

考试辅导:房地产开发与经营管理3 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c51\\_85071.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E8_BE_85_E5_c51_85071.htm)

第四十四章 房地产经营与管理 第一节 房地产经营概述 一、房地产经营的概念 是指房地产经营者对房屋的建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰以及土地使用权的转让、出让等按照价值规律所进行的有预测、有组织、有目的的经济活动。 二、房地产经营的作用和意义 房地产经营的作用和意义体现在以下几个方面：  
： 1.使土地成为商品并流动起来，实现了土地应有的价值，优化了土地利用。 2.实现房屋价值，加快资金回笼 3.在积累中扩大房屋再生产 4.为房屋的使用服务，保证房屋使用价值的实现 三、房地产经营的经济形式和经营方式 来源

： [www.examda.com](http://www.examda.com) (一) 我国房地产经营的经济形式 1.国营 2.集体经营 3.个体经营 4.合资、合作和集团经营 5.涉外经营 (二) 我国房地产经营的几种方式 包括出售、出租、信托代管、房屋互换和以房入股经营的工商服务业。 第二节 房地产经营风险及决策 一、房地产经营风险 (一) 房地产经营风险的概念 风险是发生不确定性事故的可能性，也就是造成损失的可能性。 (二) 经营风险分类 房地产经营风险按影响程度可以分为总体风险和个别风险。个别风险包括经营风险、财务风险和人事风险等。 1.政治风险 是指由于未能够预期政治事件的发生或变化，导致国家投资环境的变动，进而给房地产企业带来损失的可能性。 2.经济风险 是指房地产开发经营过程中，由于各种无法预料的经济形势变动或市场需求波动的影响，使房地产开发经营企业的实际收益和预测收益发生背

离，有蒙受损失的可能性。3.金融风险 是指由于金融业各种经济杠杆发生变动，给房地产开发经营带来损失的可能性。

4.自然界和人类冲突的意外风险 自然界的意外风险有水灾、地震、台风等，它们对房地产价值的破坏往往范围广、突如其来、难以预料。5.个别风险 是指由于某个房地产企业的经营、财务和人事等方面的原因而给房地产企业带来损失的可能性。

(三) 对待风险的态度及其策略 1. 对待风险的态度 对待风险的态度有三种类型：回避风险型、追逐风险型和中间型。2. 对待风险的策略 包括风险回避策略、风险抑制策略、风险自留策略、风险转移策略、风险组合策略。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)