

## <<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：9787561146354

10位ISBN编号：7561146353

出版时间：2009-2

出版时间：大连理工大学出版社

作者：刘宁

页数：342

字数：404000

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

房地产是人类赖以生存和生活的基本条件，是经济活动的基础和载体。

房地产业是从事房地产开发经营管理和服务的产业，以房地产商品作为对象，直接影响社会生产生活的诸多方面。

房地产业不仅在社会经济系统中起到基本承载体的作用，还在国民经济活动中联结生产和生活活动，是国民经济发展的主要支柱产业之一。

房地产业能够为国民经济带来高额的附加值和为投资者带来丰厚的利润，从而成为投资热点。

房地产投资能够为国家增加巨额财政收入，作为投资成果的房地产也是国家财富的重要组成部分。

房地产投资活动的主体是房地产开发商，他们作出的房地产开发投资决策科学与否，对市场风险有很大影响。

在社会主义市场经济条件下，房地产投资是投资者为了获得利润或资产增值，而将资本投入房产和地产的开发与经营中的经济行为。

但一次非理性的房地产投资决策很可能导致一个房地产企业前功尽弃，决策者仅凭曾经取得过成功，就认为继续这么做也一定会再获成功，那是一种浪漫主义思维。

进入21世纪，由于房地产市场不规范、金融市场不完善、住房市场仍处于“短缺期”、地方政府“经营城市”片面追求发展使得房地产业利润颇丰。

然而到了2008年，上海、深圳等房地产快速发展的地区，房地产销售量、价格等指标出现了下降的趋势。

当年的香港房地产价格持续飞涨，人们疯狂购置房产投资，形成了严重的房地产投资泡沫。

亚洲金融危机后，香港楼价从1997年的最高峰开始持续下跌，至2003年来已累计下跌65%，港人财富蒸发了两万两千多亿，平均单个业主损失267万港币，负资产人数高达17万人……由于房地产业的长周期、高投入和较高的政策风险，使得开发商在投资或开发过程中面临极大的不确定性。

所以，尽管房地产开发投资会获得巨额收益，但与之相伴的是高度不确定性与高风险性。

## <<房地产投资分析>>

### 内容概要

本书主要依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），分析了最新的房地产投资分析相关政策与评价指标的变化，还包括社会与环境评价等相关内容；本书注重投资分析方法与我国房地产投资实践紧密融合，并且加入了计算机在投资分析中的应用内容，可以极大地提高分析效率；并突出了房地产投资原理的论述，突出了经济评价方法与参数在房地产领域中的应用。

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 概论 1.1 投资与房地产 1.2 房地产投资分析概述 1.3 房地产投资的产生与发展第2章 房地产投资分析的基本原理 2.1 现金流量与资金的时间价值 2.2 房地产市场四象限模型 2.3 博弈论、资产定价与贝叶斯决策第3章 房地产投资类型选择 3.1 概述 3.2 住宅投资分析 3.3 商业地产投资分析 3.4 写字楼投资分析第4章 房地产投资环境与市场分析 4.1 房地产投资环境分析 4.2 房地产市场调查 4.3 房地产市场预测第5章 房地产投资项目选址与建设方案 5.1 住宅选址 5.2 商业地产选址 5.3 写字楼选址 5.4 建设方案第6章 房地产投资估算与融资方案 6.1 房地产投资估算 6.2 房地产融资方案分析 6.3 资金成本分析第7章 房地产投资财务分析 7.1 概述 7.2 财务效益与费用估算 7.3 房地产投资财务分析指标 7.4 房地产投资项目偿债与财务生存能力分析第8章 房地产投资经济分析 8.1 概述 8.2 经济效益与费用的识别 8.3 经济效益与费用的影子价格 8.4 经济分析的参数与评价指标第9章 房地产投资风险分析 9.1 风险概述 9.2 房地产投资风险识别 9.3 房地产投资风险估计与评价 9.4 房地产投资风险管理第10章 房地产投资组合与方案选择 10.1 概述 10.2 房地产投资组合理论模型 10.3 房地产投资方案的选择第11章 房地产投资社会影响评价 11.1 概述 11.2 房地产投资社会影响评价的内容与方法 11.3 房地产投资社会影响评价报告的编写规范第12章 房地产投资项目环境影响评价 12.1 概述 12.2 环境影响评价的法规体系与资质管理 12.3 环境影响评价的技术方法第13章 EXCEL在房地产投资分析中的应用 13.1 Excel简介及其基本操作 13.2 常用公式与函数 13.3 房地产投资分析Excel计算演示参考文献

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 章节摘录

**深度访谈法：** 这是一种无结构的、直接的、类似记者采访的一对一访问的调查方法。通常，由掌握访谈技巧、具备良好沟通能力的调查人员对调查对象，运用大量的询问技巧，就某些问题进行深入自由的访谈，尽可能使被调查者自由表达想法和感受，从而揭示被调查者对某一问题的真实思想和行为动机，以及潜意识动机、态度、意见和情感等。此法最适合于做探测性调查，了解一些复杂和抽象的问题，通常用于对目标客户的需求调查，如调查住宅、写字楼及商场的潜在客户对理想物业单元的要求等。

**电话与网络调查法：** 这种方法是市场调查人员借助电话与网络等通讯工具来了解消费者意见的一种方法。如定期询问重点住户对房产的设计、设备、功能、环境、质量、服务的感受如何，有什么想法，并请他们提出一些改进意见等。

**邮寄调查法：** 将设计好的问卷制作成邮件，附上回邮信封寄给被调查者，由被调查者根据调查问卷的填表要求填好后寄回给调查者的一种资料采集方法。

**留置问卷法：** 调查者将调查表或问卷当面交给被调查者或发放到其家中，说明调查意图和要求，由被调查者自行填写回答，再由调查者按约定的日期收回问卷的一种调查方法。

**4.3 房地产市场预测** 房地产市场预测是房地产企业在市场调查的基础上，利用已经获取的各种信息资料，运用科学的方法和手段，对影响房地产市场发展变化的各种因素进行综合分析，对各种条件下市场的发展趋势及其状态进行估计和判断，从而为房地产企业的经营决策提供依据。

**4.3.1 房地产市场预测的程序** 进行房地产市场预测，通常要经过以下几个环节才能完成。

1. 确定预测对象和目标进行房地产市场预测，首先必须明确为什么要进行这项预测？

<<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>