

养老房地产项目风险识别与分析

王玥

水发民生产业投资集团有限公司

DOI:10.18686/bd.v2i10.1765

[摘要] 房地产项目由于运作时间长、资金投入量大等特点在开发建设的过程中存在诸多不可控的不确定因素,政策、市场、技术、进度等方面都存在很大的变数,现利用前期搜集数据以及拟采用的可行性研究方案,利用SWOT分析法和专家评估法,对我公司在建项目进行风险识别及分析。

[关键词] 房地产; 风险; 策略

本案例项目为我公司在建项目,现正处于前期报规阶段,土地使用权面积107459平方米(约161亩),规划用地性质为娱乐康体,地上容积率不大于0.8,不小于0.6,地下容积率不大于0.4。功能定位主要为居家养生养老、度假休闲养生、养生指导培训、养生文化交流展示、养生养老护理、休闲、娱乐及社区配套服务;客户定位包括:(1)有经济实力的退休老干部、退休企业家、中产阶级以上的老人;(2)为父母购买用来养生养老的高级白领、白领人士;(3)有养生需求的部分金领、白领阶层。

1 风险识别

首先对项目进行SWOT分析得出:

表1-1 养老房地产项目SWOT分析表

S	<ul style="list-style-type: none"> • 地处济南低密度彩石片区,济南向东发展主轴线; • 项目北靠旅游路,距离高速入口不足5公里,距经十路不足3公里,出行交通方便; • 位于赛马场园区内,紧邻蟒龙山森林公园,环境优美,天然氧吧 	W	<ul style="list-style-type: none"> • 非70年住宅产权 • 片区配套不成熟,目前无法作为居住第一居所; • 周边缺少市政暖气、天然气等必备生活配套 • 商业、医疗等还未完善。
O	<ul style="list-style-type: none"> • 济南市“大城市环”的设想,将绕城高速纳入城市环线内,对于项目地理位置的价值会进一步提升; • 低密度市场土地稀缺,市场整体走势为供不应求; • 片区整体别墅品质有待提高,高品质别墅产品将会受到青睐。 	T	<ul style="list-style-type: none"> • 政府调控政策如果继续收紧,会对改善客户造成较大影响。 • 贷款难度越来越大,融资困难,开发成本逐年增加; • 养老行业竞争压力开始增大,经济效益、院内养老管理模式、信息化建设等方面没有形成相应的标准;

根据SWOT分析结果,以项目的劣势和危险展开项目可能的风险分类,并邀请专家分析评估项目实行可能存在的风险,得出针对此项目的风险列表,按照系统与非系统的

工程弃渣类,在勘察阶段对料场应进行详细勘察和试验,在进行堤防断面选择和设计中认真对待,按,因材适构,确定安全经济可行的断面,护坡材料有干砌石,浆砌石,砼预制块,框格梁,格宾,雷诺护垫,生态砼,生态袋,三维植被网以及不同材料的组合形式等,在选材上应该考虑耐久性,抗冲,生态性,应沿堤坡应区别常水和洪水区,还应考虑生态,抗冲,耐久性和经济之间的关系平衡,总体更推荐满足生态和抗冲的材料。

3.4 设计计算与管理

城市防洪工程因其重要性,多样性和复杂性,设计计算更应慎重,除抗滑,抗倾和抗浮稳定,应将渗流和渗透稳定,沉降,路面计算作为重点,城市堤后紧邻城区,市政管网和孔洞较多,空间限制堤身和堤基渗径短,渗透破坏风险高,尤其是墙式和箱式防洪堤。

城市防洪堤与居民生活密切相关,应从功能需求,视觉,生态和人居环境考虑,体现新的设计理念,人文关怀,生态和谐,以实现生态堤防,常见注意的方面有,堤身高差弱化,硬化程度的减小,绿化程度增加,踏步的陡缓,路面的舒适性,堤顶排水通畅,护栏,座椅材料,灯饰冷暖,以及后期管理运行水平,例如经常发现堤顶积水严重,设计管理人员可在雨后调

查修改,堤顶路面变形缝开裂大鼓胀,主要因在路面分缝少,未按照相关构造实施,下河踏步过少影响市民亲水观景,完全可以同改建和增建满足上述需要。

对建设管理参与方都存在,重前期建设轻视后期维护管理,建议在城市防洪试运行期进行市民满意度和意见调查,以便在工程竣工验收前完善,体现城市防洪工程建设管理水平和人为关怀,城市防洪工程管理部门众多,常有责权力不清,管护责任落实不到位和管护人员经费不足的情况,建议也在试运行阶段或竣工前,完善管理体制和制度建设。

4 结束语

本位通过近几年防洪工程学习和设计实践就规划设计方面的理解和经验进行介绍,以供设计建设管理者共同探讨和提供一定借鉴价值。

[参考文献]

- [1]孟兆明,李杰,嵇丽霞.对圆柱齿轮设计方法设计步骤的改进[J].橡塑技术与装备,2014,40(16):44-48.
- [2]林幼晖.变电站接地系统的设计步骤[J].电力建设,2001,(01):32-34+36.
- [3]孙建,孔繁余,焦其斌.变螺距诱导轮的设计步骤及参数选择[J].流体机械,2006,(04):19-22+37.

分类方法,建立如下三层级投资风险分类:

表 1-2 养老房地产项目风险分类识别表

序号	C1	C2	C3	风险描述
1	系统风险	政治、法律	产业政策	当前国家支持养老政策,但后期可能出现政策调整。
2			财政政策	国家贷款如继续紧缩,加剧融资困难
3			环保政策	项目紧靠原始林场,可能需要对环境做出更多的保护措施
4			自然环境	地处林场周边有利于打造低密度高质量建筑群,营造天然氧吧的生态环境,增加项目卖点
5		经济	市场供求	由于国家老龄化现象得到更多人的关注,养老地产行业竞争加剧
6			产业成熟度	养老项目现今并不完善,很多行业做法还需要借鉴及摸索
7			财务风险	项目周边地价浮动较大,且服务型养老地产月收服务费标准市场接受度不确定
8			社会	养老地产项目的社会认可度还未确定
9	非系统风险	决策风险	产品定位	项目建设初期规划阶段就应该对养老地产面对的客户群体,其消费水平做好调查及定位,对医疗、教育、娱乐方面的需求做好定位,产品可能滞销。
10			决策变更风险	建设过程中根据实际效果可能对原设计或已建部分变更等都会导致成本不可控。
11		施工质量风险	设计不合理	设计阶段的失误可能导致项目后期成倍的影响,将方案、建筑做法、材料设备标准等作出详细的标准,并且针对的群体比较特殊,对老年人生活习惯、生活方式的细节必须融入设计
12			施工方案选择不当	对于确定的产出目标,施工单位应合理选择施工方案,技术人员管理不善或操作不合理,对质量和工期都会造成影响
13			材料设备不合规	进场材料设备必须严格把控,后期返工将必然影响工期,客户反映不好则会严重影响企业信誉。
14		工期风险	地基风险	项目依山而建,需对地基进行全面勘察,信息不准确可能导致后期施工方面存在很大的隐患,影响施工进度
15			承包商履约风险	承包商未按期完工,或按照约定质量完成,甚至无法履约时,对质量、成本、工期都会造成巨大的影响。
16		运营风险	运营方式	养老地产项目的运营方式市场成熟度还不够,运营方式决策失误可能导致项目滞销
17			销售定价风险	定价过高可能导致资金很难快速回笼
18			合规性风险	因建设项目不合规或法律纠纷导致信誉损失,可能对整个企业造成不可挽回的

2 风险分析

下面将应用风险矩阵分析法对上述诸多风险进行风险评估。聘请了有经验的风险投资评估人士组成专家组,对风险影响和风险概率进行综合评价,并得出如下 Borda 序值。

表 2-1 风险矩阵分析表

序号	风险因素	风险影响量化值	风险影响	风险概率%	风险等级	Borda 数	Borda 序值
1	产业政策	5	关键	50	可能在中期	27	1
2	财政政策	4.5	严重	45	可能在中期	21	12
3	环保政策	4	严重	60	可能在中期	25	3
4	自然环境	4	严重	30	极小可能发	15	16
5	市场供求	3.5	一般	70	可能发生	22	8
6	产业成熟度	3	一般	95	极可能发生	22	8
7	财务风险	3.5	一般	70	可能发生	22	8
8	文化传统	4	严重	50	可能在中期	22	8
9	产品定位	5	关键	40	极小可能发	23	6
10	决策变更风险	3	一般	80	可能发生	20	13
11	设计不合理	4	严重	60	可能在中期	25	3
12	施工方案选择不当	3	一般	70	可能发生	19	14
13	材料设备不合规	3	一般	50	可能在中期发生	13	18
14	地基风险	4.5	严重	60	可能在中期	27	1
15	承包商履约风险	4	严重	20	极小可能发生	14	17
16	运营方式	3.5	一般	95	极可能发生	25	3
17	销售定价风险	4	严重	40	极小可能发	18	15
18	合规性风险	5	关键	40	极小可能发	23	6

由上述 Borda 序值分析可以看出产业政策风险和地基风险、环保、设计和运营方式风险的序值较高,需要重点应对。

3 风险控制策略

项目公司一定要有提高主动规避风险,做好储备及应对策略的意识,在公司的制度中渗透风险管控的环节,并且保证动态监控。

中国房地产行业还在发展阶段,无论产业结构,国家政策,还是市场都在不断变化,并且每一项波动都可能对在建设项目产生极大影响,所以除了基本的应对措施外,可以采用以下方法进行风险的防控:

3.1 在应对政策风险方面采用每月上报经营月报的方式,由运营部专人负责收集政策及市场信息,研究及分析其对房地产行业所能产生的影响,并积极的采取措施进行有效应对。

3.2 邀请有经验的专家及策划公司,对方案进行策划分析,根据经验列举针对此项目可能的风险点,分析各个风险点可能产生的影响,包括资金、进度、质量、环境等,提前做好资金及方案的筹备。

3.3 制定节点计划,并列举每个环节需要配合的部门和可能产生偏差的原因并每周进行汇总,对偏差进行分析,提前对可能产生的问题做好预防;由专人进行风险管控,针对上报的偏差原因分析协调各个部门的工作。

3.4 邀请策划公司、规划咨询、造价咨询、招标代理、环保及营销代理等专业机构并购买相应的建筑责任险保险,依靠专业机构分散可能发生的风险。

3.5 对可能发生的工期拖延明确责任单位,制定相应的合同条款,保证承包商、监理及相关方承担因其原因造成的工期拖延及相应的损失,转移风险。

3.6 做好过程监控,从材料进场、隐蔽工程监督检查、检验批到分部分项工程验收做到严格把关,减少因返工造成工期拖延及人力物力的消耗,影响企业信誉。

3.7 对建筑做法列出标准清单,以保证投标单位的报价参照统一的标准,以及为后续的质量控制提供依据,减少因设计变更造成的不可控成本增加。

3.8 对已经发生的风险做好详细的记录,指导后续项目的风险控制。

【参考文献】

- [1]徐茂祥.养老地产项目风险管理研究[D].安徽建筑大学,2017(04):84.
- [2]季丽峰.养老地产项目投资决策阶段风险管理研究[D].天津大学,2014(03):72.
- [3]李学敬.房产公司养老地产项目预算及可行性分析[J].中国经贸导刊,2015(17):50.