



辽宁省“十二五”普通高等教育本科省级规划教材

房地产开发与管理系列经典教材

房地产投资分析

Real Estate Investment Analysis

(第二版)

刘宁 周琳 主编

2015年版



大连理工大学出版社

房地产开发与管理系列经典教材

房地产投资分析

(第二版)

刘宁 周琳 主编

Real Estate Investment Analysis



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资分析 / 刘宁, 周琳主编. — 2 版. — 大连 : 大连理工大学出版社, 2015. 5

房地产开发与管理系列经典教材

ISBN 978-7-5611-9819-3

I. ①房… II. ①刘… ②周… III. ①房地产投资—投资分析—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 087915 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail: dulp@dulp. cn URL: <http://www.dulp. cn>

大连理工印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:170mm×240mm 印张:23 字数:490 千字

2009 年 2 月第 1 版 2015 年 5 月第 2 版

2015 年 5 月第 1 次印刷

责任编辑:邵 婉

责任校对:阳 洋

封面设计:波 朗

ISBN 978-7-5611-9819-3

定 价:40.00 元

房

地产开发与管理

系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏笔画为序)

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

李闰岩 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

丛书序

1987年,我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点,在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里,中国的经济取得了举世瞩目的快速增长,房地产业的发展速度也明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30多年的今天,随着中国社会主义市场经济的发展,随着房地产市场日趋成熟,中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争,政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者的领导力及执行力,已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战,这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论,必须关注中国特色的提升与完善,必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水

平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产开发与管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向我国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理和房地产开发与管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产经营管理、房地产开发与管理、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣
2011 年 8 月

第二版前言

房地产是人类赖以生存和生活的基本条件,是经济活动的基础和载体。我国房地产业不仅在社会经济系统中起到基本载体的作用,还是国民经济发展的主要支柱产业之一。伴随着房地产业的飞快发展,其发展过程中存在的问题也逐渐暴露。为保障民生问题,各级政府在完成住房的社会保障功能上付出了较大的努力。多年来,我们总是从市场环境演变的角度,本着尊重历史、直面现实、着眼未来对中国房地产的差异性做一个描述,强调我国市场的特殊性不仅来自文化差异,更来自制度环境的差别。

房地产业能够为国民经济带来高额的附加值和为投资者带来丰厚的利润,从而成为投资热点。房地产投资能够为国家增加巨额财政收入,是国家财富的重要组成部分。房地产投资机会所带来的收益和获得这些收益的市场环境和时间各不相同,而且这些投资的风险水平也存在明显差异,投资者必须从中进行谨慎的选择。中国房地产市场与全球其他市场相比更特殊、更复杂,也更具有挑战性。

我国独特的土地产权关系以及利益分配方式,以及中央政府与地方政府在房地产业发展的问题上的多层次多方位博弈,使我国房地产市场发展错综复杂并难以预测。近年来,许多中外公司在中国房地产市场的实践,又为丰富这个主题提供了更进一步的思考和答案。房地产投资是一项复杂的事物,它要求法律、金融、所得税和房地产实物学等几门综合学科作为从业的知识背景。在现实背景上“立足国情”去探讨房地产开发与管理具有特殊的意义和价值。无论是房地产开发投资还是房地产置业投资,或者是政府管理部门对房地产业实施宏观管理,都要研究市场,把握信息,其决策的关键在于把握房地产市场供求关系的变化规律。

沈阳建筑大学房地产研究所多年来一直从事房地产领域的教学和科研工作,完成了大量的国家、省部级科研课题,取得的研究成果为国家和区域房地产业的宏观调控起到了重要的指导作用。同时与多家房地产开发企业建立了长期的合作关系,完成了百余份针对房地产市场、房地产开发项目的咨询报告、可行性研究报告等研究成果,培养了一批懂理论、重实践的专家学者。我们通过对近几年房地产政策的变更和投资环境的改变以及读者的需求进行了这次新版教材的编写,对前一版教材中的内容进行了适当的增减、融合和分解。与第一版相比,本版更加面向实际操作,每章增加了全新的案例。

本书可作为高等院校房地产开发与管理、工程管理、物业管理等相关本专科专业的学生用书,并可以作为参加注册房地产估价师、注册房地产经纪人、注册物业管理师、注册咨询工程师等职业资格考试参考书,也可供房地产投资咨询人员参考使用,更可以作为个人投资房地产的重要参考书。

本书由沈阳建筑大学刘宁、周琳主编,周秀丽协助主编做了文字校订工作。本书在编写过程中参考了国内外一些已出版和发表了著作和文献,吸取和采纳了一些经典的和最新的实践及研究成果,在此表示衷心感谢。由于编者水平及视野有限,定有不足和疏漏之处,恳请广大专家和读者提出意见和建议,以便今后更加完善。

编者
2015年4月

第一版前言

房地产是人类赖以生存和生活的基本条件,是经济活动的基础和载体。房地产业是从事房地产开发经营管理和服务的产业,以房地产商品作为对象,直接影响社会生产生活的诸多方面。房地产业不仅在社会经济系统中起到基本承载体的作用,还在国民经济活动中联结生产和生活活动,是国民经济发展的主要支柱产业之一。房地产业能够为国民经济带来高额的附加值和为投资者带来丰厚的利润,从而成为投资热点。房地产投资能够为国家增加巨额财政收入,作为投资成果的房地产也是国家财富的重要组成部分。

房地产投资活动的主体是房地产开发商,他们作出的房地产开发投资决策科学与否,对市场风险有很大影响。在社会主义市场经济条件下,房地产投资是投资者为了获得利润或资产增值,而将资本投入房产和地产的开发与经营中的经济行为。但一次非理性的房地产投资决策很可能导致一个房地产企业前功尽弃,决策者仅凭曾经取得过成功,就认为继续这么做也一定会再获成功,那是一种浪漫主义思维。

进入 21 世纪,由于房地产市场不规范、金融市场不完善、住房市场仍处于“短缺期”、地方政府“经营城市”片面追求发展使得房地产业利润颇丰。然而到了 2008 年,上海、深圳等房地产快速发展的地区,房地产销售量、价格等指标出现了下降的趋势。当年的香港房地产价格持续飞涨,人们疯狂购置房产投资,形成了严重的房地产投资泡沫。亚洲金融危机后,香港楼价从 1997 年的最高峰开始持续下跌,至 2003 年来已累计下跌 65%,港人财富蒸发了两万两千多亿,平均单个业主损失 267 万港币,负资产人数高达 17 万人……由于房地产业的长周期、高投入和较高的政策风险,使得开发商在投资或开发过程中面临极大的不确定性。所以,尽管房地产开发投资会获得巨额收益,但与之相伴的是高度不确定性与高风险性。

“定而后能静,静而后能安,安而后能虑,虑而后能得。”高度不确定的房地产开发市场呼唤科学的投资理念,作为决策者,最需要保持的是清醒的头脑和认识,只有进行科学、合理的投资分析,才能实现投资项目的预期目标。为此,针对房地产开发项目的投资分析具有重要的实践指导意义。

沈阳建筑大学房地产研究所多年来一直从事房地产领域的教学和科研工作,完成了大量国家、省部级研究课题,取得的研究成果为房地产业的宏观调控起到了重要的指导作用。同时与多家房地产开发企业建立了长期的合作关系,完成了数十份针对房地产市场、房地产开发项目的咨询报告、可行性研究报告等研究成果,培养了一批懂理论、重实践的专家学者。

为了适应教学、进修考试、项目咨询等方面的需要,我们编写了本书。本书具有三个基本特点:一是内容新,主要依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版),分析了最新的房地产投资分析相关政策与评价指标的变化,还包括社会与环境评价等相关内容;二是实用性强,注重投资分析方法与我国房地产投资实践紧密融合,并且加入了计算机在投资分析中的应用内容,可以极大地提高分析效率;三是重点突出,突出了房地产投资原理的论述,突出了经济评价方法与参数在房地产领域中的应用。

本书由沈阳建筑大学房地产研究所副所长刘宁同志任主编,负责总体策划、构思并统筹修订,由王静、薛立同志任副主编,参编人员还包括:王琳洁、王欢、周健、郑诗文和李美玲等同志。全书共分13章,编写分工如下:第1章(刘宁)、第2章(王静、王琳洁、李美玲)、第3章(刘宁、周健)、第4章(王静)、第5章(王琳洁、刘宁)、第6章(薛立)、第7章(刘宁、薛立)、第8章(薛立)、第9章(王静)、第10章(王静)、第11章(郑诗文)、第12章(王欢)、第13章(周健、刘宁)。在本书写作过程中,得到了沈阳建筑大学管理学院院长刘亚臣教授的深切关心和热情帮助,他多次参与本书的讨论,提出中肯的建议,并督促本书的最终完成,在此对刘老师表示深深的谢意。

本书可作为高等院校房地产经营管理、工程管理、物业管理等相关本专科专业的学生用教材,并可以作为参加注册房地产估价师、注册房地产经纪人、注册物业管理师、注册咨询工程师等执业资格考试参考书,也可供房地产投资咨询人员参考使用,更可以作为个人投资房地产的重要参考。

在编写本书的过程中,我们参阅了大量专业资料、著作和论文,在此向这些专家学者表示诚挚的谢意。对于本书的不当之处,恳请读者和同仁给予批评和指正,共同为我国房地产投资分析工作做出贡献。

编者

2008年12月

目 录

第1章 概 论	1
1.1 投资与房地产	2
1.2 房地产投资分析概述	12
1.3 房地产投资的产生与发展	18
第2章 房地产投资分析的基本原理	23
2.1 现金流量与资金的时间价值	24
2.2 房地产市场四象限模型	32
2.3 其他决策理论	40
第3章 房地产投资类型选择	53
3.1 概述	54
3.2 住宅投资分析	56
3.3 商业地产投资分析	61
3.4 写字楼投资分析	66
第4章 房地产投资环境与市场分析	71
4.1 房地产投资环境分析	72
4.2 房地产市场调查	80
4.3 房地产市场预测	89
4.4 A市房地产市场研究报告	94
第5章 房地产投资项目选址与建设方案	99
5.1 住宅选址	100
5.2 商业地产选址	105
5.3 写字楼选址	112

5.4	建设方案	114
5.5	案例分析	122
第 6 章	房地产投资估算与融资方案	131
6.1	房地产投资估算	132
6.2	房地产融资方案分析	142
6.3	资金成本分析	150
6.4	案例分析	155
第 7 章	房地产投资财务分析	159
7.1	概述	160
7.2	财务效益与费用估算	162
7.3	房地产投资财务分析指标	174
7.4	房地产投资项目偿债与财务生存能力分析	185
7.4	案例分析——D 项目的财务分析	196
第 8 章	房地产投资风险分析	203
8.1	风险概述	204
8.2	房地产投资风险识别	209
8.3	房地产投资风险估计与评价	214
8.4	房地产投资风险管理	226
8.5	案例分析	230
第 9 章	房地产投资组合与方案选择	235
9.1	概述	236
9.2	房地产投资组合理论模型	238
9.3	房地产投资方案的选择	243
9.4	案例分析	257
第 10 章	房地产投资社会影响评价	263
10.1	概述	264

10.2	房地产投资社会影响评价的内容与方法	270
10.3	房地产投资社会影响评价报告的编写规范 ...	284
10.4	案例分析——H 项目社会稳定风险评估报告 ...	289
第 11 章	房地产投资项目环境影响评价	295
11.1	概述	296
11.2	环境影响评价的法规体系与资质管理	301
11.3	环境影响评价的技术方法	307
11.4	案例分析——L 项目环境影响评价	321
第 12 章	EXCEL 在房地产投资分析中的应用	329
12.1	Excel 简介及其基本操作	330
12.2	常用公式与函数	333
12.3	房地产投资分析 Excel 计算演示	340
参考文献		354

第1章

概 论

导读：

本章介绍了投资与房地产的基本概念及分类,房地产投资的概念、特点、分类与作用,着重对房地产投资分析的概念及目标和任务进行了介绍,论述了房地产投资分析的内容。本章最后对国内外房地产投资的产生、发展进行了概括。

通过对本章的学习,要了解房地产投资分析的发展状况,熟悉房地产投资涉及的相关概念,对房地产投资分析有一个初步的认识。

1.1 投资与房地产

1.1.1 投资的概念与分类

1. 投资的概念

投资是指经济主体(政府、企业、个人)以获得未来资产或货币增值为目的,预先垫付一定量的货币与实物,持有或经营某项资产的经济行为。简单说来就是买入可增值的东西。投资要素包括投资主体、投资目的、投资方式和投资行为过程。随着生产力的发展,投资活动的类型趋向多样化。

投资有时也指用来投资的资金或物资价值对象。

2. 投资的分类

(1) 直接投资与间接投资

按投资与获得收益的方式不同,投资可分为直接投资和间接投资。

直接投资是将资金直接投入到实业中,通过购买、生产、销售实物商品而获得投资收益。例如投资建厂、开发商品房等。

间接投资是将资金投放到金融市场上,通过收取股票股利、债券利息或获得资本利得而获得投资收益。在间接投资中,投资者得到的是利息或股利,经营者得到的是经营利润。货币持有者通过购买证券(如政府和公司的债券、公司股票等),转移了资本的使用权,将货币资本转化为证券所有权。间接投资人不直接运用这些资本从事生产经营。

直接投资所取得的资产一般为实物资产,而间接投资则取得金融资产。

(2) 固定资产投资和流动资金投资

按照投资期的长短不同,投资可分为固定资产投资和流动资金投资。

固定资产投资是指形成企业固定资产、无形资产和递延资产等的投资。所谓固定资产是指使用年限超过一年、单价在规定标准以上,且在使用中保持其物质形态不变的资产。包括房屋、建筑物、机器设备、电子设备、运输设备及其他设备等。无形资产是指可以为企业长期带来效益,却没有实物形态的资产,包括商标权、商誉、专利权、非技术专利、著作权、土地使用权等。递延资产是指不能全部计入当年损益,而应在以后若干年度内分期摊销的有关资本性支出,包括开办费、租入固定资产的改良支出、固定资产的大修理支出等。

流动资金投资是指为了维持企业生产经营而投入的必要周转资金。流动资金

是指流动资产与流动负债的差额。流动资产是指为了维持企业正常生产所需要的周转资金和存货,包括各种必要的现金、存款、应收及预付款项和存货。流动负债仅指正常生产情况下平均的应付账款。一般的流动资产的定义,除上述的最低需要的流动资产外,还包括生产经营活动中新产生的盈余资金。一般的流动负债的定义,除上述的应付账款外,还包括短期借款,即为解决流动资金不足而投入的、需要在1年内或长于1年的一个经营周期内偿还的银行借款。

(3)其他分类方法

按照投资项目性质的不同,可以分为基本建设投资和更新改造投资。

按照投资来源和主体不同,可以分为政府投资、企业投资、银行投资、个人投资和外商投资等。

按照投资对经济的作用不同,可以分为生产性投资和非生产性投资。

按照投资风险的大小不同,可以分为风险投资和安全投资。

按照投资项目的生产要素构成不同,可以分为劳动密集型产业投资、资金密集型产业投资和技术密集型产业投资。

按照投资项目的产业不同,可以分为农业投资、工业投资、商业投资。

按照投资项目的空间尺度不同,可以分为宏观投资、中观投资和微观投资等。

1.1.2 房地产的概念、特征与分类

1. 房地产的概念

房地产是以土地和固着于土地之上的房屋设施为主要物质形态的财产及权益。但其概念有狭义和广义之分。

狭义房地产是指房屋和房屋所占用的土地,即只有土地和房屋结合在一起时,才能称为房地产,未建有房屋的土地,只能叫地产,不能叫房地产。

广义房地产包括地产和房产,但并不是说,只有房产和地产合为一体时,才能称为房地产,单纯的土地也可以称为房地产,是房地产的一种存在形态。

房地产对于经济发展具有较强的敏感性和一定的超前性。它包含四层含义:

(1)房地产以土地和房屋设施作为其存在的物质形态。房地产是属于经济范畴的一种特殊形态的财产,属于财富积累的一种形式。

(2)房地产涉及的权属关系。产权的让渡、分割、继承、抵押等构成房地产经济活动的基本内容,在不同的所有制条件下,其权属关系各不相同。

(3)房地产产权为不同所有者占有。在发达市场经济条件下,必然引发对权益的追求和实现,从而产生各种经营活动和商业行为。

(4) 房地产以其不能做物理运动为基本特征,因此也称为不动产。在各种不同的社会形态中,房地产始终是人类赖以生存和生活的基本条件,是一切经济活动的基础和载体。

需要说明的是,房地产是我国独有的概念,国际上一般称之为不动产(Real Estate)。所谓不动产是指不能移动的物,移动后会改变原来的性质、形状和失去原有的价值。如土地、建筑物和构筑物等,其法律意义在于,不动产产权转移时,必须到国家指定的机关进行登记,其转移才具有法律效力。在我国香港,房地产又称为物业,香港人对物业的解释是“物业是单元性不动产,一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业,故物业可大可小,大物业可分割为小物业。”

2. 房地产的特征

(1) 位置固定性、个别性。土地具有不可移动性,房屋定着于土地之上,也不可移动。房地产位置固定性派生出房地产的个别性,即没有两宗完全相同的房地产。该特性决定了房地产供给和需求的区域性,因此,房地产不存在统一的市场价格。

(2) 使用长期性。土地具有不可毁灭性,具有永恒的使用价值(尤其是建筑用地),房屋一经建成,其使用年限一般可达数十年至上百年。因此,房地产可长期为人们使用。

(3) 投资大量性。房地产开发建设需巨额投资,在我国大城市,每平方米(建筑面积)的土地价格(楼面地价)少则数百元,多则数千元,甚至上万元,房屋的建筑安装工程造价也很昂贵。

(4) 保值增值性。随着社会经济的发展和人口的不断增加,房地产需求不断增长,而房地产供给量(特别是土地供给量)是有限的,因此,房地产价格总体呈上涨趋势,使其具有保值增值性。

(5) 价格易受周围环境影响。房地产价格除与其自身质量有关外,主要取决于其位置和周围环境,受邻近房地产用途和功能等多方面的影响。

3. 房地产的分类

(1) 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,如廉租房、经济适用房、普通住宅、高档住宅、别墅、宿舍等。

② 商业类房地产,主要包括各种商店、超级市场、购物中心、批发市场等。

③ 旅店类房地产,主要包括各类宾馆、酒店、度假村、招待所等。

④ 餐饮类房地产,主要包括酒楼、美食城、快餐店、火锅城、烧烤店等。

⑤ 金融用房地产,主要包括银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券公司、保险公司、财务公司等。