

## <<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：9787562453383

10位ISBN编号：7562453381

出版时间：2011-3

出版时间：重庆大学出版社

作者：郑小晴 著

页数：307

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

《房地产投资分析》是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一。

《房地产投资分析》从房地产投资的基本概念开始，阐述了房地产开发所需要掌握的房地产投资的动态分析方法、房地产投资环境分析、可行性研究、基础数据的分析估算、财务分析、不确定性分析、风险分析、决策分析、案例分析等内容。

《房地产投资分析》体现了国务院建设主管部门对于房地产投资项目的政策与技术导则，在充分吸收目前该领域的新理论、新思想的同时广泛采纳业界有价值的实践经验，以体现高职教育理论联系实际的教学特色。

《房地产投资分析》突出方法上的实用性、理论上的基础性、内容上的实效性和适用对象的针对性，各章节处处体现高职教育“理论够用、实操为主”的特点，适合作为高等职业教育房地产类专业的教材，也适用于企业工作人员自学或者培训用书。

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 房地产投资分析概述1.1 房地产投资的概念、特点及基本原则1.2 房地产投资的分类1.3 房地产投资的作用1.4 房地产投资分析的目的、特征和任务本章小结复习思考题第2章 房地产投资的动态分析方法2.1 资金的时间价值2.2 资金时间价值的基本计算公式2.3 名义利率与实际利率2.4 抵押贷款的计算2.5 房地产投资项目的经济评价指标本章小结复习思考题第3章 房地产投资环境分析3.1 房地产投资环境概述3.2 房地产投资环境分析的内容3.3 房地产投资环境分析的方法3.4 房地产投资环境分析案例本章小结复习思考题第4章 房地产投资项目的可行性研究4.1 房地产投资项目的可行性研究概述4.2 房地产投资项目可行性研究的内容和步骤4.3 房地产投资项目可行性研究报告的撰写案例1 房地产项目可行性分析报告案例案例2 2010年广州某项目初步可行性研究报告书目本章小结复习思考题第5章 房地产投资项目基础数据的分析估算5.1 房地产开发项目总投资与总成本费用的估算5.2 房地产投资项目的收入、税金估算与资金筹措5.3 借款还本付息的估算本章小结复习思考题第6章 房地产投资项目财务分析6.1 房地产投资项目财务分析概述6.2 房地产投资项目财务分析基本报表6.3 传统财务指标分析6.4 现代财务指标分析6.5 某房地产开发项目财务分析实例本章小结复习思考题第7章 房地产投资项目不确定性分析7.1 房地产投资项目不确定性概述7.2 临界点分析7.3 敏感性分析本章小结复习思考题第8章 房地产投资项目风险分析8.1 房地产投资项目风险概述8.2 房地产投资风险的种类与控制方法8.3 房地产投资风险分析本章小结复习思考题第9章 房地产投资决策分析9.1 房地产项目投资决策概述9.2 房地产投资项目的方案比选9.3 各比选指标的应用本章小结复习思考题第10章 房地产投资分析案例10.1 租售房地产开发项目案例分析10.2 房地产置业投资项目分析简述10.3 房地产买卖投资分析10.4 房地产置业消费投资分析10.5 房地产租赁投资分析10.6 房地产置业出租经营投资分析本章小结复习思考题附录附录1 复利及折现系数表附录2 正态分布曲线的面积参考文献

## <<房地产投资分析>>

### 章节摘录

3) 非流动性 非流动性也是房地产投资与金融(股票、债券)投资、贵金属及稀缺品(文物、邮票等)投资的主要区别。

非流动性是指房地产的不可移动性和不良变现性。

房地产的不可移动性导致房地产投资的变现性差。

从一定角度看,房地产投资也是一种非流动性投资,一旦投入,必须通过房地产商品与房地产资金的转换才能变成现金,再参与新的投资运动。

而房地产的不可移动性和由此产生的独有特征却使它难以变现,因为寻找适宜的买主和交易阶段需要较长时间。

非流动性并非只带来难以变现的困难,它也能给投资者带来种种好处,例如可以抵御多种人为破坏和自然损害,还可以在经济滞塞期迫使投资者不去变现而等到经济繁荣期进行变现获得高收益。

4) 风险性 风险性是指房地产投资获取未来利益的不确定性。

严格地说,任何盈利性投资都有风险,只不过风险大小、预测难易程度不同。

房地产投资是风险较大的一种,由于占用资金多、资金周转期长,随着时间的推移,其投资的风险因素也将增多。

一旦投资失败,资金将不能按期收回,企业或个人便会陷入资金链紧张状态之中,甚至会由于债息负担沉重导致入不敷出,严重影响其生存和发展。

房地产投资风险主要包括:购买力风险、变现风险、经营性风险、社会性风险和自然风险。

5) 投资成本高 房地产业是一个资金密集型行业,这主要是由房地产本身特性和房地产经营过程所决定的。

首先是土地成本高。

由于土地的位置固定、资源稀缺且不可替代,其供给是有限的,但人类对土地的需求却是与日俱增的,这就造成土地价格不断上升。

另外,作为自然资源的土地,并不能直接被社会利用,而必须投入一定的人力、财力和物力进行开发,如“三通一平”、“五通一平”等;加之房地产市场中的价格竞争,如土地的拍卖、招标,尤其是城市土地的拍卖,往往会大幅度抬高市场价格,从而造成房地产投资者的投资金额相对较高。

&hellip;&hellip;

<<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>