CIREA

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产开发经营与管理

中国房地产估价师与房地产经纪人学会　编写

FANGDICHAN KAIFA JINGYING YU GUANLI

提示
本书版权页下方
贴有防伪标签，
请查询核对

中国建筑工业出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.com

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产开发经营与管理

中国房地产估价师与房地产经纪人学会　编写

刘洪玉　主　编

中国建筑工业出版社

图书在版编目（CIP）数据

房地产开发经营与管理/ 中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写．—6 版．—北京：中国建筑工业出版社，2013.5

ISBN 978-7-112-15397-8

Ⅰ.①房… Ⅱ.①中… Ⅲ.①房地产开发－中国－资格考试－自学参考资料②房地产管理－中国－资格考试－自学参考资料 Ⅳ.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2013）第 087545 号

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产开发经营与管理

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

刘洪玉 主 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

河北省零五印刷厂印刷

*

开本：787×960 毫米 1/16 印张：24¾ 字数：451 千字

2013 年 5 月第六版 2013 年 5 月第九次印刷

定价：**40.00** 元

ISBN 978-7-112-15397-8

（23489）

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签：



本标签表面采用珠光变色技术，通过变换视角，可看到“查询真伪”四字。拨打全国免费查询热线电话，核对刮开涂层后显现的 20 位数字，可知本书真伪。举报电话：（010）88083080。

全国房地产估价师执业资格考试用书
编 审 委 员 会

名誉主任：	齐　骥	宋春华	谢家瑾		
主　　任：	沈建忠				
副 主 任：	侯淅珉	陆克华	吴剑英	张其光	刘　灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴　强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞　元	刘佳胜		
委　　员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘　霞	朱　华	邢　军	季如进
	史贤英	沈　洁	李加林	桂国杰	张国栋
	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平
	高向军	孙仁先	杜　鸣	倪吉信	王　策
	赵鑫明				

目　录

第一章　房地产投资及其风险 …… 1
第一节　投资与房地产投资 …… 1
一、投资概述 …… 1
二、房地产投资概述 …… 4
第二节　房地产投资的形式和利弊 …… 10
一、房地产直接投资 …… 10
二、房地产间接投资 …… 11
三、房地产投资的利弊 …… 13
第三节　房地产投资的风险 …… 15
一、房地产投资风险的概念 …… 16
二、房地产投资的系统风险 …… 17
三、房地产投资的个别风险 …… 20
四、风险对房地产投资决策的影响 …… 22
第四节　风险与投资组合 …… 22
一、投资组合理论 …… 23
二、资本资产定价模型 …… 26
复习思考题 …… 28

第二章　房地产市场及其运行 …… 29
第一节　房地产市场概述 …… 29
一、房地产市场的含义 …… 29
二、房地产市场的运行环境 …… 29
三、影响房地产市场转变的力量 …… 31
四、房地产市场的参与者 …… 32

需要全本请访问 www.ertongbook.com

第二节 房地产市场结构和指标 …… 35
一、房地产市场结构 …… 35
二、房地产市场细分 …… 37
三、房地产市场指标 …… 38
第三节 房地产市场的特性和功能 …… 43
一、房地产市场的特性 …… 43
二、房地产市场的功能 …… 45
第四节 房地产市场的运行规律 …… 47
一、房地产空间市场与资产市场 …… 47
二、房地产市场的周期循环 …… 48
三、房地产泡沫与过热 …… 52
第五节 房地产市场的政府干预 …… 55
一、政府干预房地产市场的必要性 …… 55
二、政府干预房地产市场的手段 …… 57
三、政府规范房地产市场行为的措施 …… 60
复习思考题 …… 61

第三章 房地产开发程序与管理 …… 63
第一节 房地产开发程序概述 …… 63
一、房地产开发的基本概念 …… 63
二、房地产开发的一般程序 …… 64
第二节 投资机会选择与决策分析 …… 65
一、投资机会选择 …… 65
二、投资决策分析 …… 66
第三节 前期工作 …… 66
一、获取土地 …… 67
二、项目核准和开工计划 …… 70
三、确定规划设计方案并获得规划许可 …… 72
四、工程建设招标 …… 75
五、开工申请与审批 …… 80
六、其他前期工作 …… 81
第四节 建设阶段 …… 82
一、质量控制 …… 82

二、进度控制 …… 83
三、成本控制 …… 86
四、合同管理 …… 88
五、安全管理 …… 90
六、竣工验收 …… 90
第五节 租售阶段 …… 94
一、选择物业租售形式 …… 94
二、制定租售方案 …… 98
三、制定宣传与广告策略 …… 100
复习思考题 …… 102

第四章 房地产市场调查与分析 …… 104
第一节 市场调查 …… 104
一、市场调查的意义和内容 …… 104
二、市场调查的步骤 …… 107
三、对市场调查的分析与评估 …… 111
第二节 市场分析的手段与方法 …… 112
一、市场规模的估计 …… 112
二、市场趋势分析 …… 115
第三节 目标市场的细分与选择 …… 118
一、市场细分 …… 118
二、目标市场选择 …… 122
三、市场定位 …… 123
第四节 竞争者分析 …… 124
一、识别竞争者 …… 124
二、确定竞争者的目标 …… 125
三、确定竞争者的战略 …… 125
四、判断竞争者的反应模式 …… 126
五、企业应采取的对策 …… 127
第五节 消费者购买行为分析 …… 127
一、消费者市场及其购买对象 …… 128
二、影响消费者购买行为的主要因素 …… 129
三、消费者购买决策过程 …… 133

四、住房市场中的消费者行为…… 136
第六节 房地产市场分析与市场分析报告…… 136
一、房地产市场分析的概念与作用…… 136
二、房地产市场分析的内容…… 139
三、房地产市场分析报告…… 143
复习思考题…… 145

第五章 现金流量与资金时间价值…… 146
第一节 现金流量…… 146
一、现金流量的概念…… 146
二、现金流量图…… 147
三、房地产投资活动中的现金流量…… 148
第二节 资金时间价值…… 151
一、资金时间价值的概念…… 151
二、利息与利率…… 152
三、单利计息与复利计息…… 155
四、名义利率与实际利率…… 156
第三节 资金等效值与复利计算…… 157
一、资金等效值的概念…… 157
二、复利计算…… 158
三、复利系数的应用…… 162
复习思考题…… 169

第六章 经济评价指标与方法…… 170
第一节 效益和费用识别…… 170
一、投资与成本…… 170
二、营业收入、利润和税金…… 173
三、房地产投资经济效果的表现形式…… 176
第二节 经济评价指标…… 176
一、投资回收与投资回报…… 176
二、经济评价指标体系…… 177
三、全部投资和资本金评价指标的差异…… 178
四、通货膨胀的影响…… 179

第三节 动态盈利能力指标及其计算…… 180
一、财务净现值…… 180
二、财务内部收益率…… 181
三、动态投资回收期…… 187
第四节 静态盈利能力指标及其计算…… 188
一、成本利润率与销售利润率…… 188
二、投资利润率…… 198
三、资本金利润率和资本金净利润率…… 199
四、静态投资回收期…… 199
五、现金回报率与投资回报率…… 200
第五节 清偿能力指标及其计算…… 201
一、利息…… 201
二、借款偿还期…… 202
三、利息备付率…… 202
四、偿债备付率…… 203
五、资产负债率…… 204
六、流动比率…… 205
七、速动比率…… 205
第六节 房地产投资方案经济比选…… 206
一、方案经济比选及其作用…… 206
二、方案经济比选定量分析方法…… 208
三、方案经济比选方法的选择…… 209
复习思考题…… 210

第七章 风险分析与决策…… 211
第一节 房地产投资项目不确定性分析…… 211
一、房地产开发项目的主要不确定性因素…… 211
二、房地产置业投资项目的主要不确定性因素…… 215
三、不确定性因素的相互作用…… 216
第二节 盈亏平衡分析…… 216
一、盈亏平衡分析的基本原理…… 216
二、房地产开发项目盈亏平衡分析…… 218
三、房地产开发项目盈亏平衡分析示例…… 219

第三节 敏感性分析…… 222
一、敏感性分析的概念…… 222
二、敏感性分析的步骤…… 222
三、单因素与多因素敏感性分析…… 222
四、敏感性分析的“三项预测值”法…… 226
第四节 风险分析…… 228
一、风险分析的界定…… 228
二、风险分析的一般过程和方法…… 228
三、概率分析的步骤与概率确定方法…… 230
四、概率分析中的期望值法…… 232
五、蒙特卡洛模拟法…… 234
第五节 决策的概念与方法…… 237
一、决策的概念…… 237
二、决策的方法…… 239
三、房地产投资决策…… 239
第六节 房地产投资决策中的实物期权方法…… 241
一、传统投资决策方法的局限性…… 241
二、房地产投资决策的期权性质…… 242
三、实物期权方法与房地产投资决策…… 243
四、实物期权方法的实际应用…… 245
五、应用实物期权方法决策需注意的问题…… 246
复习思考题…… 246

第八章 房地产开发项目可行性研究…… 248
第一节 可行性研究概述…… 248
一、可行性研究的含义和目的…… 248
二、可行性研究的作用…… 248
三、可行性研究的依据…… 250
四、可行性研究的工作阶段…… 250
第二节 可行性研究的内容与步骤…… 252
一、可行性研究的内容…… 252
二、可行性研究的步骤…… 254

第三节 房地产开发项目策划与基础参数选择…… 255
一、房地产开发项目策划…… 255
二、构造评价方案…… 256
三、选择基础参数…… 257
第四节 房地产开发项目投资与收入估算…… 257
一、投资估算…… 257
二、资金使用计划…… 262
三、收入估算与资金筹措…… 263
第五节 房地产开发项目财务报表的编制…… 266
一、基本报表…… 266
二、辅助报表…… 273
三、财务报表的编制…… 275
第六节 可行性研究报告的撰写…… 278
一、可行性研究报告的基本构成…… 278
二、可行性研究报告正文的写作要点…… 279
复习思考题…… 282

第九章 房地产金融与项目融资…… 283
第一节 房地产资本市场…… 283
一、房地产市场与资本市场…… 283
二、房地产权益融资…… 284
三、房地产债务融资…… 287
第二节 公开资本市场融资…… 289
一、证券市场概述…… 289
二、房地产企业公开资本市场融资方式…… 294
三、公开资本市场融资中的定价问题…… 298
第三节 银行信贷融资…… 299
一、房地产开发贷款…… 299
二、土地储备贷款…… 302
三、房地产抵押贷款…… 304
四、房地产抵押贷款二级市场…… 311
第四节 房地产投资信托基金…… 312
一、房地产投资信托基金概述…… 312

需要全本请访问 www.ertongbook.com

二、房地产投资信托基金分类与组织形式和结构…… 317
三、房地产投资信托基金发行流程…… 321
四、房地产投资信托基金风险及其管理…… 322
第五节 房地产项目融资…… 323
一、房地产项目融资的概念…… 323
二、房地产项目融资方案…… 324
三、金融机构对房地产项目贷款的审查…… 328
复习思考题…… 332

第十章 物业资产管理…… 334
第一节 物业资产管理的内涵…… 334
一、物业管理…… 335
二、设施管理…… 335
三、房地产资产管理…… 336
四、房地产组合投资管理…… 336
第二节 物业管理的内容…… 336
一、制定物业管理计划…… 336
二、加强市场宣传…… 339
三、制定租金收取办法…… 340
四、物业的维修养护…… 340
五、安全保卫…… 341
六、协调与业主和租户的关系…… 341
七、进行物业管理组织与控制…… 341
第三节 写字楼物业管理…… 341
一、写字楼物业的分类…… 342
二、写字楼分类中应考虑的因素…… 343
三、写字楼租户的选择…… 346
四、写字楼租金的确定…… 348
五、写字楼的租约与租约谈判…… 350
第四节 零售商业物业管理…… 352
一、零售商业物业分析…… 353
二、零售商业物业租户的选择…… 356
三、零售商业物业的租金…… 359

四、零售商业物业的租约…… 361
五、零售商业物业的其他管理工作…… 362
第五节 收益性物业的运营费用与财务报告…… 363
一、收益性物业经营状况的评估…… 364
二、收益性物业管理中的运营费用…… 369
三、收益性物业管理中的预算…… 373
四、收益性物业财务收支报告…… 376
复习思考题…… 377

第一章　房地产投资及其风险

第一节　投资与房地产投资

在经济生活中，人们往往希望通过各种合法的手段，不断增加自己的财富或收益。这样，经常就会碰到或使用“投资”这个词。

一、投资概述

（一）投资的概念

投资是指经济主体（个人或单位）以获得未来资金增值或收益为目的，预先垫付一定量的资金或实物，经营某项事业的经济行为。在商品经济中，投资是普遍存在的经济现象。

对投资的通俗理解，是用钱来获取更多的钱。从金融角度理解，投资是购买金融资产以期获得未来收益或资产升值后将其以更高价格卖出的行为。从经济角度理解，投资是利用资源或通过购买资本货物，以增加未来产出或财富的行为。

相对于投机来说，投资所经历的时间一般较长，趋向在未来一定时期内获得某种比较持续稳定的收益。

（二）投资的分类

投资活动非常复杂，可以从不同的角度进行分类。投资的几种主要分类如下：

1. 短期投资和长期投资

按投资期限或投资回收期长短，可将投资分为短期投资和长期投资。预期在短期（通常是一年内）能收回的投资，属于短期投资。长期投资是指投资期限在一年以上的投资。一般说来，短期投资资金周转快，流动性好，风险相对较小，但收益率也较低。长期投资回收期长，短期变现能力较差，风险较高，但长期的盈利能力强。

在一定条件下，短期投资和长期投资之间是可以转化的。如购买股票是一种长期投资，无偿还期限；但股票持有者可以在二级市场进行短线操作，卖出股

票，这又是短期投资。选择短期投资还是长期投资，主要取决于投资者的投资偏好。

2. 直接投资和间接投资

按投资人能否直接控制其投资资金，可将投资分为直接投资和间接投资。直接投资是指投资人直接将资金用于开办企业、购置设备、收购和兼并其他企业等，通过一定的经营组织形式进行生产、管理、销售活动以实现预期收益。直接投资的特点是资金所有者和资金使用者为同一个人或机构。这样，投资人能有效控制资金的使用，并能实施全过程的管理。间接投资主要是指投资人以购买外国或本国股票、债券等金融资产的方式所进行的投资。投资人按规定获取红利或股息，但一般不能直接干预和有效控制其投资资金的运用状况。间接投资的主要特点是资金所有者和资金使用者分离，在资产的经营管理上不直接体现投资人的意志。

3. 金融投资和实物投资

按投资对象存在形式的不同，可将投资分为金融投资和实物投资。金融投资是指投资者为获取预期收益，预先垫付货币以形成金融资产的经济行为。在现实经济生活中，金融投资不仅有资本市场的股票、债券、基金、期货、信托、保险等投资形式，还有货币市场的存款、票据、外汇等投资形式，还可以包括风险投资、彩票投资等。实物投资是指投资者为获取预期收益或经营某项事业，预先垫付货币或其他资源（有形资产或无形资产）以形成实物资产的经济行为。实物投资大致可分为固定资产投资、流动资产投资等。金融投资与实物投资的主要区别在于：前者以最终获得金融资产为目的，后者通过投资直接实现社会积累。

4. 生产性投资和非生产性投资

按投资的经济用途，可将投资分为生产性投资和非生产性投资。生产性投资是指投入到生产、建筑等物质生产领域，形成各种类型的生产性企业资产的投资。它一般又分为固定资产投资和流动资产投资。生产性投资通过循环和周转，不仅能收回投资，而且能实现投资的增值和积累。非生产性投资是指投入到非物质生产领域，形成各种类型的非生产性资产的投资。其中，对学校、政府办公楼、国防工程、社会福利设施等的投资不能收回，是纯消费投资，其再投资依靠社会积累。

此外，投资还可以按照国内投资和国际投资等多种方式进行分类。房地产投资领域几乎涉及了各种投资形式，尤其是房地产金融创新的不断发展，使得传统上不适合在房地产投资领域使用的短期投资、间接投资和金融投资形式越来越得到普遍的应用。

（三）投资的特性

（1）投资是一种经济行为。从静态的角度来说，投资是现在垫支一定量的资金；从动态的角度来说，投资则是为了获得未来的收益。

（2）投资具有时间性。即投入的价值或牺牲的消费是现在的，而获得的价值或消费是将来的，也就是说，从现在支出到将来获得收益，总要经过一定的时间间隔，表明投资是一个行为过程。一般来说，这个过程越长，未来收益的获得越不稳定，风险就越大。

（3）投资目的是获取收益。投资活动是以牺牲现在价值为手段，以赚取未来价值为目标。未来价值超过现在价值，投资者方能得到正收益。投资收益可以是利润、利息、股息等各种形式的收入，可以是资本利得，也可以是资本增值，还可以是各种资产或权利。

（4）投资具有风险性。现在投入的价值是确定的，而未来可能获得的收益是不确定的，这种收益的不确定性就是投资风险。

（四）投资的作用

1. 投资是一个国家经济增长的基本推动力

首先，增加投资可以为经济发展提供必要的要素和动力。由于反映国家经济总量的国内生产总值（GDP）由消费、投资、政府支出和进出口净值构成，增加投资一方面可以直接为GDP增长做出贡献，另一方面则通过投资的乘数效应，导致收入和消费增加，并通过社会再生产的内在关联效应，最终引致GDP的进一步增长。其次，投资是国民经济持续健康发展的关键因素。主要表现在：合理引导投资流向可以优化资金投向，改善经济结构；通过政策调整增大投资比重可以确保关键产业和重点项目的投资。例如，为了应对亚洲金融危机的影响，1998年中国政府实行积极的财政政策和稳健的货币政策，在增加政府投资的同时，加大了城镇住房制度改革和住宅建设投资支持力度，提出将住宅建设培育为国民经济新的增长点。

2. 投资与企业发展密切相关

企业是国民经济的细胞，而投资是社会和经济生活的血液，二者的关系极为密切。从生产力角度来考察，投资是企业发展的第一原动力，因为企业的建立和发展都离不开投资，企业的运行也离不开投资活动。

3. 投资可以促进人民生活水平提高

一方面，投资为改善人民物质文化生活水平创造了条件。生产性投资可以扩大生产能力，促进生产发展，直接为改善人民生活水平提供物质条件；非生产性投资可以促进社会福利和服务设施建设，从文化、教育、卫生、娱乐等方面提高

人民生活水平。另一方面，投资可以创造更多的就业机会，增加劳动者收入，从而使人民生活水平得到改善和提高。

4. 投资有利于国家的社会稳定和国际交往

经济良性发展必然有利于国家政治局面的稳定发展，最终使社会呈现出安定团结的局面。此外，随着世界经济一体化以及科学技术、交通和通讯手段的迅速发展，投资已不再是一个狭小的国内概念，而是逐渐趋于国际化，国际投资成为现代国际交往的主要形式。通过直接或间接的国际投资，各国可以共同利用国际市场，利用国际经济资源，还可以学习国际上的先进技术和管理经验，并使本国经济融入世界经济体系，从而大大加快本国经济发展进程，在国际交往和竞争中树立本国形象。

二、房地产投资概述

（一）房地产投资的概念

房地产投资是指经济主体以获得未来的房地产收益或资产增值为目的，预先垫付一定数量的资金或实物，直接或间接地从事或参与房地产开发经营活动的经济行为。

由于土地和房屋空间可以承载人类的生产和生活等社会经济活动，土地资源又是稀缺的资源，因此围绕持有房地产或房地产权益的投资活动是人类最早的投资活动之一，不管这种投资活动是源于自用还是出租经营目的。

（二）房地产投资的分类

房地产投资可以根据不同的标准进行分类，不同投资类型既相互联系又有一定的区别。房地产投资除了与一般投资行为一样划分为短期投资和长期投资、直接投资和间接投资、金融投资和实物投资外，还可以按照如下标准分类。

1. 按投资主体划分

根据房地产投资主体不同，房地产投资可分为政府投资、非盈利机构投资、企业投资和个人投资。不同投资主体的投资目的有显著差异，政府投资和非盈利机构投资更注重房地产投资的社会效益和环境生态效益，如公共租赁住房投资、绿色住宅示范项目投资等。企业投资和个人投资则更注重经济效益，如写字楼投资、商品住房投资等。

2. 按经济活动类型划分

根据房地产业经济活动类型的不同，可以将房地产投资划分为从事土地开发活动的土地开发投资、从事各类房屋开发活动的房地产开发投资和从事各类房地

需要全本请访问 www.ertongbook.com