

● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组 织 编 写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社



房地产 投资分析

房地产经营与管理系列教材

.3



(京)新登字 035 号

本书全面阐述了房地产投资分析中的各种理论、方法与具体运用。全书分为基础篇和实务篇两部分。基础篇研究房地产投资分析的基本理论与基本方法,包括房地产投资分析的基本概念、投资动态分析方法、方案选择、物价变动分析、投资方案经济评价、风险分析方法等;实务篇研究房地产投资具体实务分析,包括房地产投资决策分析、成本分析、收益分析、风险分析、置业投资分析等。本书定性分析与定量分析相结合、理论联系实际,具有操作性。

本书可作为房地产经营与管理专业教材,也可供土地管理、建筑管理、建筑工程等专业及城市开发建设企业和管理部门工作人员参考。

* * *

责任编辑 向建国

房地产经营与管理系列教材

房地产投资分析

武永祥 主 编

薛 飞 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印制厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 17¹/₂ 字数: 422 千字

1997 年 3 月第一版 1997 年 3 月第一次印刷

印数: 1—5,000 册 定价: 22.50 元

ISBN 7-112-03045-5

F·235 (8161)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员：骆锦星 任玉峰
副主任委员：王文丽 武永祥
委 员：王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
 李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文
(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入，社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业，大力发展房地产专业教育事业，更好地实行教学与生产实际相结合，同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要，中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的“房地产经营与管理系列教材”，这套教材共计12本，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产

会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等，由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了许多国内外有关研究成果和实践，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在纂写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

房地产投资分析是以房地产投资为研究对象的新兴经济学科。为适应我国房地产业的发展 and 房地产经营与管理专业不断壮大的需要,几年来,作者一直从事该方面的系统研究和教学工作,在此基础上编写了《房地产投资分析》一书。

全书共 11 章,分为两篇。基础篇为投资分析的一般理论与方法,实务篇为房地产投资分析所必需的业务知识及实际应用。本书理论联系实际,系统性强,可作为大学房地产经营与管理专业教材,也可供土地管理、建筑管理、建筑工程、投资经济等专业参考,也可作为有关专业研究生的参考教材,并可供城市开发建设管理部门、企业等工作人员参考。

本书第一、二、三、十一章由武永祥编写;第四、五章由薛飞编写;第六、十章由西宝编写;第八章由王威编写;第七、九章由石海均、武永祥、薛飞编写。全书由武永祥担任主编,薛飞担任副主编。

本书在编写过程中,得到了博士导师刘长滨教授的悉心指导和具体帮助,同时也吸收了其他专家和同行的建议与资料,在此表示衷心感谢。

限于作者水平,本书必定存在缺点和错误,恳请读者批评指正。

目 录

基础篇

第一章 概论	(3)
第一节 房地产投资.....	(3)
第二节 房地产投资分析	(12)
第二章 投资动态分析方法	(16)
第一节 资金时间价值及其计算公式	(16)
第二节 名义利率、实际利率与等值	(20)
第三节 基准收益率、净现值、年值和将来值	(22)
第四节 内部收益率与回收期	(25)
第三章 投资方案选择	(27)
第一节 短期投资方案选择条件	(27)
第二节 投资方案选择基本方法	(28)
第三节 长期投资方案的选择	(34)
第四节 方案选择注意事项	(43)
第四章 物价变动投资分析	(47)
第一节 物价及物价变动	(47)
第二节 个别价格变动的经济分析	(48)
第三节 一般物价变动的经济分析	(54)
第五章 投资经济分析	(56)
第一节 传统评估方法	(56)
第二节 项目财务评价	(57)
第三节 国民经济评价	(68)
第四节 费用效益分析	(81)
第五节 不确定性分析	(89)
第六节 开发项目财务评价实例.....	(100)
第六章 投资风险分析	(113)
第一节 定性分析方法.....	(113)
第二节 概率分析方法.....	(118)
第三节 蒙特卡洛模拟法.....	(128)

实务篇

第七章 房地产投资决策分析	(135)
第一节 房地产投资目标分析.....	(135)
第二节 房地产投资要素分析.....	(139)
第三节 房地产投资对象分析.....	(151)
第四节 房地产投资类型分析.....	(161)
第五节 房地产投资决策步骤.....	(166)
第八章 房地产投资成本分析	(169)
第一节 成本概述.....	(169)
第二节 房地产开发经营成本分析.....	(173)
第三节 房地产投资费用分析.....	(186)
第九章 房地产投资收益分析	(201)
第一节 房地产投资收益.....	(201)
第二节 房地产投资收益分析.....	(202)
第三节 房地产开发经营利润分析.....	(211)
第十章 房地产投资风险分析	(215)
第一节 房地产投资风险概述.....	(215)
第二节 房地产投资风险要素分析.....	(220)
第三节 房地产投资风险的处理、防范和评价.....	(231)
第十一章 房地产置业投资分析	(236)
第一节 自用住宅投资分析.....	(236)
第二节 单期投资收益分析.....	(241)
第三节 多期投资收益分析.....	(245)

附录

附表 1 普通复利系数表	(247)
附表 2 等差序列 G 转换为现值表	(262)
附表 3 等差序列 G 转换为等值表	(263)
附表 4 普通复利几何序列现值系数表	(264)
附表 5 普通复利几何序列未来值系数表	(268)

基 础 篇

第一章 概 论

第一节 房地产投资

一、房地产业与房地产投资

(一) 房地产业

房地产业是指从事房屋和土地开发、经营管理、中介服务的独立行业。房地产业的基本经济活动包括房地产开发、建设、交换、分配、经营及房地产权属运行过程中的所有中介服务经济活动。

当人们谈到房地产业时，总是自觉不自觉地吧房地产业和建筑业等同起来，或者认为所谓房地产业就是维修房屋、收取房租等行业，特别是在我国经过了几十年的产品经济后，思想意识上一时难以转变过来，这种认识更是在所难免。实际上，房地产业是国民经济的重要产业部门。世界各主要发达国家，房地产业的产值均占其国民经济总产值的10%~40%。1976年以来，世界各国用于建造房屋的投资占其国民生产总值的比重一般都高达6%~12%，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。房地产业是高附加值的产业，不仅能带来巨额的收入，形成巨大的财富，而且作为一种基础产业，房地产业的发展能促进建筑业、建筑材料工业、建筑设备业以及化学工业、钢铁工业、机械工业等相关行业的发展。据统计，房地产业的产值每增加一个单元，就能使相关产业的产值增加1.5~2个单元。所以说，房地产既是人类生存必不可少的生活资料，又是人类一切经济活动须臾不离的生产资料。房地产业的兴旺发达，是国民经济健康发展的明显标志和重要基础。

(二) 房地产业的基本经济活动

1. 城市土地开发

土地开发是指人类通过一定的技术经济手段，对土地资源的改造和再改造，进行用地功能和配套项目的建设，以扩大土地的利用范围和利用程度。由于开发的对象不同，城市土地开发分新区开发和旧城区开发（又称城市土地的再开发）两类。

新城区的土地开发 是为城市的新建、扩大和改造提供新的建设地段，它必须通过征用土地和城市基础设施的建设来实现。征用土地即将农村集体所有制的土地通过征用、补偿转变为国家所有的城市土地。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程，其主要内容包括道路、上下水、煤气、电力、通讯设施的建设和垃圾处理等。城市基础设施建设的特点是：必须依据城市发展的总体规划进行；相关的部门繁多；挖填的土石方量大，施工层次分明；地下隐蔽工程较多，配套性较强等。

旧城区的土地开发 随着社会经济的发展旧城区往往出现一些弊病，如人口过密、交通紧张、住房拥挤、房屋陈旧、设施落后和环境污染等，这些弊病往往会影响城市整体功

能的发挥。因此，为了适应现代经济和生活发展的需要，就需要对旧城区进行再开发。

旧城区的再开发是按照城市规划的总体要求，在完成拆迁之后，对房屋和道路管网等市政公用配套设施进行改造。由于旧城区土地再开发涉及面广，工程量大，因而往往投资甚巨。

城市土地的新区开发和旧区开发是有区别的。新区开发的目的是为城市发展提供新的建设地段，其主要经济活动是征用农村集体所有的土地并进行土地改造和基础设施建设。

旧区土地开发的经济活动主要有拆迁安置和改造建设两个方面。拆迁是对原有建筑物、构筑物的拆除与搬迁；安置是对原住户和单位的安置。

2. 城市房屋开发

城市房屋开发就是城市房屋及各类建筑物、构筑物的开发建设。城市房产开发与土地开发一样，是开发公司的另一项重要的经济活动。事实上，许多开发公司是将土地开发与房产开发连带进行的，尤其是在旧城区开发过程中，很难把土地开发与房产开发绝然分开。

房屋开发包括房屋建设的酝酿、规划、设计、配套、施工到房屋建成交付使用的全过程，这个过程大体上分为五个阶段：①前期阶段，包括生地洽谈、规划设计咨询、投资的可行性分析、申报计划、落实配套等内容；②筹集资金和材料阶段；③工程建设阶段；④建成验收、销售或分配阶段；⑤售后管理和维修服务阶段；这些程序与环节，各自起着必不可少的，不可替代的作用。作为房地产投资者，更关心的是项目建成后的经济效益，因此更应当关注项目投资实施前的可行性研究。可行性研究不仅能对项目建设的投资额、利润率作出估计，而且还能通过各种方案的比较，为投资者进行方案优化，寻找效益最佳的方案，它是房地产项目开发前最重要的经济活动。

3. 房地产经营与管理

广义的房地产经营包括从房地产开发开始一直到进入消费为止的整个过程，而狭义的房地产经营则仅指房地产的买卖。

已开发好的房地产商品必须进入流通领域，以各种形式让渡出去，在市场上通过以货币为媒介的交换，实现其价值补偿。房地产的流通形式不同于一般商品的流通形式，包括如下三方面：

(1) 土地使用权有偿转让。土地经过综合开发以后，开发公司除了自己留用继续进行房地产开发以外，可将全部或部分土地使用权有偿转让给其他用地单位，以收取土地综合开发费的形式收回投资并获取利润。土地的有偿转让是我国土地使用制度改革的重大突破。它的实施，无疑为我国土地使用权进入市场流通，创造了基础条件。为了防止土地的投机行为，防止土地收益流失，各地都规定了出让土地进入流通市场进行转让的必备条件和增收土地增值费的具体标准。

(2) 房屋销售。房屋销售即房屋的买卖。房地产在商品流通中不是以实物形式在买卖双方易手的，而是产权证上所有权人的更替。因而，房屋的买卖不同于一般商品的买卖，它在很大程度上受到法律的约束和保护。各地都制订了许多有关房屋买卖程序及房屋买卖条件的具体规定。

(3) 房地产的管理和服务。房地产的管理和服务包括房地产产业管理和房地产产权产籍管理。房地产产业管理即从事房屋出租经营的房地产企业对其所经营的房屋、附属设施和地基所进行的管理，主要内容包括：对房屋数量、质量和价值的管理以及对产业资料 and

房屋变动情况的掌握和管理。房地产产权产籍管理是指房地产管理部门对房屋产权和城市土地使用权归属的审查确认和管理以及对由此形成的以图、卡、账、单等表示的产籍资料的管理。

房地产本身的特性决定了仅仅进行房地产管理是不够的。房地产服务是房地产业的基本活动之一，它一般是通过房地产物业管理来实现的。房地产物业管理范围非常广泛，包括房地产售后的维修保养，楼宇设备设施的管理，住宅小区的清洁绿化、治安保卫，甚至包括搬家服务、电话服务、装修服饰、商业服务等。因此，房地产物业管理既具有管理的职能，也具有服务的职能。在国外及港台地区，房地产物业管理由专门的物业管理公司承担，但在我国，房地产物业管理尚处于起步阶段。

4. 房地产市场中介服务

中介服务是房地产经济发展过程中又一类新兴的经济活动。为了适应房地产市场的需要，专为房地产市场交易提供信息服务、法律咨询、价格评估、经济分析等中介服务的行业便应运而生。近年来在我国各大城市出现的“房地产科技服务公司”、“房地产信息咨询公司”“房地产投资顾问公司”等，均属此类专事房地产中介服务的行业。

（三）房地产投资

投资是投资者为了在未来获取收益而进行的资产购建活动。这里的资产既包括房屋、土地、厂房、设备等实物资产，也包括期货、股票、债券等金融资产。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。

房地产投资就是指以取得房地产收益为目的，投放一定量的资金，用以开发经营房地产的行为。它是开展房地产开发与经营活动的基础，是形成新的房地产使用价值为表现结果的综合经济活动。

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。由于房地产收益需要在房地产投资发生一段时间以后才能实现，而这段时间内，可能会发生许许多多的与房地产收益有关的事件，这些事件的发生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。

由于房地产价值含量高，开发经营周期长等特征的约束，使得房地产开发经营业务的开展需要大量资金的支持。而房地产开发经营需用的资金，全部由房地产投资形成，因此，房地产投资是顺利开展房地产开发经营的基础。

房地产投资都是围绕着新建房屋和改造旧房来进行的，通过投资支持的开发经营活动，形成了新的房地产使用价值，这些新的使用价值，满足了社会对房地产的新的需求。正因如此，房地产投资成功与否，与新投资的房地产项目的正确与否密切相关。

二、房地产投资的类别

（一）按投资资金来源划分

1. 自有资金

指房地产开发公司自己拥有的房地产投资资金。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。对于这些资金，房地产开发公司可自行支配，长期拥有。

2. 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，房地产开发公司须出让部分利润而获得。

4. 吸收外资

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。它包括地方政府划拨给房地产开发公司的地块和资金，以及中央财政拨付给企事业单位用于房地产开发建设的资金两部分。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

指房地产开发公司通过房地产项目建成之前的预售行为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所需投资的主要来源。

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。

（二）按投资对象划分

1. 土地投资

指以经营土地为投资对象的房地产投资。它包括购买土地所花投资以及经营土地所花投资。这类资金以经营土地为获利手段。

2. 房地产开发投资

指以房地产开发为投资对象的房地产投资。它包括购买土地所花投资、开发土地所花投资、开发房地产所花投资、销售房地产所花投资。这类投资以出卖自行开发的房地产为获利手段。

3. 房地产经营投资

指以房地产经营为投资对象的房地产投资。它包括取得房地产所花投资和经营房地产所花投资。这类投资以经营房地产为获利手段。如房地产出售、出租、互换、信托等经济活动投资。

4. 房地产证券投资

指投资者不直接参与房地产项目的开发建设、经营管理，而是通过投资在各种房地产证券上面间接获取房地产收益的投资行为。

5. 房地产中介服务投资

指用于房地产咨询服务、经纪、估价等中介服务的投资。

6. 房地产管理服务投资

指用于房地产管理、维修、保养、服务等方面投资。

三、房地产投资的特征

房地产自身特点导致房地产投资具有如下特征：

（一）投资需用量大

房地产项目的投资额高、工程量大的特点导致房地产投资需用量巨大，少则百万元，多则几千万元，甚至几十亿元。由于房地产项目在未完成配套建成之前，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，这就使房地产开发投资必须在建设过程中一次性支出全部费用，加大了房地产投资的强度。

（二）投资合作性强

房地产投资需用量大，一两家投资者的资金难以满足要求，因此，房地产投资往往是几家投资者共同投资、合作开发经营某项房地产。此外，投资合作者还需要合理分工、密切合作。如房地产开发商负责购买土地投资和土地开发投资，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。从而做到分摊房地产的投资需求，分别获得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。

（三）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，甚至更多，导致房地产开发投资的回收期较长。由于房地产项目投资量大，而房地产项目的效益逐渐发挥，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，则投资回收期更长。若遇上房地产市场处于萧条时期，房地产投资的回收期的长短更难预料。

（四）投资风险大

众所周知，房地产投资的收益与风险并存。导致房地产投资风险大的原因很多，如投资可能不按期到位、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。正因房地产投资风险大，所以房地产投资分析时对投资风险列专项进行研究。在房地产投资分析中，既进行定性风险分析，又进行定量风险评价。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投资与否的重要砝码。

（五）投资回报率高

高收益往往伴随着高风险。房地产投资回报率高的主要原因在于房地产投资额巨大和伴随着高风险。若项目成功，投资者可获取高额收益。若项目失败，则获得很低的收益或亏本（未能收回投资）。因此，作为同一项目，其回报率的高与低都是可能发生的，这主要取决于投资的经济分析与风险分析的准确程度和投资者的决策水平。

在房地产投资分析中，投资回报率的分析计算是一项主要内容，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，又需要进行灵敏分析来判断它的变动特性。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。

（六）投资技巧性强

房地产投资的成功与失败的关键在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的技巧，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基础。

四、房地产投资的基本原则

房地产投资原则是指房地产投资者在投资时遵循的规范或标准。由于不同投资者的条

件不同，所处环境各异，所以房地产投资原则并不人人相同，但是，房地产投资的基本原则是大同小异，是带普遍意义的。

（一）注重市场

房地产投资的目的是获取高额回报，但应以将开发经营的房地产转卖出去为决定条件。房地产市场需求有近期和远期需求之分、有主动和被动需求之分。房地产市场近期需求适合于娇嫩型和守业型的房地产投资者。房地产市场远期需求适合于成熟型和开拓型的房地产投资者。房地产市场主动需求是指市场已经提出的房地产需求，适合于稳妥型的房地产投资者。房地产市场被动需求是指投资者提前推出并引导消费的房地产需求，适合于开拓型的房地产投资者。

（二）注重策划

在进行一项房地产投资之前既需要抓住时机、当机立断，又需要精心策划、做好充分准备工作。房地产投资前的准备工作主要有：①充分了解房地产市场行情；②进行实地考察，考察是多次的、详细的，不是例行公事的、走马观花的；③充分研究地段区位，对投资地块的规划条件、周围环境、发展趋势等进行充分研究；④清晰了解产权关系，处理好各种可能发生的纠纷；⑤开发土地投资前要认真研究地块形状、承载力等问题；⑥开发房地产投资前要认真研究设计规定、施工队伍规定、商品预售规定等问题；⑦经营房地产投资前要认真研究设计图纸、设备新旧程度等问题。这些准备工作应视实际项目有所侧重，以保证投资决策正确为标准。

（三）注重投资规模

房地产投资规律和投资回报率的关系是当投资规模由小逐渐增大时，投资回报率逐渐上升；当投资规模增大到一定规模时，投资回报率保持不变；当投资规模增大到很大规模时，投资回报率逐渐下降。这一理论已由传统的经济学原理所证实。因此，房地产投资规模的大小应根据投资者自身的实际情况通过认真分析与估算后合理确定。

（四）注重信息

信息渠道畅通与否往往是投资者的项目成功与否的重要因素。信息灵通的房地产投资者往往可减少或避免风险，所投资的项目往往获取较大收益；信息闭塞者，往往会遭受风险损失。例如：政治经济信息是政府的政策和变化趋势的反映，按政治经济信息投资，往往可避免政治风险。又如，已规划大规模开发公建设施的地段将来肯定升值、大规模的开发建设或改造原有基础设施可带来“周边效应”等等。再如，应密切注意被公认为“领袖企业”投资的动向，该企业往往信息灵、经验多、投资对象选择准确、投资的资金雄厚、抗风险能力强，跟随这样的企业往往有一种靠大树好乘凉的感觉。

（五）注重收益与风险的匹配

最理想的房地产投资对象是风险最小而收益最大的项目。但在投资实践中却难以遇见。房地产投资的风险和收益是并存的，相互关系非常密切。正因为如此，房地产投资的一项基本原则就是要风险收益的配比关系合理。常见做法是采用“一三法则”，即如果赔赚均为50%，则当赔为1时，赚应为3。只有当赔赚可能性相等时，而且赚是赔数量的3倍时，房地产投资才有价值。假如赔赚可能性不相等时，可以求赔赚的期望值，然后再按“一三法则”判断。

（六）注重投资结构的优化

对于一般项目来说都是投资回收期较长的特点。在这较长时间里，可能发生各种导致投资失败的事件，房地产投资者不应将全部资金都投入到回收期较长项目上，应备有应急资金。通常的做法是应留有占投资额 20%~30% 的资金做为机动资金。这些机动资金投资于那些见效快、周期短、容易变现的投资项目，比如其他的公司股票、国库券等。在所有房地产投资中，也需要处理好风险大和风险小的项目比例，处理好投资额大和投资额小的比例，处理好投资期长和投资期短的项目比例等等。

（七）注重投资的可靠性

房地产投资既要冒风险积极开拓，又要适应财力稳妥行事。如果不敢冒投资失败的风险，就不可能得到较高的投资回报，在竞争激烈的房地产市场上将会被淘汰，投资者必须具有积极开拓的精神。如果投资者不从现有财务出发来考虑投资，就可能出现前期投资已花但后期投资无以为继的窘迫场面。因此，房地产投资者必须稳妥地量力而行。一般情况下，在房地产投资中，积极与稳妥的投资比例应视自身财力而行，一般应为“四六开”，资本雄厚的投资者可加大积极投资的比例。

（八）注重杠杆原理的运用

著名物理学家阿基米德曾说过一句名言：“给我一个支点，我可以撬起整个地球。”房地产投资之所以具有很大诱惑力的原因之一就是房地产投资可以利用财务杠杆以小博大。利用财务杠杆指的是以较少的投资获取较高的银行贷款，从而完成房地产投资过程。房地产投资者应善于运用财务杠杆原则，“借鸡生蛋”，用较小的代价获取较大的收益。

（九）注重自身特色的发挥

房地产投资非常讲究创新，创新的房地产投资，往往竞争力强，吸引力大，所以创新房地产投资的投资回报常常很高。除了创新可以体现特色优势外，优质服务、良好地段、物美价廉、附加价值等也是发挥特色优势的常用手段。房地产投资时，最忌讳重复别人已进行过的投资。除此之外，还应注重投资在自己熟悉有开发经验的项目上，这样做往往可节省开发成本、提高开发项目的质量、缩短开发周期。

（十）注重长期战略

由于房地产投资回收期长，所以房地产投资者多以追求中长期收益为目标。房地产投资的效益也往往是经过相当长的时间体现出来。所以，房地产投资不象期货投资、外汇投资、股票投资那样，近期即可获利。房地产投资不仅着眼于近期利益，更期于长期利益；不仅重视房地产投资的具体战术，更重视房地产投资的总体战略，战略重于战术的房地产投资原则，在新区开发和旧域成片改造时，体现尤为明显。

五、房地产投资环境

投资环境是投资者拟投资的项目在投资建设期间和未来的建成使用期间所面临的基本条件。房地产项目投资是一种特殊的经济活动，它总是在一定的社会政治、经济、技术、自然环境中进行的，各种环境条件的好坏直接影响投资效果。

房地产投资环境是一个复杂的系统，它包括物质和非物质方面的，生产技术和组织管理方面的，基础设施和政策法令方面的，人为的和自然的等等。一般来讲，在进行投资环境分析时，可从政治、社会、经济、法律和自然环境五个方面进行分析。

（一）政治环境

政治环境主要是指拟投资项目所在国家和地区政权的稳定性和政策的连续性。只有具