



高职高专房地产教材

FANGDICHANG TOUZI GUANG LI SHI WU

房地产投资 管理实务

主 编 胡 平
副主编 邓志勇



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

房地产投资与管理实务

胡 平 主编 邓志勇 副主编



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资与管理实务/胡平主编. —杭州:浙江大学出版社,2009.2

ISBN 978-7-308-06615-0

I .房… II .胡… III .①房地产—投资—高等学校:技术学校—教材②房地产—经济管理—高等学校:技术学校—教材 IV .F293 .3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 022805 号

房地产投资与管理实务

胡平 主编

策 划 王 镡

责任编辑 王 镡

封面设计 李双琴

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州大漠照排印刷有限公司

印 刷 杭州浙大同心教育彩印有限公司

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 22.75

字 数 446 千

版 印 次 2009 年 4 月第 1 版 2009 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-06615-0

定 价 38.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571) 88925591

前 言

房地产业在许多国家和地区都是国民经济的一个支柱产业。20世纪90年代中后期,房地产增加值占当地生产总值比重在中国台湾为11%,中国香港为19%,韩国为8%。美国房地产增加值占GDP的比重,1987—2001年都维持在11%~12%,日本1999年房地产增加值占GDP的比重为12.8%。我国房地产业发展比较晚,至今只有20多年的历史,成熟度比较低。但是,近几年来,房地产业取得了突飞猛进的发展,重点、热点问题频出。据中国行业企业信息发布中心的调查,截至2006年,全国房地产开发企业58710家,从业人员160.1万人,全年完成房地产开发投资19422.9亿元,竣工房屋面积5.58亿平方米,涉及钢材、五金、水泥、电器、装潢等行业50多个,直接和间接带动近4000万人就业,占全国总从业人数的25%左右。随着我国市场经济的不断成熟,房地产业的地位会越来越重要,对于房地产业的从业人员的要求也会越来越高。

高职院校培养的是应用型人才,然而目前我们使用的房地产教材是借用本科教材,其内容偏多,实践不足,过分强调知识的系统性,基础理论比例过重,应用技能比例轻,没有更好地反映出高职教材的特征与人才培养的要求。

本着“理论够用、强调实践、重要技能”的精神,本教材立足于房地产投资分析工作实际,打破以知识传授为主要特征的传统学科课程模式,在介绍房地产投资分析理论的基础上,突出大量具体实例,设计相关实训技能项目,进行相关能力训练,使之融实践与理论为一体,“教”、“学”、“做”相结合,以培养房地产分析能力为重点,根据房地产企业发展需要和完成职业岗位实际工作任务所需的知识、能力、素质要求,选取房地产投资分析教学内容,让学生在完成实训任务的过程中自我建构知识、技能、态度和经验,并为学生可持续发展奠定良好的基础。

全书共分10章。其中,第1、2、3、4、5、8、9、10章由胡平编写,第6、7章由邓志勇编写。本书在编写过程中,得到了浙江大学出版社的帮助与支持,在此表示感谢。

本书既可以面向在校房地产相关专业的大学生,也可作为房地产市场从业人员的专业培训教材使用。

本书在编写过程中参考了大量的国内外相关文献资料及同类教材,在此谨向这些作者及编写单位表示衷心的感谢!由于编者的水平有限,书中的缺点和错误在所难免,敬请各位同行专家和读者批评指正。

编 者

2009年1月29日

C 目 录

CONTENTS

第一章 房地产投资分析基础知识	1
第一节 房地产的含义和特征	1
第二节 房地产投资的含义和特征	8
第三节 房地产投资分析的目标和任务	18
第二章 房地产市场	23
第一节 房地产市场基础知识	23
第二节 房地产市场的体系	30
第三节 房地产市场供求分析	39
第四节 房地产周期	52
第五节 房地产泡沫	62
第六节 房地产市场的宏观调控	67
第三章 房地产交易	77
第一节 房地产交易基础知识	77
第二节 土地交易	81
第三节 房产转让	91
第四节 房地产租赁	99
第五节 房地产抵押	107
第六节 房地产其他交易方式	111
第四章 房地产项目融资	116
第一节 房地产项目融资基础知识	116
第二节 银行贷款融资	124



第三节	房地产证券融资	134
第四节	房地产投资信托	138
第五节	房地产其他融资方式	144
第五章	房地产投资成本和税费	153
第一节	房地产开发项目成本分析	153
第二节	房地产投资的税收分析	158
第三节	房地产开发企业税收筹划	167
第六章	房地产投资项目经济分析	177
第一节	房地产投资项目确定性分析	177
第二节	房地产投资不确定性分析	189
第七章	房地产估价	208
第一节	房地产估价概述	208
第二节	市场比较法	214
第三节	成本法	228
第四节	收益法	241
第五节	假设开发法	251
第八章	房地产投资风险	258
第一节	房地产投资风险概述	258
第二节	房地产投资风险的种类	264
第三节	房地产投资各阶段的风险	273
第四节	房地产投资风险的评价方法	277
第五节	房地产投资风险的对策	281
第九章	房地产投资可行性研究	291
第一节	房地产投资可行性研究概述	291
第二节	房地产投资可行性研究报告的编写	297
第十章	个人置业实务	310
第一节	个人置业的收益和风险分析	310
第二节	房地产投资策略	318
第三节	个人置业操作实务	334
	参考文献	357

第一章 房地产投资分析基础知识

第一节 房地产的含义和特征

【学习目标】

1. 理解房地产、土地、建筑物的概念；
2. 熟悉土地的属性、房地产的特征；
3. 熟悉房地产的分类；
4. 能够准确地对某一具体的房地产进行归类；
5. 能根据土地的属性、房地产的特征解析房地产是一种特殊商品。

【理论学习】

房地产投资分析是房地产投资项目实施开发活动前进行的分析论证过程,其核心就是从诸多方面对房地产投资项目进行可行性研究并选择最佳投资方案。这就要求我们必须掌握房地产、房地产投资的基础知识,同时掌握科学的投资分析方法。

房地产,是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分。房地产为人类生产生活所必需。它不仅是最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。在市场经济中,房地产是一种商品,是人们最重视、最珍惜、最具体的一种财产形式。

一、房地产的含义

(一) 房地产的含义

在理论上,房地产是房产和地产两个概念的合称。在不同的社会形态中,房地产始终是人类赖以生存和生产的基本条件,是一切经济活动的载体和基础。在实际经济生活中,房产和地产是不可分割的,是紧紧地结合在一起的。因此,人们习惯上把房产和地产统称为房地产。

1. 房产的概念

房产是指个人或者团体保有所有权的房屋连同保有使用权的地基以及依托于房屋、地基物质实体上的权益。



2. 地产的概念

地产是指土地和固着在其上不可分割的部分所共同形成的物质实体,以及依托于物质实体上的权益。

房产和地产之间的关系表现为:房产是建立在土地上,附着土地并与土地连为一体的;房价与地价也总是结合在一起的;任何形式的房产交易,必然同时伴随着土地使用权的转移。房产与地产的差异性体现为:地产可脱离房产而独立存在,而房产则无法脱离土地而单独存在;作为自然资源的土地,特别是生地、荒地不用计提折旧,而房屋则有折旧;地产的价格直接由地租规律支配,而纯粹的房产价值则由商品价值规律支配。

3. 房地产的概念

关于“房地产”的概念,虽然有着各种不同的认识和说法,但是普遍认为“房地产”有广义和狭义两种解释。根据国家建设部 2003 年 3 月批准的中华人民共和国行业标准《房地产业基本术语标准》(JGJ/T30—2003J251—2003)中的解释,我们把狭义的房地产定义为:是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。这一定义强调了房地产是物质实体与权益的结合,是说两者密不可分。物质实体(或自然形态)是指一般的土地、房屋及与之相关的其他设施和建筑物等,它是权益的载体,也是一切经济活动的物质基础。从经济形态上看,房地产是一种重要的资产,总是在一定的社会关系中存在并表现为生产力的组成部分。因此,房地产不仅仅表现为一种物,更表现为一种权利,或者是人们拥有的财产权利。房地产的财产权有着丰富的内涵和不同的权属状态,如所有权、使用权、抵押权、占有权等。房地产的各种经济活动的实质,就是其权益(也称产权)的运行过程。当投资者购买一宗土地或完整意义的房地产时,购买的不是房地产本身,不能把购买的对象运往某处,而购买到的是一定的产权。由此可见,从经济学的角度分析房地产含义,有着比其自然属性更为广泛的内涵。因此说,房地产不仅包括土地和土地上的建筑物、附着物,而且还包括由此衍生的权利与义务关系。广义的房地产概念,除了包括上述内容以外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。

(二) 房地产存在的形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物也属于房地产,也是房地产的存在形态。归纳起来,房地产存在下列三种形态:

1. 土地

土地是指地球表层的陆地部分及其以上或以下一定幅度空间范围内的全部环境要素,以及人类社会生产、生活和活动作用于空间的某些结果所组成的自然经济综合体。



它是人类社会赖以生存的物质条件,是一切生产和生活的源泉。土地最简单的情形是一块无建筑物的空地,这块空地既可以是没有任何投入的土地,也可以是经过了人们的一定投入,如进行了土地平整、铺设了地下管线,修筑了道路的土地;另一种常见的情形是地上已有部分建筑物或附着物,但往往无视其建筑物或附着物的存在,把土地设想为无建筑物的空地。

2. 建筑物

建筑物是指直接供人们进行生产、生活或其他活动的场所,是经人工建造而成,由建筑材料、构配件和设备(如给排水、采暖、燃气、照明、空调、消防、电梯、通信等设施)组成的整体物,是建筑施工生产活动的最终成果,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是供人们生产、居住或者作其他用途的建筑物的总称,分为住宅和非住宅建筑物两部分;构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在其内进行生产和生活,如烟囪、水塔、道路、隧道、桥梁和水坝等。虽然建筑物必须建造在大地上,在实物形态上与土地连为一体,但它有很大的独立性,在许多情况下可以把它单独作为一种资产看待。

3. 房地

房地是土地与建筑物这两种实物形态合为一体的统称,体现了房地产的完整实物形态。

二、土地的属性

土地的属性可以分为自然属性和经济属性两个方面。

(一) 土地的自然属性

1. 土地资源的稀缺性

土地是非人力所创造的自然资源,只能开发和再开发,不能再生。随着人类社会的发展,特别是房地产业的不断发展,对土地的开发和利用率越高,土地资源就越稀缺。

2. 土地效用的永续性

土地的使用价值一般不会减少或丧失,会随着时间的延续产生新的使用价值,可以永续利用,并随着人类劳动的连续投入而不断发挥它的性能。

3. 土地不可再生性

土地是自然的产物,是不可再生资源,土地资源的利用只有科学合理,才能供人类永续利用。

4. 土地资源的不可移动性

土地是真正的不动产,它具有位置的固定性,即不可能移动,不能随着土地产权的流动而改变其空间的位置。



(二) 土地的经济属性

1. 土地所有权的垄断性

土地所有权是指土地所有人在法律规定范围内占有、使用和处理其土地,并从土地上获得合法收益的权利,它受国家法律保护。由于土地是一种有限的稀缺资源,在一定的历史发展阶段,人类可以将其当作社会财富加以垄断,形成一定历史发展阶段上的土地所有权,即地产权。土地一旦与人的劳动相结合,就是创造财富的源泉。所以有人说,土地是财富之“母”,劳动是财富之“父”。垄断了土地,就垄断了创造财富的重要源泉。

2. 土地的可改良性

人类可以通过对土地投入一定的物化劳动和活劳动,改变土地的物理性质、化学结构、地形外貌等,如不能生长农作物的盐碱性土壤通过物理和化学处理后可以改变为可耕土壤;松弱的土质经过物理和化学手段等合理处理可以提高地基的承载力;经过“七通一平”(通水、通电、通路、通邮、通信、通暖气、通天燃气或煤气,平整土地),土地可为房地产开发及建筑施工提供建筑场地,为建筑工程的正式开工创造条件。因而,土地具有可改良性。

3. 土地利用的多方向性

一块土地的用途是多种多样的,可以作为农田,也可以建住宅或建写字楼,或者建商场。土地利用的多方向性,客观上要求在地产估价中必须科学地确定土地的最佳用途。

4. 效益级差性

由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同,从而在经济效益上具有级差性。

在我国,城市土地的所有权属于国家;农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山属于集体所有。集体土地不能进入房地产市场流转,国有土地所有权也不能进入房地产市场流转。

● 三、房地产的特征

正确地认识房地产的属性特征,对于我们把握房地产经济的运行规律,加强对房地产业的管理,促进房地产业的健康稳定发展,有着重要的意义。它的属性特征包括自然特征、经济特征和社会制度特征等。一般而言,具体表现为以下几方面:

(一) 位置的固定性

由于土地是自然生成物,它在地球上的位置是固定的,而建筑物又是在固定的土地上建造的,这就使得房地产实体不可移动,从而决定了任何一种房地产只能就地开发、就地消费。房地产位置的固定性对房地产商品有一定的影响:第一,位置的固定性决定了



房地产的异质性。从时间、地点和空间来看,世界上没有两个完全相同的房地产实体,每一宗房地产在其位置、规模、形状、地质条件、气候条件及人文特征等方面,会显示出不同程度的差别。第二,位置的固定性,决定了房地产交易是以产权为交易标的,即在房地产市场上流转的是与房地产标的相关的各种权利,而不是房地产实体本身。第三,位置的固定性,使得区位成为影响房地产价格的重要因素,每一宗房地产因所处的地理位置不同而具有不同的经济价值。

(二) 效用的长期性

房地产商品一般都具备长期耐久使用的自然属性。就土地而言,它在地球表面的空间位置是永存的,具有不可毁灭性和永续性,其效用可以通过开发和再开发得到长期的使用。建筑物在正常情况下,其寿命可达数十年,多则上百年,不同的建筑结构都有其不同的经济使用年限的要求。房地产效用的长期性,可以给其拥有者带来持续不断的利益。

(三) 价值的保值增值性

房地产的保值增值性是指因其具有效用的长期性,不仅可以在较长的一段时间里保存其价值,而且随着时间的推移还会不断地增值。一般来说,引起房地产增值的原因主要有以下几点:

1. 有效需求增加

一个地区的居民收入增加、人口增长、居住水平的改善、城市化进程的提提高,会加剧了房地产供求矛盾,从而引起房地产市场价格的上涨。

2. 通货膨胀的影响

一般情况下,投资房地产是抵御通货膨胀的最好方法,因为通货膨胀会导致房价同步上涨,甚至上涨更快;租金水平也会随物价上涨而上涨,这样就有效地规避了通货膨胀给货币资产带来的贬值。

3. 外部经济环境的改善

如开发建设的物业小区公共设备齐全、环境优美、交通便利、孩子上学方便、就医便捷、商业繁华等,会使房地产升值。

4. 对建筑物本身进行的投资改造

如室内外的装修改造、更换或增加设备等,也会使房产升值。

在正确理解房地产的保值增值的同时,我们也要认识到,价值的保值增值在总体趋势上呈现一种波浪式上升,这也意味着在一段时间内会随着社会经济的发展波动。周围环境的恶化、建筑物功能的落后,会使房地产价值降低,甚至会出现连续下降的现象。

(四) 权利的可分割性

房地产的产权包括占有权、使用权、收益权和处置权等。在必要及法律许可的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者。



(五) 权益的流动性

房地产权益的流动性是指房地产商品转换成现金的能力。一般来说,流动性越强,其变现能力就越强。但房地产权益的流动性是较弱的,主要原因是:第一,房地产价值量大,交易双方在决策上都持十分慎重的态度;第二,房地产的不可移动性,使得每宗房地产发生交易的次数较少;第三,当购置房地产是用于出租时,其投资需要在很长时间内才能收回。

(六) 需求的普遍性

人类生存的基本条件是衣、食、住、行,房屋满足了人类“住”的需求,同时为“行”提供基础设施保证,具有生存资料的特征;建筑结构坚固、布局合理、造型美观、装修雅致、设备齐全的房屋,使人们感到舒适、轻松、方便,从而具有享受生活资料的特征;房地产还为人们提供工作、学习、娱乐、社交的场所和环境,因而具有生产资料的特征。所以,房地产的需求具有普遍性。

四、房地产的分类

房地产分类的标准很多,用不同的分类标准会导致不同的分类结果。

(一) 按房地产用途分类

1. 居住类房地产:主要是指各种为居住使用的房地产,包括普通住宅、高档住宅、别墅、廉租房和经济适用房。
2. 商业类房地产:主要包括商场、超市、购物中心、商业店铺和批发市场等。
3. 旅游类房地产:主要包括各种宾馆、饭店、酒店、旅店、招待所和度假村等。
4. 餐饮类房地产:主要包括酒楼、美食城、餐馆、快餐馆、火锅城和烧烤店等。
5. 金融用房地产:主要包括银行、储蓄所、信用社、信托社、证券公司、保险公司和财务公司等。
6. 信息用房地产:主要包括邮电、电信和信息产业等用房。
7. 办公用房地产:主要包括商务写字楼和各种办公楼等。
8. 娱乐用房地产:主要包括影剧院、游乐场、娱乐城、夜总会、公园和高尔夫球场等。
9. 工业和仓储房地产:主要包括各类工厂、车间、手工作坊、发电厂、仓库和油库等。
10. 农业用房地产:主要包括农地、菜地、农场、林场、牧场和果园等。
11. 特殊用房地产:主要包括机场、车站、码头、学校、医院、市场和体育、科研、社会福利、涉外、宗教用房地产以及绿化、墓地等。
12. 军用房地产:包括部队用的各种房屋和构筑物等。
13. 综合房地产:指具有两种或两种以上用途的房地产。



(二) 按房地产实物分类

1. 按所处的区位和地段不同分为：城市中心、城市边缘、城市郊区、农林等房地产。
2. 按建筑结构不同分为：钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖(石)结构、木结构、其他结构的房屋建筑等。
3. 按建筑层数划分,以住宅为例分为：低层建筑(1~3层)、多层建筑(4~6层)、小高层建筑(7~9层)、高层建筑(住宅10~30层、公共建筑及综合性建筑总高度超过24米)、超高层建筑(住宅大于30层;公共建筑>100米)。
4. 按建筑物的建设和建筑标准分为：高级豪华、中等标准、普通标准。
5. 按建筑物的新旧程度分为：新建造、旧有用房、危险用房等。

(三) 按房地产开发程度分类

1. 生地：指完成土地征用,未经开发,不可直接作为建筑用地的农用地或荒地等土地。
2. 毛地：指在城市旧区范围内,尚未经过拆迁、安置、补偿等土地开发过程,不具备基本建设条件的土地。
3. 熟地：指经过土地开发,具备基本建设条件的土地。
4. 在建工程：指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。
5. 现房(含土地)：是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产,它可能是新的,也可能是旧的或经过装修改造的。

(四) 按房地产的权属关系分类

1. 国有房产：指归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金购买的房产。对其进一步划分,还可以分为直管房、自管房、军房等。
2. 集体所有房产：指城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造、购买的房产。
3. 私有房产：指私人所有的房产,包括中国公民、外国公民以及中国公民投资的私营企业所投资建造、购买的房产。
4. 联合企业房产：指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(五) 按房地产开发经营内容分类

1. 建筑地块：指与房地产开发与经营活动相关的那部分土地,它有具体的地号、面积、形态,甚至用途等。按建筑地块的构成状况分为：住宅用地、商业金融用地、工业仓储用地、市政用地、公共建筑用地、交通用地、特殊用地、水域用地、农用地、其他用地等。
2. 房屋：指房地产企业开发建设过程中形成的最终产品,是房地产经营活动的主体对象。房屋具有不动产的性质,一般由基础、墙体、门窗、梁柱和屋面,以及水、暖、电、卫设备等组成。



知识应用

一、知识训练题

1. 简述房地产概念。
2. 简述土地的自然属性和社会属性。
3. 简述房地产的特征。

二、技能训练题

1. 讨论：为什么说房地产是一种特殊的商品。
2. 项目：请找出你周围的 10 处不同房地产，并用不同的标准对其进行分类。
3. 项目：通过市场调查说明住宅、工业用房、商业用房在投资决策、规划设计、工程建设、产品功能、面向客户的类型等方面存在的差异。

第二节 房地产投资的含义和特征

【学习目标】

1. 理解房地产投资的概念；
2. 熟悉房地产投资的特征；
3. 熟悉房地产投资的优缺点；
4. 熟悉房地产投资三要素并能利用这三要素对房地产进行投资。

【理论学习】

投资的目的在于牺牲即期的、确定性的购买力，以获得未来的经济利润（或某种利益）。投资房地产者能否获得预期利润，需要先对房地产投资的一些基本问题详加了解，如房地产投资的含义、分类、要素、特性和开发程序等。

一、房地产投资的含义

房地产投资，是指投入一定数量的货币资本或某种类型的资产到房地产中，以获得一定利润的经济行为。其主要包括以下几方面的内容：

1. 投资主体

我国房地产投资的主体可以是各级政府、企业、事业、银行和个人，以及我国港、澳、

台地区和国外的投资者。

2. 投资领域

房地产投资所涉及的领域包括房地产开发、经营、管理、服务和消费等。

3. 投资目的

房地产投资的目的是获得价值增值。因为房地产本身具有保值增值的特点,所以投资者投资房地产的目的就是为了获得未来更大的收益,达到预期的投资目标。

在市场经济条件下,可投资的领域很多,其中房地产开发是大家最熟悉的一种。房地产投资也最具有收益、保值、增值和消费四个方面特性,因而广泛受到投资者的青睐,是较理想的投资领域。房地产的投资与其他投资一样,都需要投入一定的生产要素(土地、劳动和资本等),但由于房地产商品和房地产行业的特殊性,使得房地产投资及过程与其他投资项目相比有着显著的差异。在房地产开发过程中不但需要购买土地(在我国只能购得土地使用权),支付土地取得费,而且还需要投入大量资金用以支付前期工程费、建安工程费、基础设施建设费、市政配套费用、规划费、管理费用、财务费用等,因此房地产投资必须取得金融的支持。同时,房地产投资还涉及到房地产与金融资产的组合,如房地产抵押贷款的设定、房地产金融资产证券化等。因此,房地产投资一方面表现为实物资产的投资活动,另一方面又表现为金融资产的投资活动。

● 二、房地产投资的特征

根据房地产和房地产业特性,房地产投资通常具有下列一些特征:

(一) 投资额巨大、回收周期长

房地产业是资金密集型行业,投资一宗房地产,少则上百万元,多则上亿元。因此,房地产投资开发项目很少是完全靠开发商的自有资金周转的,在很大程度上要依赖金融部门的支持。房地产市场由四个相互联系的市场组成,即土地市场、综合开发市场、建筑施工市场和房产市场。投资者把资金投入房地产市场,需要经过这几个市场的一次完整流通,才能获得利润。通常,房地产开发从找地、贷款、规划设计、建设完工、销售,一般需要3~5年的时间。依靠租金收回投资的投资者,需要的时间则更长。

(二) 风险较高

房地产投资数额巨大,投资回收期远远长于一般商品经营,且在投资过程中有很多不确定性因素,使项目面临较大的风险和威胁。这些潜在的风险和威胁可能来自经济、政策、政治、市场或其他方面,这就要求投资者必须谨慎从事,花费时间和精力进行投资前期调查研究和分析,以便使投资风险降到最低。



（三）对金融的依赖性较强

房地产的巨额投资,使房地产开发商无法完全依赖自有资本,必须在很大程度上依赖金融部门的支持。从另一个角度讲,房地产价值量巨大,购房者也难以完全依赖自己的资金实现消费,也需要银行信贷的支持。这就是说,房地产投资在开发和消费两个环节上严重依赖于金融支持,如果没有金融机构的参与,房地产经济的持续发展几乎是不可能的。房地产投资的这一特征与其他产业有很大的不同。

（四）受城市规划与环境制约较大

房地产投资所形成的建筑物是整个城市中的一个组成部分,它必然要受到城市规划的制约。城市规划对于土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度、建筑物规划红线距离、建筑间距、建筑物色彩等方面都有非常严格的要求,这对于房地产投资有很大的限制和制约作用。城市规划约束及其所蕴涵的风险,是开发商和个人投资者不能不慎重考虑的一个重要因素。

（五）受宏观经济和政策影响较大

房地产业是宏观国民经济不可分割的一个重要组成部分,经济增长率、国民收入与消费水平、物价与通货膨胀率等宏观经济变量对房地产业发展有着重要影响。尤其是因为房地产业对金融业的严重依赖,使得房地产业的风险直接牵扯到金融安全。因此,国家非常重视对房地产业发展的调控,国家的投资政策、金融政策、产业政策、财政政策对房地产投资都有着非常重要的影响。例如,1993年在房地产业发展过热,危及国民经济安全与健康、协调发展的情况下,国家对房地产业进行宏观调控,收紧“银根”,很多房地产项目由于资金链断裂,后续资金无以为继,不得不停工搁置,投资者的损失非常惨重。

（六）房地产流动性差

房地产投资成本高,又有不可移动性和独一无二性,使得同一房地产的买卖不频繁,一旦交易,不像一般商品买卖可以在短时间内马上完成、轻易脱手,通常需要相对长的时间才能完成。因此,当急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款,如果要快速变现,只有相当幅度的降价。所以说,房地产投资所形成的资产的流动性和灵活性都较低。

（七）具有保值增值性

房地产投资的保值增值性是由房地产商品的保值增值性决定的。房地产商品不同于其他商品的最重要的特征,就是其保值增值性。所谓保值指的是即便在发生通货膨胀的情况下,房地产商品所内含的社会实际购买力也不会因此而减少;所谓增值是指从长期趋势来看,房地产商品所内含的社会实际购买力是不断递增的。房地产的保值增值性主要来源于土地的保值增值性,因为房屋建筑从建成之日起,就在不断地耗损、贬值,只有土地是在不断增值的。



三、房地产投资的三要素

(一) 房地产投资时机

房地产投资时机,简言之,就是房地产投资者何时入市投资的问题。它存在于房地产开发和经营的各个阶段,例如,什么时候买入土地,什么时候购入物业,投资于开发的哪一阶段等等。一方面,房地产本身的特点、房地产市场特殊的供求关系以及房地产投资者的不同状况,都要求房地产投资者必须善于把握投资时机;另一方面,宏观经济的运行特点、经济的周期性波动决定了房地产业的周期性,也要求投资者抓住时机,顺势而动。

在房地产投资中,每一个时机均包含有国际形势的变化、经济的走势、收入水平的升降等因素。因此,房地产投资中合理时机策略的形成,要求房地产投资者必须具备丰富的实践经验、高度的敏感性和广博的知识。为此,房地产投资者要通过市场调查研究,掌握大量的第一手资料,并对这些资料进行加工处理,同时还要根据经验对那些不易表面化的因素进行分析,作出符合投资时机要求的房地产投资决策。

(二) 房地产投资地段

房地产投资地段的选择,对房地产投资的成败有着至关重要的作用。房地产具有增值性,这种增值性在很大程度上表现为土地的增值性。土地增值潜力的大小、利用效果的好坏,都与地段有着密切的联系。增值潜力大的地段是房地产投资获利的首要条件。所以,海外房地产界有句行话,认为房地产投资的要素是 Location(地段)。

房地产地段不仅指其所处的地理位置,同时还指其社会位置,后者主要包括人口素质,教育水平,服务业水平,交通、通讯、生活设施状况等。

从房地产投资的实践来看,即使在其他方面存在策略失误,但只要正确地选择了地段,一方面会因房地产的迅速增值而弥补其他方面的损失,另一方面由于好的地段的房地产具有相对较强的流动性,可以使投资者在不利的情况下迅速脱手,做到少亏甚至不亏。

房地产投资者应根据所选地段的不同,建造不同的房屋或投资不同类型的房地产,如:购物中心和商场之类的商业用房屋应建在繁华的商业中心,因为那里有大量的顾客;别墅应建在远离城市的地方,因为那里环境幽静,便于别墅主人修身养性;住宅楼应建在交通方便、购物便利的地方,因为那里便于住户的工作和生活。

房地产投资地段选择是一个较复杂的问题,没有一个固定的模式。一般情况下,选择的重点包括以下几个方面:

1. 掌握并应用地段选择的理论和经验

投资地段选择的理论和经验很多,主要有上风口发展理论、高走理论、近水发展理