

<<房地产高效风险防范>>

图书基本信息

书名：<<房地产高效风险防范>>

13位ISBN编号：9787112121007

10位ISBN编号：7112121000

出版时间：2010-7

出版时间：中国建筑工业

作者：彭勇

页数：172

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产高效风险防范>>

前言

根据美国损失控制协会对于美国企业的统计，未设置风险管理系统的企业，70%在遭受巨灾后5年内会结束营业。

对于已建立企业风险管理系统的公司而言，在面临损失事故时将具有更大的竞争优势。

一个成功的企业风险管理系统是由公司政策、发展策略、资源管理、组织架构、操作程序及营运上各项关键参数所发展而成，而企业建立与提升风险管理能力，除了能有效降低灾害发生后之严重性之外，更能提升企业相关人员风险管控与灾后复原的技能与专业，落实管理运作之必要基础。

严格说来，房地产的风险管理是一个涵义相当广泛的话题，对于不同的房地产开发商来说可能具有不同的内涵。

而总体来说对风险的管理需要进行：风险管理规划、风险识别、风险分析（定性、定量）、风险应对规划、风险跟踪等一系列活动。

目的在于：保证项目的目标受到最小的影响，目标的利润最大化，项目风险在可控之中。

要实现成功的房地产风险管理，决策层需要认识到风险管理的重要性，在项目规划时予以重视，并做详尽的风险管理规划。

一般的房地产企业管理流程都是以房地产业务为中心进行设计的，在实施中按照房地产项目的业务流程进行管理，管理的重点是房地产项目相关的业务。

而风险管理的对象是将来的、发不发生不可知、发生时间也不可预计的事件，如果还以管理“任务”为中心，就成捕风捉影了。

等到风险事件发生时，有一半的可能是管理者还没有发现！

所以，对于风险管理要采用“以流程为中心”的管理方式，这一流程应该能使决策层、管理层有效地应对突发事件及相关风险和机会。

而《房地产高效风险防范》正是一部以流程为中心展开剖析房地产企业风险的管理类图书。

该书能够为企业管理者提供一个风险管理框架，以便其明确地考虑风险变化，帮助开发商应对种种挑战，确保有到位的风险缓释措施，将风险限定在既定水平。

希望本书能够帮助房地产企业管理者洞悉风险，抢占先机，化危机为转机。

最后，本书能够顺利出版，凝结了很多亲朋好友的鼎力支持，在此，感谢王栩、王建军、刘洋、冯少南为本人提供大量的珍贵资料，感谢徐承华、温桂兰、徐磊、贾楠、黄阳对本书文字内容的把控，感谢胡泊和杨继明设计出大气美观的封面。

<<房地产高效风险防范>>

内容概要

本书是一部以房地产项目的业务流程为中心，展开剖析房地产企业风险的管理类图书，从经营管理、开发环节、外在因素、企业扩张四个管理节点揭示房地产企业存在的风险，并从金融、政策、市场、开发、设计、施工、销售、物业管理等多个角度进行风险化解。

本书能够为房地产企业管理者提供一个风险管理框架，帮助开发商应对种种挑战，采取到位的风险缓解措施，将房地产企业的风险控制在既定水平。

为了使读者轻松阅读，把握重点，在编写体例上列出“本篇观点”、“本篇重点”、“风险管理要义”，使重要内容得以强化，一目了然。

本书适合房地产企业从业人员阅读，也可供大中专院校房地产方向的师生借鉴参考。

<<房地产高效风险防范>>

书籍目录

第一篇 经营风险：识别和防范企业管理中的三大风险 管理风险：进行可行性研究并建立经营风险管理系统 一、房地产开发经营风险的类型 二、明确房地产经营风险管理方法 三、进行房地产开发经营的可行性研究 四、建立完善的经营风险管理系统 金融风险：根据自身情况理智融资，降低风险系数 一、房地产开发中的多种金融风险 二、寻求多种房地产融资渠道 三、对房地产企业资金管理进行规划 治理风险：完善风险管理措施，建立科学的管理机制 一、现在企业中存在的问题及其背后动因 二、警惕房地产企业内部风险管理的棘手问题 三、完善风险管理措施，提高企业抗风险能力

第二篇 外在风险：敏感防御政策风险和市场风险 政策风险：及时防御政策风险对房地产企业造成的损失 一、房地产所面临的政策风险以及应对措施 二、房地产开发中的行政法律风险及防范 市场风险：多渠道应对，化市场危机为企业生机 一、两大招数化解资金链断裂 二、退地减少支出化解利润降低问题 三、寻求合作，规避独自开发风险 四、减、停开工项目，降低新开工项目难控制的风险 五、在危机中生长，充分利用房地产市场风险

第三篇 开发风险：注重进行项目开发全程风险防范 投资决策：把握投资位置、时机和物业类型的风险防范 一、房地产投资决策的玄机注定了风险的存在 二、房地产开发投资决策阶段的风险分析 三、房地产决策风险管理的内容 运行分析：项目开发前期运作的风险防范 一、房地产开发风险类型 二、房地产开发风险的动因分析 三、房地产开发风险防范的具体办法 四、进行系统化风险管理的主要内容 五、特别关注：如何规避商业地产开发风险 产品设计：房地产开发项目设计质量风险分析 一、设计质量风险防御 二、设计不当风险防御 三、设计进度风险防御 工程管理：建筑工程施工阶段的风险防范 一、工程施工常见风险及防范措施 二、建筑工程施工现场管理 三、工程变更索赔的风险管理 项目销售：营销管理及销售法律的多重风险防范 一、浅析房地产市场营销管理 二、销售过程中的法律问题规避 物业管理：物业管理服务的风险防御对策 一、物业管理风险的来源 二、物业管理风险的种类 三、各类物业管理风险的防范

第四篇 扩张风险：注意企业高速扩张中的急刹车 企业高速扩张的致命伤 一、警惕企业扩张中的八大风险 二、案例解析——宅急送的战略之误：从快速扩张到陷入困境 三、聚焦房地产企业扩张之路的现状与风险 四、案例解析——从“顺驰”神话终结看企业快速扩张的致命伤 企业高速扩张的风险防范 一、规模扩张的基础：标准化运行体系 二、规模扩张的关键：选择合适的管控模式 三、规模扩张的保障：绩效考核和目标管理 四、规模扩张的难点：企业快速扩张的现金流风险管理 五、规模扩张的长久之计：人力资源的系统化管理 六、规模扩张示范：海尔集团在扩张中的风险防范

<<房地产高效风险防范>>

章节摘录

插图：内容一：风险回避——避免涉及造成企业风险损失的项目活动
房地产项目风险回避是指房地产开发商通过对房地产项目风险的识别和衡量，发现某项房地产项目活动可能带来风险损失时，事先就避开风险源或改变行为方式，主动放弃或拒绝实施这些可能导致风险损失的项目活动，以消除风险隐患。

就风险的一般意义而言，风险回避是处理房地产项目风险最强有力、最彻底的手段，是一种完全自足型的风险管理技术，即有效的回避措施可以在房地产项目风险事件发生之前完全消除其给开发商造成某种损失的可能，而不再需要实施其他风险管理措施，但这些措施只能起到减少损失的发生概率或减轻损失的严重程度，或在损失发生后予以一定补偿的作用。

风险回避虽然能有效地消除风险源，避免可能产生的潜在损失或不确定性，但其在房地产实际开发运作中的应用也具有很大的局限性：局限性一：风险回避只有在开发商对风险事件的存在与发生、对损失的严重性完全确定时才具有意义，而一般开发商不可能对房地产项目中所有的风险都能进行准确识别和衡量。

局限性二：由于风险回避措施通常与放弃某项开发活动相联系，这虽然使开发商遭受损失的可能性降为零，但同时也使其失去获得相关收益的可能性。

局限性三：避免某种房地产项目风险不可能实现或采用风险回避措施在经济上是不合理的。

房地产项目中潜在的各种经济风险、社会风险和自然风险，如社会经济发展的周期性、气候异常等都是难以回避的。

局限性四：房地产项目风险无处不在，有时避开了某一种风险却又可能导致另外一种或几种新的风险，不同的开发方案具有不同的风险产生，防不胜防。

<<房地产高效风险防范>>

编辑推荐

《房地产高效风险防范》：从四大房地产风险节点出发，以最清晰的脉络阐释风险，以最有效的方式化解风险。

防范风险与未然，大获商机与必然。

风险在焉的哨兵，比敌人还危险，听到雷声，先别急着泼掉存水，事在发生前提防，墙在倒塌前修缮，晴带雨伞饱带粮，洪水未来先提防。

<<房地产高效风险防范>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>