施策方针,其中,房价过高、上涨过快的有关城市相继出台了相应调控政策。

表 1-1 1998—2017 年我国针对房地产行业的历次政策调整情况

出台时间	主要内容	取向
1998. 07	出台《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》,要求全国城镇 1998 年下半年开始停止住房实物分配,全面实行住房分配货币化,至此,我国城镇居民住房市场化改革在制度层面上得以基本确立	支持
2002. 05	出台《关于整顿和规范市场秩序的通知》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,提出加强住房公积金管理,并下调个人住房公积金贷款和商业贷款利率	支持
2003. 08	出台《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,提出完善住房供应政策并调整住房供应结构	抑制
2004. 03	出台《关于继续开展经营性土地使用招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》,规定 2004 年 8 月 31 日是协议出让经营性土地使用权的最后期限,之后所有土地不得再协议出让	抑制
2005. 03 - 04	出台“国八条”即“新国八条”,主要包括:上调公积金贷款利率;取消住房贷款优惠利率;最低首付比例由 20% 提高到 30%	抑制
2005. 05	出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》,提出:9070 政策,对 5 年内转手交易的二手房收入全额征收营业税	抑制
2006. 05	出台《关于调整住房供应结构,稳定住房价格的意见》,即“国六条”	抑制
2007. 01	出台《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	抑制
2007. 09	出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,旨在提高首付、利率,压制二套房投资性需求	抑制
2007. 11	出台《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》,旨在用支付保障合理分流城镇居民住房需求	抑制

续表

出台时间	主要内容	取向
2008. 01	出台《关于促进节约集约用地的通知》，对闲置土地制定了细化的严格要求	抑制
2008. 10	出台《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》和《加大投入力度，解决低收入群众基本生活》，提出首付下调，利率优惠扩大，税费减免	支持
2008. 12	出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	支持
2009. 05	出台《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》，要求下调商品住房项目的资本金比例，规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%	支持
2009. 05	国土资源部发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	抑制
2009. 06	银监会印发《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》，要求各银行严格把关二套房按揭贷款的审查和发放	抑制
2009. 09	国土资源部、监察部联合下发《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，旨在进一步完善工业用地出让制度	抑制
2009. 12	出台“国四条”，要求增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设；出台《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，将营业税征免期限从 2 年恢复为 5 年；五部委出台土地调控新规，要求开发商拿地分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%；财政部和国税总局联合发布出台 2010 年营业税征收细则	抑制
2010. 01	出台《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，即“国十一条”，核心思想是抑制商品房过度消费，打击投资和投机性需求，遏制房价过快上涨	抑制
2010. 04	国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，即“新国十条”，调控力度可谓空前，其中最核心的条款指出：商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款	抑制
2010. 09	国家多部委联合下发文件，要求：各地要加大楼市宏观调控的力度；完善差别化的住房信贷政策；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策；切实增加住房有效供给；加大住房交易市场检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为	抑制

续表

出台时间	主要内容	取向
2011. 01	国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(简称“国八条”), 提出明确房价控制目标、更大范围更加严厉限购、二套房房贷首付比例提高至 60% 以及二手房交易营业税全额征收等政策	抑制
2011. 07	国务院召开会议部署房地产调控, 称部分城市房价上涨压力仍然较大, 要求继续严格执行限购政策, 上涨过快的二三线城市也要实行限购	抑制
2011. 12	中央经济工作会议强调指出要坚持房地产调控政策不动摇, 促进房价合理回归, 加快普通商品住房建设, 扩大有效供给, 促进房地产市场健康发展	抑制
2012. 02	住建部称加快推进房产税征收扩大试点范围	抑制
2013. 02	出台“新国五条”, 不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策, 坚决打击投资投机性购房, 还在继 2011 年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标	抑制
2013. 03	国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的有关问题的通知》, 其中二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收	抑制
2014. 09	各地陆续松绑限购政策, 9 月 30 日央行出台房贷新政, 对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭, 贷款购买第二套住房时, 可按照首套房贷政策执行等	支持
2015. 03	央行、住建部、银监会联合发文, 全国二套房首付降至四成; 财政部通知, 将个人出售普通住宅, 营业税免征的购买年限由 5 年下调至 2 年	支持
2016. 07	中央政治局会议提出“抑制资产价格泡沫”, 针对房地产市场日益分化, 部分城市房价疯狂上涨状况, 实行因城施策, 各地开始以限购、限贷、增加供给和规范市场秩序为主线, 调控房地产市场	抑制
2016. 12	中央经济工作会议重点强调“促进房地产市场平稳健康发展”, 首次提出“长效机制”: 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位, 综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段, 加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制, 既抑制房地产泡沫, 又防止出现大起大落	抑制
2017. 03	面对房价上涨势头, 部分城市出台了“限售”政策, 对“拿房即卖”说“不”, 标志着“供给端”楼市调控的展开	抑制

房地产企业是我国房地产业的中坚载体, 其中房地产开发企业是房地产企业的主要形式, 担负着为经济社会提供生存发展基本场所的任务, 不仅其经济行为严重受制于国家政策, 而且由于房地产价格持续高涨, 因此处于舆论的风口浪尖

之上。而从国家发展计划来看,在未来一段很长的时期内,房地产开发企业仍将作为房地产业的主体继续发挥主要作用,可以说如果没有其健康和稳定发展,就不能够实现人民安居乐业的局面和达成和谐社会的创建目标。随着房地产市场的不断发展,房地产开发企业必将会进入精细化开发与管理时期,这段时期一旦企业在战略规划和运营管理上出现重大失误或遭遇些许风浪(如政策调整、市场变化等)都有可能使企业前功尽弃,诸如顺驰现象等的发生即是前车之鉴。因此,目前部分房地产开发企业已经开始重视风险管理并采取了一些相应措施,也取得了积极成效。例如,万科集团为确保持续、健康和稳定发展,制定了公司风险管理制度,根据设定的控制目标,结合不同发展阶段和业务拓展情况,进行全面持续地风险识别和风险分析,并及时进行风险评估和风险应对策略调整,此外还在组织结构设置中增设了风险管理部;福建福晟房地产开发有限公司设置了风险管理部,总体目标是制定公司风险管理的目标、制度、流程,建立担保、评估、资产管理等业务的风险管理体系,推进对公司外部风险的全面防范和控制;中海地产设置了战略与风险管理委员会,具体负责统筹集团战略及风险管理工作,同时将现金流管理由每月平衡一次改为每周平衡一次,严控自有资金比例,以做到稳定与均衡发展。但总体来看,我国房地产开发企业的风险管理仍处于起步阶段,主要表现在:一些企业风险意识缺乏,对风险不太重视;即使重视并采取措施的企业其风险管理也尚不系统和规范,如投资决策阶段较为重视但实际运营阶段不够重视,领导层较为重视但其他人员不够重视,或者较为重视市场风险、法律风险的防范而对流程风险、经营风险重视不够,风险管理组织体系不够健全等。因此,为了使房地产开发企业能够真正实现安全健康运营与发展,就亟须进行企业全面风险管理体系的系统性和科学性构建。

第二节 概念界定

一、房地产开发企业风险管理体系

(一) 房地产开发企业

1. 企业

现代汉语中“企业”一词的用法并非我国古代文化所固有,而是在清末戊戌

变法之后由日语借鉴而来,而日本则是在明治维新后大规模引进西方文化和制度过程中由西文翻译而成。据考,企业一词在语源意义上是作为权利客体存在的,它是主体从事经营活动,借以获取盈利的工具和手段。创制企业和利用企业进行商事营业活动并非商事主体的终极目标,其最终目的是谋求自我利益的极大化。日本在引进该词时,意译为“企业”,从字面上来看表示的是商事主体企图从事某项事业,且有持续经营的意思。我国《辞海》中对企业的解释为:企业是指从事生产、流通或服务活动的独立核算经济单位。综上,所谓企业是指由一定生产要素所构成、具有独立财产,从事生产、流通、服务等经济活动以满足社会需要,依法设立、具有经济法人资格、实行自主经营和独立核算的一种营利性经济组织。

按照不同的划分维度,企业可分为多类。其中,按经济部门不同可划分为农业企业、工业企业和服务企业等;按规模不同可划分为特大型企业、大型企业、中型企业、小型企业和微型企业。在此,有必要将企业与公司二者之间的区别予以特别说明:企业按照组织形式的不同可以划分为公司和非公司企业两种,前者是指依照公司法设立的以营利为目的的企业法人,而后者是指诸如合伙制企业、个人独资企业、个体工商户等。因此,企业的内涵很显然大于公司,二者为种属关系,凡公司必为企业;反之则不然,公司只是企业的一种组织形态。

2. 项目型企业

项目型企业是指以项目作为驱动和导向,运作模式以项目管理为主的企业。随着经济和社会的不断发展,项目成为许多企业组织通过创新从而创造利润和财富的主要手段,由此项目管理就越来越成为企业主体日益强调的一种管理理念,因而项目型企业的范畴在不断扩展,不仅包括传统意义上的房地产开发企业、建筑企业等工程类项目型企业,而且还包括软件(IT)企业、广告企业、设计研究企业、咨询企业等服务型项目型企业组织。

3. 房地产企业

房地产企业是指专门从事房地产开发、经营、管理和服务活动,并以营利为目的、实行自主经营和独立核算的经济组织。房地产企业的类型因划分角度不同而不同,其中从经营内容和经营方式不同的角度来划分,主要包括房地产开发企业、地产开发企业、住宅建设企业、房屋拆迁企业、房地产中介服务企业和物业管理企业等。

4. 房地产开发企业

房地产开发企业作为房地产企业的主要形式,是指通过参与土地储备中心所举行的土地招标、拍卖和挂牌活动,有偿和有期限地获得土地使用权,或者通过

地产开发企业从土地二级市场上获取土地使用权, 然后进行房地产商品开发经营活动的企业, 其主要经营业务包括新区开发、旧城改造和商品房销售等。房地产开发企业隶属于工程类项目型企业。

(二) 房地产开发企业风险

1. 风险

(1) 风险的定义。风险的英文名称为“Risk”, 最初来源于意大利文“Riscicare”和希腊文“Risk”, 意思是指冒险才有获利机会。风险作为一种客观存在的现象, 其基本含义是指损失的不确定性, 不过对于这一基本概念在学术界(理论界)尚无一个普遍适用和一致公认的定义, 目前的有关定义主要包括以下几种: 损失机会和损失可能性; 损失的不确定性; 实际与预期结果的离差; 实际结果偏离预期结果的概率等。就实质而言, 从风险的产生机理角度出发, 风险(R)可看作不利事件或损失发生概率(P)及其后果(C)的函数, 其数学表达式为: $R=f(P, C)$ 。

(2) 风险的本质。风险的本质是指风险包含的要素及要素间的关系, 具体来说也就是指风险因素、风险事故和损失三个要素及其三者之间的关系。为了准确地理解风险的本质, 需要弄清上述三者的含义: 第一, 风险因素是指产生损失或能增加损失频率和损失幅度的要素。一般来说, 常把风险因素分为物理风险因素、道德风险因素和心理风险因素三种。第二, 风险事故是指在风险管理中直接或间接造成损失产生的偶发事件, 因此也可以说风险事故是损失的媒介物。通常应把风险事故和风险因素区分开来, 不过有时二者很难区分。第三, 损失在风险管理中是指非故意的、非计划的和非预期的经济价值的减少, 通常以货币单位来衡量。损失可分为直接损失和间接损失两种, 前者应理解为实质性的损失, 而后者则包括额外费用损失、收入损失和责任损失三种情形。弄清风险的本质除了包括风险定义之外, 还应明确风险因素、风险事故和损失三个要素之间的关系。其中, 主要存在两种理论, 即亨利希的骨牌理论和哈同的能量释放理论。虽然二者都认同风险因素引发风险事故, 风险事故导致损失, 但是侧重点却不相同: 前者认为主要是由于人的错误才导致上述三张骨牌相继倾倒; 而后者则认为这是由于事物所承受的能量超过其所能容纳的能量才导致损失产生。其中物理因素起主要作用, 显然二者具有其各自适用范围和价值。在此需要指出的是, 风险三个要素之间的联系不是必然的, 其尚需要一个触发条件, 只有达到临界值时此逻辑过程才会产生。关于风险因素、风险事故、损失及其与风险之间的关系如图 1-1 所示, 图中的虚线箭头意指各要素间的作用为非必然性。

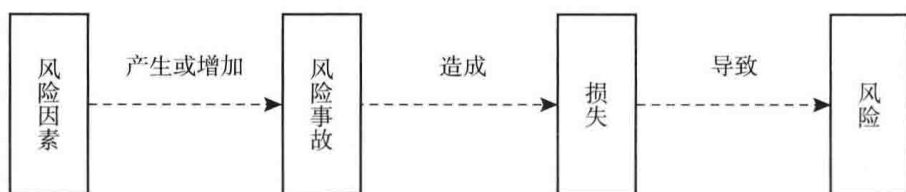


图 1-1 风险作用链条

(3) 风险的特征。风险的特征是指风险的本质及其发生规律的表现，主要包括：第一，客观性。风险是一种不以人的意志为转移、独立于人的意识之外的客观存在，人们只能在一定的范围内改变风险形成和发展的条件，降低风险事故发生的概率，减少损失程度，而不能彻底消除风险。第二，普遍性。风险在人们的生产生活中无处不在、无时不有，并威胁着人类的生命和财产安全，如地震灾害、洪水、火灾、意外事故的发生等。随着人类社会的不断前进和发展，人类将面临更多新的风险，风险事故造成的损失也可能越来越大。第三，不确定性。风险是客观的、普遍的，但就某一具体风险损失而言其发生是不确定的，也是不可预知的，是一种随机现象，需要人们加强防范。第四，可变性。世间万物都处于运动、变化之中，风险也是如此，风险的变化有量的增减，有质的改变，还有旧风险的消失和新风险的产生。风险因素的变化主要是由科技进步、经济体制与结构的转变、政治与社会结构的改变等方面的变化引起的。第五，损失性。风险发生后必然会给人们造成某种损失，然而对于损失的发生人们却无法预料和确定，人们只能在认识和了解风险的基础上严防风险的发生和减少风险所造成的损失。第六，可测性。单一风险的发生虽然具有不确定性，但对总体风险而言，风险事故的发生是可测的，即运用概率论和大数法则对总体风险事故的发生进行统计分析，以研究风险的规律性。风险事故的可测性为保险费率的厘定提供了科学依据。

(4) 风险的分类。按照不同的分类标准，风险可分为以下几类：一是静态风险和动态风险。静态风险是指在社会经济正常的情况下，由自然力的不规则变化或人们的过失行为所致损失或损害的风险，如雷电、地震、霜害、暴风雨等自然原因所致的损失或损害，或者火灾、爆炸、意外伤害事故所致的损失或损害等；动态风险是指由于社会经济、政治、技术及组织等方面发生变动所致损失或损害的风险，如人口增长、资本增加、生产技术改进、消费者爱好的变化等。二是纯粹风险和投机风险。纯粹风险是指只有损失机会而没有获利可能的风险；投机风险是指既有损失的机会也有获利可能的风险。三是主观风险和客观风险。主观风险是指由人们心理意识确定的风险，它是由于主观决策上的原因所构成的风险，

是由主观认识的局限性造成的风险；客观风险是指由于客观原因的影响而构成的风险。四是可管理风险和不可管理风险。可管理风险是指可预测并可采取相应措施加以控制或分散转移的风险，一般都是由于人们的活动而带来的风险；不可管理风险是指靠人力暂时无法准确预见的风险，其主要表现为自然风险，如地震、洪水、风暴、水灾等。五是局部风险和总体风险。局部风险是指在某一局部范围内存在而未波及全局的风险；总体风险是指在一个整体内涉及全局性的风险。六是已知风险、可预测风险和不可预测风险等。已知风险是指在现实环境中已感觉或发现的，或是已存在的风险；可预测风险是指根据经验，可以预见其发生但不可预见其后果的风险，这类风险的后果有时可能相当严重；不可预测风险是指有可能发生，但其发生的可能性即使最有经验的人亦不能预见的风险。

2. 房地产开发企业风险

房地产开发企业风险是指房地产开发企业发展与运营过程中的风险，即可能影响企业实现其经营目标的未来不确定性。房地产开发企业风险除了具有风险的损失、不确定等一般特征外，还呈现出以下明显特征。一是多元性。由于在房地产开发投资整个过程中将会涉及经济、社会、技术等各个方面，因而其风险具有多样性，相互之间的变化也呈现出复杂性。二是综合性。房地产开发与运营往往受到企业各种内外部环境因素的影响，因而其所面临风险通常是企业运营活动过程中各种矛盾的综合反映。三是动态性即非恒定性。房地产开发企业的生命运营周期较长，通常来说，其在各个不同的生命运营阶段周期内所经受的风险因素类型和影响程度不尽相同。

（三）房地产开发企业风险管理

1. 风险管理

风险管理是指通过采用科学的方法对所存在的风险进行识别、评估、应对和监控，并选择最佳风险管理措施对风险予以处理，力求以较低的成本投入最大限度地减少风险损失，从而获得较高安全保障的过程。风险管理旨在识别影响组织的潜在事件，在组织风险偏好范围内管理风险，为组织的目标实现提供合理的保证。

风险管理应当遵循以下基本原则。第一，经济性原则。风险管理人员在制订风险管理计划时应以总成本最低为目标。第二，“二战”原则。风险管理人员在进行风险管理时要做到在战略上藐视风险而在战术上重视风险。第三，满意原则。不管采用什么方法、投入多少资源，风险总是客观存在的，其不确定性是绝对的，而确定性是相对的。第四，社会性原则。风险管理计划和避险措施必须考