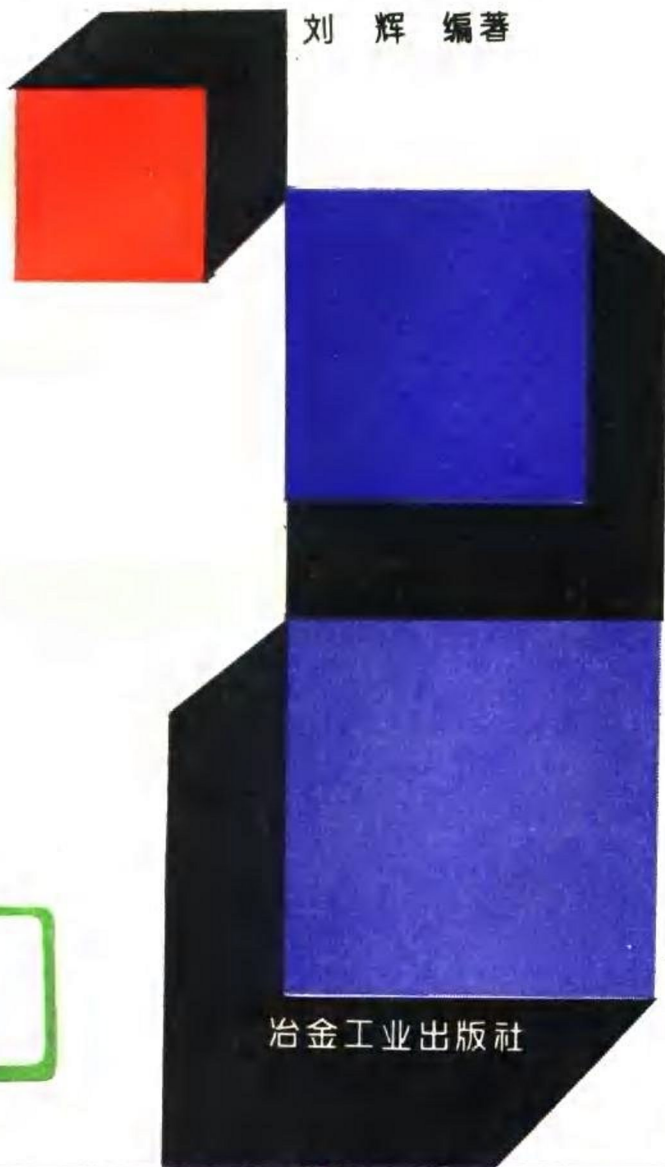


# 房地产投资策划

刘 辉 编著



3.3

冶金工业出版社

(京)新登字036号

**图书在版编目(CIP)数据**

房地产投资策划/刘辉编著.-北京:冶金工业出版社,1994.6

ISBN 7-5024-1518-1

I.房… II.刘… III.房地产-投资 IV.F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(94)第03236号

出版人 卿启云 (北京沙滩嵩祝院北巷39号,邮编100009)

北京昌平百善印刷厂印刷;冶金工业出版社发行;各地新华书店经销

1994年6月第1版,1994年6月第1次印刷

850mm×1168mm 1/32; 4.875印张; 128千字; 150页; 1-2000册

5.40元

## 前 言

---

房地产投资决策的科学化、规范化、系统化对于房地产投资的成败至关重要。

本书就房地产投资过程中的预测、可行性研究分析、决策分别加以阐述，引进灰色系统、现代决策学、计算机数据库管理系统等先进理论，构筑起一整套房地产前期开发工作的规范系列模式。

可行性研究分析是做出投资决策最重要的科学依据，为此我公司特开发出《房地产开发可行性研究计算程序》，只需输入如占地面积、规划面积、建设周期等基本数据，即可计算出可行性分析所需的所有各项指标。

该系统在汉字关系型数据库Foxbase软件支持下即能运行，所有操作、计算都在中文菜单系统提示下，所需输入数据原始、直观、易修改，具有最基础的计算机操作能力和最基本房地产业知识的人员即可操作，而且通用性强。该系统的计算项目和计算方法都是以最新的房地产法规、建安工程最新定额和财务静、动态分析方法等为依据的。该系统与可行性研究报告文本程序联用，即可得到一份准确、详实、完整的规范化可行性研究报告。

在实际工程开发工作中，往往会由于种种原因使建安工程费、各种税费出现增加或减少的情况，这时，投资总额和效益评估必须重新操作，资金使用计划、销售计划也必须进行相应的调整，给决策效率造成一定困难。计算机管理系统的引入，可行性研究计算程序的开发使这一课题得到很好的解决，而且给房地产开发决策的规范化、系统化提供了一定的条件。

该系统尚有许多不足之处，将它介绍给读者只希望能起到抛

砖引玉的作用，渴望得到房地产业同行和计算机界专家指正、  
教诲。

刘辉  
北辰房地产开发三公司

# 目 录

<b>第一篇 房地产投资预测</b> .....	( 1 )
<b>第一章 投资信息管理</b> .....	( 2 )
第一节 投资信息的特性.....	( 2 )
第二节 投资信息的管理.....	( 5 )
第三节 计算机管理信息系统.....	( 11 )
<b>第二章 房地产投资预测</b> .....	( 13 )
第一节 投资预测的内容与方法.....	( 13 )
第二节 房地产灰色系统预测.....	( 16 )
第三节 应用程序.....	( 27 )
<b>第二篇 房地产可行性研究分析</b> .....	( 31 )
<b>第三章 可行性研究内容</b> .....	( 32 )
第一节 可行性研究的意义和作用.....	( 32 )
第二节 可行性研究内容.....	( 34 )
<b>第四章 可行性研究分析计算</b> .....	( 39 )
第一节 可行性研究计算内容.....	( 39 )
第二节 可行性研究计算.....	( 47 )
第三节 应用程序.....	( 74 )
<b>第三篇 房地产投资决策</b> .....	( 77 )
<b>第五章 决策与决策学</b> .....	( 78 )
第一节 决策与决策学.....	( 78 )
第二节 决策的发展趋势.....	( 85 )
<b>第六章 投资决策的原则与程序</b> .....	( 89 )
第一节 投资决策的原则.....	( 89 )
第二节 房地产投资决策的程序.....	( 94 )
<b>第七章 房地产投资决策方法</b> .....	( 100 )

第一节	房地产投资决策方法.....	(100)
第二节	应用程序.....	(110)

**附录 I**

**附录 II**

**附录 III**

**参考文献**

# 第一篇

---

## 房地产投资预测

房地产开发是目前社会主义市场经济中的新兴产业，房地产市场同股票、期货投资一样，需要用科学合理的方法全面分析市场的未来趋势，采取最具效益的决策，因此投资预测是房地产开发前期工作的重点中的重点。

预测是人类最普遍最常见的理性行为之一，是人们把握未来事件的一种途径。预测者通过对事物历史与现实情况的调查研究，运用某种逻辑结构，把它同未来联系起来，以达到判断事物未来趋势的目的。

投资预测就是通过调查投资信息，掌握大量信息资料，运用适当的方法和手段进行科学的分析，据此对未来的投资活动和发展趋势做出科学的预测和推断。所谓信息，信息论的创始人申农以为，信息就是用来消除随机不定性的东西；控制论的奠基者维纳则说，信息就是我们在适应外部世界和控制外部世界的过程中，同外部世界进行交换的内容的名称。一般地说，信息是指反映客观世界中各种事物的特征和变化的组合，是指通过文字、数据或信号等形式来表现的，可以传递和处理的对象。利用信息可以反映出各事物间的相互关系，管理科学从一定意义上可以看成是以研究处理信息为中心的科学。

# 第一章 投资信息管理

## 第一节 投资信息的特性

### 一、信息的特性

一般信息都具有三个特性：

1) 事实性。事实是信息的中心价值，不符合事实的信息不仅没有价值，而且影响全局。

2) 滞后性。任何信息总是产生、传达在事实之后的，先有了事实，而后才可能有信息。严格地讲，只反映“是什么”的还不完全是信息，只有当这个反映能产生对行为的影响时，它才真正成为信息。信息再快也有滞后性。

3) 不完全性。任何关于客观事实的知识都不可能包揽全部方面，实际上也不必要。是信息必有所取舍，只有对信息进行正确的取舍，才可能正确地使用信息。

信息在人们认识事物的过程中的作用具体表现在：

1) 未知度的减少。对信息的接收者来说，信息就是知识，接受信息就是接受知识。信息的积累也是知识的积累，人们总是要千方百计地通过各种方式了解和认识自己所生活的世界，适应所处的环境，这就需要获得各种信息。人们对客观世界的认识总是经历从不知到逐步知之的过程，逐步增加知识的积累。未知度是指对客观世界不知道的程度。一个人获得的信息越多，获得的知识也越多，对客观世界的未知度就会相应地减少。

2) 疑义度的减少。疑义度是指对客观事物运动和变化的认识上存在着疑问的程度。如对市场经济的认识，开始存在着一系列疑义，通过试行，对经济效益、试行办法、保证措施和生产增长等各种可供选用的评价指标进行对照比较，获得了大量真实的



信息，从而确信实行社会主义市场经济是一项具有重要意义的政策。如果评价客观事物运动指标的分类越细，对照比较的指标越多，我们获得的信息就越多，疑义度减少就越大。

3) 不定度的减少。不定度就是指人们对客观事物认识中存在着不肯定的程度。人们获得了信息，意味着人们获得了对客观事物存在和变化的一种认识，因而就相应地减少了对客观事物认识的不肯定程度，使把握性增大。信息正是具有能够消除接收者事先对客观事物不肯定性的功能。获得信息越多，不定度减少的程度就越大。

## 二、投资信息的特性

投资信息是指与固定资产投资活动相关联，并对其产生影响制约作用的经济、自然和社会现象变化的信息。一般地说，投资信息是与投资活动相关联的、并对其产生影响制约作用的宏观经济、中观经济、市场信息和科学技术信息的有机综合体。它具有如下特点：

1) 系统性。信息总是有发源地、信息传递的通道和目的地的，分别称为信源、信道和信宿，这样就构成了一个最简单的系统，即信息系统。任何信息总是存在于某一个或简或繁的信息系统之中，也就是说信息具有系统性。信息的系统性是指信息不是零星的、个别的、紊乱的，而是由一组具有特定内容和性质的信息，在一定环境和条件下为某种目的而形成的有机整体。作为信息系统，它是一套提供制定决策所需要信息的有组织的程序。

任何事物的变化总是受各种因素的制约和影响。由于人们在获取信息时，往往都是从获得单个信息开始的，因而容易割断信息之间的内在系统的联系，这就要求从大量的单个信息中找出信息的系统性，从而认识客观事物变化的内在规律和发展趋势。

信息的系统性还意味着信息的全面性，即能够完整地反映客观事物的变化和特征，可以把为反映特定目的而集合起来的各因素的纵向系统与由特定目的组成的横向系统结合在一起。在许多情况下，信息发送往往不是单方向的，信息到达信宿以后，信宿

把一部分信息加工，然后从原信道或者从另一信道返回到信源来，这种反方向传递的信息，叫做反馈信息，它也可以控制信源的行为。可见，信息的系统性还要求讲究信息的反馈，即把输出的信息与作用对象相比较的结果再反馈回来，以便掌握客观事物变化的特点并比较变化前后的差异，从而提高认识事物的水平。

原始投资信息使用前，需要进行去粗取精、去伪存真的加工处理，由表及里、由此及彼的分析研究，还要通过各种决策模型计算验证。这个过程本身要求投资信息工作人员有较高的政策水平、文化素质和较强的综合分析能力，同时要求有一个独立的、运转灵活的投资信息工作系统。

投资信息的系统性也反映了投资信息在原始信息的基础上可以不断开发和在不同层次上再生。

2) 时效性。客观事物总是在不断变化，呈现出错综复杂的现象，每一个变化都产生出信息，而且具有十分强烈的时效性。客观事物变化越快，信息的时效性就越强，这就要求信息工作者尽可能迅速地搜集、整理并传递信息，以保证对信息的及时、有效的利用，做出迅速的判断和恰当的决策。

投资信息的时效性包含时间性和有效性两层含义。有效性是指投资信息对国家、地区和部门确定合理投资政策、投资战略，指导投资者科学地进行决策所做的贡献程度。时间性是指及时地为投资项目决策提供信息服务，它与有效性是紧密相关的。虽然投资信息的时间跨距长，而且经过加工的预测信息还带有超前性，但和所有信息一样，随时间转移，投资信息会减少和失去使用价值，这就要求系统的投资信息要具有足够的时间连续性。

3) 传递性。投资信息传递是通过通讯手段实现的。它的传递方式可以通过会议、邮寄资料、公开发表、电报、电话、电传和计算机网络等来实现。投资信息用档案、卡片、磁带、磁盘等形式贮存起来，以备随用随取，同时为实现时空上的传递提供了条件。

## 第二节 投资信息的管理

投资信息的管理包括投资信息的收集、处理、传递、贮存和检索等。

### 一、投资信息的收集

投资信息收集要遵循系统性和准确性原则。系统性主要表现为数据和情况的收集应具有一定的规律，并且完整无缺；系统性必须以准确性为前提。

投资信息的内容包括：

1) 宏观信息和微观信息。宏观信息是以国民经济的全局为考察对象，它分析研究的是国民经济中各有关的总量；微观信息既是宏观信息的组成部分，又依靠于宏观信息的指导。

2) 现实信息和历史信息。社会经济活动是始终处于运动状态的，某一经济现象有现实表象，也有历史表象。现实情况不可能是历史的简单重复，历史情况也不能完全说明现实问题。因此，信息的收集要二者兼顾，不可偏废。

3) 技术信息和社会政治信息。社会历史的发展和经济的发展都是伴随着技术进步进行的，技术进步带来了直接的经济效益和生产结构、产品结构、产业结构的变化，也带来了投资结构、投资时序的变化。此外，社会政治等因素也直接影响着投资环境的优劣。在改革开放的形势下，国内经济已经和国际经济密切联系，因此，国际政治经济形势的变动也会不同程度地在国内经济生活中得到反映。

投资信息的收集通常采用两种方法。一种是通过订阅、交换、索取和复制等方法收集外部资料；另一种是通过实际调查收集信息资料。实际工作中，一般以后一种方法为主。下面着重介绍通过实际调查收集信息资料的几种方法。

实际调查根据调查对象和范围不同，可以划分为普查、重点调查、典型调查和抽样调查四种；

1) 普查, 即对于某一时期内的某一社会现象进行全面调查例如人口普查、工业普查等。普查的组织形式有两种: 一是通过专门的组织登记来进行; 二是在各单位核算资料和各种报表的基础上进行。从理论上讲, 采用普查方式有利于提高信息的准确性, 而且具有较高的使用价值。但是, 普查需要在同一时间内进行, 调查工作量大, 调查成本较高, 有些经济问题涉及面不广, 可以采用普查方式。

2) 重点调查, 即在被调查的对象中, 选择一部分重点单位进行调查。所谓重点, 就是被调查单位的某些情况和信息, 对全局影响很大, 在反映全局情况时, 占有很大比重。重点调查适用于只要求掌握基本情况, 又有明显的信息调查重点单位时采用, 它可以用较少的人力、物力并在较短的时间内完成。

3) 典型调查, 即通过对若干典型的调查说明总体的基本情况。其调查对象要具有一定的代表性。这种方法调查范围小, 调查单位少, 容易深入实际, 掌握第一手资料, 而且调查成本低。采用这种调查方法的关键是正确选择具有代表性的典型单位。它的缺点是有时误差较大, 因为典型调查的特点是用部分推断全体, 所以不仅有登记误差, 而且还存在推断误差。实际工作中, 多采用重点调查和典型调查相结合的方式, 花费力量较小, 效果较好。

4) 抽样调查, 即在全体中按一定规则, 抽取部分单位作为样本进行调查, 根据所取得的数据推断研究全体情况。抽样调查分为随机抽样和非随机抽样。常用的随机抽样方法有单纯随机抽样、系统抽样、分层抽样和分解抽样等; 常用的非随机抽样方法有配额抽样、判断抽样和固定样本连续调查等。抽样调查本身是用抽取样本的方法来推断整体, 所得样本统计量与总体参数只能是相近, 不可能是完全相同, 这就是抽样误差。误差的大小取决于抽样单位的多少, 抽样单位越多, 误差越小, 但成本也越高。因此, 在具体工作中要适当选取样本, 以便既降低成本, 又能达到较高的准确性。

## 二、投资信息的处理

投资信息的使用价值首先取决于投资信息反映事物属性的深度和广度。投资信息处理可分为初级处理和高级处理两个阶段。

### 1. 初级处理阶段（投资信息的整理）

初级处理阶段是对原始数据和资料进行筛选、审校、鉴别、分类等较为简单的技术性工作。它一般不产生新的高级信息，但为进一步的投资信息处理工作做了必要的准备。首先要筛选，主要是为了提高投资信息的准确性和适用性。从信息论的观点出发，筛选的实质是对投资信息的“检测”，其具体做法是重新分析投资信息需求而决定取舍，将与所研究问题相关的投资信息保留，将偏离需求或与需求关系不大的投资信息舍去，剔除不必要的重复信息。其次要审核与鉴别，对已经筛选的资料、数据作进一步检查，确定其真实性、合理性、全面性和可用性，即弄清收集资料的真伪，在事实与时间上是否有差错，是否合乎逻辑，其来源单位、指标等是否确凿、完整，进一步评价资料、数据价值的大小并决定取舍。这是信息处理的重要环节。

### 2. 高级处理阶段（投资信息的综合分析研究）

综合分析研究是在经过整理并与特定任务有关的初级投资信息处理基础上进行汇总、归纳、比较、计算、分析和推断，由此产生反映事物本质及其运动规律的投资信息的过程。其工作成果是形式更高级、内容更丰富、语言更精炼、使用价值更高的投资信息。

投资信息的高级处理是一种创造性的抽象思维劳动，这项工作一般分两个步骤进行。首先是一般投资信息研究，其工作内容是将有用信息资料的内容概括并重点摘录，将同类数据归纳、整理、分析并使其条理化、系统化，对大量信息进行综合评述并据此提出新的预见和新的论点。其次是专题投资信息研究，它是对特定领域、特定专题所进行的研究，研究的深度是为使用者提供高质量的决策依据，其具体工作内容是在熟悉现有资料的基础上，明确现实资料与研究需要之间的差距，深入调查分析研究，

论述研究专题的现有情况、存在问题和发展趋势。

### 三、投资信息的传递

投资信息经过收集、加工处理等工作环节后，具备了使用价值，但能否完整、有效地发挥投资信息的使用价值还必须经过传递过程。投资信息的重要作用和作用正是体现在它的传递和反馈过程中，投资信息传递的基本要求是效用性和安全保密性。

所谓投资信息传递的效用性就是传递要快、准，并且适宜。投资信息的效益与传递速度成正比，迅速传递的投资信息有可能带来一个最佳的投资机会。投资信息传递要准有两层含义，一是传递质量高，可信度高，没有失真；二是传递方向准确无误。投资信息传递要适宜也有两层含义，一是满足不同层次接收者的需要；二是掌握传递的最佳时机。

投资信息传递的安全保密性就是在传递过程中，根据信息提供者的要求及信息内容予以保密。对来自企业、地区、部门及银行系统内部信息，要视保密程度划分为公开、内部、机密、绝密等不同层次进行传递。

需要注意的是，投资信息在传递过程中会因各种原因产生传递误差。准确鉴别这些传递误差是提高投资信息使用价值，从而作出正确决策的关键。一般而言，投资信息传递误差的表现形式有夸大、缩小、失效、损耗和模糊等，那么，在实际工作中如何减少和鉴别投资信息传递误差呢？一个行之有效的办法就是建立和完善投资信息管理系统，例如建立投资信息网络，提高投资信息人员的专业化水平，配置现代化传递工具，克服各种人为障碍。经验表明，无组织传递对投资信息是极大的损耗，建立投资信息网络，使传递、接收和反馈行为联动，对加快传递速度具有十分重要的意义。

### 四、投资信息的贮存和检索

投资信息的贮存与检索是相辅相成的，贮存好，检索就快，反之，检索做得好，也会体现贮存工作的意义。

投资信息有两种基本表现形式：文件资料和数据。对两者的

贮存，前者主要指档案工作，后者指如何进行数据库管理。对于不同性质，不同级别的部门，建立投资信息档案的内容要求也不尽相同，作为管理固定资产等投资的建设银行，建立投资信息档案一般包括：1) 宏观经济档案；2) 银行业务档案；3) 产品档案；4) 企业档案。数据性投资信息的贮存即为数据库管理，其工作内容和程序是选择和分类数据、确定数据结构、将数据值输入数据库装置、建立软件和硬件系统等。

投资信息调查过程的最后一个环节是检索，这是信息管理的目的所在，是指从档案库、数据库中查找所需投资信息资料。检索方法与贮存方式不同，它分为手工检索和机器检索两种。手工检索的主要工具是目录、索引，机器检索只需在数据库系统中增加一个索引文件的输入即可。

投资信息管理对于投资预测，对于现代管理起着至关重要的作用，因为：

1) 它是决策和计划的基础。科学的决策与计划、必须以全面反映客观过程的信息资料为依据。“掌握信息和了解情况”是对决策者和领导者的起码要求，是决策者正确判断和决策的基本前提，是使计划切实可行的根本保证。不研究信息，不重视数据分析，就只能靠“拍脑袋”来“瞎指挥”了。如果作为依据的信息不全、不准，就难免导致决策失误；只有充分掌握可靠的信息，对情况了如指掌，才能驾驭形势，运筹自如，不失时机地做出成功的决策。决策和计划的正确程度和效率高低，在很大程度上取决于信息工作的水平和质量。

2) 它是组织和控制管理过程的依据和手段。任何决策的计划都是为了行动，所以任何方案、计划确定以后，必须切实地通过一系列的管理活动，具体地组织实施。整个管理过程就是通过决策、计划、组织、控制这样四个功能环节进行的，其中每一个环节的活动，每一个功能的发挥，都离不开对信息的处理。

整个管理过程，就是信息从输入到输出，经过反馈再一次重新输入的过程。这一循环过程的每一个阶段，也离不开信息的处

理和反馈。计划的组织实施是根据指令和任务进行的，在实施过程中，又会不断产生新的信息流。根据实施的信息进行监督管理，检查与目标是否背离，把反映实际执行情况与原定目标是否背离的信息传回管理中心或原输入点，这就是信息反馈。依据反馈的信息，管理者就可以及时发出调节和控制的指令，以保证整个管理系统的正常运行和原定目标的实现。实际上，管理过程也就是信息处理过程，管理工作可以说是一种以信息处理为中心的工作。

3) 它是各工作环节和各管理层次互相沟通联系，形成有机网络的纽带。每个管理系统都有自己的层次结构，任何一项工作总有自己的环节和过程，为了使各个层次、各个环节的活动协调于系统整体之中，就必须借助于信息这一“神经系统”相互沟通联络。如果没有一个四通八达、灵敏、准确而又有力的信息网，各种有效的、科学的管理实际上就根本无法实现。

我国经济体制改革的总体目标是建设社会主义市场经济体制，在市场经济的条件下，人们越来越深刻地认识到情报信息在经济建设中的重要作用。

在市场经济体制中，经济活动通过市场的作用，调整社会资源和劳动时间的合理配制，推动技术进步，降低物耗，提高社会综合效益。这样，经济决策活动的难度相对加大。一般地讲，正确决策产生的条件是需要对决策问题进行经济、技术、管理和社会环境等方面的可行性分析研究，同时也要有合格的、遵循决策程序的决策者。显而易见，科学决策的这两个条件离不开情报信息的参考作用。如果没有充分可靠的情报信息，要达到决策科学化的目标是绝对不可能的，具体到一个经济单位，一个项目该不该建，什么时候建，在哪里建，以及建设后的产品销售渠道，对未来经济的影响等等，都应事先进行详细的可行性分析和技术经济论证。如果由于主观或客观原因造成信息堵塞、失真和信息传递过缓，决策者如同盲聋之人，就会失去机遇，做出的决策也不可能达到科学化的标准和要求。因此，必须建立完善的信息系统管理机制，明确职能，全方位采集信息资料，通过归纳、推理、



判断，找出经济活动的内在规律，以促进决策的科学化。

### 第三节 计算机管理信息系统

管理信息系统是一种向各级管理层和职能部门、管理人员及时提供决策、计划、预测、指挥和控制所需要的管理系统。它的主要职能是：决定信息的需要量；通过评估、摘要、索引和处理信息，改善信息的质量；及时把必要的、可靠的信息分送到适当的管理层和部门，使信息能被有效的使用。管理信息系统用以辅助各级管理人员进行管理和决策。管理信息系统主要有以下优越性：

1) 强调要从系统的角度来处理企业生产经营活动中所产生的一切问题，把局部问题置于整体中来处理，力求达到整个系统的最优化。

2) 充分运用现代数据处理设备，能使信息迅速、及时、准确地送到管理者面前，提高了管理效率。

3) 在解决如何完成各种复杂的生产和管理任务的问题时，可以广泛应用现代数学的成果，建立各种数学模型，从而定量地选择最优方案。

4) 可以完成大量的事务性工作，把人们从繁琐的事务工作中解脱出来，有利于实现管理的高效化。

建立现代化的信息系统十分必要，而且势在必行。因为它是现代化大生产的客观要求。随着生产的发展，经济管理的信息数量和复杂程度大大增加，以手工劳动为基础的管理信息系统已经不能适应现代化大生产管理的要求，必须从根本上改善管理信息系统。同时它又是当代科学技术发展的必然趋势。由于科学技术的发展，电子计算机和现代通信技术必将在管理信息系统中广泛应用。通过电子计算机与现代通信技术相结合所形成的电子计算机网络，可以灵敏、及时地了解各方面经济活动的最新动态，可以迅速处理加工大量信息资料，将大大提高信息工作的质量和管理人员的工作效率。

电子计算机由于具有逻辑判断、信息存贮、数据处理、精确