

## <<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：9787562933472

10位ISBN编号：7562933472

出版时间：2011-7

出版时间：武汉理工大学出版社

作者：建设部高等学校工程管理专业指导委员会（审订），刘圣欢 编

页数：400

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>

## <<房地产投资分析>>

### 内容概要

《21世纪普通高等学校工程管理专业规划教材房地产投资分析》以理论、方法与案例相结合的方式，系统介绍和研讨了房地产投资的程序和分析内容。

全书共分13章。

第1章为绪论，介绍了房地产、房地产投资、房地产投资三变量和投资生命周期等投资分析的基本概念、基本理论和基本分析方法等。

第2章分析了房地产投资运作的程序。

第3章至第5章分别对房地产市场调查与预测、市场供需与景气指标以及房地产价格进行了分析。

第6章分析了资金的时间价值和房地产的筹资成本。

第7章和第8章分别介绍了房地产投资项目的财务分析和不确定性分析方法。

第9章介绍了项目（方案）的比较分析方法。

第10章介绍了房地产投资项目的国民经济评价方法。

第11章介绍了项目的可行性研究的概念、方法和内容。

第12章介绍了房地产投资决策方法。

第13章简要介绍了EXCEL在房地产投资分析中的应用。

几乎在每章（第13章除外）后围绕本章的关键内容都安排了一个案例，供师生在课堂或课后研讨。

本教材针对工程管理专业（房地产经营与管理方向）或房地产经营管理专业编写，融专业理论、方法和实践于一体，分析全面，通俗易懂，便于操作。

不仅可作为房地产相关的本科专业（方向）的教材，也可作为房地产投资分析人士的工具书或参考书。

。

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 书籍目录

1 绪论1.1 房地产与房地产市场1.1.1 房地产1.1.2 房地产的特性1.1.3 房地产市场的特性1.2 房地产投资1.2.1 房地产投资概念和类型1.2.2 房地产投资三要素与投资特征1.2.3 房地产投资环境1.2.4 房地产投资的生命周期1.2.5 房地产投资的利与弊1.3 房地产投资分析的阶段和方法简介1.3.1 房地产投资分析的三个阶段1.3.2 投资分析方法与决策复习思考题案例分析2 房地产投资运作2.1 认识投资机会2.1.1 计划经济体制下的住房投资2.1.2 住房制度改革提供的市场化机会2.1.3 企业家的开发投资机会2.1.4 置业投资者的投资机会2.1.5 创造投资机会的其他人士2.2 房地产本身的生命周期与投资机会2.2.1 上升段的投资机会、风险与利润2.2.2 下降段的投资机会、风险与利润2.3 房地产投资运作程序2.3.1 房地产开发投资运作程序2.3.2 房地产置业投资程序复习思考题案例分析3 房地产市场调查与预测3.1 房地产市场调查3.1.1 市场调查的概念3.1.2 房地产市场调查的特征、功能和作用3.1.3 房地产市场调查的原则、程序和基本问题3.1.4 房地产市场调查的基本方法3.1.5 房地产市场调查的内容3.2 市场预测3.2.1 市场预测的特点、作用和类别3.2.2 市场预测的内容3.2.3 市场预测方法复习思考题案例分析4 房地产市场供需和景气分析4.1 市场供需定理4.1.1 需求、需求影响因素和需求函数4.1.2 需求定理及其理论解释4.1.3 供给、供给影响因素和供给函数4.1.4 供给定理4.1.5 均衡价格和供求定理4.1.6 价格对经济的调节和价格政策4.2 房屋需求分析4.2.1 房屋需求概念和特点4.2.2 人口因素对房屋需求量的影响4.2.3 购买能力、购买意愿与房屋有效需求4.2.4 房屋有效需求的估算模型4.2.5 影响房屋需求的其他因素4.3 房屋供给分析4.3.1 房屋供给的特点4.3.2 影响房屋供给的因素4.3.3 房屋供应量估算模型4.4 房地产市场景气分析4.4.1 景气指标选择4.4.2 我国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）与相关分析复习思考题案例分析5 房地产价格分析5.1 房地产价格体系及其特点5.1.1 房地产价格体系5.1.2 房地产价格体系的特点.....6 资金时间价值与房地产筹资分析7 房地产投资项目财务分析8 房地产投资项目不确定性分析9 项目的比较与选择10 房地产投资项目国民经济分析11 房地产投资项目可行性研究12 房地产投资决策13 EXCEL在房地产投资分析中的应用附录 案例分析附表一 普通复利因子表附表二 标准正态分布表参考文献

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 章节摘录

(1) 房地产投资概念 广义的投资是指为获得未来可能的价值而牺牲当前已有的价值。房地产投资是指资本所有者将其资本投入到房地产开发经营中以期在未来获取更多收益的经济活动。也有人认为, 房地产投资是指国家、集体、个人等投资主体, 直接或间接地把一定数量的资金投入房产、地产生产和再生产领域的过程和行为。

无论是广义投资的定义, 还是房地产投资的定义, 它们都涵盖了投资的三个变量: 时间、利润和风险。

自资金投入之时到资金回收之日, 要经历一段时间。

这个时间由投资时点、回收时点和其间的时间段所组成。

投资时点和回收时点的选择很重要。

这两个时点不仅决定着拥有房地产时间的长短, 而且直接决定着投资的收益。

最理想的结局是: 低位买进, 高位卖出。

但实际操作中难以做到。

未来可能的价值和当前已有的价值之差构成了投资的利润。

每一个投资者都期望有较高的利润, 投资者期望的利润称为投资者的“期望利润”。

期望利润不一定等于实际发生的或最终实现的利润, 实际发生的或最终实现的利润称为“真实利润”。

当然, 投资者在投资以前, 除了对利润有所期待(即期望利润)以外, 还会有一个最低的利润要求, 如不低于同期银行存款利息或不低于某一利率水平, 这个要求构成了投资者的“需要利润”。由于实际利润、期望利润和需要利润都可能存在差异, 期望利润的获取只是一个概率性事件, 因此, 投资会面临风险。

风险是投资包含的第三个变量。

在投资理论上, 风险是指获得期望利润的概率。

风险、不确定性和确定性之间的关系为: 确定性的概率为1; 风险的概率在0~1之间, 且可被预测或预知; 不确定性的概率无法获知。

风险可分为财务风险、购买力风险和变现风险。

财务风险对应着实际利润小于零的状态, 购买力风险对应着实际利润大于零但购买力却下降的状态, 变现风险对应着按市场价格变现困难的状态。

投资、投机和赌博都符合广义投资的定义, 然而, 在投资的三个变量上, 它们却有着不同的状态。

投资重视较长的时间介入过程, 并且强调理性的分析和评估, 其后隐含着合理的利润和风险。投机强调短时间的介入, 缺乏理性的分析和评估, 往往凭直觉或非正式的资料作决策, 其后隐含着不正常的利润和风险。

赌博强调的是极短或几乎没有时间的介入, 无法进行理性的分析和评估, 其后隐含着极大的风险, 赌博的长期利润小于零。

投资利润和风险的关系是大家所熟知的话题。

从理论上讲, 当市场趋向于竞争或效率的情况下, 投资的风险和期望利润成正比。

换言之, 投资的风险越大, 平均期望利润就会越高; 投资风险越小, 平均期望利润就会越低。

反之亦然。

如图1.2所示。

当风险和期望利润一定时, 任何投资工具或类型的选择, 最终取决于个人对风险或期望利润的偏好。

意在冒大风险去获取高额利润的方针称为进攻性方针, 为保护投资免受风险损失的种种方针称为防御性方针。

投资多元化(组合)便是一种防御性方针。

.....



<<房地产投资分析>>

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>