

Preliminary Study on the Risk Management Mode of Real Estate Project Based on Immune Perspective

Lengceng Gao

Department of Public Foundation Course, Nanjing Institute of Industry Technology, Nanjing Jiangsu
Email: glc2003@126.com

Received: Nov. 10th, 2018; accepted: Nov. 23rd, 2018; published: Dec. 3rd, 2018

Abstract

Based on the previous research, this paper constructs a real estate project risk management model based on the immune perspective. This model includes the “passive immunization” process and the “active immunization” process. Among them, “active immunization” has innate advantages in early warning and establishment of long-term mechanism, and should be paid more attention to actual work of risk management.

Keywords

Real Estate Project, Risk Management, Passive Immunity, Active Immunity

基于免疫视角的房地产项目风险管理模式初探

高峻嶒

南京工业职业技术学院公共基础课部, 江苏 南京
Email: glc2003@126.com

收稿日期: 2018年11月10日; 录用日期: 2018年11月23日; 发布日期: 2018年12月3日

摘 要

本文通过对以往研究整理基础上, 构建了基于免疫视角的房地产项目风险管理模式。该模式包含“被动免疫”过程及“主动免疫”过程, 其中“主动免疫”在提前预警以及建立长效机制方面具有先天性优势, 在风险管理的实际工作中应更加重视。

关键词

房地产项目, 风险管理, 被动免疫, 主动免疫

Copyright © 2018 by author and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

随着房地产行业的快速发展, 房地产项目风险管理成为房地产经营活动的一项重要内容, 众多学者对相关领域进行研究。刘金龙系统地分析了房地产开发各阶段风险因素, 并基于蒙特卡罗法对房地产开发项目风险进行综合评价[1]。李涛从宏观投资角度与开发不同阶段两个角度对房地产开发项目风险因素进行研究[2]。闫激从目标、组织、流程和方法上构建全面风险管理理论, 在时间轴上系统地总结了房地产项目的风险, 包括立项投资阶段的风险、建设准备阶段的风险、施工阶段的风险和项目销售阶段的风险[3]。姜维进一步将房地产开发周期增加到物业管理阶段, 对房地产项目开发周期的五个阶段进行风险识别和评价[4]。金长宏从投资决策、土地获取、建设、租售以及物业运行五个阶段对房地产项目全生命周期风险进行动态识别, 并归纳总结出 35 个相关风险影响因素[5]。陈治宇以龙光集团在成都 A 项目为实例, 运用可行性分析法、专家评分法、盈亏平衡点计算、敏感性分析等方法对项目风险管理进行研究[6]。王恬针对 HT 投资公司开发的海南房地产项目运用 SWOT 分析法进行研究[7]。

综上所述, 目前现有的研究还较少考虑到项目的风险免疫等级评价, 事实上在多次遇到同种风险事件中, 风险反应速度会加速, 应对能力加强, 风险管理能力得到提升, 因此基于免疫视角的房地产风险管理模式具备先天性优势。。

2. “被动免疫”——基于机体免疫的房地产项目风险管理模式

参考机体免疫活动, 基于机体免疫的房地产项目风险管理模式如图 1 所示。

模式增加了风险记忆存储的活动, 有利于激活组织免疫学习和免疫应答机能, 达到提高风险管理的效率的目的。但该过程属于“被动免疫”过程, 风险仍会入侵组织最终对项目造成或多或少的损失, 因此, 应该在“被动免疫”的基础上增加“主动免疫”活动。。

3. “主动免疫”——建立风险抵御第一道防线

3.1. “主动免疫”模式及特点

“被动免疫”即风险来临或风险集聚后, 企业或项目管理层通过对风险的感应进行的一系列防范和补救措施。事实上, 在房地产项目风险管理工作中, 更重要的是对已知或较为模糊的风险进行归纳总结, 结合以往项目经验及该项目自身特点, 梳理出本项目可能发生的风险并通过对风险免疫等级的评价找出影响项目成败的关键风险因子, 通过提升项目的“风险免疫能力”(增加主动防御措施)来保证项目完成预定目标。主动免疫过程如图 2 所示。

“主动免疫”活动实际上结合“被动免疫”过程中的风险识别过程、免疫学习过程以及固有免疫应答过程, 并体现管理组织的主观能动性优势, 尽最大努力将免疫活动移至房地产项目开发活动之外, 将风险与项目进行隔离。

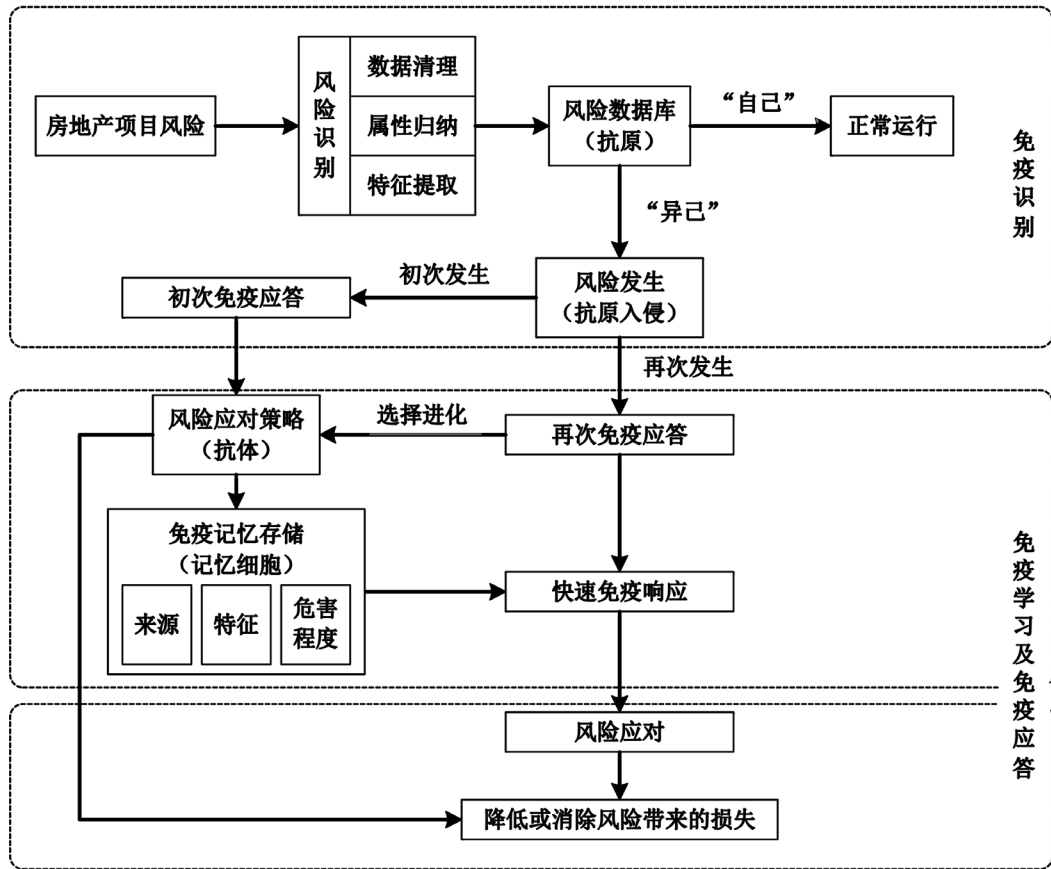


Figure 1. Real estate project risk management model based on immune perspective
 图 1. 基于免疫视角的房地产项目风险管理模式

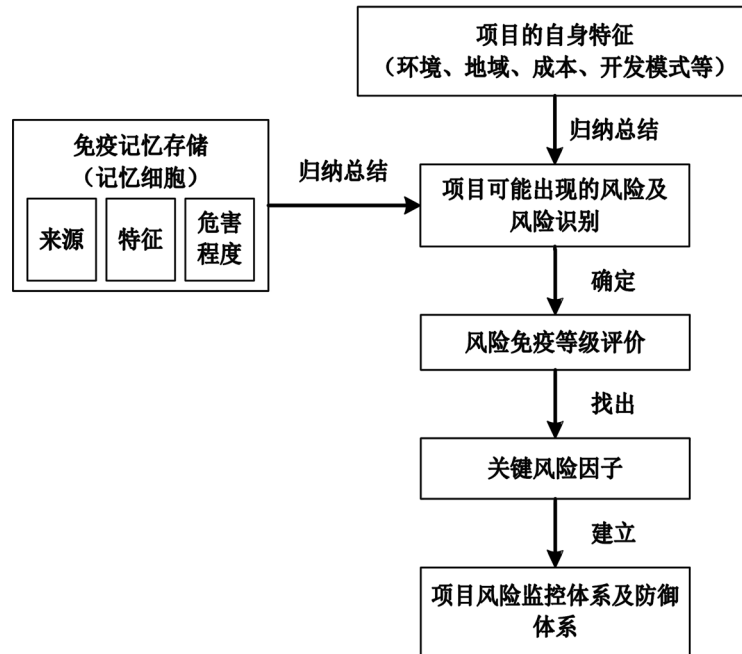


Figure 2. Real estate project "active immunity" process
 图 2. 房地产项目“主动免疫”过程

“主动免疫”的优势包括以下几点：

1) 实现精确预警

风险预警机制建设以往受制于信息来源不足、样本数据不够、风险特征分析不到位等因素，往往对于风险因素的变异表现形式或者组合风险的主次认定模糊，无法对风险事件有效归类，导致风险应对措施无法发挥应有效力。“主动免疫”过程通过对房地产项目风险进行系统归纳与总结，对其特征及表现形式进行归类，结合项目的实际情况对风险免疫等级进行评价从而精确找出风险事件的主要因素，帮助企业或项目管理层选择合适的风险防御及风险应对措施，降低风险带来的损失。

2) 降低“被动免疫”出现的概率

房地产项目由于自身管理组织、制度及文化建设的问题，或由于人员流动的频繁，都或多或少存在一定的“免疫缺陷”，即对某些风险抵御能力不足；而类似于机体免疫的“被动免疫”活动虽然能够对风险快速响应，但由于风险危害程度、持续时间的不确定性，都会对项目的顺利完成产生不一定的影响。因此，正确认识项目的“免疫缺陷”，找出风险免疫的薄弱环节，降低“被动免疫”特别是固有免疫应答过程出现的概率，是“主动免疫”活动主要完成的工作。

3) 有利于风险管理长效机制的建设

“主动免疫”活动通过系统的归纳、整理与分析，对项目的风险免疫等级进行评价并找出关键风险因子，有助于项目乃至房地产企业找到治愈自身“免疫缺陷”症状的方向，通过长效的机制建设，提升项目乃至企业的免疫能力。

3.2. 房地产项目风险管理“主动免疫”的步骤

房地产项目风险管理“主动免疫”的步骤包括：

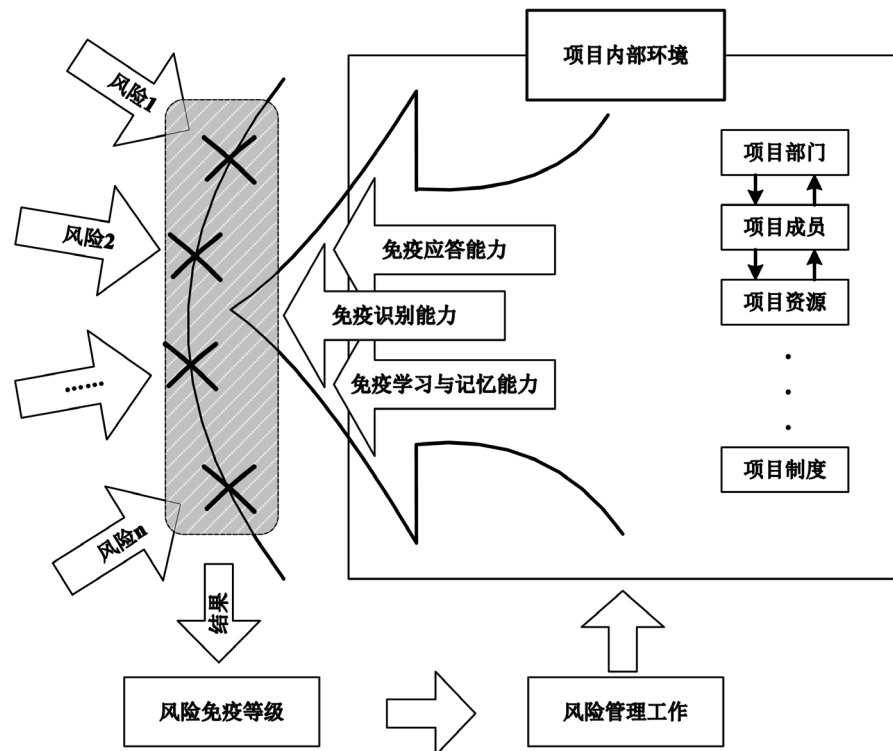


Figure 3. Risk immune mechanism and basic composition of real estate projects

图 3. 房地产项目风险免疫作用机理及基本构成

1) 针对项目的实际情况建立项目风险体系。通过结合项目的实际情况,并根据一定原则对房地产项目风险进行归纳、整理,作为研究的底层框架。

2) 逆向操作,对风险的免疫等级进行评价。传统对风险评价往往局限于客观环境以及风险的整体危害性,缺乏对不同项目“主观能动性”的考核。免疫等级评价实际上是对项目综合免疫力的量化表述,一方面考虑到风险危害性,风险危害性越大对应的风险免疫等级越低;另一方面考虑项目对风险的免疫能力,包括免疫识别能力、免疫应答能力以及免疫记忆、学习能力,风险免疫能力越强,其免疫等级就越高。房地产项目风险免疫作用机理及基本构成如图3所示。

根据上文的表述,风险的免疫等级可以表示为

$$RIL = V \{I, RM\} \quad (1)$$

其中, RIL 表示项目整体风险或单项风险的免疫等级, I 表示风险的危害程度, RM 表示风险管理工作的效率。

3) 将项目风险免疫等级评价结果作为风险管理的重要依据。不论从整体风险而言还是单项风险而言,风险免疫等级越高,相对应风险管理工作越出色;而风险免疫等级越低,则需要对目前的风险管理工作进行改进。

4. 结论

本文通过对相关研究整理的基础上,从免疫视角出发,分别构建了“被动免疫”以及“主动免疫”两种房地产项目风险管理模式。通过研究比较发现,在实践过程中,企业管理者更需要加大“主动免疫”模式的建设,提前对风险进行预警、管理,提升项目风险免疫等级。

参考文献

- [1] 刘金龙. 房地产开发风险分析与对策研究[D]: [硕士学位论文]. 重庆: 重庆大学, 2005.
- [2] 李涛. 房地产开发投资风险因素分析及评价研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国农业大学, 2004.
- [3] 闫澍. 基于流程的房地产开发项目全面风险管理研究[D]: [硕士学位论文]. 哈尔滨市: 东北农业大学, 2007.
- [4] 姜维. 房地产项目全过程风险识别与评估研究[D]: [硕士学位论文]. 郑州: 郑州大学, 2013.
- [5] 金长宏. 房地产项目全生命周期动态风险识别[J]. 武汉理工大学学报(社会科学版), 2012, 25(6): 822-825.
- [6] 陈治宇. 房地产开发项目风险管理研究[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南财经大学, 2012.
- [7] 王恬. 海南××房地产项目风险管理研究[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南交通大学, 2008.

知网检索的两种方式:

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>
下拉列表框选择: [ISSN], 输入期刊 ISSN: 2332-7901, 即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>
左侧“国际文献总库”进入, 输入文章标题, 即可查询

投稿请点击: <http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱: ulu@hanspub.org