

## <<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：9787563809325

10位ISBN编号：7563809325

出版时间：2004-9

出版时间：首都经济贸易大学出版社

作者：俞明轩

页数：314

字数：388000

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，是一种稀缺的资源、重要的生产要素（如土地、厂房）和基本的生活资料（如住宅），是一种人们十分重视、十分珍惜的财产。

在市场经济中，房地产还是一种商品，成为良好的投资对象。

随着经济的发展、社会的进步和人口的增长，人们对房地产的需求会日益增加。

由房地产开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济的一个重要产业，并已经成为国民经济的支柱产业。

房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。

说其古老，是早在3000多年前的青铜器铭文中，就有关于田地交换和买卖的记载。

100多年前，在上海，近代房地产业开始得到迅速发展。

说其年轻，是所有这些以旧制度为基础的房地产业，随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。

本应以新制度的新型房地产业取而代之，却由于理论和认识上的禁锢，迟迟未能实现。

直至20世纪80年代，在改革开放的背景下，随着推行房屋商品化政策，改革住房制度和土地使用制度，现代房地产业在我国才开始兴起。

## <<房地产投资分析>>

### 内容概要

本书系统介绍了房地产投资分析的相关知识。

全书共九章，分别就房地产投资分析的目标、特点、经济效益分析、经济评价指标、不确定性分析、风险分析、可行性研究、投资决策等问题进行了系统讲述，书中最后以具体案例加以说明。

本书作者长期从事房地产投资分析方面的教学和科研，全书观点新颖，内容充实，实用性很强。

本书既可作为大专院校房地产专业的教材，也可供房地产从业人员参考使用。

## <<房地产投资分析>>

### 作者简介

俞明轩，1985年考入同济大学，1993年和1997年先后在中国人民大学获经济学硕士和博士学位。曾赴香港理工大学建筑及房地产学系访问进修，在北京大学博士后流动站从事科研工作两年。中华建设管理研究会常务理事、全国注册资产评估师后续教育教材编审委员会委员、全国高等教育自

## <<房地产投资分析>>

### 书籍目录

第一章 绪论 第一节 投资价值与市场价值 第二节 房地产的概念 第三节 房地产投资概述 第四节 我国房地产投资现状 第五节 房地产投资分析概述第二章 房地产投资基本原理 第一节 投资要素原理 第二节 边际成本及规模收益理论 第三节 资本资产定价模型 第四节 贝叶斯定理和风险测定 第五节 风险-收益及风险-效用原理第三章 房地产投资市场 第一节 房地产市场概述 第二节 房地产市场供求 第三节 房地产价格第四章 房地产交易 第一节 房地产交易概述 第二节 房地产交易的形式 第三节 商品房销售 第四节 房地产权属登记 第五节 土地使用权出让第五章 房地产投资环境 第一节 房地产投资环境概述 第二节 层次分析法 第三节 房地产投资环境分析案例 附录 全国新增建设用地土地有偿使用费征收等别划分第六章 资金的时间价值 第一节 概述 第二节 现值与终值 第三节 年金 第四节 梯度 第五节 名义利率与实际利率 第六节 复利计息系数表 第七节 应用举例第七章 房地产投资经济评价 第一节 房地产投资经济评价概述 第二节 房地产投资静态分析 第三节 房地产投资动态分析第八章 房地产投资不确定性分析 第一节 不确定性分析概述 第二节 盈亏平衡分析 第三节 敏感性分析 第四节 概率分析第九章 房地产投资风险分析 第一节 房地产投资风险概述 第二节 房地产投资风险因素 第三节 房地产投资组合风险第十章 房地产投资税费第十一章 房地产投资可行性研究第十二章 房地产投资决策第十三章 房地产投资可行性研究案例参考文献后记

## &lt;&lt;房地产投资分析&gt;&gt;

## 章节摘录

第二章 房地产投资基本原理 第二节 边际成本及规模收益理论 二、规模收益理论  
规模收益理论是描述投入与收益之间关系规律的理论。

西方经济学认为,根据一种可变投入的生产函数,可以得出边际产品递减规律。

即在其他投入固定不变的情况下,随着一种可变投入的增加,总产品的增量即边际产品在超过某一点之后就开始递减。

做观经济学根据上述关系将生产分为三个阶段。

第一阶段是收益递增阶段,第二阶段是收益递减阶段,第三阶段是负收益阶段。

在第一阶段,每增加一个单位的可变投入都能提高平均产量,因而边际产量高于平均产量。

这表明,和可变投入相比,不变投入太多,很不经济。

在这一阶段,增加产量是有利的。

有理性的投资商不会停留在这一阶段内的任何产量上,他必定会增加可变投入,扩大产量。

第二阶段的起点是边际产量等于平均产量的那一点,第二阶段的起点是边际产量等于零的那一点。

有理性的投资商总会在从可变投入的平均产量最大值到边际产量为零值的区间中进行选择。

在第三阶段,可变投入的边际产量为负值。

这时,每减少一个单位的可变投入都能提高总产量。

这表明,和可变投入相比,不变投入太少,很不经济。

在这一阶段,减少可变投入是有利的。

有理性的投资商不会停留在这一阶段内的任何产量上,他必定会减少可变投入。

由此可见,第二阶段是投资商的投资范围。

但是,在第二阶段的产量中,投资商究竟选择哪一点即选择哪一产量进行投资,不仅取决于生产函数,还取决于成本函数。

<<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>