

<<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：9787122080226

10位ISBN编号：7122080226

出版时间：2010-6

出版时间：化学工业出版社

作者：冯力，陈丽 主编

页数：180

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

随着我国社会经济的不断发展、城市化进程的不断加快，房地产产业已成为国民经济发展的支柱型产业。

行业发展离不开人才支撑，房地产产业发展的正规化、理性化对从事房地产工作的人员提出了更高的要求。

它需要房地产投资者拥有较强的经济实力、敏锐的市场洞察力、强大的投资魄力，更需要其拥有良好的专业知识储备。

近年来，我国蓬勃发展的高等职业教育，为房地产行业提供了大量高素质技能型专门人才，在一定程度上满足了房地产业对人才数量的需求。

高等职业教育不同于普通的高等教育，它是高等教育发展中的新类型，肩负着培养面向生产、建设、服务和管理第一线需要的高技能人才的使命，因此其人才培养模式与传统高等教育有较大差别。

教育部教高[2006]16号文件《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》要求高职教育“要积极推进与生产劳动和社会实践相结合的学习模式，把工学结合作为高等职业教育人才培养模式改革的重要切入点，带动专业调整与建设，引导课程设置、教学内容和教学方法改革”。

根据文件精神高职房地产专业人才培养模式应从传统的以知识、理论教学为重点转变为以教学过程的实践性、开放性和职业性为重点，实训、实习应成为课堂教学的关键环节。

本书在编写过程中牢牢把握高职教育人才的培养模式，紧扣目前房地产产业发展的现状和特点，在做到“理论够用”的同时，围绕房地产投资分析的过程与工作进行布局安排，重点培养学生房地产项目策划能力与项目决策能力。

从而，本教材形成以下几个特点。

理论适度，强调实用性。

案例资料多，配合课堂教学。

章节思考题、习题针对性强，便于培养学生实际操作能力。

房地产投资分析涉及的学科知识非常广泛，包括经济学、投资学、会计学、金融学、工程经济学、房地产策划、市场营销及建筑学知识。

本课程应设置在上述基础知识课程之后，教学过程中以案例、资料和行业热点为导向，增强学生对知识的接受程度。

<<房地产投资分析>>

内容概要

本书主要内容包括房地产投资分析的基本知识、房地产投资环境及市场分析、房地产筹资与融资、房地产开发项目投资估算、房地产开发项目财务评价、不确定性分析与风险分析、房地产开发项目投资分析报告。

本书重点突出、特色鲜明，全书强调政策性、专业性和实践性的结合，以训练学生房地产项目策划能力与项目决策能力为目标。

为配合课堂教学，本书在章节中配有大量案例资料，章节后配有思考题、习题、案例分析训练和技能训练。

本书可作为高职高专房地产类专业及相关专业教材，也可作为成人教育土建类及相关专业的教材，还可供从事建筑工程等技术工作的人员及房地产投资者参考。

<<房地产投资分析>>

书籍目录

第一章 房地产投资分析概述 第一节 房地产投资 一、投资概述 二、房地产概述 三、房地产投资概述 第二节 房地产投资分析 一、房地产投资分析概述 二、房地产投资分析的必要性 三、房地产投资分析的作用 小结 能力训练题 第二章 房地产投资分析基本知识 第一节 资金的时间价值及其计算 一、资金时间价值的含义 二、资金时间价值的计算 第二节 资金的等值计算 一、资金等值的相关概念 二、资金等值的计算 三、资金等值计算公式汇总表及注意事项 第三节 现金流量与现金流量图 一、现金流量的相关概念 二、现金流量图及其绘制 小结 能力训练题 第三章 房地产投资环境及市场分析 第一节 房地产投资环境分析 一、投资环境的含义及其特征 二、房地产投资环境要素分析 三、房地产投资环境分析方法 第二节 房地产投资市场分析 一、房地产投资市场分析的含义 二、房地产市场分析的作用 三、房地产市场分析的主要内容 小结 能力训练题 第四章 房地产筹资与融资 第一节 房地产企业资金筹集的方式 一、直接融资 二、间接融资 三、权益融资 四、债务融资 第二节 常见的房地产融资方式介绍 一、房地产信贷 二、证券融资 三、房地产信托 四、房地产抵押贷款证券化 五、房地产基金 六、其他方式 第三节 房地产项目融资 一、房地产融资方案 二、金融机构对项目贷款的审查 小结 能力训练题 第五章 房地产开发项目投资估算 第一节 房地产投资与成本构成 第二节 房地产开发项目投资与成本费用估算 一、房地产开发项目投资与成本费用估算的依据与要求 二、房地产开发项目投资与成本估算 第三节 房地产开发项目收入估算 一、租售方案 二、租售价格 三、租售收入 四、自营收入 第四节 房地产开发项目税金估算 一、营业税金及附加 二、土地使用税 三、房产税 四、土地增值税 小结 能力训练题 第六章 房地产开发项目财务评价 第一节 财务评价基本概念和评价指标的确定 一、财务评价的基本概念 二、财务评价指标的确定 第二节 房地产开发项目财务报表的编制 一、辅助报表的编制 二、基本报表的编制 三、报表之间的关系与编制要求 第三节 房地产开发项目财务评价方法 一、静态财务评价指标分析 二、动态财务评价指标分析 小结 能力训练题 第七章 不确定性分析与风险分析 第八章 房地产开发项目投资分析报告附录 参考文献

<<房地产投资分析>>

章节摘录

插图：一方面，随着时间的推移，资金的价值会增加，这种现象叫资金增值。在市场经济条件下，资金伴随着生产与交换的进行不断运动，生产与交换活动会给投资者带来利润，表现为资金的增值。

从投资者的角度来看，资金的增值特性使其具有时间价值。

另一方面，资金一旦用于投资，就不能用于即期消费。

牺牲即期消费是为了能在将来得到更多的消费，个人储蓄的动机和国家积累的目的都是如此。

从消费者的角度来看，资金的时间价值体现为放弃即期消费的损失所应得到的补偿。

资金时间价值的特性主要表现在以下几个方面。

资金的时间价值与资金的运动过程紧密相关。

如果资金只是作为储藏物品保存起来，那么无论经过多长时间，它都不会增值，仍与原数量相等（从时间价值的角度看，反而会贬值）。

也就是资金本身并不会增值，只有一旦投入某种运动过程，比如投入生产领域，或者存入银行（间接投资活动），才会带来增值。

因此资金的时间价值离不开相关的运动过程。

资金的时间价值与一定的时间点密切相关。

资金投入生产运动的时间点不同，即时机不同，所带来的时间价值的大小便不同。

因为在不同的时间点上意味着所参与的生产运动过程的环境不同，其结果会产生不同的报酬，因而资金时间价值与其所处的时间点有关。

所以不同时间点上的资金具有不同的价值。

资金的时间价值与资金的周转率有着直接的关系。

资金每经过一个运动回合，就会产生相应的增值部分，所以在相同的时间段内，资金的时间价值随周转次数的增加而增加。

资金的时间价值与一定的风险有关。

资金的时间价值也可以这样理解：如果资金作为储藏品和作为一种稀有资源投入生产运动过程具有同样的价值，由于作为储藏品更安全，更方便使用，就不会有资金投入生产领域和流通领域，正是由于生产领域和流通领域存在较大的风险，所以对于资金投入者来说，只有给予其资金足够的报酬，他才会心甘情愿地把资金投入该领域。

因此，资金时间价值的大小与风险成正比关系，风险越大，资金的时间价值也越大。

资金的时间价值是一种客观存在。

企业经营的一项基本原则就是充分利用资金的时间价值并最大限度地获取其时间价值，这就是加速资金周转、早日回收资金并不断获取高利润的投资动力，而任何积压资金或闲置资金不用，就是白白地损失了资金的时间价值。

所以一个成功的企业，除了留有必要的流动资金外，手头一般是没有闲置资金的。

一个兴旺的企业，其富有决不应当表现在其有多少现金上，在这一点上它与小农经济绝不相同。

因此资金时间价值是一种客观存在，而它的时间价值能否较好地表现出来，则与该资金的使用者如何恰当地使用有着直接关系。

资金时间价值的大小，取决于多方面的因素。

从投资的角度来看主要有：投资利润率，即单位投资所能取得的利润；通货膨胀率，即对因货币贬值造成的损失所应得到的补偿；风险因素，即对因风险可能带来的损失所应获得的补偿。

在技术经济分析中，对资金时间价值的计算方法与银行利息的计算方法相同。

实际上，银行利息也是一种资金时间价值的表现方式，利率是资金时间价值的一种标志。

<<房地产投资分析>>

编辑推荐

《房地产投资分析》：高职高专规划教材

<<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>