

<<房地产投资项目分析>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资项目分析>>

13位ISBN编号：9787112031665

10位ISBN编号：7112031664

出版时间：1997-7

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：许乐群等

页数：204

字数：320000

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>

<<房地产投资项目分析>>

前言

本书以社会主义市场经济基本理论和投资基本理论为基础，结合房地产业特点，着重研究中小项房地产投资项目的经济分析，为熟悉房地产投资的形式和特点，掌握房地产投资的可行性分析及决策程序，以及中小项房地产投资项目的分析方法打好基础。

本书主要为房地产投资企业的投资分析工作所需的经济分析知识打基础，内容具有适用性和实用性。

<<房地产投资项目分析>>

内容概要

许乐群主编的《房地产投资项目分析》对房地产投资的范畴、特点等做了探讨性阐述，对房地产投资效益评价原理与指标体系进行了介绍，较详细地论述了房地产投资的预测、决策、可行性研究等方法，以及房地产投资项目分析的时间因素、经济评价方法等内容。

《房地产投资项目分析》为中专房地产管理、物业管理及相关专业的教材，亦可供职工中专和房地产管理干部培训使用。

<<房地产投资项目分析>>

书籍目录

第一章 概论

第一节 房地产投资

第二节 房地产投资项目分析

思考题

第二章 房地产投资项目效益评价原理与指标体系

第一节 房地产投资项目效益评价原理

第二节 房地产投资方案的比较原理

第三节 评价房地产投资项目的指标体系

思考题

第三章 房地产投资项目预测

第一节 房地产投资项目预测的概念、特点和作用

第二节 房地产投资项目预测调查的内容、程序和方法

第三节 房地产投资项目预测的分类、程序和内容

第四节 房地产投资项目预测的方法

思考题

第四章 房地产投资项目决策

第一节 决策的概念与特点

第二节 决策程序和方法

第三节 房地产投资项目决策的内容和重要性

第四节 投资决策科学化

思考题

习题

第五章 房地产投资项目的时值因素

第一节 货币时间价值

第二节 等值计算公式

第三节 投资风险与风险价值

思考题

第六章 房地产投资项目的经济评价方法

第一节 房地产投资项目的经济评价指标

第二节 房地产投资的成本效益分析

第三节 房地产投资项目的盈亏平衡分析

第四节 房地产投资项目敏感性分析

第五节 房地产投资方案的比较与选择

思考题

第七章 房地产投资项目的可行性研究

第一节 房地产投资项目可行性研究概述

第二节 房地产投资项目可行性研究的主要内容

第三节 编制房地产投资项目可行性研究报告

第四节 房地产投资项目的国民经济评价和企业评价

第五节 案例分析

思考题

第八章 房地产投资收益评估

第一节 房地产投资收益评估概述

第二节 房地产投资收益的种类

第三节 传统的房地产投资收益评估的方法

<<房地产投资项目分析>>

第四节 房地产投资回收分析

第五节 房地产投资的现金流量折现分析

第六节 房地产投资的再投资率

思考题

附表一

附表二

参考文献

<<房地产投资项目分析>>

章节摘录

所谓商品性,是指房地产投资的标的物是房地产本身。作为商品的房地产转变为增值了的货币,是房地产投资活动一个周期的终结。房地产的出售和出租是实现投资目的两种方式。这个特点是房地产投资区别于商业投资、工业投资、物业管理投资及房地产咨询服务业投资等投资活动的重要标志。

例如在商业投资中,首先要购置或租赁营业用房,然后才能购销商品。

这里的购置或租赁营业用房便不是房地产投资,而是把营业用房做为商业活动的要素之一,并非把营业用房做为商品出售。

再如在房地产投资中也有工业厂房、仓库投资,它与工业投资的区别就在于它仅仅为工业生产提供商品厂房及仓库,而不继续从事工业生产。

所以做为房地产投资的工业厂房一般是标准厂房,可以包容多种类型的工业生产活动。

另如以房地产为管理和服务对象的物业管理投资,它也是一种投资活动。

但是它不把房地产做为商品,而是把管理和服务劳动作为商品。

因而物业管理投资也不作为房地产投资活动讨论。

(三) 非流动性 非流动性指房地产的不可移动性和不良的变现性。

房地产的不可移动性导致了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,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性却使它难以变现,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,也给投资者带来种种好处,诸如可以抵御多种人为破坏和自然损害,还可以因为难以变现而躲避经济滞塞期的低价格,迫使投资者不去变现而迎来经济繁荣期的高效益。

非流动性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。

(四) 风险性 风险性是指房地产投资获取未来利益的不可确定性。

严格地说,任何营利性投资都有风险,只不过风险大小、预测难易程序不同。

房地产投资是所有投资形式中风险较大的一种,因而房地产投资的风险分析是房地产投资分析的重要内容。

二、房地产投资的原则 从房地产投资的固有特点考虑,房地产投资行为应根据以下原则进行:

(一) 社会利益第一原则 房地产投资活动必须把社会公众利益放在首位。

投资者往往只考虑投资收益,而政府控制部门则要负责社会公众利益的实现。

为此,必须约束投资活动的随意性,保证其符合城市规划、园林绿化、文物保护、消防安全等各方面的要求。

(二) 盈利和增值原则 房地产投资活动要满足投资的盈利目的和房地产的增值目的,这是投资营利性的两方面要求。

盈利是指投资活动的货币增殖,而增值是指房地产在保有期间的价格上涨。

盈利和增值有时是共同发生的,有时是单独发生的。

如开发活动可获得盈利,而利率下降和需求上升可导致房地产价格上涨。

房地产投资活动只要达到其中一个目的就可以进行。

<<房地产投资项目分析>>

编辑推荐

《房地产投资项目分析》为中专房地产管理、物业管理及相关专业的教材，亦可供职工中专和房地产管理干部培训使用。

<<房地产投资项目分析>>

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>