第一图书网, tushu007.com

<<房地产投资分析>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资分析>>

13位ISBN编号：9787112030453

10位ISBN编号：7112030455

出版时间：1997-3

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：武永祥等

页数：272

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。
房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。
在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。
随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等项工作。
在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。
说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。
然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入，社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。
房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

第一图书网, tushu007.com

内容概要

本书全面阐述了房地产投资分析中的各种理论、方法与具体运用。
全书分为基础篇和实务篇两部分。
基础篇研究房地产投资分析的基本理论与基本方法，包括房地产投资分析的基本概念、投资动态分析方法、方案选择、物价变动分析、投资方案经济评价、风险分析方法等；实务篇研究房地产投资具体实务分析，包括房地产投资决策分析、成本分析、收益分析、风险分析、置业投资分析等。
本书定性与定量分析相结合、理论联系实际，具有操作性。
房地产经营与管理专业师生，土地管理、建筑管理、建筑工程等专业及城市开发建设企业和管理部门工作人员。

书籍目录

第一章 概论第二章 投资动态分析方法第三章 投资方案选择第四章 物价变动投资分析第五章 投资经济分析第六章 投资风险分析第七章 房地产投资决策分析第八章 房地产投资成本分析第九章 房地产投资收益分析第十章 房地产投资风险分析第十一章 房地产置业投资分析附表1 普通复利系数表附表2 等差序列G转换为现值表附表3 等差序列G转换为等值表附表4 普通复利几何序列现值系数表附表5 普通复利几何序列未来值系数表

章节摘录

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，因而往往投资甚巨。
城市土地的新区开发和旧区开发是有区别的。
新区开发的目的是为城市发展提供新的建设地段，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。
旧区土地开发的经济活动主要有拆迁安置和改造建设两个方面。
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。
城市房产开发与土地开发一样，是开发公司的另一项重要的经济活动。
事实上，许多开发公司是将土地开发与房产开发连带进行的，尤其是在旧城区开发过程中，很难把土地开发与房产开发绝然分开。
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；⑧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；这些程序与环节，各自起着必不可少的，不可替代的作用。
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、利润率作出估计，而且还能通过各种方案的比较，为投资者进行方案优化，寻找效益最佳的方案，它是房地产项目开发前最重要的经济活动。
量房地产经营与管理广义的房地产经营包括从房地产开发开始一直到进入消费为止的整个过程，而狭义的房地产经营则仅指房地产的买卖。
已开发好的房地产商品必须进入流通领域，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，包括如下三方面：　　（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继续进行房地产开发以外，可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。
土地的有偿转让是我国土地使用制度改革的重大突破。
它的实施，无疑为我国土地使用权进入市场流通，创造了基础条件。
为了防止土地的投机行为，防止土地收益流失，各地都规定了出让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。
房地产在商品流通中不是以实物形式在买卖双方易手的，而是产权证上所有权人的更替。
因而，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。
各地都制订了许多有关房屋买卖程序及房屋买卖条件的具体规定。

编辑推荐

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司，是以房地产业为主导、物业投资为基础，集能源、交通、酒店、商贸、建材等行业于一体的跨地区、跨行业、跨国的集团公司。

“深房集团”以“敢为天下先”的精神，在新中国历史上，率先开创了国有上地的有偿使用并引进外资；率先按国际惯例实行工程设计与施工的公开招标；率先推行商品楼宇销售的银行按揭贷款；率先采取多种方式引进外资开发房地产；率先对涉外屋村小区实行伞方位的一体化管理；率先参与国有上地的市场化进程并夺得新中国首块公开拍卖土地的使用权。

为深圳乃至整个新兴的中国房地产业提供了一系列极具探索意义的成功经验。

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com