

航空工业出版社

白子杰 主编

生活知识丛书

3

对话房地产小窍门

Dì jǔ huà fāng dì chǎn xiǎo qiào mén

图书在版编目(CIP)数据

一句话房地产小窍门 /白子杰主编. -北京:航空工业出版社,1997.10

(一句话生活知识丛书)

ISBN 7-80134-142-2

I.一… II.白… III.房地产经济学-通俗读物 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 17444 号

航空工业出版社出版发行

(北京市安定门外小关东里 14 号 100029)

北京跃华印刷厂印刷

全国各地新华书店经售

1997 年 10 月第 1 版

1997 年 10 月第 1 次印刷

开本:787×1092 1/32

印张:8

字数:172 千字

印数:1-5000

定价:9.00 元

目 录

一、房地产投资篇	(1)
二、资金筹措篇	(24)
三、房地产开发篇	(68)
四、房地产估价篇	(117)
五、房地产交易篇	(153)
六、政策法规篇	(193)

一、房地产投资篇

所谓房地产,是房产和地产的合称。

房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等。

地产是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等。

房产和地产是紧密联系不可分割的,一方面,房屋必须建在土地上,另一方面,地下的各项设施都是为房屋主体服务的,是房屋主体不可缺少的组成部分。

进入 1992 年以来,房地产投资迅速增长,土地批租量迅速增大,多种类型的开发区纷纷设立,房地产开发企业大量增加。

对消费者来说,购买商品房具有了投资的性质,而租赁房屋则没有。随着人们生活水平的逐步提高,作为投资而购买商品房的人会越来越多。

由于第三产业的对外开放,大量的外资涌入中国的房地产业。我国的房地产业迎来了高速发展的新时代,同时也给

投资者带来了许多进行投资经营的机会。

房地产投资就是将资金投入房地产综合开发、经营、管理和服务等房地产业基本经济活动中,以在将来获得有效的收益。

房地产投资是进行房地产开发和经营的基础,它的结果是形成新的可用房地产或改造原有的房地产。

按房地产投资的经济内容分,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、房地产管理和服务投资等。

房地产投资并非在每一个投资项目上都追求最大的利润,但是总的目标是追求高额利润。

投资利润对于任何房地产投资者都是一样,不论它是国有企业、集体企业、亦或是个体企业、外资企业、还是个人。

在追求高额投资利润时,不可能不考虑到房地产本身的特性,如房地产流动性差,价值大,具有升值潜力等。

在投资利润这个总目标上还有许多分目标,(1)投资本金的安全性;(2)流动性;(3)最大现期收入;(4)远期收入;(5)对通货膨胀的防护等。

本金是投资的本钱也是投资活动盈亏的界限。

本金的损失就意味着下一次投资规模的缩小。

一般地说,房地产是流动性最差的投资之一。

房地产投资者常不得不在收益和流动性之间进行抉择。

远期收入具有不确定性,因而一些投资者特别关心现期收入,投资于一些高收益、高风险的投资,如旅游房地产等。

衡量房地产使现期收入最大化的能力,要以房地产的现期收入和价值为依据。

一些投资者宁愿牺牲现期收入而追求最大的远期预期收入。

沿着经济增长的路线进行土地投资,或在预期的人口增长区建造购物中心都能达到这一目的。

房地产价值的长期趋势是在增长,但是,通货膨胀的影响也依然长期存在,因此,投资者一般都试图寻找能有效防护通货膨胀的房地产投资。

投资者不能只看到利润而看不到风险,或者只看到风险而看不到利润,只看重现期收入而轻视远期收入或者反之。

房地产投资既会带来巨大的收益,也会具有极大的风险。

投资策略的形成是一个复杂的过程,它会依投资项目、投资者等的不同而有较大的差异。

房地产投资三要素:时机、地段、质量。

时机的掌握存在于房地产开发和经营的各个阶段,例如,什么时候买入土地,什么时候购入物业、投资于开发的哪一阶段等等。

时机的掌握需要投资者具有多方面的知识和发挥个人的智慧,还有作为职业房地产投资专家的高度敏感性。

每一个时机的到来,无不蕴含在政治形势的变化、经济发展趋势、人口的增减、收入水平的升降、消费心理的变化等政治经济信息之中。

房地产地段的选择,对房地产投资的成败有着至关重要的作用。

土地增值潜力的大小,利用效果的好坏程度,都与地段有着密切的联系。增值潜力大的地段是房地产投资获利的首要条件,地价和投资资金也许倒在其次。

有了良好的地段,就具备了良好的投资获利条件,但并不一定带来优良的投资效果。优良的投资效果要通过房地产优良的质量来实现。

只有设计新颖、结构严谨、材料优良、施工精细的房屋才能有效地实现地段的功能,为投资者带来高额的投资利润。

在遇到具体的房地产投资问题时,要多加变通,灵活处理。

自从有了投资,也就同时有了投机。
投资即成功的投机,投机即失败的投资。

任何投资都有风险,房地产投资自然也不例外。房地产投资由于数额大、周转慢、变现能力差,因此风险更大。

房地产投资存在着巨大的风险,为此,每个投资者都应该加强自卫的风险意识,谨慎地参与房地产投资。

风险即遭受损失的可能性。房地产投资的风险多种多样。

财务风险,有时也称拖欠风险。它是由于房地产购买者财务状况的好坏而使房地产投资及其报酬无法全部收回的可能性。

利率风险,即使能够准确地预见到不存在的财务风险,房地产投资仍然存在由于市场利息率的变动而产生的风险。

购买力风险、购买力风险是由物价总水平的变动引起的。

对于这种货币购买力的变动,投资者应该给予高度重视,不然,通货膨胀这个窃贼就会把他们的投资收益偷个精光。

投资者不应被这种货币幻觉所蒙蔽,在考察投资收益时,不仅要考察名义上的收益率,更要考察实际收益率,因此实际收益率才是投资者的实际所得。

房地产投资具有一定的抵抗通货膨胀的能力。在房地产租赁经营的情况下,房地产收入来自租金,通常随其它价格一起上涨。物业的地段越好,提租的潜力就越大,抵抗通货膨胀的能力就越好。

变现风险,投资者在某一时间里把投资转换成现金是自然的事,然而,在这种情况下变现往往有可能导致损失。

意外事故自然力破坏之外,还包括意外的人们的过失行为或侵权行为,这种行为往往也会给房地产投资带来风险。

房地产投资存在着风险,但并非任何投资项目的风险都是同样的,各种房地产投资项目因其特性的不同而有不同的风险。

由于房地产投资和股票债券投资的风险的形式和程度不同,房地产企业可根据国家的一定时期的政策方针和市场情况,将房地产投资和股票债券投资组合起来,既减小风险,又提高收益。

房地产现金流量主要取决于三个因素,即房地产租金总额,房地产的营运总费用和偿还借款的方式的数额。

各种房地产,不管是写字楼还是住宅楼,都会有一天不能再给投资者带来租金收入。而这些成本必须在租金中加以回收。

提高销售收益主要是两个方面的问题。一是销售价格,二是尽可能快把折旧提足。

所谓可行性研究,是指具体实施某一投资建设方案前,对拟建项目在技术上、经济上、工程上的可行性进行论证、研究、评价的科学分析方法。

通过调查研究,综合论证一个投资建设项目在技术上是否先进、是否实用及可靠、在经济上是否合理、在财务上是否盈利,是否值得投资于这个项目。

可行性研究是项目投资建设的首要环节,项目投资决策者主要是根据可行性研究的评价结果,来决定一个投资建设项目是否值得投资和如何投资,因此它是投资决策的主要依据。

可行性研究可作为筹集资金向银行申请贷款的依据。

项目决策立项之后,还要组织其具体实施。投资者就要

与设计部门、施工部门、建筑安装部门等打交道,它们之间商谈合同、签订协议都要以项目可行性研究报告为依据。

可行性研究作为项目进行工程设计、设备订货、施工准备等基本建设前期工作的依据。

可行性研究作为环保部门审查项目对环境影响的依据,也可作为向项目建设所在地的政府和规划部门申请建设执照的依据。

投机机会研究,为建设项目的投资方向提出建议,即在一个确定的地区或部门内,以自然资源和市场预测为基础,选择建设项目,寻找最有利的投资机会。

有些投资规模较大,工程技术较复杂的大中型建设项目,仅靠机会研究还不能决定项目的取舍,还需要进行初步可行性研究,以进一步判明建设项目的生命力。

详细可能性研究,要对项目建设进行详细深入的技术经济分析论证,为项目决策提供技术、经济、社会和商业方面的评价依据。

一个完整的建设项目可行性研究过程,可以分六个步骤:筹划准备、调查研究、优化和选择方案、详细研究、编制可行性研究报告书、资金筹措。

房地产开发项目可行性研究的内容解决好必要性,可能

性和合理性的问题。

市场调查与预测的对拟项目产品的市场供求情况进行调查和预测,并对主要的原材料和能源供应等生产条件进行调查核实,从而确定项目建设的必要性和经济合理规模。

定性预测是对未来市场商情一般变动方向所作的预测,侧重对事物的性质分析和预见。

定量预测是对未来市场商情变动的规模、水平、速度、比例等数量方面所作的预测。

房地产市场没有物体的空间移动;房地产市场存在出租和出售两种买卖方式;房地产市场的价格波动一般是向上浮动的;房地产市场具有较大的需求弹性;房地产市场是一种区域性市场,选择性较小。

房地产供给与需求量的构成因素,包括土地、厂房、仓库、各种营业房、住宅等所有城市房地产供给量与需求量的构成因素。

房地产市场的价格基本上是由市场供求状况决定的,但房地产的价值则受多方面因素所影响。

房地产的价值会受下列因素的影响:自然条件、社会经济、房地产本身的质量。

房地产市场长期受到政治动荡、社会不安、甚至爆发战争的影响。

若有其他投资项目比投资房地产的回报更高,则市场对房地产的需求会降低。

利率高或高通货膨胀等因素,都会削弱市场对投资房地产的能力。

如酒店业遇到旅游业低潮时,一幢新落成的酒店即使位于最理想的位置也可能没有太大的投资价值。

如风俗习惯,房地产名称等均会影响房地产的价值。

通过调查,掌握房地产经营市场,可使我们从全局出发,实事求是地确定房产经营的战略和策略。

对房产经营市场进行调查,主要有以下三种方法:全国调查,亦称普查;重点调查,亦称典型调查;抽样调查。

房地产市场预测是指运用科学的方法和手段,根据调查提供的数据和资料,对房产经营市场的未来及其变化趋势进行测算和判断,以确定未来房产经营目标和行动计划的需要。

房产经营市场的预测,包括对一切生产、工作、生活用房的供应、需求及其变化趋势的预测。

项目评价包括三个层次：财务评价、国民经济评价和社会评价。

房地产投资项目经济评价应遵循可比原理，使效益与费用计算口径对应一致。

房地产投资项目财务评价是按照国内现行的市场价格和国家现行财税制度，分析、计算衡量判断项目财务上的可行性。

财务评论是项目经济评价的第一步，也是项目可行性研究的核心内容，作为决定投资项目命运的重要决策依据。

企业财务评价的基本目标是项目的盈利能力，就是以项目有无盈利及盈利大小作为评价项目财务上可行性程度的基本标志。

房地产投资项目财务评价主要采用现金流量分析、静态获利性分析、动态获利性分析和财务报表分析等方法。

现金流量分析是以项目作为一个独立的系统、反映项目在建设期和生产服务期内各年流入和流出系统的现金活动，即为项目寿命期内各年资金流入与流出的数量。

现金流量分析能详细估计资金的需求量，清楚地反映项目逐年的资金来源和运用，以便进行项目的筹资分析和资金运用分析。

现金流量表主要用于投资方案的分析和评价,并用于静态和动态评价指标的计算。

静态获利性分析是从静止的观点分析投资建设项目的获利能力和偿债能力,是一种简易的分析方法。这种分析方法的特点是不考虑资金的时间价值因素。

静态获利性分析有一定的局限性,不能反映项目整个寿命期内真实的资金流量,即不能客观和全面地反映企业的经济活动状况。

对于短期投资项目或工艺简单的小型建设项目,在作初步决策时,采用静态获利分析,对项目的投资决策有较大的参考价值,并能较迅速地向投资决策者提供对项目投资的简单评述意见。

动态获利性分析是从资金在建设和生产期内的动态运行情况来分析建设项目投资的经济效益。

把在不同时期发生的项目生产成本和收益,用同一折现率计算出建设初期的同一时值,然后用现值进行比较分析,使期具有可比的基础。

这种动态分析方法比较科学,因为它能较全面和客观地反映建设项目整个寿命期的经济效果,所以此方法在项目评价中得到了广泛地采用。

通过财务报表可以预计项目寿命期内各年利润和资金盈亏情况,选择合适的资金筹措方案,制定资金筹措及偿还计划,进行偿债能力分析和预测项目总的获利能力。

财务报表分析法灵活性较大,能完整地反映项目在建设期和生产期各年份的经济活动状况,还能得出一系列经济效果评价指标,可以对项目投资的经济效果作出较全面的评价。

对建设项目进行国民经济评价,是一项较复杂的分析评价工作,根据目前我国的实际条件和可能,只是对某些国民经济建设中有重要作用和重大影响的项目开展国民经济评价工作。

国民经济评价的主要目标是国民经济的增长,应以项目投资所能增加的国民收入净增值(净产值)和社会净收益(纯收入)达到最大为原则。

决策,是人们为实现预期的目标,运用一定的科学理论,方法和手段,对若干可行性的行动方案进行研究论证,从中选出最为满意的方案的过程。

投资决策是经济决策的重要组成部分,是选择和决定投资行动方案的过程。投资决策分为宏观投资决策,中观投资决策和微观投资决策三部分。

房地产投资经营决策,是对拟建房地产投资项目的必要

性和可行性进行技术经济论证,对不同的建设方案进行比较选择,并作出判断和决定的过程。

房地产投资决策是房地产经营开发过程中首先要解决的一个重要环节,它是对房地产投资项目的一些根本性问题,诸如建设地点的选择、投资方案的确定等重大问题作出判断和决定。

房地产投资正确与否,直接关系到建设项目的成败,对房地产投资的经济效益和社会效益具有现实和深远的影响。

房地产投资决策的重要意义,是由房地产投资项目建设的技术经济特点决定的。

我国房地产产品不仅总量十分有限,而且结构也不甚合理,这就要求在进行房地产投资建设之前,根据目前人们的生活水平和社会经济发展状况,有针对性地确定该上哪些项目。

房地产投资规模在整个社会投资建设中占有较大的比重。一定时期里的投资建设的规模,必须与社会所拥有的人力、物力和财力相适应。

房地产投资决策是一个完整的动态过程,它包括对拟建项目建设的必要性和可行性进行研究论证,也包括对项目投资方案的制定和选择,还包括对投资项目的评估和审批。

在进行房地产投资决策时,必须在已搜集到的各种投资