

<<房地产投资决策分析>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资决策分析>>

13位ISBN编号：9787208058996

10位ISBN编号：7208058997

出版时间：2005-10

出版时间：上海人民出版社

作者：盖伦·E.格里尔

页数：456

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>

## <<房地产投资决策分析>>

### 前言

早在数年以前，东方房地产学院的教师在讨论房地产学科建设时，就提出了系统引进国外房地产经济运作的前沿理论和最新成果以飨读者的设想。

经过两年多的艰苦努力，在上海人民出版社的支持下，《东方房地产译丛》终于编译出版了。

从20世纪90年代起，中国国民经济高速发展，人均收入水平稳步提高，人们改善居住条件所形成的房地产需求容量日益扩大。

顺应这种趋势，政府相关部门不失时机地推进了住房制度改革、土地制度改革、金融制度改革，使得房地产业的市场化运作向纵深发展，房地产市场日趋繁荣，房地产业迅速发展。

时至今日，中国的房地产业地位发生了根本性变化，已经成为整个国民经济带有支柱性质的重要产业，在我国社会经济新一轮发展中发挥着举足轻重的作用。

回顾以往的房地产业发展历程不难发现，我们在建立中国房地产市场的过程中，一方面始终坚持从实际出发，采取了一系列具有中国特色的改革举措及推进措施，并取得了良好的成效；另一方面，也在很多方面吸收了我国港台地区和国外房地产运作模式中的成功经验，比如美国的房地产金融制度、新加坡的公积金制度、我国香港地区的经纪人制度等都给予我们不少的借鉴。

可以说，今天的一中国房地产市场已经在很大程度上有机融合了不少国际化的元素，而这些元素在中国房地产业的成长过程中有着相当重要的意义。

近年来，随着中国加入WTO后与世界经济接轨的加速，房地产业的国际化趋势更加明显。

一方面，越来越多的国外及港台地区知名房地产开发、中介企业抢滩中国大陆尤其是沿海发达地区，与大陆企业形成相互竞争的格局；另一方面，国外和港台地区的资金、技术、理念通过各种方式积极渗透到大陆的房地产策划、开发、消费等各个环节，与大陆的房地产业形成共生共荣的态势。

在这种背景下，国内房地产企业更需要迅速提升自己的核心竞争能力、加快走向成熟。

与此同时，我国房地产市场在繁荣中日趋高涨的情况，也需要我们更好地借鉴成熟市场经济国家对房地产市场调控的经验。

为此，我们必须紧跟国外房地产理论和实践发展的最新动向，进一步吸引国外同行的系统理论及最新成果以供借鉴。

## <<房地产投资决策分析>>

### 内容概要

《房地产投资决策分析(第4版)》有三个鲜明的特点：一是系统性，该译丛书不仅介绍了美国房地产运作的基本原理、动作方法和实践经验，而且涵盖了房地产动作的主要领域；二是权威性，该译丛以美国房地产界最新研究成果为蓝本，保证了较高的学术水准和较强的应用价值；三是原创性，在翻译过程中，译者严格忠于原著，尽量大可能保证了原汁原味的效果。

相信本套译丛的编辑出版，必将对中国房地产业的理论研究和实践运动起到积极的推动作用。

《房地产投资决策分析(第4版)》是对房地产投资领域的基本阐述，介绍决定对房地产进行投资的基本工具。

《房地产投资决策分析(第4版)》从市场研究、现金流预测、信贷资金、所得税、风险因素等方面进行了分析。

## <<房地产投资决策分析>>

### 书籍目录

第一部分 房地产投资分析的基本问题第一章 房地产投资决策第二章 投资战略与市场效率概念第三章 土地利用与房地产租赁价值第一部分案例分析第二部分 市场研究与现现金流预测第四章 市场研究工具和技术第五章 营运史的重构第六章 收入和资产价值预测第二部分案例分析第三部分 借贷资金的使用第七章 财务杠杆与投资分析第八章 信贷工具和借款安排第九章 借贷成本第三部分案例分析第四部分 所得税因素第十章 所得税的基本问题第十一章 不动产处置的税收结果第十二章 其他所得税问题第四部分案例分析第五部分 投资绩效测量第十三章 传统的投资效益测量方法第十四章 现金流量贴现分析第十五章 投资目标和决策标准第五部分案例分析第六部分 风险因素第十六章 房地产投资的风险第十七章 传统的风险调整方法第十八章 当代风险测量技术第十九章 投资组合中的风险管理第六部分案例分析第七部分 投资分析过程概述第二十章 投资可行性分析第二十一章 细分经营的投资分析第二十二章 开发和整修第二十三章 工业不动产、办公楼和购物中心分析第八部分 房地产证券化第二十四章 房地产辛迪加第二十五章 房地产投资信托第八部分案例分析附录A 复利和贴现的数学方法附录B 借助于财务计算器的复利和贴现计算附录C 金融表格附录D 正常分布表附录E 重要公式和常用符号

## <<房地产投资决策分析>>

### 章节摘录

如果房地产市场是一个原子状市场，即购买者、销售者、房东和租户都是价格接受者，那么市场研究则几乎不需要进行，关注重点应主要放在成本控制上。

但是，所有的房产至少在一个方面具有独特性，因为每一个物业地处的位址都是独一无二的。不过这种地理位置上的独特性，在不同情况下表现出来的重要性是不同的。

具有某种特殊性的地块常常在价格上占有明显优势。

独特性包括许多方面，如建筑美学、建造质量、豪华装备以及其他任何能引起租户强烈兴趣的有特色的东西。

房地产在购买者感觉中形成的独特性要比它实际的物理差异更重要。

物业的风格、建筑质量和功能特色等，都有可能被竞争者所模仿，但是各物业的声誉却是它所特有的，因此有些物业会有意识地制造自己的声誉，以吸引一个特定阶层的购买者。

根据物业区位的具体情况，有些物业能获得比区位相似、装备相近的物业的现行租金更高的额外租金，而有些则可能得削价出售。

在价格搜寻者市场中，谁对市场拿捏得更准，谁就更容易在竞争的市场中获得更多的利润。

如果投资商能够分辨出哪一个区位在不远的将来会对租户具有竞争上的优势，他们就能在这类信息反映到价格上之前，抢先得到适当区位地块的所有权。

如果他们能准确预测将来几年内区位优势的变化，他们就能更准确地估算出新物业的投资价值。

将投资价值与尚未完全反映相关信息的市场价值进行比较，可以使那些敏锐的研究人员和市场分析家更好地驾驭市场。

为此，本书的第二部分将着重讨论市场研究问题。

<<房地产投资决策分析>>

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>