

# 浅谈房地产项目投资风险的防范措施

朱莉

临沭县住房保障中心

**摘要:** 房地产项目投资具有周期长、投资大、受影响因素多等特点,因而具有较大的风险。一旦发生风险,将给投资方、人民群众带来严重的经济损失,甚至还会引发群体性事件,危害社会的健康稳定。2018年以来,为了遏制房地产市场的持续火爆,调控政策不断升级,房地产市场基本面呈现下滑态势,房地产项目投资面对着各种不确定性,投资风险加大。有鉴于此,本文对房地产项目投资风险防范的具体措施进行分析,以期有所借鉴价值。

**关键词:** 房地产; 投资风险; 防范措施

## 一、前言

近年来,作为我国重要的投资领域,房地产市场一直发展迅猛,建筑面积不断增加,人均住房面积不断提高。进入2019年,在“房住不炒”的调控方针下,我国房地产市场已经呈现不同程度的下滑迹象,商品房的销售增速持续回落,房地产企业的现金流开始紧张。整个房地产市场的资金面持续收紧,与此同时,各大城市的土地市场溢价率下行且流拍现象增加。2018年全国土地流拍率高达93.16%,2019年土地流拍率有一定程度的回落,但仍然远高于往年同期水平。房地产市场进入下行期,房地产项目投资的不确定性在增加。著名商人李嘉诚持续抛售内地的房产,选择落袋为安的策略。著名经济学家郎咸平也警告说,2019年将是房地产市场冲击最大的一年。这样的背景下,我国目前的房地产项目投资所面临的风险不断加大,因此对于房地产投资企业而言,如何识别和应对房地产投资风险,显得尤为迫切和重要。

## 二、防范房地产投资风险的具体措施

### (一) 建立专业小组研究地方政府相关政策

控制决策阶段的风险是房地产项目投资风险控制的首要环节。我国的房地产市场受政策的影响比较大,也被称之为“政策市”。房地产项目所在地政府出台的各类土地、金融、限购政策都会对房地产建设和市场走向带来极大的影响。当前,我国的房地产调控已经进入了“分类调控、因城施策”的阶段,每个城市根据房地产市场发展现状、产业布局、人口规模、资源禀赋等因素,制定不同的调控政策。因此,房地产投资企业应该成立专业的小组加强对地方政策的研究,对国家房地产调控、地方房地产调整的所有政策文件进行分析和整理,评估当地政府对于房地产市场调控的现状和未来走向;房地产投资决策部门在制定项目投资可行性方案时,要征求专业研究小组的意见。研究小组通过比对和分析,对该项目可能遇到的土地风险、金融风险、调控风险、产业风险等政策风险进行研判,以规避项目的不可逆风险,提高决策的科学性和合理性。

### (二) 增加基础测算指标的严谨性

房地产项目投资风险很大一部分原因是项目前期测算和投资后的真实效益存在很大的偏差,有的项目前期测算有较大的盈利空间,结果投后项目出现大幅亏损,其中主要原因是房地产项目投资之后,房地产建设成本、销售价格都发生了很大的变化,因此必须加强项目效益测算的严谨性。很多项目前期所采用的经济指标都是建立在后期项目可变的情况下,如项目后期调规成功或可以突破政府限价等,一旦失败,后期会极大程度的拉低项目的收益。因此前期测算指标如容积率、绿化率、商住比例等建筑指标应严格采用目前已确定好的数值;前期工

程费、配套设施费、建安成本等成本指标需要结合工程与设计部门的各项成本支出在测算前进行复核。提高测算指标的严谨性,避免后期潜在的政策成本相关的投资风险。

### (三) 采用多种方法加强自身融资风险管理水平

房地产项目投资周期长,投资规模大,资金需求巨大,投资方的自有资金难以满足房地产项目建设开发的需要,因此投资方往往需要从银行借贷大量资金,而借入的资金越多,也就意味着较高的财务杠杆。尽管较高的财务杠杆可能会带来较高的收益,但也意味着投资方需要支付较多的利息或者优先股利,对现金流要求很高,蕴含着较大财务风险。因此投资方应编制科学的筹措资金方案,选择合理的资金筹措策略,降低房地产项目投资的风险。投资方可以和银行商议,签订既定利率贷款协议,避免利率升高带来的财务风险。投资方也可以寻找投资合作伙伴,共同筹集资金用于项目投资,分散投资风险。另外,当前随着房地产市场调控力度的加大,房地产信贷政策不断紧缩,房地产项目后续资金一旦不到位,就会带来极大的流动性风险。为此,投资方要积极拓展融资渠道,一方面和银行建立长期友好合作关系,通过银行向施工单位支付进度款和预付款等,保证资金的按时到达和工程施工顺利实施,降低不确定性风险;另一方面要积极与其他金融机构合作,利用第三方的资金渠道,降低金融风险。

### (四) 加强投后阶段的风险控制

首先,建立业务团队定期走访制度,投资方应该成立专业的业务团队,定期对投资的房地产项目进行走访,了解工程进展情况。业务团队对项目公司的运营情况进行调查走访,评估项目存在的风险因素,发现风险隐患,及时和投后管理部门、财务部门沟通协调,扮演好财务顾问的角色。其次,加强施工阶段管理,采用系统的项目管理方法,对建设成本、工程质量、项目建设进度和安全保障方面进行管理;对相关人员的业务素质和道德素质严格把关,避免因人员素养不达标而导致的风险;实行岗位责任制,要求特定岗位负责特定环节中的特定项目,并处理好相关方面的人事关系。最后,设立内部审计部门,加强对房地产项目投资中的风险识别和防范。内部审计人员由具有丰富房地产项目投资经验、具备金融背景的专业人士组成,定期对投资风险管理工作进行审计,监督公司投资风险管理是否符合国家相关政策法规的要求、监督公司制定的制度规范是否有效落实并对其取得的效果进行评价,及时反馈,落实整改,从而降低投资风险。

## 三、结语

总之,房地产是一个涉及领域广泛的行业,房地产项目投资是一个复杂的动态系统,受各种因素的影响和制约,具有较大的风险。这就需要投资方重视房地产项目投资的风险防范,对房地产投资风险进行科学、系统的分析,根据不同风险的类别制定合理的风险处置方案,将风险损失降到最低,保证建设项目取得良好的社会 and 经济效益。

## 参考文献

- [1] 刁淑燕. 试论在经济转型期房地产行业的投资风险与措施研究[J]. 时代经贸, 2019, 26
- [2] 黄磊. 房地产投资项目风险防控[J]. 现代经济信息, 2019, 17