

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产 开发经营与管理

中国房地产估价师学会 编

中国建筑工业出版社

Fangdichan Kaifa Jingying yu Guanli

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产开发经营与管理

中国房地产估价师学会/编

刘洪玉/主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发经营与管理/中国房地产估价师学会编;
刘洪玉主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
ISBN 7-112-06497-X

I. 房… II. ①中…②刘… III. 房地产-经济管
理-资格考试-自学参考资料 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 040023 号

房地产开发经营与管理

中国房地产估价师学会/编

刘洪玉/主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 19.625 字数: 363 千字

2004 年 4 月第一版 2004 年 4 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 7-112-06497-X

F·530 (11734)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制; 本页用这种水印防伪纸印制的,
为正版图书。

中国房地产估价师学会网址: <http://www.cirea.org.cn>

地址: 北京市三里河路 15 号中建大厦 B 座 9001 室

邮编: 100037 电话: (010) 88083150, 88083151 传真: (010) 88083156

中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙			
主任：	谢家瑾				
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	金一平
	范 勇	李竹成	柴 强	刘洪玉	董黎明
	邬翊光	洪亚敏	李 林	薛洪江	张重光
	刘佳胜				
委 员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	刘锦红	李加林	桂国杰
	张国栋	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国
	叶剑平	高向军	孙仁先	杜 鸣	徐俊达
	姜万荣	张其光	刘 灿	张学勤	王瑞春
	倪吉信	赵鑫明			

目 录

第1章 房地产投资与投资风险	1
1.1 投资与房地产投资	1
1.1.1 投资	1
1.1.2 房地产投资	4
1.2 房地产投资的特性	6
1.2.1 位置固定性或不可移动性	6
1.2.2 寿命周期长	6
1.2.3 适应性	7
1.2.4 各异性	7
1.2.5 政策影响性	8
1.2.6 专业管理依赖性	8
1.2.7 相互影响性	8
1.3 房地产投资的形式与利弊	9
1.3.1 房地产投资的形式	9
1.3.2 房地产直接投资	9
1.3.3 房地产间接投资	10
1.3.4 房地产投资的利弊	11
1.4 房地产投资的风险	14
1.4.1 房地产投资风险的基本概念	14
1.4.2 系统风险	16
1.4.3 个别风险	18
1.4.4 风险对房地产投资决策的影响	20
1.5 风险与投资组合	21
1.5.1 投资组合理论	21
1.5.2 资本资产定价模型	25
复习思考题	26

第2章 房地产市场及其运行规律	27
2.1 房地产市场概述	27
2.1.1 房地产市场的概念	27
2.1.2 房地产市场的运行环境	27
2.1.3 房地产市场的影响因素	29
2.1.4 房地产市场的参与者	30
2.2 房地产市场结构与市场指标	33
2.2.1 房地产市场结构	33
2.2.2 房地产市场细分	33
2.2.3 房地产市场指标	35
2.3 房地产市场的特性与功能	39
2.3.1 房地产市场的特性	39
2.3.2 房地产市场的功能	40
2.4 房地产市场的运行规律	42
2.4.1 房地产空间市场与房地产资产市场	42
2.4.2 房地产市场的周期循环	43
2.4.3 房地产市场中的泡沫与过热	47
2.5 政府对房地产市场的干预	50
2.5.1 政府干预房地产市场的原则	50
2.5.2 宏观调控房地产市场的手段	51
2.5.3 规范房地产市场行为的措施	55
复习思考题	56
第3章 房地产开发的程序	57
3.1 房地产开发程序概述	57
3.1.1 房地产开发	57
3.1.2 房地产开发的主要程序	57
3.2 投资机会选择与决策分析	58
3.2.1 投资机会选择	58
3.2.2 决策分析	58
3.3 前期工作	58
3.3.1 获取土地使用权	59

3.3.2	确定规划设计方案并获得规划许可	61
3.3.3	建设工程招标	63
3.3.4	开工申请与审批	68
3.3.5	前期工作的其他环节	69
3.4	建设阶段	69
3.4.1	质量控制	70
3.4.2	进度控制	70
3.4.3	成本控制	74
3.4.4	合同管理	75
3.4.5	安全管理	77
3.4.6	竣工验收	78
3.5	租售阶段	81
3.5.1	选择物业销售形式	81
3.5.2	制定租售方案	85
3.5.3	制定宣传与广告策略	87
	复习思考题	89

第4章	房地产市场调查与市场分析	91
4.1	市场调查	91
4.1.1	市场调查的意义和内容	91
4.1.2	市场调查步骤	94
4.1.3	对市场调查的分析与评估	97
4.2	市场分析的手段与方法	98
4.2.1	市场规模的估计	98
4.2.2	市场趋势分析	101
4.3	目标市场的细分与选择	104
4.3.1	市场细分	105
4.3.2	目标市场的选择	108
4.3.3	市场定位	109
4.4	竞争者分析	111
4.4.1	识别竞争者	111
4.4.2	确定竞争者的目标	112
4.4.3	确定竞争者的战略	112

4.4.4	判断竞争者的反应模式	113
4.4.5	企业应采取的对策	113
4.5	市场购买行为分析	114
4.5.1	消费者市场的购买对象	114
4.5.2	影响消费者购买的因素	115
4.5.3	消费者购买决策过程	119
4.6	房地产市场分析与产品功能定位	121
4.6.1	房地产市场分析的概念与作用	121
4.6.2	房地产市场分析的内容	123
4.6.3	房地产产品功能定位	127
	复习思考题	129
第5章	现金流量与资金时间价值	131
5.1	现金流量	131
5.1.1	现金流量的概念	131
5.1.2	现金流量图	132
5.2	资金时间价值	133
5.2.1	资金时间价值的概念	133
5.2.2	利息与利率	134
5.2.3	单利计息与复利计息	136
5.2.4	名义利率与实际利率	137
5.3	资金等效值与复利计算	138
5.3.1	资金等值的概念	138
5.3.2	复利计算	138
5.3.3	复利系数的应用	143
	复习思考题	148
第6章	经济评价指标与评价方法	149
6.1	效益和费用识别	149
6.1.1	投资与成本	149
6.1.2	经营收入、利润和税金	152
6.1.3	房地产投资经济效果的表现形式	153
6.2	经济评价指标及其计算方法	154

6.2.1	投资回收与投资回报	154
6.2.2	经济评价指标体系	154
6.2.3	盈利指标计算方法	155
6.2.4	清偿能力指标计算方法	161
6.2.5	通货膨胀的影响	164
6.3	经济评价指标计算实例	165
6.3.1	动态盈利能力指标计算实例	165
6.3.2	静态盈利能力指标计算实例	170
6.3.3	清偿能力指标计算实例	180
	复习思考题	180

第7章 风险与不确定性分析..... 181

7.1	房地产项目不确定性因素的分析	181
7.1.1	房地产开发项目的主要不确定性因素	181
7.1.2	房地产置业投资项目的主要不确定性因素	185
7.1.3	不确定性因素的相互作用	186
7.2	盈亏平衡分析	186
7.2.1	盈亏平衡分析的基本原理	186
7.2.2	房地产项目的盈亏平衡分析	187
7.2.3	房地产项目盈亏平衡分析示例	189
7.3	敏感性分析	191
7.3.1	敏感性分析的概念	191
7.3.2	敏感性分析的步骤	192
7.3.3	单因素与多因素敏感性分析	192
7.3.4	敏感性分析的“三项预测值”法	195
7.4	风险分析	197
7.4.1	风险分析的界定	197
7.4.2	风险分析的一般过程和方法	198
7.4.3	概率分析的步骤与概率确定方法	199
7.4.4	概率分析中的期望值法	201
7.4.5	蒙特卡洛模拟法	204
	复习思考题	207

第8章 房地产开发项目可行性研究	208
8.1 可行性研究概述	208
8.1.1 可行性研究的含义和目的	208
8.1.2 可行性研究的作用	208
8.1.3 可行性研究的依据	209
8.1.4 可行性研究的工作阶段	209
8.2 可行性研究的内容与步骤	211
8.2.1 可行性研究的内容	211
8.2.2 可行性研究的步骤	213
8.3 房地产开发项目策划与基础参数的选择	214
8.3.1 房地产开发项目策划	214
8.3.2 构造评价方案	215
8.3.3 选择基础参数	216
8.4 房地产开发项目投资与收入的估算	216
8.4.1 投资估算	216
8.4.2 资金使用计划	220
8.4.3 收入估算与资金筹措	221
8.5 房地产开发项目财务报表的编制	225
8.5.1 财务评价的报表	225
8.5.2 财务报表的编制	226
8.6 可行性研究报告的撰写	227
8.6.1 项目可行性研究报告的基本构成	227
8.6.2 项目可行性研究报告正文的写作要点	229
复习思考题	231
第9章 房地产金融与项目融资	232
9.1 房地产资本市场	232
9.1.1 房地产市场与资本市场	232
9.1.2 房地产企业权益与债务融资	233
9.1.3 房地产开发贷款与土地储备贷款	234
9.1.4 房地产抵押贷款	236
9.1.5 抵押贷款二级市场	239
9.1.6 房地产投资信托	240

9.2 房地产金融风险	243
9.2.1 房地产开发贷款的风险与风险管理	243
9.2.2 土地储备贷款的风险与风险管理	245
9.2.3 个人住房贷款的风险与风险管理	246
9.2.4 房地产投资信托的风险与风险管理	247
9.3 房地产项目融资	249
9.3.1 房地产项目融资的概念	249
9.3.2 房地产项目融资方案	250
9.3.3 金融机构对项目贷款的审查	254
复习思考题	258
第10章 物业资产管理	259
10.1 房地产资产管理	259
10.1.1 房地产资产管理	259
10.1.2 物业管理	259
10.1.3 设施管理	260
10.1.4 资产管理	261
10.1.5 房地产组合投资管理	261
10.2 物业管理的内容	261
10.2.1 制定管理计划	261
10.2.2 加强市场宣传以提升物业的租金	264
10.2.3 制定租金收取办法	265
10.2.4 物业的维修养护	265
10.2.5 安全保卫	266
10.2.6 协调与业主和租户的关系	266
10.2.7 组织与控制	266
10.3 写字楼物业管理	266
10.3.1 写字楼物业的分类	267
10.3.2 写字楼分类过程中要考虑的因素	268
10.3.3 写字楼租户的选择	271
10.3.4 写字楼租金的确定	273
10.3.5 写字楼物业的租约与租约谈判	275
10.4 零售商业物业管理	277

10.4.1	物业分析	278
10.4.2	选择租户	281
10.4.3	零售商业物业的租金	284
10.4.4	零售商业物业的租约	285
10.4.5	零售商业物业的其他管理工作	287
10.5	物业管理费用的测算与财务报告	288
10.5.1	收益性物业经营状况的评估	288
10.5.2	收益性物业管理中的经营费用	292
10.5.3	预算	296
10.5.4	收益性物业财务收支报告	299
复习思考题		300

第1章 房地产投资与投资风险

随着中国房地产市场的飞速发展，房地产服务业在市场中的地位 and 作用日益重要。为房地产开发商、投资者等提供专业顾问服务，已经成为房地产估价师的重要工作内容。为了培养房地产估价师提供专业顾问服务的能力，本书将系统介绍房地产投资与房地产市场的基本理论与基本概念，重点讲述房地产市场调查与市场分析、房地产投资项目经济评价与可行性研究的技术和方法，概要介绍房地产开发程序、房地产金融和物业资产管理等内容。

1.1 投资与房地产投资

在经济生活中，人们往往希望通过各种合法的手段，不断增加他们的财富或赚取利润，以满足未来的消费。这样就会经常碰到或使用“投资”这一名词。

1.1.1 投资

1.1.1.1 投资的概念

在商品经济社会中，投资是普遍存在的经济现象，很多情况下，人们往往把能够带来报酬的支出行为称为投资。这里的“支出”行为，实际上是牺牲了当前的一定消费，“报酬”则是将来的消费增加。西方投资学家威廉·夏普在其所著《投资学》一书中将投资概念表述为：投资就是为获得可能的不确定的未来收益而做出的决定。

一般来说，投资（Investment）是指经济主体（国家、企业、个人）以获得未来货币增值或收益为目的，预先垫付一定量的货币与实物，经营某项事业的经济行为。简单地说，投资就是指为了获得可能的不确定的未来值而做出的确定的现值的牺牲。

在有关国际投资协定中，“投资”通常有三种定义，即以资产为基础的投资定义、以企业为基础的定义和以交易为基础的定义。

（1）以资产为基础的投资定义是：缔约各方依照各自法律和法规所允许或接

受的各种财产，它不仅包括金融资产及经济概念上的“资本”，还包括具有创造生产能力的有形和无形资产。主要包括：动产、不动产和其他财产权，如抵押权、留置权、质权、享有权；公司的股份、股票、债券、债权；各种具有经济价值的给付请求权；知识产权；法律赋予或透过合同而具有的经营特权，包括自然资源的勘探、提炼或开发的特许权。

(2) 以企业为基础的投资定义是：一个国家的实体企业为了获得持续性收益，在另一个国家内建立一个实体企业。前者的实体称为直接投资者，后者的实体称为直接投资企业。持续性收益是指投资者与所投资的企业之间存在一种长期关系，且投资者对所投资的企业具有一定程度的影响力。直接投资不仅包括建立并形成投资者与所投资企业之间关系的最初交易，也包括两者之间所有的后续交易以及投资实体内各分支机构之间的交易。

(3) 以交易为基础的投资定义：强调投资过程中资本和相关资产的跨国界流动，这种跨国界的交易是在一种对外新建或者收购投资过程中进行的。这种方式的投资定义最初使用于双边和区域投资协定中，主要考虑涉及影响资本流动的东道国政策，而不是针对投资来定义的。国际货币基金组织就是使用这种“投资”定义统计国际收支平衡。

1.1.1.2 投资的分类

从总体上来说，投资分为固定资产投资、流动资产投资。固定资产投资指用于构建新的固定资产（土地、房屋、机器设备、市政工程等）或更新改造原有固定资产的投资。流动资产投资是指企业用于购买、储存劳动对象以及在生产 and 流通过程中的在产品、产成品等周转资金的投资。根据不同的目的和管理的需要，我国固定资产投资主要有以下几种分类方式：

(1) 我国固定资产投资的统计分类，包括基本建设投资，更新改造投资，房地产开发投资，国有其他固定资产投资，城镇集体固定资产投资，农村集体固定资产投资，城镇和工矿区私人建房投资，农村个人固定资产投资。

(2) 按投资主体的经济类型不同，投资可分为国有经济、集体经济、个体经济、联营经济、股份制经济、外商投资经济、港澳台投资经济等。

(3) 按资金来源的不同，投资可分为国家预算内资金、国内贷款、利用外资、自筹资金和其他投资等。

(4) 按固定资产投资的使用构成，投资可分为建筑安装工程、设备和工器具购置和其他费用投资。

1.1.1.3 投资的特性

(1) 投资是一种有目的的经济行为，是现在支出一定价值的经济活动。从静

态的角度来说,投资是现在垫支一定量的资金;从动态的角度来说,投资则是为了获得未来的报酬而采取的经济行为。

(2) 投资具有时间性。即投入的价值或牺牲的消费是现在的,而获得的价值或消费是将来的,也就是说,从现在支出到将来获得报酬,在时间上总要经过一定的间隔。这表明投资是一个行为过程,这个过程越长,未来报酬的获得越不稳定,风险就越大。

(3) 投资的目的在于得到报酬(即收益)。投资活动是以牺牲现在价值为手段,以赚取未来价值为目标。未来价值超过现在价值,投资者方能得到正报酬。投资的报酬可以是各种形式的收入,如利润、利息、股息,可以是价格变动的资本利得,也可以是本金的增值,还可以是各种财富的保值或权利的获得。

(4) 投资具有风险性,即不稳定性。现在投入的价值是确定的,而未来可能获得的收益是不确定的,这种收益的不确定性即为投资的风险。

1.1.1.4 投资的作用

(1) 投资是一个国家经济增长的基本推动力。只有增加一定量的投资,才可以为经济发展提供必要的要素和动力。同时由于投资的乘数效应,一定量的投资可以引起数倍于它的收入和总值的增长。其次,投资是国民经济持续快速健康发展的关键因素。主要表现在:合理引导投资流向可以优化资金投向,改善经济结构;通过投资政策的调整以及增大投资比重可以确保关键产业和重点项目的投资。为了应对亚洲金融危机对我国经济的影响,1998年中国政府采取了积极的财政、货币政策,加大了城镇住房制度改革力度,提出将住宅建设发展成为促进国民经济增长的新的经济增长点。中国人民银行货币政策分析小组研究报告指出“2001年房地产开发投资对中国GDP增长的直接贡献率为1.3个百分点,间接贡献率为0.6到1.2个百分点,两者相加共计1.9到2.5个百分点。”

(2) 投资与企业发展密切相关。企业是国民经济的细胞,而投资是社会和经济生活的血液,二者的关系极为密切,从生产力角度来考察,投资是企业发展的第一原动力。因为不论是企业的建立和企业的发展都离不开投资,而且企业的发展 and 运行也离不开投资活动。

(3) 投资可以促进人民生活水平的提高。一方面投资为改善人民物质文化生活水平创造了物质条件。生产性投资可以扩大生产能力,促进生产发展,直接为改善人民生活水平提供物质条件;非生产性投资则可以促进社会福利和服务设施的建设,从文化、教育、卫生、娱乐等方面提高人民生活水平。另一方面,由于投资具有促进企业发展和经济增长的作用,因此投资可以创造更多的就业机会,增加劳动者收入,从而使人民生活水平得到改善和提高。

(4) 投资有利于一国的国内稳定和国际交往。首先,如前所述,投资可以促进经济增长、企业发展和人民生活水平的提高,而这一切必将创造一个良好的经济形势,由于经济是政治的基础。因此经济良性发展必然有利于国家政治局面的稳定发展,最终使社会呈现出安定团结的景象。此外,随着世界经济一体化以及科学技术、机器设备和通讯手段的迅速发展,投资已不再是一个狭小的国内概念,而是逐渐趋于国际性,国际投资成为现代国际交往的主要形式。通过直接或间接的国际投资,各国可以共同利用国际市场,利用国际经济资源,还可以学习国际上的先进技术,并将本国经济推向世界经济体系,从而大大加快本国经济发展进程,在国际交往和竞争中树立本国形象。

1.1.2 房地产投资

1.1.2.1 房地产投资的概念

房地产投资是指经济主体以获得未来的房地产资产增值或收益为目的,预先垫付一定数量的货币与实物,直接或间接的从事或参与房地产开发与经营活动的经济行为。

房地产投资的对象是房地产资产,包括房地产开发投资和房地产购买投资。由于房地产购买投资主要针对现有的土地和房地产资产,而这些土地和房地产资产在开发过程中曾经纳入到了房地产开发投资的范围,所以我国房地产投资统计仅包含房地产开发投资,对未进行开发工程、只进行单纯的土地或房地产资产交易活动,不作为房地产开发投资统计。

房地产开发投资,是指从事商品房和土地开发经营活动的投资,包括商品房建设投资和土地开发投资。商品房建设投资,是指房地产开发企业(单位)开发建设的供出售、出租用的商品住宅、厂房、仓库、饭店、度假村、办公楼等房屋工程及其配套的服务设施所完成的投资(含拆迁、回迁还建用房)。土地开发投资,是指房地产开发企业(单位)进行的土地开发工程所完成的投资,如进行场地平整、道路、给水、排水、供电、供热、通讯等工程所完成的投资。

广义的房地产投资,还包括以房地产资产权益为对象的投资,包括购买房地产企业发行的股票、债券,以及购买房地产资产支持的证券或债券等。

1.1.2.2 房地产投资的目的

房地产投资,是许多人梦寐以求的。世界上百分之九十的百万富翁是由于拥有房地产,且房地产直接投资具有收益、保值、增值和消费四个方面的特性,所以相对来讲房地产是最理想的投资工具之一。

投资者进行房地产投资的主要目的,是为了使其财富最大化。通过进行房地

产投资,投资者还可以获得作为房地产业主的荣誉、获得较高的收益和资本增值,同时还可以降低其投资组合的总体风险、抵御通货膨胀的影响。

1.1.2.3 房地产投资的物业类型

从物理形态上划分,作为房地产投资对象的房地产资产,主要分为土地、建成后的物业和在建工程三种类型。而按照使用目的划分,房地产资产的物业类型主要包括居住物业、商用物业、工业物业和特殊物业。

(1) 居住物业。是指供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的,也有少量作为投资,出租给租客使用。由于人人都希望有自己的住房,而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展,所以居住物业的市场最具潜力,投资风险也相对较小。此外,居住物业以居民个人的购买行为为主,单宗交易规模较小,但市场交易量十分巨大。

(2) 商用物业。又称经营性物业、收益性物业或投资性物业,指能出租经营、为投资者带来经常性收入现金流的房地产,包括酒店、写字楼、零售商业用房(店铺、超市、购物中心等)、出租商住楼等。这类物业的购买者大都以投资为目的,从物业出租经营收入和物业升值中获得投资收益,也有一部分购买者是为了自用、自营的目的。商业物业市场的繁荣除与当地整体社会经济状况相关外,还与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业交易涉及的资金数量巨大,所以常在机构投资者之间进行。物业的使用者多用其提供的空间进行商业经营,并用部分经营所得支付物业租金。由于商用物业内经营者的效益在很大程度上受其与社会接近程度的影响,所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

(3) 工业物业。指为人类生产活动提供入住空间的房地产,包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、研究与发展用房(又称工业写字楼)等。工业物业既有出售的市场,也有出租的市场。一般来说,重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定工艺流程的要求和设备安装的需要,通常只适合特定用户使用,因此不容易转手交易。高新技术产业用房和研究与发展用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。随着物流行业的发展,传统的以自用为主的仓储用房也越来越多地用于出租经营,成了工业物业的重要组成部分。

(4) 特殊物业。指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产,包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。特殊物业的市场交易很少,因此对这类物业的投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。