

片区开发项目投资风险评价及应对研究

刘天庆

中交二公局东萌工程有限公司

摘要：片区开发项目投资风险管理的必要性较为突出，为了切实优化片区开发项目投资风险管理效果，文章以片区开发项目投资风险作为研究对象，简要概述相应投资风险，具体分析评价各个常见投资风险因素，最后论述应对策略。从而得出结论，工作人员应该切实做好风险评价工作，以便在明确各类风险及其影响机制的基础上，选择合理的应对方式，力求形成理想的风险防控效果。

关键词：片区开发项目；投资风险；评价；应对

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.11.085

引言

现阶段，我国城市化进程不断加快。在城市建设发展中，片区开发项目为城市高质量发展提供新模式，但其投资风险也应该引起高度重视，以便促使片区开发可以形成较为理想的城市发展新引擎。片区开发项目建设往往大多采取“投资人+施工总承包”或者“投资人+施工总承包+产业运营”模式，该模式的应用虽然可以较好实现片区开发项目建设可行性的提升，促使政府和社会资本得到有效调动，但是同样也存在着明显的管理难度。在面临较多影响因素的背景下，可能会出现项目失控风险。对于片区开发项目中的社会资本方，在项目中切实做好投资风险评价分析工作极为必要，以便在此基础上优化项目落实效果，切实规避各类风险产生的不利影响，维系片区开发项目有序建设，同时保障自身利益。

一、片区开发项目投资风险概述

片区开发项目的复杂性较为突出，为了切实优化项目建设效果，做好投资管理工作极为必要。只有确保片区开发项目具备较为充足的资金，才能够维系各项项目建设活动的开展。同时也直接关系到参与单位的经济效益，尤其是对于社会资本方，更是需要予以高度重视。针对片区开发项目中的所有投资风险应该注重予以积极关注，管理人员只有全方位分析明确所有投资风险因素，进而才能够有针对性地选择相匹配的应对策略，确保这些风险因素在得到有效防控的基础上，更好维系片区开发项目有序建设。

片区开发项目投资风险相对较多，因为该类项目建

设周期相对较长，盈利的周期同样也相对比较长，如此也就对于投资提出了较高要求。任何投资风险因素的存在，都可能会影响到片区开发项目的建设效果，进而导致相关单位蒙受损失。基于片区开发项目投资风险因素进行分析，往往表现出了较为明显的动态性特点，投资风险的存在并非固定不变的，也并非仅仅发生在某个片区开发项目建设环节，而是表现在整个片区开发项目的各个阶段，如此也就必然对于投资风险管理提出了较大挑战，要求投资风险应对具备理想效果。其次，片区开发项目投资风险还表现出了较为明显的多样性，投资风险因素的出现并非单一的，往往会存在多种风险同时作用，且相对较为繁杂，既有重要风险，也存在一些危害性较小的可忽略风险，但是均需要投资风险管理全面关注，以便形成较为理想的应对方案。另外，片区开发项目投资风险还表现出了明显的不确定性。虽然很多投资风险因素都可以被预测评估，但是依然存在概率方面的问题，相应投资风险因素并非可以准确掌控的，如此也就必然对于管理人员提出了更高要求。比如对于片区开发项目中人为投资风险，管理人员就需要进行全方位综合分析评价，明确其主要过失因素，进而可以进行针对性防控。

具体到片区开发项目投资风险评价分析中，管理人员应该着重考虑到所有风险的准确识别，以便在此基础上，对于相应投资风险予以积极应对。具体到片区开发项目投资风险评估工作开展中，工作人员需要切实做好不确定性分析工作，以便明确项目中可能出现的所有不确定性风险因素，全面构建风险源清单，做好风险归类工作，进而也就可以在相应工作开展中予以针对性防控。在片区开发项目投资风险评价中，工作人员应该注重采取适宜合理的处理方式，比如专家打分法、AHP法、敏感性分析法以及头脑风暴法等，均可以在投资风险评价中发挥积极作用，应该引起相关管理人员重视。

二、片区开发项目投资风险评价

（一）政策风险评价

在片区开发项目投资风险管理中，政策风险是比较常见的一类风险因素，其主要受到政策变动的影响，导致片区开发项目难以按照预期执行，或者难以获得预期收益。因为片区开发项目涉及的区域相对较大，受到政

策的影响同样也较大，而相关政策又并非一成不变的，尤其是对于当地政府颁布的相关政策，更是容易出现变动现象，如此也就容易对片区开发项目带来干扰，甚至造成项目不可行，出现的投资风险问题不容忽视。具体到政策方面的投资风险因素进行分析，往往主要涉及了税收风险、宏观经济政策风险、行业变动风险以及土地政策风险等，比如税收风险主要是指国家财政收入方面的变动，尤其是前期“营改增”政策的实施，就对于片区开发项目投资带来了影响，相关单位也就需要予以针对性处理，避免出现较为严重的税收损失；宏观经济政策风险则主要是片区开发项目建设过程中，因为国家货币政策、贷款政策或者是投资政策等出现变化，进而也就对于片区开发项目投资产生影响，管理人员应该注重予以积极关注；行业风险则主要是因为该行业发生明显变动，市场格局出现新的变化，进而对于行业内的竞争产生影响，同样也会导致片区开发项目投资受到影响；土地政策风险同样也是片区开发项目中不容忽视的政策类风险，尤其是对于一些占地面积较大的片区开发项目，更是容易因为土地政策方面的变动，导致自身蒙受损失，不利于投资管控。基于此，片区开发项目投资风险管理应该密切结合项目实际状况，从这些常见的风险角度予以全面分析评价，明确可能出现的相关风险因素，进而才能够采取相匹配的策略予以积极防控，由此更好形成理想的政策风险应对效果。

（二）经济风险评价

片区开发项目投资风险评价还应该着重考虑经济风险，以便促使所有经济层面的风险因素可以得到有效应对，避免因经济风险直接带来的片区开发项目无法继续或者出现严重经济损失。在片区开发项目面临的经济风险中，往往表现出了较为明显的全过程性特点，比如片区开发项目最初的融资风险，建设中的市场风险以及后续资金回收风险等，均需要引起相关管理人员重视，以便明确相应风险成因及其作用路径的基础上，最大程度上弱化威胁程度。比如在片区开发项目前期融资过程中，因为融资方式选用不当，或者是融资对象存在不确定性，都可能导致融资无法按时到账，进而影响到片区开发项目的有序建设，成为不容忽视的投资风险因素；在片区开发项目建设过程中，因为市场变化存在着较为明显的不确定性，各类建设材料或者是施工单位方面存在变动因素，进而也就必然会影响到片区开发项目的有序建设，很可能导致项目造价失控，由此出现较为严重的经济损失，成为不容忽视的投资风险；在片区开发项目建设完成后的运营阶段，同样也存在着资金回收方面

的风险，因为片区开发项目的运营不够合理，或者是政府信用存在问题，导致投资方无法按照预期回收资金，给自身发展带来了严重影响和危害。

（三）建设风险评价

片区开发项目投资风险评价还应该高度关注建设层面的风险，这也是直接影响片区开发项目运营效果的关键因素，且表现出了较为明显的复杂性特点。因为片区开发项目的规模相对都比较大，工期相对也比较长，在长期建设过程中，也就极容易出现各类风险因素，导致片区开发项目难以按照预期完工，同时伴随着较为明显的经济损失，成为不容忽视的投资风险因素。比如具体到片区开发项目施工建设过程中，因为施工材料、机械设备、施工人员等核心要素的调度不够理想，无法形成较为理想的优化组织和协调运用效果，就容易在施工建设过程中出现较为严重的浪费问题，甚至会延误工期，由此带来更为严重的损失，成为投资风险中不容忽视的因素。此外，在片区开发项目建设过程中，因为涉及的单位相对较多，不仅仅有各个施工单位，还涉及了设计方、监理方、政府方以及供应商等相关单位，这些单位在工作中没有形成较为理想的协调效果，容易出现矛盾和冲突因素，必然也就会影响到片区开发项目的建设效果，在出现各类经济损失的同时，也会酿成投资风险。

（四）自然环境风险评价

在片区开发项目长期建设过程中，项目还可能受到自然环境方面的不利影响和威胁，进而导致项目难以发挥出理想的建设效果，由此同样也会酿成投资风险。基于片区开发项目面临的自然环境风险因素进行分析，往往表现出了较为明显的不确定性，风险管理人员很难提前较长时间进行预判和分析，如此也就会导致该方面的威胁较为突出，成为管理人员的工作难点和重点。具体到片区开发项目面临的自然环境风险构成中，不可抗力是常见的风险因素，比如在片区开发项目长期建设过程中，伴随着较为恶劣的地质灾害发生，或者是影响项目施工建设有序性的恶劣天气灾害发生，都会给片区开发项目的建设带来影响，很可能出现较为严重的资金损失，甚至也会延误片区开发项目工期，导致其无法及时投入使用，进而影响到投资效益，成为不容忽视的风险因素。此外，在片区开发项目长期建设过程中，因为用电负荷较大，且项目现场中往往存在着较为繁杂的物资，如此也就很可能导致一些火灾等事故发生，同样也是危害性较大的一类投资风险。

三、片区开发项目投资风险应对策略

（一）恰当选择应对方法

片区开发项目投资风险应对中, 管理人员应该注重首先恰当选择应对方法, 由此针对所有投资风险因素进行有效处理, 最大程度上保障自身利益, 降低可能出现的严重损失。结合现阶段片区开发项目投资风险应对工作的开展, 比较常用的应对方法主要有风险回避、风险预防、风险转移、风险自留以及后备措施等, 具体到片区开发项目中选择何种应对方法, 需要管理人员进行综合分析, 结合投资风险评价结果, 促使应对方法的选用能够发挥出最强的效果。风险回避主要是针对一些投资风险较高的片区开发项目, 因为难以制定相应防范方案, 相关单位就可以借助于放弃片区开发项目的方式来实现投资风险的回避, 从根本上解决投资风险。风险预防则主要是管理人员在准确分析明确可能出现的各类投资风险后, 制定相匹配的防范方案, 进而也就可以在出现相应风险苗头后, 及时采取相应策略予以防控, 将该风险带来的损失降到最低。风险转移同样也是现阶段比较常用的片区开发项目投资风险应对方法, 即借助于协议将投资风险转移给其他单位, 比如保险公司, 如此也就可以避免投资风险给自身带来严重损失。风险自留是片区开发项目相关单位被动采取的方式, 因为针对投资风险进行防范的难度较高, 相应管理成本也比较大, 甚至高过了风险管理后的收益增加水平, 如此也就可以不进行相应风险的防范, 将风险予以自留。后备措施则是在片区开发项目投资中, 提前预留出部分资金, 以便确保可能出现的投资风险得到有效应对, 避免因为后续投资风险的出现, 酿成更为严重的损失。

(二) 注重风险预防

在片区开发项目投资风险应对中, 为了形成较为理想的优化处理效果, 管理人员应该注重切实做好风险预防工作。相对于其他片区开发项目投资风险应对方式, 风险预防具备更为突出的积极性, 可以有效实现投资风险的预防, 进而将相应损失降到最低。当然, 投资风险预防应对方式的应用难度相对也比较大, 对于管理人员提出的要求相对也更高, 管理人员必然也就需要着重做好综合分析评价, 避免在风险预防中出现偏差漏洞。结合上述片区开发项目投资风险评价内容, 在风险预防中应该予以针对性处理, 比如针对政策风险, 管理人员应该在日常积极关注所有政策变动状况, 以便在准确及时掌握各类政策变动内容后, 主动采取相匹配的应对方式, 避免由此出现较为严重的管理滞后性问题。针对片区开发项目面临的经济风险, 管理人员也应该予以积极预防, 遵循全过程管理理念, 围绕着片区开发项目建设

各个环节, 从前期融资管理、工程造价控制以及资金回收等方面进行优化管理, 尽量避免出现经济层面的偏差问题。针对片区开发项目建设过程中出现的各类风险因素, 管理人员同样也应该注重予以精细化把关, 确保该类项目建设过程中涉及的所有资源以及相关单位均可以形成较为理想的协调控制, 围绕着片区开发项目施工建设需求, 合理组织施工材料、机械设备以及施工人员, 力求由此创设出较为理想的施工条件, 提高施工效率的同时, 保障项目工程造价。针对项目建设过程中面临的自然环境风险因素, 因为表现出了较为明显的不确定性, 管理人员应该予以全方位实时动态关注, 以便在整个建设过程中, 及时了解可能出现的自然环境风险因素, 借助于提前制定好的应急预案, 确保该方面的影响可以降到最低, 由此较好弱化投资风险, 确保片区开发项目得以有序建设完工。

四、结束语

综上所述, 片区开发项目的建设难度较大, 其中往往存在着较多的投资风险因素, 可能导致项目参与的社会资本方蒙受较大损失, 切实做好投资风险管理极为必要。片区开发项目建设单位应该综合分析各个方面常见的投资风险因素, 重点掌握政策风险、经济风险、建设风险以及自然环境风险, 进而采取适宜合理的风险预防对策, 同时辅助运用其他多种投资风险应对方法, 将各类投资风险带来的损失降到最低。

参考文献

- [1] 孙振. 片区综合开发项目投资决策的难点及应对措施探究[J]. 中国产经, 2023(05): 129-131.
- [2] 常俊松, 张天宝. 房地产开发项目投资测算的关键因素分析[J]. 建筑经济, 2022, 43(S2): 401-404.
- [3] 翁祥健, 郭伟, 陈巍. 社会资本投资开发EOD模式项目的实施策略研究[J]. 中国工程咨询, 2022(10): 80-84.
- [4] 郭振, 肖友丽. 片区综合开发项目投资决策主要难点识别[J]. 施工企业管理, 2022(06): 91-94.
- [5] 云霄. 房地产开发项目投资测算影响因素分析[J]. 河北建筑工程学院学报, 2022, 40(01): 143-146.
- [6] 吴茂波. 商业房地产开发项目投资决策的经济分析与造价管理研究[J]. 大陆桥视野, 2022(03): 65-67.
- [7] 张国炳. 房地产开发全过程成本管控的方法探讨[J]. 中国住宅设施, 2021(12): 75-76.