

<<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：9787111235392

10位ISBN编号：7111235398

出版时间：2003-8

出版时间：机械工业出版社

作者：谭善勇 编

页数：216

字数：370000

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

随着我国城市化进程的不断加快，房地产业也飞速发展，这种发展不仅反映在大规模的住宅建设上，同时也体现于商业、办公、休闲等房地产项目的投资与建设中。

目前，房地产投资已经成为房地产领域和投资领域共同关注的热点之一。

同时，作为一种经济现象，房地产投资也为城市经济的发展注入了活力，创造了新的发展机遇。

房地产投资是一项系统工程，它需要投资者拥有较强的经济实力，敏锐的市场洞察力、非凡的投资魄力，更需要良好的专业知识储备。

只有具备了这样的素质，投资者才能准确地把握市场动向，才能正确地作出房地产投资决策，并科学、有效地规避投资中遇到的各种风险，最终实现满意的投资收益。

本书较为系统地讲解了房地产投资分析的基本原理，对房地产的投资环境、投资市场、投资策划等进行了详细的介绍与分析，并对房地产投资涉及到的成本费用及投资收入的估算方法进行了细致的讲解；另外，对房地产投资的不确定性分析、风险分析及投资方案的比选等也进行了系统的阐述。

房地产投资分析是一门操作性很强的学科，所以本书的内容不仅仅局限于它的理论介绍，更重要的是提供了很多的实际分析方法，并配以丰富的案例及阅读资料，以帮助读者更好地体会和学习。

本书由谭善勇、葛晶、周勇、王江梅、魏旭、陈崇共同编写。

谭善勇构思写作提纲，并负责对全书进行统稿和定稿。

具体编写分工为：第1章、第5章~第10章、第12章由谭善勇、葛晶编写；第2章、第4章由谭善勇、周勇、陈崇编写；第3章由王江梅编写；第11章由谭善勇、魏旭、葛晶编写。

房地产投资分析涉及的学科非常广泛，包括了房地产经济学、投资学、会计学、金融学、工程经济学、策划学、市场营销学以及建筑学等诸多学科，把握起来难度很大。

因此，尽管我们编写前集中学习了建设部的《房地产开发项目经济评价方法》以及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），编写过程中又参阅了大量的文献资料，但本书仍然会有一些不足甚至错误，恳请业内外专家和读者朋友给予批评指正。

<<房地产投资分析>>

内容概要

本书共分12章：房地产投资分析基础、房地产投资环境分析、房地产投资市场分析、房地产投资产品定位策划、房地产投资成本与税费估算、房地产投资收入估算、房地产投资财务指标与报表分析、房地产投资不确定性分析、房地产投资风险分析、房地产投资方案比选、房地产置业投资分析以及房地产投资可行性研究报告。

本书重点突出、特色鲜明，强调理论与实践、定性分析与定量分析相结合，特别是把Excel软件与房地产投资分析结合起来。

为便于教学和自学方便，全书各章均配有一定数量的思考题和练习题。

本书可作为应用型本科及高职高专房地产类专业教材，也可作为房地产经营与估价、工程经济、技术经济、投资经济、工商管理、会计学等专业的教材或参考书。

<<房地产投资分析>>

书籍目录

前言

第1章 房地产投资分析基础

- 1.1 房地产投资分析的内容与任务
- 1.2 房地产开发投资项目周期、建设工期和计算期
- 1.3 现金流量与资金的时间价值

小结

思考题

练习题

第2章 房地产投资环境分析

- 2.1 投资环境与房地产投资环境分析
- 2.2 房地产投资环境要素分析
- 2.3 房地产投资环境的评价

小结

思考题

练习题

第3章 房地产投资市场分析

- 3.1 房地产投资市场分析基本问题
- 3.2 房地产投资市场分析的要点与方法
- 3.3 常见类型房地产投资市场分析

小结

思考题

练习题

第4章 房地产投资产品定位策划

- 4.1 房地产投资分析策划
- 4.2 房地产开发产品定位基本原理
- 4.3 房地产开发产品定位要点

小结

思考题

练习题

第5章 房地产投资成本与税费估算

- 5.1 房地产投资与成本的构成
- 5.2 房地产投资成本费用估算
- 5.3 房地产开发投资项目税费估算

小结

思考题

练习题

第6章 房地产投资收入估算

- 6.1 房地产投资收入估算原理
- 6.2 租售收入的估算
- 6.3 转售收入及其他收入的估算

小结

思考题

练习题

第7章 房地产投资财务指标与报表分析

- 7.1 房地产投资财务分析

<<房地产投资分析>>

7.2 财务静态盈利指标与利润表的编制与分析

7.3 财务动态盈利指标与现金流量表的编制与分析

7.4 其他会计报表的编制与分析

小结

思考题

第8章 房地产投资不确定性分析

8.1 房地产投资不确定性与不确定因素分析

8.2 房地产投资盈亏平衡分析

8.3 房地产投资敏感性分析

小结

思考题

练习题

第9章 房地产投资风险分析

9.1 房地产投资风险及其度量

9.2 房地产投资风险的概率分析

9.3 房地产投资风险的防范与控制

小结

思考题

练习题

第10章 房地产投资方案比选

10.1 房地产投资方案比选原理

10.2 房地产投资不同类型方案比选

10.3 房地产投资方案的比选决策

小结

思考题

练习题

第11章 房地产置业投资分析

11.1 房地产置业投资分析原理

11.2 不同类型房地产置业投资财务分析

11.3 房地产置业投资策略分析

小结

思考题

练习题

第12章 房地产投资可行性研究报告

12.1 房地产投资可行性研究报告的结构

12.2 房地产投资可行性研究报告的编写与审读

12.3 房地产开发经营投资分析报告示例

小结

思考题

练习题

附录 常用Excel函数简介

参考文献

<<房地产投资分析>>

章节摘录

第1章 房地产投资分析基础 1.2 房地产开发投资项目周期、建设工期和计算期 1.2.1 房地产开发投资项目周期

一般认为，项目从起始到结束的完整循环过程，称之为项目周期。

项目周期不仅包含按时序展开的各个阶段，同时也是一个循环的过程。

项目后评价的评价结果反馈到后续项目中去，使后评价成为新项目的开端。

在项目周期循环往复的过程中，管理和投资咨询人员可以不断总结经验教训，提高投资决策水平。

房地产开发投资项目周期是指在进行房地产开发时，将资金运用到从找地开始，经过立项、规划设计、施工、竣工，到销售完毕，甚至到经营的整个过程。

因此，房地产开发投资项目周期一般包括投资前期、投资实施期以及营销期或经营期。

1.投资前期 房地产开发投资前期又称为投资准备期，是指从投资项目设想到项目投资实施前的一段时间，具体包括投资机会研究、投资项目建议、项目可行性研究、项目评估与决策等阶段。该阶段的核心是对房地产投资项目进行论证与评价。

投资与否、投资规模、投资方案以及资金筹措方案选择等要在这一阶段完成。

(1) 投资机会研究。

投资机会研究主要是看能否投资，将投资意向变为投资建议。

投资机会研究相当粗略，主要依靠笼统的估计。

该阶段研究费用一般占总投资的0.2%~0.8%，需要时间大致为1~3个月。

(2) 投资项目建议。

经投资机会选择的项目，需要投资项目建议书阐明。

项目建议书的核心是申述提出项目的理由及其主要依据，作为项目申请立项的重要依据。

(3) 投资项目可行性研究。

投资项目建议书被批准后，即可进入项目的初步可行性研究阶段，进一步对项目建设的可能与潜在效益进行论证分析，作出是否投资以及是否有进行详细可行性研究的必要等决定。

初步可行性研究阶段所需费用约占总投资的0.25%~1.5%。

经过初步可行性研究阶段后，如果需要，就进入详细可行性研究阶段。

其所需的费用，小型项目约占总投资的1.0%~3.0%，大型复杂项目约占总投资的0.2%~1.0%。

现实中，房地产投资项目可行性研究阶段需要时间大致为1~3个月。

(4) 项目评估与决策。

根据有关规定，大中型建设项目、限额以上的更新改造项目以及一些重要的小型 and 限额以下的生产经营性项目，必须经国家计委或地方计委委托有资格的咨询评估单位就项目的可行性研究报告进行评估论证。

未经评估的建设项目，任何单位不准审批，也不准组织建设。

.....

<<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>