



高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产投资分析

FANGDICHAN TOUZI FENXI

袁伟伟 © 主编



中国轻工业出版社

全国百佳图书出版单位

目录 (CIP) 数据

高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产投资分析

主 编 袁伟伟

副主编 潘玥舟

 中国轻工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产投资分析/袁伟伟主编. —北京: 中国轻工业出版社, 2015. 11

高等院校“十二五”技能型规划教材

ISBN 978-7-5184-0666-1

I. ①房… II. ①袁… III. ①房地产投资—投资分析
—高等学校—教材 IV. ①D219

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 248425 号

内 容 简 介

本教材按照高等院校人才培养目标以及专业教学改革的需要, 本着“必需、够用”的原则, 以“讲清概念、强化应用”为主旨进行编写。全书共包括绪论和八个模块的内容。

本教材在编写上突出了系统性、新颖性、实践性、适用性的特点, 将各个模块分成若干个学习单元, 每个模块前面都有知识目标和能力目标, 对重点内容进行提示; 书中有大量例题, 加深学生对基本概念的理解, 从而使概念完整化、具体化; 每个模块后面都有知识总结和复习思考题, 以备学习者对重点知识的巩固。

本书可作为高等院校工程管理、房地产经营管理相关专业教材, 也可作为从事房地产行业相关工作人员的参考用书。

责任编辑: 陈 萍 责任终审: 劳国强 封面设计: 刘志伟
策划编辑: 林 媛 版式设计: 胡亚丽 责任监印: 张 可

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街 6 号, 邮编: 100740)

印 刷: 北京联兴华印刷厂

经 销: 各地新华书店

版 次: 2015 年 11 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 787×1092 1/16 印张: 13.5

字 数: 295 千字

书 号: ISBN 978-7-5184-0666-1 定价: 30.00 元

邮购电话: 010-65241695 传真: 65128352

发行电话: 010-85119835 85119793 传真: 85113293

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

Email: club@chlip.com.cn

如发现图书残缺请直接与我社邮购联系调换
151164J2X101HBW

前言

房地产业作为支柱产业，促进了国民经济的增长，为投资者带来了丰厚的投资收益，房地产也成为了国家和私人财富最重要的组成部分。房地产业的高速发展和房地产自身所具有的稀缺性和异质性，使得房地产投资成为当今社会最重要的投资渠道。

“谋定而后动”，这是投资的基本原则。随着中国市场经济体制的逐步完善和房地产市场的逐步成熟，房地产投资更加注重精准的投资分析和敏锐的投资视角。但是，投资人对房地产投资分析知识的匮乏和房地产投资分析专业人士的稀缺，与房地产市场的快速发展形成了鲜明的对比。为了解决这种问题，减少房地产投资失误，让投资人能够理性面对房地产投资，避免市场的大起大落，房地产投资分析知识的普及和人才的培养成为迫在眉睫的任务。

为适应经济形势、技术和房地产业发展的需要，本教材以理论、方法和案例相结合的方式，系统介绍和研讨了新时期房地产投资的程序和分析内容。全书分绪论和八个模块。绪论主要介绍了房地产的概念，房地产投资的概念、特点和类型，房地产投资分析的方法：静态分析与动态分析相结合、宏观分析与微观分析相结合、定量分析与定性分析相结合、理论联系实际的方法。模块一主要讲述房地产市场分析、调查和预测。模块二主要介绍房地产投资环境的分析。模块三讲述了资金时间价值与房地产项目融资分析。模块四介绍了房地产投资项目的可行性研究概述、研究报告的编制、房地产开发项目贷款评估和研究报告的撰写。模块五讲述了房地产投资财务数据估算、房地产投资财务指标分析、基本报表的编制与分析。模块六讲述了房地产投资不确定性的分析。模块七讲述了房地产投资风险的概述、风险的识别、投资风险的定量分析以及房地产投资风险管理。模块八讲述了房地产投资项目投资决策的概述、方案的比选、投资决策的新方法等。

本教材针对工程管理专业或房地产经营管理专业编写，为有意从事房地产投资、开发、中介、信贷、管理等业务者掌握房地产投资分析的基本理论、基本知识、基本方法和基本技能提供了便利。本教材融专业理论、方法和实践于一体，分析全面，通俗易懂，便于操作，不仅可作为房地产相关专业的教材，也可作为房地产投资分析的参考书。

由于编者学识有限，书中难免有不妥之处，在此恳请广大读者批评指正。

编者

目 录

绪论	(1)
一、房地产与房地产业	(1)
二、房地产投资	(4)
三、房地产投资分析	(11)
【知识总结】	(14)
【复习思考题】	(15)
模块一 房地产市场分析	(16)
学习单元一 房地产市场概述	(16)
一、房地产市场的概念	(16)
二、房地产市场的特点	(16)
三、房地产市场的分类	(19)
四、房地产市场的功能	(20)
五、房地产市场供求的影响因素	(21)
学习单元二 房地产市场分析	(23)
一、房地产市场分析的必要性	(23)
二、房地产市场分析的层次	(24)
三、房地产市场分析的内容	(25)
四、不同使用目的下房地产市场分析的特点	(26)
学习单元三 房地产市场调查	(28)
一、房地产市场调查的内容	(28)
二、房地产市场调查的步骤	(30)
三、房地产市场调查的方法	(32)
学习单元四 房地产市场预测	(34)
一、房地产市场预测的种类	(34)
二、房地产市场预测的程序	(35)
三、房地产市场预测的方法	(37)

【知识总结】	(42)
【复习思考题】	(44)
模块二 房地产投资环境分析	(45)
学习单元一 房地产投资环境概述	(45)
一、房地产投资环境的概念	(45)
二、房地产投资环境的特点	(46)
三、房地产投资环境分析的意义	(46)
学习单元二 房地产投资环境分析的内容	(47)
一、自然地理环境	(47)
二、经济环境	(47)
三、社会环境	(48)
四、法律环境	(49)
五、政治环境	(49)
六、基础设施环境	(49)
学习单元三 区位条件分析	(50)
一、区位分析的内容	(50)
二、区位的影响因素	(52)
三、不同类型房地产区位分析	(53)
学习单元四 房地产投资环境的评价	(56)
一、房地产投资环境评价的原则	(56)
二、房地产投资环境评价的标准	(57)
三、房地产投资环境评价的方法	(58)
【知识总结】	(62)
【复习思考题】	(64)
模块三 资金时间价值与房地产项目融资分析	(65)
学习单元一 资金时间价值	(65)
一、资金时间与价值概述	(65)
二、资金时间价值的基本计算公式	(66)
学习单元二 房地产项目融资分析	(72)
一、房地产融资的含义	(72)
二、房地产融资的类型	(73)

三、房地产融资的作用	(74)
【知识总结】	(75)
【复习思考题】	(75)
模块四 房地产投资项目可行性研究	(76)
学习单元一 房地产投资项目可行性研究概述	(76)
一、可行性研究的分类	(76)
二、房地产项目可行性研究的含义和目的	(79)
三、房地产项目可行性研究的内容	(80)
四、房地产项目可行性研究的作用	(82)
学习单元二 可行性研究报告的编制	(84)
一、资料搜集	(84)
二、编制要求	(87)
三、编制程序	(88)
学习单元三 房地产开发项目贷款评估	(90)
一、房地产开发项目贷款评估的基本概念	(90)
二、房地产开发项目贷款评估的主要内容	(91)
学习单元四 房地产投资项目可行性研究报告的撰写	(95)
一、房地产投资项目可行性研究报告的基本构成	(95)
二、房地产投资项目可行性研究报告的主要内容	(97)
【知识总结】	(98)
【复习思考题】	(100)
模块五 房地产投资财务分析	(101)
学习单元一 房地产投资财务分析概述	(101)
一、房地产投资财务分析的含义	(101)
二、房地产投资财务分析的内容与步骤	(101)
三、房地产投资财务分析的目标、原理与程序	(103)
四、房地产投资财务分析过程中常用的方法	(107)
五、房地产投资财务分析的意义	(108)
学习单元二 房地产投资财务数据估算	(108)
一、房地产开发项目销售(营业)收入的估算	(108)
二、成本费用及税金估算	(109)

三、房地产开发项目总成本费用的估算	(118)
学习单元三 房地产投资财务分析指标	(121)
一、房地产投资财务分析指标体系	(121)
二、反映项目盈利能力的指标	(122)
三、反映项目清偿能力的指标	(126)
学习单元四 房地产投资财务分析基本报表	(128)
一、现金流量表	(128)
二、利润表	(130)
三、资产负债表	(135)
四、资金来源与运用表	(136)
【知识总结】	(139)
【复习思考题】	(140)
模块六 房地产投资不确定性分析	(141)
学习单元一 不确定性分析概述	(141)
一、不确定性分析的定义及产生不确定性的原因	(141)
二、房地产投资项目的主要不确定因素	(142)
三、房地产投资不确定性分析的含义	(146)
四、不确定性分析的方法与作用	(146)
学习单元二 盈亏平衡分析	(147)
一、盈亏平衡分析概述	(147)
二、非线性盈亏平衡分析	(148)
三、线性盈亏平衡分析	(149)
学习单元三 敏感性分析	(151)
一、敏感性分析概述	(151)
二、单因素敏感性分析	(154)
三、多因素敏感性分析	(155)
四、敏感性分析的优缺点	(156)
学习单元四 概率分析	(157)
一、概率分析的含义	(157)
二、概率分析的一般步骤	(157)
三、期望值、离散度、变异系数	(158)
四、置信区间与置信概率	(159)

【知识总结】	(160)
【复习思考题】	(163)
模块七 房地产投资风险分析	(164)
学习单元一 房地产投资风险概述	(164)
一、风险概述	(164)
二、房地产投资风险	(165)
学习单元二 房地产投资风险识别	(167)
一、德尔菲法	(167)
二、头脑风暴法	(169)
三、幕景分析法	(170)
四、故障树分析法	(171)
学习单元三 房地产投资风险估计与评价	(173)
一、期望值分析法	(173)
二、蒙特卡罗模拟法	(176)
三、层次分析法	(177)
学习单元四 房地产投资风险管理	(180)
一、风险管理概述	(180)
二、风险预防	(181)
三、风险回避	(181)
四、风险转移	(181)
五、风险自留	(182)
六、风险组合	(182)
【知识总结】	(183)
【复习思考题】	(184)
模块八 房地产投资决策分析	(185)
学习单元一 房地产投资项目投资决策概述	(185)
一、房地产投资决策的含义	(185)
二、房地产投资决策的程序	(186)
三、房地产投资决策的准则	(186)
四、房地产投资决策的类型	(188)
学习单元二 房地产投资项目方案比选	(189)

一、房地产投资项目方案比选的含义	(189)
二、房地产投资项目方案的类型	(189)
三、房地产投资项目方案比选的指标	(191)
四、方案比选的其他方法(多目标决策法)	(194)
学习单元三 不同类型方案的比选	(195)
一、互斥型方案的比选	(195)
二、独立型方案的比选	(197)
三、混合型方案的比选	(198)
学习单元四 房地产投资决策方法的新发展	(201)
一、层次分析法	(201)
二、定性分析法	(204)
三、实物期权法	(204)
【知识总结】	(205)
【复习思考题】	(205)
参考文献	(206)

绪 论

知识目标

1. 了解房地产的概念与特征;
2. 了解房地产投资的概念与特点;
3. 掌握房地产投资分析的必要性与方法;
4. 了解房地产投资的任务与方法;
5. 熟悉房地产投资的类型及三要素。

能力目标

1. 通过对房地产投资概念和特征的了解,能够掌握房地产投资分析的学习方法;
2. 了解房地产与房地产业的发展,并能够把握房地产投资的优劣势。

一、房地产与房地产业

(一) 房地产的概念

以土地和固着于土地之上的房屋设施为主要物质形态的权属关系及其财产被称为房地产。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,即只有房屋和土地结合在一起时,才能称为房地产,未建有房屋的土地,不能叫房地产,只能叫地产。

广义房地产包括房产和地产,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一定的超前性和较强的敏感性。它包含四层含义:

(1) 房地产以房屋和土地设施作为其存在的物质形态。房地产是经济的抽象。所以房地产也属于财富积累的一种形式,是属于经济范畴的一种特殊形态的财产,是财富的象征。

(2) 房地产产权为不同所有者占有。在发达的市场经济条件下,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。

(3) 房地产作为财产的一种形态,必然涉及权属关系。产权的继承、分割、让渡、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。

(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，房地产始终是人类生活和赖以生存的基本条件，是一切经济活动的载体和基础。

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)。那些不能移动的物，移动后会改变原来的性质、形状和失去原有的价值被称为不动产。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。在我国香港地区，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，一座工厂楼宇是一物业，一个住宅单位是一物业，一个农庄也是一物业，故物业可大可小，大物业可分割为小物业。”

(二) 房地产的特征

正确地认识房地产的属性特征，对于我们加强对房地产业的管理、把握房地产经济的运行规律、促进房地产业的健康稳定发展有着重要的意义。它的属性特征包括经济特征、自然特征和社会制度特征等。一般而言，具体表现为以下几方面：

1. 效用的长期性

房地产商品一般都具备长期耐久使用的自然属性。就土地而言，它在地球表面的空间位置是永存的，具有永续性和不可毁灭性，其效用可以通过开发和再开发得到长期的使用。建筑物在正常情况下，其寿命可达数十年，多则上百年，不同的建筑结构都有其不同的经济使用年限的要求。房地产效用的长期性，可以给其拥有者带来持续不断的利益。

2. 位置的固定性

由于土地是自然生成物，它在地球上的位置是固定的，而建筑物又是在固定的土地上建造的，这就使得房地产实体不可移动，从而决定了任何一种房地产只能就地消费、就地开发。房地产位置的固定性对房地产商品有一定的影响。第一，位置的固定性，决定了房地产交易是以产权为交易标的，即在房地产市场上流转的是与房地产标的相关的各种权利，而不是房地产实体本身。第二，位置的固定性决定了房地产的异质性。从空间、地点和时间来看，世界上没有两个完全相同的房地产实体，每一宗房地产在其形状、地质条件、规模、位置、人文特征及气候条件等方面，会显示出不同程度的差别。第三，位置的固定性，使得区位成为影响房地产价格的重要因素，每一宗房地产因所处的地理位置不同而具有不同的经济价值。

3. 价值的保值增值性

房地产的保值增值性是指因其具有效用的长期性，不仅可以随着时间的推移不断增值，而且在较长的一段时间里能保持其价值。一般来说，引起房地产增值的原因主要有以下几点：

(1) 通货膨胀的影响 一般情况下，投资房地产是抵御通货膨胀的最好方法，因为通货膨胀会导致房价同步上涨，甚至上涨更快；租金水平也会随物价上涨而上涨，这样就有效地规避了通货膨胀给货币资产带来的贬值。

(2) 有效需求增加 一个地区的居民人口增长、收入增加、城市化进程的提高、居住水

平的改善,会加剧房地产供求矛盾,从而引起房地产市场价格的上漲。

(3)外部经济环境的改善 开发建设的物业小区公共交通便利、环境优美、设备齐全、孩子上学方便、商业繁华、就医便捷等,会使房地产升值。

(4)对建筑物本身进行的投资改造 室内外的更换或增加设备和装修改造等,也会使房产升值。

在正确理解房地产保值增值的同时,我们也要认识到,房地产的保值增值在总体趋势上呈现一种波浪式上升,这也意味着在一段时间内会随着社会经济的发展波动。建筑物功能的落后、周围环境的恶化会使房地产价值降低,甚至会出现持续下降的现象。

4. 权利的可分割性

房地产的产权包括使用权、占有权、处置权和收益权等。在必要及法律许可的情况下,这些权利可以分别转让或出售给不同的消费者和生产者。

5. 需求的普遍性

人类生存的基本条件是衣、食、住、行,房屋满足了人类“住”的需求,同时为“行”提供基础设施保证,具有生存资料的特征;建筑布局合理、结构坚固、装修雅致、造型美观、设置齐备的房屋,使人们感到轻松、方便、舒适,从而具有享受生活资料的特征。所以,房地产的需求具有普遍性。

6. 权益的流动性

房地产权益的流动性是指房地产商品兑换成现金的能力。一般来说,流动性越强,其变现能力就越强。但房地产权益的流动性是较弱的,主要原因是:第一,房地产的不可移动性,使得每宗房地产发生交易的次数较少;第二,房地产价值量大,交易双方在决策上都持十分慎重的态度;第三,当出租购置的房地产时,其投资需要在很长时间内才能收回。

(三)房地产业

房地产的特性决定了房地产业是一种独立的行业。房地产业不仅与其他产业有所不同,与和它紧密联系的建筑业也是不相同的。建筑业主要是从事建筑安装经济活动的行业,是建筑产品的生产部门,属于第二产业。房地产业虽然也进行土地和房屋的开发,但主要从事房地产经营活动,所以它属于第三产业。

房地产业是从事房地产开发、租赁、经营、中介、信托以及房屋装饰、维修等经济活动的行业。房地产业是市场经济的重要组成部分,它是经济发展的先导性产业,在国民经济中是经济发展的“晴雨表”,也处于支柱性产业的地位。古人云“民以食为天,以住为地”。人们要生存下去,必须具备必需的生活资料:衣、食、住。住宅是人们的立足之地、栖身之所,是人类休息、结婚、生育、抚育后代的必备物质条件。另外,房地产业又是城市从事文化、政治和经济等活动的物质基础。人类利用城市土地进行建房屋、盖工厂、修道路、城市建设,利用这些设施进行文化、政治和经济等活动。如果没有场地、商店、学校、办公用房、厂房、库房等,人们就无法从事各种活动,从而城市也无法存在和发展。

房地产业是国民经济的支柱产业之一，在国民经济发展中是重要的先导产业和基础产业。其作用概括起来主要有以下五个方面：

1. 房地产业是能够提供大量财政收入的产业部门

房地产业提供的财政收入一般可占政府财政收入的 10%~40%，甚至更高。政府除了可以从房地产业获得大量税收外，还可以通过有偿转让土地使用权，取得巨额收入。

2. 房地产是国家财务的重要组成部分

如英国，房地价值占全国固定资产总值的 2/3 左右。1976 年以来，世界各国通过房地产业而形成的固定资产一般要占同期国民生产总值的 50% 以上，用于建造房屋的投资占其国民生产总值的比重一般为 6%~12%。

3. 发展房地产业可以改善人民的生活条件

住房问题是重大的社会问题之一，我国政府历来对此都很重视。住房是人们的基本生活需要，房地产业能够满足人们日益增长的物质生活和精神生活的需求。

4. 房地产业是高附加值的产业部门

附加值是总产值减去动力消耗、燃料及原材料；或净产值加上固定资产折旧。房地产的附加值很高。

5. 房地产业能够促进和带动相关产业的繁荣和兴起，是一个先导性产业

房地产业与建筑业、建材业、交通运输业、金融业、邮电业、自来水和煤气生产供应业、园林、市政、家具、家用电器、油漆化工、商业服务业等有着异常密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展，据统计，房地产业的产值每增加 1 个单位，就能使相关产业的产值增加 1.5~2 个单位。

二、房地产投资

(一) 房地产投资的概念

房地产投资一般有两种含义：一种是指房地产的投资资金，本书中所指的房地产投资专指房地产的投资活动；另一种是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土地开发、房屋开发与经营、服务和管理等房地产经济活动，以期在将来避免风险或获得收益的一种投资活动。它的活动成果是改造利用原有的房地产或形成新的房地产；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。

房地产投资是房产投资和地产投资的总称。在房地产投资中，房产是第二性的，而地产是第一性的。这并不单是因为房产总是与地产连接在一起，地为房载，房依地建，是房地不可分离性在物质形态上的反映，而且在经济上，房价是地价的折射反映，法律上还可以同时获得土地的使用权及房产的所有权。

随着我国社会主义市场经济的不断完善和发展，房地产投资已成为广大投资者使资产

快速增值或为获得高额利润的一种重要投资形式。

(二) 房地产投资的三要素

房地产投资的三要素指的是质量、区位和时机。

1. 质量

质量是房地产投资开发的生命线。这里所说的质量包括两个方面：一方面是房地产物质实体质量，例如，建材质量是否环保、达标，施工质量是否合格，装修质量是否令人满意等；另一方面是服务质量，如物业管理服务等。这两者都很重要。随着经济的发展，人们对房屋质量和工作环境质量的要求越来越高。目前有些城市的消费者在购房时，已经将质量看得比价格和位置还要重要。

2. 区位

决定房地产价值高低的关键是区位，它对于房地产的重要性不言而喻。增值潜力大，好的区位，对于房地产投资者来说是商家必争之处。区位不仅仅是一个自然地理位置的概念，还应包括交通地理状况和经济地理状况。不同的区位适于建造不同类型的房地产，商场和购物中心之类的商业房地产应建在繁华的商业中心，在那里，顾客较集中，流量大；建造别墅应选择气候宜人、风景优美、环境幽静的郊区，以满足别墅使用者寻求休闲与宁静的愿望；住宅应建在服务设施齐全、交通方便、购物便利的场所，以便于居民的 life 和工作。房地产投资区位的选择对房地产投资的成败有着至关重要的作用。但是，区位的优劣是与开发商的自身经营状况紧紧联系在一起的，例如，有的房地产开发商专门在远郊区开发高档住宅，并且销售业绩非常好。所以说在一个普通的自然地理位置上也一样能创造房地产投资奇迹。因此，区位价值是投资商的主观反映，而非地点本身所固有的。

3. 时机

在房地产投资中，对时机的把握很重要。选择适当的时机和房地产类型进行投资，是投资成败的关键。例如，当市场上崇尚小户型而小户型房地产又相对缺乏时，就可以对小户型房地产进行投资机会研究；当区域内低密度别墅稀少，而经济水平较高且具有良好的交通条件时，就可以考虑投资该种房地产。对时机的把握事实上是对房地产市场上各种信息的综合考虑，是将房地产市场上供需状况、消费者偏好、区位条件和经济发展趋势作为一个有机整体的系统研究。

(三) 房地产投资的特点

房地产投资不同于其他投资，具有其固有特性。

1. 商品性

所谓商品性，是指房地产投资的对象是房地产本身。房地产的出租和出售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、物业管理、投资工业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。这里的购置或租赁营业用房就不是房地产投资,而是把营业用房作为商业活动的要素之一,并非把营业用房作为商品出售。再如房地产投资中也有工业厂房、仓库投资,它与工业用房投资的区别就在于它仅仅为工业生产提供商品厂房及仓库,而不从事工业生产,所以作为房地产投资的工业厂房一般是标准厂房,可以作为多种类型工业生产活动的场所。另外,以房地产为管理对象的物业管理投资,它也是一种投资活动,但是它不把房地产作为商品,而是把服务和管理劳动作为商品,因而物业管理投资也不作为房地产投资活动讨论。

2. 营利性

营利性是房地产投资的重要特征,也是许多投资形式和经济活动的共同特性。但并不是所有的投资形式和经济活动都具有营利性,包括一些房地产建设活动也不具有营利性。因此,营利性就成为其他房地产建设活动与房地产投资的重要区别。例如,我国长期以来实行的计划经济体制认为,投资活动首先是资金的沉淀和积累过程,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,资金的流动便停止了,资金便以房地产的形态被固定下来,很难实现增值和营利,房地产建设活动也就不具有营利性。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,许多房地产建设不具有营利性。诸如公益用房建设、福利用房建设、行政办公用房建设等,这些不具备营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,只能作为慈善投资、政府投资等非营利投资活动。

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。在有益于环境和社会或至少无害于环境和社会的前提下,盈利性才是可行的。

3. 风险性

风险性是指房地产投资获取未来利益的不确定性。严格地说,任何盈利性投资都有风险,只不过预测难易程度、风险大小不同。房地产投资是风险较大的一种,由于资金周转期长、占用资金多,随着时间的推移,其投资的风险因素也将增多。一旦投资失败,资金将不能按期收回,个人或企业便会陷入资金链紧张的状态之中,甚至会由于债息负担沉重导致入不敷出,严重影响其发展和生存。房地产投资风险主要包括购买力风险、经营性风险、变现风险、自然风险和社会性风险。

4. 非流动性

非流动性也是房地产投资与金融(债券、股票)投资、贵金属及稀缺品(邮票、文物等)投资的主要区别。

非流动性是指房地产的不良变现性和不可移动性。房地产的不可移动性导致房地产投资的变现性差。从一定角度看,房地产投资也是一种非流动性投资,一旦投入,必须通过房地产商品与房地产资金的转换才能变成现金,再参与新的投资运动。而房地产的不可移动性和由此产生的独有特征却使它难以变现,因为寻找适宜的买主和交易阶段需要较长时间。非流动性并非只带来难以变现的困难,它也能给投资者带来种种好处,例如可以抵御

多种人为破坏和自然损害，还可以在经济滞塞期迫使投资者不去变现而等到经济繁荣期进行变现获得高收益。

5. 投资成本高

房地产业是一个资金密集型行业，这主要是由房地产经营过程和房地产本身特性所决定的。

首先是土地成本高。由于土地资源稀缺、位置固定且不可替代，其供给是有限的，但人类对土地的需求却与日俱增，这就造成土地价格不断上升。另外，作为自然资源的土地，并不能直接被社会利用，而必须投入一定的人力、物力和财力进行开发，如“三通一平”“五通一平”等；加上房地产市场中的价格竞争，如土地的招标、拍卖，尤其是城市土地的拍卖，往往会大幅度抬高市场价格，从而造成房地产投资者的投资金额相对较高。

其次是房屋建筑的投入高。由于房屋的建筑、安装要耗费大量资金和材料，需要大批施工管理人员和工程技术人员并使用很多大型施工机械设备等，从而造成房屋建筑成本高于一般产品成本。

最后，由于房地产建设占用资金大、周期长而导致需要支付大量的利息等原因，也增加了房屋的建筑成本。

6. 投资收益性好

与任何投资一样，房地产投资也是一项收益和风险并存的经济活动。根据投资学中风险报酬的原则，如在其他条件不变的情况下，投资项目的风险越大，其收益越高。房地产投资由于其土地具有稀缺性、不可替代性等特点而使房地产具有保值、增值的优点，从而吸引了众多投资者乐于冒险投资于此行业。

7. 投资回收期长

房地产投资不是一个简单的购买过程，而要受到房地产市场各个组成部分的制约，即：土地投资市场、建筑施工市场、房产交易市场和综合开发市场四个相互联系的市场制约。一旦将资金投入房地产市场，就要经过这几个市场的完整流通才能获得利润。一般来说，开发一个房地产项目，从选择地块到筹资、贷款、规划设计、兴建完工直至出租或出售需要3~5年。若仅仅靠出租获得租金收回投资，则时间更长。

8. 投资合作性强

房地产投资资金需用量大，往往是多个投资者共同投资、合作开发经营某项房地产。此外，投资者还需要合理分工、密切合作，如房地产开发商负责购买土地，其他投资者和建筑商参与房地产建设投资，房地产使用者和经营者负责房地产的购置投资等，从而分摊房地产的投资风险，分别获得不同时期的房地产收益，体现投资收益共享、投资风险分摊的原则。

9. 投资技巧性强

房地产投资成败的关键在于投资者是否能够熟练地掌握房地产投资技巧。只有掌握并熟练运用房地产投资技巧，才能保证房地产投资的预期效益得以实现。分析研究房地产投资的目的，就是要总结出房地产投资的内在规律和操作技巧，从而为搞好房地产投资工作奠定坚实的基础。