

房地产投资

理论与 实践指南

王中华 / 著

深刻阐述古今中外房地产投资
解读最新房地产政策
深度、客观揭示未来房价走势与投资机会
掌控房地产财富最值得读的一本书

FANGDICHANTOUZI
LILUNYU
SHIJIANZHINAN



管理出版社
MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

FANGDICHANTOUZI
LILUNYU
SHIJIANZHINAN



房地产投资 理论与实践指南

王中华 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产投资理论与实践指南/王中华著. —北京: 经济管理出版社, 2017. 3
ISBN 978 - 7 - 5096 - 5004 - 2

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产投资—指南 IV. ①F293.35 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 043560 号

组稿编辑: 申桂萍

责任编辑: 侯春霞

责任印制: 黄章平

责任校对: 雨 千

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 玉田县昊达印刷有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm × 1000mm/16

印 张: 21

字 数: 400 千字

版 次: 2017 年 5 月第 1 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 5004 - 2

定 价: 68.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

前 言

在当今中国以及其他许多国家，房地产业都备受关注，类型繁多、数量无限的社会资源、自然资源，以不断创新的方式持续进入房地产领域。从某种角度而言，人类社会正在“房地产化”，今天的世界是一个房地产业不断发展、影响无所不在的世界。

尤其是改革开放以来，我国开启了人类有史以来最大规模的城镇化进程，超过 10 亿人口正在迅速从农民、牧民、渔民转化为城镇居民。在过去的几十年间，并在未来的几十年内，中国的城市化趋势——这一巨大的社会变革，都是波澜壮阔，影响巨大而深远的。

在当代中国，无数普通人、许多组织和企业正在开展并将继续开展房地产投资，他们绝大多数取得了巨大的成功，但是其中也有相当一部分取得的投资成绩并不够理想，有的还错过了这波巨大的财富浪潮，有的甚至在房地产投资中失败了。

面对这样巨大的社会变革，面对企业、个人进行房地产投资的大趋势与社会洪流，作为一名房地产经济研究工作者，不能不思考。

我国知识界对于房地产投资，总体上还缺乏系统、深入的研究，尤其在图书出版领域，更是缺少一本具有系统性、知识性、研究性、指导性、可读性的图书。

于是，笔者鼓起勇气，以抛砖引玉的精神勉励自己，决心为对房地产投资感兴趣的个人和企业组织、对有志于通过房地产投资改变自身财务命运与人生的人、对有志于通过房地产来推动社会进步的人和组织，撰写一本书。

笔者站在研究的、客观的，有助于推动房地产业发展、社会进步和提升人民福祉的立场，从投资机会的视角来分析房地产。笔者既想为普通读者提供一本专业而简单可行的投资指南，同时也想为房地产领域的专业人士、投资家、企业家提供一本有参考价值的、经典的、工具性的图书。

如果说专业的、高明的证券投资者一定要读一读《证券研究》、《聪明的投资者》这些国外经典名著的话，那么，如果本书能被有志于成为专业的、高明的



房地产投资者的人士所乐意阅读，则笔者会感到莫大的欣慰。

本书内容涵盖了房地产投资领域的一系列重要主题，尤其是分析了对于投资成败具有关键影响的一些问题。对于未来房价走势、古今中外房地产投资概况，对于如何准确把握房地产投资机会、如何取得更好的投资收益、如何规避投资风险，对于如何在各种条件下识别、开发投资机会，以及对于普通人和资金实力雄厚的个人与组织应分别如何把握投资机会等各种问题，本书都运用理论、案例、数据等进行了比较详尽而深入的研究。

相信读者阅读本书后，能更容易地找到把握房地产财富之门的钥匙，也希望本书对各类房地产企业、投资性组织有所裨益。

因为笔者能力所限，书中如有偏颇、疏漏、错误之处，欢迎专家、读者不吝批评指正。

王中华

目 录

第一章 房地产的内涵、外延与投资的价值	1
第一节 房地产的内涵	1
第二节 房地产的外延	4
第三节 财务价值	9
第四节 职业价值	20
第五节 人生价值	22
第六节 社会价值	26
第七节 风险规避价值	31
第二章 房地产投资开发简史	35
第一节 中国古代房地产投资开发	35
第二节 中国近代以来房地产投资开发	38
第三节 国外房地产投资开发	46
第四节 “二战”后发展中国家与发达国家的房地产投资比较	52
第五节 社会动乱和战争时期的房地产投资	57
第三章 房地产投资的三个核心问题	61
第一节 房价的上涨空间和速度	61
第二节 房价上涨的关键推动因素	90
第三节 预测未来房价走势的方法	93
第四章 房地产投资方式	99
第一节 投资各种物理形态的房地产	99
第二节 投资于不同的时点和时期	111
第三节 根据资金状况安排投资	114



第四节	根据政策变化调整投资	117
第五节	根据技术条件安排投资	120
第六节	利用金融创新来投资	122
第七节	投资于复合地产	128
第八节	投资于不同类型的市场	134
第五章	影响房地产投资的主要政策法规	140
第一节	楼市限购	140
第二节	产权期限	143
第三节	房产税	145
第四节	城市规划	147
第五节	保障性住房	150
第六章	房地产投资机会概述	154
第一节	中国传统理论视角下的房地产投资机会	154
第二节	万维理论与房地产投资机会	158
第三节	人类的各种视角下的房地产投资机会	163
第四节	房地产投资机会的性质及启示	168
第七章	房地产投资机会的类型	196
第一节	时点性机会	196
第二节	区域性机会	206
第三节	产品性机会	223
第四节	政策性机会	226
第五节	风险性机会	228
第八章	房地产投资机会来源与识别	236
第一节	机会的 13 种来源	236
第二节	识别机会的五种途径	242
第三节	机会识别的主要影响因素	259
第九章	房地产投资机会搜索	274
第一节	实地观察法	274
第二节	信息情报法	278

第三节 访谈调查法	281
第四节 实践试错法	284
第五节 批判创新法	288
第十章 房地产投资机会评价	291
第一节 存在性评价	291
第二节 成本评价	296
第三节 社会接受性评价	300
第四节 融资条件评价	303
第五节 不确定性评价	304
第十一章 房地产投资机会开发	308
第一节 机会开发的影响因素	308
第二节 机会开发模式	311
第三节 机会开发过程控制	314
第十二章 房地产投资陷阱规避	317
第一节 机会与陷阱的共生性	317
第二节 欺骗性陷阱规避	319
第三节 信息缺失性陷阱规避	321
第四节 不确定性陷阱规避	323
第五节 心理性陷阱规避	326

第一章 房地产的内涵、外延与 投资的价值

第一节 房地产的内涵

我们真的懂“房地产”吗？

“房地产”，在本质上不仅是土地及附着物，也是法律规定的与房、地相关的各种权利、责任关系，还是人类社会与房地产载体相关的各种复杂的社会活动。

房地产是人们口中的高频词汇，经常是社会关注的焦点之一，人们的生产、生活都与其密切相关。但是，房地产的本质到底是什么，很少有人对此做深入思考。

房地产有很多别称和相关的称谓，如房产、地产、住房、住宅、不动产、土地、建筑物、构筑物、基建、物业、物权等。各种称谓从不同角度说明了房地产的特定类型，或者强调了房地产的某些特定属性。

一、房地产的本质特征

本书认为，将房地产的定义向不动产的定义靠拢比较恰当。“不动产”比较全面、比较深刻地揭示了房地产的各种属性，便于人们更准确地理解房地产的本质和外在。美国经济学家 Dennis J. McKenzie 和 Richard M. Betts (2009)^① 认为不

① 丹尼斯·J. 麦肯泽，理查德·M. 贝茨．不动产经济学 [M]．孟繁瑜译．北京：中国人民大学出版社，2009：3.



动产包括土地、土地的附着物和隶属物，以及一切在法律意义上不可移除的物体。不动产所有权是某些权利的集合，即权利束，其中包括使用权、占有权、排他权和处置权。这些权利并不是孤立的，它们可以被私人协议、政府管理规定和法律加以合法地修正。总而言之，不动产就是指土地及其上的改良物，以及人们由于对它们的所有而享有的一系列权利。

所以房地产的本质特征可以概括为：房地产是土地及其附着物、隶属物，同时还是由此衍生的各种权利、责任的综合体。

二、房地产的本质随人类社会发展而演变

房地产的本质特征随着人类的经济发展、社会发展、技术进步、法律观念发展而不断演变。古代的房地产内涵与今天不同，未来的房地产内涵也必然有很多方面在很大程度上有别于今日。

在不同时期，人们对于土地及其附着物、隶属物的认识与改造能力也在变化。在中国封建社会，封建地主：①有权宣称其所属区域的土地之上所有的动物、植物、土壤、水流、矿藏都为其所有；②地主在其所拥有的土地上，可以自由建造各种房屋、建筑，并获取相应收益；③地主能将这些资产、权益以免税的方式让后代继承。目前中国的法律规定，土地下面的矿藏以及文物归国家所有；土地的所有权被明确规定由国家或集体所有，个人或家庭只享有有限期限的使用权；在持有、继承环节，所有者都面临着财产税、遗产税问题；不能在土地之上自由建设、改造。放眼未来，社会各方面必将不断发展，国家、社会与个人之间的权利、义务关系必将不断演变，国家、社会管理房地产的范围、深度必然继续扩展。因为存在这样的趋势，房地产的内涵必将持续、深刻地变化。

即使在同一时代，在不同的文化背景下，在不同的民族内部、不同的国家内部，房地产内涵也有很大不同。经济学领域有一个观念，认为市场是文化的产物，即指不同的文化背景塑造不同的市场，形成不同的市场运行规则。因此，在房地产领域，我们应该认识到，在不同的文化背景下，房地产内涵的差异极大。就全球范围而言，房地产领域是一个真实、客观的多元世界。

在媒体上，人们经常将中国当下的房地产价格与国外发达市场经济体美国、日本、英国、澳大利亚等比较，得出相各种吸引眼球的结论。其中一个常见的观点是中国房地产价格过高。依据是中国的房价收入比已在 20 以上，而西方发达国家的房价收入比一般在 10 以下。其实，这种观点忽略了在两种文化背景下，两种房地产市场内涵的差异。国外房地产的权利束与中国房地产的权利束有很大不同。发达国家的房地产在持有、重新装修、转让、继承等环节都需要支付大量的、远超过中国的额外费用。例如，日本每套房屋重新装修或改建的费用一般在



50万~100万日元,这使得日本大量的老旧房屋处于空置状态,其使用价值大打折扣。另外,在这些国家人们持有房地产的税率一般为总房价评估值的1%左右。在这两类国家中,房地产的财富增值效应也存在很大差别。中国由于改革开放推动经济快速发展,多年来,中国房地产的增值幅度和居民工资收入的增长幅度远超过西方国家,因此,中国的房价收入比正在迅速降低,国民的住房财务负担也在相应降低。

在中国与其他发展中国家之间,房地产的内涵也存在很大差异。在今天中亚、南亚的很多国家,如在印度的加尔各答、孟买这样的大都市,新涌入的低收入城市居民在城市里只要长期居住于一个地方,达到一定的年限后,该地就属于其所有。正是由于这个原因,在这些国家的大都市里出现了巨大的贫民窟。而在中国,我们虽有城中村,但是产权形成过程和居民构成与这些国家的贫民窟有巨大差异。我国城中村的房地产产权,一般都是在城市化快速发展过程中的当地农民的原有产权。其居民也多以外地来打工的短期居住者为主,而以家庭为单位、长期居住的外来人群在我国城中村尚未构成居民的主体。

房地产的内涵除了表现为一种物理存在,以及与此相关的权利束外,还应该从社会经营活动、社会物质财富生产的角度来理解。今天随着社会发展,大量的商业组织围绕着房地产开展设计、建设、经营等各种经济活动。这也是商业地产、旅游地产、体育地产、工业园地产、高科技产业园地产等大量出现的一个原因。

三、房地产的内涵

综合看来,房地产的内涵至少包括三个层面:第一个层面是房地产物理形态、位置及其创新性变化,如住宅、写字楼、商场、桥梁等。

第二个层面是与房、地紧密相关,而又不断变化的、越来越多的各种权利、责任。今日中国,房地产的内涵还在变化,中国房地产的租赁权、转租权、租赁承包权、抵押权、再抵押权、改造装修权、车位购买权、用途确定与管理权、农村居民的房地产权利、集体所有土地的权利、小产权房权益、房地产资产证券化后的衍生权利、学区学位权利、户口权利等各种权利的特征、趋势,都在发生变化或有待继续观察后用法律加以明确。

同时,房地产的权利也与相关的责任相对应。拥有房地产者,就应该缴纳税收,包括持有环节的房产税、交易或转让环节的交易税、增值税、遗产税、装修环节的税费等。这些与房地产相关的责任也在塑造中国房地产新的内涵。

第三个层面即房地产是人们改造自然世界的活动,并且是通过改造自然世界而重塑人类社会的、与房地产物质载体相关的各种社会活动。这个内涵相对前两

个层面比较复杂，但是，这也是房地产业不断发展的最关键动力和最有前途的方向。人们通过将房地产与人们的社会生活、心理需要不断地结合，从而在改变房地产的同时，也在改造社会，而改造后的社会又会对房地产不断提出新的要求。空中城市、地下城市、森林酒店的概念，即是这种内涵的一些反映，这些房地产概念对房地产如何为社会创造财富，在商业模式、管理模式、财富生产模式等方面进行了大量的创新。此外，房地产中介、房地产金融、房地产咨询与评估、房地产物业管理等也是人们依托房地产而进行的一些社会财富创造活动。本书对房地产的内涵总结如表 1-1 所示。

表 1-1 房地产的内涵

三个层面	内涵	表现举例
第一个层面	房地产物理形态、位置及其创新性变化	住宅、写字楼、商场、桥梁
第二个层面	与房地产紧密相关，而又不断变化的各种权利、责任	租赁权、转租权、租赁承包权、抵押权、再抵押权、改造装修权、车位购买权、用途确定与管理权、农村居民的房地产权利、集体所有土地的权利、小产权房权益、房地产资产证券化后的衍生权利、学区学位权利、户口权利
第三个层面	人们改造自然世界的活动，并通过改造自然世界而重塑人类社会的、与房地产物质载体相关的各种社会活动	房地产中介、房地产金融、房地产咨询与评估、房地产物业管理、空中城市、地下城市、森林酒店
其他层面		

资料来源：笔者绘制。

第二节 房地产的外延

房地产的内涵不断演变，决定了房地产外延的无限性。

每一种主要的人类社会活动，都对应着相应的房地产外延。

人们的经济利益实现方式、技术发展所需的载体和表现方式、人们收入水平的变化、新的生产与生活活动都决定着相应类型的房地产产品的特征。



房地产内涵的外在表现形式，即为房地产的外延。房地产内涵的复杂性、发展性、基于不同文化背景和时代特征的差异性，也使得房地产的外延具有相应的特点。

一、学者们对于房地产外延的一般性理解

美国经济学家 Dennis J. McKenzie 和 Richard M. Betts (2009) 在讨论不动产时，将其分为土地、住房、商业不动产、工业不动产、农地、乡村住房、林地、其他资源性土地。这里需要注意的说法是其他资源性土地，两位美国经济学家认为，资源性土地包括森林、水力、石油、煤炭、沙砾或岩石、地热能源、盐矿或盐湖以及裸露或埋在地下的各种矿石，包括铁、铀、铜、盐、硅藻土以及其他种种^①。

将房地产与各种自然资源联系起来，这拓展了我们对于房地产外延的认识，而且，考虑到随着社会经济和技术水平的发展，人们认识、利用土地上的资源的能力会不断提升，因此，房地产的内涵范围及外延表现必然也将不断扩展。最近中国开始提倡旅游经济，于是，一些具有旅游、休闲价值的水面、山地、海滩、湖边地、沼泽也纷纷被开发利用，相应的各种产权被主张或交易。夏季时，人们到某些海滩度假，需要在特定海滩支上自带帐篷时，必须支付 50 元或更多的费用就说明了这些海滩具有房地产的属性。

清华大学房地产经济学家张红^②认为，房地产可按照地上物的类型进行分类，如图 1-1 所示。



图 1-1 基于地上物类型的房地产分类

① 丹尼斯·J. 麦肯泽，理查德·M. 贝茨，不动产经济学 [M]，孟繁瑜译，北京：中国人民大学出版社，2009：193。

② 张红，房地产经济学 [M]，北京：清华大学出版社，2005：16。



张红教授还认为,按房地产的用途划分房地产可以分为居住物业(各类住宅)、商业物业(酒店、商场、娱乐场所等)、工业物业(厂房、研发用房与仓储物业)、旅游房地产、农业房地产(生态旅游、农业展示场及其附属服务设施)、特殊用途物业(飞机场、加油站、高尔夫球场)等。

以房地产的运营方式为分类标准时,房地产还可以分为收益性房地产(如置业投资性公寓、出租性写字楼等)和非收益性房地产(如各类自用住宅及自用写字楼等)。

如果按市场交易性质来划分,房地产可以分为出售性房地产、出租性房地产、抵押性房地产、典当性房地产等不同类型。

此外,房地产还可以分为资源性房地产和资产性房地产。一方面,房地产作为资源,是生产和生活中不可缺少的生产要素。此时,人们更看重其使用价值,也更愿意用空间来衡量资源性房地产的数量。另一方面,房地产作为一种资产,是资本市场中的重要投资对象,也是家庭和国家财富的主要载体,其资产量的大小通常用货币价值来表示。

二、社会公众对房地产外延的理解

笔者认为,一般社会公众要全面理解房地产的外延,几乎是不可能的。

这是因为:房地产的内涵至少有三类,即地产物理形态、位置及其创新性变化,与房地产相关的权利束及责任,与房地产相关的改造自然和社会、创造财富的活动。房地产的内涵不断演变,人类社会在各个领域的发展不断超出人们主观意志的范围,这使得房地产的内涵成为一个复杂的、变化的、本质上难以确定的对象。

由此,与变化的内涵相对应的房地产的外延,当然就更难以准确测定。

社会公众多是从物理存在的角度来界定房地产的外延。用这种方式来确定房地产的外延,具有直观、容易理解、便于研究的优点。但是,为了深刻理解房地产的外延,更深入地探讨房地产与人类社会多方面的关系,以及更深入地研究房地产领域的投资价值与投资机会,笔者认为,一般社会公众对于外延的这种界定是不充分的。

三、本书对房地产外延的理解

为了进一步理解房地产的外延,笔者认为,至少可以从人类社会发展与生产、生活方式变迁,经济利益,技术进步,经济收入水平,经营和社会活动五个角度出发,进行深入的观察和思考。

(1) 从人类社会发展与生产、生活方式变迁角度来观察房地产的外延。从



这个视角看,至少包括住宅地产、商业地产、旅游地产、工业地产、酒店地产、物流地产、教育地产、体育地产、医疗地产、创业地产、创意地产、艺术地产、博彩地产、金融地产、文化地产、生态地产、度假地产、休闲地产、养老地产、(商业)一条街地产、饮食地产、影视地产、酒店地产、办公地产、园林地产、工业园地产、地铁地产等。从上述地产的名称即可看出,每一类地产的外延几乎对应于人类发展过程中每一种主要的社会活动。

本质上,房地产就是为人类社会活动服务的。人类社会生产、生活方式不断变化,而且每一类方式所需要的与之相匹配的房地产往往都具有排他性。因此,随着人类社会生产、生活方式的变迁,房地产的外延必然也随之发展。从这个角度来说,房地产永远不会过剩,永远会有大量的、新的需求;但是,房地产会过时,会破损老旧而不适宜人们使用,从而部分价值会消失。

(2) 从经济利益的角度来观察房地产的外延。从这个视角看,其至少包括投资性地产、租赁性地产、抵押性地产、股权式地产、证券式地产、期货式地产等。

投资性地产,指购置者主要从抵御通货膨胀、升值的角度而购买、持有的地产。租赁性地产,指所有者主要为了长期收取租金而购置的地产。抵押性地产,指所有者更关注利用该地产作为抵押融资的标的,抵押价值不高或者不便于抵押的地产不属于此类。股权式地产,主要是指空间规模较大的地产,如大的地下空间、大的商场里的开放式空间,地产的具体物理位置缺乏明确标志,甚至无法单独办理产权所有证的地产。证券式地产,是资产证券化的产物,在西方发达国家,其是证券市场上、同时也是房地产投资市场上的重要标的,受特定法律规范的公司专门以投资、经营房地产取得固定、长期、稳定的收益,这些公司的股权在证券市场上市,供社会大众购买、投资。在我国,证券式地产必然也将快速兴起。期货式地产,是一种更新的投资性地产,在投资者购买行为完成与实际拥有房地产之间具有较长的时间间隔,这个时间间隔可能长达3年以上,目前已知最长的有10年。同时,这样的地产项目也受到更多的社会经济因素的影响,因而风险较大。另外,投资者支付的资金具有更大的杠杠效应,类似于期货投资领域的保证金。期货式地产也是住房金融市场领域的一种创新,在北京、上海、深圳都已经出现了这样的地产项目。

(3) 从技术进步的角度考察房地产的外延。房地产发展的历史从技术的角度来观察,就是不断采用新技术使房地产服务于人类社会的生产、生活活动,并使社会生产、生活活动更加高效、便捷、舒适的过程。正是因为有了木材加工技术,人类才逐渐告别了穴居生活,开始在地面上建造房屋;正是因为有了钢铁冶炼、混凝土技术,才能建设高层住宅;正是因为有了电、自来水、电梯



等技术,城市中的摩天大楼才能越长越高;正是因为有了更复杂的通风技术、地下空间管理技术,才有大量的地铁、地下商场、地下旅馆等地下空间或构筑物出现。

未来的技术将如何发展,是当代人们难以预测的,但是,技术仍将不断进步这一大方向是确定的。不断出现的新技术将促成新的房地产外延的诞生。比如,在西方发达国家,随着私人飞机制造与空中飞行管理技术的进步,部分富人选择下班后在风景优美,但是远离城区的地方居住。随着通信技术的进步,人们可以在家中办公,这使得宜住宜商的建筑成为一种重要的房地产产品。汽车技术的出现和广泛应用,使得与汽车维修服务业相适应的汽车维修物业、汽车停车场物业、汽车展销物业蓬勃发展。飞机技术的出现和广泛应用,使得飞机场物业、飞机停机坪物业出现。

运用新技术,对现有房地产项目进行改造升级,也使得房地产的外延发生重大变化。比如,对老旧小区加装电梯使之成为电梯房。由于新修了地铁,原有的小区房产成为地铁房产。由于有线电视网络、宽带、监控系统、自动化设备的安装,使得小区具有智能化的外延的特点。

运用新技术,还能将本来不是房屋的构筑物或物体改造为房屋。在某些海滨度假地区,有旅游从业者将大型钢管加装电力设施、空调后,直接改造为旅馆房间;将防空设施加装通风、自来水、电力设施改造为地下旅馆;将废旧汽车车厢、集装箱改造为房间等。

(4) 房地产的外延还受到人们经济收入水平的重大影响。人们在收入水平下降时,会选择各种创造性的方法,解决生活、生产所需要的空间问题。人们在桥梁下居住,在水面上的船舱里居住,在城市地下废水管道里居住,在路边搭建的帐篷、纸箱里居住,在城市市容管理薄弱地区搭建违章建筑,以及在中国很多城市出现的小产权房,在国外出现的贫民窟建筑,这些都可以视为特殊的房地产外延。

(5) 从经营和社会活动角度观察房地产的外延。围绕房地产物业开展的各种经营活动,以及更广泛的社会活动,是更重要、更值得研究的部分。

与房地产直接相关的社会活动,有物业管理、建筑业、装修业、房地产中介服务业、房地产租赁服务业、房地产维修服务业、房地产设计服务业、房地产家政服务业等。与房地产间接相关的社会活动,有对房地产企业的股权投资,对房地产企业提供的咨询服务,针对房地产交易提供的融资抵押服务,房地产家装展览服务业等,甚至必须在特定房地产条件下开展的一些活动,也可以被视为特殊的房地产外延,如舞厅、体育场馆、商场或商业中心的招商活动等。



第三节 财务价值

货币财富是现代市场经济社会中绝大多数人追求的最重要目标之一。

房地产，对于个人、家庭、企业、政府，都能显著增加货币财富。

十年十倍，十年二十倍，十年三十倍，十年百倍，甚至增长得更多，这是很多房地产投资者的实践成绩，这是房地产财富增长的爆发力。

房地产的财务价值如图 1-2 所示。



图 1-2 房地产的财务价值

资料来源：笔者绘制。

古今中外，在各类社会背景下，房地产投资都是人们的主要投资方式之一。在各种学派的经济学著作中，土地都是最基本的财富形式之一，也是其他各种形式的财富创造的基础。土地乃财富之母，是很多民族几千年以来在实践中总结并信奉的财富真理。

在现代社会，随着城市化的发展，人们越来越多地在城市居住、学习、工作，表面上看来，很多人的工作与土地的关系比较远。在很多时候，人们容易产