

潘蜀健 编著

# 房地产项目投资

FANGDICHAN  
XIANGMU  
TOUZI

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目投资/潘蜀健编著. -北京:中国建筑工业出版社, 1999  
ISBN 7-112-03856-1

I. 房… II. 潘… III. 房地产-投资 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 09405 号

## 房地产项目投资

潘蜀健 编著

\*

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

北京市彩桥印刷厂印刷

\*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 19 1/2 字数: 520 千字

1999 年 5 月第一版 1999 年 5 月第一次印刷

印数: 1—4,000 册 定价: 45.00 元

ISBN7-112-03856-1

TU·2995 (9171)

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)

本书全面系统地论述了房地产项目投资全过程各环节应当研究和分析的主要问题及操作方法。全书共十四章，主要包括房地产项目投资策划、环境分析、市场调查、费用估算、资金筹措、经济效益评价、财务分析、后评价、社会评价及投资分析的计算机处理等内容。

本书是一本既有一定理论深度，又具实用性的专著。既可供专业研究人员参考，也可作为大专院校师生教学用书，还可用作企事业单位专业人员的工具书。

## 作者简介

1943年5月生于四川健为，1967年毕业于长沙铁道学院土木系，大学毕业后分配到齐齐哈尔铁路局，1976年回到母校任教，1987年调入华南建设学院，先后当过养路工、技术员、讲师、副教授、教授，现任华南建设学院管理工程系系主任，兼任全国高等院校工程管理学科专业指导委员会委员、亚洲房地产学会理事、广东省房地产研究学会常务理事、广州市社会科学重点学科预备站建筑与房地产经济学科带头人，……。

先后发表过《房地产业经济活动分析》、《物业经营与管理》、《房地产投资分析》、《房地产经营学》、《物业管理手册》等数部著作和30余篇论文。

## 前 言

《房地产项目投资》是一部以房地产项目投资全过程为研究对象的专著。作者集近 10 年的项目策划及教学研究经验,历时二年伏案写作,方成此书。全书共分十四章,主要包括投资机会研究、项目策划、市场调查、投资费用估算、资金筹措、经济效益评价、财务分析、风险分析、项目控制、项目社会评价、后评价及项目投资分析的计算机处理系统等内容。按照房地产项目投资的基本程序,全面论述了各个阶段应考虑的基本问题及其分析方法和操作程序。

本书在理论上的主要贡献是针对房地产项目本身的特点和房地产投资经济活动的特殊规律,构建了一套项目评价指标体系和评价方法,从而结束了不加区别地套用一般建设项目经济评价方法的历史。对于规范我国房地产项目投资分析程序和方法,具有重要意义。

本书的另一重要特点是内容的实用性和可操作性。作为一本研究房地产投资经济活动规律的专著,作者的主要意图是要阐述对房地产项目投资基本规律的认识,致力于建立一套适应我国社会主义市场经济环境的房地产项目投资分析理论与方法体系。理论上的系统性与完备性当然是作者十分关注的方面。然而,作者也十分清楚地意识到,作为一门应用学科,理论研究成果必须服务于具体的经济活动实践。因而,在写作过程中,作者始终把应用性和可操作性放在十分重要的位置。每一章节的撰写,除了介绍操作程序、应用范围以外,还注意列举相关案例,提供必要的参考资料。为读者从事类似的项目策划与分析,提供尽可能多的帮助。

本书植根于我国房地产经济的发源地——广州市及珠江三角洲地区。作为经济体制改革的前沿地带,这里的房地产经济,随

着祖国社会主义市场经济的发展，走过了一条曲折起伏、波澜壮阔的道路。有激动人心的辉煌，也有触目惊心、数不胜数的失误与教训。时至今日，这里仍然是全国房地产经济最为活跃、最为发达的地区之一。本文的作者有幸作为一名学者参与了本地区房地产经济从诞生到发育、发展全过程的主要经济活动。我们曾鼓吹房地产业在国民经济中的地位与作用，为创立房地产行业而奔走呼吁；我们曾抨击房地产经济发展过程中的一切不规范、不正确的思想与行为，为建立一个公正、公平、规范、科学的房地产经济体系做出了应有的贡献；我们曾积极参与一系列政策和法令的研究与论证活动，为政府决策献计献策；我们曾创办了与房地产经济密切相关的学科和专业，为这个行业的兴起和发展培养了大批人才。正是因为这些丰富多彩的经济活动实践，为我们积累了宝贵的经验，为我们从事房地产经济领域内的理论研究奠定了重要基础。

在房地产经济发展的每一个关键时刻，我们都发表了重要的著作。如1991年的《房地产业经济活动分析》、1994年的《房地产投资分析》、1995年的《物业经营与管理》、1996年的《房地产经营学》、1998年的《物业管理手册》。这些著作的问世，既反映了我们在这一领域内理论研究的领先水平，又对当时房地产经济的健康发展有着重要影响。本书正是在这一系列研究成果的基础上，集大成而汇集的又一重要著作。作者相信本书的出版发行，对于房地产经济分析领域的理论建树和实际运作程序上的规范化和科学化都将起到重要作用。

本书由华南建设学院管理工程系潘蜀健教授统筹并撰写了第一、二、三、四、六、九、十、十一章及第十三章；华南建设学院管理工程系的陈琳老师撰写了第五、七、八、十二章及第十四章。本书编写过程受到广州市社会科学规划领导小组的热情关怀和支持，华南建设学院科研处、教务处及管理工程系办公室的同志们也给予了大力支持与帮助，在此深表感谢。

# 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 房地产项目投资概论 .....</b>   | <b>1</b>  |
| 第一节 投资的基本概念 .....            | 1         |
| 一、投资要素与投资分类 .....            | 1         |
| 二、投资特性 .....                 | 4         |
| 第二节 市场与房地产市场 .....           | 6         |
| 一、市场与市场机制 .....              | 6         |
| 二、房地产市场 .....                | 10        |
| 第三节 房地产项目投资 .....            | 18        |
| 一、项目及项目周期 .....              | 18        |
| 二、房地产项目投资 .....              | 27        |
| <b>第二章 房地产项目投资策划 .....</b>   | <b>35</b> |
| 第一节 房地产项目前期策划 .....          | 35        |
| 一、前期策划过程及其主要工作 .....         | 35        |
| 二、投资机会研究与项目构思 .....          | 38        |
| 三、项目规划、目标设计 .....            | 39        |
| 四、方案策划 .....                 | 40        |
| 五、可行性研究 .....                | 40        |
| 第二节 房地产项目投资计划 .....          | 48        |
| 一、项目计划概述 .....               | 48        |
| 二、项目计划编制程序 .....             | 52        |
| 三、项目计划编制方法 .....             | 56        |
| 第三节 房地产项目营销策划 .....          | 63        |
| 一、项目营销与营销计划 .....            | 63        |
| 二、项目价格策划 .....               | 67        |
| 三、项目促销策划 .....               | 84        |
| <b>第三章 房地产项目投资环境分析 .....</b> | <b>92</b> |
| 第一节 投资环境概论 .....             | 92        |
| 一、投资环境 .....                 | 92        |

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 二、投资环境的分类·····                     | 93  |
| <b>第二节 房地产项目投资环境要素</b> ·····       | 94  |
| 一、社会环境要素·····                      | 94  |
| 二、政治环境要素·····                      | 95  |
| 三、文化环境要素·····                      | 96  |
| 四、经济环境要素·····                      | 96  |
| 五、法律环境要素·····                      | 97  |
| 六、自然环境要素·····                      | 97  |
| 七、基础设施环境要素·····                    | 98  |
| <b>第三节 房地产项目投资环境评价</b> ·····       | 99  |
| 一、投资环境评价的原则和标准·····                | 99  |
| 二、投资环境评价方法·····                    | 101 |
| <b>第四节 投资环境评价案例——某房地产开发项目地块</b>    |     |
| 评价·····                            | 112 |
| <b>第四章 房地产项目投资市场调查与预测</b> ·····    | 121 |
| <b>第一节 房地产市场调查</b> ·····           | 121 |
| 一、房地产市场调查概述·····                   | 121 |
| 二、房地产市场调查的类型及内容·····               | 124 |
| 三、房地产市场调查程序·····                   | 126 |
| 四、房地产市场调查方法和技术·····                | 131 |
| <b>第二节 房地产市场预测</b> ·····           | 136 |
| 一、房地产市场预测的概念和作用·····               | 136 |
| 二、房地产市场预测的内容和步骤·····               | 137 |
| 三、房地产市场预测方法·····                   | 141 |
| <b>第五章 房地产项目投资费用估算</b> ·····       | 149 |
| <b>第一节 建设项目投资估算</b> ·····          | 149 |
| 一、建设项目投资估算的作用与阶段划分·····            | 149 |
| 二、建设项目总投资构成·····                   | 150 |
| 三、建设项目投资估算方法·····                  | 152 |
| 四、建设项目总成本费用构成·····                 | 161 |
| <b>第二节 房地产项目投资成本费用的构成与估算</b> ····· | 164 |
| 一、房地产项目投资与成本费用构成·····              | 164 |

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 二、房地产项目投资与成本费用估算 .....                | 166 |
| 第三节 房地产项目经营税费 .....                   | 185 |
| 一、房地产项目经营税费主要税种 .....                 | 185 |
| 二、我国部分地区房地产项目经营税费 .....               | 193 |
| 第四节 房地产项目投资估算资料 .....                 | 215 |
| 一、一般性造价分析估算资料 .....                   | 215 |
| 二、各类工程土建造价分析资料 .....                  | 227 |
| 三、安装工程造价分析资料 .....                    | 234 |
| 四、市政工程造价分析资料 .....                    | 236 |
| 第六章 房地产项目投资资金筹措 .....                 | 242 |
| 第一节 资金筹措概论 .....                      | 242 |
| 一、筹资与筹资方式 .....                       | 242 |
| 二、筹资原则 .....                          | 247 |
| 第二节 房地产金融 .....                       | 248 |
| 一、金融市场 .....                          | 248 |
| 二、房地产金融市场 .....                       | 249 |
| 三、房地产金融机构 .....                       | 252 |
| 第三节 房地产经营资金筹措 .....                   | 257 |
| 一、银行借贷 .....                          | 257 |
| 二、短期借贷 .....                          | 264 |
| 三、中长期筹资 .....                         | 266 |
| 第四节 资金成本与筹资决策 .....                   | 270 |
| 一、资金成本 .....                          | 270 |
| 二、杠杆效应 .....                          | 274 |
| 三、财务风险与筹资决策 .....                     | 281 |
| 第五节 项目融资 .....                        | 283 |
| 一、项目融资的内涵及特点 .....                    | 283 |
| 二、项目融资组织 .....                        | 285 |
| 三、项目融资风险及风险评价 .....                   | 289 |
| 第六节 案例——中意广场房地产开发项目资金筹措方案<br>分析 ..... | 292 |
| 一、计算该项目单项资金成本率 .....                  | 294 |

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 二、计算该项目综合资金成本率 $R$ .....                  | 295 |
| 三、计算该项目财务杠杆系数 .....                       | 296 |
| 四、财务比率分析 .....                            | 296 |
| <b>第七章 房地产项目投资经济效益评价方法</b> .....          | 298 |
| 第一节 投资经济效益与投资经济效益评价 .....                 | 298 |
| 一、投资经济效益 .....                            | 298 |
| 二、投资经济效益的分类 .....                         | 299 |
| 三、投资经济效益的评价原则 .....                       | 301 |
| 四、投资经济效益的评价指标 .....                       | 303 |
| 第二节 房地产项目投资经济效益的静态评价 .....                | 304 |
| 一、投资收益率法 .....                            | 304 |
| 二、投资回收期法 .....                            | 305 |
| 三、追加投资效果评价法 .....                         | 308 |
| 四、最小费用法 .....                             | 310 |
| 第三节 房地产项目投资经济效益的动态评价 .....                | 312 |
| 一、净现值法 ( $NPV$ 法) .....                   | 312 |
| 二、内部收益率法 ( $IRR$ 法) .....                 | 315 |
| 三、现值比较法 ( $PW$ 法) 和年成本比较法 ( $AC$ 法) ..... | 319 |
| 四、年等值比较法 ( $AW$ 法) .....                  | 325 |
| 五、全寿命费用分析法 .....                          | 328 |
| 六、成本效用分析法 .....                           | 330 |
| 第四节 房地产项目投资经济效益的不确定性分析 .....              | 333 |
| 一、盈亏平衡分析 .....                            | 333 |
| 二、敏感性分析 .....                             | 345 |
| 三、概率分析 .....                              | 349 |
| <b>第八章 房地产项目财务评价</b> .....                | 353 |
| 第一节 财务评价概述 .....                          | 353 |
| 一、财务评价的目的和作用 .....                        | 353 |
| 二、财务评价的基本原理 .....                         | 354 |
| 三、财务评价的基础数据和基本财务报表 .....                  | 354 |
| 四、财务评价指标体系 .....                          | 355 |
| 五、财务评价的基本方法 .....                         | 357 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>第二节 财务评价的辅助性报表及分析</b>   | 363 |
| 一、投资计划与资金筹措表               | 363 |
| 二、贷款还本付息表                  | 365 |
| 三、销（租）售收入测算表               | 373 |
| 四、销售税金及附加计算表与土地增值税计算表      | 375 |
| <b>第三节 损益表与静态盈利分析</b>      | 377 |
| 一、一般建设项目损益表                | 377 |
| 二、房地产投资项目损益表               | 381 |
| <b>第四节 现金流量表与动态盈利分析</b>    | 385 |
| 一、财务现金流量表编制与分析的有关概念        | 385 |
| 二、一般建设项目财务现金流量表的编制与分析      | 387 |
| 三、房地产投资项目财务现金流量表的编制与分析     | 393 |
| <b>第五节 资金来源与运用表及资金平衡分析</b> | 397 |
| 一、一般建设项目的资金来源与运用表及资金平衡分析   | 397 |
| 二、房地产投资项目资金来源与运用表          | 401 |
| <b>第六节 资产负债表及清偿能力分析</b>    | 402 |
| 一、资产负债表的构成和内容              | 403 |
| 二、清偿能力分析                   | 407 |
| <b>第七节 财务评价案例分析</b>        | 412 |
| 一、某建设项目财务评价实例              | 412 |
| 二、某房地产开发项目财务评价实例           | 414 |
| <b>第九章 房地产项目投资风险分析</b>     | 429 |
| <b>第一节 投资风险概述</b>          | 429 |
| 一、风险与投资风险                  | 429 |
| 二、投资风险的种类                  | 431 |
| 三、投资风险的度量                  | 432 |
| 四、房地产项目投资风险                | 437 |
| <b>第二节 房地产项目投资风险防范与控制</b>  | 441 |
| 一、投资风险防范                   | 441 |
| 二、投资风险控制                   | 451 |
| <b>第十章 房地产投资项目控制</b>       | 458 |
| <b>第一节 管理控制原理</b>          | 458 |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 一、控制的目的是控制过程 .....      | 458 |
| 二、有效控制的必要条件 .....       | 460 |
| 三、控制系统 .....            | 461 |
| 四、控制技术 .....            | 463 |
| 第二节 项目控制 .....          | 465 |
| 一、项目控制系统 .....          | 465 |
| 二、项目控制的内容和依据 .....      | 466 |
| 三、项目控制的工作程序 .....       | 468 |
| 第三节 房地产项目投资控制 .....     | 469 |
| 一、项目投资控制原则 .....        | 470 |
| 二、项目投资控制程序 .....        | 471 |
| 三、项目投资控制方式 .....        | 473 |
| 第四节 房地产项目进度控制 .....     | 476 |
| 一、项目进度控制概述 .....        | 476 |
| 二、项目进度控制计划 .....        | 477 |
| 三、项目进度计划的编制 .....       | 482 |
| 四、项目进度计划的修订 .....       | 484 |
| 第五节 房地产项目质量控制 .....     | 487 |
| 一、项目质量与项目质量的形成过程 .....  | 487 |
| 二、项目质量控制 .....          | 490 |
| 三、项目质量控制方法 .....        | 494 |
| 四、项目工程质量检查与质量等级评定 ..... | 497 |
| 五、项目验收和移交 .....         | 500 |
| 第十一章 房地产项目投资社会评价 .....  | 505 |
| 第一节 社会评价概论 .....        | 505 |
| 一、社会发展与社会发展观 .....      | 505 |
| 二、社会分析与投资项目社会评价 .....   | 507 |
| 第二节 项目投资社会评价 .....      | 508 |
| 一、项目投资社会评价的特点 .....     | 508 |
| 二、项目投资社会评价的原则 .....     | 510 |
| 三、项目投资社会评价的内容 .....     | 512 |
| 第三节 房地产项目投资社会评价 .....   | 517 |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 一、房地产项目投资社会评价的内容 .....               | 517        |
| 二、房地产项目投资社会评价的程序 .....               | 525        |
| 三、房地产项目投资社会评价方法 .....                | 529        |
| <b>第十二章 房地产项目投资后评价 .....</b>         | <b>539</b> |
| <b>第一节 项目投资后评价概论 .....</b>           | <b>539</b> |
| 一、项目投资后评价的内涵 .....                   | 539        |
| 二、项目投资后评价的特征 .....                   | 540        |
| 三、项目投资后评价的组织 .....                   | 540        |
| <b>第二节 项目投资后评价的内容和评价程序 .....</b>     | <b>541</b> |
| 一、世界银行投资贷款项目后评价的主要内容 .....           | 541        |
| 二、项目投资后评价的评价程序 .....                 | 543        |
| <b>第三节 房地产项目投资后评价的内容、指标和评价方法 ...</b> | <b>546</b> |
| 一、房地产项目投资后评价的内容 .....                | 546        |
| 二、房地产项目投资后评价指标 .....                 | 548        |
| 三、房地产项目投资后评价的分析方法 .....              | 557        |
| <b>第十三章 房地产项目投资分析的计算机处理——房地产</b>     |            |
| <b>项目投资分析系统 .....</b>                | <b>559</b> |
| <b>第一节 系统运行的软硬件环境 .....</b>          | <b>559</b> |
| 一、操作系统平台 .....                       | 559        |
| 二、硬件平台 .....                         | 560        |
| 三、系统开发工具 .....                       | 560        |
| <b>第二节 系统的总体结构设计 .....</b>           | <b>561</b> |
| 一、系统分析 .....                         | 561        |
| 二、系统设计 .....                         | 563        |
| <b>第三节 系统的构成、实现和操作 .....</b>         | <b>566</b> |
| 一、系统构成的基本情况 .....                    | 566        |
| 二、系统实现的功能特点与操作流程 .....               | 571        |
| <b>第四节 系统的发展前景 .....</b>             | <b>574</b> |
| 一、专家系统方向 .....                       | 574        |
| 二、系统集成方向 .....                       | 575        |
| <b>第十四章 金辉广场项目可行性报告（案例） .....</b>    | <b>576</b> |
| 一、项目的基本情况 .....                      | 576        |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 二、项目投资环境与市场研究（略） .....    | 577 |
| 三、项目开发条件及技术设计方案的分析 .....  | 577 |
| 四、项目开发建设及经营的组织与实施计划 ..... | 583 |
| 五、项目投资估算、资金筹措计划 .....     | 584 |
| 六、项目销售收入及利润的估算 .....      | 594 |
| 七、项目经济效益评价 .....          | 599 |
| 八、项目的不确定性分析 .....         | 603 |
| 九、项目社会效益评价 .....          | 604 |
| 十、项目环境效益评价 .....          | 605 |
| 十一、结论与建议 .....            | 605 |
| 主要参考文献 .....              | 608 |

# 第一章 房地产项目投资概论

## 第一节 投资的基本概念

### 一、投资要素与投资分类

#### (一) 投资要素

投资是指投资者为了获取未来的收益将资金、土地、设备、物质、技术等生产要素投入社会再生产过程的经济活动和经济行为。投资行为是社会经济发展的基本推动力。投资主体、投资客体、投资目标、投资方式构成了投资行为的四项基本要素。

#### 1. 投资主体

投资主体即投资者，是指组织投资活动，筹集和提供投资资金、进行投资决策并实施投资的行为主体。凡是具有相对独立的投资决策权、拥有投资所形成资产所有权或经营权，同时承担投资风险的经济主体均可成为投资主体。一个严格意义上的投资主体须具备如下四项基本条件。

(1) 有相对独立的投资决策权。即可以独立自主地决定是否投资，采用何种形式投资、投资规模多大等一系列战略性问题。

(2) 能自行筹措并自主运用投资资金。尽管投资资金的来源有多种渠道，但无论这些资金形成于何处，均应当是由投资主体自身设法筹集到的。而且在运用投资资金时，有着充分的自主权，以监督控制和实施投资活动。

(3) 拥有对投资所形成资产的所有权与经营权。即投资主体

应当是投资直接成果（资产）的权益主体。

（4）承担投资风险并享有投资收益。投资主体必须首先是投资活动的责任主体，要承担因投资失败而导致的风险，也享受因投资成功而获取的收益。

## 2. 投资客体

投资客体即投资对象、目标或标的物。既包括房屋、土地、厂房、设备等实物（有形）资产；也包括期货、股票、债券等金融资产；还有商标、专利等无形资产。

## 3. 投资目标

投资目标是指投资活动要达到的目的和投资者的投资动机。每一项投资活动，都是特定的投资主体在一定的环境条件下为追求某种特定的目的而形成的。投资动机的内在的、主观的影响因素，并对投资实施起决定作用的主体便是投资主体。而环境条件则是影响投资活动的客观外在因素。投资目标既取决于投资主体的动机，又受制于投资环境条件。但就一般意义而言，投资目标通常表现为反映经济利益的，以资本的回收和增值为表象的盈利性目的；反映社会效益的，以社会综合效益为表象的社会性目的；反映环境效益的，以投资环境的改善为表象的环境性目的。显然，盈利性目的是投资行为的动力源，是最基本的投资目标。

## 4. 投资方式

投资方式是投资过程的运行方式，或投资活动的运行方式，通常可分为直接投资和间接投资两类。直接投资是指把资金直接投入建设项目，形成实物资产（房屋、设备、建筑地块等）或投入社会生产经营活动（商业、开发等），的投资；间接投资是指通过购置有价证券（期货、债券、股票等）进行的投资。

## （二）投资的经济实质及分类

投资的经济实质就是资金的运动。如图 1-1 所示，投入经济活动过程中的资金，随着经济活动的进行，依次进入准备、生产、销售三个阶段，表现为储备资金、生产资金和成品资金三种形态，随着商品的销售而实现资金的回收及增值。

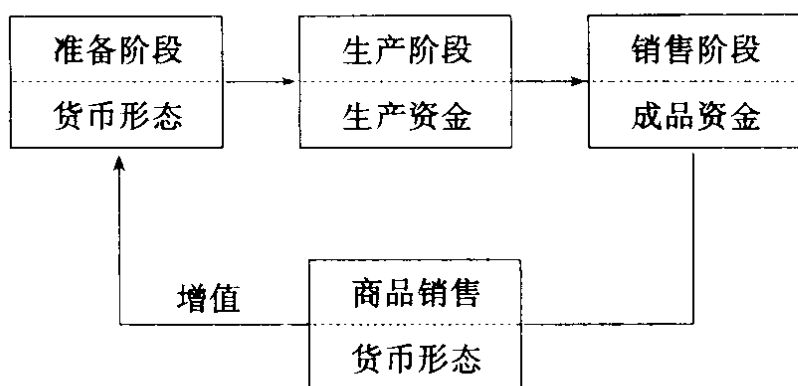


图 1-1 投资资金的运动过程

如上所述，投资是一个复杂的经济活动过程。按不同的分类要求和分类标准，可划分为不同的投资类型。

### 1. 按投资主体分类

按投资主体的不同，可分为国家投资、企业投资及个人投资三类。国家投资是由国家财政通过投资拨款、投资贷款和基本建设基金的形式实施的投资；企业投资是由企业作为投资主体，自筹资金实施的投资；个人投资是指由个人自筹资金实施的投资。

### 2. 按投资客体分类

(1) 按投资客体的性质不同，可分为实物投资、金融投资与无形资产投资三类。实物投资是指以厂房、机械、设备、土地、房屋等有形实物资产作投资对象的投资；金融投资是指以股票、债券资产作投资对象的投资；无形资产投资是指以商标、商誉、专利等无形资产作投资对象的投资。

(2) 按投资客体的经济性质不同，又可划分为固定资产投资和流动资产投资两类。固定资产是指在社会再生产过程中，可供较长时间反复使用，并在其使用过程中基本不改变其原有实物形态的劳动资料或其他物质资料。形成固定资产的投资均为固定资产投资；流动资产是指在企业的生产经营过程中，经常改变其存在状态的资金，用于流动资产的投资称为流动资产投资。

(3) 固定资产投资按其使用用途可划分为生产性建设和非生产性建设投资两类。生产性建设投资是指形成新的生产能力的投资，如矿井建设投资，厂房、设备投资等；非生产性建设投资是指住房、医院等公益性、福利性项目投资。