

# 房地產業投資開發風險管理之研究

江素梅、曾清枝

E-mail: 9800861@mail.dyu.edu.tw

## 摘要

因房地產具有：不可移動性、投資規模大、開發週期長、產業關聯廣、開發環境差等特性，使得房地產開發過程中充滿許多風險。

房地產投資開發是以現有的資本支出換取未來的投資報酬，而未來是未知且充滿不確定性的，因此房地產業者如果在開發前能針對風險發生的可能性及風險可能產生的影響預做瞭解，並備妥因應策略，當面臨風險時，方能將損失降至最低。為了瞭解風險存在的問題，本研究透過文獻探討以及專家訪談，整理出房地產開發過程可能引發風險的因子，分析風險發生的原因，探討因應的方法以及研擬可行的風險回應策略。本研究將房地產投資開發的風險來源整理區分為：1.個案本身可控制的風險：區位選擇、規劃設計、營建工程、財務運作、企劃銷售及經營管?等風險。2.外部環境不可控制的風險：房地產市場環境、總體經濟環境、?融市場變動及政策?變動等風險。

本研究是屬於探索性研究，目的是提供房地產開發業者了解投資機會背後所潛藏的風險，藉以作為投資計畫中風險管理的評估依據，以降低開發經營之風險並以為投資決策之參考與運用。

關鍵詞：房地產業、風險因子、風險回應、風險管理

## 目錄

中文摘要	iii
英文摘要	iv
誌謝辭	vi
內容目錄	vii
圖目錄	ix
第一章 緒論	1
第一節 研究背景與動機	1
第二節 研究目的	2
第三節 研究流程	2
第四節 研究範圍	4
第二章 相關文獻的探討	5
第一節 房地產之定義及特性	5
第二節 房地產開發之意涵及產業特性	8
第三節 房地產的風險種類	11
第四節 風險管理的定義	15
第五節 風險管理策略的意涵	22
第六節 房地產風險管理的相關論文	25
第三章 研究方法	29
第一節 研究方法	29
第二節 研究設計	31
第三節 研究架構	33
第四章 房地產風險管理現況訪談分析	36
第一節 訪談對象及訪談主題簡介	36
第二節 訪談內容分析	37
第三節 研究小結	49
第五章 結論與建議	55
第一節 研究結論	55
第二節 建議	58
參考文獻	60

## 參考文獻

- 一、中文部份Andrew, H. (2004), 活學活用風險管? (?永蕙譯), 台?:梅霖書局, (原文於2001年出版)。古永嘉(1996), 企業研究方法, 台?:華泰書局。宋明哲(2006), 現代風險管?, 台?:五南書局。周俊宏(1999), 大?房地產風險分析, 國?台灣科技大學營建工程系未出版之碩士?文。林志賢(2005), 企業固定資產風險之產險轉嫁策略探討 - 以寶成工業為例, 大葉大學事業經營研究所位出版之碩士論文。段怡君(1993), ?動產投資報酬與相關風險研究, 國?台灣技術學院營建管?技術研究所未出版之碩士論文。徐福龍(2006), 台灣房地產業風險管理模式之研究, 淡江大學管?科學研究所位出版之碩士論文。張?鶚(1990), 房地產的世界, 台?:遠?出版社。張?鶚(2003), 房地產投資與市場分析理論與實務(下), 台?:華泰書局。張?鶚(2003), 房地產投資與市場分析理論與實務(上), 台?:華泰書局。張?鶚(2003), 房地產投資與市場分析理論與實務(中), 台?:華泰書局。張紹勳(2001), 研究方法, 台中:滄海書局。陳文(2005), 房地產開發風險管理研究, 中華建築技術學刊, 2(1), 11-12。陳明宗(2003), 兩岸房地產投資經營風險之比較, 淡江大學管理科學研究所未出版之碩士論文。陳星輝(1999), 綜合證卷商建構風險管理系統之探討, 國立政治大學企業管理研究所未出版之碩士論文。陳啟明(1996), 淺談不動產開發, 台灣地政學刊, 3(126), 45-67。陳繼堯(1999), 危險管?, 台?:三民書局。彭雲宏, 陳純敬(1990), 大型工程之風險管理, 台北:三民書局。黃昌平(1998), 風險管理在營建業之運用, 台灣科技大學營建工程研究所未出版之碩士論文。黃俊英(1996), 行銷研究管理與技術, 台北:華泰書局。黃俊熹(2000), 大?房地產投資風險管?之比較, 國?台灣科技大學營建工程系未出版之博士?文。黃達業(2001), 風險值:市場風險控管之新基準, 台灣?融研訓院。黃瓊瑩(2003), 不動產投資風險衡量之研究, 國立政治大學地政研究所未出版之碩士論文。詹雅惠(2006), 投資房地產之風險管理-以三峽台北大學為例, 東南技術學院防災科技研究所未出版之碩士論文。廖咸興, ?阿乙, 梅建平(1999), ?動產投資概?, 台北:華泰書局。榮泰生(1992), 策?管?學, 台?:華泰書局。熊文煌(2006), 房地產開發住宅區位評估指標體系之研究, 朝陽科技大學建築及都市設計研究所未出版之碩士論文。蔡敦浩(1985), 策略決策過程之研究, 國立政治大學企業管理研究所未出版之博士論文。鄭燦堂(1990), 風險管?之?與實務, 台?:翰?出版社。鄧家駒(2000), 風險管?, 台?:華泰書局。賴?華(1996), 住?投資報酬?之研究, 國?政治大學地政研究所未出版之碩士論文。叢文豪(1995), 影響房地產報酬?之風險因素及其敏感?之研究, 國?台灣大學商學研究所未出版之碩士論文。蘇鵬飛(1994), 經營環境與風險對抗策?之研究 - 以大?投資風險為?, 國?政治大學企業管?研究所未出版之碩士?文。?林儒(2004), 大陸房地產投資風險評估模式之研究, 中華大學土木工程學系未出版之碩士論文。
- 二、英文部份Williams, A. J., & Richard, M. H. (1981). Risk Management and Insurance. New York: Mc Graw-Hill. Rosenbloom, J. S. (1972). A case study in risk management. NY: Meredith Corp. Head, G. L., & Horn, S. G. (1997). Essentials of Risk Management. (3rd ed.). Insurance Institute of America, 1(12), 55-60. Lawrence, P. L., & Lorsch J. W. (1967). Differentiation and Integration in Complex Organizations. Administrative Science Quarterly, 1(12), 1-47. Miller, K. D. (1992). Framework for Integrated Risk Management in International Business. Journal of International Business Studies, 21(9), 311-331. Yin, R. K. (1992). The Case Study as a Serious Research Strategy. Knowledge: Creation, Diffusion, Utilization, 3(2), 97-114.