

房地产开发项目风险因素分析投资项目风险管理师考试 PDF转换  
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/583/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_](https://www.100test.com/kao_ti2020/583/2021_2022__E6_88_BF_)

[E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E5\\_c41\\_583429.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/583/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c41_583429.htm) 房地产开发项目风

险一般按风险来源、投资阶段或风险的可控性进行分类，本文根据项目风险的不同特点，按照风险的属性进行分类。(1)

宏观环境风险 政治环境风险。指发生战争、工潮和社会动荡等社会性政治事件给项目开发带来的可能经济损失.社会环境

风险。社会环境包括社会安定情况、风俗习惯、公众素养等

。产品不适合当地环境，会面临消费者不认可的风险.经济环境

风险。经济环境指一个国家或地区经济建设的战略方针、战略布局、经济发展速度等。经济停滞，则房地产市场萧条.

政策环境风险。主要包括土地、住房、金融、税收、城市规划、环保等政策，政策因素会影响房地产开发的各个层面。

(2)区域环境风险 区位风险。商业区、住宅区、工业区的划分，以及近临地区社会、经济和各类设施的变化会给项目带来

影响.周边设施风险。城市基础设施和配套公用设施的配套情况直接影响业主的生产生活，给项目带来可能风险.环保风险

。包括空气污染、噪音污染、水污染等.自然风险。指客观存在的恶劣自然条件、恶劣气候等可能给项目构成的威胁。如

超标准洪水、暴雨、地震、飓风等。(3)土地风险 土地自然属

性风险。该风险来源于地块的工程地质条件、水文地质条件及地下埋藏物等的不确定性.征地拆迁风险。取得土地使用权

之后，大量的拆迁、安置和补偿工作，涉及许多法律和社会问题，孕育着风险。(4)资金风险 资金充足性风险。房地产开发

对资金有巨额需求，融资渠道成为房地产开发的重要制约.

利率变动风险。银行贷款是房地产开发项目的主要筹资渠道，利率的变化对项目成本影响较大。利率变化对市场需求也有较大影响，利率过高，将削弱居民购买力。

(5)设计风险 先进性风险。项目的设计理念落后、设计不新颖、技术工艺陈旧，会使企业承受设计风险.适用性风险。过分强调设计的先进性、经济性，忽视适用性，会冒不为消费者接受的风险.经济性风险。在项目开发设计中过分强调设计的技术性、可靠性、适用性，会承担工程造价过高的风险。

(6)工程风险 发包风险。包括招标模式风险、承包方式风险、发包合同风险和工程索赔风险.工程质量风险。项目管理者未按规定程序实施质量控制，承包商施工方法不当，技术落后，偷工减料等会影响项目质量。三是工期拖延风险。工期拖延会错过最佳租售时机，增加管理费用，提高工程成本。

(7)市场风险 市场需求风险。需求是影响房地产销售的关键因素，需求的大小是相对应供给量而言的，供给增加，需求减少，销售就会遇到困难.价格风险。产品定价高则单位面积收益高，但过高的售价，会严重影响销售。

把投资建设项目管理师站点加入收藏夹 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)