

FANG DI CHAN TOUZI FENXI YU JUECE



房地产

投资分析与决策

◎ 駢永富 閻俊愛 / 編著



中国物价出版社



FANG DI CHAN
TOUZI FENXI YU JUECE

◎ 骈永富 阎俊爱 / 编著



房地产

投资分析与决策

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资分析与决策 / 骈永富, 阎俊爱编著. —北京: 中国物价出版社, 2003.4

ISBN 7-80155-560-0

I. 房... II. ①骈...②阎... III. ①房地产—投资—分析②房地产—投资—决策 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 024452 号

出版发行/中国物价出版社(邮政编码:100837)

地址:北京市西城区月坛北小街2号院3号楼

电话:读者服务部 68022950 发行部 68033577)

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

开本/850×1168毫米 大32开 印张/13 字数/360千字

版次/2004年3月第1版 第2次印刷

书号/ISBN 7-80155-560-0/F·368

定价/29.80元

前 言

社会主义市场经济体制的建立和完善,促进了房地产市场的形成与发展。特别是实行住房制度和土地有偿使用制度的改革,使我国的房地产业迅速崛起并得到了长足的发展。随着世界经济的重组和我国加入 WTO 后的改革进一步深入,房地产业将进一步成为社会主义市场经济新的经济增长点,同时也必将吸引更多的热衷于从事房地产业投资的投资者。为了帮助他们更好地把握房地产市场经济命脉,做好房地产前期的投资分析与决策,减少盲目投资,有效地降低和化解房地产投资风险,使房地产投资的潜在利润最大化地得以实现,我们编写了此书。

房地产投资分析与决策是以房地产投资为研究对象的新兴经济学科。它是以社会主义市场经济基本理论和投资基本理论为基础,结合房地产的特点,着重研究房地产投资项目的经济分析和效益评价;掌握房地产投资项目的可行性分析和决策程序;找出房地产投资决策中的最优决策方案以获得最大的投资效益。

本书是作者总结多年的教学实践经验,结合新形势下房地产投资分析与决策所面临的新问题并融入了近年来国内外一些研究成果而编写的。在写作过程中,力求体现基础性、系统性、实用性和前瞻性的特点,将基础理论、基本方法和案例分析有机地结合起来;本书自始至终都贯穿一条主线:从房地产项目开始立项、可行性研究、投资评价到最后的投资决策及实施的全过程;采取定性和定量结合的综合分析方法,为房地产企业进行房地产开发项目的投资决策提供科学的依据。

本书可适用于高等院校投资学、房地产经营与管理 and 工程管理专业的学生使用,也可用于直接从事房地产投资管理的各级各类人员使用。

本书共分十一章,第一、三、四、五、六、七章由骈永富同志编写;第八、九、十、十一章由阎俊爱同志编写;第二章由两人共同编写。此书在编写过程中参阅了大量的文献、资料,并得到了曹卫红、毛洪宾、陈阳、李旭明、张一明等同志的大力支持和帮助,在此一并致以衷心的感谢!

由于国内房地产投资的经验和理论尚不甚丰富,因而在房地产投资的操作研究上还远做不到尽善尽美;加之时间仓促,作者水平有限,书中难免存在不足之处,甚至缺点和错误,恳请读者批评指正。

作 者

2003年3月

目 录

第一章 房地产投资概述

第一节 房地产投资的涵义、特点及其基本原则	(1)
一、房地产投资的涵义	(1)
二、房地产投资的特点	(3)
三、房地产投资的基本原则	(9)
四、房地产投资的三要素	(13)
第二节 房地产投资的分类	(16)
一、按房地产投资的经济内容分类	(16)
二、按房地产投资的领域不同分类	(18)
三、按房地产投资的资金来源分类	(19)
第三节 房地产投资的作用	(20)
一、房地产投资的宏观作用	(21)
二、房地产投资的微观作用	(22)
三、房地产投资的负面作用	(24)

第二章 房地产投资的动态分析方法

第一节 资金的时间价值	(26)
一、资金时间价值	(26)
二、现金流量图	(30)

第二节 资金时间价值的基本计算公式	(32)
一、有关资金时间价值计算的概念	(32)
二、资金等值计算的基本公式	(33)
三、基本计算公式的假设条件	(44)
第三节 名义利率与实际利率	(45)
一、名义利率	(46)
二、实际利率	(46)
三、名义利率与实际利率的换算关系	(47)
第四节 抵押贷款的计算	(49)
一、抵押贷款常数	(49)
二、结余贷款额	(53)
第五节 房地产投资项目的经济评价指标	(55)
一、房地产投资项目经济评价指标的分类	(55)
二、静态评价指标	(57)
三、动态评价指标	(63)

第三章 房地产投资环境分析

第一节 投资环境概述	(74)
一、投资环境的含义	(74)
二、投资环境的分类	(75)
三、投资环境的特征	(78)
第二节 房地产投资环境分析的内容	(79)
一、政治环境	(79)
二、社会环境	(80)
三、经济环境	(82)
四、法律环境	(83)
五、自然地理环境	(83)

六、基础设施环境	(84)
第三节 房地产投资环境分析方法	(84)
一、多因素和关键因素法	(85)
二、综合评价法	(88)
第四节 房地产投资环境分析案例	(96)

第四章 房地产投资项目的可行性研究

第一节 房地产投资项目的可行性研究概述	(106)
一、房地产投资项目可行性研究的概念和目的 ..	(106)
二、房地产投资项目可行性研究的作用	(108)
三、房地产投资项目可行性研究的依据	(109)
四、房地产投资项目可行性研究的工作阶段	(110)
第二节 房地产投资项目可行性研究 的内容和步骤	(112)
一、房地产投资项目可行性研究的内容	(112)
二、房地产投资项目可行性研究的步骤	(128)
第三节 房地产投资项目可行性研究报告的撰写 ..	(129)
一、房地产投资项目可行性研究报告 的基本构成	(130)
二、编制房地产投资项目可行性研究 报告的要求	(133)
三、房地产投资项目可行性研究报告的主要内容	(134)

第五章 房地产投资评价

第一节 传统的评估方法	(139)
-------------------	-------

一、传统评估方法的基本原理	(139)
二、传统评估方法的优缺点	(142)
第二节 房地产投资评价的基本原则	(143)
第三节 房地产投资项目的财务评价	(144)
一、房地产投资项目财务评价的	
基本概念、作用和内容	(144)
二、房地产投资项目财务评价的程序	(147)
三、房地产投资项目财务评价方法及其	
技术经济指标体系	(148)
四、房地产投资项目财务评价的基本计算表	(155)
第四节 房地产投资项目的国民经济评价	(161)
一、房地产投资项目国民经济评价概述	(161)
二、国民经济评价参数	(167)
三、外部效果	(170)
四、国民经济评价的基本报表	(173)
五、房地产投资项目的国民经济评价指标	(177)
第五节 房地产投资项目的社会评价	(182)
一、概述	(182)
二、房地产投资项目社会评价的基本方法	(195)

第六章 房地产投资项目的风险分析

第一节 房地产投资风险概述	(200)
一、房地产投资风险的含义	(200)
二、房地产投资风险的种类	(204)
三、房地产投资风险控制	(211)
第二节 定性分析方法	(214)
一、头脑风暴法	(214)

二、德尔菲法	(215)
三、外推方法	(218)
四、幕景分析法	(219)
第三节 盈亏平衡分析	(220)
一、基本概念	(220)
二、线性盈亏平衡分析	(222)
三、非线性盈亏平衡分析	(229)
第四节 敏感性分析	(233)
一、敏感性分析的基本概念	(233)
二、单因素敏感性分析	(234)
三、多因素敏感性分析	(238)
四、房地产投资项目敏感性分析的局限性	(241)
第五节 概率分析	(242)
一、概率分析的基本概念	(242)
二、房地产项目投资经济分析中的概率分析法	(242)

第七章 房地产投资决策概述

第一节 房地产投资决策的基本概念及基本要素	(250)
一、投资决策的基本概念及特点	(250)
二、房地产投资决策的概念	(252)
三、房地产投资策略	(252)
四、房地产投资决策的基本要素	(253)
五、房地产投资决策的类型	(254)
第二节 房地产投资决策的意义和原则	(259)
一、房地产投资决策的意义	(259)
二、房地产投资决策的原则	(261)
第三节 房地产投资决策的内容和作用	(264)

一、房地产投资决策的内容	(264)
二、房地产投资决策的作用	(267)
第四节 房地产投资决策的程序	(268)
一、发现问题	(268)
二、确定目标	(269)
三、拟制方案	(270)
四、分析评价	(271)
五、选择方案	(272)
六、实施追踪	(273)

第八章 房地产投资方案的比较与选择

第一节 投资方案比选概述	(275)
一、概述	(275)
二、投资方案的相互关系	(277)
第二节 房地产投资方案的比选	(280)
一、互斥方案的比选	(280)
二、独立方案的比选	(293)
三、混合方案的比选	(298)
四、一般相关方案的比选	(303)

第九章 房地产投资决策的方法

第一节 房地产投资决策的类型	(305)
一、确定型决策	(306)
二、风险型决策	(307)
三、不确定型决策	(307)
第二节 风险决策	(308)

一、风险决策的原则	(308)
二、风险决策的方法	(310)
第三节 不确定型决策方法	(322)
一、乐观准则	(322)
二、保守准则	(324)
三、后悔值准则	(325)
四、机会均等准则	(326)

第十章 价值工程在房地产投资决策中的应用

第一节 价值工程概述	(328)
第二节 价值工程的基本概念	(330)
一、价值的定义	(330)
二、价值工程的定义	(331)
三、提高产品价值的基本途径	(334)
第三节 价值工程的工作程序	(336)
一、对象选择和信息资料的收集	(338)
二、功能系统分析	(341)
第四节 功能评价	(345)
一、功能评价的步骤	(346)
二、功能评价的方法	(347)
三、功能价值的分析	(351)
第五节 方案创新与评价	(355)
一、方案创新	(355)
二、方案评价	(356)
第六节 价值工程在房地产投资决策中的应用	(359)
一、方案比较	(359)
二、方案改进	(367)

第十一章 熵权系数优化模型在房地产投资决策中的应用

第一节	概述	(373)
第二节	房地产投资评价指标体系	(377)
一、	房地产投资环境评价指标体系	(377)
二、	房地产投资效益评价指标体系	(379)
第三节	房地产投资多准则评价二阶段决策 理论框架	(382)
一、	房地产投资决策第一阶段工作	(383)
二、	房地产投资决策第二阶段工作	(384)
第四节	房地产单项目投资决策熵权 系数优化模型	(387)
一、	房地产单项目评价的二维指标体系	(387)
二、	房地产熵权系数的概念及计算过程	(387)
三、	房地产单项目投资决策熵权系数优化模型	(391)
附表		(395)
参考文献		(403)

第一章 房地产投资概述

房地产业是当今世界各国经济发展的重要支柱产业之一。它所能创造的高额附加值以及为投资者所带来的丰厚利润,强烈地吸引着房地产投资者,也激发了广大投资者对房地产投资的欲望,房地产投资已成为当前投资领域内的一个热点。房地产投资相对于其他投资有其不同的涵义和独有的特点。

第一节 房地产投资的涵义、特点及其基本原则

一、房地产投资的涵义

(一) 房地产的概念

房地产,国外通常表述为“Real Estate”或“Real Property”,即不动产,它指的是土地及附着在土地之上的改良物(Improvement),其中附着在土地上的改良物包括建筑物、构筑物和其他附属物等。从房地产存在的自然形态来看,主要分为两大类,即房产和地产。房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育和办公医疗用房等;而地产则是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等。房产和地产的关系是密不可分的,一方面,房屋必须建造在土地上,另一方面,地下的各项基础设施都是为房屋主体服务的,是房屋主体不可缺少的组成部分。

(二)投资的概念

所谓投资(Invest),是指投资者为了在未来获取收益而进行的资产购建活动。这里的资产既包括房屋、土地、厂房、设备等实物资产,也包括期货、股票、债券等金融资产。由此可见,投资通常是指购置和建造固定资产,购买和储备流动资产(包括股票、债券等)的经济活动。因此可将投资定义为:将一定数量的资金(有形或无形的)投放于某一对象(包括股票和有价证券等)或某种事业,以取得一定收益或社会效益的经济活动。因而投资一词其本身就具有双重涵义,既用来指特种资金,又用来指特定的经济活动。

投资的形式多种多样,归纳起来主要有:股票投资、债券投资、银行储蓄、期货买卖和房地产投资五种,而房地产投资是众多投资形式中较为重要的一种。

(三)房地产投资

房地产投资一般有两种含义。一种是指房地产的投资活动,另一种是指房地产的投资资金。本书所指的房地产投资专指房地产的投资活动。

所谓房地产投资是把筹集到的资金投入到了土地开发、房屋开发、房屋经营、管理和服务等房地产经济活动中去,以期在将来获得收益或避免风险的一种投资活动。它的活动成果是形成新的房地产或改造利用原有的房地产;它的经济实质是资金的增值,是投资者通过房地产投资活动实现的投资资金的增值。

房地产投资是近年来在我国蓬勃发展起来的一种投资形式。随着改革开放以及社会经济的高速发展和社会主义市场经济体制的建立,将不断赋予房地产投资以新的涵义。

房地产投资是地产投资和房产投资的总称。在房地产投资中,地产是第一性的,而房产是第二性的。这并不单单是因为房产

总是与地产连接在一起,房依地建,地也为房载,是房地不可分离性在物质形态上的反映;而且在法律上还可以同时获得房产的所有权及占用土地的使用权。在经济上,房价也是地价的折射反映。

随着我国社会主义市场经济的不断发展和完善,房地产投资已成为广大投资者为获取高额利润或使资产快速增值的一种重要投资形式。

房地产投资虽然总体上可分为房产投资和地产投资两大类,但也可按房地产的不同用途将其分为:工业类房地产投资、商业类房地产投资和住宅类房地产投资等。按其投资方式可分为:金融房地产投资(间接性投资如股票等有偿证券)和实物房地产投资(直接性投资)。随着我国土地使用制度与经济制度改革的不断深化以及城市房地产商品化和土地有偿使用制度的逐步推开,实行房屋商品化、土地有偿使用,按照社会主义商品经营原则,从事房地产的开发、经营将逐渐成为我国一项重要的投资事业。同时,也给广大投资者带来了许多投资经营的机会。

二、房地产投资的特点

房地产投资,由于其商品的特殊性,存在着不同于其他投资类型的特点,认识和掌握这些特点,是我们从事房地产投资分析与决策工作的关键所在。

房地产投资是指将资金投入房地产市场。房地产市场是一种资金量大、周转期长,且受政治、社会影响较大的特殊市场。同时它还受到资源稀缺性、不可再生性、供给缺乏弹性等特点的影响,故房地产投资具有以下特点:

(一)盈利性

追求投资利润是房地产投资的重要特征,房地产投资者投资

活动的目的是为了谋求尽量多的投资利润,进行房地产投资决策分析是谋求房地产投资利润的有效手段。盈利性是房地产投资的重要特征,也是许多经济活动和投资形式的共同特性,但并不是所有的经济活动和投资形式都具有盈利性,包括一些房地产建设活动也不具有盈利性。因此盈利性就成为房地产投资与其他房地产建设活动的重要区别。例如从不同的经济体制来看,我国长期以来实行的计划经济体制,这种经济体制认为投资活动首先是资金的积累和沉淀过程,房地产投资被视为纯消费过程。在这种思想指导下,房地产建设资金一旦投入,资金便以房地产的形态被固定下来,资金的流动便停止了,它不再增值,不会盈利,房地产建设活动也就不具有盈利性。正是这种认识和实践导致了我国长时期的住宅匮乏和基础设施的严重不足。因此在计划经济体制下,我国不具备真正意义上的房地产投资活动。再从投资活动性质来看,许多房地产建设活动不具有盈利性,诸如行政办公用房建设、公益用房建设、福利用房建设等。这些不具备盈利目的的房地产建设活动都不列入本书讨论的房地产投资范围,只能作为政府投资,慈善投资等非盈利投资活动另行研究。

房地产投资活动的盈利性并不排斥它的社会利益性。反之应以社会利益作为投资的第一目的。在有益于社会和环境或至少无害于社会和环境的前提下,盈利性才是可行的。

(二)商品性

所谓商品性,是指房地产投资的标的物是房地产本身。作为商品的房地产转变为增值了的货币,是房地产投资活动一个周期的终结。房地产的出售和出租是实现投资目的的两种方式。这个特点是房地产投资区别于商业投资、工业投资、物业管理投资及房地产咨询服务业投资等投资活动的重要标志。例如在商业投资中,首先要购置或租赁营业用房,然后才能购销商品。这里的购置