

21

世纪房地产系列精品教材

广州市精品课程“房地产投资分析”配套教材

房地产项目投资分析

Analysis of the Real Estate
Project Investment

陈琳 谭建辉◎编著

清华大学出版社



21 世纪房地产系列精品教材

广州市精品课程“房地产投资分析”配套教材



房地产项目投资分析

Analysis of the Real Estate
Project Investment

陈琳 谭建辉◎编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书全面系统地论述了房地产开发项目投资全过程中应当研究和分析的主要问题及操作方法。全书共分为十五章,主要包括房地产投资项目策划与可行性研究概述、投资环境分析、市场调查、市场定位、产品策划、开发流程与进度计划编制、投资费用估算、资金筹措、收入税金估算及投资计划安排、财务评价、风险分析、社会评价以及投资后评价等内容,并配以丰富的实际案例供读者学习与参考。

本书是房地产及其相关学科的专业教材,同时也是一本既有理论深度又有实用性的专著。它既可以作为大专院校师生的教学用书,也可以提供给专业研究人员参考,还可以提供给房地产开发商、投资商、顾问咨询机构、评估机构、银行信贷部门以及政府有关部门等,用作进行房地产项目可行性研究、项目评估以及项目审核的工具书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产项目投资分析/陈琳,谭建辉编著. —北京:清华大学出版社,2015

21世纪房地产系列精品教材

ISBN 978-7-302-39415-0

I. ①房… II. ①陈… ②谭… III. ①房地产投资-投资分析-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第031489号

责任编辑:杜春杰

封面设计:刘超

版式设计:魏远

责任校对:王颖

责任印制:宋林

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市新茂装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:44.75 插 页:3 字 数:1200千字

版 次:2015年11月第1版

印 次:2015年11月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:72.00元

产品编号:039826-01

前言

— Preface —

《房地产项目投资分析》一书以房地产开发项目为研究对象,全面系统地阐述了项目开发投资全过程中应当研究和分析的主要问题及操作方法。全书共分为十五章,主要包括房地产投资项目策划与可行性研究概述、投资环境分析、市场调查、市场定位、产品策划、开发流程与进度计划编制、投资费用估算、资金筹措、收入税金估算及投资计划安排、财务评价、风险分析、社会评价以及投资后评价等内容,并配以多年来在教学与科研活动中所获得的大量的实际案例,以期为读者进行类似的项目研究与分析时提供可能多的帮助。

本书的前身是2004年2月由中国建筑工业出版社出版的专著《房地产项目投资(第二版)》,该书出版以来,以其清晰的理论架构与密切联系实际实用性一直受到广大读者的欢迎与厚爱,同时也给我们反馈了很多宝贵的意见。十年过去了,由于社会经济、学科内涵、行业标准等都在不断发展与变化,我们的教学与研究经历也在不断丰富,另外也为了更好地适应专业教学对教材的要求,在清华大学出版社的支持与鼓励下,我们在《房地产项目投资(第二版)》的基础上,结合自身的教学研究心得,以及学科与行业的最新发展动态和标准,采用教材的编写规范与要求,撰写了这本《房地产项目投资分析》。

本书由广州大学陈琳教授统筹并撰写了第七~十四章,广州大学谭建辉副教授撰写了第一~五章,广州大学曲少杰副教授、广州大学市政技术学院张春柳工程师、澳洲元道景观设计公司庄海城工程师共同撰写了第六章,第十五章(案例)由陈琳、谭建辉、吴开泽、高凌霄、郭淑乐共同完成。

本书能得以顺利完成与出版,要感谢的人很多。首先最要感谢的是我们的恩师潘蜀健教授。由于潘教授的一再推辞,他的名字没有出现在封面的作者栏中,但作为《房地产项目投资(第二版)》的主要作者之一,他的工作具有开创性,对本书的贡献是不可磨灭的。

还要感谢我们的学生们。感谢他们投入极大的热情,为本书的编写收集素材,进行整理和核对。他们是吴开泽、章勇、韩清雪、李健超、周刚、刘俊杰、普会霞、邹伟良、谭剑、黄锦成、廖建珍、林笃悦、杨福梅、杜允成、郑文雅、谢仟元、冯栩颖、陶韬、张子平等。

感谢清华大学出版社杜春杰编辑一直以来的耐心帮助。同时,本书的出版,还得到了广州大学教材出版基金的资助,特此致谢。

目 录

Contents

第一章 房地产项目投资概论.....	1
第一节 投资的基本概念.....	2
一、投资要素与投资分类.....	2
二、投资特性.....	4
第二节 市场与房地产市场.....	5
一、市场与市场机制.....	5
二、房地产市场特征与架构.....	8
三、房地产市场指标.....	11
四、房地产市场的政府干预.....	14
第三节 房地产项目投资.....	18
一、项目及项目周期.....	18
二、房地产项目投资.....	19
复习思考题.....	26
第二章 房地产项目策划与项目可行性研究.....	27
第一节 房地产项目策划.....	28
一、房地产项目策划的含义与作用.....	28
二、房地产项目策划的特性.....	29
三、房地产项目策划的原则.....	31
四、房地产项目策划的类型.....	32
五、房地产项目策划的程序.....	35
第二节 房地产项目可行性研究.....	36
一、可行性研究的作用.....	36
二、可行性研究的阶段与内容.....	37
三、可行性研究报告编制步骤.....	39
四、可行性研究报告的内容.....	40
五、可行性研究报告编制依据和要求.....	43
第三节 房地产项目前期策划与项目可行性研究的关系.....	44
第四节 案例——广州市琶洲储备用地土地开发可行性研究与经 营策划投标书.....	46
一、指导思想.....	46



二、主要工作内容.....	46
三、工作进度及工作流程.....	48
复习思考题.....	54
第三章 房地产项目投资环境分析.....	55
第一节 投资环境概论.....	56
一、投资环境	56
二、投资环境的分类.....	56
第二节 房地产项目投资环境要素.....	57
一、社会环境要素.....	57
二、政治环境要素.....	58
三、文化环境要素.....	59
四、经济环境要素.....	59
五、法律环境要素.....	59
六、自然环境要素.....	59
七、基础设施环境要素.....	60
第三节 房地产项目投资环境评价.....	60
一、投资环境评价的原则和标准.....	60
二、投资环境评价方法.....	61
第四节 案例——某房地产开发项目地块评价.....	68
复习思考题.....	76
第四章 房地产项目市场调查.....	77
第一节 房地产项目市场调查概述.....	78
一、房地产项目市场调查的含义和作用.....	78
二、房地产项目市场调查的一般原则.....	78
三、房地产市场调研的误区.....	79
第二节 房地产市场调查程序.....	81
一、准备阶段	81
二、实施阶段	83
三、分析和总结阶段.....	84
第三节 房地产市场调查方法分类.....	85
一、按调查目的分类.....	86
二、按调查范围和对象分类.....	87
三、按调查资料的来源分类.....	89
四、按调查结果的性质分类.....	95
第四节 房地产市场调查研究的主要内容.....	96
一、市场环境调研.....	96
二、消费者调研	97
三、竞争楼盘调研.....	98
四、竞争对手调研.....	102



第五节 各类房地产项目市场调研	103
一、住宅市场调研	103
二、办公楼市场调研	106
三、商业用房市场调研	110
第六节 调查问卷设计	114
一、调查问卷设计概述	114
二、问卷设计的原则	114
三、调查问卷的一般结构	115
四、调查问卷的提问形式	116
五、问卷设计中应注意的几个问题	118
第七节 调查资料的整理与统计分析	120
一、资料整理	120
二、常用统计表	122
三、常用统计图	124
第八节 案例——某商业项目调研计划	127
一、工作规划	127
二、时间安排	128
三、调查内容	128
四、资源保障	130
五、委托方协助	130
六、费用及支付建议（略）	130
复习思考题	134
第五章 房地产项目市场定位	135
第一节 房地产项目 SWOT 分析	136
一、分析环境因素	136
二、构造 SWOT 矩阵	136
三、制定相应对策	136
案例：某金融城项目 SWOT 分析	137
第二节 市场细分概述	141
一、市场细分内涵及作用	141
二、市场细分依据	141
三、市场细分程序	142
四、细分市场评估	143
第三节 房地产市场细分	144
一、房地产市场细分依据	144
二、房地产市场细分程序与方法	147
三、房地产细分市场评估	148
第四节 房地产目标市场选择	149
一、目标市场概述	149
二、影响目标市场选择的主要因素	149



三、目标市场选择程序.....	150
四、可选择的市场覆盖策略.....	152
案例：工业化规模扩张型——碧桂园模式.....	153
案例：万科差异化的产品线设计.....	153
第五节 房地产项目市场定位.....	155
一、房地产项目市场定位战略与定位模式.....	155
案例：YOU+（优家）青年公寓产品模式与定位.....	157
二、选择并实施市场定位战略与定位模式.....	158
三、房地产市场定位的内容.....	162
复习思考题.....	163

第六章 房地产项目产品策划.....164

第一节 房地产项目产品策划概述.....	165
一、房地产项目产品策划的含义.....	165
二、房地产项目产品策划的工作内容.....	165
三、房地产项目产品策划的原则.....	166
第二节 房地产项目开发与城市规划.....	166
一、城市规划概述.....	166
二、城市规划的层次体系.....	167
三、城市规划与房地产开发的关系.....	169
第三节 房地产项目总体规划策划.....	170
一、住宅项目规划设计内容与要求.....	170
二、房地产项目平面布局策划.....	173
三、房地产项目竖向设计策划.....	179
第四节 房地产项目道路交通系统策划.....	180
一、居住区交通系统的分类.....	181
二、居住区交通规划的原则.....	184
三、居住区道路规划的要求.....	184
第五节 房地产项目建筑风格策划.....	185
一、建筑风格的分类.....	185
二、建筑风格策划的重要性.....	185
三、建筑风格的分类特征.....	185
第六节 房地产项目户型设计策划.....	194
一、住宅户型策划的内容.....	194
二、住宅户型策划的原则.....	195
三、住宅户型设计的具体要求.....	200
第七节 房地产项目景观设计策划.....	205
一、居住区环境设计的分类.....	205
二、居住区景观设计的原则.....	206
三、居住区景观设计的具体要求.....	208
第八节 房地产项目配套设计策划.....	219



一、居住区配套设施的类型.....	220
二、居住区配套设施设计的原则.....	220
三、居住区配套设施设计的具体要求.....	221
第九节 案例——广州钢铁集团职工福利房金鹤苑小区项目产品设计策划.....	222
一、金鹤苑项目概况.....	222
二、产品规划设计.....	223
三、经济技术指标.....	229
复习思考题.....	231
第七章 房地产项目开发流程与进度计划编制.....	232
第一节 房地产项目开发流程.....	233
一、获取土地阶段.....	233
二、用地审批阶段.....	234
三、规划报建阶段.....	235
四、施工许可阶段.....	236
五、预售许可阶段.....	237
六、竣工验收阶段.....	238
七、交楼办证阶段.....	239
第二节 房地产项目开发进度计划.....	245
一、项目计划概述.....	245
二、项目计划编制要求与编制程序.....	247
三、项目计划编制方法.....	249
第三节 房地产项目开发流程与进度计划编制案例.....	254
案例一：FL 商务大厦项目房地产开发流程案例.....	254
案例二：HG 项目进度计划编制案例.....	256
复习思考题.....	261
第八章 房地产项目投资费用估算.....	262
第一节 建设项目投资估算.....	263
一、建设项目投资估算的作用与阶段划分.....	263
二、建设项目总投资构成.....	264
三、建设项目投资估算方法.....	265
四、建设项目总成本费用构成.....	272
第二节 房地产项目投资成本费用的构成与估算.....	274
一、房地产项目投资与成本费用构成.....	274
二、房地产项目投资与成本费用估算.....	275
第三节 案例——某高层住宅房地产项目开发成本费用与投资估算.....	305
一、项目概况.....	305
二、项目开发成本费用与投资估算.....	305
复习思考题.....	311



第九章 房地产项目投资资金筹措	312
第一节 资金筹措概论	313
一、筹资与筹资方式	313
二、筹资原则	316
第二节 房地产项目资金筹措	316
一、房地产项目资金筹措渠道	316
二、几种常见的融资方式	319
第三节 房地产投资信托	322
一、REITs 的概念及类型	322
二、REITs 的发展历程	324
三、REITs 的运作模式	326
四、REITs 与其他融资方式的比较	330
第四节 其他几种常用的项目融资模式	331
一、以“产品支付”为基础的项目融资模式	331
二、以“杠杆租赁”为基础的项目融资模式	332
三、以“设施使用协议”为基础的项目融资模式	332
四、BOT/PPP 模式的项目融资	332
五、ABS 项目融资模式	337
第五节 资金成本与筹资决策	338
一、资金成本	338
二、杠杆效应	341
三、财务风险与筹资决策	345
第六节 借款还本付息表的编制和指标计算	346
一、还本付息的资金来源	346
二、还款方式及还款顺序	347
三、贷款还本付息额的计算办法	347
四、贷款还本付息表的格式	350
五、借款还本付息表指标的计算	351
六、还本付息表的分析	353
七、对既有法人项目借款偿还能力的分析	354
第七节 房地产项目融资案例	354
案例一：中意广场房地产开发项目资金筹措方案分析	354
案例二：G 市公共租赁住房产业基金融资案例	358
复习思考题	364
第十章 房地产项目收入税金估算及投资计划安排	365
第一节 房地产项目价格确定	366
一、房地产项目价格与价格策划	366
二、房地产项目价格策划程序	366
三、房地产项目价格确定方法	371
第二节 房地产项目收入估算	376



一、销（租）售收入测算表的编制.....	376
二、销（租）售收入测算表的形式.....	377
三、销（租）售收入测算表的分析.....	378
第三节 房地产项目销售与经营税费.....	378
一、房地产项目经营税费主要税种.....	378
二、广州市房地产有关税费一览表.....	382
第四节 投资计划与资金筹措表的编制.....	390
一、投资计划与资金筹措表的格式.....	390
二、编制投资计划与资金筹措表的依据.....	391
三、对投资计划与资金筹措表的分析评价.....	392
四、特别说明.....	392
复习思考题.....	393
第十一章 房地产项目财务评价.....	394
第一节 财务评价概述.....	395
一、财务评价的含义和作用.....	395
二、财务评价的原则.....	396
三、财务评价的依据.....	396
四、财务评价的基本原理.....	397
五、财务评价的基础数据和基本财务报表.....	397
六、财务评价指标体系.....	398
第二节 损益表与静态盈利分析.....	400
一、一般建设项目损益表.....	400
二、房地产投资项目损益表.....	403
第三节 现金流量表与动态盈利分析.....	407
一、财务现金流量表编制与分析的有关概念.....	407
二、一般建设项目财务现金流量表的编制与分析.....	408
三、房地产投资项目财务现金流量表的编制与分析.....	413
第四节 资金来源与运用表及资金平衡分析.....	416
一、一般建设项目的资金来源与运用表及资金平衡分析.....	417
二、房地产投资项目资金来源与运用表.....	419
第五节 资产负债表及清偿能力分析.....	420
一、资产负债表的构成和内容.....	421
二、清偿能力分析.....	423
第六节 房地产项目投资经济效益的不确定性分析.....	426
一、盈亏平衡分析.....	426
二、敏感性分析.....	433
三、概率分析.....	437
第七节 财务评价案例.....	440
案例一：某一般建设项目财务评价案例.....	440
案例二：某住宅小区房地产项目财务评价.....	454

案例三：某商业大厦房地产项目财务评价案例.....	488
复习思考题.....	514
第十二章 房地产项目投资风险分析.....	515
第一节 投资风险概述.....	516
一、风险与投资风险.....	516
二、投资风险的种类.....	517
三、投资风险识别.....	518
四、投资风险的度量.....	518
五、投资风险评价.....	521
六、房地产项目投资风险.....	522
第二节 房地产项目投资风险防范与控制.....	524
一、投资风险防范策略.....	524
二、不同阶段的投资风险防范措施.....	525
三、投资风险分析方法.....	526
四、投资风险分析过程.....	535
五、投资风险控制.....	537
复习思考题.....	541
第十三章 房地产项目投资社会评价.....	542
第一节 投资项目社会评价概述.....	543
一、社会发展与社会发展观.....	543
二、项目社会评价研究发展概况.....	547
三、项目社会评价的内涵与特点.....	549
四、项目社会评价的原则.....	551
第二节 房地产项目社会评价的主要内容和程序.....	552
一、房地产项目社会评价的主要内容.....	552
二、房地产项目周期各阶段社会评价的侧重点.....	557
三、房地产项目社会评价的程序.....	562
第三节 房地产项目社会评价指标体系与方法.....	564
一、房地产项目社会评价指标体系.....	564
二、房地产项目社会评价的综合评价法.....	567
三、综合评价方法的应用案例.....	569
四、房地产项目社会评价的其他方法.....	572
第四节 社会评价中的成本效益分析法.....	573
一、房地产项目社会成本效益分析的理论基础.....	573
二、房地产项目的社会成本效益分析方法.....	575
三、投资项目的社会成本效益分析程序.....	577
四、房地产项目社会成本效益分析中的相关指标及其确定.....	577
五、应用社会成本效益分析方法的相关建议.....	579
第五节 案例——JG 镇拆迁项目社会风险评价.....	579



一、项目基本情况.....	579
二、调查过程和方式.....	580
三、主要研究发现.....	580
四、评估结论	583
五、相关应对策略及政策建议.....	583
复习思考题.....	584
第十四章 房地产项目投资后评价	585
第一节 项目投资后评价概论.....	586
一、项目投资后评价的内涵.....	586
二、项目投资后评价的特征.....	586
三、项目投资后评价的组织.....	587
第二节 项目投资后评价的内容和评价程序.....	587
一、世界银行投资贷款项目后评价的主要内容.....	587
二、项目投资后评价的评价程序.....	588
第三节 房地产项目投资后评价的内容、指标和评价方法	590
一、房地产项目投资后评价的内容.....	590
二、房地产项目投资后评价指标.....	591
三、房地产项目投资后评价的分析方法.....	596
第四节 案例——HG 项目后评价.....	597
一、项目概况	597
二、项目前期总体策划思路与可行性研究相关结果指标.....	597
三、项目后评估	600
四、项目后评价结论.....	615
复习思考题.....	615
第十五章 房地产开发项目可行性研究案例	616
案例一 GZ 市白云地块项目可行性研究.....	617
一、项目简述	617
二、项目开发宏观环境分析.....	620
三、GZ 城市总体规划描述	621
四、项目所在区域环境分析.....	623
五、项目开发条件分析.....	625
六、项目开发竞争对手分析.....	629
七、市场需求分析.....	629
八、本地块住宅开发市场定位.....	630
九、项目开发投资分析与财务评价.....	631
十、项目风险分析.....	648
十一、项目特征综述、评估结论与建议.....	650
案例二 GZ 市某旧厂改造项目策划与可行性研究.....	653
一、项目概况	653



二、项目宏观环境分析（略）	655
三、项目所在区域环境分析（略）	655
四、同类项目案例研究及对本项目的启示（略）	655
五、项目开发条件分析	655
六、项目竞争对手分析	662
七、市场需求分析	667
八、项目整体定位	668
九、项目开发投资分析和财务评价	678
十、项目风险分析及控制	687
十一、项目社会评价（略）	689
十二、项目结论和建议	689
参考文献	691
附录 A “房地产项目投资” 课程设计指导书	696
附录 B “方兴杯” 第七届全国大学生房地产策划大赛任务书	699



第一章 房地产项目投资概论

本章从投资的基本概念与投资要素的构成入手,介绍投资的分类与特性,市场机制的形成与作用,并重点介绍房地产的市场特征、架构与市场指标,政府干预房地产市场的必要性与干预手段,以及房地产项目投资的特性与投资类型。



第一节 投资的基本概念

一、投资要素与投资分类

（一）投资要素

投资是指投资者为了获取未来的收益，将资金、土地、设备、物质、技术等生产要素投入社会再生产过程的经济活动和经济行为。投资行为是社会经济发展的基本推动力。投资主体、投资客体、投资目标、投资方式构成了投资行为的四项基本要素。

1. 投资主体

投资主体即投资者，是指组织投资活动，筹集和提供投资资金，进行投资决策并实施投资的行为主体。凡是具有相对独立的投资决策权、拥有投资所形成资产所有权或经营权，同时承担投资风险的经济主体均可成为投资主体。一个严格意义上的投资主体须具备如下四项基本条件。

（1）有相对独立的投资决策权。即可以独立自主地决定是否投资、采用何种形式投资、投资规模多大等一系列战略性问题。

（2）能自行筹措并自主运用投资资金。尽管投资资金的来源有多种渠道，但无论这些资金形成于何处，均应当是由投资主体自身设法筹集到的。而且在运用投资资金时，有着充分的自主权，以监督控制和实施投资活动。

（3）拥有对投资所形成资产的所有权与经营权。即投资主体应当是投资直接成果（资产）的权益主体。

（4）承担投资风险并享有投资收益。投资主体必须首先是投资活动的责任主体，要承担因投资失败而导致的风险，也享受因投资成功而获取的收益。

2. 投资客体

投资客体即投资对象、目标或标的物。既包括房屋、土地、厂房、设备等实物（有形）资产，也包括期货、股票、债券等金融资产，还有商标、专利等无形资产。

3. 投资目标

投资目标是指投资活动要达到的目的和投资者的投资动机。每一项投资活动都是特定的投资主体在一定的环境条件下为追求某种特定的目的而形成的。投资动机内在的、主观的影响因素，并对投资实施起决定作用的主体便是投资主体。而环境条件则是影响投资活动的客观外在因素。投资目标既取决于投资主体的动机，又受制于投资环境条件。但就一般意义而言，投资目标通常表现为反映经济利益的，以资本的回收和增值为表象的营利性目的；反映社会效益的，以社会综合效益为表象的社会性目的；反映社会效益的，以投资环境的改善为表象的环境性目的。显然，营利性目的是投资行为的动力源，是最基本的投资目标。

4. 投资方式

投资方式是投资过程的运行方式，或投资活动的运行方式，通常可分为直接投资和间接投资两类。直接投资是指把资金直接投入建设项目，形成实物资产（房屋、设备、建筑地块等）或投入社会生产经营活动（商业、开发等）的投资；间接投资是指通过购置有价证券（期货、债券、股票等）进行的投资。



（二）投资的经济实质及分类

投资的经济实质就是资金的运动。如图 1-1 所示,投入经济活动过程中的资金,随着经济活动的进行,依次进入准备、生产、销售三个阶段,表现为储备资金、生产资金和成品资金三种形态,随着商品的销售而实现资金的回收及增值。

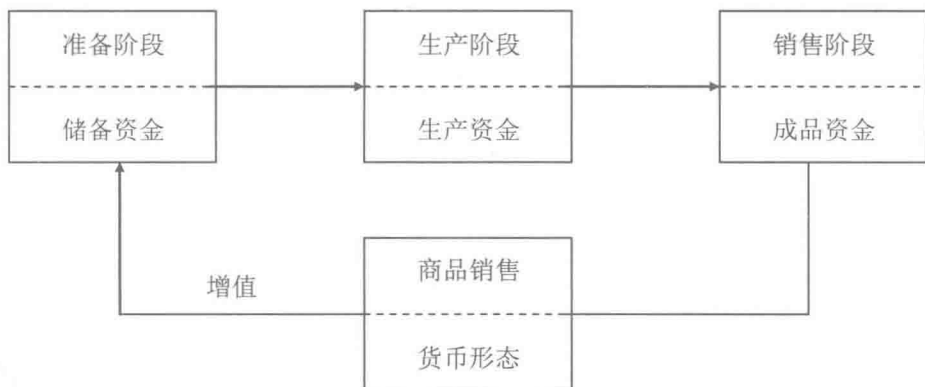


图 1-1 投资资金的运动过程

如上所述,投资是一个复杂的经济活动过程。按不同的分类要求和分类标准,可划分为不同的投资类型。

1. 按投资主体分类

按投资主体的不同,可分为国家投资、企业投资及个人投资三类。国家投资是由国家财政通过投资拨款、投资贷款和基本建设基金的形式实施的投资;企业投资是由企业作为投资主体,自筹资金实施的投资;个人投资是指由个人自筹资金实施的投资。

2. 按投资客体分类

(1) 按投资客体的性质不同,可分为实物投资、金融投资与无形资产投资三类。实物投资是指以厂房、机械、设备、土地、房屋等有形实物资产作投资对象的投资;金融投资是指以股票、债券资产作投资对象的投资;无形资产投资是指以商标、商誉、专利等无形资产作投资对象的投资。

(2) 按投资客体的经济性质不同,又可划分为固定资产投资和流动资产投资两类。固定资产是指在社会再生产过程中,可供较长时间反复使用,并在其使用过程中基本不改变其原有实物形态的劳动资料或其他物质资料,包括房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。形成固定资产的投资均为固定资产投资;流动资产是指在企业的生产经营过程中,经常改变其存在状态的资金,包括货币资金、短期投资、应收票据、应收账款和存货等。用于流动资产的投资称为流动资产投资。

(3) 固定资产投资按其使用用途可划分为生产性建设投资和ator非生产性建设投资两类。生产性建设投资是指形成新的生产能力的投资,如矿井建设投资,厂房、设备投资等;非生产性建设投资是指住房、医院等公益性、福利性项目投资。房地产项目投资多属于非生产性建设投资。

3. 按投资形式分类

按投资形式分为直接投资和间接投资两类。直接投资是指将资金直接投入项目的建设或购置以形成固定资产和流动资产的投资,是增加或改善实物资产的投资;间接投资是投资者通过