

注册执业资格考试考点一本通系列



全国**房地产估价师**执业资格考试

考点一本通

房地产开发 经营与管理

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

超值赠送

环球网校学习卡 40元

一考通在线试题下载 40元

中国建材工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通

房地产开发经营与管理

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通. 房地产开发经营与管理/注册执业资格考试考点一本通编写组编写. —北京:中国建材工业出版社, 2007. 5
ISBN 978-7-80227-264-4

I. 全... II. 注... III. ①房地产—价格—评估—中国—资格考核—自学参考资料②房地产—开发—中国—资格考核—自学参考资料③房地产—经济管理—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 043191 号

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通 房地产开发经营与管理

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地址:北京市西城区车公庄大街6号

经销:全国各地新华书店经销

印刷:北京通州京华印刷制版厂

开本:787mm×1092mm 1/32

印张:13

字数:337千字

版次:2007年5月第1版

印次:2007年5月第1次

书号:ISBN 978-7-80227-264-4

定价:60.00元(全四册)

网上书店:www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

前言

随着资格制度的日益完善,资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册资格考试,我们特组织了国内一批具有高理论水平的资深专家、教授,以及一些多次参与资格考试培训辅导、具有丰富命题经验的教师组成了编写委员会。在成功推出《全国注册资格考试指定用书配套辅导系列教材》和《一考通命题预测试卷系列》之后,应广大读者的强烈要求,又专门成立了注册资格考试考点一本通专家组,编写了“考点一本通系列”丛书。

本书是“考点一本通系列”之《全国房地产估价师资格考试考点一本通》。本书共有四分册,分别为《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价相关知识》。其主要特色有:

1. 严格按照最新的全国房地产估价师资格考试大纲的要求编写,既突出考试重点又兼顾命题所涉及的知识面。

2. 本套丛书是由国内众多资深的注册工程师、高级工程师以及众多专家学者博采众长,融合提炼,共同打造的精品图书,内容极具权威性。

3. 汇集了考试大纲所涉及的所有重点内容,考生可快速查阅全部考核点,在解答习题时使用更是得心应手。

4. 一考通在线(www.yikaotong.com)将随时为考生提供各种配套资料作为本套丛书的补充,使考生能及时获取各种考试资料。

本系列丛书由一批具有丰富注册资格考试研究、命题

等经验的专家学者精心编写,主要编写人员有:白鸽、罗玉娟、吴志武、杨静琳、杜海龙等,其他参编人员有郑大勇、瞿义勇、王景文、刘超、刘亚祯、胡立光、卜永军、陈爱莲、杜翠霞、韩晓芳、冀珍英、梁贺、彭顺、秦付良、孙燕鹏、唐海彬、王建龙、文丽华、王可、吴成英、岳永铭、张彦宁、赵红杰、钟建明、刘岩、沈杏、杜兰芝、崔岩、黄泰山、吴丽娜、王刚领、徐晶、孙森、武志华、罗宏春、杨小方、莫骄等,在此向这些作者表示衷心的感谢!

为了给广大考生提供更好、更全面的帮助,“一考通在线”(www. yikaotong. com)还携手“环球职业教育在线”(www. edu24ol. com)共同推出了购书赠卡活动。凡购买本年度考试新书者均可免费获取一张超值学习卡,凭此卡考生可免费享受环球职业教育在线提供的40元超值网上辅导服务和一考通在线40元的试题下载服务。更多增值服务,敬请登陆网站查询。

相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您顺利通过考试。

注册执业资格考试考点一本通编写组

目 录

第一章 房地产投资与投资风险	(1)
考点一:投资	(1)
考点二:房地产投资	(4)
考点三:房地产投资的形式	(5)
考点四:房地产投资的利弊	(7)
考点五:房地产投资的风险	(9)
第二章 房地产市场及其运行规律	(13)
考点一:房地产市场概述	(13)
考点二:房地产市场结构与市场指标	(17)
考点三:房地产市场的特性与功能	(19)
考点四:房地产市场的运行规律	(21)
考点五:房地产市场中的泡沫与过热	(23)
考点六:政府对房地产市场的干预	(25)
第三章 房地产开发程序	(30)
考点一:房地产开发及主要程序	(30)
考点二:投资机会选择与决策分析	(30)
考点三:土地使用权	(31)
考点四:确定规划设计方案并获得规划许可	(31)
考点五:建设工程招标	(33)
考点六:开工申请与审批	(38)
考点七:建设过程中相关管理工作	(39)
考点八:房地产开发项目租售阶段物业销售形式	(40)
考点九:制定宣传与广告策略	(43)
第四章 房地产市场调查与分析	(44)
考点一:市场调查的步骤	(44)
考点二:市场分析的手段与方法	(45)
考点三:目标市场的细分	(46)
考点四:目标市场选择的模式	(48)
考点五:市场定位	(49)
考点六:竞争者分析	(50)
考点七:市场购买行为分析	(52)

考点八:房地产市场分析与产品功能定位	(57)
第五章 现金流量与资金时间价值	(58)
考点一:现金流量	(58)
考点二:资金时间价值	(59)
考点三:资金等效值与复利计算	(60)
第六章 经济评价指标与方法	(62)
考点一:效益和费用识别	(62)
考点二:经营收入、利润和税金	(63)
考点三:投资回收与投资回报	(64)
考点四:经济评价指标体系及各评价指标的概念及计算方法	(65)
第七章 风险与不确定性分析	(71)
考点一:房地产项目不确定性因素的分析	(71)
考点二:盈亏平衡分析	(72)
考点三:敏感性分析	(73)
第八章 房地产开发项目可行性研究	(74)
考点一:可行性研究概述	(74)
考点二:房地产开发项目策划与基础参数选择	(78)
考点三:房地产开发项目投资与收入估算	(80)
考点三:收入估算与资金筹措的方法	(82)
考点四:房地产开发项目财务报表	(83)
第九章 房地产金融与项目融资	(86)
考点一:房地产企业的权益融资与债务融资	(86)
考点二:房地产开发贷款与土地储备贷款的概念与特征	(87)
考点三:房地产抵押贷款的概念与类型	(88)
考点五:房地产开发贷款个人住房贷款的风险与风险管理措施	(91)
考点六:房地产项目融资的概念及融资方案的编制方法	(96)
考点七:金融机构对项目贷款审查的内容	(99)
第十章 物业资产管理	(101)
考点一:房地产资产管理的概念与所包括的内容	(101)
考点二:写字楼物业的分类方法与影响因素	(102)
考点三:写字楼租金的确定	(106)
考点四:写字楼物业的租约与租约谈判	(107)
考点五:零售商业物业管理	(109)
考点六:零售商业物业的租金	(112)
考点七:物业管理费用的测算与财务报告	(115)
考点八:收益性物业管理中的经营费用	(118)

第一章 房地产投资与投资风险

考点一：投资

投资的概念

项 目	内 容
投资的概念	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或实物,经营某项事业的经济行为。简单地说,投资就是为了获得可能的不确定的未来价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:①以资产为基础的投资定义;②以企业为基础的投资定义;③以交易为基础的投资定义。 (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资产和无形资产。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、债权等;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许权,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是: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

续表

项 目	内 容
投资的分类	(1) 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
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。一般来说,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。未来价值越过现在价值,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性

投资的作用

主要作用	内 容
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

续表

主要作用	内 容
投资是一个国家经济增长的基本推动力	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中国经济的影响,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,提出将住宅建设培养成为国民经济新的增长点。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。”
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
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
投资有利于一国的社会稳定和国际交往	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

考点二:房地产投资

房地产投资的概念、目的、物业类型

项 目	内 容
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或实物,直接或间接地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置业投资。由于房地产置业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了房地产开发投资的范围,所以中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
房地产投资的目的	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
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

房地产投资的特性

项 目	内 容
位置固定性或不可移动性	房地产的不可移动性,要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租客都具有吸引力。也就是说能使开发商通过开发投资获取适当的开发利润,使置业投资者能获取合理、稳定的经常性收益,使租客能方便地开展经营活动以赚取正常的经营利润并具有支付租金的能力
寿命周期长	房地产同时具有经济寿命和自然寿命。经济寿命是指在正常市场和运营状态下,房地产产生的收入大于运营费用,即净收益大于零的持续时间;自然寿命则是指房地产从地上建筑物建成投入使用开始,到建筑物由于主要结构构件和设备的自然老化或损坏而不能继续保证安全使用时止的时间。 应该指出的是,税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限,往往是根据国家的税收政策来确定的,并不一定与房地产的经济寿命或自然寿命相同
适应性	按照租客的意愿及时调整房地产的使用功能十分重要,这可以极大地增加对租客的吸引力。对置业投资者来说,如果其投资的房地产适应性很差,则意味着他面临着较大的投资风险
各异性	各异性是指房地产市场上没有两宗完全相同的房地产
政策影响性	政策影响性是指房地产投资容易受到政府政策的影响
专业管理依赖性	专业管理依赖性是指房地产投资离不开专业化的投资管理活动
相互影响性	相互影响性是指房地产价值受其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响。政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值

考点三:房地产投资的形式

房地产投资的形式

项 目	内 容
房地产投资的形式	房地产投资分为直接投资和间接投资两类。直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程,参与有关管理工作,包括从购地开始的开发投资和面向建成物业的置业投资两种形式。开发投资的投资者主要是赚取开发利润,风险较大但回报丰厚;置业投资的投资者则从长期投资的角度出发,希望获得收益、保值、增值和消费四个方面的收益

续表

项 目	内 容
房地产投资的形式	间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的证券市场的行为,间接投资者不需直接参与房地产经营管理工作。间接房地产投资的具体投资形式包括:购买房地产开发、投资企业的债券、股票,购买房地产投资信托公司(REITs)的股份或房地产抵押支持证券(MBS)等
房地产直接投资	(1)房地产开发投资是指投资者从购买土地使用权开始,通过在土地上的进一步投资活动,即经过规划和工程建设等过程,建成可以满足人们某种入住需要的房地产产品,然后将其推向市场进行销售,转让给新的投资者或使用,并通过这个转让过程收回投资、获取开发利润的过程。 房地产开发投资通常属于短期投资,它形成了房地产市场上的增量供给。当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租(如写字楼、公寓、别墅、仓储用房等)或经营(如商场、酒店等)时,短期开发投资就转变成了长期置业投资。 (2)房地产置业投资是指面向现有运行中的房地产,以获取物业所有权或使用权为目的的投资。其对象可以是开发商新竣工的商品房(市场上的增量房地产),也可以是旧有物业(市场上的存量房地产)。 房地产置业投资的目的一般有两个:一是满足自身生活居住或生产经营的需要,即自用;二是作为投资将购入的物业出租给最终使用者,获取较为稳定的经常性收入。这种投资的另外一个特点是在投资者不愿意继续持有该项物业资产时,可以将其转售给另外的置业投资者,并获取转售收益
房地产间接投资	(1)房地产企业债券和股票投资:为了降低融资成本,越来越多的大型房地产投资企业希望通过资本市场直接融资,以支持其开发投资计划。 (2)投资于房地产投资信托公司:房地产投资信托公司(REITs),是购买、开发、管理和出售房地产资产的公司。REITs 的出现,使得投资者可以把资金投入由专业房地产投资管理公司经营管理的房地产投资组合中,REITs 将其收入现金流的主要部分分配给作为投资者的股东,而本身仅起到一个投资代理的作用。 投资者将资金投入 REITs 有很多优越性:第一,收益相对稳定,因为 REITs 的投资收益主要来源于其所拥有物业的经常性租金收入;第二,REITs 投资的流动性很好,投资者很容易将持有的 REITs 股份转换为现金,因为 REITs 股份可在主要的证券交易所交易,这就使得买卖房地产投资信托基金的资产或股份比在市场上买卖房地产更容易

续表

项 目	内 容
房地产间接投资	按资产投资的类型, REITs 分为权益型、抵押型和混合型三种形式。 (3) 购买住房抵押支持证券: 住房抵押贷款证券化, 是把金融机构所持有的个人住房抵押贷款债权转化为可供投资者持有的住房抵押支持证券, 以达到筹措资金、分散房地产金融风险等目的。购买住房抵押支持证券的投资者, 也就成为房地产间接投资者。主要做法是: 银行将所持有的个人住房抵押贷款债权, 出售给专门设立的特殊目的公司 (SPC), 由该公司将其汇集重组成抵押贷款集合, 每个集合内贷款的期限、计息方式和还款条件大体一致, 通过政府、银行、保险公司或担保公司等担保, 转化为信用等级较高的证券出售给投资者。购买抵押支持证券的投资者可以间接地获取房地产投资的收益

考点四: 房地产投资的利弊

房地产投资之利

项 目	内 容
相对较高的收益水平	房地产开发投资中, 大多数房地产投资的股本收益率能达到 20% 的水平, 在有效使用信贷资金、充分利用财务杠杆的情况下, 该收益率甚至还会超过 100%。房地产置业投资中, 在持有期内获得每年 15%~20% 的股本收益率也是很平常的事。这相对于储蓄、股票、债券等其他类型的投资来说, 收益水平是相对较高的
易于获得金融机构的支持	由于可以将物业作为抵押, 所以置业投资者可以较容易地获得金融机构的支持, 得到其投资所需要的大部分资金, 包括商业银行、保险公司和抵押贷款公司等在内的许多金融机构都愿意提供抵押贷款服务, 这使得置业投资者有很大的选择余地。 金融机构通常认为作为抵押物的房地产, 是保证其能按期安全收回贷款最有效的方式。因为除了投资者的资信情况和自有资金投入的数量外, 房地产本身也是一种重要的信用保证, 且通常情况下房地产的租金收入就能满足投资者分期还款对资金的需要, 所以金融机构可以提供的抵押贷款比例也相当高, 一般可以达到 70%~90%, 而且常常还能为贷款者提供利率方面的优惠

续表

项 目	内 容
能抵消通货膨胀的影响	通货膨胀是反映一个经济体总体价格水平上涨水平的指标。研究通货膨胀对投资收益水平的影响时,通常将通货膨胀分为预期通货膨胀(expected inflation)和非预期通货膨胀(unexpected inflation)。有关研究成果表明,房地产投资能有效抵消通胀,尤其是预期通货膨胀的影响。 由于通货膨胀的影响,房地产和其他有形资产的重建成本不断上升,从而导致了房地产和其他有形资产价值的上升,所以说房地产投资具有增值性。又由于房地产是人类生活居住、生产经营所必需的,即使在经济衰退的过程中,房地产的使用价值仍然不变,所以房地产投资又是有效的保值手段
提高投资者的资信等级	由于拥有房地产并不是每个公司或个人都能做到的事,所以拥有房地产变成了占有资产、具有资金实力的最好证明。这对于提高置业投资者或房地产资产拥有者的资信等级、获得更多更好的投资交易机会具有重要意义

房地产投资之弊

项 目	内 容
变现性差	房地产被认为是一种非流动性资产,由于把握房地产的质量和价格需要一定的时间,其销售过程复杂且交易成本较高,因此它很难迅速无损地转换为现金。房地产的变现性差往往会使房地产投资者因为无力及时偿还债务而破产
投资数额巨大	不论是开发投资还是置业投资,所需的资金常常涉及几百万、几千万甚至数十亿元人民币,即使令投资者只支付 30% 的资本金用作前期投资或首期付款,也超出了许多投资者的能力。大量自有资本的占用,使得在宏观经济出现短期危机时,投资者的净资产迅速减少
投资回收周期长	除了房地产开发投资随着开发过程的结束在三至五年就能收回投资外,置业投资的回收期,少则十年八年,长则二三十年甚至更长,要承受这么长时间的资金压力和市场风险,对投资者资金实力的要求很高
需要专门的知识 and 经验	由于房地产开发涉及的程序和领域相当复杂,直接参与房地产开发投资就要求投资者具备专门的知识 and 经验,因此限制了参与房地产开发投资的人员的数量。置业投资者要想达到预期的投资目标,同样也对其专业知识和经验有较高的要求

考点五:房地产投资的风险

房地产投资风险的基本概念

项 目	内 容
风险的定义	从房地产投资的角度来说,风险可以定义为未来获得预期收益可能性的大小,完成投资过程进入经营阶段后,人们就可以计算实际获得的收益与预期收益之间的差别,进而也就可以计算获取预期收益可能性的大小
风险与不确定性	风险和不确定性有显著区别。风险的定义前面已经说过,它涉及到变动和可能性,而变动常常又可以用标准方差来表示,用以描述分散的各种可能收益与均值收益偏离的程度。一般来说,标准方差越小,各种可能收益的分布就越集中,投资风险也就越小。反之,标准方差越大,各种可能收益的分布就越分散,风险就越大。 但如果某事件具有不确定性,则意味着对于可能的情况无法估计其可能性。在这种情况下,对未来投资收益的估计就应该是定性的而非定量的。尽管有时人们会使用后悔值矩阵法或评分综合评价法等
风险分析的目的	风险分析是投资决策的重要环节,其目的是要帮助投资者回答下述问题: (1)预期收益率是多少,出现的可能性有多大? (2)相对于目标收益或融资成本或机会投资收益来说,产生损失或超过目标收益的可能性有多大? (3)预期收益的变动性和离散性如何?

风险的分类

项 目	内 容
系统风险	(1)通货膨胀风险。通货膨胀风险又称购买力风险,是指投资完成后所收回的资金与初始投入的资金相比,购买力降低给投资者带来的风险。由于所有的投资均要求有一定的时间周期,尤其是房地产投资周期较长,所以只要存在通货膨胀因素,投资者就要面临通货膨胀风险。当收益是通过其他人分期付款的方式获得时,投资者就面临着最严重的购买力风险。不管是固定利率借出一笔资金还是以固定不变的租金长期出租一宗物业,都面临着由于商品或服务价格上涨所带来的风险。以固定租金方式出租物业的租期越长,投资者所承担的购买力风险就越大

续表

项 目	内 容
系 统 风 险	(2)市场供求风险。市场供求风险是指投资者所在地区房地产市场供求关系的变化给投资者带来的风险。市场是不断变化的,房地产市场上的供给与需求也在不断变化,而供求关系的变化必然造成房地产价格的波动,具体表现为租金收入的变化和房地产价值的变化,这种变化会导致房地产投资的实际收益偏离预期收益。更为严重的情况是,当市场内结构性过剩(某地区某种房地产的供给大于需求)达到一定程度时,房地产投资者将面临房地产空置或积压的严峻局面,导致资金占压严重、还贷压力日增,这很容易最终导致房地产投资者的破产。
	(3)周期风险。周期风险是指房地产市场的周期波动给投资者带来的风险。正如经济周期的存在一样,房地产市场也存在周期波动或景气循环现象。房地产市场周期波动可分为复苏与发展、繁荣、危机与衰退、萧条四个阶段。当房地产市场从繁荣阶段进入危机与衰退阶段,进而进入萧条阶段时,房地产市场将出现持续时间较长的房地产价格下降、交易量锐减、新开建设规模收缩等情况,给房地产投资者造成损失。房地产价格的大幅下跌和市场成交量的萎缩,常使一些实力不强、抗风险能力较弱的投资者因金融债务问题而破产。
	(4)变现风险。变现风险是指急于将商品兑换为现金时由于折价而导致资金损失的风险。房地产属于非货币性资产,具有独一无二、价值量大的特性,销售过程复杂,其拥有者很难在短时期内将房地产兑换成现金。因此,当投资者由于偿债或其他原因急于将房地产兑换为现金时,由于房地产市场的不完备,必须使投资者蒙受折价损失。
	(5)利率风险。调整利率是国家对经济活动进行宏观调控的主要手段之一。通过调整利率,政府可以调节资金的供求关系、引导资金投向,从而达到宏观调控的目的。利率调升会对房地产投资产生两方面的影响:一是导致房地产实际价值的折损,利用升高的利率对现金流折现,会使投资项目的财务净现值减小,甚至出现负值;二是会加大投资者的债务负担,导致还贷困难。(利率提高还会抑制房地产市场上的需求数量,从而导致房地产价格下降)。
	(6)政策风险。政府有关房地产投资的土地供给政策、地价政策、税费政策、住房政策、价格政策、金融政策、环境保护政策等,均对房地产投资者收益目标的实现产生巨大的影响,从而给投资者带来风险。避免这种风险的最有效方法,是选择政府鼓励的、有收益保证的或有税收优惠政策的项目进行投资