



1+X 职业技术·职业资格培训教材

房地产 中介员(中级)

ANG DI CHAN
ZHONGJIEYUAN

劳动和社会保障部教材办公室
上海市职业培训指导中心 组织编写



中国劳动社会保障出版社



职业技术·职业资格培训教材

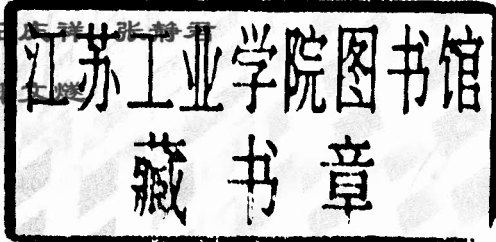
房地产 H 中介员 (中级)

ANG DI CHAN
ZHONGJIEYUAN

主 编 赵善嘉

参 编 万庆祥 张静君

审 稿 郑文煜



图书在版编目 (CIP) 数据

房地产中介员：中级/赵善嘉主编. —北京：中国劳动社会保障出版社，2004
职业技术·职业资格培训教材
ISBN 7-5045-4525-2

I. 房… II. 赵… III. 房地产业-中介组织-技术培训-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 044799 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码：100029)

出版人：张梦欣

煤炭工业出版社印刷厂印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 17.25 印张 374 千字

2004 年 7 月第 1 版 2004 年 7 月第 1 次印刷

印数：3200 册

定价：28.00 元

读者服务部电话：010-64929211

发行部电话：010-64911190

出版社网址：<http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

举报电话：010-64911344

内 容 简 介

本书由劳动和社会保障部教材办公室、上海市职业培训指导中心依据上海 1+X 职业技能鉴定考核细目——房地产中介员（中级）组织编写。本书从强化培养操作技能，掌握一门实用技术的角度出发，较好地体现了本职业当前最新的实用知识与操作技术，对于提高从业人员基本素质，掌握房地产中介员的核心内容与技能有直接的帮助和指导作用。

本书内容包括：房地产投资开发及金融税收知识、房地产中介理论、房地产营销分析及其策略、房地产投资理财、房地产价格评估的技能等。

本书可用于房地产中介员职业技能培训与鉴定考核教材，也可供全国中等、高等职业学校学生学习、掌握房地产中介知识，或进行岗位培训和就业培训使用。

前 言

职业资格证书制度的推行，对广大劳动者系统地学习相关职业的知识和技能，提高就业能力、工作能力和职业转换能力有着重要的作用和意义，也为企业合理用工以及劳动者自主择业提供了依据。

随着我国科技进步、产业结构调整以及市场经济的不断发展，特别是加入世界贸易组织以后，各种新兴职业不断涌现，传统职业的知识和技术也愈来愈多地融进当代新知识、新技术、新工艺的内容。为适应新形势的发展，优化劳动力素质，上海市劳动和社会保障局在提升职业标准、完善技能鉴定方面做了积极的探索和尝试，推出了1+X的鉴定考核细目和题库。1+X中的1代表国家职业标准和鉴定题库，X是为适应上海市经济发展的需要，对职业标准和题库进行的提升，包括增加了职业标准未覆盖的职业，也包括对传统职业的知识技能要求的提高。

上海市职业标准的提升和1+X的鉴定模式，得到了国家劳动和社会保障部领导的肯定。为配合上海市开展的1+X鉴定考核与培训的需要，劳动和社会保障部教材办公室、上海市职业培训指导中心联合组织有关方面的专家、技术人员共同编写了职业技术·职业资格培训系列教材。

职业技术·职业资格培训教材严格按照1+X鉴定考核细目进行编写，教材内容充分反映了当前从事职业活动所需要的最新核心知识与技能，较好地体现了科学性、先进性与超前性。聘请编写1+X鉴定考核细目的专家，以及相关行业的专家参与教材的编审工作，保证了教材与鉴定考核细目和题库的紧密衔接。

职业技术·职业资格培训教材突出了适应职业技能培训的特色，按等级、分模块单元的编写模式，使学员通过学习与培训，不仅能够有助于通过鉴定考核，而且能够有针对性地系统学习，真正掌握本职业的实用技术与操作技能，从而实现我会做什么，而不只是我懂什么。每个模块单元所附模拟测试题和答

前 言

案用于检验学习效果。

本教材虽结合上海市对职业标准的提升而开发，适用于上海市职业培训和职业资格鉴定考核，同时，也可为全国其他省市开展新职业、新技术职业培训和鉴定考核提供借鉴或参考。

新教材的编写是一项探索性工作，由于时间紧迫，不足之处在所难免，欢迎各使用单位及个人对教材提出宝贵意见和建议，以便教材修订时补充更正。

劳动和社会保障部教材办公室
上海市职业培训指导中心

目 录

第一单元 房地产投资开发与金融税收知识	(1)
第一节 房地产投资的基础知识	(1)
第二节 房地产开发的基础知识	(12)
第三节 房地产金融、税收基础知识	(18)
单元测试题	(34)
单元测试题答案	(37)
第二单元 房地产中介理论	(38)
第一节 房地产中介的基本理论	(38)
第二节 房地产中介服务的行政管理	(43)
第三节 房地产中介服务机构的内部管理	(54)
第四节 房地产中介服务行业的自律	(72)
单元测试题	(78)
单元测试题答案	(82)
第三单元 房地产营销分析及其策略	(84)
第一节 市场营销信息系统与房地产营销环境分析	(84)
第二节 营销计划的编制与竞争策略的确定	(102)
第三节 房地产个别产品策略	(112)
第四节 房地产广告策略	(114)
单元测试题	(120)
单元测试题答案	(122)
第四单元 房地产投资理财技能	(124)
第一节 房地产投资理财的背景知识	(124)
第二节 房地产中介业务操作技能	(146)
第三节 房地产中介服务的心理分析	(153)
单元测试题	(160)
单元测试题答案	(163)

目 录

第五单元 房地产价格评估的技术技能	(164)
第一节 房地产估价概述	(164)
第二节 房地产估价程序	(178)
单元测试题	(190)
单元测试题答案	(193)
第六单元 房地产中介操作实务	(194)
第一节 房地产投资理财操作实务	(194)
第二节 房地产估价操作实务	(211)
单元测试题	(233)
单元测试题答案	(235)
附录 1 房地产交易与中介服务政策法规	(237)
附录 2 上海市房地产买卖合同	(249)

第一单元 房地产投资开发与金融税收知识

第一节 房地产投资的基础知识

一、房地产投资的概念及其特点

投资是指企业或个人以获得未来收益为目的，投放一定的货币或实物，用以开发经营某项事业的行为。投资有许多种形式，如储蓄投资、股票投资、商业投资、工业投资、房地产投资等。房地产投资是一种将资本投入房地产开发经营、中介服务、物业管理服务等经济活动，以期获得未来收益的经济行为。房地产投资是开展房地产开发与经营活动的基础，从而创造社会效益、环境效益、经济效益。

房地产投资具有以下一些特点：

1. 投资收益的不确定性

房地产投资的目的是获取开发和经营房地产产生的收益。房地产收益包括现金流量、避税收入、销售收益和无形收益等。由于房地产收益需在房地产投资发生一段时间以后才能实现，而在这段时间内，可能会发生许许多多的与房地产收益有关的变化，这些变化直接关系到房地产收益能否实现，所以房地产收益是一种不确定性收益。对于这一点，房地产投资者必须首先明确。资金是指投放到房地产开发经营过程中的货币和货币化了的财产。投资者一旦把资金投放到房地产中，在收回之前就失去了用于其他投资的机会，必须

等到收回资金后才能重新用于其他投资。从投放资金到收回资金往往需经过相当长的一段时间,而且需要承担投资失败的风险,所以,房地产投资虽然可能会有较高收益,但它付出的代价也是很大的。对于这一点,房地产投资者必须给予足够认识。

2. 投资程序的复杂性

房地产投资不像储蓄、股票那样,手续比较简单。房地产投资牵涉面广,要与许多部门打交道,从规划征地到施工建设、经营销售,要办理许多纷繁的手续,受到许多法律法规的制约。此外,我国的房地产市场还不健全,房地产投资开发还要受到一些程序、规范和社会关系等方面的制约和影响。

一般的购房也可以看作是一种投资,这种房地产投资具有二重性特征,它既可以自住消费,又可以投资赢利。不管购房者主观愿望是投资还是自己消费,客观上这两种特征都已附属在所购买的房地产上。

房地产投资与其他投资相比,具有以下优点及不足:

优点主要有:

1. 有形的投资

投资包括两大范畴:有形投资和无形投资。有形投资指投资于以实物形态存在的资产,无形投资是指投资于非实物形态存在的资产,人寿保险、普通股票均是典型的无形投资。房地产投资属于有形投资。由于一般投资者难以获取无形资产产生的利益,所以房地产拥有这类相对于其他种类投资的优点。

2. 通货膨胀中的保值手段

保护投资者免遭通货膨胀损害的投资可称为一种保值手段。投资者在投资时,必须考虑通货膨胀因素的影响。房地产则能较好地规避通货膨胀风险。一是地价具有增值的趋势;二是房地产作为实业具有相当的抗通货膨胀功能,如原材料等价格上升了,其产品价格随之上升;三是房地产是不动产,一旦租户或公司破产,通常首先赔偿所租借的不动产投资者的损失,投资者可以及时收回房屋并重新出租获取租金,避免像股票投资者那样的毁灭性损失;四是房地产的多用途性,可以寻找新兴的景气的行业、公司取代不景气的交不出租金的行业和企业租用这些物业。这些都说明投资房地产业具有保值作用。

3. 易于融资性

由于房地产具有保值和增值性,且不可移动,是良好的抵押品,这使投资房地产比较容易取得银行贷款。从贷款人角度看,房地产是贷款的最佳抵押形式之一,这是因为它具有以下特点:(1)有形化;(2)有用性;(3)长期存在;(4)固定性;(5)价值稳定。所以,有房地产作担保,抵押贷款人很愿意以非常低的利息较长时期贷出大额资金(与其他类型投资相比),这就使可能实行的房地产投资产生有效的杠杆作用。

4. 具有税收收益

折旧扣除是房地产投资中最重要的税收优势。投资房地产可以避免交纳由折旧而发生的所得税,所以房地产投资相对于其他投资而言,交纳所得税的减少,使其具有了税收收

益的优势。

5. 潜在的增值

房地产是趋于增值的资产，而许多其他种类的投资很少发生潜在增值。正常情况下，地价具有不断增值的趋势。从房地产的供给看，其中土地具有固定性和有限性，它在宏观上是一个常数，不能随意增加；房屋虽然可以增加，但是受土地有限性的限制，所以房地产供给相对于它的需求来说是不足的。在正常发展条件下，房地产需求常常呈现出大于供给的现象，从而使房地产价格处于不断上升的趋势。正因为如此，投资者才愿意把资金投向房地产，以获取增值。这是房地产投资的一个最大优势。

6. 投资回报高

大量的投资者之所以冒着极大的投资风险，将大笔资金投放到房地产开发经营中去，就是因为房地产投资的回报高。房地产投资回报高的原因是房地产投资代价高、风险大。所以，房地产投资回报高，是有前提条件的，其前提条件就是投资获得成功。如果投资失败了，那么投资回报则极低，甚至“血本无归”。也就是说，房地产投资回报高和低、有和无是同时可能发生的。在房地产投资分析中，投资回报率的分析计算历来都是主要内容，既需要进行投资回报率的计算并与其他投资回报率进行比较，又需要进行风险敏感度分析来判断它的动态特性。在房地产投资决策时，往往是投资回报的高低决定了投资方案的取舍。

房地产投资也有它的不利方面，主要有以下几点：

1. 投资资金需用量大

由于房地产项目的投资额很高，而且工程量很大，所以，房地产投资资金需用量巨大，少则几百万元，多则几千万元，甚至几十亿元。由于房地产项目在未完全建成之前，不具有使用价值，只有到了全部建成之后，才发挥其具有的功能，所以，房地产开发投资必须在建设过程中一次性支出。这实质上是加大了房地产投资的难度。因此说，房地产投资需用资金量大，房地产投资支出集中性强。

2. 投资合作性强

由于房地产投资需用资金量大，而一两家投资者的资金很难满足要求，所以，房地产投资往往是许多家投资者共同投资、合作开发经营某项房地产。不但如此，投资合作者还需要合理分工、密切合作。比如，房地产开发商负责土地购买投资和土地开发投资，因此，确切地说是地产开发商。普通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需求，分别赚取不同时期的房地产收益，体现投资风险分摊，投资收益共享的原则。在房地产投资者的合作过程中，房地产开发商起着领头和组织作用，它的地位相对突出一些。正因为如此，房地产开发商的素质要求较高，其组成人员往往都是些较高水平的专业管理人才。

3. 投资回收期长

由于房地产项目的建设周期较长，少则一年，多则2~3年，甚至10年左右，况且房

地产项目投资量大，而房地产项目的效益是逐渐发挥的，所以房地产经营投资的回收期较长。如果房地产投资者自行开发、自行经营的话，那么，投资回收期更长。假如遇上了房地产市场的萧条时期，则房地产投资的回收期就难说长短了。正因为房地产投资回收期长，所以房地产投资分析中对时间因素异常重视。在房地产投资分析中，既有投资回收期的计算比较，又有资金时间价值的计算分析，还有投资进度计划安排等。在房地产投资决策中，投资回收期的长短是一个起着重要作用的评价指标。

4. 投资风险大

虽然投资者进行房地产投资时，都怀着美好的愿望，但是由于影响投资效果的因素很多，而且变化多端，所以需要冒很大的风险。导致房地产投资风险大的原因很多，比如，资金可能不会按期到位、建设周期可能会拖长、房地产市场行情可能不景气、社会可能发生动荡、建筑材料价格可能上涨等。正因为房地产投资风险大，所以房地产投资分析时对投资风险列出专项进行研究。在房地产投资分析中，既要进行定性风险评价，又要进行定量风险分析。在房地产投资决策中，投资风险的大小及可接受程度是决定取舍的重要砝码。

5. 投资流动性差

在投资专业术语里，流动性是指投资转换为现金的速度。房地产是流动性差的投资之一，把房地产在较短时间内迅速变现是非常困难的。

6. 投资的固定性

使房地产成为取得贷款的良好抵押物的因素反过来也是缺点。投资的固定性指一旦土地上建起了建筑物或完成了改建，再想有所改变是困难的，费用也很大。在不断变化的市场中，这种缺乏弹性的供给是主要缺憾。随着市场需求的变化，投资者为迎合新要求去更改投资项目是困难的。另外，房地产的不可移动性也是房地产投资中比较明显的劣势之一。

二、房地产投资类型的划分

房地产的投资类型可划分为多种形式，在此主要按投资内容、投资来源作为分类标准进行划分。

1. 按房地产投资的经济内容划分

可分为：土地开发投资、房屋开发投资、房地产经营投资、房地产中介服务投资、房地产物业管理服务投资等。

(1) 土地开发投资。包括新区土地开发投资和旧城区土地再开发投资。

(2) 房屋开发投资。包括住宅用房开发投资和非住宅用房即工业用房、商业用房、市政公用设施用房、事业单位用房以及其他用房开发投资，也包括旧城区的房屋改造投资。

(3) 房地产经营投资。包括国家和集体经济组织之间土地所有权买卖，国家和土地使用者之间土地使用权出售、出租，土地使用者之间土地使用权转让、转租和房地产（即土地使用权、房屋所有权和使用权）的出售、出租、互换、信托等经营活动的投资。

(4) 房地产中介服务投资。包括咨询、价格评估、测量、经纪、律师、财务、市场等中介服务投资。

(5) 房地产物业管理服务投资。包括物业及设备设施的维修、保养、装潢、安全、绿化、电梯管理、代租代售、代买、代运、代收、代付、社区公共服务以及其他家居服务的投资等。

2. 按房地产投资来源划分

房地产投资可以利用自有资金、银行贷款、集资、利用外资、财政拨款、预售收入、承包商带资承包等方式进行投资。

(1) 自有资金。指房地产开发公司自己拥有的房地产投资。它包括企业自我积累、主管部门拨入的资金和联合经营的企业单位提供的资金三部分。对于这些资金，房地产开发公司可自行支配，长期拥有，因而称为自有资金。一般项目，按照现有规定，必须拥有总投资的三分之一以上的自有资金才能开发。

(2) 银行贷款。指房地产开发公司向银行或非银行金融机构借入的房地产投资资金。它包括短期透支贷款、存款抵押贷款、房地产抵押贷款、担保贷款等。对于这类资金，房地产开发公司必须按期还本付息。

(3) 集资。指房地产开发公司通过吸收社会闲散资金筹集到的房地产投资。它包括发行企业债券、发行企业股票、外单位取利或取息投资。对于这类资金，房地产开发公司必须出让部分利润才能得到。

(4) 利用外资。指房地产开发公司吸收外商投入到房地产项目上的资金。它包括构成企业资本金的外商直接投资和从国外借贷的外商间接投资。这类资金的共同特征就是外商投入资金。外商直接投资以获取企业利润为目的；外商间接投资以获取投资利息为目的。

(5) 财政拨款。指中央和地方财政拨付的用于房地产开发经营的资金。它包括两部分资金，一是地方政府划拨给房地产开发公司的地块和资金，二是中央财政拨付给企事业单位用于房地产建设的资金。这类资金的最大特征是无偿使用。投资方的投资目的主要在于社会的公众利益。

(6) 预售收入。指房地产开发公司利用房地产项目建成之前预先收取的销售收入作为后期房地产投资的那部分资金。它是房地产开发公司滚动开发所需投资的主要来源。利用这部分投资，开发商付出的代价是仅仅得到一部分销售收入就使得房地产在市场上脱手。

(7) 承包商带资承包。指承包商以垫付部分工程款为代价，获得房地产开发项目的施工任务，从而形成的房地产投资，目前在一些地区已严禁这类投资。

除上述投资类型外，从投资的阶段、投资的方式、投资的类别等方面，也可以将房地产投资划分为不同的类型。

三、房地产投资的形成条件

房地产投资与其他投资如股票、债券、黄金等相比较，具有较大的灵活性和优越性。房地产投资的形成过程要比其他的投资过程复杂得多，一般需要满足一定的条件，房地产

投资才得以形成。由于房地产投资具有投资量大、不确定性强、高收益与高风险同时并存等特点,所以只有当房地产投资满足投资者愿望,提供投资者合适机会和满意的投资回报时,投资者才会进行房地产投资。具体表现在以下四个方面:

1. 投资者具有投资房地产的愿望

与其他投资相比,房地产是一种很好的投资工具,但是只有投资者对房地产发生兴趣,产生投资愿望时,才有可能形成房地产投资。否则,即便投资者有再多的资金,投资回报率再高,也不可能形成房地产投资。由于房地产投资是一种高风险、高利润的投资类型,所以,许多投资者都是经过慎重考虑后才决定投资房地产的。为使投资者产生强烈的投资房地产的愿望,房地产开发公司和房地产经纪公司应积极开展宣传工作,增加投资者对房地产投资的了解,提高投资者的投资信心。

2. 投资者具有足够的可投放资金

形成房地产投资的首要条件是拥有足够的资金,只有当投资者拥有资金并且能够投放到房地产上时,才能形成房地产投资。否则,即便投资者有良好愿望和满腔热忱,最终也只能是纸上谈兵,难以形成房地产投资。由于房地产投资容量大,所以,不但要求投资者有可供投放的资金,而且要求可供投放的资金必须达到一定数额。为了形成房地产投资,房地产开发公司应对那些握有大笔资金的投资者进行项目可行性分析工作。

3. 投资者具有适当的投资机会

形成房地产投资,必须为投资者提供投资机会。只有投资者愿意把可供投放的资金用于房地产,而且具备肯吸收这项资金的房地产开发经营项目时,才有可能形成房地产投资。如果只有投资者的单方面条件和愿望,而没有房地产开发经营项目的条件和愿望,那么也形不成房地产投资。由于房地产投资者的目的是赢利,而房地产开发公司则希望少花代价就得到条件优惠的投资,所以,二者经常发生矛盾。只有二者的要求达到一致时,房地产投资才会形成。为了找到适当的投资机会,投资者应加强房地产市场研究工作,时刻掌握房地产投资市场的变化动态。

4. 投资者具有满意的投资回报

投资者投资的目的和动力就是获取较高的投资回报,以少钱而生多钱。只有投资者感觉到投资某项房地产的开发或经营活动能够获取较其他投资更高的资金回报时,才能形成该项房地产投资。如果存在着可供选择的另一项更高回报的投资时,这笔资金肯定会发生转移。投资者满意的投资回报只是一个相对概念,它是指房地产投资者在投资前综合考虑后的评价结果,房地产投资完成后是否满意,那则是另外一件事了。正因如此,房地产开发公司应进行可行性分析及房地产项目“包装”,以使投资者感觉投资回报安全可靠并令人满意。

四、房地产投资风险

1. 房地产投资风险的阶段性

按照房地产生命周期的划分,共有八个阶段。每一阶段的投资风险内容不同,表现形

式各异，风险大小不一，投资者应采取的对策也不一样。

(1) 论证设计阶段的投资风险。不论房地产开发商以往经验多么丰富，也不论项目的“精包装”多么漂亮。但实质上，关于项目的许多内容，诸如贷款额、贷款利率、售价、出租收入、市场需求等，仅仅是预测而已，而且，投资者能够看得到的成果，也仅仅是开发商自己相信的可行性研究报告。所以，在房地产生命周期的八个阶段中，此阶段的投资风险最大。同时，投资者得到的报酬承诺也是最优惠的。一旦投资成功，利润也是最高的。对于此阶段投资者而言，既要认真审核开发商的项目可行性研究报告，又要对各项指标进行自我评估。比如审查设计方案是否合理、出租率是否高估、项目运营成本是否低估、建设费用是否少估漏算等。投资者要根据自己对项目风险性和赢利性的估计，结合投资策略，来确定是否投资、投资多少。由于此阶段投资风险大，所以它是专门从事房地产开发的投资者的世界，而不是一般投资者的世界，更不是无经验的投资者能涉足的世界。

以上是一般原则。在房地产开发的早期，土地价格较低，处于卖方市场的条件下，投资者在此阶段投资，可能获取高额利润。

(2) 筹措资金阶段的投资风险。此阶段虽可看到设计方案这样一个阶段性初步成果，但毕竟只是一个书面文字资料，还只是一个蓝图，能否变成现实，还是一个未知数。所以，此阶段的投资风险仍然很大。只是比起论证设计阶段来讲，稍微小了一些而已。开发商筹措资金的来源一般有自有资金、银行贷款、发售债券、发售股票、吸收投资、预收工程款等。如果开发商拥有的自有资金数额越大，则投资的风险就越小；反之亦然。对于抗风险能力弱的投资者来说，最好是避而远之。当然，如果抗风险能力强，而且对该项目有信心，就下决心投资。因为此时开发商能做出优厚的让利承诺。如果银行贷款已落实，发售债券股票的申请已被批准，吸收投资数额已较大，预收工程款已有着落，则投资风险就少多了，但利润也相对减小。对于投资者而言，追随一个有经验的大投资者是较适宜的决策。

(3) 项目建设阶段的投资风险。此阶段已能看到实实在在的项目资金到位的成果，所以此阶段的投资风险小于以上两个阶段。此阶段的主要风险是：

- 1) 能否以较低价格找到合适的建筑承包商。
- 2) 建筑承包商能否按期、按质、按量地完成建设任务。
- 3) 材料价格会不会大幅度上涨。
- 4) 房地产升值潜力能否实现。
- 5) 竞争性项目会不会出现，房地产价格会不会下降。
- 6) 会不会发生重大自然灾害或社会动荡等。

为减小上述风险，可采取许多行之有效的措施，如与信誉好的建筑承包商建立伙伴关系、设置预备款应付急用、储备材料或实行材料费包干办法、参加保险、加强市场预测、实行地区性大规模开发以排除竞争性干扰等。

此阶段投资者的主要追求是：

- 1) 期货房与现货房的差价。
- 2) 项目经营利润。
- 3) 房地产升值潜力。
- 4) 有利的位置、楼层等。

此阶段投资者需至少具备以下条件之一:

- 1) 对房地产升值把握准确,信心十足。
- 2) 善于经营此类项目。
- 3) 对房地产市场行情把握准确。
- 4) 看重位置、楼层选择。

(4) 项目试运营阶段的投资风险。在此阶段,项目效益开始发生,许多问题已能大致看清,甚至能够看清,所以,投资风险性相对前三个阶段而言,要小一些,此阶段的投资风险主要有:

- 1) 出租率能否达到预期目标。
- 2) 经营支出是否会超出,经营收入是否会不足。
- 3) 试运营期限是否会过长。
- 4) 会不会出现其他竞争性项目的干扰。

为减少上述风险,需对该项目加强宣传,扩大知名度;需提供优质服务,吸引顾客;需加强项目经营管理,减小支出,增大收入,缩短试运营时间。此阶段投资者的主要追求是:在项目进入正常运营阶段之前,抓住最后一个时机,用低代价获得赚取正常经营利润的权力。因此,投资者必须对正常运营阶段的诱人利润感兴趣,且有把握得到这份利润。

(5) 项目正常运营阶段的投资风险。在此阶段,项目的经营已步入正轨,经营收支基本稳定,所以,此阶段投资风险在八个阶段中最小。但此时投资,一是机会较少,项目原拥有者不愿转手;二是即便有投资机会,投资代价也大,而投资收益相对却小。此时投资的主要追求是经营利润,主要风险是项目经营计划方案能否实现。所以,此阶段适于那些擅长租赁经营的投资者,适于那些善经营又不愿冒大风险的投资者。

(6) 项目设备更新阶段的投资风险。在此阶段,为维护或改善项目服务质量,需追加投资更新原有设备,但投资以后的经营成果如何,还不得而知。设备更新的技术要求复杂、投资数额大、花费时间较长。所以,此阶段投资的风险较大。一般来讲,此阶段的投资风险会大于项目试运营阶段而小于项目建设阶段的投资风险。在此阶段的投资者,主要追求的是:

- 1) 项目设备更新,经营条件得以改善,从而经营利润得以提高。
- 2) 珍惜项目原拥有者愿意脱手的有利机会。项目原拥有者愿意脱手,则价格必然较低。所以此阶段投资者需具备以下条件:
 - ①对设备更新业务熟悉。
 - ②对设备更新后的经营利润有信心。

③知道原拥有者愿意脱手。

(7) 项目修复改造阶段的投资风险。在此阶段，为维护并改进项目的服务水准，或改变原项目的服务方向，需追加投资用于建筑物的修复改造。同项目设备更新阶段相比，修复改造投资可能高，需用时间可能长。所以，修复改造投资风险可能大于设备更新投资风险。“风险与利润同在”，结果是：修复改造投资利润可能高于设备更新投资利润。此阶段投资的风险主要有：

- 1) 所需投资是否少估。
- 2) 所需时间是否少算。
- 3) 经营利润是否会出现。
- 4) 会不会出现意外事故。
- 5) 会不会出现竞争对手等。

在此阶段投资者，主要追求修复改造后的高额利润。一个建筑项目的功能往往不是能轻易改变的，然而一旦得以改变，所带来的利润肯定会很高。所以，此阶段投资者应具备以下条件：

- 1) 对修复改造后的经营利润有把握。
- 2) 对修复改造工程有经验。
- 3) 深知原拥有者不愿投资修复改造。

(8) 项目拆除阶段的投资风险。在项目拆除阶段，投资者的追求目标不是项目的使用价值，而是项目的拆除收入（副收入）和土地再利用价值（主收入）。实质上，此阶段是对土地再开发的论证设计过程。所以，此阶段的投资风险近似于项目论证阶段的投资风险。有些房地产项目，其使用价值尚余较少，但再开发利润非常大时，也可提前拆除。投资者如预知某地块将重新规划、近期动迁，就可以提前买下该处房地产，然后到时转手，赚取土地差价。一般来讲，此阶段投资需具备以下条件：

- 1) 投资者有意利用原项目所占用地。
- 2) 投资者预知地块要升值。
- 3) 有拆除房地产的经验。
- 4) 对拆除收入感兴趣。

综上所述，可得出结论：

- 房地产寿命周期的不同阶段，投资风险与报酬也不一样。
- 越接近地面开发阶段，投资风险越大，投资利润越丰厚。
- 在不同阶段投资，所需条件不同，投资方式不同，追求目标也不同。

2. 房地产投资风险的种类

房地产投资风险的划分方法多种多样，这里按本单元论述需要，将房地产投资风险划分为商业风险、金融风险、购买力风险、变现风险、意外事故风险和自然灾害风险。

(1) 房地产投资商业风险。房地产投资商业风险是指一个特定房地产项目不能成功运