

<<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：9787121151811

10位ISBN编号：7121151812

出版时间：2012-1

出版时间：电子工业出版社

作者：王建红

页数：276

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>>

前言

行业的发展离不开人才的支撑,行业的不断发展同样对人才的要求也越来越高。从专业教育的层面来看,就是如何不断地更新教学内容和培养方式,以适应新时期人才培养的需要。目前,作为培养房地产经营、管理与服务技术应用型人才的高职房地产专业教育就面临着类似的问题。

例如,在目前房地产业注重开发投资的背景下,置业投资分析相关教学内容并未在高校房地产类专业,特别是高职房地产专业投资分析课程中受到足够的重视;在国内还没有出现该课程的高职高专适用教材和相关教学资料。

现实情况告诉我们,在房地产业真正作为服务性质的第三产业已经逐渐发展和成熟的条件下,置业投资的比重将会越来越大;而作为我们学生今后的主要就业选择,如房地产经纪、房地产评估或者房地产咨询等工作,对置业投资的知识技能的要求也越来越迫切。

因此,目前急需一本既包括房地产开发投资分析,又针对房地产置业投资分析、内容翔实的高职专业教材。

本教材就是在此认识基础之上编写而成的。

本教材依据高职教育以就业为导向、能力为本位的培养模式,紧扣目前房地产业发展的现状和特点,在阐述房地产投资基本理论、基本原理的基础上,围绕置业投资分析和开发投资分析两大内容进行谋篇布局;并且遵循理论适度、重在能力培养的原则,对内容进行了合理安排。

本教材区别于国内其他房地产投资分析教材的地方主要有以下几点: 1. 本教材章节不再按传统的房地产开发项目投资分析框架进行安排,而是将其分为三大部分:基础篇、置业投资篇和开发投资篇; 2. 由于置业投资分析部分是本教材的重点之一,为此单独安排一章有关住房抵押贷款的内容;有关住房交易、租赁等环节的税费计算也是本教材的主要内容之一。

这些都是其他同类教材所没有的; 3. 为了接近实际,避免过于理论化,本教材引用或采用了尽可能多的真实案例和最新的专题分析素材,作为教师授课或学生讨论之用; 4. 为了提高本教材的实用性,还特别安排了如何运用电子表格(Excel)进行投资分析的制表及相关计算等内容,这也是其他同类教材所没有的; 5. 教材的重点章节(第4章到第9章)安排了实训的相关内容,包括实训课题的背景、任务和要求等。

全书分三大部分共10章,其中第1章到第4章是基础篇,主要涉及房地产投资的基本概念、基本原理、基本方法以及资金价值计算和经济评价方法等内容;从第5章到第7章为置业投资篇,主要涉及住房抵押贷款理论与实务、住房房地产置业投资分析、商业房地产置业投资分析等内容;最后,第8章到第10章是开发投资分析部分,主要涉及项目成本费用估算、收入与税金估算、财务报表编制、不确定性分析、风险分析等内容。

另外需要说明的是,全书第一部分、第二部分(除了第4章之外)各章都安排了相应的专题分析,以加深学生在学习过程中对有关热点问题或重要问题的理解;而对于第4章及后面的第8、9、10章,专题分析对于学生来说可能难度较大或理论性太强,因此就省略了。

本教材由浙江经济职业技术学院工商管理系王建红老师编著,并负责全书的统稿、定稿工作。在编写过程中,得到了学院和系部领导、同事及其他许多朋友的大力支持,他们是浙江经济职业技术学院吕超副教授、张秋堃副教授、周成学老师、王锋老师,同济大学经管学院的陈松教授,浙江理工大学经贸管理学院的刘友平老师,苏州科技学院的张尚老师,以及厦门土地储备中心的林小丹、大连万达集团的吴承祥、上海金地集团的黄海滨、杭州资生顾问有限公司的叶邦君和杭州我爱我家房屋租赁置换有限公司、杭州华立房地产代理有限公司、杭州21世纪不动产等企业的许多朋友们。

在本教材的编写过程中,我们也参考了很多文献和资料。

在此,对以上领导、同事、朋友以及有关文献和资料的作者深表感谢。

不管是开发投资分析还是置业投资分析,其本身实践性都很强,涉及的学科也很多,包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产经纪实务、房地产开发、房地产市场营销等;更何况教材既要满足理论难度适中又要达到实用够用的要求,把握起来难度相当大;加之作者水平有限,本书肯定还存在不少缺点甚至错误,恳请读者、同人批评指正。

<<房地产投资分析>>

内容概要

本书共3部分10章。

第一部分基础篇，包括第1~4章，主要讲解了房地产投资概述、房地产投资环境与市场分析、资金的时间价值计算及其应用、房地产投资经济评价等内容。

第二部分置业投资篇，包括第5~7章，主要讲解了住房抵押贷款理论与实务、住宅房地产投资和商业房地产投资等内容。

第三部分开发投资篇，包括第8~10章，主要讲解了房地产开发项目财务评价、房地产开发投资风险分析和房地产开发投资分析报告等内容。

本书在对房地产投资分析相关理论知识进行阐述时，既注重适用、简洁，又力求系统、创新。并在书中安排了较多的专题分析、案例分析及实训项目操作练习，以方便读者理解、巩固和运用所学知识。

本书既可作为高职高专院校房地产经营管理类学生的教学用书，也可作为职业岗位培训教材，还可作为企业管理人员的自学参考书。

<<房地产投资分析>>

书籍目录

第一部分 基础篇

第1章 房地产投资概述

1.1 房地产投资的概念和类型

1.1.1 房地产投资的概念

1.1.2 房地产投资的类型

1.2 房地产投资的特点及其分析过程

1.2.1 房地产投资的特点

1.2.2 房地产投资分析的作用

1.2.3 房地产投资分析的过程

1.3 房地产投资分析的几个基本问题

1.3.1 关于投资价值

1.3.2 关于投资者的目标和风险

本章小结

本章思考题

第2章 房地产投资环境与市场分析

2.1 房地产投资环境分析

2.1.1 房地产投资环境的含义

2.1.2 房地产投资环境要素及其分析

2.2 房地产投资市场分析

2.2.1 房地产市场的特征

2.2.2 房地产市场的效率

2.2.3 房地产开发项目投资市场分析的主要内容

2.2.4 房地产置业投资市场分析的主要内容

本章小结

本章思考题

第3章 资金的时间价值计算及其应用

3.1 资金的时间价值概述

3.1.1 资金时间价值的概念

3.1.2 资金时间价值在房地产投资分析中的应用

3.2 复利终值与现值的计算及其应用

3.2.1 利率与计息方式

3.2.2 复利终值计算及其应用

3.2.3 复利现值计算及其应用

3.2.4 现值和终值的影响因素

3.3 年金的终值和现值计算及其应用

3.3.1 年金的概念

3.3.2 后付年金的计算及其应用

3.3.3 先付年金的计算及其应用

3.3.4 递延年金的现值计算及其应用

3.3.5 永续年金现值的计算及其应用

3.3.6 资金时间价值基本计算公式汇总表及注意点

本章小结

本章思考题

第4章 房地产投资经济评价

4.1 房地产投资经济评价概述

<<房地产投资分析>>

- 4.1.1 房地产投资经济评价的内容
- 4.1.2 房地产投资经济评价指标体系
- 4.1.3 现金流量、现金流量表及现金流量图
- 4.2 房地产投资静态分析
 - 4.2.1 投资利润率
 - 4.2.2 投资利税率
 - 4.2.3 资本金利润率
 - 4.2.4 静态投资回收期
 - 4.2.5 静态分析的几个传统指标
- 4.3 房地产投资动态分析
 - 4.3.1 净现值(NPV)
 - 4.3.2 净现值率(NPVR)
 - 4.3.3 内部收益率(IRR)
 - 4.3.4 动态投资回收期
- 4.4 Excel在房地产投资经济评价中的应用
 - 4.4.1 Excel中的常用公式和函数
 - 4.4.2 Excel中净现值函数(NPV)的应用
 - 4.4.3 Excel中内部收益率函数(IRR)的应用
- 本章小结
- 实训项目
- 本章思考题
- 第二部分 置业投资篇
- 第5章 住房抵押贷款理论与实务
 - 5.1 与抵押贷款相关的几个概念
 - 5.1.1 抵押贷款的利率及其确定
 - 5.1.2 杠杆原理
 - 5.2 住房抵押贷款的运作过程
 - 5.2.1 住房抵押贷款的参与人
 - 5.2.2 住房抵押贷款的运作过程
 - 5.3 固定利率住房抵押贷款
 - 5.3.1 等额本金偿还的抵押贷款(CAM)
 - 5.3.2 等额本息偿还的抵押贷款(CPM)
 - 5.3.3 贷款余额的计算
 - 5.4 国内住房抵押贷款品种评析
 - 5.4.1 商业性住房抵押贷款
 - 5.4.2 公积金住房抵押贷款
 - 5.4.3 提前还款的处理
 - 5.4.4 国内其他住房抵押贷款创新品种
 - 5.4.5 住房抵押贷款融资规划与分析
- 本章小结
- 实训项目
- 本章思考题
- 第6章 住宅房地产投资
 - 6.1 住宅房地产投资概述
 - 6.1.1 住宅房地产概述
 - 6.1.2 常见的住宅房地产投资类型及其特点
 - 6.1.3 影响住宅房地产投资价值的主要因素

<<房地产投资分析>>

6.2 住宅房地产投资经济评价

6.2.1 住宅房地产投资现金流量分析

6.2.2 住宅房地产投资租售决策分析

6.2.3 住宅房地产投资的风险分析

6.3 住宅房地产投资分析实例

6.3.1 住宅房地产投资分析实例一

6.3.2 住宅房地产投资分析实例二

本章小结

实训项目

本章思考题

第7章 商业房地产投资

7.1 商业房地产投资概述

7.1.1 商业房地产概述

7.1.2 常见的商业房地产投资类型及其特点

7.1.3 商业房地产投资价值的影响因素

7.2 商业房地产投资经济评价

7.2.1 商业房地产投资现金流量分析

7.2.2 商业房地产投资的风险分析

7.3 商业房地产投资分析实例

7.3.1 商业房地产投资分析实例一

7.3.2 商业房地产投资分析实例二

本章小结

实训项目一

实训项目二

本章思考题

第三部分 开发投资篇

第8章 房地产开发项目财务评价

8.1 房地产开发项目财务评价的基础数据估算

8.1.1 房地产开发项目投资与成本费用估算

8.1.2 房地产开发项目收入估算

8.2 房地产开发项目财务报表的编制

8.2.1 辅助性报表的编制

8.2.2 基本报表的编制

8.3 房地产开发项目财务效果评价

8.3.1 房地产开发项目财务指标体系

8.3.2 房地产开发项目财务指标的计算

8.4 房地产开发项目财务效果评价案例

8.4.1 项目概况

8.4.2 规划方案及主要技术经济指标

8.4.3 项目开发建设及经营的组织与实施计划

8.4.4 项目财务评价基础数据估算

8.4.5 项目财务评价

本章小结

实训项目

本章思考题

第9章 房地产开发投资风险分析

9.1 房地产开发投资风险概述

<<房地产投资分析>>

9.1.1 房地产开发投资风险的含义

9.1.2 房地产开发投资风险的类型

9.2 房地产开发投资的不确定性分析

9.2.1 盈亏平衡分析

9.2.2 敏感性分析

9.3 房地产开发投资风险的防范与控制

9.3.1 房地产开发投资风险的防范

9.3.2 房地产开发投资风险控制 [31]

本章小结

实训项目

本章思考题

第10章 房地产开发投资分析报告

10.1 房地产开发投资分析报告的编写

10.2 房地产开发投资分析案例

案例一：某租售房地产项目投资分析

案例二：某某商学院项目投资分析报告

案例三：浙经职院课程综合实践项目：杭政储【2009】48号下沙R21-A-12地块

可行性研究报告(学生成果)

本章小结

实训项目

本章思考题

参考文献

<<房地产投资分析>>

章节摘录

(2) 不同区域项目组合。

房地产市场的区域性特征，为房地产开发商通过区域项目组合的方式降低开发风险提供了可能。由于不同区域房地产市场在整体经济发展水平、政府政策、市场环境、消费者的消费观念以及资金供求情况等方面各不相同，导致影响不同区域房地产开发投资收益和风险水平的因素和程度也将存在较大差异，即不同区域项目之间的相关性并不是很强。

因此，可以通过不同区域投资项目组合，来有效整合和降低房地产开发企业的整体投资风险。

比如，有些房地产开发公司不仅在本省或本市进行房地产开发，还将触角伸到了全国各大中城市，除了公司发展战略上的考虑外，降低投资风险也是一个重要的因素。

(3) 不同时间项目组合。

通过区域项目组合的方式可以降低房地产投资的风险，同样，通过不同时间项目的组合也可以降低风险。

例如，对于一个开发面积比较大的项目来说，比较可行的策略就是通过分期开发的模式实施项目进程，分期开发至少有几个方面的好处：一是通过小规模的分期开发可以试探市场行情和需求，及时调整开发、营销等方面的策略，减少后期开发的风险；二是分期开发减轻了开发商的资金压力和降低了财务风险，使开发商通过项目的滚动开发成功运作一个大盘成为可能；三是分期开发降低了开发企业在日常管理、项目管理及其他管理的难度，降低了开发企业项目管理运作风险。

4. 风险转移 风险转移是指房地产投资者通过某种方式将风险损失转给其他人承担。

在房地产开发建设过程当中，风险转移主要有工程保险和工程担保两种方式。

工程保险是指房地产开发商和承包商为了工程项目的顺利实施，向保险人（公司）支付保险费，保险人根据合同约定对在工程建设中可能产生的财产和人身伤害承担赔偿责任。

工程保险一般分为强制性保险和自愿保险两类。

而工程担保是指担保人（一般为银行、担保公司、保险公司、其他金融机构、商业团体或个人）应工程合同一方（申请人）的要求向另一方（债权人）作出的书面承诺。

通过这两种方式都能有效地转移房地产开发建设过程当中出现的风险（主要是工程相关的风险）。

除了通过保险和担保等形式进行风险转移之外，开发商也可以通过非保险的形式，例如可以通过在合同中增加索赔条款，将项目的风险转移给承包方。

当然，有些开发商通过与客户签订明显有利于自己一方的销售合同，想以此将有些风险转嫁到消费者头上，这种不诚信的风险转移行为并不可取。

9.3.2 房地产开发投资风险控制 房地产开发投资风险控制是指房地产开发企业在房地产投资风险事件发生前、发生时及发生后，在风险识别与风险衡量的基础上，及时预测和发现可能存在的风险，并采取相应的风险控制措施，化解、调解和控制风险因素，从而回避、消除和降低风险事件发生的概率及风险损失的程度，最终实现降低房地产开发商预期收益损失。

其主要手段如下。

.....

<<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>