

第一章 房地产投资概述

房地产投资是以资金作为资本 通过购建房地产物业 达到谋取收益的一种经济行为。随着社会主义市场经济体制的确立，特别是我国土地使用制度与住房制度改革的推行，房地产投资已逐渐成为我国一项蓬勃发展的投资事业，由于它同时具有收益、保值、增值和消费四个方面的特性，相对来说房地产是一种很理想的投资工具。

然而 在着手进行房地产投资之前 投资者必须考虑进行何种房地产投资，准备采用何种方式筹资，预备投入多少资金，愿意承受多大的风险，如何选择最佳投资时机，是自己单独投资还是和他人合作投资等等问题。实践证明，成功的投资者往往是投资机会的善于发现者、投资计划的正确制订者、与各方谈判的专家能手、风险识别与控制的专家、投资的明智决策者、项目主要风险的承担者和投资成功后的主要收益者。因此进行房地产投资需要专门的知识和管理能力，投资者应具有战略眼光和经济头脑，掌握市场变化状况，熟悉政策法规，拥有操作经验和技巧，并且具备一定的资金实力和融资能力。

房地产投资一般可以分为开发投资和置业投资两大类。本书重点介绍房地产开发投资。

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的概念

房地产是指土地和附着在土地之上的建筑物、构筑物和其他

附属物及其有关权益。房产是指由各类房屋建筑物与其连带设施所组成的财产整体及其有关权益；地产是指有价值的土地及其有关权益。一般来说，房屋建筑物总是与地块有机结合在一起的，房地地建，地为房载，在物质形态上是不可分的。房屋若移动则丧失了作为房产的价值，也就是说，房产与地产在使用价值形态上是分不开的，房地产是一个整体。

由于房屋总是固定在土地上，而土地是不能移动的，所以房地产又称不动产。不动产是指土地及其定着物，如房屋、桥梁、水井等均属不动产。种植的树木也是土地的定着物，应属不动产，但暂时种植的树木、花草则不是土地的定着物，而是动产。现在我国在很多情况下使用物业一词，如物业管理、物业租赁等。一般来说，物业即是我们通常所说的房地产。

也就是说，房地产、不动产、物业是同一事物的不同称呼，英语用词都是 REAL ESTATE 或 REAL PROPERTY。但是，它们在具体使用时也有所差别，房地产通常用于整体，物业一般用于某项具体的房地产，而不动产则要依是否以土地为定着物作为标准来区分。

二、房地产的特征

房地产作为商品，作为市场经济运行中的一个客体，它与其他工业品有着本质的区别，房地产的特性基本上是由土地的特性决定的，主要表现在以下 6 个方面。

1. 房地产位置的固定性和地区性

土地是自然生成物，具有不可移动性。所有房屋，无论其外形如何、性能怎样、用途如何，都必须固定在一定的地方，不能随便移动其位置。房地产位置的固定性，使得房地产的开发、置业、租赁、销售等一系列经济活动只能就地进行。尽管随着科学技术的发展，甚至可以有限地少许移动房屋，但却没有办法移动土地。由于房地产不可能像其他工业产品那样通过运输工具运往全国乃至世界

各地，从而使房地产具有地区性的特点。

2. 房地产的个性和单一性

每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积的不同而产生很多差异。即便是房屋的用途、结构、材料和面积完全相同，它也会因建造的地点、时间、气候、地质条件等各不相同而产生差异。每一块土地也会因所在地区、工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。每一栋房屋的建造过程，尤其是在各种物化劳动和活劳动的消耗量上存在着很大差别，因此世界上不存在两宗完全一样的房地产，房地产具有个别性和单一性。

3. 房地产使用的耐久性

房屋和土地是相当耐久的资产。土地服务于人类的时限是永久的甚至可以说是无限的，它具有不可毁灭性，并具有永恒的使用价值。房屋一经建造完成，只要不被拆毁或破坏，其自然寿命一般可达数十年乃至百年以上。但房地产的耐久性在我国受到了国家实行国有土地有偿、有限期使用制度的制约。即土地和房屋本身是可以长期使用的，可对某个使用者来说，又是有一定使用年限的。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的土地使用权出让最高年限为：(1) 居住用地 70 年；(2) 工业用地 50 年；(3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；(4) 商业、旅游、娱乐用地 40 年；(5) 综合或者其他用地 50 年。土地使用权使用年限届满，土地使用者未申请续期或虽申请续期，但因社会公共利益需要收回该幅土地的，土地使用权由国家无偿收回。所以，房地产使用的耐久性是由它们的使用价值所决定的。

4. 房地产的政策限制性

任何国家对房地产的使用多少都有一些限制。如城市规划对土地的用途和建筑物高度、容积率、覆盖率等的规定，政府对任何房地产的行政征用权等。目前，我国与房地产相关的法律法规主要有民法、土地管理法、经济合同法、城市规划法、城镇国有土地使

用权出让和转让暂行条例、城市新建住宅小区管理办法、公司法和各种税法等。但最重要的法律是《城市房地产管理法》该法对房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理等主要方面都做了明确的法律规定。

5. 房地产的保值和增值性

随着社会生产力的发展、人口的增加、产业的兴旺、经济的繁荣、人民生活水平的提高、人类活动能力的增加，对土地的需要量是不断增长的。但由于土地面积基本固定不变，土地供给的稀缺性，使得土地供求矛盾日益尖锐。所以房地产的价格总是呈上涨趋势，从而使房地产具有保值和增值的作用。

6. 房地产的相互影响性

兴建一幢建筑物或修筑一条道路，对其周围房地产的价格有着很大的影响。例如，在一幢住宅楼宇的旁边兴建了一座扰民的厂房，可导致此住宅价格急速下降，反之如在其旁兴建一处绿化公园或便民商场，往往可使其价格上升。因此一宗房地产的价格在很大程度上取决于其周围相关环境及房地产的状况。

三、房地产业

由于房地产的特性，决定了房地产业是一种独立的行业。房地产业不仅与其他产业有所不同，即使与它紧密联系的建筑业也是不相同的。建筑业主要是从事建筑安装经济活动的行业，是建筑产品的生产部门，它属于第二产业。房地产业虽然也进行土地和房屋的开发，但主要是从事房地产经营活动的，所以它属于第三产业。

房地产业是从事房地产开发、经营、租赁、信托、中介以及房屋维修、装饰等经济活动的行业。房地产业是市场经济的重要组成部分，它是经济发展的先导性产业，在国民经济中处于支柱性产业的地位，也是经济发展的“晴雨表”。古人云：“民以食为天，以住为地”。人们要生存下去，必须具备必需的生活资料：衣、食、住。住

宅是人们的立足之地、栖身之所，是人类休息、结婚、生育、抚育后代的必备物质条件。另外，房地产业又是城市从事政治、经济、文化活动的物质基础。人类利用城市土地进行城市建设，修道路、盖工厂、建房屋，利用这些设施进行政治、经济和文化等活动。如果没有厂房、场地、库房、商店、学校、办公用房等，人们就无法从事各种活动，从而城市也无法存在和发展。

房地产业是国民经济的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要的基础产业和先导产业作用，概括起来主要有以下 5 个方面：

1. 房地产是国家财富的重要组成部分。如英国，房地价值占全国固定资产总值的 $\frac{2}{3}$ 左右。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重一般在 6% - 12%。通过房地产业而形成的固定资产一般要占同期国民生产总值的 50% 以上。

2. 房地产业是高附加值的产业部门。附加值是总产值减去原材料、燃料及动力消耗，或净产值加上固定资产折旧。房地产业的附加值很高。

3. 房地产业是能够提供大量财政收入的产业部门。一般可占政府财政收入的 10% - 40%，甚至更高。政府除了可以从房地产业获得大量税收外，还可以通过有偿转让土地使用权，取得巨额收入。

4. 房地产业能够促进和带动相关产业的兴起和繁荣，是一个先导性产业。房地产业与建筑业、建材业、金融业、交通运输业、邮电业、煤气和自来水生产供应业、市政、园林、油漆化工、家具、家用电器、商业服务业等有着异常密切的关系。房地产业的发展可以带动这些行业的发展，据统计，房地产业的产值每增加 1 个单位，就能使相关产业的产值增加 1.5 - 2 个单位。

5. 发展房地产业，可以改善人民的生活条件。住房问题是重

大的社会问题之一，我国政府历来对此都很重视。住房是人们的基本生活需要，房地产业能满足人们日益增长的物质生活和精神生活的需求。

第二节 房地产投资的特点和作用

一、房地产投资的涵义和特点

房地产投资是指国家、集体或个人等投资主体将一定数量的资金投入房地产市场，以赚取一定利润的经济活动。房地产是房地产投资的客体，虽然从投资的角度可以将其分为房产投资和地产投资两部分，但由于房屋和土地是不可分割的，通常把房产投资和地产投资合称为房地产投资。房地产投资主要有如下 3 个特点：

1. 房地产投资金额高，投资回收期长

房地产投资需要筹措大量资金，其投资金额少则数十万，多则数千万元，甚至数亿元。这主要是由房地产本身的特性和房地产经济运行过程的特性所决定的。首先，土地是大自然的产物，是一种稀缺资源，它的供给对人类来说是一个有限的固定量，其供给弹性趋近于零；但人类对土地的需求却是与日俱增的。这种日益尖锐的供求矛盾，使得房地产中地产的价格不断上升，从而造成房地产投资者的投资金额相对较高。其次，房地产常常是许多人一生中所能购买的最昂贵的商品，必须保证其质量要求。房地产不易损坏，生命周期很长，为适应人们生产与生活需要，必须保证房地产的供给与质量，需要巨额资金投入。再次，房地产投资不是一个简单的购买过程，投资者把资金投入房地产市场，往往需要经过土地投资、综合开发、建筑施工和房地产交易这几个过程，才能获得利润，一般地说，完成这样一次完整流通过程需要 1-5 年时间，若是靠楼宇出租的租金来回收投资，则需要更长的时间。

2. 房地产投资不确定因素多，风险大

房地产投资由于占用资金量多 资金周转期又长 随着时间的推移 使其投资风险难以事先确定。如果投资失败 资金不能按期回收 企业或个人就会陷于资金窘迫之中 甚至债息负担沉重 严重影响其生存发展。例如，1992年5月14日 世界最大的房地产公司奥林匹克与约克发展有限公司就向加拿大和美国法院申请了破产保护。这些都说明房地产投资存在着巨大的风险。为此，每个投资者都应加强自卫的风险意识，谨慎地参与房地产投资。

房地产投资是一个动态过程，风险伴随着整个投资的动态过程。每一个环节都具有一定的风险，每推进一步就会重新面临一个新的风险。投资者的任务就是在相同风险情况下，设法最大限度地增加收益，或者相同收益水平情况下将风险能降到最小。

3. 房地产投资回报率高 收益丰厚

任何一种投资行为，都是想得到收益，然而投资行为有一条“金科玉律”就是风险报酬原则 即在其他条件不变的情况下 投资收益越高，其风险必然也越大。

房地产投资收益巨大，一方面是由房地产的性质决定的 即随着人口的增长 房地产出现供不应求 使其价格处于上涨趋势。例如从1984年到1988年五年中，北京市的最高房价由每平方米580元猛增长到3104元 平均年递增率74.9% 最低房价由每平方米260元增加到1740元 平均年递增率88.4% 其上升速度远远超过当时的11%的年通货膨胀率。另一方面，各国政府对房地产业的发展往往给予极大的重视 并采取一定的优惠政策 积极扶持其发展。例如，很多政府关注民众住房状况，不仅大量投资于住房建设 并且对房地产投资给予大量贷款、降低利率、延长贷款期限等一系列的优惠政策 使房地产投资者的投资成本下降 或者由于经济的发展，房地产的社会购买力上升，从而使房地产投资收益增加。

由于房地产投资的回报率高、效益好，从而部分抵消了房地产投资者对房地产投资风险的畏惧，调动了房地产投资者对房地产投资的积极性，有助于房地产业的蓬勃发展。

二、房地产投资的作用

房地产投资是房地产业发展的主要动力。积极增强房地产投资对促进房地产业的振兴与繁荣、推动国民经济的发展以及提高广大群众生活水平的不断提高，都具有不可替代的作用。现从宏观和微观两个方面对房地产投资的作用进行分析。

1. 房地产投资的宏观作用

房地产投资的宏观作用主要表现在其对国民经济，特别是城市经济发展的贡献上。具体来说它有以下 3 个方面的作用。

(1) 增加房地产投资，不仅可以直接提高房地产业的经济产出，而且也为建筑、建材、冶金、化工、通信、机械等相关工业产品提供了巨大的市场。增加房地产投资为农村剩余劳动力和城市下岗职工提供了就业机会，有助于社会的繁荣和稳定。同时，更多的资金投入房地产市场，有助于金融、商业、旅游业等部门的发展，从而推动整个第三产业的繁荣，优化产业结构，保证整个国民经济持续、高效、健康、快速的生长。

(2) 通过实行住宅商品化，使消费者积极投资住房，这样不仅可以通过房地产投资的作用，加快住房建设速度，增加房源供应；而且可以吸收大量的消费资金，从而增加市场需求，促进家庭合理消费，调整消费结构，使住房需求与支付能力相联系，使房地产供求关系逐步达到优化平衡。

积极发展房地产投资，确立房产和地产的商品地位，可以从根本上改变乱占土地、多占住房的不良现象。过去我国住房实行福利型实物分配制度，不仅减少了房地产开发投资的来源，也助长了以权谋私、多占住房的不良现象的滋生。今后任何个人都需要通过房地产投资来提高居住水平，使土地和房产的商品属性更加突

出 使人们更加重视土地资源的价值 做到优地优用 劣地善用 可以从根本上杜绝土地资源的浪费。

(3)加强房地产投资,有利于改善城市基础设施建设和改善投资环境。由于房地产的发展,使得相当一部分城市的基础设施建设由房地产开发公司承担,国家无需财政支出或给予财政支持。同时国家通过土地批租出让 以及向房地产公司征收税费 从而能够获得城市基础设施建设的大笔资金。

基础设施的改善,有助于城市面貌的改变,从而改善投资环境。所以要加快国民经济的发展 吸引国内外资金 就要给国内外投资者创造一个良好的生产和生活环境,就必须增加房地产投资,加快房地产业的发展。

2. 房地产投资的微观作用

房地产投资的微观作用在于分析这种投资形式对于企业或个人从房地产投资中可以获得的好处。一般来说,可以从以下 3 个方面来分析。

(1)房地产投资是一种使投资增值的重要工具

投资作为资金或资本的长期垫支,其目的是为了获取一定的利润 使投资资金或资本增值。房地产投资的收益巨大 是一项有很高预期潜力的投资 尽管相应的投资风险也是很大的 但较其他投资方式 如股票投资、期货投资、外汇投资、贵金属投资等 房地产投资的风险应属于中等。房地产投资的收益不一定小于股票投资,但风险却明显小得多。这是因为股票价值直接受到公司经营水平的影响 公司经营得好 股票价值就会上升 否则 其价值就会下降,因此股票受人 为因素 影响比较大。而房地产是一项固定的、相对永久的财产 其价值并不十分依赖于对它的管理水平 人为因素的作用相对较小。在股票市场上 投资收益并不十分稳定 如果某家公司破产就意味着购买这家公司股票的投资者丧失了一切。而投资房地产 由于房地产的租金通常是预付的 即使承租户一旦

丧失了支付能力，投资者还可以及时收回房屋。因此房地产投资较股票投资收益的保证率要高。房地产投资成本一般高于股票投资，但由于房地产投资者一旦签订合同，其期限较长，所以将较多的成本分摊到各个合同期，则每年的交易成本也不算太高。房地产投资的管理费用则比股票投资要少得多。所以，若为了追求高收益，但又不愿意承担太高的风险，则投资房地产应是较好的选择，若考虑到房地产的稀缺性，随着时间的推移，其价值将会稳定上升，其收益就更为丰厚。

(2) 房地产投资是一种避免通货膨胀损失的保值措施

投资者一般都希望在投资收回时，同样数量的货币能够买到当初投资时能买到的那样多的东西。若发生了通货膨胀，就买不到当初同样货币能买到的那样多的东西，也就是说钱也就不值钱了，也就等于损失了一些钱。为了抵御通货膨胀发生时，使自己手中的货币少受损失，人们总要寻找一定的保值途径。

投资者选择保值的途径一般有三种：一是选择购买金融资产，如股票、债券；二是选择购买固定资产，如不动产和其他实物；三是储蓄。然而，总体上讲，储蓄利率太低，债券的收益尽管比储蓄略有提高，但也不一定能抵御通货膨胀所造成的损失，因为债券的还本付息期一般较长，而收益率通常又是固定的。若购买股票，则又要承担较大的风险。所以，现在很多人选择购买固定资产保值，即以实物保值。实物包括各种日常耐用消费品和贵金属、珠宝以及房地产等。但从长远看，房地产最具保值能力，而且能增值。购买贵金属如黄金，黄金虽具有保值功能，但不能生息，且获利率平平，在物价平稳时，黄金价格甚至有下降的可能。房地产是不动产，投资者不必担心被盗走，具有安全感，另外，房地产投资与消费可以二者兼顾，即投资者购买房地产后，也可用来居住或办公，这也是房地产投资受广泛欢迎的原因之一。

(3) 房地产投资还是一种合理避税途径

在世界上一些国家的税制条件下，投资房地产具有避税功能。这些国家税制规定对房地产投资增值的收入其纳税额小于正常工资收入的应纳税额，这无形起到了鼓励人们进行房地产投资的作用。在我国，一些城市如北京、上海等地为鼓励房地产投资，曾经也实行了免征或缓征房地产增值税。建设部于 1997 年一次就免征 48 种税费，利用国家或地方政府对房地产投资的优厚政策，可以减少税费开支，提高企业或个人的投资收益。

第三节 房地产投资的方式和分类

房地产投资首先要确定投资的目标。房地产投资者在选择投资对象前应对各种房地产投资方式的利弊、不同物业类型的投资特点，各种投资方式的风险与获利情况有充分的了解。

一、房地产的投资方式

房地产的投资方式，一般分为个人直接投资、集团投资、房地产公司投资和投资信托公司投资等几大类。各种投资方式中，由于房地产投资者对房地产的投入各不相同，享有房地产投资的权利并不相等，所承担的责任大小不一，因此，风险和收益也有很大差别。

1. 个人直接投资

个人直接投资是房地产投资的最普遍的方式，它是指由一个人或者几个人投资购买房地产的所有权，即通常所说的产权，是所有人对房地产拥有使用、占有、买卖、租赁和抵押等权利。个人直接投资可分两种情况，一是全权拥有，一是部分权拥有。在单人直接拥有的情况下，就是全权拥有，直接拥有者就是全权拥有者。在几个人直接投资的情况下，就是部分权拥有，投资者就是部分产权拥有者。在全权拥有条件下，拥有者可以在一定范围内对自己的房地产自由处置。这里所说的一定范围就是说投资者的权利可能

受到中央或地方政府的某些规划或建筑法规的限制。例如因为那块地要修建公路、铁路或学校等 另作别的用途 投资者只能按规定得到补偿费。就是说,一方面政府保留征用权 因而有权根据社会需要把私人财产收作公用。另一方面 在经济利益上 政府有征税权。在部分权拥有条件下,由于直接投资者不是一个人而是几个人,他们一起拥有房地产。因此,在他们共同拥有的房地产中,每个人只占一份 每个人所具有的权利也只是一份权利。例如 在两个人一起拥有房地产的情况下,往往不可能把这项房地产对半分开 为了保持自己的权利 可以进行“公共租赁”。两人共同控制房地产 共同分离所得到的利益。“公共租赁”还可以为两人以上拥有 各自的份额可以相等 也可以不等。但他们所共同拥有的房地产是始终作为一个整体来对待的。

房地产产权可以通过买卖、赠予等形式发生变更。当产权发生变更时 需要向主管机关申请办理登记。若是遗产 则必须办理继承、分割的产权转移登记。也就是说 产权需要确认。其确认以国家房地产管理机关发证为准。国家房地产管理机关在对房地产投资者的房地产进行审查,对房屋进行测量、立界之后据以登记,再核发产权证。

个人直接投资购买房地产 投资人可以享受某些好处 但也有某些不利的地方。在美国,联邦税法对不动产投资有特别优惠的条款,可以使得不动产投资人享受减少所得税的好处。此外直接购买房地产,使得房地产之投资与管理皆不经他人而由自己掌握,这样可避免因代理人的疏忽或不负责任而导致的损失。然而此种自行投资购买的方法也有若干缺点,分述如下:

(1) 自行投资房地产的投资人必须完全负担投资盈亏的风险。万一该项投资的房地产无法产生足够的收入来抵偿其偿债支出,则该房地产投资人必须以其个人之其他资产来偿付。

(2) 直接投资购买房地产比其他的投资方法承担更多的流动

性风险。

(3) 由于房地产投资金额极大，个人投资房地产往往将其大多数之财富集中于少数几项资产，无法达到分散风险的目的。

2. 集团投资

集团投资对于投资个人来说是一种间接投资方式。在集团投资者共同投资的房地产中，每个投资者在整体资产中有一份资产，同时还有一份利益。这里说的集团，首先是一个投资者的集团，也是一个利益集团，利益共同体。按照西方的说法，这是一个“辛迪加”，辛迪加化的房地产是一个集团的投资者共同拥有的。

房地产集团投资有两种合伙形态。一是一般合伙形态，在此情况下，每个投资者的地位是相同的，利益和损失由每个合伙投资者依其投入资金的比例或事先之约定参加分配或分摊，每一个合伙投资者都具有参与管理和投资决策的权利。二为有限合伙投资，其投资集团通常是由一位投资者组织起来的。这位组织者可能是开发商，也可能是房地产经纪人，还可能是其他房地产业的专家。他是投资集团的发起人，他将按照自己管理投资集团的想法，按照协议规定对这种投资的运行过程进行全面控制。他通常成为集团里的无限责任合伙人，受权控制物业，管理投资。根据一定的合作关系，要承担其他合作者给予的责任。其余的投资者是有限合伙人，只承担有限的损失，这个限额就是他的投资量。有限合伙人并不直接参与管理，他把控制权交给无限合伙人，即投资集团的组织者、发起人。

房地产投资集团可以是私人性质的，也可以是公共性质的。前者通常是几位朋友、熟人或业务伙伴一起作一项投资。如果你在私人集团中有一份利益，可以出售给别人，但是如能等到物业最终出售，集团解散，获得的利益会更大。后者即公共投资集团，通常有很多拥有者，而且其利益交易更广泛。这种交易有点像场外交易的普通股票。集团投资的房地产增值所带来的共同利益，通

常要等到再筹资或出售时才能为投资者全部获得。因此，在此之前，任何投资者若出售自己的那份利益，对他来说都是一种损失。

有限合伙投资之优点如下：

(1) 小额投资人也可进行房地产投资

一般拥有小额资金的投资人不易介入房地产投资。然而，由于有限合伙辛迪加之投资方式产生，使得这些小额投资人得以进入房地产投资市场，并享受大规模投资之好处。

(2) 有限合伙人不必精通房地产投资的知识

因为有限合伙辛迪加之经营管理皆委托主要合伙人处理，因此有限合伙人不必精通房地产投资各项复杂的作业手续及其知识，从而可享受房地产投资之好处。

(3) 有限合伙人对债务的清偿责任有限

有限合伙人对债务的清偿，仅止于其所投入之资金。有的类型的合伙甚至可以完全保有其投入之资金，视其招募合伙所设之条件而定。因此可以避免如直接投资购买房地产所承受之投资失败破产的风险。

有限合伙亦有其缺点如下：

(1) 流动性不够理想

有限合伙投资人可以转让合伙股份而退出投资取得现金，其流动性较直接投资购买房地产为高。但是，当投资人急需现金时，要另找人入伙顶替亦非短时间可办到，即使找得到新投资人入伙，股份转让时，恐怕原投资人也要承担相当损失。

(2) 完全依赖主要合伙人

由于大型辛迪加，其投资相当分散，一般投资人很难深入了解，必须完全依赖主要合伙人之能力以创造投资利润。因此选择一个有能力的主要合伙人相当重要。通常一般投资人只能依据各个可能主要合伙人的过去投资绩效来加以评估比较。

(3) 资金募集失败而损失其他投资机会

辛迪加在开创时设有一定的目标金额，待募集资金达到此一金额才开始进行投资。然而有的辛迪加经过一段相当的时间还未能达到目标金额，只得宣告解散。此时投入的资金在这一段等待的时间，可能丧失其他投资机会。

3. 房地产公司投资

投资于房地产公司，对于投资个人来说也是一种间接投资方式。房地产公司所有的投资者的产权由公司掌握，公司事务则由雇员管理。投资者持有公司的股票，就像他们在其他任何公司持有股票一样，既能行使股东权利，又能参加房地产公司的盈利分配取得相应的股息、红利。

房地产公司投资虽是一种间接投资方式，它不同于集团投资。房地产公司一般采用股份制形式，所有投资者的责任都是有限的，房地产收入不仅要交纳公司所得税，股东的分红有时还得交税。而集团投资是非股份公司形式，其发起人作为投资者责任是无限的，其余投资者责任才是有限的；在合法条件下集团不交所得税，仅仅是投资者个人交所得税。

房地产公司投资作为一种投资方式最大的优点是变现性好。在房地产公司的投资方式下投资者个人以持股的形式投资，只要股票可以上市，变现就不成问题。这样投资者的投资风险就大大降低了。投资者所持有的房地产公司的股票的市场越大，变现性就越好；反之，投资者所持有的房地产公司的股票市场越小，变现性就越差。这种好与差只是相对于该股票的市场大小而言的。

4. 房地产投资信托公司投资

房地产投资信托是以共同基金的方式营运并将资金投资于房地产或相关资产的投资活动。投资信托是公司组织形式，借助发行受益凭证来募集资金从事房地产投资。这些房地产共同基金将其所募集的基金从事房地产投资的方式有三：其一为直接投资购置房地产，其二为投资于房地产抵押贷款赚取利息，其三为投资于

其他房地产抵押贷款证券。

房地产投资信托之优点如下：

(1)由于房地产投资信托用公司形式募集资金，可以吸引小额的资金进入房地产市场 而且这些信托基金受到政府 如证券管理委员会 的严格监督 安全性很高。此外 由于基金系采用公司制，投资人之投资损失清偿责任 仅涉及其投入之金额 不会波及投资人之其他资产。

(2)房地产投资信托受益凭证可在证券市场上自由交易买卖，大大提高了房地产投资的流动性，可吸引社会上的游资进入房地产投资，增加房地产投资的总需求。

(3)房地产投资信托受益凭证在证券市场上市，可扩大证券市场规模，使得资本市场更健全。

(4)房地产投资易于产生暴利 如果房地产之所有权以发行股份的方式分散于社会大众，则可使房地产所创造之巨大财富较平均地分配于大多数人，防止财团或少数人借房地产投资获取暴利而导致社会所得分配不均。

(5)由于房地产投资信托基金将房地产投资证券化，使房地产的资产可分割性增加。因此，各投资人可视其资产的搭配情形酌量购买信托基金股份，轻易达到分散风险的效果。

房地产投资信托对投资者仍有些不利的地方。首先，虽然房地产投资信托可以避免投资一般股票所产生之双重课税问题，但是却无法拥有直接购买房地产所享有之节税优惠。其次，房地产投资于信托基金 乃是将资金交由基金经理代为投资与管理 投资人因此不具管理控制房地产投资的机会。最后，由于房地产投资信托凭证系在证券市场上市，因此其价值可能会随股票市场波动而起伏，部分投资人可能不喜欢此种价格波动的特性。

房地产投资信托对投资者来说也是一种间接投资方式，在风险上大体与房地产公司投资相当。其获利情况，主要取决于信托

公司收益。信托公司收益大，投资者其拥有相应的份额的收益也就大反之信托公司收益小投资者的收益必然也小。

房地产投资中如何选择房地产投资方式，主要是以投资者的主观意志为转移的，上述各种投资方式并不相互排斥。只要投资者有条件，投资形式就可以多样化。

二、房地产投资的分类

房地产投资是指投资者为获得利润和一定利息收入把资金投入房地产建设与租售行业的行为。房地产投资通常按照房地产的用途可以分为以下几大类 即商业用房、工业用房、写字楼、住宅用房、未开发之土地、出租性住宅、旅馆房地产和休闲不动产等。

1. 商业房产开发投资

商业房产开发投资在房地产投资中所占的比重最大，其获得的利润也较高，往往是房地产投资的重要目标。商业不同于其他行业 其对房屋的地理位置的要求很高 如果购物中心或商店等商业性用地理位置好 就能吸引更多的顾客 从而提高商业的零售总额，使其获得较大的利润。例如，假定两家商店经营范围相同，甲店处在繁华街道 乙店位置较偏远 那么由于甲商店的地理位置较好 来往顾客较多 加上大多数购物者的心理 尽管甲店所处位置房屋租金较高，其所获得的利润仍会高于乙商店。

由于商业对房地产的位置要求较高，投资者对于商店或购物中心的位置高度关注，有时为了在城市中心找到一个好的市场位置，往往要投入大量的资金才能获胜。因而商业房地产的投资成本一般较高。

房地产投资者投资于商业房产，与投资于其他类型的房地产不同。市场竞争是非常激烈的，一旦一个购物中心的商品组合不能满足市场需求，购物中心将很快地衰退而导致投资人损失惨重。在国外常可见许多大型购物中心闲置荒废，而往往隔邻之购物中心却繁荣茂盛，就可知购物中心之投资是否成功不仅光靠地点或