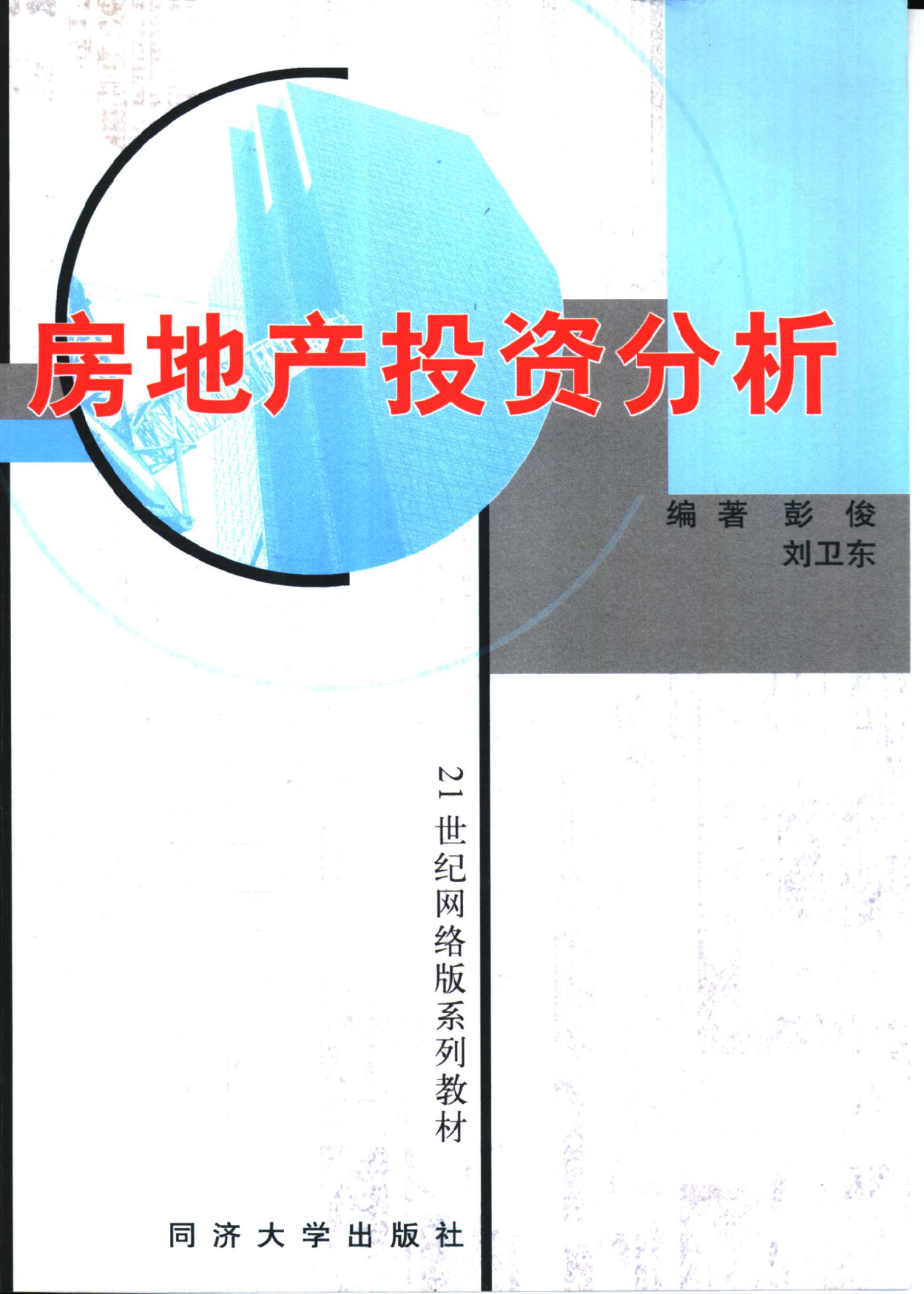




房地产投资分析

编著 彭俊
刘卫东

21世纪网络版系列教材

同济大学出版社

21 世纪网络版系列教材

房地产投资分析

彭 俊 刘卫东 编著

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资分析/彭俊,刘卫东编著. —上海:同济大学出版社,2004.1

(21世纪网络版系列教材)

ISBN 7-5608-2624-5

I. 房… II. ①彭…②刘… III. 房地产—投资—分析—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 110858 号

房地产投资分析

彭 俊 刘卫东 编著

责任编辑 孙一风 责任校对 徐 栩 封面设计 陈益平

出 版
发 行

同济大学出版社

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 常熟华顺印刷有限公司

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 22.5

字 数 450000

印 数 1—4100

版 次 2004 年 1 月第 1 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5608-2624-5/F·272

定 价 28.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

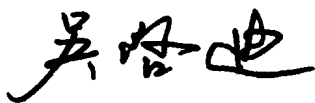
序

21 世纪,将是中华民族复兴的世纪。肩负着这一空前历史重任的人民,要求必须具有与之相适应的素质。这也将是新世纪对教育提出的新任务和新要求,也就是说,教育必须适应大众化和终身化的要求。所谓“大众化”,是指人们有着更多的机会接受教育,包括高等教育在内;所谓“终身化”,是指人生过程都伴随着接受教育的机会。

在某种意义上说,网络教育正是为适应教育大众化和教育终身化的要求而产生的。信息技术和网络技术的空前发展,为网络教育的实施提供了切实可行的手段和方式,也可以说,信息和网络技术催生了网络教育。它可不受人力、地域、场地和时空的限制。网络教育方式的出现,在提升教育使命、丰富教育理念、扩大教育规模、革新教育手段、优化教育资源和提高教育质量等方面起着重要的作用。

网络教育采用的是借助现代信息技术的一种全新的教学形式,这就为网络教育的教材编写工作提出了新的要求。它更需要以其视听性、自学性、选择性、层次性、灵活性的特点去满足读者的需要,让每一个学习者都可以寻求到适应自己层次的知识。我高兴地看到,参加这套网络系列教材编写工作的教师,都具有深厚的专业学识、丰富的教学经验,以及对现代教育技术的理解,这是整套教材的质量水平的可靠保证。

我期望,这套教材的出版,将会有助于推动教育大众化和教育终身化的进程,有利于促进网络教学的发展,有助于满足人们日益追求知识的愿望,有助于创造一个学习型社会的氛围,为中华民族的复兴作一点贡献。



2002 年 8 月 8 日写于同济园

《21 世纪网络版系列教材》编委会

主 任 李国强

副主任 薛喜民 张大也 周 箴 凌培亮

编 委 孙其明 肖蕴诗 周 俭 顾 牡

崔子钧 童学峰 郑惠强 徐鸣谦

吴泗宗 郭 超 周克荣 王有文

前 言

中国房地产业经过近 20 年的蓬勃发展,现已成为国民经济的支柱产业。随着社会主义市场经济的不断发育和完善,房地产市场也在不断成长与繁荣起来。但相对于发达国家而言,我国的房地产市场还很不成熟,尤其是在过去长期计划经济体制下,一味依靠国家投资计划进行基本建设的惯性仍使房地产投资分析得不到应有的重视,往往形成一轰而上的局面,造成房地产投资过热、房地产产品结构不适应市场需求等现象。由于房地产投资的不可逆性和与相关产业的密切关联性,如果忽视房地产投资分析,必然带来国民经济发展的失衡,并造成经济效益的极大浪费。因此,要保证房地产业的持续健康发展,必须加强房地产投资分析研究。

近年来,房地产市场环境已发生了深刻的变化,人们对于房地产业发展的规律也有了进一步的认识,本书旨在总结近几年来房地产投资分析的研究成果,更科学、更实用地建立起《房地产投资分析》教学与研究内容体系。全书共分八章,分别阐述了房地产投资及投资分析的意义和作用;通过区域经济分析、房地产业经济分析和企业竞争实力分析来研究房地产投资的环境,并在市场分析的基础上选择合适的投资对象和投资区域;从项目的投资估算入手,阐述房地产投资项目的融资渠道和融资方案的选择;通过对房地产项目的费用效益的识别,预测投资项目产生的财务现金流量和经济现金流量,并以此进行项目的财务评价和国民经济评价,判断项目的经济可行性;通过分析房地产投资的各种不确定因素,阐明投资项目的风险分析方法、风险处置手段和风险决策策略,判断项目在考虑风险因素情况下,在经济上的可行性;通过对房地产项目的社会、生态效益分析,判断项目的社会、生态上的可行性;最后阐述项目可行性研究报告的结构、内容及撰写要求。全书坚持理论与实践相结合,在项目财务评价、风险分析和可行性研究报告等章节之后,都附有案例。为了方便读者对内容的理解和掌握,各章还配有习题。

本书在写作过程中,曾得到了同济大学陈方正教授、姚坤一教授、黄加惠教授的热心支持和帮助,也参阅了许多同行的房地产投资研究成果;在出版过程中,得到了浙江大学土地科学与不动产研究所、同济大学经济与管理学院工商管理系、特别是同济大学网络学院领导和有关老师的热情鼓励和支持,在此一并深表感谢。

由于我国房地产兴起与发展的时间不算长,作者亲身参与房地产投资研究的实践活动不尽全面,书中难免有不当之处,恳请读者批评指正。

作 者

2003 年 7 月于同济大学

目 录

第一章 绪论	(1)
导读	(1)
第一节 房地产投资的概念	(1)
第二节 房地产投资的特点	(4)
第三节 房地产投资的作用	(8)
第四节 房地产投资分析的目标和任务	(12)
小结	(21)
复习思考题	(22)
第二章 房地产投资目标的选择	(23)
导读	(23)
第一节 房地产的拥有方式与投资方式	(23)
第二节 房地产投资对象的类型和特点	(29)
第三节 房地产投资目标的选择	(37)
小结	(40)
复习思考题	(41)
第三章 房地产投资环境分析和市场预测	(42)
导读	(42)
第一节 投资环境分析概述	(42)
第二节 房地产投资区域的经济发展战略分析	(56)
第三节 房地产投资项目建设地址的选择	(62)
第四节 房地产投资的市场预测	(77)
小结	(91)
复习思考题	(92)
分析计算题	(92)

第四章 房地产项目投资估算与融资方案择优	(95)
导读	(95)
第一节 房地产项目投资构成与估算	(95)
第二节 房地产项目的资金筹措渠道	(102)
第三节 房地产项目的资金成本与融资方案择优	(104)
小结	(114)
复习思考题	(114)
分析计算题	(115)
第五章 房地产项目投资的财务评价	(117)
导读	(117)
第一节 项目财务评价的概述	(117)
第二节 投资项目财务评价基础数据与参数的选取	(119)
第三节 项目效益与成本费用的估算	(125)
第四节 编制财务评价基本报表	(130)
第五节 房地产投资项目的财务分析与评价	(140)
第六节 财务评价案例	(172)
小结	(183)
复习思考题	(184)
分析计算题	(184)
第六章 房地产项目投资的国民经济评价与社会评价	(188)
导读	(188)
第一节 房地产投资项目的国民经济评价	(188)
第二节 房地产投资项目的社会评价	(200)
小结	(206)
复习思考题	(207)
第七章 房地产投资的风险分析	(208)
导读	(208)
第一节 房地产投资风险概述	(208)
第二节 风险的测量技术	(215)
第三节 投资项目风险决策	(231)
第四节 投资项目敏感性分析	(237)

目 录

第五节 盈亏平衡分析·····	(241)
第六节 投资项目完全不确定条件下的投资决策·····	(245)
第七节 风险分析案例·····	(248)
小结·····	(250)
复习思考题·····	(252)
分析计算题·····	(252)
第八章 房地产投资分析研究报告的结构与撰写·····	(254)
导读·····	(254)
第一节 《房地产投资项目可行性研究报告》概述·····	(254)
第二节 《房地产投资项目可行性研究报告》的结构和内容·····	(257)
第三节 《房地产投资项目可行性研究报告》编制的工作步骤·····	(262)
第四节 《房地产投资项目可行性研究报告》案例·····	(263)
小结·····	(279)
复习思考题·····	(279)
附录 A 系数表·····	(280)
附录 B 随机数值表·····	(310)
附录 C 标准正态分布表·····	(313)
附录 D 房地产开发项目经济评价方法·····	(316)
参考文献·····	(344)

第一章 绪 论

导读

房地产投资的成败,关键取决于房地产投资决策,而投资决策水平又依靠房地产投资分析的科学与适用性。

本章主要介绍房地产投资的基本概念及基本分类,剖析房地产投资的基本特点,阐明房地产投资的基本作用。并在此基础上,阐明房地产投资分析的内涵、可行性研究和项目评估的区别和联系,明确房地产投资分析目标和任务、房地产投资分析研究的具体内容和工作程序。

通过本章学习,要求学员了解什么是投资?深刻理解房地产投资的特点和作用。对房地产投资分析的概念、目标和任务有一个清楚的认识,了解房地产投资分析的工作程序。

第一节 房地产投资的概念

一、投资及其分类

投资是指经济主体(政府、企业或个人)垫支货币或物资,以获取价值增值手段或营利性固定资产的经济活动过程。有时也指用来投资的资金或物资的价值。投资是一个导源于商品货币关系的经济范畴。自从商品经济产生,投资活动就一直存在。随着生产力的发展,投资活动的类型也趋向多样化。

1. 直接投资与间接投资

按投资与获得收益的方式不同,投资可分为直接投资和间接投资。直接投资是将资金直接投入到实业中,通过采购、生产、销售实物产品或商品而获得投资收益。而间接投资是将资金投放到金融市场上,通过收取股票股利、债券利息或获得资本利得而获得投资收益。直接投资所取得的资产一般为实物资产,而间接投资则取得金融资产。

在资本主义发展的初期,生产资料所有者和经营者是结合在一起的。投资者一般直接占有生产资料,亲自从事生产经营,因此多采用直接投资方式。随着资本主义生产力的发展,促使生产资料的占有和支配使用逐步分离,出现了以有价证券形式存在的虚拟资本。货币持有者通过购买证券(如政府和公司的债券、公司股票等等),转

移了资本的使用权,货币资本转化为证券所有权,投资人不直接运用这些资本从事生产经营,间接投资也便应运而生。在间接投资中,投资者得到的是利息或股利,经营者得到的是经营利润。

2. 固定投资和流动资金投资

按照投资期的长短不同,投资可分为固定投资和流动资金投资。固定投资是指形成企业固定资产、无形资产和递延资产的投资。所谓固定资产是指使用期限超过一年、单价在规定标准以上,且在使用中保持其物资形态不变的资产,包括房屋、建筑物、机器设备、电子设备、运输设备及其他设备。无形资产是指可以为企业长期带来效益,却没有实物形态的资产,包括商标权、商誉、专利权、非技术专利、著作权、土地使用权等。递延资产是指不能全部计入当年损益,而应在以后若干年度内分期摊销的有关资本性支出,包括开办费、租入固定资产的改良支出、固定资产的大修理支出等等。在会计核算中递延资产也称长期待摊费用。

流动资金投资是指为了维持企业生产经营而投入的必要周转资金。所谓流动资金是指流动资产与流动负债的差额。应当指出,这里所讲的流动资产是指为了维持企业正常生产所需要的周转资金和存货,包括各种必要的现金、存款、应收及预付款项和存货。这里所讲的流动负债仅指正常生产情况下平均的应付账款,它们同一般的有关定义有区别。一般的流动资产的定义,除上述的最低需要的流动资产外,还包括生产经营活动中新产生的盈余资金。一般的流动负债的定义,除上述的应付账款外,还包括短期借款,即为解决流动资金不足而投入的、需要在1年内或长于1年的一个经营周期内偿还的银行借款。

3. 基本建设投资和更新改造投资

按照投资项目性质的不同,投资可分为基本建设投资和更新改造投资。基本建设投资是指用于基本建设项目的投资。所谓基本建设项目包括新建、扩建、改建、迁建和恢复项目。新建项目是指从无到有、“平地起家”、新开始建设的项目。扩建项目是指现有企业在厂内或其他地点,为扩大原有产品的生产能力(工程效益)或增加新的产品生产能力,而增加建设的项目。改建项目是指现有企业单位,对现有设施、工艺条件进行技术改造并列入基本建设计划的项目,包括为填平补齐企业产品生产作业线各工序(车间)之间能力不平衡,而增建或扩建的不直接增加本企业主要产品能力的建设项目。迁建项目是指由于种种原因,需要迁移到其他地点建设的项目。恢复项目是指因为灾害等原因使固定资产全部或局部报废后,又需要投资恢复建设的项目。

更新改造投资是指用于更新改造项目的投资。所谓更新改造项目是在技术进步的前提下,通过采用新技术、新工艺、新设备、新材料,对现有技术装备进行更新改造,以节约能源、提高质量、发展品种,促进产品升级换代,达到全面提高综合经济效益而

实施的投资项目。更新改造项目还可以分为设备更新和技术改造两大类型。

基本建设投资 and 更新改造投资的区别,主要在于基本建设项目投资主要是属于固定资产的外延扩大再生产,以扩大生产能力(或新增工程效益)为主要建设内容和目的。更新改造项目投资主要是属于固定资产的内涵扩大再生产或简单再生产,它以节约能源和原材料消耗,增加产品花色品种,提高产品质量和劳动生产率,治理污染,促进资源综合利用和技术进步为主要目的。基本建设项目的土建工程量占整个项目投资的比例达到30%以上。而更新改造项目是以设备更新为主,土建工程为辅,土建工程量占整个项目投资的比例在30%以下。

当然,关于投资的分类,还可以有其他的一些方法。例如,按照投资来源和主体不同,可以分为政府投资、企业投资、银行投资、个人投资和外商投资等。按照投资对经济社会的作用不同,可以分为生产性投资和非生产性投资。按照投资风险的大小不同,可以分为风险投资和安全投资。按照投资项目的生产要素构成不同可以分为劳动密集型产业投资、资金密集型产业投资和技术密集型产业投资。按照投资项目的产业不同,可以分为农业投资、工业投资、商业投资和房地产投资。按照投资项目的影 响空间尺度不同,可以分为宏观投资、中观投资和微观投资,等等。

二、房地产投资及其分类

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,以获得最大限度利润的经济行为。房地产投资是房地产业的基础,它以形成新的房地产价值为表现结果。当然,房地产投资有时也指投入到房地产开发经营、中介服务、物业管理服务等经济活动中的资金。

房地产是房产与地产的综合。房地产投资也是地产投资与房产投资的合称。在房地产投资中,地产是第一性的,房产是第二性的,这不仅仅因为在物资形态上房产与地产总是连接为一体的,房依地建,地为房用,房地不可分离。而且在法律上,获得了房产的所有权,实际上也同时取得了所占用土地的使用权;在经济上,地价包括在房价之中,房价是地价的折射反映。

随着我国土地使用制度与住房制度改革,土地开发和房产经营过程中土地、房屋逐步商品化。按照社会主义商品经济原则,从事房地产的开发与经营,已经成为我国一项重要的投资事业。在社会主义市场经济条件下,房地产投资是投资者为了获得利润或资产增值,而将资本投入到房产和地产的开发与经营中的经济行为。

房地产投资,按照投资方式不同,也可以分为直接投资与间接投资。房地产直接投资指房地产投资者直接参与房地产开发和经营过程。直接投资者对所投资的物业享有直接产权,他们一般亲自管理物业的经营,或者雇佣专业人士一起经营管理物业,其显著特点是他们负责投资项目的所有事宜,包括选择现场管理人员、商谈各种

合同、制定租金水平、批准租赁合同等等,他们的决策直接影响投资项目的盈利能力。房地产间接投资也就是房地产证券投资,房地产投资者购买房地产证券(如政府土地证券、房地产公司的债券及股票、房地产项目债券及股票等等),投资人得到的是利息或股利,而不直接运用这些资本从事房地产的开发与经营,不对房地产的经营活动作任何决策。

房地产直接投资,还可进一步分为房地产开发投资和房地产置业投资两种。所谓房地产开发投资,是指投资者从购买土地使用权开始,经过项目策划、规划设计和施工建设等过程,建成可以满足人们某种需要的建筑物及其附属的设备、设施与环境,即房地产商品,然后将其推向市场进行销售或租赁经营,收回房地产投资和投资收益。房地产置业投资是在房地产市场中购买现成的房地产商品,然后将其作为自用,或者将其再次推向市场进行销售或租赁经营,收回房地产投资和投资收益。

根据投资人在房地产中所享有的权力(债权或股权)和经营中参与程度(直接与间接),可以将房地产投资作如表 1-1 所示的划分。由于房地产证券投资与一般证券投资区别不大,因此,房地产投资一般特指房地产直接投资。本书所指房地产投资若无特别注明均指房地产直接投资。

表 1-1 房地产投资的分类

	债权投资	股权投资
直接投资 (开发投资、 置业投资)	发行房地产债券 预收购房定金和代建工程款 建设贷款和长期抵押贷款	投资人拥有房地产 自有资金投资购买或开发
间接投资	购买房地产债券 购买房地产信托债券	购买房地产股票 有限合伙股份 持有房地产信托投资股权

第二节 房地产投资的特点

在市场经济条件下,在众多的投资领域中,房地产投资吸引着越来越多的投资者。由于房地产投资受到房地产和房地产市场特性的影响,所以,同其他投资手段(如储蓄、购买黄金、珠宝、股票等等)比较,房地产投资具有其自身的特点。

一、房地产投资需用资金量大,投资回收期长

房地产投资需要巨额资金,其开发投入资金需求常常达到几百万、几千万,甚至数亿元。即使是一般居民为了满足自己的居住需要,购买单个住房单元,至少也得几

第一章 绪 论

十万元。没有大量的资金来源,房地产投资就难以进行。这一特性主要是由房地产本身特点和房地产经济过程所决定的。

首先,房地产具有垄断特征。土地是大自然的产物,是一种稀缺资源。它具有位置的固定性和面积的有限性,土地供给的弹性很小;而人类随着人口的不断增加,对土地的需求日益增多。这种越来越尖锐的供求矛盾,使得土地的价格上升,房地产开发成本提高,房地产投资需要的资金增加。同时,房地产位置不可移动,决定了房地产市场是一个地区性市场,房地产商品都是独一无二的,没有两宗房地产位于同一位置,这也使得房地产价格具有垄断性,进而使得房地产投入资金有时会由于其垄断性而不得不增加。

其次,房地产具有长期使用性。房地产具有特定使用功能,它作为人们生产和生活需要的空间,其占地面积和建筑物建设规模不能太小。房地产中,地产灭失的情况很少,土地质量可能退化,但是它作为地球表面特定的空间永远存在,土地永远具有使用价值。建筑物一经建造完成,其寿命通常可达数十年,甚至上百年。要满足人们生产和生活需要,保证房地产的供给规模和质量,房地产投资要求的资本数量不能太小,也不会太小。

第三,房地产投资的资金回收周期长。房地产投资不是一个简单的购买过程,它要受到房地产市场各个部分的制约。一般讲,房地产市场由四个相互联系的市场组成,即土地市场、综合开发市场、建筑施工市场和房产市场。投资者把资金投入房地产市场,往往需要经过这几个市场的一次完整流通,才能获得利润。通常,房地产开发从找地、贷款、规划设计、建造完工,直到销售出去,需要1~5年的时间。依靠租金收回投资的投资者,其需要的时间会更长。房地产投资投入资金多,不可能在很短的时间收回投资;同时,由于资金周转慢的特点也使得房地产投资需要的资金必须十分充足。

此外,由于房地产市场本身是一个复杂的市场,其复杂性往往不是投资者一个人能够应付得了的。在大多数情况下,房地产投资必须聘请专业人员(如测量师、律师、规划设计师、估价师、会计师、建筑工程师等等)来帮助。聘请专业人员,不仅要支付一定的费用,也需要花费一定的时间,从而也增加了房地产投资需要的资金。

二、房地产投资不确定因素多,风险大

房地产投资属于国民经济基础性投资活动,受国家和地区的社会经济环境因素影响大。加上需用资金量大,投资回收期长,资金周转速度慢,因众多不确定因素使得房地产投资风险大。概括地说,房地产投资的风险主要包括以下几方面:

1. 变现风险

一般说来,完美的投资是投资者投入资本后,不仅可以获得期望的利润,而且也

可以在需要资金时能够在不蒙受价格损失的情况下将投资很快转换成现金。变现风险是表示投资产品在没有压低价格(即不低于市场价格)的情况下,能够将投资很快转换成现金的可能性。如果这种兑现的可能性较小,则说明变现风险较大。

由于房地产的不动产性,投资于房地产中的资金流动性较差,变现性也相对较差。房地产投资者拥有的市场具有区域性。如果本地房地产销售低,外地房地产价格高,房地产投资者也不可能将自己的房地产搬到外地销售。房地产销售费时费力,房地产投资者不可能像储蓄存款那样,想要钱就能够提到现金,只能等待时机,在房地产市场行情看好时,才能使投资变现,否则会遭到巨大损失。房地产投资者,要多赚钱,就得适当考虑放弃变现性。如果念念不忘变现性,就绝对不会对房地产投资感兴趣。

2. 购买力风险

由于房地产投资占用资金量大,投资回收期长,投资房地产还需要承担因为经济周期性变动带来的购买力下降的风险。当社会经济处于滑坡阶段时,经济萧条,通货膨胀,这时,房地产本身不会出现大幅度的贬值,投资房地产的资金可以起到一定的保值作用。但是,受通货膨胀的影响,同一数量的货币买不到以前同样多的东西,无形中使得人们的购买力水平下降。购买力水平下降,也会影响到人们对于房地产的消费水平。在通货膨胀情况下,即使房地产本身能够保值,因人们降低了对它的需求,建成房屋不能销售出去,或找不到承租人,它就不可能产生利润,甚至还要雇人看管,再加上房地产开发贷款额大,利息负担重,这些都会导致房地产投资者遭受一定的损失。房地产投资虽然可以在长期投资中,有益于构筑防范通货膨胀的屏障,却仍然不能忽视其购买力降低的风险,它威胁着投资者,严重时可以造成区域性金融危机。20世纪90年代,东南亚金融危机的产生,房地产的大量空置所造成巨大的银行呆帐和坏帐是重要的导火索。

3. 经营性风险

房地产投资存在经营性风险,主要是由于房地产市场特点、房地产开发经营条件、投资者的决策水平和经营管理水平等决定的。房地产市场是一个很复杂的、不充分的市場。一般说来,在完全自由竞争的市場中商品具有同质性,厂商买者自由出入;交易双方数量众多,信息充分,任何一方不会出现垄断局面。而房地产产品具有异质性,因为区位条件、建筑形式、邻里环境等各个因素都不可能相同,不可能像其他商品一样有统一的标准,这就使得房地产市场价格不容易统一。房地产交易多为个别交易,信息不容易获得,房地产因此较难产生竞争的市场结构。许多房地产投资者不了解房地产法规、城市规划、赋税规定,不懂得房地产估价等一些技术问题,容易做出错误判断,投资决策失误,可能无法收回投资。房地产开发涉及面广,经营管理内容庞杂,若经营管理不善,也面临投资经营性风险,造成经济损失。

4. 社会风险

房地产投资受到房地产市场的景气影响很大,同社会经济发展密切相联。如果某个地区政治形势稳定,经济蒸蒸日上,则其房地产价格看好,房地产投资可以获得良好的收益。相反,当某个地区政治出现不稳定,经济衰退时,则其房地产价格看跌,房地产投资者面临风险,有时可能血本无归。房地产投资也与一个地方的社会治安有关,稳定和安全的環境有利于提高房地产投资的经济效益。房地产投资,应当尽量远离战争、社会动乱和犯罪率高发地区,避免因此面临社会风险。社会风险中含政策风险和利率风险。

5. 灾害风险

房地产投资者还可能面临自然灾害带来的损失,地震、洪水、火灾等等自然灾害都可能使房地产投资失败。此外,环境污染和土地退化,也会使土地贬值。

应当说明,房地产投资的风险,可以按照不同的分类标准做出不同的分类。例如按照影响房地产投资的因素划分,风险可以分为收益现金流风险、未来经营费用风险、资本价值风险、机会成本风险、时间风险和持有期风险;按照房地产投资出现风险的性质划分,风险可分为商业风险、贷款利率风险、市场供求风险、购买力风险、政策风险和或然损失风险。但是,不管如何划分,针对房地产投资风险产生的原因,进行合理的规避、控制和转移,减少损失,这对于提高房地产投资的效益是十分重要的。

三、房地产投资回报率高,收益好

任何一种投资行为,都是想得到收益的。投资行为有一条金科玉律,就是风险报酬原则,即在其他条件不变的情况下,风险越大,要求投资报酬率越高。

正因为房地产投资存在着较大风险,所以投资人期望的投资收益也是比较高的。根据国家有关负责部门人士介绍,我国1993年及其以前的房地产投资,其报酬率一般为30%~50%,福建有一项房地产投资的最高报酬率达到200%。我国这种房地产高报酬率是同当时我国房地产市场发育不成熟是相一致的,因为房地产市场发育不成熟,意味着不可预见因素多,高报酬率有利于激励房地产投资。进入90年代末期,我国房地产改革方向明确,基本政策都逐步到位,房地产市场不可预见因素减少,房地产投资报酬率降低,也是自然而然的事。但是,房地产投资的报酬率保持在15%左右,同2%左右的银行储蓄一年期存款利息率比较,仍然要高很多。国际上,房地产投资报酬率,发达国家一般为6%~8%,同其储蓄一年期存款利息率比较,也是比较高的,之所以低于我国房地产投资报酬率水平,主要是因为发达国家的国民经济增长速度为1%~3%,而我国国民经济增长速度一般在8%以上。

房地产投资收益高,一方面是由房地产性质决定的,即人口增加,房地产会出现供不应求,其价格处于上升趋势。另一方面是因为房地产业发展,对社会经济发展的

作用巨大,各国政府对房地产业的发展多是采取一定的优惠政策予以支持。例如,美国在第二次世界大战以后,为了安置大批的复员军人,改造旧房,政府不仅大量投资于住房建设,并对私人建房进行大量融资,降低利率,延长贷款年限。政府支持及各种优惠政策,使房地产投资成本下降,或者使房地产的社会购买力上升,使房地产投资收益增加。房地产投资报酬率高,效益好,抵消了房地产投资者对房地产投资风险的畏惧,调动了投资者对房地产投资的积极性,有利于房地产业的蓬勃发展。

第三节 房地产投资的作用

房地产投资是房地产业发展的重要动力,也是促进国民经济振兴与繁荣、提高人民生活水平的基础。房地产投资的作用可以从宏观经济与微观经济两方面来分析。

一、房地产投资的宏观作用

房地产投资是房地产业运行的前提和发展动力。房地产投资的宏观作用,可以概括为:

1. 房地产业是国民经济发展的基础产业,房地产投资有利于推动房地产业发展。房地产业既包括第二产业的建筑业和城市基础设施产业,又包括第三产业的房地产消费和物业管理,是房地产生产、销售和售后管理等部门的统称。由于房地产业是房地产的市场流动所带动的,因此国际产业分类上,多把它列为第三产业。

房地产产品作为国民经济各行各业各部门进行经济和社会活动的物质载体、各社会成员生存和发展的基本物质条件,使得房地产业成为国民经济的基础产业部门,有着十分重要的地位。世界各发达国家,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例一般高达6%~12%。通过房地产业而形成的固定资产一般要占其国民生产总值的50%以上。

房地产投资促进房地产业发展。在我国房地产业发展,不仅能带来巨额收入,形成巨大财富,也有利于推进我国土地使用制度和住房制度的改革。对于国家而言,除了可以从房地产业获得大量税收外,而且还可以利用土地所有者地位,通过有偿出让土地使用权取得巨额的土地出让金。据有关方面不完全统计,1992年我国28个省、市、自治区及288个县试行土地有偿使用,共出让、转让土地250平方公里,收取土地出让金25亿元人民币。深圳市1988年出让土地获得的地价收入就达到该市全年财政收入的18.4%。

2. 房地产投资能够协调社会总供求与总供给的关系,优化资源配置

房地产是目前我国居民的消费热点,所谓“是否为小康,关键看住房”。联合国社