

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资 / 王伟,张锦波编著. —成都:西南财经大学出版社,2004. 1

ISBN 7-81088-171-X

I. 房... II. ①王... ②张... III. 房地产—投资—高等学校—教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 093215 号

房地产投资

王 伟 张锦波 编著

责任编辑:段智玲 何静 林菁

封面设计:大涛视觉传播设计事务所

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://www.xcpress.com/
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮政编码:	610074
电 话:	028-87353785 87352368
印 刷:	郫县科技书刊印刷厂
开 本:	890mm×1240mm 1/32
印 张:	8.5
字 数:	215 千字
版 次:	2004 年 1 月第 1 版
印 次:	2004 年 1 月第 1 次印刷
书 号:	ISBN 7-81088-171-X/F·148
定 价:	15.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换。
2. 版权所有,翻印必究。
3. 本书封底无防伪标志不得销售。

房地产投资

王伟 张锦波 编著

前 言

近年来，我国房地产业的迅速发展令世人瞩目。房地产业现在已成为我国的一种先导性、支柱性产业。房地产业在改善人们居住条件、推动城市建设、促进国民经济发展等方面发挥着越来越重要的作用。房地产投资作为一种回报率较高的重要投资手段，越来越受到不少企业集团和个人的青睐。为了适应这种形势，我们编写了本书。

本书本着简明实用的原则，主要阐述了房地产投资的特点、类型、策略、收益与成本、财务分析与风险分析、住宅区规划与住宅户型等内容，并配以相应的例题，以便读者更好地理解。本书可供高等学校学生、房地产企业相关人员或个人投资者阅读。

编著者

2003年10月

目 录

第一章 房地产投资概述	(1)
第一节 房地产概述	(1)
第二节 房地产投资	(6)
第三节 房地产开发的主要程序	(14)
第二章 房地产评估	(24)
第一节 房地产评估概述	(24)
第二节 影响房地产价格的因素	(27)
第三节 房地产评估的收益还原法	(34)
第四节 房地产评估的市场比较法	(38)
第五节 房地产评估的成本估价法	(44)
第六节 房地产评估的假设开发法	(48)
第七节 土地评估的基准地价系数修正法	(52)
第三章 房地产投资的市场研究	(55)
第一节 房地产市场信息的收集	(55)
第二节 房地产市场调查的主要内容	(57)
第三节 房地产市场调查的方法	(58)
第四节 房地产市场预测	(62)

第四章 房地产投资类型分析	(74)
第一节 土地投资分析	(74)
第二节 居住用房产投资分析	(79)
第三节 商业用房产投资分析	(81)
第四节 写字楼投资分析	(84)
第五节 宾馆与工业用房产投资分析	(86)
第五章 房地产投资策略分析	(90)
第一节 利用财务杠杆	(90)
第二节 房地产投资的时机	(97)
第三节 房地产投资的地段	(99)
第四节 房地产投资的质量	(103)
第六章 房地产投资收益分析	(107)
第一节 房地产销售收益	(108)
第二节 房地产租金收益	(111)
第三节 房地产投资的避税收益	(114)
第七章 房地产投资成本和税费分析	(119)
第一节 房地产开发经营成本的分类	(119)
第二节 房地产投资的资金成本	(121)
第三节 房地产建设成本的构成	(125)
第四节 建筑安装工程费用	(127)
第五节 建设项目的设备费用	(133)
第六节 建设项目的其他费用	(134)
第七节 预备费和建设期贷款利息	(138)

第八节	房地产经营成本的构成及 主要影响因素	(140)
第九节	房地产投资经营的税费	(143)
第八章	房地产投资的财务分析	(155)
第一节	财务分析概述	(155)
第二节	资金等效值的计算	(156)
第三节	财务评价中的基本报表	(161)
第四节	房地产投资的财务分析指标	(171)
第九章	房地产投资风险分析	(184)
第一节	投资风险概述	(184)
第二节	房地产投资的主要风险	(186)
第三节	房地产投资各阶段的风险	(189)
第四节	房地产投资风险的评价方法	(193)
第五节	房地产投资的不确定性分析	(195)
第十章	居住区规划	(207)
第一节	居住区规划概述	(207)
第二节	居住区规划的主要指标和基本要求	(213)
第三节	居住组团规划	(216)
第四节	居住区规划的用地经济性	(220)
第五节	居住区的环境规划	(228)
第十一章	住宅户型问题	(233)
第一节	住宅户型设计概述	(233)
第二节	住宅户型设计的一般原则	(235)
第三节	住宅开间、进深和门窗位置	(237)

第四节	住宅户型选择要点	(241)
第十二章	房地产投资中的法律问题	(250)
第一节	建设用地的法律问题	(250)
第二节	房屋拆迁的法律问题	(254)
第三节	房地产建设的法律问题	(256)
第四节	房地产交易的法律问题	(261)
附录	商品房销售面积计算及公用建筑面积 分摊规则（试行）	(266)

第一章 房地产投资概述

第一节 房地产概述

一、房地产的基本概念

房地产，是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分。房地产为人类生产生活所必需，它不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。在市场经济中，房地产是一种商品，是人们最重视、最珍惜、最具体的一种财产形式。

房地产由于其位置固定、不可移动，因而往往又被称为不动产。所谓不动产，简单地说，是指不能移动的财产，如土地、房屋、桥梁等，皆称之为不动产。在香港地区，房地产也叫物业，这一概念由香港地区传到深圳等沿海地区，又从沿海地区扩散到内地。房地产是房产、地产或者是它们的综合物即房地产，所以，房地产通常有三种存在方式，即单纯的地产、单纯的房产、地产和房产的综合物。土地和建筑物既有各自独立的物质内容，又是一个密不可分的整体，不管房地产是以单独的形式存在，还是以综合物的形式存在，它们都属于房地产。在现实的经济运行中，房地产始终是作为一个整体存在的。

二、房地产业

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，是

以地产和房产为核心构成的一个庞大产业群。它在我国国民经济中是一个独立的产业部门。房地产业包括：房地产开发、建设、经营管理，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，与房地产有关的银行信贷、信托业务，以及信息咨询、价格评估、劳务服务等经济活动。

三、房地产业在国民经济中的作用

房地产业是一种基础性、先导性、资源性产业，是调整产业结构，促进国民经济良性循环的一个重要方面。

第一，房地产业是人类社会生存和发展的基础条件。人类社会要生存和发展，必须保证劳动力再生产的顺利进行。而衣、食、住、行是人类生存和发展所必需的基本生活消费，房地产业提供的住宅是人类维持基本生活所需的物质条件。社会生产越发达，人们对住宅的重视程度越高。

第二，房地产业是社会生产和再生产的基础条件。社会生产，诸如工业、商业、教育、卫生等都需要土地和房屋作为基本生产活动场所。房地产为社会经济活动提供了强大的物质基础。房地产业是在工业化、城市化、现代化的进程中兴起、发展的，反过来，它又推动和促进了工业化、城市化以及现代化的发展，成为繁荣国民经济的重要支撑点和重要产业。

第三，房地产业是国民经济的支柱产业。房地产业是高投入、高积累的产业。据联合国统计，1976年以来，世界各国用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为6%~12%，所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的50%以上。其中，用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的3%~8%，占固定资产总值的20%~30%。房地产业的高投入，使它形成大量的固定资产，这些固定资产是一个国家经济发展的物质保证。房地产业的高积累，可以为政府提供大量的财政收入。在西方发达国

家，房地产业与建筑业一起构成了经济发展的支柱，房地产业收入一般占政府财政收入的10%~40%。

近些年来，中国房地产业的发展势头非常迅猛，房地产税收大幅增加，在当年的财政收入中占有很大比重。另外，土地使用权的出让收入也是政府重要的财政收入来源。

第四，房地产业的发展要经过地质勘探、土地开发、工程设计、房屋修建、室内装饰等，形成一个很长的产业链条。据有关部门统计，房地产涉及建筑材料几十个大类，近两千个品种，联系着建材、冶金、化工、森林、机械、仪表等五十多个生产部门。房地产业的发展，大量住宅的修建，可以促进家用电器业、家具业、装饰材料业等部门的发展；大量别墅、度假村的修建，可以促进旅游业、运输业、通讯业、商业、服务业的发展。房地产业及相关行业的发展，还可以增加广泛的就业机会。据有关资料统计，在发达国家，第三产业的生产总值和总的从业人数占国民生产总值和从业人数的60%左右。在我国，随着生产力的进一步发展，分工的细化，房地产业及整个第三产业将继续保持上升势头。

四、房地产业的基本经济活动

1. 城市土地开发

土地开发是指人类通过一定的技术经济手段，对土地资源进行改造和再改造，开发用地功能，进行配套项目建设，以扩大土地的利用范围和利用程度。由于开发的对象不同，城市土地开发可以分为新城区开发和旧城区开发（又称城市土地的再开发）两类。

（1）新城区开发。新城区的土地开发是为城市的新建、扩建和改造提供新的建设地段，它必须通过征用土地和城市基础设施建设来实现。征用土地即将农村集体所有的土地通过征用、补偿

的方式转变为国家所有的土地。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程，主要包括道路、上下水、煤气、电力、通讯设施建设和垃圾处理等。城市基础设施建设的特点是：必须依据城市发展的总体规划进行；相关的部门众多；挖填的土石方量大，施工层次分明；地下隐蔽工程较多，配套性较强；等等。

(2) 旧城区开发。随着社会经济的发展，旧城区往往会出现一些弊病，如人口过密、交通不畅、住房拥挤、设施落后和环境污染等。这些弊病往往会影响城市整体功能的发挥。为了适应现代经济发展和人民生活的需要，需要对旧城区进行再开发。

旧城区的再开发是按照城市规划的总体要求，在完成拆迁之后，对房屋和道路管网等市政公用配套设施进行改造。由于旧城区土地再开发涉及面广、工程量大，因而往往投资巨大。

城市土地的新城区开发和旧城区开发是有区别的。新城区开发的目的是为城市发展提供新的建设用地，其主要经济活动是征用农村集体所有的土地并进行土地改造和基础设施建设。旧城区土地开发的经济活动主要包括拆迁安置和改造建设两个方面。其中，拆迁是对原有建筑物、构筑物的拆除与搬迁，安置是对原住户和单位的安置。

2. 城市房屋开发

城市房屋开发就是城市房屋及各类建筑物、构筑物的开发建设。城市房屋开发与土地开发一样，是开发公司的另一项重要经济活动。事实上，许多开发公司是将土地开发与房屋开发合并在一起进行的。尤其是在旧城区开发过程中，很难把土地开发与房屋开发决然分开。

房屋开发包括房屋建设的酝酿、规划、设计、配套、施工到房屋建成并交付使用的全过程，这个过程大体上分为五个阶段：①前期阶段，包括生地洽谈、规划设计咨询、投资的可行性分析、申报计划、落实配套等内容；②筹集资金和材料阶段；③工

程建设阶段；④建成验收、销售或分配阶段；⑤售后管理和维修服务阶段。作为房地产投资者，更关心的是项目建成后的经济效益，因此更应当关注项目投资实施前的可行性研究。可行性研究不仅能对项目建设的投资额、利润率做出估计，而且还能通过各种方案的比较，帮助投资者选择效益最佳的方案。它是房地产项目开发前最重要的经济活动。

3. 房地产经营与管理

广义的房地产经营是指从房地产开发开始一直到房屋建成并销售给消费者为止的整个过程，而狭义的房地产经营仅指房地产的买卖。

已开发好的房地产必须进入流通领域，以各种形式让渡出去，在市场上通过以货币为媒介的交换，实现其价值补偿。房地产的流通形式不同于一般商品的流通形式，具体包括如下三个方面：

(1) 土地使用权有偿转让。土地经过综合开发以后，开发公司除了自己留用一部分继续进行房地产开发之外，可以将全部或部分土地使用权有偿转让给其他用地单位，以收取土地综合开发费的形式收回投资并获取利润。土地的可有偿转让是我国土地使用制度改革的重突破，为我国土地使用权进入市场流通创造了基本条件。为了防止土地转让上的投机行为，防止土地收益流失，各地都规定了出让土地及土地进入流通市场进行转让的必备条件和增收土地增值费的具体标准。

(2) 房屋销售。房屋销售即房屋的买卖。房地产在商品流通过程中不是以实物形式在买卖双方之间易手的，而是产权证上所有权的更替。因此，房屋的买卖不同于一般商品的买卖，它在很大程度上受到法律的约束和保护。各地都制定有房屋买卖的程序及房屋买卖条件的具体规定。

(3) 房地产的管理和服务。房地产的管理和服务包括房地产

产业管理和房地产产权产籍管理。房地产产业管理是指从事房屋出租经营业务的房地产企业对其所经营的房屋、附属设施和地基进行的管理。主要内容包括：对房屋数量、质量的管理以及对产业资料和房屋变动情况的掌握和管理。房地产产权产籍管理是指房地产管理部门对房屋产权和城市土地使用权归属的审查、确认和管理，以及对由此形成的以图、卡、账、单等表示的产籍资料的管理。

房地产本身的特性决定了只进行房地产管理是不够的，还要提供房地产服务。房地产服务是房地产业的基本活动之一，它一般是通过房地产物业管理来实现的。房地产物业管理的范围非常广泛，包括房地产售后的维修保养，楼宇设备、设施的管理，住宅小区的清洁绿化、治安保卫，甚至包括搬家服务、电话服务、装修服务、商业服务等。因此，房地产物业管理既具有管理的职能，又具有服务的职能。

4. 房地产市场中介服务

房地产市场中介服务是房地产经济发展过程中一种新兴的经济活动。为了适应房地产市场的需要，专为房地产市场交易提供信息服务、法律咨询、价格评估、经济分析等中介服务的行业应运而生。近年来在我国各大城市出现的“房地产科技服务公司”、“房地产信息咨询公司”、“房地产投资顾问公司”等，均属于此类专门从事房地产中介服务的行业。

第二节 房地产投资

一、房地产投资的概念

投资是投资者为了在未来获取收益而进行的资产购建活动。

这里的资产既包括房屋、土地、厂房、设备等实物资产，也包括期货、股票、债券等金融资产。投资有多种形式，如储蓄投资、股票投资、商业投资、工业投资、房地产投资等。

房地产投资是指以取得房地产收益为目的，投放一定量的资金，用以开发经营房地产的行为。它是开展房地产开发与经营活动的基础，是以形成新的房地产使用价值为结果的综合经济活动。

房地产投资的目的是获取开发和经营房地产所产生的收益。房地产收益包括销售收益、避税收入和无形收益等。由于房地产收益在房地产投资发生一段时间以后才能实现，而这段时间内可能会发生许许多多与房地产收益有关的事件，这些事件的发生直接关系到房地产收益能否实现，所以房地产投资收益是一种不确定性收益。

二、房地产投资的种类

房地产投资按投资对象划分主要有以下几种：

1. 土地经营投资

土地经营投资指以所经营的土地为投资对象的房地产投资。这类投资以经营土地为获利手段。

2. 房地产开发投资

房地产开发投资指投资者从购买土地使用权开始，通过在土地上的进一步投资活动，即经过规划设计和施工建设等，建成可以满足人们某种入住需要的房屋及附属构筑物，即房地产商品，然后将其推向市场，转让给新的投资者或使用者，并通过这个转让过程收回投资，实现获取投资收益的目标。

3. 房地产置业投资

与房地产开发投资相对应的是房地产物业投资或称置业投资。这种投资的对象可以是开发商新建成的物业，也可以是房地

产市场上的二手房。这类投资者的投资目的一般有两种：一是满足自身生活居住或生产经营的需要，即自用；二是作为投资将购入的物业出租给最终的使用者，获取较为稳定的经常性收入。这种投资的特点是当投资者不愿意继续持有该项物业时，可以将其转让给另外的物业投资者，获取转让收益。

4. 房地产证券投资

房地产证券投资指投资者不直接参与房地产项目的开发建设、经营管理，而是通过投资各种房地产证券间接获取房地产收益。

5. 房地产中介服务投资

房地产中介服务投资指房地产咨询、经纪、估价等中介服务方面的投资。

6. 房地产管理服务投资

房地产管理服务投资指房地产管理、维修、保养、服务等方面的投资。

我国现阶段的房地产开发商主要是在房地产开发和房地产置业方面进行投资。选择前一种投资方式，作为投资者的开发商主要是赚取开发利润，投资风险较大但回报丰厚；选择后一种投资方式，投资者可以获取收益、保值、增值和消费四个方面的利益。

按照建筑物用途的不同，房地产投资又可以分为下述几种形式：

1. 居住物业投资

居住物业一般是指供人们居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都以满足自用为目的，也有少数购买者将其作为投资，出租给其他人使用。由于人们都希望拥有自己的住房，而且这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断地向更高的层次发展，所以居住物业的市场最

具发展潜力，投资风险也相对较小。此外，居住物业的交易以居民个人的购买行为为主，交易规模较小，但由于有很多原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量十分大。

2. 商业物业投资

商业物业有时也称经营性物业或收益性物业，包括酒店、写字楼、商场、出租的商住楼等。这类物业的购买者大都以投资为目的，靠出租物业的收入来回收投资并赚取投资收益。也有一部分购买者以满足自用为目的。商业物业市场的繁荣除了与当地的整体社会经济状况相关外，还与工商贸易、金融保险、咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于所涉及的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主。物业的使用者多用该物业所提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付该物业的租金。

3. 工业物业投资

工业物业通常为人类的生产活动提供入住空间，包括重工业厂房、轻工业厂房和近年来逐渐发展起来的高新技术产业用房。工业物业既有出售的市场，也有出租的市场。一般来说，重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定的工艺流程和设备安装要求，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造业等）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前我国各工业开发区流行的标准厂房多为轻工业用房。轻工业用房有出售和出租两种经营形式。

4. 特殊物业投资

我们通常把娱乐中心、赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头等物业称为特殊物业。特殊物业的经营内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少，因此对这类物业的投资多属于长期投资，投资者主要靠日常经营活动的

收益来回收投资、赚取投资收益。

三、房地产投资的优点

1. 经久耐用

房地产商品是一种耐用消费品，其基本功能是向人们提供生产和生活的空间与场所。房地产商品经久耐用，使用期限可以长达几十年甚至上百年。这一特点使房地产具有保值和增值作用，具有消费和投资的双重性。国外的有关研究表明，物业的经济寿命与其使用性质相关。一般来说，公寓、酒店、剧院等建筑的经济寿命是40年，工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是45年，银行物业、商场物业的经济寿命是50年，工业货仓的经济寿命是60年，农村建筑的经济寿命是25年。

2. 能从周围社区环境的改善中获得利益

政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资，能显著地提高附近地区房地产的价值。从过去的经验来看，能准确预测到政府大型公共设施的投资建设并在附近预先投资的房地产开发商都获得了巨大的成功。

3. 具有较高的财务杠杆率

财务杠杆率是债务与资本的比率。与其他产业相比，房地产的初始投资额比较高，因此常常会出现资金短缺问题。但是，从实践来看，投资者往往可以用小额的股本来控制大宗的房地产。这是因为，投资者可以采用抵押贷款的方式向银行筹措资金。在国外，一般制造业的财务杠杆率为50%~60%，而房地产业的财务杠杆率高达70%~90%。这不仅反映了房地产的抵押能力，也反映了房地产投资的偿债能力。

除了投资者的资信情况和自有资金投入的数量外，物业本身也是一种重要的信用保证。由于金融机构认为抵押物业是保证其按期、安全收回贷款的最有效的方式，所以物业投资者可以比较