

FANGDICHAN KAIFA
FENGXIAN GUANLI

房地产开发 风险管理

赵世强 编著

3.3
6

中国建材工业出版社

房地产开发风险管理

赵世强 编著

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发风险管理/赵世强编著. —北京: 中国建材工业出版社, 2003. 1

ISBN 7-80159-206-9

I. 房… II. 赵… III. 房地产—开发—风险管理
VI. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 108602 号

房地产开发风险管理

赵世强 编著

*

中国建材工业出版社出版

(北京三里河路 11 号 邮编 100831)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销

北京鑫正大印刷有限公司印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 10.25 字数: 260 千字

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 4 月第 2 次印刷

印数: 3001—5000 册 定价: 18.00 元

ISBN 7-80159-206-9/TU · 102

内容提要

本书在风险理论研究的基础上,基于对房地产开发经营特性的分析,阐述了房地产开发风险管理的必要性和紧迫性。书中应用系统工程原理和方法,结合房地产开发特点,建立了房地产开发风险管理系统;利用风险识别、风险估计和风险评价方法,从投资决策、土地获取、项目建设和租售管理四阶段分析了房地产开发中存在的风险及产生根源,探讨提出了风险估计的方法和指标,建立了房地产开发风险评价指标体系和多级模糊层次综合评价数学模型。同时,针对各类风险,系统阐述了风险管理措施:风险回避、风险控制、风险转移、保险、风险自留、风险分散、风险利用的原理和在房地产开发经营中的应用、适用。

全书内容系统、全面,既有房地产开发风险管理理论的探讨,又有实用风险管理方法的论述,还有开发实例剖析。本书适合房地产开发经营工作者学习,也适合于工程管理、工商管理、房地产和土地资源管理等专业高年级本专科生和研究生学习研究。

前 言

进入 21 世纪,随着我国社会主义市场经济体制的建立和完善,风险机制逐步确立,风险机制通过风险收益的诱惑和巨额风险损失的残酷作用于房地产开发企业。随着国家对房地产宏观调控的加强,有关政策法规的颁布实施,房地产市场已逐渐规范,那种靠拉关系、钻空子、偷税漏税、粗放经营获得高额房地产开发利润的现象将会绝迹。经过多年市场经济的洗礼,国内消费者已逐渐成熟、理性,一方面他们对房地产这个最昂贵的消费品提出了更高要求,另一方面,他们也敢于拿起法律武器维护自身的权益,那种依靠炒作概念,利用消费者无知的房地产开发商已失去生存的土壤。加入世界贸易组织,国外知名的大型房地产企业集团进军中国房地产市场,他们挟资金、技术、营销、服务、物业管理等优势,与国内房地产企业展开竞争。因此,作为从事高风险工作,又面临市场巨大竞争压力的两万多家房地产开发经营企业,提高经营管理水平,尤其是适时开展风险管理已成当务之急。

本书适应房地产开发经营风险管理的需要,在风险理论研究的基础上,基于对房地产开发经营特性的分析,阐述了房地产开发风险管理的必要性和紧迫性。书中应用系统工程原理和方法,结合房地产开发特点,建立了房地产开发风险管理系统;利用风险识别、风险估计和风险评价方法,从投资决策、土地获取、项目建设和租售管理四阶段分析了房地产开发中存在的风险及产生根源,提出了风险估计的方法和指标,建立了房地产开发风险评价指标体系和多级模糊层次综合评价数学模型。在风险识别、估计、评估和风险决策的基础上,针对各类风险,系统阐述了风险管理措施:风险回避、风险控制、风险转移、保险、风险自留、

风险分散、风险利用的原理和在房地产开发经营中的应用、适用。

全书内容系统、全面，既有房地产开发风险管理理论的探讨，又有实用风险管理方法的论述，还有开发实例剖析。本书适合房地产开发经营工作者阅读，也适合工程管理、工商管理、房地产和土地资源管理等专业教师、研究生和高年级本专科生作为教学与研究的参考书。

但愿本书的读者，能成为促进房地产开发风险管理理论深入研究，推动房地产开发经营企业开展风险管理的栋梁之材；更诚挚地希望广大读者和同行对本书的不足之处提出宝贵的批评意见，以使之不断完善。

本书在撰写过程中，引用、参考了国内外学者有关风险管理的研究成果与管理案例；河北农业大学城建学院各位领导和同事给予了大力支持；韩慧民、高峰、高克军等同志给予了热情帮助；陈晓伟、武彦斌、赵胜琴、吕攀帮助收集资料、整理校对打印文稿，在此一并表示衷心的感谢。感谢中国建材工业出版社为本书顺利出版所做的大量工作。

赵世强

2002年12月

目 录

第一章 导论	(1)
1.1 房地产业的作用、现状、前景	(1)
1.2 房地产开发与风险	(8)
1.3 房地产开发风险管理意义.....	(11)
第二章 风险管理系统	(13)
2.1 风险.....	(13)
2.2 风险的分类.....	(22)
2.3 风险管理.....	(26)
2.4 风险管理系统.....	(29)
2.5 正确对待风险.....	(36)
2.6 风险管理的产生与发展.....	(38)
第三章 房地产开发风险识别	(59)
3.1 风险识别.....	(59)
3.2 风险识别的方法.....	(59)
3.3 房地产开发中的风险.....	(70)
3.4 投资决策阶段的风险.....	(71)
3.5 土地获取阶段的风险.....	(84)
3.6 项目建设阶段的风险.....	(93)
3.7 租售管理阶段的风险	(105)
第四章 房地产开发风险估计	(108)
4.1 风险估计	(108)
4.2 风险的度量	(108)
4.3 风险估计方法	(125)
4.4 盈亏平衡分析	(127)
4.5 敏感性分析	(129)

4.6	蒙特卡罗法	(133)
4.7	多因素相关效应的分析	(138)
第五章	房地产开发风险评价决策	(142)
5.1	风险评价决策	(142)
5.2	风险管理成本-效益分析	(143)
5.3	风险评价的方法	(144)
5.4	科学的效用理论	(149)
5.5	房地产开发风险评价指标体系	(153)
5.6	房地产开发风险综合评价决策	(156)
第六章	房地产开发风险回避	(162)
6.1	风险回避	(162)
6.2	风险回避的应用	(162)
6.3	风险回避的适用性	(165)
第七章	房地产开发风险控制	(167)
7.1	风险控制	(167)
7.2	风险预防	(168)
7.3	风险抑制	(172)
7.4	风险控制的适用	(175)
第八章	房地产开发风险转移	(176)
8.1	风险转移	(176)
8.2	合同风险转移	(176)
8.3	保证	(180)
8.4	期货	(182)
8.5	风险转移评述	(183)
第九章	房地产开发风险转移——保险	(185)
9.1	保险	(185)
9.2	保险合同	(193)
9.3	保险的选择、索赔、理赔	(204)
9.4	财产保险	(218)
9.5	责任保险	(247)

9.6 保证信用保险	(264)
9.7 人身保险	(268)
第十章 房地产开发风险自留	(274)
10.1 风险自留	(274)
10.2 自己保险	(275)
10.3 专属保险	(276)
10.4 损失摊销	(280)
10.5 借款补偿	(282)
10.6 风险自留的适用	(283)
第十一章 房地产开发风险分散	(285)
11.1 风险分散	(285)
11.2 风险分散原理	(285)
11.3 风险分散的应用	(293)
11.4 风险分散的适用	(295)
第十二章 房地产开发风险利用	(297)
12.1 风险利用	(297)
12.2 风险利用的应用	(300)
12.3 风险利用的步骤和方法	(304)
12.4 风险利用的适用	(307)
12.5 风险利用案例	(310)
附录	(313)
参考文献	(314)

第一章 导 论

1.1 房地产业的作用、现状和前景

1.1.1 房地产业的作用

房地产作为不动产 (Real Estate), 是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施, 以及由他们衍生出的所有权和其他各种权益的总称。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的综合性独立行业, 其兴衰对国民经济和社会发展具有持久、深远的影响。

第一, 房地产业为国民经济各行业的存在和发展提供物质条件。房地产业开发经营的厂房、仓库、商场、写字楼、酒店、宾馆、学校、医院、体育场馆、娱乐场所、旅游用房和设施等, 是社会进行政治、经济和文化活动的基础。房地产业开发经营的住宅, 作为人类基本生活条件 (衣、食、住、行) 之一, 其发展对于提高人们的物质和精神生活质量, 调动人们的工作积极性, 以及促进社会的安定, 具有重要作用。

第二, 房地产业是国家财富的重要组成和主要来源。据光明日报 2002 年 2 月 4 日报道, 澳大利亚统计局统计表明, 澳大利亚净价值约为 22302 亿澳元, 其中土地资源 8159 亿, 建筑、桥梁、道路等公共设施为 6790 亿, 家居 5559 亿元。由此可知, 其房地产及相关财产价值约占社会总价值的 90% 以上。在我国, 房地产价值约占社会总财富的 3/4, 其中土地占 23.2%, 建筑物占 50%, 其他财富仅占 26.8%。在发达国家或地区, 源于房地产业的税收一般占政府财政收入的 10%~40%^[7], 如香港 1976~1985 财政年度间, 仅卖地一项平均收入就占港英当局财政收

人的 16.4%，1980~1981 财政年度卖地收入更是高达财政收入的 37%^[8]。

第三，房地产业的发展可以促进和带动国民经济中其他产业的发展。首先，房地产的开发需要消耗巨额的建筑材料，从而直接带动了建筑业、建材业、机械制造业、钢铁业和交通运输业的发展。其次，房地产投入使用后，还会带动家具、家电、化工、轻工和纺织等相关产业的发展。据世界部分发达国家的投入产出分析，房地产业的产值每增加“1”，相关产业的产值就可以增加“1.5~2”^[7]。

第四，房地产业的发展，可为社会提供大量的就业机会，减轻就业对社会的压力。房地产业是劳动密集型行业，一方面，其开发建设能提供许多建筑施工就业机会；另一方面，房地产的经营、管理和服务也需要众多人员参与。

1.1.2 房地产业的现状

我国的房地产业是在十一届三中全会以后，伴随着改革开放的浪潮，经过长期孕育应运而生的。1988 年 4 月 12 日，七届人大一次会议通过宪法修改案，规定土地使用权可以依照法律的规定转让，从而为房地产业的发展奠定了法律基础。1990 年 5 月，国务院发布实施《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，确立了国有土地有偿使用制度，直接推动了房地产业的形成和兴旺。几年的发展，尤其是 1992 年邓小平同志南巡讲话以后，我国房地产业取得了令人瞩目的成绩：房地产投资额迅速增长，土地批租量迅速增大，多种类型开发区纷纷设立，房地产开发企业数量激增。

截止 2000 年底，全国共有房地产开发企业约 27000 家，从业人员 100 多万人。全部开发企业中，国有房地产开发企业约占 36%，三资及港澳台房地产开发企业约占 17%。2001 年前 11 个月，全国房地产开发完成投资达到 4857 亿元，比上年同期增长 29.7%，开发完成投资高于同期固定资产投资增幅 13.4%，占固定资产投资的 23%。其中，商品住宅开发完成投资 3400 亿

元，增长 30.5%，占全部投资比重的 70%。商品住宅施工面积 5.1 亿平方米，增长 24.4%，其中，新开工面积 2.3 亿平方米，增长 30.4%；竣工面积 1.06 亿平方米，增长 17.2%；销售面积 1.04 亿平方米，增长 20.8%，个人购房比重达到 93.9%。广西、重庆、江西、四川、湖北、天津等省市商品住宅销售面积增幅均超过 40%，辽宁、上海、浙江、山东、海南、黑龙江等省、市销售面积也大于同期竣工面积。商品房价格增长 6.1%，其中，商品住宅价格增长 6.6%。

到 2001 年底，我国城镇居民的人均住房建筑面积已经达到 21 平方米。户均住宅建筑面积 64 平方米，初步满足了基本居住需求。但同时，居民对居住质量，如住房功能、住房环境和综合配套水平等，又提出了更高要求。这种对住宅需求发生的重要变化，对今后一段时期住宅建设将产生重要影响。城镇居民收入水平的不断提高，促进了消费结构的升级，从而引起了住宅需求重点的转移。2000 年，我国城镇居民消费的恩格尔系数已经下降到 40% 以下，人民生活总体上达到小康水平，居民消费需求重点已经转向住、行和教育等方面。居民消费结构的升级转型，将较大幅度地提高住房消费在居民消费中的比例，增加住房消费的总量。《国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》提出，向更加宽裕的小康生活迈进，要进一步提高城乡居民吃穿用消费水平，增加城乡居民居住面积，提高住房和环境质量。

住宅与房地产业在国民经济中的地位已基本确立，并将逐步发展为国民经济的支柱产业。过去的四个五年计划期间，尽管年度波动较大，但从平均水平看，住宅投资增长速度都明显高于同期 GDP 的增长速度，为 GDP 增长做出了重要贡献。特别是在 90 年代中后期，为启动居民消费、控制通货紧缩趋势，保持国民经济持续增长发挥了积极作用。2000 年，城乡住宅投资 7594 亿元（其中城镇 5435 亿元、农村 2159 亿元），占 GDP 的 8.49%，占全社会固定资产投资的 23.28%。据国家统计局有关专家按市场法和成本法初步估算，城镇住宅与房地产业增加值约

5400 亿元, 约占 GDP 比重的 6% 左右。2000 年 GDP 增长中, 投资增长 (9.3%) 贡献 41.94%, 其中房地产开发完成投资增长占固定资产投资增长额的 30%, 拉动 GDP 增长约 1 个百分点, 诱发建筑业、制造业、采矿业等几十个相关产业产出增加共 2700 亿元左右。

1.1.3 房地产业的前景

1. 经济的高速增长必然要求并带动房地产业的高速增长

房地产作为一切经济活动的基础和载体, 对经济发展具有高度的敏感性和超前性, 经济高速增长的过程必然以房地产业的高速发展为前奏和主要内容。自 20 世纪 90 年代以来, 东西对抗与冷战的结束, 使世界各国的经济发展都面临着更好的机遇。环太平洋经济圈的崛起和东南亚经济圈的初具雏形, 为中国经济高速发展提供了良好的国际环境。改革开放政策的推行, 社会主义市场经济体制目标模式的确立, 也为我国经济的持续、稳定、高速增长提供了充分的体制保障。进入 21 世纪后, 以美国为首的西方发达国家的经济普遍处于停滞和低速增长状态, 如日本经济长期低靡, 投资前景黯淡, 资金纷纷外流以寻求理想的投资场所。而中国经济却处于强劲的上升势头中。政治、社会稳定, 正式加入世界贸易组织, 全面融入国际社会, 申办奥运会成功, 这一切让世界瞩目中国。大量的国际投资流入中国, 给房地产开发经营注入了新的活力。我国经济连续 20 年的高速增长, 未来 10~20 年预计 7%~8% 的增长态势, 为房地产业的发展奠定了良好基础。在中国经济的高速增长中, 房地产业大有发展前途。

2. 房地产有效需求旺盛

(1) 住房需求依然存在。尽管近 20 年群众的居住条件有了较大改善, 但与经济发达国家的住房状况, 以及人民群众日益增长的住房需求相比, 还有较大的差距。在 90 年代初, 发达国家的人均住房建筑面积为: 美国 60 平方米, 英国 38 平方米, 德国 38 平方米, 法国 37 平方米, 日本 21 平方米。世界各国的经验表明, 在人均住房面积达到 30 平方米之前, 会保持较旺盛的住

房需求。为改善现有居民的住房条件，按现有居民（4.6 亿）人均住房面积增加 9 平方米，到 2010 年，还需增加住宅面积 41.4 亿平方米。考虑每年有 1 亿平方米的旧房拆建，还要增加 10 亿平方米的新住宅。

(2) 有效需求不断增加。经济活动的频繁意味着职工收入的增加，同时，由于关税的明显下降，人们用于吃、穿等方面的日常开支进一步降低。这些因素，均有利于居民购房资金的增加，从而也使住宅类房地产有效需求增加。加之政府促进住宅消费的政策，也给住宅消费带来新的动力。此外，加入 WTO 后，中外资银行竞争激烈，银行会以先进而周到的服务，为个人住房消费贷款提供更大的帮助。居民投资与消费能力的加强，必将带来住房市场的繁荣。

(3) 非住宅类房地产需求增加。由于入世后，中外经济活动更加频繁，服务贸易业将出现新一轮发展。现在的世贸组织与原来的关贸总协定相比，它管辖的范围已经从原来的货物贸易扩大到了货物贸易、服务贸易和知识产权贸易三大领域。中国对加入 WTO 一直采取积极的态度，从政策上改善投资与贸易环境，向国际规范靠拢，这些都必将对中国经济整体运行产生有力的推动。而整体经济状况的活跃与房地产这一较为敏感的行业休戚相关，国际交流，特别是经贸的交流，会刺激一些国外大企业到中国来，主要城市的经济活动趋于频繁，金融、贸易、交通、信息四大中心的作用将进一步放大。反映在房地产业，外企雇员的商务办公、旅游考察、生活用房以及通用厂房仓库的需求量将上升，一些适宜于商务办公、居住娱乐的区域或楼盘也可望看好。另外，适合外商的高档住宅需求，特别是租赁需求也会增加。

3. 城市化进程不断加快，住宅建设具备持续发展的基础

城市化与住宅建设具有非常密切的关系。住宅是城市最重要的功能要素之一，随着城市经济发展和城镇人口增加，住宅需求和住宅消费必将随之扩大。据有关部门预测，2010 年中国城市化水平将达到 45% 左右，每年增加 0.8~1 个百分点，城镇人口

达到 6.3 亿，比 2000 年净增 1.7 亿人。按照 60% 的新增人口需要解决住房问题或改建住房，按届时人均住房建筑面积 30 平方米计算，要新建住宅 30.6 亿平方米建筑面积。

4. 外商房地产投资持续增加，房地产产品质量提高

由于大陆房地产市场存在巨大的市场机会和发展空间，大陆房地产市场对海外房地产发展商和海外资金具有极大的吸引力。1980 年度诺贝尔经济学奖获得者、美国著名经济学家劳伦斯·克莱恩 (Lawrence Robert Klein) 认为，中国加入 WTO 最大的好处是很多的外来资本将涌入中国。中国证监会有关专家预测，2000 年外商对华直接投资将增加到 500 亿美元，2005 年预计会进一步增加到 1000 亿美元。发达国家和地区房地产业的工业化程度高，技术水平先进，生产效率高，因而外商直接投资大陆房地产业，将促使中国房地产业获得较大的技术和知识的外溢效应。随着进口关税的降低，海外房地产业的新技术、新材料、新设备、新理念、新的运作方式和服务内容都将更快进入中国大陆，大大提高房地产的科技集成度，缩短与发达国家和地区的差距，以致在新城开发中形成一定的后发优势。在有效降低和控制房地产开发成本的条件下，大幅提升产品品质，极大地增强房地产的有效供给。这就意味着购房者在购房成本不变或购房成本下降的条件下，可以得到更高品质的房地产产品。

5. 房地产企业重组加快，竞争力提高

海外房地产发展商进入中国大陆房地产业，必然推进大陆房地产业的企业重组，提高房地产业的市場集中度，增强房地产业的竞争力。从整体上来看，我国房地产市场是一种垄断竞争的市场格局，市場集中度低，甚至出现了低水平的过度竞争。同一行业内的企业数量过多，虽然表面上能够在短期内造成一种繁荣兴旺的景象，但是市場高度分散，造成资源的过度分散以致浪费，企业普遍缺乏规模优势和竞争力。而发达国家和地区的房地产业较为成熟，房地产发展商是在市场经济环境中，长期竞争的优胜者。他们资金实力雄厚，建筑设计技术和建筑技术水平高，具有

强大的市场竞争力。他们进入中国房地产市场，短期内虽然对中国大陆房地产企业产生较大冲击，但也将导致大陆房地产企业的收购、兼并浪潮，促进资产重组和企业扩张，提高房地产业的市場集中度，促使房地产市场由低水平垄断竞争格局逐步转变为寡头垄断市场。这种房地产市场结构的变化，可以使某些房地产企业获得相应的发展机会，增强中国大陆房地产业的竞争力。这种格局的形成后，中国老百姓不再需要面对数百上千的房地产发展商去选择，鱼目混珠的现象逐步消失，交易成本大幅度降低。

6. 金融业、保险业逐渐国际化，房地产金融环境改善

金融全球化的浪潮，促使中国加快金融业、保险业的国际化进程，这将给中国大陆房地产金融保险业的发展注入强大活力。房地产业与银行业、证券业、保险业有着天然的联系，房地产是天生的信用担保品，它与银行业、证券业、保险业的有效结合，在促进这些产业发展的同时，也将带动房地产金融保险业的发展。在金融全球化的推动下，中国金融业的开放，海外金融机构的进入，会促使先进金融技术的引进，从而推进金融产品创新，增强金融业的竞争力，迅速提高金融业的服务质量。这将有效地拓展房地产金融保险业的市場空间，促进房地产证券化，并刺激房地产市场的需求，使更多的居民通过向银行按揭贷款实现住宅的超前消费和房地产投资。而且，通过房地产证券化的发展，居民可以拥有更多的金融产品和投资工具，便于理财和投资组合，大大拓展房地产投资和房地产金融投资的渠道。

7. 基础设施建设和轿车价格降低，城市居民获得更多实惠

城市高速交通框架的建设，如地铁等轨道交通的发展，使居民可以享受到十分便利的交通条件。同时，随着汽车关税的逐年大幅降低，进口轿车价格5年内下降1/3左右，国产轿车的价格战势必发生且降价幅度不会低于1/3，从而刺激轿车消费。汽车拥有量的迅速增加，将大大缩小人们心理上的空间距离，对近郊住宅和其他房地产的需求会明显增加。这样，人们可以用低于市中心1/3~1/2的价格，获得远离城市中心，大面积、高品质的

独立住宅，如 Townhouse、别墅等，享受到呼吸新鲜空气，欣赏山水风光的乐趣。

8. 政府职能转换，市场环境更为完善

目前我国已经建立了一套相对完整的市场经济法律法规体系，并运用其进行行业管理。但是房地产业法律法规仍然很不健全，执行也不到位。条块分割、政企不分、行政干预、乱收费物现象普遍存在。加入 WTO，按照透明度原则和国民待遇原则，会促使我国加快经济体制转型和政府职能转换，完善房地产税收、价格制度，剔除不合理收费，消除行业、地区壁垒，创造房地产业公平竞争的市场环境，建立高效的房地产市场管理体制。

总之，我国房地产业有前些年打下的基础，有多项政策的铺垫；上有中央“增加城乡居民居住面积，提高住房和环境质量，改善居民消费环境，保障人们安居乐业”的决心，下有百姓改善住房条件的强烈愿望和买房及换购住房的积极性；我国加入 WTO，给房地产业提供了良好的发展机遇。可以预计，房地产市场会有持续的发展。具体表现在：投资和消费会同步增长（投资增速有可能减缓），个人买房的比例还会提高，住房质量会有进一步改善，销售环节会加快规范，住房消费服务领域会有更大的拓展，住房个人贷款的总量还会上升，物业管理的覆盖面还将扩大，住宅与房地产法制建设将得到加强。因此，中国的房地产业前景美好，方兴未艾。

1.2 房地产开发与风险

房地产开发是指一些开发机构合伙或独立通过土地买卖与改造，房屋建设或建筑物翻新，供他们自己和他人使用，从而达到他们的社会和经济目的的过程。这是一种通过预测未知的将来需求而进行的产品开发过程。因而，不确定性是整个房地产开发过程的根基，风险与房地产开发时时相伴，处处相随，这是由房地