

<<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：9787302256519

10位ISBN编号：7302256519

出版时间：2011-8

出版时间：清华大学

作者：周小平^熊志刚^王军艳

页数：336

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

本书以房地产投资分析程序为主线，理论结合实践，由浅入深、层层深入地介绍了房地产投资分析的相关知识。

全书共分10章，分别为：第1章绪论；第2章房地产投资分析基本原理；第3章房地产市场分析；第4章区位条件分析；第5章基础数据估算；第6章财务分析；第7章不确定性分析；第8章风险分析；第9章社会影响分析；第10章投资决策。

本书可作为普通高等院校房地产经营管理、土地资源管理、工程管理、城市经济等专业本科生的教材使用，也可作为房地产、工程管理、不动产评估及投资咨询等从业人员的工作参考书。

<<房地产投资分析>>

书籍目录

第1章 绪论

学习目标

导言

1.1 房地产的价值与价格

1.1.1 投资价值

1.1.2 市场价值

1.1.3 投资价值与市场价值的关系

1.1.4 交易价格

1.2 房地产投资概述

1.2.1 投资概述

1.2.2 房地产投资的内涵

1.2.3 房地产投资的分类

1.2.4 房地产投资的作用

1.2.5 房地产投资的影响因素

1.3 房地产投资分析概述

1.3.1 房地产投资分析的任务

1.3.2 房地产投资分析的内容

1.3.3 房地产投资分析的方法

综合练习

推荐阅读

第2章 房地产投资分析基本原理

学习目标

导言

2.1 投资三要素原理

2.1.1 收益

2.1.2 成本

2.1.3 预期

2.2 土地报酬递减规律

2.2.1 报酬与土地报酬

2.2.2 土地报酬递减规律及发展

2.2.3 土地报酬变化的基本原理

2.2.4 土地报酬递减规律对土地集约经营的制约作用

2.3 资金时间价值原理

2.3.1 资金时间价值的概述

2.3.2 利率与利息

2.3.3 名义利率与实际利率

2.3.4 现金流量图

2.3.5 资金等值

2.4 房地产市场四象限理论

2.4.1 房地产资产市场与消费市场

2.4.2 房地产市场四象限划分及其内在联系

2.4.3 外在因素对四象限模型均衡状态的影响

2.5 资产定价模型

2.5.1 资产定价模型简介

<<房地产投资分析>>

- 2.5.2 资产定价模型的假设条件
- 2.5.3 资产定价模型的优缺点
- 2.5.4 资产定价模型的应用
- 综合练习
- 推荐阅读

第3章 房地产市场分析

学习目标

导言

3.1 房地产市场概述

- 3.1.1 房地产市场的特征
- 3.1.2 房地产市场的功能
- 3.1.3 房地产市场的结构
- 3.1.4 房地产市场的分类
- 3.1.5 房地产市场供求的影响因素

3.2 房地产市场分析概述

- 3.2.1 房地产市场分析的必要性
- 3.2.2 房地产市场分析的限制
- 3.2.3 房地产市场分析的内容

3.3 房地产市场调查

- 3.3.1 房地产市场调查的内容
- 3.3.2 房地产市场调查的方法
- 3.3.3 房地产市场调查的程序

专栏3.1 美国营销协会市场调查报告标准大纲

3.4 房地产市场预测

- 3.4.1 房地产市场预测的种类
- 3.4.2 房地产市场预测的方法
- 3.4.3 房地产市场预测的程序

综合练习

推荐阅读

第4章 区位条件分析

学习目标

导言

4.1 区位与房地产价值

- 4.1.1 区位
- 4.1.2 城市功能分区
- 4.1.3 区位与房地产价值的关系

4.2 区位条件分析概述

- 4.2.1 区位分析的内容
- 4.2.2 区位的影响因素

4.3 不同类型房地产区位分析

- 4.3.1 住宅项目区位分析
- 4.3.2 商业项目区位分析
- 4.3.3 写字楼项目区位分析
- 4.3.4 工业项目区位分析

综合练习

<<房地产投资分析>>

推荐阅读

第5章 基础数据估算

学习目标

引言

5.1 房地产投资与成本费用估算

5.1.1 房地产投资与成本费用的概念和构成

5.1.2 房地产投资与成本费用估算的要求和依据

5.1.3 房地产投资与成本费用估算的方法

5.1.4 房地产投资与成本费用的具体估算

5.2 融资与资金成本分析

5.2.1 融资分析

5.2.2 资金成本概述

5.2.3 融资方案优化标准

5.3 收入与税金估算

5.3.1 收入概述

5.3.2 收入估算

5.3.3 税金估算

综合练习

推荐阅读

第6章 财务分析

学习目标

引言

6.1 财务分析概述

6.1.1 财务分析的含义

6.1.2 财务分析的作用

6.1.3 财务分析的步骤

6.2 财务基本报表

6.2.1 现金流量表

6.2.2 资金来源与运用表

6.2.3 利润表

6.2.4 资产负债表

6.3 静态财务分析

6.3.1 利润率

6.3.2 投资利税率

6.3.3 静态投资回收期

6.3.4 借款偿还期

6.3.5 财务比率

6.3.6 还本付息比率

6.4 动态财务分析

6.4.1 财务净现值

6.4.2 财务内部收益率

6.4.3 动态投资回收期

综合练习

推荐阅读

<<房地产投资分析>>

第7章 不确定性分析

学习目标

导言

7.1 不确定性分析概述

7.1.1 不确定性与不确定性分析的含义

7.1.2 房地产投资的主要不确定性因素

7.1.3 不确定性分析的方法与作用

7.2 盈亏平衡分析

7.2.1 盈亏平衡分析概述

7.2.2 线性盈亏平衡分析

7.2.3 非线性盈亏平衡分析

7.3 敏感性分析

7.3.1 敏感性分析概述

7.3.2 单变量敏感性分析

7.3.3 多变量敏感性分析

7.3.4 敏感性分析的优缺点

7.3.5 敏感性分析案例

7.4 概率分析

7.4.1 概率分析的含义

7.4.2 概率分布

7.4.3 期望值

7.4.4 离散度

7.4.5 变异系数

7.4.6 置信区间与置信概率

7.4.7 概率分析步骤

综合练习

推荐阅读

第8章 风险分析

学习目标

导言

8.1 风险分析概述

8.1.1 风险

8.1.2 房地产投资风险

8.1.3 房地产投资风险分析

8.2 风险识别

8.2.1 风险识别的含义与方法

8.2.2 头脑风暴法

8.2.3 德尔菲法

8.2.4 幕景分析法

8.2.5 故障树分析法

8.2.6 筛选监测诊断技术法

8.3 风险估计与评价

8.3.1 风险估计与评价概述

8.3.2 蒙特卡洛模拟法

8.3.3 层次分析法

8.4 房地产投资组合风险

<<房地产投资分析>>

- 8.4.1 房地产投资组合的定义
- 8.4.2 房地产投资组合的选择模型
- 8.4.3 房地产投资组合的风险分析
- 8.4.4 房地产投资组合的风险与回报
- 8.5 房地产投资风险管理
 - 8.5.1 风险管理概述
 - 8.5.2 风险预控
 - 8.5.3 风险回避
 - 8.5.4 风险转移
 - 8.5.5 风险组合
 - 8.5.6 风险自留
- 综合练习
- 推荐阅读

第9章 社会影响分析

学习目标

导言

9.1 社会影响分析概述

- 9.1.1 房地产投资社会影响分析的含义及特征
- 9.1.2 房地产投资社会影响分析的作用与范围
- 9.1.3 房地产投资社会影响分析的内容
- 9.1.4 房地产投资社会影响分析的步骤
- 9.1.5 房地产投资社会影响分析的方法

9.2 社会信息调查

- 9.2.1 房地产投资社会影响分析所需的社会信息
- 9.2.2 社会信息的调查步骤
- 9.2.3 社会信息的调查方法

9.3 利益相关者分析

- 9.3.1 利益相关者分析的含义
- 9.3.2 利益相关者分析的步骤

综合练习

推荐阅读

第10章 投资决策

学习目标

导言

10.1 投资决策概述

- 10.1.1 房地产投资决策的含义
- 10.1.2 房地产投资决策的类型
- 10.1.3 房地产投资决策的要求
- 10.1.4 房地产投资决策的程序
- 10.1.5 房地产投资决策的方法

10.2 方案比选概述

- 10.2.1 房地产投资方案比选的含义
- 10.2.2 房地产投资方案的类型
- 10.2.3 房地产投资方案比选的指标
- 10.2.4 房地产投资方案比选的方法

<<房地产投资分析>>

10.2.5 房地产投资方案比选的注意事项

10.3 不同类型方案的比选

10.3.1 互斥型方案的比选

10.3.2 独立型方案的比选

10.3.3 混合型方案的比选

综合练习

推荐阅读

参考文献

附录A可行性研究报告案例

附录B项目申请报告案例

<<房地产投资分析>>

章节摘录

(1) 系统风险 房地产投资首先面临的是系统风险, 投资者对这些风险不易判断和控制, 如通货膨胀风险、市场供求风险、周期风险、资金变现风险、利率风险、政策风险和政治风险等。

通货膨胀风险 通货膨胀风险也称为购买力风险, 是指投资完成后所收回的资金与初始投入的资金相比, 购买力降低给投资者带来的风险。

因为房地产投资周期较长, 所以只要通货膨胀因素存在, 投资者就面临通货膨胀的风险。

例如, 1993年购买一住宅价格为1 800元/平方米, 1994年, 该住宅价格变化极小, 而通货膨胀率达到了24%, 如果此时将该住宅出售, 其所获得的回款资金与购买时的资金相比, 购买力明显下降。

不管是以固定利率借出一笔资金还是以固定不变的租金长期出租一宗物业, 都面临着由于商品或服务价格上涨所带来的风险。

以固定租金方式出租物业的租期越长, 投资者所承担的购买力风险就越大。

由于通货膨胀将导致未来收益的价值下降, 所以按长期固定租金方式出租其所拥有物业的投资者, 实际上承担了本来应由租客承担的风险。

由于通货膨胀风险会直接降低投资的实际收益率, 因此房地产投资者非常重视此风险因素的影响, 并通过适当调整其要求的最低收益率, 来降低该风险对实际收益率的影响程度。

但房地产投资的保值性, 又使投资者要求的最低收益率并不等于通货膨胀率与行业基准折现率的直接相加。

市场供求风险 市场供求风险是指投资所在地区房地产市场供求关系的变化给投资者带来的风险。

市场是不断变化的, 房地产市场上的供给与需求也在不断变化, 而供求形势变化, 必然会引起市场竞争范围、竞争程度、竞争方式以及房地产市场性质、市场结构、市场发育等变化, 从而导致房地产投资的实际收益偏离预期收益。

市场风险是房地产市场价值跌落的一种可能性, 主要来源于房地产供应的时滞性。

例如当房价因供应短缺而上升时, 开发公司便会纷纷兴建楼宇, 但由于建筑需要一定时间, 因此虽然在建规模已经超出供应需要, 但短期内楼价仍然会持续上扬, 随着在建项目的陆续竣工, 市场供给状态会发生逆转。

近年来, 建筑业技术日渐先进, 所以造成房地产能迅速供应市场, 也使得楼价波动变得更为频繁。

从总体上来说, 房地产市场是地区性的市场, 也就是说当地市场环境条件变化的影响比整个国家市场环境条件变化的影响要大得多。

只要当地经济的发展是健康的, 对房地产的需求就不会发生大的变化。

但房地产投资者并不像证券投资者那样有较强的从众心理, 每一个房地产投资者对市场都有其独特的观点。

房地产市场投资的强度取决于潜在投资者对租金收益、物业增值可能性等的估计, 也就是说, 房地产投资决策以投资者对未来收益的估计为基础。

投资者可以通过密切关注当地社会经济发展状况、细心使用投资分析结果, 来降低市场供求风险的影响。

……

<<房地产投资分析>>

编辑推荐

新——内容上力求新颖，吸纳了个人及学术界最新的科研成果，反映出本学科的理论研究动向。

实——立足市场运行和企业发展实践，编写时注重理论与实践并重，具有较强的应用性和务实性

。全——以基本经济理论为基础，以房地产企业的开发经营为主线，以相关业务和关键内容为编写重点。

<<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>