



“十三五”职业教育规划教材

高职高专土建专业“互联网+”创新规划教材



# 房地产投资分析

刘永胜◎主编

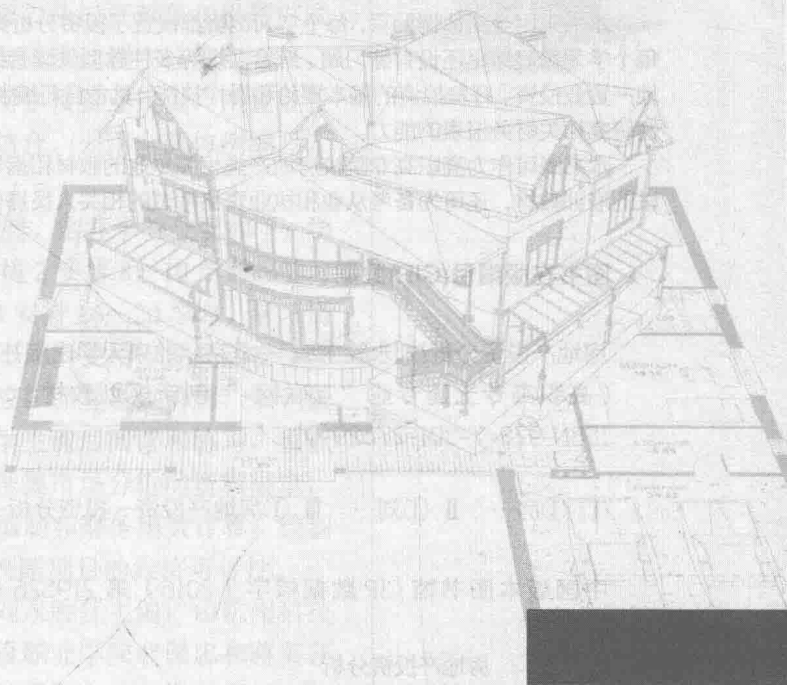
- 突破现有教材框架，按投资对象与方式分类编制学习情境●
- 教学知识点与工作技能点相对应，注重理论与实践相结合●
- 依据行业发展现状编写，通过二维码进一步了解更多内容●



北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS



高职高专土建专业“互联网+”创新规划教材



# 房地产投资分析

主 编◎刘永胜

副主编◎田明刚 裴国忠 蒋 英

参 编◎李旭坤 梁丽娟 何英波

主 审◎邹 洲 王顺喜



北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS

## 内 容 简 介

本书反映国内外房地产投资分析的最新动态,结合大量房地产投资实例,参阅《房地产开发项目经济评价方法》和《建设项目经济评价方法与参数》(第三版),按照行动导向、工作过程系统化课程体系要求,构建了住宅置业投资分析、商铺置业投资分析、写字楼置业投资分析、住宅小区开发投资分析、商业地产开发投资分析5个学习情境,系统地阐述了不同类型的房地产投资分析的主要内容,包括住宅、店铺和写字楼等的资金时间价值、投资环境分析、市场分析、财务分析及不确定性分析,以及投资决策方法等基础知识。

本书采用全新体例编写,每个学习情境都设置了投资分析案例、知识链接、观察与思考等模块。此外,每个学习情境结尾还设有练习题、综合实训等多种题型供读者练习。通过对本书的学习,读者可以掌握房地产置业投资、开发投资的基本理论和操作技能,具备自行编制置业投资分析报告和房地产开发项目可行性研究相关财务报表的能力。

本书既可作为高职高专院校房地产类相关专业的教材和指导书,也可作为房地产类专业职业资格考试的培训教材,还可为备考从业和执业资格考试的相关人员提供参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产投资分析/刘永胜主编. —北京:北京大学出版社, 2016.9  
(高职高专土建专业“互联网+”创新规划教材)  
ISBN 978-7-301-27529-0

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产投资—投资分析—高等职业教育—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 219526 号

- |       |   |
|-------|---|
| 书 名   | 房地产投资分析<br>FANGDICHAN TOUZI FENXI   |
| 著作责任者 | 刘永胜 主编  |
| 策划编辑  | 杨星璐   |
| 责任编辑  | 刘 嵩   |
| 数字编辑  | 孟 雅   |
| 标准书号  | ISBN 978-7-301-27529-0  |
| 出版发行  | 北京大学出版社   |
| 地 址   | 北京市海淀区成府路 205 号 100871  |
| 网 址   | http://www.pup.cn 新浪微博: @北京大学出版社  |
| 电子信箱  | pup_6@163.com   |
| 电 话   | 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667  |
| 印 刷 者 | 北京鑫海金澳胶印有限公司  |
| 经 销 者 | 新华书店  |
| 定 价   | 787 毫米×1092 毫米 16 开本 1925 印张 462 千字<br>2016 年 9 月第 1 版 2016 年 9 月第 1 次印刷<br>47.00 元 |

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子信箱:fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370



本书为北京大学出版社“高职高专土建专业‘互联网+’创新规划教材”之一。为适应 21 世纪职业技术教育发展需要,培养具备各类房地产投资咨询、估价、经纪和物业服务管理知识的专业技术服务应用型人才,我们结合当前房地产投资常用技术方法和行业发展的前沿问题编写了本书。

本书突破了已有相关教材的框架,从投资对象和投资方式分类出发编制学习情境,将知识点与工作过程中技能点对应,由简单到复杂,由住宅置业投资到写字楼置业投资,由置业投资到开发投资,注重理论与实践相结合,采用全新体例编写。内容丰富,案例翔实。

本书内容可按照 60~80 学时安排,推荐学时分配如下:学习情境 1 安排 10~16 学时,学习情境 2 安排 8~10 学时,学习情境 3 安排 8~10 学时,学习情境 4 安排 16~20 学时,学习情境 5 安排 18~24 学时。教师可根据不同的使用专业灵活安排学时,对每个学习情境的主要知识点应在课堂重点讲解,知识链接、应用案例和习题等模块可安排学生课后阅读和练习,重点是使学生掌握财务指标计算方法和搜集市场分析的资料渠道,学会用 Excel 表格进行财务表格的编制和财务函数计算,绘制盈亏平衡分析图和敏感性分析图,判断项目的经济可行性。

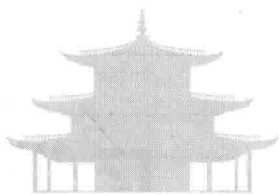
本书由杭州科技职业技术学院刘永胜任主编,由杭州科技职业技术学院田明刚、江苏城乡建设职业学院裴国忠和蒋英任副主编。本书具体编写分工如下:田明刚和杭州世联卓群房地产咨询有限公司梁丽娟编写学习情境 1,刘永胜与永业行长沙分公司总经理何英波编写学习情境 2,裴国忠和蒋英编写学习情境 3,刘永胜与佛山市中南恒展房地产有限公司总经理李旭坤编写学习情境 4,刘永胜编写学习情境 5,全书由刘永胜负责统稿。世联行杭州分公司总经理邹洲和浙江祥生房地产开发有限公司副总经理王顺喜对本书进行了审读,并提出了很多宝贵意见,浙江博南土地房地产评估规划有限公司副总经理宋成对本书的编写工作也提供了很大的帮助,在此一并表示感谢!

编者在编写本书的过程中,参考和引用了国内外大量文献资料,在此谨向原书作者表示衷心感谢。由于编者水平有限,本书难免存在不足和疏漏之处,敬请各位读者批评指正。

编者  
2015 年 5 月



【资源索引】



# 目 录

<b>学习情境 1 住宅置业投资分析</b> .....	1
1.1 认识住宅 .....	2
1.2 影响住宅置业投资的因素分析 .....	9
1.3 住宅置业投资估算及财务分析 .....	16
1.4 住宅置业投资决策分析 .....	34
小结 .....	38
练习题 .....	38
实训题 .....	39
<b>学习情境 2 商铺置业投资分析</b> .....	40
2.1 认识商铺 .....	41
2.2 认识商铺置业投资 .....	46
2.3 商业街商铺置业投资特点分析 .....	49
2.4 市场类商铺置业投资特点分析 .....	52
2.5 社区商铺置业投资特点分析 .....	54
2.6 住宅底层商铺置业投资特点分析 .....	56
2.7 百货商场、购物中心商铺置业投资特点分析 .....	59
2.8 商务楼、写字楼商铺置业投资特点分析 .....	61
2.9 交通设施商铺置业投资特点分析 .....	63
2.10 商铺置业投资因素分析 .....	65
2.11 商铺置业投资估算 .....	72
2.12 商铺置业投资财务分析 .....	75
2.13 商铺置业投资方案比选 .....	85
小结 .....	88
练习题 .....	89
实训题 .....	91



<b>学习情境 3</b>	<b>写字楼置业投资分析</b> .....	92
3.1	认识写字楼.....	93
3.2	写字楼投资特点分析.....	105
3.3	写字楼客户分析.....	116
3.4	写字楼置业投资估算实例.....	118
3.5	写字楼置业财务分析.....	119
3.6	写字楼置业投资决策分析.....	137
	小结.....	141
	练习题.....	142
	实训题.....	144
<b>学习情境 4</b>	<b>住宅小区开发投资分析</b> .....	145
4.1	住宅小区开发项目投资环境分析.....	146
4.2	住宅市场分析.....	160
4.3	构建住宅小区开发经营方案.....	162
4.4	住宅小区开发投资估算.....	163
4.5	住宅小区开发项目投资财务分析.....	183
4.6	住宅小区开发投资不确定分析.....	190
	小结.....	201
	练习题.....	201
	实训题.....	204
<b>学习情境 5</b>	<b>商业地产开发投资分析</b> .....	206
5.1	认识商业地产.....	210
5.2	商业地产项目市场分析.....	218
5.3	商业地产开发项目定位分析.....	244
5.4	商业项目规划设计分析.....	252
5.5	商业业态组合规划.....	261
5.6	商业地产开发项目经济分析.....	267
5.7	商业开发项目投资风险决策分析.....	269
	小结.....	288
	练习题.....	288
	实训题.....	290
<b>参考文献</b>	.....	295

# 学习情境

## 1 住宅置业投资分析

### 学习目标

掌握住宅置业投资的政策环境分析，掌握静态置业投资的计算方法，学会首付款的筹集、还款方式的选择与确定、贷款利息的计算和交易税费的估算。

### 学习要求

知识要点	能力要求	相关知识	所占分值 (100分)	自评 分数
对住宅的认识	能认识住宅的未来发展趋势	①我国住宅的分类；②住宅的特性；③豪宅标准	20	
影响住宅置业投资的因素	能准确全面分析影响住宅置业投资的因素，并能用因素分析法确定影响权重	①限购限贷政策；②地理位置环境；③建筑品质；④交通和公共配套；⑤物业服务；⑥开发商品牌	30	
住宅置业投资估算及财务分析	能根据各地购房条件及政策，确定还款方式和贷款方式，准确计算首付款、贷款额、利息、月还款额，判断购房者的家庭承受能力	①住房金融政策；②单利复利计算；③月还款额的计算；④还款能力指数计算	30	
住宅置业投资方案比选	能根据相关因素进行住宅置业投资方案比选	综合评价法	20	

### 任务导入

2015年，一位教师想在杭州市区买一套80~100平方米的住宅，具体要求如下：

- (1) 位置：城西区域。
- (2) 总价控制在200万元以内。
- (3) 首付3成，组合贷款：住房公积金最高限额80万元，其余部分用银行商业贷款。



(4) 配套要求：附近有小学、超市、银行，交通比较方便等。

(5) 距离学校不超过 30 千米。

(6) 教师家庭年收入在 15 万元左右，属于首次置业，目前租房居住，租金为 2 500 元/月。

根据具体要求向这位教师出具一份住宅置业分析建议报告。

## 1.1 认识住宅

住宅置业投资往往是投资者购置房地产后，或寻机出售，或租赁经营以获取收益的商业活动。这些置业投资主要有以盈利为目的的买卖投资；用于自己消费的置业投资；用于出租经营的置业投资等。住宅主要是提供给人们生活居住的房地产，包括公共住房和商品住房，由于工作、教育、交通、收入、房价等多方面的原因，还是有很多人要租住，加上住宅投资风险相对较小，越来越多的投资者将购买住宅作为投资对象。即使自用的购房者也会考虑住宅增值因素，购买住宅时也可以看作一次重要投资，因此，在投资住宅前，我们首先要认识住宅。

### 1.1.1 住宅的分类

住宅的种类繁多，主要分为高档住宅、普通住宅、公寓式住宅、别墅等：

(1) 按楼体高度分类，主要分为低层、多层、小高层、高层、超高层等。

(2) 按楼体结构形式分类，主要分为砖木结构、砖混结构、钢混框架结构、钢混剪刀墙结构、钢混框架-剪刀墙结构、钢结构等。

(3) 按楼体建筑形式分类，主要分为低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅、其他形式住宅等。

(4) 按住宅户型分类，主要分为普通平层式住宅、错层式住宅、复式住宅、跃层式住宅等。

(5) 按住宅政策属性分类，主要分为廉租房、已购公房(房改房)、经济适用住房、住宅合作社集资建房等。

### 1.1.2 住宅发展的特征

住宅是与人类关系最为密切的形态，居住建筑的本质和目的是给人创造一个安全舒适的生活环境。住宅发展是物质增长的过程，同时也是人居环境、居住文化建设的过程。研究人类居住环境和住宅建设的发展，已成为规划师、设计师、建筑师和广大居民的共识。住宅发展的特征主要有以下几方面：



【参考图文】



## 1. 住宅的舒适性

住宅是人一生中最重要的生活空间，人的一生有一半以上的时间在这个空间中活动，因此住宅质量的好坏是人们生活质量高低的一个重要标志。21世纪住宅发展的特征首先就体现为舒适性。住房建设必须转变思想，树立以人为本的新观念，针对具体客户对于购买面积的要求，尽可能地满足其个人喜好，提供灵活的间隔；根据家庭人口的变化、生活习惯、个人爱好、职业需求等进行灵活的调整，以满足其居住的个性需求，提供一个更安全、舒适的空间，满足居家的会客、起居、餐饮、学习、工作、洗漱及储藏等方面的要求。

住宅的功能化要求“住得下，分得开”，“住得舒适，身心健康”，保障人身、财产安全。住宅内部有关设施的方便性是住宅舒适性的内在要素。在室内环境上，讲究自然、韵味、浪漫与色彩的和谐统一，以保持优雅、宁静、舒适的居室氛围；住宅室外配套设施要完备，交通组织合理，环境幽静宜居。

## 2. 住宅的生态性

生态住宅是运用生态学原理和遵循生态平衡及可持续发展的原则，即综合系统效率最优原则，设计、组织建筑内外空间中的各种物质因素，使物质、能源在建筑系统内有秩序地循环转换，获得一种高效、低耗、无废物污染、生态平衡的建筑环境。人们渴望回归自然，希望更多地和大自然接触。这里讲的环境不仅涉及住宅的自然环境，如空气、水质、土地绿化、动植物、能源等，也涉及住宅的人文环境、经济系统和社会环境。住宅生态性概念主要是在这种观念影响下，在住宅建设和住宅发展中始终以生态为中心，特别注意与自然环境的结合与协调，善于因地制宜、因势利导地组合一切可以运用的元素，充分利用阳光、通风，注重与大自然的、地理的、景观的、人文的环境与大环境相对接，在环保、绿化、安居、道路管网等方面进行系统规划和管理，使住宅环境处于良性循环状态。

住宅的生态性至少可以理解为以下几点。

(1) 住宅建设应营造生态园林，创造出绿地、风雨长廊、漫步小径、假山流水、瀑布等相互搭配而协调的新型园林景观。总体布局上，考虑满足日照要求和绿地空间，形成特色；在户型设计上充分利用环境特点，使主要空间享有最佳景观。

(2) 提高住宅区的绿化程度，排除工厂废气污染及有害、有毒植物，改善住宅小区气候。

(3) 使用环保建筑材料，在住宅建设中推广新型墙体材料、节能材料和节能采暖、空调制冷等系统的应用，提高绿色建材、绿色饰材的应用量，推进资源回收与开发的应用力度。

(4) 以动态观念、发展眼光看待住宅空间、私车泊位。建立地下车库，将车库设在小区绿地下面，实行人车分流，把噪声和车辆尾气污染减少到最低限度。

(5) 重视住宅的外观设计，协调楼宇周边环境，临街住宅不宜设置面向路面的外飘阳台；要采用隔声效果较好的外墙建材，减少噪声干扰；为使住宅采光充分，户型设计应多面向阳。



【参考视频】



(6) 住宅区方便、安全、卫生, 内外交通方便, 具有完备的公共服务配套设施, 服务方式、项目、时间便捷。居住区环境不仅要保证居民的日常安全, 而且要考虑在发生特殊情况下的安全, 如发生火灾、地震等。要保持空气清新。饮水要符合标准, 尤其是水池二次供水的情况下, 室外公共设施环境要清洁卫生, 供水应用新型管材, 洁净能源。

(7) 住宅生态环境建设的协调性。住宅小区室外环境的美观, 取决于建筑群体的组合、建筑小品的装饰、绿化种植的配置方式、建筑立面处理和建筑墙面装饰材料与色彩的选配等。环境配套协调, 给人以明快、淡雅、亲切之感, 富于人情味、生活气息和地方风格。

(8) 培养住宅区居民的生态伦理观念, 广泛开展生态教育活动, 形成强烈的小区生态文化氛围。

总之, 生态住宅人居环境应做到人文环境与自然环境、生态环境的和谐统一, 营建高效、节能、环保、健康、舒适、生态平衡的居住环境。

### 3. 住宅的信息性

信息化时代的到来和计算机的普及, 将引起家庭生活及住宅建设的重大变革。人们更多的时间工作、休闲在家里, 生活的舒适性、安全性提高, 家庭和社会紧密相连, 使住宅智能化、信息化成为必然。住宅建设强调以人为本、以科技为导向, 尽可能将现代环境、生态、智能、节能等新技术融入住宅建设和居住生活之中, 实现住宅智能化、信息化。

智能、信息化的住宅是理想的生活工作场所。它能提供:

(1) 舒适、方便、安全的居家环境。智能布控系统的引进, 实现人工环境(空调、照明、太阳能)控制, 保证了居住的舒适性。采用红外线防盗报警、电子巡更、火灾烟感报警、求助呼叫、指纹识别、“三表”出户、IC卡计费装置, 实现住宅区的全方位监控, 有效地优化治安环境, 增强住户的安全感, 极大地方便住户的日常生活。

(2) 完善的计算机网络及服务系统。能迅速获取加工与提供信息, 保证住宅小区内数据、语音、图像等多媒体信息传输, 主要具备以下功能: ①快捷准确的内外信息交换功能(可视电话、电子邮件、短信、QQ群、微信群等); ②丰富多彩且高质量的文化娱乐设施(智能电视、掌上计算机、数字电话、家庭影院等); ③智能网络工作站进入每个家庭, 实现多种教育和家庭服务(网上冲浪、软件下载、网上购物、远程医疗、网上炒股等)。

### 4. 住宅的文化性

我国是一个具有悠久历史文化传统的国家, 居住文化源远流长。著名历史学家周谷城说过: “文化都是从解决衣食住行的问题开始的。”文化是人类行为的精神内涵, 居住作为人的最主要的行为之一, 也是文化的一项基本内容。住宅的文化, 不仅是居住者的文化, 也是建筑者的文化, 是与住宅消费有关各方面的综合体, 应当包括住宅建筑艺术、环境营造艺术、居室美化艺术及居住的风俗习惯、居住质量、居住人际关系等。在住宅建设中要不断地加大文化的分量, 使人们对文化内涵的需



【参考视频】



【参考视频】

求从小区布置、建筑风貌、艺术品的陈设等各个方面体现,建筑造型艺术更要体现地方特色、民族风情。作为一个家庭来讲,要涵盖健身、视听、读书、艺术品收藏等各空间,文化性、文化气质要更加渗透到生活的深层次。因此,住宅建设作为一种文化现象,应具备以下要素。

(1) 优良的施工质量。它包括新颖设计、精心施工、严格管理和过硬的质量。整个设计、施工、管理的过程,既是住宅建设的过程,也是创造文明与美的过程。

(2) 优美的居住环境。居住环境包括自然和文化环境。衡量住宅小区自然环境是否优美的指标有空气洁净度、噪声干扰程度、地理环境、绿化美化程度等。依山傍水、闹中有静、小桥流水、曲径通幽、鸟语花香都是优美的自然环境。居住在这样的环境中,会使人心旷神怡、康乐延年。文化环境是指住宅小区内外的学校、文化设施及周围的文化氛围。良好的文化环境,对于提高人的文明程度、综合素质,以及培养后代都起很大的作用。近年来,购房者对小区周边的教育水准、人口素质、环境质量、社会治安等方面都非常关注。

(3) 优质的物业服务管理。物业服务管理是住宅文化不可缺少的一部分。物业服务管理的根本宗旨在于为广大住户创造美好的生活,包括房屋及附属设施的修缮与管理;环境卫生保洁,花木绿化养护等;供电、通信、燃气、给排水、化粪池、消防等设施的维护;道路维护;地下车库管理;公众代办性质的服务、专项服务;日常生活类如接送孩子等服务项目;商业服务项目,小型商场服务设施;金融服务。要为住户创造一个安全、舒适、欢乐、宁静、祥和的生活环境,充分体现对住户的关爱,积极倡导文化观念。

住宅文化和住宅建设的本身有着天然的联系。住宅文化表现在住宅区位的选择,住宅区的规划,楼宇的外观造型及单体设计,建筑施工质量,住宅的装备水平(厨房、卫生间装备,空调、采暖装备、智能化技术装备,室内装饰及陈设),住宅的功能是否合理(功能配置、面积分配、使用率、功能房面积、空间及场景布置),小区的文化设施建设,环境的绿化程度(绿化系统、防止污染系统、生态型新能源利用系统),建筑小品的品位及小区文化氛围,居民的居住卫生习惯、文化修养、情趣、消费价值观念、生活质量水平及小区物业服务管理等方面。

住宅文化水平是与住宅业的发展水平相一致的,随着生活水平的逐步提高,人们对住宅提出了越来越高的要求,住宅及住区文化品位的高低,直接地影响整代或几代人的文化修养,因此抓好住宅的文化建设是住宅业发展的必然趋势。

总之,21世纪是知识经济和信息化时代,国力的增强,人们生活水平的提高,使追求质量好、品位高的智能住宅成为大势所趋。住宅进入了一个新的换代期,它要求住宅的开发者、设计者、建设者及决策者们必须跟上世界建筑发展的潮流和我国经济发展的步伐,重视住宅发展特性的研究,实现人居环境特色建设。这是我国住宅发展的必然要求,也是日益激烈的市场竞争给住宅建设发展提出的新课题。

## 观察与思考

从住宅置业居住方面思考目前住宅置业投资需要注重的因素。



【参考图文】

## 住宅分类

根据国家标准 GB 50 096—2011《住宅设计规范》，民用建筑高度与层数的划分为：1~3层为低层住宅；4~6层为多层住宅；7~10层为中高层住宅(也称小高层住宅)；11~30层为高层住宅；30层(不包括30层)以上为超高层住宅。

### 1. 低层住宅

低层住宅主要是指(一户)独立式住宅、(二户)联立式住宅和(多户)联排式住宅。与多层和高层住宅相比，低层住宅最具有自然的亲和性(其往往设有住户专用庭院)，适合儿童或老人的生活；住户间干扰少，有宜人的居住氛围。这种住宅虽然为居民所喜爱，但受到土地价格与利用效率、市政及配套设施、规模、位置等客观条件的制约，供应总量有限。

### 2. 多层住宅

多层住宅主要是借助公共楼梯垂直交通，是一种最具有代表性的城市集合住宅。它与中高层(小高层)和高层住宅相比，有一定的优势。

(1) 在建设投资上，多层住宅不需要像中高层和高层住宅那样增加电梯、高压水泵、公共走道等方面的投资。

(2) 在户型设计上，多层住宅户型设计空间比较大，居住舒适度较高。

(3) 在结构施工上，多层住宅通常采用砖混结构，因而多层住宅的工程造价一般较低。

但多层住宅也有不足之处，主要表现在以下几方面。

(1) 底层和顶层的居住条件不算理想，底层住户的安全性、采光性差，卫生间易溢粪返味；顶层住户因不设电梯而上下不便。此外屋顶隔热性、防水性差。

(2) 难以创新。由于设计和建筑工艺定型，多层住宅在结构上、建材选择上、空间布局上难以创新，形成“千楼一面、千家一样”的弊端。如果要有所创新，需要加大投资，又会失去价格成本方面的优势。

多层住宅的平面类型较多，基本类型有梯间式、走廊式和独立单元式。

### 3. 小高层住宅

一般而言，小高层住宅主要指7~10层高的住宅。从高度上说具有多层住宅的氛围，但又是较低的高层住宅，故称为小高层。市场推出的这种小高层，似乎是走一条多层与高层的中间之道。这种小高层较之多层住宅有它自己的特点。

(1) 建筑容积率高于多层住宅，节约土地，房地产开发商的投资成本较多层住宅有所降低。

(2) 住宅的建筑结构大多采用钢筋混凝土结构，从建筑结构的平面布置角度来看，则大多采用板式结构，在户型方面有较大的设计空间。

(3) 由于设计了电梯，楼层又不是很高，增加了居住的舒适感。但由于容积率的限制，与高层相比，小高层的价格一般比同区位的高层住宅高，这就要求开发商在提高品质方面花更大的心思。

#### 4. 高层住宅

高层住宅是城市化、工业现代化的产物，依据外部形体可将其分为塔楼和板楼。

(1) 优点：高层住宅土地使用率高，有较大的室外公共空间和设施，眺望性好，建在城区具有良好的生活便利性，对买房人有很大吸引力。

(2) 缺点：高层住宅，尤其是塔楼，在户型设计方面增大了难度，在每层内很难做到每个户型设计的朝向、采光、通风都合理。而且高层住宅投资大，建筑的钢材和混凝土消耗量都高于多层住宅，要配置电梯、高压水泵、增加公共走道和门窗，另外还要从物业管理收费中为修缮维护这些设备付出经常性费用。

高层住宅内部空间的组合方式主要受住宅内公共交通系统的影响。按住宅内公共交通系统分类，高层住宅分单元式和走廊式两大类。其中单元式又可分为独立单元式和组合单元式，走廊式又分为内廊式、外廊式和跃廊式。

#### 5. 超高层住宅

超高层住宅多为30层以上。超高层住宅的楼地面价最低，但其房价却不低。这是因为随着建筑高度的不断增加，其设计的方法理念和施工工艺较普通高层住宅及中低层住宅会有很大的变化，需要考虑的因素会大大增加。例如，电梯的数量、消防设施、通风排烟设备和人员安全疏散设施会更加复杂，同时其结构本身的抗震和荷载也会大大加强。另外，超高层建筑由于高度突出，多受人瞩目，因此在外墙面的装修上档次也较高，造成其成本很高。若建在市中心或景观较好地区，虽然住户可欣赏到美景，但对整个地区来讲却不协调。因此，许多国家并不提倡多建超高层住宅。

#### 6. 别墅

别墅是改善型住宅，一般是在郊区或风景区建造的供休养用的园林住宅，是居住之外用来享受生活的居所。现在对别墅的普遍认识是，除“居住”这个住宅的基本功能以外，更主要体现生活品质及享用特点的高级住所，现代词义中为独立的庄园式居所。别墅分为以下5种：独栋别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅、空中别墅。

(1) 独栋别墅，即独门独院，上有独立空间，下有私家花园领地，私密性极强的单体别墅，一般房屋周围都有面积不等的绿地、院落，如图1.1所示。这一类型是别墅历史最悠久的一种，市场价格较高，也是别墅建筑的终极形式。

(2) 双拼别墅，是联排别墅与独栋别墅的中间产品，是由两个单元的别墅并联组成的独栋别墅，如图1.2所示。在美国比较流行的2-PAC别墅就是一种双拼别墅，既降低了社区密度，又增加了住宅采光面，使其拥有了更宽阔的室外空间。双拼别墅基本是三面采光，外侧的居室通常会有两个以上的采光面，一般来说窗户较多，通风良好，最重要的是采光和观景效果好。

(3) 联排别墅(Townhouse)，位置往往在靠近城市交通方便的郊区，高度一般不过5层，邻居之间有共用墙，有天有地，有自己的院子和车库，但独门独户，如图1.3所示。在西方，联排别墅的主人是中产阶级或新贵阶层。在中国，它们则属于高消



【参考图文】



费人群。联排别墅是大多数经济型别墅采取的形式之一。



图 1.1 独栋别墅



图 1.2 双拼别墅

(4) 叠拼别墅，是联排别墅的叠拼式的一种延伸，介于别墅与公寓之间，由多层的复式住宅上下叠加在一起组合而成，下层有花园，上层有屋顶花园，一般为4层带阁楼建筑，如图 1.4 所示。这种开间与联排别墅相比，独立面造型可丰富一些，同时在一定程度上克服了联排别墅长进深的缺点。稀缺性、私密性较单体别墅要差，定位也多是第一居所。叠拼户型与联排别墅相比，优势在于布局更为合理，不存在联排进深长的普遍缺陷；而且，叠下有实用的半地下室，叠上有空间宽敞的露台，虽然没有联排的“见天见地”，但是优势不减，甚至更为灵动而宜人。



图 1.3 联排别墅



图 1.4 叠拼别墅



图 1.5 空中别墅

(5) 空中别墅，发源于美国，称为“penthouse”，即“空中楼阁”，原指位于城市中心地带高层顶端的豪宅，如图 1.5 所示。一般理解是建在公寓或高层建筑顶端具有别墅形态的大型复式或跃式住宅。与普通别墅相比，空中别墅具有地理位置好、视野开阔、通透等优势，给人高高在上、饱览都市风景的感觉，显示了强大的市场竞争力；还有层高优势：一般住宅的层高是 2.7~2.9 米，空中别墅的标准是 3 米多，有 3.1 米、3.3 米、3.6 米不等，比普通房高几十厘米，意味着通风更顺畅，采光度很好。

## 1.2 影响住宅置业投资的因素分析

投资住宅物业的目的不外乎 4 种：一是寻求理想的回报。投资住宅物业一般均能获得 8%~10% 的收益。二是出于保值的考虑。住宅物业因为土地的特性对市场波动有一定的抗跌力，能够起到很好的保值效果。三是追求资产的升值。城市土地具有不可再生性，这就使某些地段的物业变得珍贵和稀有，投资这类物业，就能使资产升值。四是控制风险。住宅物业功能独特，市场变化缓慢，容易把握，投资者能较好地控制风险。可以说，投资住宅虽然收益较为平缓，但初期投入不太大，风险也相对较小。

### 1.2.1 住宅置业投资的特性

#### 1. 区位选择的极端重要性

位置固定性或不可移动性，是住宅资产最重要的一个特性。对于股票、债券、黄金、古玩及其他有形或无形的财产来说，如果持有人所在地没有交易市场，那么他可以很容易地将其拿到其他有此类交易市场的地方去进行交易。然而，住宅就截然不同了，它不仅受地区经济的束缚，还受到其周围环境的影响。所谓“住宅的价值就在于其区位”，住宅不能脱离周围的环境而单独存在，就是强调了区位对住宅置业投资的重要性。

住宅资产的不可移动性，要求住宅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，能使置业投资者获取合理、稳定的经常性收益，能使租客方便地开展其经营活动以赚取正常的经营利润并具备支付租金的能力时，这种投资才具备了基本的可行性。

当投资者准备进行一项住宅投资时，很重视对所处宏观区位的研究。很显然，投资者肯定不愿意长期租用自然环境日益恶化、经济环境面临衰退、人口不断流失、城市功能日渐衰退的地区内的住宅进行投资。此外，房地产投资价值的高低，不仅受其当前净租金水平的影响，而且与其所处地区的物业整体升值潜力密切相关。由于住宅资产的不可移动性，投资者在进行投资决策时，对未来的地区环境的可能变化和某宗具体物业的考虑是并重的。通过对城市规划的了解和分析，就可以做到正确并有预见性地选择投资地点。例如，随着雾霾问题越来越严重，不少投资者开始投资空气质量较好的海南三亚的住宅。

#### 2. 适宜于长期投资

土地不会毁损，投资者在其上所拥有的权益通常在 70 年，而且拥有该权益的期限还可以根据法律规定延长；地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性。因此住宅具有生命周期长的特点，住宅置业投资是一种长期投资。

住宅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，房地产的经营收益大于其运营成本，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，直至建筑物由于主要结构构件和设备的自然老化或损坏，不能继续保证安全使用的持续时间。

自然寿命一般要比经济寿命长得多。从理论上来说，当住宅的维护费用高到没有租客问津时，干脆就让它空置在那里。但实际情况是，如果房地产的维护状况良好，其较长的自然寿命可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命，因为如果对建筑物进行一些更新改造、改变建筑物的使用性质或目标租客的类型，投资者就可以用比重新购置另外一宗住宅少得多的投资，继续获取可观的收益。

### 3. 适应性

适应性，是指为了适应市场环境的变化，投资者调整房地产使用功能的方便程度。房地产本身并不能产生收益，也就是说房地产的收益是在使用过程中产生的。由于这个原因，置业投资者及时调整房地产的使用功能，使之既适合房地产市场的需求特征，又能增加置业投资的收益。例如，公寓内的租客希望获得洗衣服务，那就可以通过增加自助洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题。

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。例如，对于功能单一、设计独特的餐馆物业，其适应性就很差，因为几乎不可能不花大量的费用来改变其用途或调整其使用功能，在这种情况下，万一租客破产，投资者必须花费很大的投资才能使其适应新租客的要求。所以，投资者一般很重视房地产的适应性这一特点。

### 4. 各异性

各异性，是指房地产市场上不可能有两宗完全相同的住宅。由于受区位和周围环境的影响，土地不可能完全相同；两栋建筑物也不可能完全一样，即使是在同一条街道两旁同时建设的两栋采用相同设计形式的建筑物，也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况等的差异而有所不同，而这种差异往往最终反映在两宗物业的租金水平和出租率等方面。

此外，业主和租客也不希望他所拥有或承租的物业与附近的另一物业雷同。因为建筑物所具有的特色甚至保持某一城市标志性建筑的称号，不仅对建筑师有里程碑或纪念碑的作用，对扩大业主和租客的知名度、增强其在公众中的形象和信誉，都有重要作用。从这种意义上来说，每一宗物业在房地产市场中的地位和价值不可能与其他物业完全一致。

### 5. 政策影响性

政策影响性，是指住宅投资容易受到政府政策的影响。由于住宅在社会经济活动中的重要性，各国政府均对房地产市场倍加关注，经常会有新的政策措施出台，以调整房地产开发建设、交易和使用过程中的法律关系和经济利益关系。而房地产不可移动等特性的存在，使房地产很难避免这些政策调整所带来的影响。政府的土地供给、住房、金融、财政税收等政策的变更，均会对房地产的市场价值，进而对房地产投资产生影响，如“调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征”。



## 6. 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。房地产置业投资，需要投资者考虑租客、租约、维护维修、安全保障等问题，即便置业投资者委托了专业物业管理公司，也要有能力审查批准物业管理公司的管理计划，与物业管理公司一起制定有关的经营管理策略和指导原则。此外，房地产投资还需要估价师、会计师、律师等提供专业服务，以确保置业投资总体收益的最大化。

## 7. 相互影响性

相互影响性，是指住宅价值受其周边物业、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，能显著地提高附近住宅的价值。例如，城市快速轨道交通线的建设，使沿线房地产大幅升值；大型城市改造项目的实施，也会使周边房地产价值大大提高。从过去的经验来看，能准确预测到政府大型公共设施的投资建设并在附近预先投资的房地产商或投机者，都获得了巨大的成功。

## 8. 变现性差

变现性差是指住宅投资无损变现的能力差，这与住宅资产的弱流动性特征密切相关。住宅资产流动性差的原因，一方面在于住宅的各种特征因素存在显著差异，购买者也会存在对种种特征因素的特定偏好，因此通常需要进行搜寻才能实现住宅与购买者偏好的匹配；另一方面，对于同一住宅物业而言，不同买方和卖方的心理承受价格都存在差异，因此只有经过一段时间的搜寻和讨价还价，实现买卖双方心理承受价格的匹配，才能达成交易。而住宅价值量大的特点所导致的买卖双方交易行为的谨慎，以及住宅市场交易分散、信息不对称等特点，又进一步延长了寻找的时间。在住宅价格下跌严重时，住宅的变现性差往往会使住宅投资者因为无力及时偿还贷款而“弃房断供”。

## 1.2.2 住宅置业投资的影响因素分析

### 1. 地理位置环境

地理位置环境因素包括拟购住宅在市内的具体位置，周围污染情况，湖泊、河流分布情况，绿地广场，居住区人员构成情况，居室赏风景条件，居住环境防涝情况等方面。地理位置处于市中心的住宅，通常要比其他地方的住宅价格高，因为处于或靠近中心，公共配套完善，居住生活方便，是许多人，尤其是生意人向往的住处，自然住宅的价格也就不菲。但住宅置业投资考虑的是综合因素，在不在中心并不是最重要的。相反，处于市中心，人多车多，过于嘈杂，反而不利居住，在寸金寸地的地方，也往往缺乏绿地广场，找一处安静、舒适的地方散步也会比较困难。

住宅置业投资一定要考虑住宅周围的污染情况与防洪涝情况，如果污染严重，一时又无法治理，即使住宅的价格很低，这些区域的住宅还是回避为好。同时还要了解住宅所处的地势情况，避开低洼之地，以防雨季受淹或影响出行，在南方或容易受淹的地方更应该加以重视。回避了污染与低洼之地，而能够在临湖泊(包括人工湖)、清水河流的地方安居，则平添了许多乐趣，倒是不错的选择；周围若还分布着绿地广场，且房间临窗视野开阔，能够不出屋就欣赏到美丽的风景，那就更好不过了。除了自然环境外，人文环境也是考虑的因素之一。住宅置业投资时若能够买到人文环境好的地方，如与亲友或同单位的人买在