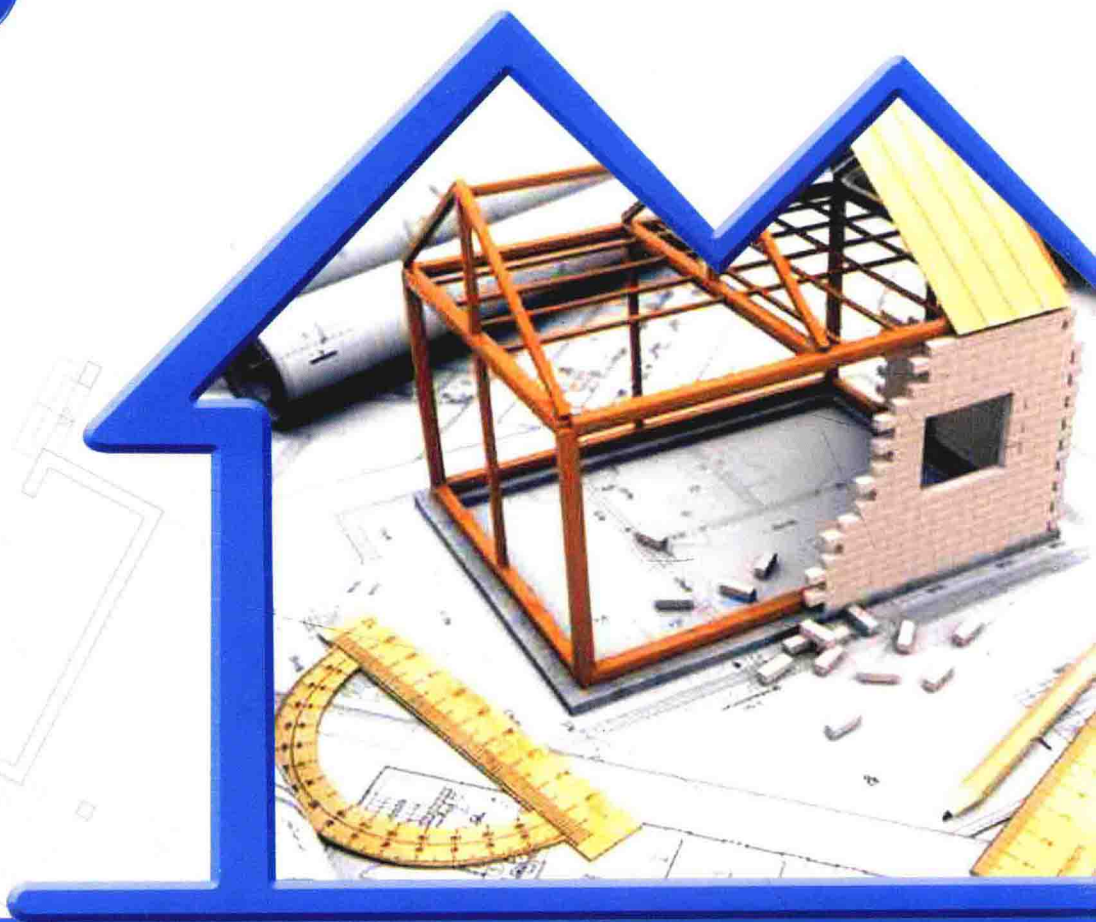




全国高等院校土木与建筑专业十二五创新规划教材



房地产投资分析

赠送
电子课件

黄 英 主 编
王海燕 王满良 副主编



清华大学出版社

全国高等院校土木与建筑专业十二五创新规划教材

房地产投资分析

黄 英 主 编
王海燕 王满良 副主编

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书采用模块化的表现形式,加大实训和案例分析的比重,将系统化应用能力的培养贯穿整个教材的始终。本书的主要内容包括房地产投资分析基础、房地产投资环境分析与市场分析、房地产项目投资与成本费用估算、房地产项目收入估算与资金筹措、房地产项目的财务评价、房地产项目的国民经济评价与社会评价、房地产项目的不确定性分析、房地产项目方案比选以及房地产投资可行性研究报告。本书根据每个模块的任务要求,合理设置案例分析及实训环节;在每个模块的末尾安排不同类型的习题,以加深学生对课堂内容的理解,巩固所学的知识,掌握基本的理论和方法。

本书可作为应用型本科院校建筑工程管理专业、房地产开发与管理、物业管理等相关本科专业的教材,并可作为参加注册房地产估价师、注册物业管理师等执业资格考试参考书,也可供房地产投资咨询人员和个人投资者的参考书。

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

房地产投资分析/黄英主编. —北京:清华大学出版社, 2015

(全国高等院校土木与建筑专业十二五创新规划教材)

ISBN 978-7-302-38751-0

I. ①房… II. ①黄… III. ①房地产投资—投资分析—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 286347 号

责任编辑:桑任松

装帧设计:刘孝琼

责任校对:周剑云

责任印制:何 芊

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

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62791865

印 装 者:保定市中华美凯印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:19.5 字 数:471 千字

版 次:2015 年 3 月第 1 版 印 次:2015 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1~3000

定 价:35.00 元

产品编号:055867-01

前 言

目前对于众多新生应用型本科院校而言,可供其建筑工程管理房地产开发与管理等专业使用的应用型规划教材极为有限。就房地产投资分析这门课而言,现有的教材中,很多仍停留在房地产投资分析的基本原理和方法层面,应用型明显不足,对房地产投资分析教材的完善和改革势在必行。

本书在房地产投资分析基本原理和基本方法的基础上,创新教材编写模式,结合房地产投资分析的具体任务,采用模块化的表现形式,加大实训和案例分析的比重,将系统化应用能力的培养贯穿整个教材的始终。本书由九个模块构成,主要内容包括房地产投资分析基础、房地产投资环境分析与市场分析、房地产项目投资与成本费用估算、房地产项目收入估算与资金筹措、房地产项目的财务评价、房地产项目的国民经济评价与社会评价、房地产项目的不确定性分析、房地产项目方案比选以及房地产投资可行性研究报告。本书根据每个模块的任务要求,合理设置案例分析及实训环节;在每个模块的末尾安排不同类型的习题,以加深学生对课堂内容的理解,巩固所学的知识,掌握基本的理论和方法。

本书可作为应用型本科院校建筑工程管理专业、房地产开发与管理、物业管理等相关本科专业的教材,并可作为参加注册房地产估价师、注册物业管理师等执业资格考试参考书,也可供房地产投资咨询人员和个人投资者参考使用。

本书由黄英任主编,王海燕和王满良任副主编。具体分工如下:模块一由王满良编写,模块二由宋春兰编写,模块三、模块五由何红编写,模块四、模块六由王海燕编写,模块七、模块八由黄英编写,模块九由吕阳编写,由黄英、王海燕和王满良负责全书的统稿和定稿。

在本书的编写过程中,编者借鉴和吸收了国内外专家学者的众多科研成果,同时参阅了大量的相关书籍和资料,在此谨向原作者表示深深的谢意。

由于编者水平有限,加之时间仓促,不足之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

编 者



模块一 房地产投资分析基础	1
1.1 房地产投资概述	2
1.1.1 投资概述	2
1.1.2 房地产投资概述	7
1.2 房地产投资分析概述	19
1.2.1 房地产投资分析的概念和 分析范围	19
1.2.2 房地产投资分析的特点	21
1.2.3 房地产投资分析的目标	21
1.2.4 房地产投资分析的任务	22
1.2.5 房地产投资分析的方法	23
1.2.6 房地产投资分析的程序	23
本章小结	24
习题	26

模块二 房地产投资环境分析与 市场分析	29
2.1 房地产投资环境分析	30
2.1.1 房地产投资环境的概念、 特点	30
2.1.2 房地产投资环境分析的 基本任务	31
2.1.3 房地产投资环境分析的 主要内容	32
2.1.4 房地产投资环境分析的原则	35
2.1.5 房地产投资环境分析的 主要方法	36
2.1.6 房地产项目投资环境分析 报告的撰写	40
2.1.7 房地产项目投资环境分析 案例	41
2.2 房地产市场分析	44
2.2.1 房地产市场分析的概念、 目的、限度	44
2.2.2 房地产市场调查的概念、 重要性	45
2.2.3 房地产市场调查的内容	46
2.2.4 房地产市场调查方法	48

2.2.5 房地产市场调查的程序	50
2.2.6 房地产市场调查报告各构成 部分的撰写技能	57
2.2.7 房地产市场调查报告案例	59
2.2.8 房地产市场预测的内容	61
2.2.9 房地产市场预测的方法	62
2.2.10 房地产市场预测的步骤	68
2.2.11 杭州写字楼市场区域开发与 投资预测案例	69
2.3 案例分析：越南的投资环境	71
本章小结	74
习题	75

模块三 房地产项目投资与成本 费用估算	79
3.1 房地产项目投资估算	80
3.1.1 房地产项目投资的构成	80
3.1.2 房地产项目投资估算的 依据与要求	81
3.1.3 房地产项目投资的估算步骤	82
3.1.4 房地产项目投资的估算	82
3.1.5 经营资金估算	84
3.1.6 房地项目投资估算表	84
3.2 房地产项目的成本费用估算	84
3.2.1 土地费用	85
3.2.2 前期工程费	86
3.2.3 基础设施建设费	86
3.2.4 建筑安装工程费	87
3.2.5 公共配套设施建设费	88
3.2.6 开发间接费用	88
3.2.7 管理费用	88
3.2.8 财务费用	89
3.2.9 销售费用	90
3.2.10 开发期税费	90
3.2.11 其他费用	91
3.2.12 不可预见费	91
3.3 案例分析	91
3.3.1 房地产开发建设投资估算	92

3.3.2 项目总投资估算表.....	99	6.1.1 房地产项目国民经济评价的 概念.....	180
本章小结.....	99	6.1.2 房地产项目国民经济评价的 作用.....	180
习题.....	100	6.1.3 房地产项目国民经济评价与 财务评价的区别.....	181
模块四 房地产项目收入估算与 资金筹措	103	6.1.4 房地产项目国民经济评价的 范围与内容.....	182
4.1 房地产项目收入估算.....	105	6.2 房地产投资项目国民经济评价的 程序和方法.....	183
4.1.1 项目收入估算.....	105	6.2.1 房地产项目国民经济评价的 程序.....	183
4.1.2 税金估算.....	107	6.2.2 房地产项目国民经济评价中 效益与费用的识别.....	184
4.2 房地产项目资金筹措.....	110	6.2.3 房地产项目国民经济评价中 效益和费用的度量.....	185
4.2.1 筹资的含义与分类.....	110	6.2.4 房地产项目国民经济评价 报表的编制.....	187
4.2.2 房地产项目的筹资渠道与 筹资方式.....	110	6.2.5 房地产项目国民经济评价的 指标计算.....	190
4.2.3 房地产项目筹资的 基本要求.....	116	6.3 房地产项目的社会评价概述.....	191
4.2.4 筹资成本.....	117	6.3.1 房地产项目社会评价的概念、 目的和任务.....	191
4.2.5 筹资结构.....	120	6.3.2 房地产项目的社会评价与 财务评价、国民经济评价的 比较.....	192
4.2.6 筹资风险.....	122	6.3.3 房地产项目社会评价的适用 范围.....	193
4.2.7 房地产项目资金筹集计划 编制.....	122	6.3.4 房地产项目社会评价的主要 内容.....	193
4.3 案例分析.....	123	6.4 房地产项目社会评价的程序与 方法.....	195
4.3.1 案例 1 分析.....	123	6.4.1 房地产项目社会评价的 程序.....	195
4.3.2 案例 2 分析.....	134	6.4.2 房地产项目不同阶段社会 评价的重点.....	195
本章小结.....	147	6.4.3 房地产项目社会评价的 方法.....	196
习题.....	148	6.5 房地产项目国民经济评价的	
模块五 房地产项目的财务评价	151		
5.1 财务评价基本报表的编制和解读.....	152		
5.1.1 财务评价的概述.....	152		
5.1.2 基本财务报表的编制.....	153		
5.2 计算财务评价指标.....	157		
5.2.1 财务评价指标的分类.....	157		
5.2.2 财务评价指标的计算.....	157		
5.3 房地产投资项目财务评价 案例分析.....	169		
本章小结.....	175		
习题.....	176		
模块六 房地产项目的国民经济评价 与社会评价	179		
6.1 房地产项目的国民经济评价概述.....	180		

案例分析.....	198	8.1.1 房地产项目方案比选的概念.....	240
6.5.1 项目的国民经济评价.....	198	8.1.2 房地产项目方案比选的原则.....	240
6.5.2 项目的社会评价.....	200	8.1.3 房地产项目方案比选的程序.....	241
本章小结.....	200	8.1.4 房地产项目方案的类型.....	241
习题.....	201	8.2 房地产项目方案比选指标.....	242
模块七 房地产项目的不确定性分析	207	8.2.1 静态指标.....	242
7.1 房地产项目的不确定分析概述.....	208	8.2.2 动态指标.....	243
7.1.1 不确定分析概念、目的和作用.....	208	8.3 房地产项目方案比选应用.....	247
7.1.2 房地产不确定分析的方法.....	209	8.3.1 互斥方案的比较与选择.....	247
7.2 临界点分析.....	210	8.3.2 独立方案的比较与选择.....	252
7.2.1 临界点分析的概念、目的和作用.....	210	8.3.3 混合方案的比较与选择.....	255
7.2.2 临界点分析的因素选择.....	211	8.4 Excel 在房地产项目方案比选的应用.....	258
7.2.3 临界点分析的方法.....	212	8.5 案例分析.....	260
7.2.4 临界点分析的应用示例.....	215	本章小结.....	266
7.3 房地产项目的敏感性分析.....	216	习题.....	267
7.3.1 敏感性分析的概念、目的和作用.....	216	模块九 房地产投资可行性研究报告	271
7.3.2 敏感性因素的选择.....	217	9.1 房地产投资可行性研究报告的结构.....	272
7.3.3 敏感性分析的步骤.....	217	9.1.1 房地产投资可行性研究的概念、分类及特点.....	272
7.3.4 房地产项目敏感性分析的方法.....	218	9.1.2 房地产投资可行性研究的作用.....	275
7.3.5 敏感性分析的局限性.....	219	9.1.3 房地产投资可行性研究在房地产开发程序中的位置.....	276
7.3.6 敏感性分析应用示例.....	219	9.1.4 房地产投资可行性研究报告的结构.....	276
7.4 房地产投资项目的概率分析.....	222	9.2 房地产投资可行性研究报告的编写和审读.....	283
7.4.1 概率分析的概念、目的.....	222	9.2.1 房地产投资可行性研究报告的编写依据.....	283
7.4.2 概率分析步骤.....	223	9.2.2 房地产投资可行性研究报告的编写机构与人员.....	283
7.4.3 概率分析的方法.....	224	9.2.3 房地产投资可行性研究报告的编写步骤.....	286
7.4.4 概率分析方法示例.....	227		
7.5 房地产项目不确定性分析的案例分析.....	232		
本章小结.....	234		
习题.....	234		
模块八 房地产项目方案比选	239		
8.1 房地产项目方案比选概述.....	240		

9.2.4 房地产投资可行性研究报告 编写的注意事项及常见问题.....	288	9.3.7 投资估算	298
9.3 房地产投资可行性研究报告示例	291	9.3.8 资金筹措分析	299
9.3.1 编制依据	291	9.3.9 财务分析	299
9.3.2 项目概况	291	9.3.10 风险分析	300
9.3.3 国民经济评价	292	9.3.11 社会和环境影晌评价	300
9.3.4 房地产项目市场环境分析	293	9.3.12 结论	300
9.3.5 规划方案优选	296	9.3.13 附件	300
9.3.6 开发进度安排	297	本章小结	301
		习题	301
		参考文献	302



模块一 房地产投资分析基础

【学习要点及目标】

- ◆ 了解投资的概念、投资的主体、目的、特点、方式、分类等相关内容。
- ◆ 了解并熟知房地产的概念、自然属性、经济属性、分类以及房地产业的概念、经济活动的特点。
- ◆ 掌握房地产投资的概念、目的、特点、类型、作用、过程和影响房地产投资的经济因素。
- ◆ 掌握房地产投资分析的概念、研究对象、分析范围和主要内容。
- ◆ 熟悉房地产投资的流程图和房地产项目投资分析的流程图。
- ◆ 熟知我国近年来对房地产投资的宏观调控政策及调控结果。
- ◆ 掌握房地产投资分析的特点、目标、任务、基本内容、方法和程序。

【核心概念】

投资、房地产投资、房地产投资分析、房地产、房地产业

【引导案例】

某房地产开发公司准备以传统项目管理模式进行一项目开发,部分关键设备采取发包人供应方式、部分专业工程由发包人进行专业分包,请为发包人设计合同管理体系。

1.1 房地产投资概述

1.1.1 投资概述

投资是人们在日常生活和经济活动中经常提及和讨论、研究的一个话题,是人们一种有目的的经济行为,即以一定的资源投入某项计划,以获取所期望的报酬。投资作为国民经济的重要组成部分,是资源配置和使用的重要手段,是一个国家经济增长的基本推动力。在我国市场经济建设的各个发展时期,都需要投入巨额资金,用于社会主义现代化经济建设。研究、探索和掌握投资的相关内容,综合管理投资事业,是一项浩繁的系统工程,是一门具有重要国民经济意义的专门学问。

1. 投资的含义及其理解

(1) 投资的几种含义

投资是指经济主体(政府、企业、事业单位或个人)投入货币或物资,以获取价值增值的手段或营利性固定资产的经济活动过程,有时也指为获得一定经济收益或社会收益而投入某种资产的活动。简言之,投资就是指货币转化为资本的过程。通常,投资有狭义与广义之分。

① 狭义的投资。

所有在金融市场中进行各种金融工具(股票、债券、外汇等)买卖的活动都是狭义的投资。这种投资是在充分考虑金融工具的风险收益之后,运用资金进行的以盈利或规避风险为目的的金融活动。金融工具的共同特点是:风险与收益并存。因此,必须根据每种金融工具的风险确定其合理价格,然后在市场上购买那些定价低于合理价格的金融工具,卖出或卖空那些定价高于合理价格的金融工具。在西方发达国家,投资常常是指狭义的金融投资,最主要的是指证券投资。

② 广义的投资。

广义的投资包括金融意义上的投资和经济意义上的投资。综合来说广义的投资就是为了获得可能的和不确定的未来值而作出的确定的现在值的牺牲。这种投资是投资人对现实资金进行运作的经济行为,其资金主要来源于延期消费或筹措所得,用于购置金融资产或实物资产,以期获取与风险成比例的收益或资本升值,达到保持现有财富价值的目的。

③ 更广义的投资。

现代意义上的投资,除了金融投资与实物投资之外,还包括对人力资本等无形资产的投资,教育和培训是人力资本投资的主要形式。

21 世纪是知识经济时代,知识、信息、技术、品牌、商标等资产的投资已逐渐占据主

导地位,知识资源的投入产出正显示出逐步取代物质性生产要素的投入产出而成为主流,投资的内涵与外延在社会主义市场经济建设中得到了进一步发展和实践。

(2) 对投资含义的理解

通过以上分析不难看出,投资这一含义表明了投资主体、投资目的、投资方式和投资行为过程的内容及其内在联系。科学理解投资含义必须注意以下几个方面。

① 从事投资事业,首先是谁来投资?投资活动的经济主体,简称投资主体,或投资者、投资方。在现实的社会经济生活中,投资主体有多层次和多种类型,如:直接从事投资的各级政府、企业、事业单位、企业集团或者个人等。投资就是这些人或人格化的组织进行的一种有意识的经济活动。

② 投资者为什么投资?垫付货币或其他资源,旨在保证资金的回流,实现价值增值。投资活动是为了获取一定的预期效益。进行任何经济活动,使成果超过消耗,以少投入换取多产出,是任何社会形态下人类经济活动都要受其支配的一条基本经济规律。经济效益是投资活动的出发点和归宿点。经济效益有其自然方面的效益,还有其社会方面的效益,不同社会形态下的经济效益,其社会实质和衡量标准是不相同的。投资的效益,不仅仅体现在经济效益,还反映在社会效益和环境效益等诸多方面。就广义而言,经济效益的内涵和外延含有经济、社会、环境效益的统一的意思。

③ 投资可以运用多种形式;投放运用于多种事业。直接投资是投资的重要方式之一。它直接运用于购建固定资产和流动资产,形成实物资产——生产资料,以产出产品,体现为使用价值和价值;间接投资用于购买股票、债券等,形成金融资产,用以实现投资的目的;还有风险投资,比如开发高新技术的投资,勘探地下、海底资源的投资等。

④ 以货币资金(或资本)垫付为特征的投资活动是连续性的活动,它不是一次完成的。同时,投资也不只是一次性的投入行为,而是包含着资金的筹集、分配、使用和回收、增值的全过程。投资是资金不断循环周转的运动过程。

⑤ 投资的含义具有双重性:既是指特定的经济活动,又表现为特定的货币资金。即投资是投资主体为了获得预期效益而不断转化为资产的一定量货币资金。

投资可分为实物投资、资本投资和证券投资。前者是以货币投入企业,通过生产经营活动取得一定的利润;后者是以货币购买企业发行的股票和公司债券,间接参与企业的利润分配。

投资的形式主要有:股票投资、债券投资、银行储蓄、期货买卖和房地产投资等。

2. 投资的主体

投资的主体也叫投资者,是指进行投资活动并具有一定的投资资金来源、拥有投资决策权利、享受投资带来的收益(或其他社会成果),并承担投资风险的社会组织和个人。

(1) 投资主体的属性

在市场经济条件下,从投资主体为社会所认定的经济和法律位置来看,投资主体必须具备以下四个属性。

一是投资主体必须是投资的法律所有者。这一属性包含两种含义:首先,投资主体必须是资金积累主体。投资活动的进行,需要有一定的资金作为保证。这部分资金的取得,完全依赖于主体积累规模的大小。所以,投资主体与资金积累主体是统一的。其次,投资

主体对投资所形成的资产享有所有权。

二是投资主体必须是决策主体。投资行为的真正决策者，在投资过程中能够相对独立地对诸如投资方向、投资数额、投资期限等做出投资决策。决策是投资活动的重要组成部分，投资行为由谁来决策，应取决于投资资金由谁来提供，即投资主体就是决策主体，二者在现实投资活动中应该是统一的。如果硬要割裂二者的统一，既不利于调动投资主体的投资积极性，也不利于明确投资主体的投资责任。

三是投资主体必须是投资所带来的收益(或其他社会成果)的享受者。其对投资所形成的资产以及由此带来的收益具有支配权，能自主地或委托他人进行经营。

四是投资主体必须是投资责任和风险的真正承担者。他不但要关心投资的收益性，而且要对投资的损失或失败，特别是经济方面的损失和失败承担责任。投资行为是一种风险行为，投资行为与投资风险密切相关，投资主体的投资决策过程也就是一个风险过程，投资成功与否在很大程度上与投资所担风险程度的大小有关。投资主体具有一定的投资决策权，相应地就应承担一定的责任，以此来约束投资主体的决策行为，这是投资主体重要属性之一。

目前，随着经济体制改革的不断深入，我们应以发展社会主义市场经济作为出发点，以解放和发展生产力为标准，使投资主体的属性得到充分的体现，使投资主体的地位得到确立和巩固。这就要求我们要不断改革包括投资体制在内的整个经济体制，使投资主体成为投资行为的完整承担者，使投资主体的权利、利益和投资风险都得到充分的体现；建立和健全各种法律制度，使投资主体合法的投资行为得到根本的保障。

(2) 投资主体的分类

按投资主体层次进行分类，投资主体可以分为政府投资主体、企业投资主体、社团投资主体和个人投资主体。

按投资主体所有地域进行分类，投资主体可以分为国内投资主体和国外投资主体。

按所有制形式进行分类，投资主体可以分为国家所有制投资主体、集体所有制投资主体、私人投资主体和各种联合型投资主体。

3. 投资的目的

投资活动是为了获取预期的效益，首先是经济效益，投资者投入一定量的货币或物资的目的就在于保证投资能够收回并实现增值。即投资的目的是指投资者投资的意图以及所要获得的效果(或效益)。

虽然投资目的的内容有多种，但都离不开下列几项。

① 本金保障。最常见的投资目的，是要保存金钱的购买力。在市场经济各个阶段的发展中，我们已经了解了通货膨胀对财富的侵蚀力。只要持有现金数量大于生活所需，在高通胀的情况下，若不通过有效益的投资，现金的购买力就会受到侵蚀。所以，没有投资需要的人们，亦很容易兴起投资的念头，以保障本金不受侵蚀。

② 资本增值。对某些投资者来说，他们要求不单是保值，更要增值。通过种种投资，以期本金能迅速增长，使财富得以累积。对一些高收入但固定作息的人士，例如公务员、教师、高级行政人员等，他们如果只依赖正常薪金收入，其财富的增长始终有限，故会通过投资达到财富增长的目标。



③ 经常性收益。一般已拥有若干资产及回避风险的人士，只期待本金获得保障，且能定期地获得一些经常性收益作为生活费用，例如已退休人士、没有稳定收入的人等，他们不敢也不愿意以本金从事投机性投资。他们将资金投入市场，作为较银行存款略佳的投资选择。

虽然投资目的只有三种，但在实际生活中的表现却是胜不胜数。例如，一些企业将多余现金投入投资活动，以代替银行存款；一些资金受托人士，将资本进行投资，是为了完成受托人的责任。

4. 投资的特点

投资作为一种经济活动，具有一系列的特点。深刻认识这些特点，对于研究和掌握投资运动的规律，具有重要意义。

(1) 投资领域的广阔性和复杂性

投资是覆盖全社会的重要活动。投资领域涉及面广，综合性强，这是与投资活动在国民经济中的地位、作用的特殊性密切相关的。国民经济各部门在各个不同时期为求得自身的存在和发展，必须有计划、有步骤地进行投资。投资在国民经济中的这种作用，使其与各部门存在内在的密切联系。与此同时，投资活动的进行也离不开国民经济各部门的支持。

遍及国民经济各部门、各地区的投资活动，必然涉及计划、财政、金融以及建设用地、劳动力和物资等资源的分配、供应和占用。投资规模是否得当，投资结构是否协调，布局是否合理等，都直接关系到国民经济的主要比例关系和平衡关系，这些都是投资活动的重要宏观经济问题。

从微观经济投资活动来看，投资领域内部的经济关系错综复杂，与物资生产部门的一般生产活动相比，也有其特殊性。投资领域经济关系中的特点，使投资的微观管理和宏观调控更具复杂性。

(2) 投资周期的长期性

一个项目的投资周期主要由投资决策期、投资实施期和投资回收期三个阶段构成。投资决策期务必给予足够的保证，以便对投资进行充分审慎的研究论证，避免仓促拍板上马；投资实施期应力争缩短，以加快建设速度；投资回收期则要快，以尽快收回投资，增大价值，实现投资的良性循环。

(3) 投资实施的连续性和波动性

投资的实施，客观上是一个不可间断的过程。从事直接投资在决策立项之后，投资项目一旦被批准动工兴建，就必须不断投入资金和其他资源，以保证连续施工和均衡施工的需要。投资实施的连续性遭到破坏和中断，就会占用大量的资金，使其不能周转，扩大了投资支出，失去了时间价值，造成严重的损失浪费。

投资的实施过程，客观上还呈现出资金需要量的内在波动性，以及投资支出具有高峰期的特点。通常，在单个投资项目的投资周期中，实施期的投资要比决策期多；建筑施工阶段的投资耗费要比建设准备阶段大；而到了建筑施工中期，由于设备大多到货，投资将达到最高峰。

(4) 投资收益的风险性

投资收益具有风险性。投资风险是指投资失败的潜在可能性。





投资风险主要有：市场风险，指市场的变化和竞争引起的风险；技术风险，指投资于新技术的研究和开发所可能产生的风险；财务风险，指证券发行人或债务人不能按期偿付的风险；价格、利息、汇率变化带来的风险；通货膨胀风险。此外，还有政治风险、经济危机风险、自然灾害(水灾、火灾、地震等)风险，乃至特殊时期发生的战争风险。

投资之所以具有风险，重要原因有三个，其一，投资的预测和决策是立足于对掌握的信息和数据作出判断的，而未来的情况则是多变的，投资周期长使这种变化与人们主观上的预测和作出的决策会有更大的差距，更何况预测和决策本身也难免有技术上的偏差和失误；其二，投资实施中的行为和管理，对效益的形成与大小影响很大。投资者即使做出了科学的决策，拥有稳定的投资来源和足够的投资品，也未必就能保证一定能够实现期望值，因为在周期很长的投资过程中，投资行为是否恰当，投资管理是否得力，都会在很大程度上影响投资的收益；其三，非生产经营性投资进行不当，不仅直接影响和导致社会效益和环境效益的下降，而且制约着经济效益的获得，这也是潜在的投资风险。

由于投资风险性的特点，投资者要增强投资风险意识，科学预测，慎重决策，正确实施，强化管理，自我约束，注意适当分散投资风险，减少和避免投资的失误，争取更大的效益。同时，要建立健全投资责任制以及有效的风险投资机制。

5. 投资的方式

投资方式是指企业集团及其成员企业实现资源配置、介入市场竞争的具体方式，是贯彻集团战略发展结构与投资政策、谋求市场竞争优势、实现投资战略目标的配套的战术性支持。

进行投资要有必要的手段，投资手段包括有形资产(机械设备、原料等)和无形资产(专利、商誉等)。将这些资产进行投资时，必须使用价值尺度使其转化为一定量的货币。投资可运用多种形式投放于多种事业：一种是直接投资，主要形成实物资产；另一种是间接投资，主要形成金融资产。

6. 投资的分类

可从不同的角度对投资进行如下分类。

(1) 按投资期限分类

企业投资按投资期限的长短可分为短期投资和长期投资。这是投资的基本分类。

① 短期投资。短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过1年(含1年)的债券等。其投资对象主要是有价证券及不超过一年的其他投资。有价证券的投向主要是购买国库券、国家重点建设债券、重点金融企业债券、金融债券和公司债券，以及优先股股票、普通股股票。

② 长期投资。长期投资是指短期投资以外的投资，包括持有时间准备超过1年(不含1年)的各种股权性质的投资、不能变现或不准备随时变现的债券、其他债权投资和其他长期投资。

(2) 按投资性质分类

企业投资按其投资性质可以分为债权性投资、权益性投资和混合性投资。

① 债权性投资。债权性投资是指金融企业通过投资获得债权，被投资单位承担债务。从而，投资金融企业与被投资单位之间形成了一种债权债务关系。债权性投资的主要投资

对象是债权性证券,例如,投资于公司债券、国库券、国家重点建设债券等。

② 权益性投资。权益性投资是指金融企业为获取另一单位的权益或净资产所进行的投资。投资金融企业通过投资取得对被投资单位相应份额的所有权,从而形成投资金融企业与被投资单位之间的所有权关系。投资的目的主要是为获得另一单位的控制权,或实施对另一单位的重大影响。权益性投资主要是通过购买股票或签订合同、协议的方式进行,包括投资于普通股股票、签订合同或协议投资于合资、联营企业、单位等。

③ 混合性投资。混合性投资是指具有债权性和权益性双重性质的投资。投资形式主要是购买可转换公司债券,购买优先股股票。

(3) 按投资内容分类

企业投资按投资内容可以分为实物性资产投资、货币性资产投资 and 无形资产投资。

① 实物性资产投资。实物性资产投资是指用固定资产等实物所进行的投资。金融企业以实物资产投资多为权益性长期投资,即为取得被投资单位相应份额的所有权,并长期拥有。金融企业投资的目的是充分利用闲置的固定资产等实物资产,获取投资收益,或拥有对被投资单位重大影响权或控制权。投资时,应对实物资产进行合理评估。

② 货币性资产投资。货币性资产投资是指用货币所进行的投资,比如短期投资、长期投资中的债权性投资多是用货币直接购买各种债券。另外,直接用货币购买股票或直接向被投资单位投资均属货币性资产投资。货币性资产投资主要是利用金融企业剩余资金,或以一定渠道筹措的货币资产进行投资,以获取预期的投资收益。

③ 无形资产投资。无形资产投资是指用无形资产的所有权或使用权作价所进行的投资。主要包括用专利权、专有技术、商标权等所进行的投资。由于无形资产不具备实物形态,其价值具有不确定性,投资成本的确认及计量有一定难度。

1.1.2 房地产投资概述

1. 房地产的概念、属性和相关内容

(1) 房地产的概念

房地产作为不动产,指的是土地及附着在土地上的建筑物、构筑物和其他附属物等,以及附着于其上的各种权益(权利)的总和。从房地产存在的自然形态来看,其主要分为房产和地产。即房地产就是房屋财产和土地财产的总称。房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、写字楼、厂房、仓库及商业、服务、文化、教育、医疗用房等;地产则是指土地和地下各种基础设施的总称。

(2) 房地产的属性

房地产的属性可以分为两类:自然属性和经济属性。

① 房地产的自然属性包括不可移动性、位置的唯一性(异质性)和不可毁灭性。a. 不可移动性是指房地产在位置上是固定的,无法移动,所以房地产的价格被周围环境所左右。房地产这种不可移动性的直接后果就是房地产市场的区域性。b. 位置的唯一性(异质性)是指由于土地的不可移动的存在,因此,每一宗房地产都具有独一无二的地理位置。每一宗房地产都是唯一的,具有异质性,从而导致了房地产市场缺乏资源进行有效配置所必需的完

全竞争的市场条件。c. 不可毁灭性是指土地无论作为物质形态的资产还是作为法律权益的标志，都被认为是不可毁灭的。土地可以开采、腐蚀、洪涝或荒废，但是，地球表面上指定的那块位置将永远存在。

② 房地产的经济属性包括稀缺性、耐久性和互相影响性。a. 稀缺性是指由于房地产地理位置的异质性，在某一地区和时点上，可用于某一特殊目的的土地是稀缺的，只能满足某一项目和投资的需要。另外，房地产购买者对某一地区的特别喜好，比如购物、工作、交通、学校、医疗等，也是决定房地产价格的关键。b. 耐久性是指房地产虽然不像土地本身那样不可毁灭，但是通常来说都具有耐久性。许多房屋和建筑都有几十年或上百年存在的历史，很多旧房屋往往不是自己倒塌，而是因为该地点有了价值更高的新用途而被拆除。许多著名的建筑由于耐久性而被多年保存下来。c. 互相影响性是指房地产的互相影响，也就是它对周围土地使用的相互影响。房地产的价格往往受相邻房地产状况和其他状况的影响。比如周边地理环境的美化、改变，地铁的开通，大型公园和商场、医院、学校的建设等，都会拉动房地产价格的上涨。

(3) 房地产的分类

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定的土地使用权出让的最高年限是：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或者其他用地50年。从中可以看出，根据房地产的用途，可将房地产分为居住用房地产，工业用房地产，教育、科技、文化、卫生、体育用的房地产，商业用房地产和其他用途房地产。

2. 房地产业的概念以及经济活动的特点

(1) 房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发建设、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务，比如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业，是国民经济中兼有生产和服务两种职能的独立产业部门，是归属于第三产业的一个重要产业部门。其主要经济活动领域包括：土地开发和再开发，地产经营，房屋开发，房产经营，房地产中介服务，房地产物业管理服务，房地产金融，包括信贷、保险和房地产金融投资等。

(2) 房地产业经济活动的特点

作为国民经济中一个独立的产业部门，房地产业有其自身活动的特点。认识房地产业的特点，有助于更好地把握房地产经济运行的客观规律。

- ① 从国民经济来看，房地产业是一个先导性、基础性并具有支柱产业特征的行业。
- ② 从地区经济来看，房地产业是一个区域差异巨大、级差收益明显的行业。
- ③ 从行业特性来看，房地产业是一个具有高度综合性和高度关联性的行业。
- ④ 从投资过程来看，房地产业是一个高投资、高风险，盈利水平可能较高但又难以确定的行业。

⑤ 从社会经济方面来看，房地产业受政府政策影响很大，是与法律制度紧密相关的行业。

3. 房地产市场的基本特征和功能

房地产市场，从狭义方面讲，它是指进行房地产买卖、租赁、抵押、调换等交易活动

的场所；从广义方面讲，它是指整个社会房地产交易关系的总和。在市场经济体制下，房地产属于商品的一种，只有使房地产的投资、开发、建设、流通和消费各个环节相互联系，才能实现房地产的价值。由于房地产商品具有不同于其他商品的一系列特性，因此，房地产市场具有不同于一般商品市场的四个特征：一是房地产的差异性极大；二是房地产市场有强烈的地域性；三是房地产市场组成复杂；四是房地产议价成交，在具体成交之前，其成交价格并不能完全确定。

房地产市场的功能是房地产市场各构成要素综合作用的产物。归纳起来主要有以下几个方面。

(1) 交换、评价功能

交换功能和评价功能是房地产市场的基本功能。

房地产商品具有价值和使用价值。对于房屋生产者来说，要实现房屋商品的价值，就必须在房地产市场上销售；对于房屋消费者来讲，就必须到房地产市场去购买房屋。因而房地产市场是为了满足房屋商品的流通和交换而存在的。

商品在流通过程中，在很大程度上实现它的价值取决于当时市场的状况。房地产市场是合理确定房地产价格的经济机制，是评价房地产经济活动价值的重要尺度。这种对市场客体价值的评价，可以实现对供需双方行为的合理引导。

(2) 信息反馈功能

房地产市场信息是反映房地产市场动态、情报、消息、指令及信号的总称。房地产市场信息流转是经济利益的外在表现，是有目的的网络系统，可以将房地产信息传导给生产者和消费者。

房地产市场作为房地产商品交换的整个领域，融各种关系于一体，可以集中、及时、全面地反映房地产经济运转的动态情况，反映房地产的供求信息，并将这些信息反馈给生产者和消费者，供需双方可以依据反馈信息调整自己的决策和行为，有利于房地产市场主体正确确定自己的行为，有利于房地产市场的正常运行。

(3) 激励功能

房地产市场的激励功能突出体现在市场竞争中，房地产市场为生产者提供了一个公平的竞争环境。企业为了在市场竞争中处于有利地位，就必须采用新的技术设备，加大投资，提高劳动生产率，降低成本，加强管理，达到提高企业经济效益和竞争能力的目的。

房地产市场的激励功能还体现在对消费者的合理引导上，随着人们的物质文化和生活水平的提高，引发了居民和社会团体对房屋消费层次的升级，对商品房屋的多种需求。良好的房地产市场运行机制能够合理引导消费，使得消费结构呈现多层次，需求趋向多元化。

(4) 调节功能

首先，房地产市场具有利益调节的功能，它是以市场价格的变化为杠杆，来调节各主体利益分配及再分配。它依赖于房地产市场对价值规律的自觉运用，并通过对房地产价格机制的良好调控加以实现。

其次，房地产市场还具有自动调节供求的功能，它反映价格与供给、需求之间的有机联系，调节房地产市场供求。通常来看，当价格提高时，供给增加，需求减少；当价格下跌时，供给减少，需求增加。