

A Study of Risk Management of Real Estate Investing Development.

江素梅、曾清枝

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

ABSTRACT

Real estate industry is an integrated industry which combines both industrial and commercial service. It is not only multiply relevant but also comprehensively influential, this gave real estate industry the name of “ the leading industry ” .

Managing real estate is absolutely a much more complex study, for its immovability, mass scale of investment, long period of development, comprehensively relevant of industry and inferior developing environment. All the characters mentioned made it highly risky during the process of developing.

The investing development in real estate is use the available capital to get investing reward in the future. Since future is totally unpredictable, the risk and its occurring possibility could be reduced if people who engage in real estate business try to get the fore-sight of possibilities of risk and what it might cause by observing thoroughly and pre-paring the respondent strategies beforehand.

To understand the problem of existing risk, this study compiles the possible re-sources of risk during the developing process, analyzes the reasons for risks ' occurrence and draws up the possible strategies for reacting through interviewing the specialist and investigating documents.

This study compiles and differentiates the resources of risk of investing development in real estate industry.

1. The controllable risk of the individual:

The choice of location, the plan and designing, the constructing project, the financial operation, the marketing project and the management of operation.

2. The uncontrollable risk in outer environment:

The marketing environment of real estate, the overall economic environment, the alteration of baking market and the alteration of policies.

This study is an investigating research, aiming to offer people who engage in real estate business the potential risk behind every chance of investment and use this to evaluate the management of risk to reduce risk of developing operation and be the reference to the decision of investment.

Keywords : real estate industry、 units of risk、 response to risk、 management of risk

Table of Contents

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

REFERENCES

- 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 - 以實成工業為例, 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.