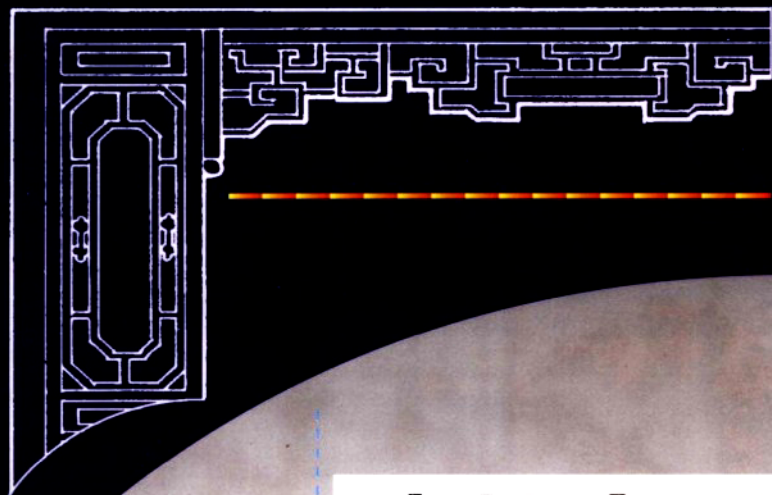
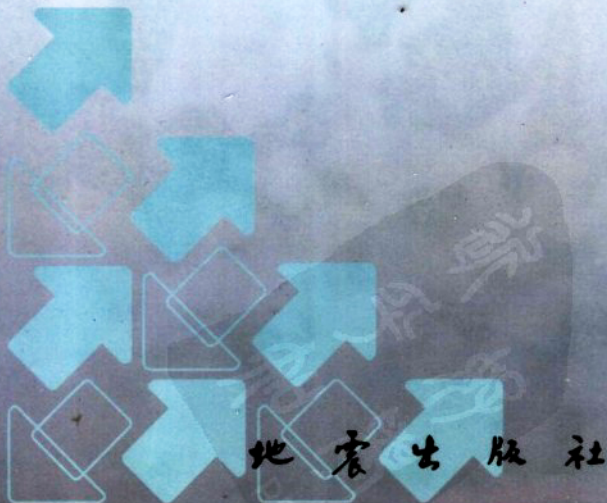




房地产开发项目 可行性研究与经济评价手册

◎主编 王伟宇 李淑同



地震出版社

房地产开发项目可行性研究与经济评价手册

(~~上~~卷)

王伟宇 李淑同 主编

地震出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发项目可行性研究与经济评价手册/王伟宇,李淑同主编. —北京:地震出版社, 2001.9

ISBN7-5028-1941-X

I. 房... II. ①王...②李... III. ①房地产—开发—可行性研究—手册②房地产—开发—经济评价—手册 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 053262 号

内容简介:本书内容包括五大部分:1. 房地产开发与市场预测;2. 房地产开发项目可行性研究;3. 房地产开发项目经济评价;4. 房地产开发项目可行性研究与经济评价综合案例分析;5. 房地产开发相关法律法规。本书内容丰富,既有理论又有实例,应用性强。既可供各类从事房地产开发公司的工作人员作为工具书使用,也可供大专院校房地产专业、城市经济专业、建筑专业的师生作为教材和参考书。

房地产开发项目可行性研究与经济评价手册

王伟宇 李淑同 主编

责任编辑:陈晏群

出版发行:地震出版社

北京民族学院南路9号

邮编:100081

发行部:68423031 68467993

传真:68423031

门市部:68467991

传真:68467972

总编室:68462709 68423029

传真:68467972

E-mail: seis@ht.rol.cn.net

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京兴风京华印刷厂

版(印)次:2001年9月第一版 2001年9月第一次印刷

开本:787×1092 1/16

字数:2470千字

印张:96.5

印数:0001~2000

书号:ISBN 7-5028-1941-X/TU·150(2492)

定价:580.00元

版权所有 翻印必究

本书编委会

主 编	王伟宇	李淑同		
副 主 编	王世涛	王家同	张坤宇	
编 委	金延平	张泽忠	明延平	于维栋
	孙树平	段瑞春	赵玉海	李临西
	裴夏生	朱 海	王伟忠	赵一平
	张志宏	唐 涛	刘 砺岩	丁雪伟
	武毅勇	梁春满	刘向东	潘卫东
	何国庆	王华林	丁 杰	左 丁
	陈友良	徐建忠	韩丽宣	邱晓玲
	刘宇明	黄清波	黄建伟	李小明

前 言

房地产开发是指在依法取得土地使用权后,对地上、地下基础设施和房屋进行的综合开发与配套建设,是一种商品生产行为。房地产开发作为国民经济中基础性、先导性的产业迅速成为我国国民经济的支柱产业之一,并逐步走上了商品化、市场化和规范化的道路。

房地产项目的可行性研究是房地产开发过程中首要的最基本的重要步骤,是房地产开发项目在投资前的决策研究。通过对开发项目的全面分析、论证、多方案的比较和评价,从而保证其技术可行,经济合理,效益显著,可有效地减少投资决策的盲目性,提高房地产资本的产出和促进城市土地的合理利用,使房地产市场健康稳步地发展。

对开发项目的必要性,实施项目的外部条件,项目选址、规模、企业的投资能力,项目实施方式,生产经营周期,项目的效益率等,都需要进行周密的调查研究和分析,这一调查研究和分析的过程称之为可行性研究过程。

开发项目经济评价是可行性研究的核心,贯穿于可行性研究的全过程。它的最终目的是根据国民经济发展战略和城市发展规划的要求,在做好产品市场需求预测和工程技术研究的基础上,计算开发项目投入的费用和产出的效益,通过方案比较,对拟开发项目经济可行性和合理性进行分析论证,作出全面的经济评价,为投资决策提供依据。

为满足培养高素质房地产人才的要求,本文的编写从理论和实

际相结合的角度出发,内容充实、论述清晰,架构完整,观点创新,落笔深刻,可以作为房地产专业、城市经济专业、建筑专业的本科教材或参考书使用,也可以作为从事房地产开发和经营事务人员的指导书籍。本书分为上下两卷出版。

在本书的编写过程中,各有关单位在人力、财力上给予了大力支持,为编著工作的顺利进行创造了良好的条件,在此深表感谢!

本书由许多同志编写,犹如一个庞大的系统工程,限于经验和水平,难免疏漏和不足之处,欢迎读者提出宝贵意见。

本书编委会

2001年8月 北京清华大学

目 录

第一篇 房地产开发与市场预测

第一章 房地产开发投资总论	(3)
第一节 房地产与房地产业	(3)
一、房地产及其特性	(3)
二、房地产类型	(4)
三、房地产业	(6)
第二节 房地产开发	(8)
一、房地产开发与社会经济发展	(8)
二、房地产开发的特点及分类	(10)
三、房地产开发工作的程序、参与者和人员素质	(13)
第三节 房地产投资	(16)
一、房地产投资的概念	(16)
二、房地产投资的特点	(16)
三、房地产投资的方式	(17)
四、房地产投资的构成	(22)
五、房地产投资与社会经济发展	(24)
六、影响房地产投资的经济因素	(25)
七、房地产投资周期	(26)
第四节 我国房地产开发投资基本现状	(27)
一、我国房地产投资与开发基本现状综合分析	(27)
二、我国房地产投资与开发存在的问题及成因分析	(41)
三、我国房地产投资与开发对策研究	(43)
第五节 房地产制度	(44)
一、房地产法制建设	(45)

二、中国房地产制度的改革	(46)
三、房地产行政管理体制	(49)
第六节 国际服务贸易总协定与中国房地产	(50)
一、概述	(50)
二、GATS 与中国不动产服务	(52)
三、GATS 与中国对外建筑服务	(58)
第二章 房地产市场	(70)
第一节 市场的含义、特征及作用	(70)
一、市场的含义	(70)
二、市场的特征及作用	(70)
三、市场环境	(72)
第二节 房地产市场结构	(73)
一、房地产市场的基本特征	(73)
二、不完全竞争的市场结构	(74)
三、不完全竞争条件下的房地产价格问题	(75)
第三节 房地产市场的功能和作用	(82)
一、房地产市场的功能	(82)
二、房地产市场在市场体系中的地位 and 作用	(83)
第四节 房地产市场体系	(85)
一、房地产市场体系结构	(85)
二、房地产一级、二级和三级市场的特点和运行	(88)
第五节 房地产市场的运行机制与宏观调控	(92)
一、市场机制	(92)
二、计划机制	(95)
三、房地产市场的宏观调控	(96)
第三章 房地产市场的调查与预测	(100)
第一节 房地产市场的调查概述	(100)
一、房地产市场调查的意义	(100)
二、房地产市场调查的种类	(100)
三、房地产市场调查的一般步骤	(102)
四、房地产市场调查的内容	(104)
第二节 房地产市场预测概述	(106)
一、预测的概念及房地产市场预测的作用	(106)
二、房地产市场预测的特点	(107)
三、房地产市场预测的原则	(107)

四、房地产市场预测的分类	(107)
五、房地产市场预测的内容	(108)
六、房地产市场预测的要素	(109)
第三节 房地产市场预测的基本程序	(111)
一、准备阶段	(111)
二、实施阶段	(112)
三、提交预测报告阶段	(113)
第四节 定性预测方法	(114)
一、个人判断法	(114)
二、专家预测法	(114)
三、相互影响分析法	(115)
四、定性预测结论的形成方法	(116)
第五节 定量预测方法	(119)
一、因果分析法	(119)
二、时间序列分析法	(133)
第六节 房地产投资周期的分析与预测	(144)
一、房地产投资周期及阶段性特征	(144)
二、房地产投资周期形成的原因	(147)
三、预测房地产投资周期的参考指标	(149)
第四章 房地产市场细分	(154)
第一节 房地产市场细分的概念及意义	(154)
一、市场细分概念的形成	(154)
二、房地产市场细分的概念、特点及作用	(155)
第二节 房地产市场细分的程序与原则	(157)
一、房地产市场细分的原则	(157)
二、房地产市场细分的程序	(158)
第三节 房地产市场细分的标准及细分变数	(160)
一、房地产市场细分的标准	(160)
二、住宅市场的细分变数	(160)
三、生产营业用房市场细分变数	(164)
第四节 房地产目标市场的选择	(166)
一、目标市场及其条件	(166)
二、房地产目标市场的范围战略与选择策略	(166)
三、目标市场选择策略的影响因素	(169)
四、选择目标市场的程序	(169)

第五章 中国农村房地产开发与海外房地产开发	(173)
第一节 农村房地产开发概述	(173)
一、农村房地产开发的特点	(173)
二、农村房地产开发的原则	(174)
三、农村房地产开发的基本要素	(175)
第二节 海外房地产立法和政策	(176)
一、房地产立法	(176)
二、房地产政策	(177)
第三节 海外城乡土地开发与管理	(178)
一、土地利用规划	(178)
二、土地权属管理	(180)
三、土地价格与税收	(180)
第四节 美国房地产开发及其政策概述	(182)
一、房地产开发	(182)
二、土地管理制度	(183)
三、住宅市场管理	(183)
四、抵押贷款购房	(184)
第六章 引进外资开发房地产	(185)
第一节 概述	(185)
一、引进外资开发房地产的种类	(185)
二、引进外资开发房地产的环境	(185)
第二节 我国引进外资开发房地产的基本情况	(186)
一、房地产开发的两类情况	(186)
二、投资环境现状及前景分析	(187)
第三节 引进外资开发房地产的有关法律和法规	(188)
一、综合性法律法规	(188)
二、中央颁布或通过的涉外法律和法规	(188)
三、地方性规定	(188)
第四节 引进外资开发房地产的形式	(189)
一、中外合资开发房地产	(189)
二、中外合作开发房地产	(190)
三、外资企业开发房地产	(190)
第五节 引进外资开发房地产的方式和审批程序	(191)
一、引进外资开发房地产的方式	(191)
二、引进外资开发房地产的审批程序	(191)

第二篇 房地产开发项目可行性研究

第一章 房地产开发项目可行性研究概述	(195)
第一节 影响房地产开发项目经济效益的基本因素	(195)
一、政策因素	(195)
二、房地产市场因素	(196)
三、资源供给因素	(196)
四、企业管理因素	(198)
第二节 房地产开发项目可行性研究的内容与步骤	(198)
一、可行性研究的概念	(198)
二、房地产开发项目可行性研究的作用	(199)
三、房地产开发项目可行性研究的内容	(199)
四、房地产开发项目可行性研究的阶段	(200)
五、房地产开发项目可行性研究的程序	(201)
六、房地产开发项目可行性研究的影响因素	(203)
第二章 房地产开发项目的投资环境分析	(207)
第一节 投资环境概述	(207)
一、投资环境	(207)
二、投资环境的分类	(207)
第二节 房地产开发项目投资环境要素	(208)
一、社会环境要素	(208)
二、政治环境要素	(209)
三、文化环境要素	(210)
四、经济环境要素	(210)
五、法律环境要素	(210)
六、自然环境要素	(211)
七、基础设施环境要素	(211)
第三节 房地产开发项目投资环境评价	(211)
一、投资环境评价的原则和标准	(211)
二、投资环境评价方法	(213)
第四节 房地产开发项目投资环境案例分析	(221)

第三章 房地产开发项目的投资风险分析	(231)
第一节 风险的概念与特征	(231)
一、风险的基本概念	(231)
二、风险的特征	(232)
三、风险的效应	(233)
第二节 房地产开发项目的投资风险	(235)
一、房地产投资风险的形式	(235)
二、房地产开发投资与风险的关系	(237)
三、房地产投资风险分析的作用	(244)
四、如何对待房地产开发投资风险	(244)
第三节 房地产开发项目投资风险识别	(245)
一、风险识别的方法	(246)
二、房地产投资风险因素分析	(247)
三、不同房地产市场的风险程度分析	(275)
第四节 房地产开发项目投资风险分析的方法	(279)
一、盈亏平衡分析法	(279)
二、敏感性分析法	(285)
三、概率分析法	(289)
四、房地产投资风险预测	(302)
五、房地产投资风险评价	(307)
第五节 房地产开发项目投资风险管理	(312)
一、风险管理对策的种类	(312)
二、风险管理对策的选择	(313)
三、风险管理的实施与评估	(314)
第六节 房地产开发项目投资组合战略	(315)
一、房地产投资开发的多样化战略	(315)
二、房地产投资开发的合理组合策略	(315)
第七节 房地产开发项目投资风险分析案例	(318)
一、A 方案	(318)
二、B 方案	(319)
三、C 方案	(319)
第四章 房地产开发项目的财务分析	(321)
第一节 房地产开发项目财务分析的概念、方法及程序	(321)
一、房地产开发项目财务分析的概念	(321)
二、房地产开发项目财务分析的方法	(321)

三、房地产开发项目财务数据估算的原则及程序	(324)
第二节 房地产开发项目财务分析指标	(326)
一、反映盈利能力的指标	(326)
二、反映项目清偿能力的指标	(337)
第三节 房地产开发项目财务预测的内容	(340)
一、投资成本	(340)
二、租售收入及税金	(342)
三、经营成本	(343)
四、租售利润	(343)
第四节 房地产开发项目财务分析基本报表	(344)
一、现金流量表	(344)
二、损益表	(346)
三、资金来源与运用表	(349)
四、资产负债表	(350)
第五节 房地产开发项目财务分析案例	(352)
一、某建设项目财务分析实例	(352)
二、某房地产开发项目财务分析实例	(353)
第五章 房地产开发项目的不确定性分析	(367)
第一节 房地产开发项目可能遇到的风险和风险报酬	(367)
一、投资项目可能遇到的不确定性和风险的几个方面	(367)
二、房地产开发的风险报酬	(369)
第二节 不确定性分析概述	(370)
一、不确定性产生的原因	(370)
二、不确定性分析的含义及方法	(370)
三、主要的不确定性因素	(371)
第三节 盈亏平衡分析	(371)
一、量、本、利的相互关系	(371)
二、盈亏平衡分析	(377)
三、盈亏平衡分析法的约束条件及缺陷	(379)
第四节 敏感性分析	(380)
一、单因素敏感性分析	(381)
二、多因素敏感性分析	(386)
第五节 概率分析	(388)
一、概率基础知识及其应用	(388)
二、系统概率分析及其理论模式在项目风险分析中的应用	(390)

第六章 房地产开发项目可行性研究报告	(396)
第一节 房地产开发项目可行性研究报告编制依据和步骤	(396)
一、房地产开发项目可行性研究报告编制依据	(396)
二、房地产开发项目可行性研究报告编制步骤	(397)
第二节 房地产开发项目可行性研究报告内容与编制要求	(397)
一、可行性研究报告的内容	(397)
二、撰写可行性研究报告的基本要求	(398)

第三章 房地产开发项目经济评价

第一章 房地产开发项目经济评价概述	(403)
第一节 投资项目经济评价的一般方法	(403)
一、建设项目经济评价的概念	(403)
二、建设项目财务评价的程序	(404)
三、现金流量分析	(404)
四、建设项目财务评价指标及其计算方法	(406)
五、房地产开发项目经济评价的现状	(408)
第二节 房地产开发项目的经济评价方法	(409)
一、房地产开发项目静态评价指标及计算分析	(409)
二、房地产开发项目动态评价指标及计算分析	(411)
第三节 房地产开发项目经济评价中的主要变量及其预测	(421)
一、租金和售价	(421)
二、建设投资	(423)
三、开发期	(425)
四、开发和租售面积	(426)
五、投资收益率	(427)
六、贷款利率	(428)
第四节 房地产开发项目初步经济可行性分析	(428)
一、初步经济可行性分析的一般方法	(428)
二、初步经济可行性评价方法的应用	(429)
三、初步经济评价方法的分析	(432)
第二章 房地产开发项目投资成本费用估算	(434)
第一节 房地产开发项目投资估算概述	(434)

一、房地产开发项目投资估算的阶段划分	(434)
二、房地产开发项目投资估算的依据	(435)
三、房地产开发项目投资估算的方法	(435)
四、房地产开发项目投资估算应注意的问题	(436)
第二节 房地产开发项目投资成本估算	(437)
一、成本及成本分类	(437)
二、房地产开发项目成本投资构成	(439)
三、房地产开发项目投资成本估算	(442)
第三节 房地产开发项目投资费用估算	(446)
一、房地产开发项目机会研究阶段的费用估算	(447)
二、房地产开发项目初步可行性研究阶段的投资总额估算	(447)
三、房地产开发项目可行性研究阶段的费用估算	(448)
第四节 投资估算参考资料	(449)
一、民用建筑投资估算参考指标	(450)
二、民用建筑土建工程造价速估参考资料	(457)
三、一般民用建筑中给排水、照明工程单方造价参考资料	(458)
四、民用建筑采暖热指标估算资料	(458)
五、民用建筑冷负荷指标估算资料	(459)
六、民用建筑集中空调投资参考指标	(459)
七、设备安装费参考指标	(460)
八、照明灯具用量参考指标	(460)
九、民用建筑用电量估算	(461)
十、民用建筑日用水量(排水量)估算	(461)
十一、民用建筑日用煤气量估算资料	(462)
十二、部分住宅小区技术经济指标	(462)
附录:南京地区房地产开发项目成本费用构成及计算依据	(465)
第三章 房地产开发项目投资收益估算	(469)
第一节 房地产开发项目投资收益评估概述	(469)
一、房地产开发项目投资收益评估的意义	(469)
二、房地产开发项目投资收益评估的作用	(470)
三、房地产开发项目投资收益评估的原则	(472)
四、房地产开发项目投资收益评估的程序	(472)
第二节 房地产开发项目投资收益的种类	(473)
一、现金流量	(473)
二、税收节约	(477)

三、股本积累	(477)
四、升值	(477)
五、销售收益	(477)
第三节 房地产开发项目的现金流量分析	(478)
一、现金流分析的要点	(478)
二、资金投入分析	(481)
三、资金回收计划	(484)
第四节 房地产开发项目的现金流量折现分析	(487)
一、净现值法	(488)
二、内部权益率法	(489)
三、净现值与内部收益率的比较	(492)
第五节 传统的房地产开发项目投资收益评估	(493)
一、纯收益率法	(493)
二、现金流量收益率	(494)
三、税收节约时的投资收益率	(495)
四、股本积累的投资收益率	(495)
五、升值时的投资收益率	(495)
第六节 房地产开发项目投资的再投资率	(496)
一、再投资率分析方法的实例	(496)
二、再投资率分析评价	(497)
附表:复利及折现系数表	(499)
第四章 房地产开发的资金筹措	(527)
第一节 房地产开发资金的运动特征与筹措原则	(527)
一、房地产开发资金的运动特征	(527)
二、房地产开发资金筹措的原则	(528)
第二节 房地产开发资金的筹集方式	(529)
一、向银行借款	(529)
二、发行债券	(535)
三、自有资金筹集	(539)
四、吸引外商投资	(541)
五、其他融资方式	(542)
第三节 房地产开发项目的融资步骤	(544)
一、房地产开发项目融资方案的制定	(544)
二、房地产开发项目融资方案的实施	(546)
第四节 房地产开发项目资金筹集的风险分析与控制	(547)

一、资金筹集的风险	(547)
二、资金筹集风险的度量	(548)
三、资金筹集风险的控制	(549)
第五章 房地产开发项目投资决策	(551)
第一节 投资决策的特点与分类	(551)
一、房地产投资决策与项目评价	(551)
二、投资决策分类	(552)
三、房地产投资决策的特点	(553)
第二节 房地产开发项目投资决策的程序和内容	(554)
一、房地产投资决策的阶段划分	(554)
二、房地产投资决策程序	(555)
三、房地产投资决策内容	(556)
第三节 房地产开发项目投资决策方法	(558)
一、确定型决策方法	(559)
二、风险型决策方法	(559)
三、不确定型决策方法	(561)
第四节 房地产开发项目投资决策实例分析	(563)
一、万柳地区项目投资决策分析	(563)
二、迦南 B 座修改决策方案	(565)
第六章 房地产开发项目投资方案比较分析	(570)
第一节 房地产投资方案比较分析概述	(570)
一、投资方案的相互关系	(570)
二、投资方案比较选择的必要性	(571)
三、投资方案比较分析指标	(572)
四、投资方案比较分析指标的适用范围	(573)
第二节 物业类型投资定性比较分析	(575)
一、生地投资	(575)
二、住宅投资	(576)
三、办公楼投资	(577)
四、商场投资	(578)
五、工业用房投资	(578)
六、其它物业类型投资	(579)
第三节 房地产开发项目互斥方案的比较与选择	(579)
一、指标直接对比法	(580)
二、增量分析法	(586)