

<<房地产投资与分析>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资与分析>>

13位ISBN编号：9787508378428

10位ISBN编号：7508378423

出版时间：2008-11

出版时间：中国电力出版社

作者：胡晓龙 编

页数：180

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>

## <<房地产投资与分析>>

### 内容概要

本书为普通高等教育"十一五"规划教材,全书内容包括绪论、房地产投资环境分析、房地产市场分析、房地产项目融资方案择优、房地产投资财务分析、房地产投资项目的国民经济评价和社会评价、房地产投资风险分析、房地产投资决策分析、房地产投资可行性研究等。

全书坚持理论与实践相结合,各章都附有案例分析。

为了便于读者理解和掌握,各章都有小结,还配有思考题。

本书可作为高等院校工程管理、房地产经营管理相关专业教材,也可作为从事房地产行业相关工作人员的参考用书。

## &lt;&lt;房地产投资与分析&gt;&gt;

## 书籍目录

前言第1章 绪论 1.1 房地产投资概述 1.2 房地产投资分析与决策 1.3 房地产投资分析与决策的相关术语诠释 1.4 房地产投资分析与决策的目标和任务 本章小结 本章基本概念 本章思考题第2章 房地产投资环境分析 2.1 房地产投资环境概述 2.2 房地产投资环境分析的特点与构成要素 2.3 房地产投资环境分析方法 2.4 房地产投资环境分析案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题第3章 房地产市场分析 3.1 房地产市场的一般问题 3.2 房地产市场分析的内容体系与特点 3.3 房地产市场调查的方法和程序 3.4 房地产市场预测的种类和方法 3.5 房地产市场分析案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题第4章 房地产项目融资方案择优 4.1 房地产项目的投资构成 4.2 房地产融资渠道 4.3 房地产项目的资金成本与融资方案择优 4.4 房地产项目融资决策分析案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题第5章 房地产投资财务分析 5.1 房地产投资财务分析的目标、原理与程序 5.2 房地产投资财务数据估算 5.3 房地产投资财务分析基本报表 5.4 房地产投资财务分析指标 5.5 房地产投资财务分析案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题第6章 房地产投资项目的国民经济评价和社会评价 6.1 房地产项目国民经济评价概述 6.2 房地产项目国民经济评价的方法和程序 6.3 房地产项目社会评价概述 6.4 房地产项目社会评价的方法和程序 本章小结 本章基本概念 本章思考题第7章 房地产投资风险分析 7.1 房地产投资风险概述 7.2 房地产投资风险的定性测度与评价 7.3 房地产投资风险的定量测度与评价 7.4 房地产投资风险处置 7.5 房地产投资风险分析案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题第8章 房地产投资决策分析 8.1 房地产项目投资决策概述 8.2 房地产投资项目的方案比选 8.3 比选指标的应用 本章小结 本章基本概念 本章思考题第9章 房地产投资可行性研究 9.1 房地产投资可行性研究概述 9.2 房地产投资可行性研究案例 本章小结 本章基本概念 本章思考题参考文献

## 章节摘录

第1章 绪论 房地产业是高风险、高收益的行业，随着我国房地产开发领域法律的完善、操作的规范以及竞争的加剧，房地产开发的利润空间正逐渐缩小，风险也在加大。对投资者而言，如果对房地产、房地产投资的特殊性及其相关规律缺乏了解，盲目的投资必然带来不可估量的风险。

因此，在进行房地产投资前，需要充分掌握信息，对房地产业、房地产投资的基本特征有一个全面、清晰的认识，才能在房地产投资的决策中知己知彼、百战百胜。

本章将对房地产投资分析进行概述性介绍，着重介绍房地产投资的特点、构成和影响因素，以及房地产投资分析的内容和基本方法。

1.1 房地产投资概述 房地产，是指土地、建筑物及其他地上定着物的总称。

土地，是指地球的表面及其上下空间。

建筑物，是指人工建筑而成的东西，包括房屋和构筑物两大类。

其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但是分离就会破坏土地、建筑物的功能或完整性，或使其价值明显受损害的物体。

房地产可视为是实物、权益和区位三者的结合。

实物是看得见、摸得着的部分，例如建筑物的结构、设备、装修、外观等；权益是无形的、不可触摸的，包括权利、利益和收益，例如所有权、使用权、抵押权、租赁权等。

实物是权益的载体。

同一实物的房地产，如果权益不同，价值就会有所不同。

房地产与其他物品相比，有着明显的自身特征，具体来说，房地产的特性主要有不可移动性、独一无二性、寿命耐久性、数量有限性、用途多样性、相互影响性、使用限制性、投资消耗性、难以变现性和保值增值性共十大特性。

1. 不可移动性 土地的不可移动性，决定了其地上建筑物的位置固定性，进而又产生了房地产的地区性和个别性。

世界上没有任何两宗房地产是完全相同的，因为即使其建筑物完全相同，其位置也是不相同的，即每宗房地产都拥有自己的自然地理和社会经济位置。

房地产的这种区位固定性也使得房地产市场只能是地区性市场，受区域因素的影响很大。

虽然任何资产在某一时点都有一个具体的位置，但房地产的位置是不可移动的，而其他资产的位置是随时可以改变的，因此区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。

同一实物和权益的房地产，如果区位不同，价值也会有所不同，进行投资开发的风险也会有所不同。

这从一方面体现了针对不同地段条件下产生的多方案进行多目标投资决策研究的重要性。

.....

<<房地产投资与分析>>

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>