

试析房地产投资风险与防范对策

张雷

陕西省土地工程建设集团商洛分公司

DOI:10.32629/ej.v3i3.462

[摘要] 近几年我国社会经济飞速进步,房地产行业也随之蓬勃发展,目前也逐渐成为社会经济的重要产业之一,但是房地产在发展过程中也存在许多问题和风险,如果得不到及时解决和防范,会给房地产行业带来不利影响,所以对房地产投资风险的研究十分必要。本文主要分析和探讨房地产风险防范措施,提出风险预防和控制等有效解决对策,提高房地产行业风险防范能力,对房地产行业的稳定发展具有积极意义。

[关键词] 房地产; 投资风险; 防范

房地产投资是目前投资行业中的热门,投资额巨大、回报率高等特点使得越来越多的人选择投资房地产行业,但是获得高收益的同时也存在许多风险。现阶段我国经济发展还不够成熟,市场管理机制也不够完善,房地产行业的相关法律法规也不够健全,投资人缺少足够的法律保护,房地产开发过程也缺乏足够的规范和约束,这些问题都提高了房地产风险问题的发生率。对风险因素进行全面的分析和评价,做好预防措施,才能提高房地产行业的经济效益。

1 房地产投资风险概述

房地产投资风险是投资人为了获取经济利益,在经营阶段计算实际获得的收益和预期收益之间的差异,如果实际经济效益和预期经济效益差距过大时那么就会产生投资风险。一般情况下,投资者会更加重视风险损失问题,尤其是通过贷款方式进行投资的投资者,如果出现投资风险,会严重损害投资者的经济利益。

房地产投资风险也可以简单理解为投资出现损失的可能性,包括投入资本损失和未达到预期收益。具体的风险表现为:高价买进的房产被迫以低价卖出;卖出价虽然高于买入价格,但是低于预期价格,未能达到预期收益目标;购买房产时使用垫付资金由于不可控

原因造成损失,投资资金无法按时收回;由于财务危机导致低价卖出房产。以上这些原因都会导致房地产投资风险的发生^[1]。

2 房地产投资风险出现的原因

2.1 回收周期长

房地产开发投资的周期一般在三到五年内就可以收回投资,置业投资周期相对较长,八年到十年甚至更长,但是长时间的投资回报和资金压力给投资者带来了巨大的压力,同时,市场变动也存在很多风险,如果投资者的资金实力不够强的话很难应对这些问题,投资风险也就随之增加。

2.2 组合投资的风险

对房地产进行投资时需要考虑到组合投资带来的风险,因为组合投资和经济收益之间联系紧密,投资金额过大时也很容易导致投资者陷入债务危机,不管是置业投资还是开发投资,涉及到的金额数量都十分巨大,甚至是几千万、上亿元的投资。投资者在前期虽然只需要支付一部分定金作为初期投资,但是投资金额巨大也让很多投资者望楼兴叹。在实际房地产投资中往往是自有资本投资者进行投资,这也导致社会经济出现短期危机时,投资者的资产也会相应减少。

2.3 缺乏有效变现性

房地产投资属于流动资金,房地产

价值和质量需要时间去把握,而且销售过程较为复杂,交易成本较高,短时间内是很难将投入资金转变为现金。房地产投资缺乏足够的变现性也会导致投资者出现财务危机,无法及时偿还欠款,甚至因此而破产^[2]。

3 房地产投资风险防范对策

3.1 规避政治风险

房地产行业需要关注国家相关法律法规的变化,根据政策法规的变化合理调整经营模式。同时,城市规划也会对房地产行业产生影响,新项目的开工要满足城市规划需求,根据城市发展的实际需求进行项目选址和定位,做好市场综合调查工作。不可以盲目的遵循城市规划,如果项目规划不够合理要及时调整规划方案,确保房地产开发的经济利益,进而规避房地产投资风险。

3.2 提高风险控制能力

房地产投资风险防范工作需要根据市场的实际需求合理安排建设规模,做好调查工作和基础工作,为房地产项目的顺利开发提供有利条件,进而达到规避风险的目的。同时,可以利用固定利率贷款对项目成本进行锁定,积极开发融资渠道,提高企业抗风险能力,不断优化企业管理结构。企业风险控制能力的提高不仅可以改善企业内部管理水平,还可以有效避免贷款利率风险的出现。

简析机关事业单位档案管理工作的规范化与标准化

王敏

洮南市财政局

DOI:10.32629/ej.v3i3.460

[摘要] 档案管理工作是机关事业单位管理的重要组成部分,推进档案管理工作的规范化与标准化是促进机关事业单位高效运转、以及提升机关事业单位综合竞争力的关键。

[关键词] 机关事业单位; 档案管理; 规范化; 标准化

机关事业单位由于其工作性质的特殊性,在日常的单位管理中需要处理大量档案,对机关事业单位档案管理工作进行规范化和标准化,能够有效提高机关事业单位管理工作的精细度,更好的为社会提供服务。

1 机关事业单位档案管理工作的规范化与标准化的重要性

机关事业单位多都是为社会服务的事务型管理单位,在运作过程中承担着衔接群众,为群众服务的重任。为更好的为人民服务,化繁为简,必须将自身的管理工作进行标准化和规范化,而档案管理又是机关事业单位管理工作的重点,对档案管理工作进行规范化与标准化,能够有效提高机关事业单位的管理效率,树立良好的社会风气,提高政府在人民群众间的威慑力与影响力。

2 机关事业单位档案管理工作的现状

2.1 档案管理模式落后

3.3 提高管理运营能力

房地产相关企业需要重视内部管理运营工作,传统的经营模式已经无法满足目前的发展需求,相关企业也需要树立正确的管理运营意识,项目顺利完工以后利用管理运营来提高房地产的价值。同时,企业也需要引进专业人才做好商业规划,做好人才培养计划,进而提高风险防范能力^[3]。

4 结束语

随着国民经济的发展,房地产开发

当前,大部分机关事业单位在档案管理上,仍沿用过去的档案管理模式,采用纸质档案,如果需对档案进行查阅,必须先去往特定的部门办理查阅许可,而后去往档案管理处进行查阅。短则几个小时,长则几天,这种方法耗时又耗力,且纸质档案保存不易,在保存过程中容易受潮长霉、发生破损或损坏,一旦遇到火灾便会损毁,管理难度大的同时还会增大机关事业单位的工作负担。此外,纸质档案在搬运或查阅的过程中,可能会因方案放置不合理而导致资料缺失或丢失,造成一系列不良影响。

2.2 缺乏重视度

在当前的社会认识下,不论是社会大众还是机关单位管理人员普遍存在对档案管理工作不重视的问题,相关部门领导不能清楚的意识到档案管理工作对机关事业单位运转的重要性,缺少相应的资金投入。同时,受机关事业单位工作方式的影响,档案管理工作一直都属于

数量也在逐渐增加,房地产投资也受到了越来越多的关注,本文主要从房地产投资风险防范策略进行分析,提出有效解决对策,希望对今后房地产风险防范工作具有借鉴作用,进而提高房地产相关单位的核心竞争力,使其在激烈竞争中占据重要地位,对我国房地产的稳定发展也具有积极意义。

[参考文献]

[1]王大港.新常态下中国城市房地产风险评价及调控策略研究[D].北京交

通大学,2017.

3 实现档案管理工作的规范化与标准化的措施

3.1 正确认识档案管理工作的重要性

部门领导要正确认知档案管理工作对机关事业单位运转的重要性,提高对档案管理工作的重视度,在单位内部加强对档案管理工作积极意义的宣传,将档案管理工作划分到重要工作内容中。同时,机关单位要充分意识到自身的不足,加强对档案管理人员的培育工作,从思想层面强化员工的档案管理意识,帮助员工充分意识到档案管理工作的重要性,并对员工进行针对性的信息化技能训练,使员工掌握与档案管理相关的信息化技术,加大与档案相关的资金投入,积极购入先进的档案管理设备和技术,

通大学,2017.

[2]刘敏.房地产项目开发前期风险管理研究和实践[D].湖北工业大学,2018.

[3]马国创.珠三角地区城市房地产投资环境评价与风险分析[D].武汉大学,2017.

作者简介:

张雷(1984--),男,汉族,陕西西安人,硕士,高级工程师,从事土地整治研究。