

<<房地产投资与管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资与管理>>

13位ISBN编号：9787307041158

10位ISBN编号：7307041154

出版时间：2004-3

出版时间：武汉大学出版社

作者：范如国

页数：331

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>

<<房地产投资与管理>>

内容概要

本书共分为十章，第一章主要介绍了房地产与房地产市场的概念、特征、种类、结构，房地产市场的需求与供给及其影响因素；第二章主要介绍投资及房地产投资的含义、要素、分类、特点、运动过程；第三章主要介绍房地产项目投资资金筹措的方式，房地产金融及筹资决策，第四章主要介绍了房地产项目投资的环境分析；第五章主要介绍了房地产投资的预测与决策的主要方法；第六章主要介绍了房地产项目投资的财务评价、国民经济评价和社会评价的主要内容；第九章主要介绍了房地产项目投资估算的主要内容，第十章主要介绍了房地产投资经营与客理的主要内容，包括房地产开发经营管理、工程建设管理、房地产交易管理、房地产中介管理和物业管理。

<<房地产投资与管理>>

书籍目录

前言第一章 房地产与房地产市场 第一节 房地产及其种类 第二节 房地产市场的供给与需求 第三节 我国房地产的发展历程第二章 房地产项目投资 第一节 投资概述 第二节 房地产投资概论 第三节 房地产市场投资的作用第三章 房地产项目投资资金筹措 第一节 资金筹措概述 第二节 房地产金融 第三节 房地产投资资金筹措 第四节 资金成本与筹资决策第四章 房地产项目投资环境分析 第一节 投资环境概述 第二节 房地产项目投资环境要素 第三节 房地产项目投资环境评价第五章 房地产投资预测与决策 第一节 决策及其分类 第二节 房地产市场调查与预测 第三节 房地产投资决策第六章 房地产项目投资风险分析 第一节 房地产投资风险概述 第二节 房地产投资风险分析方法 第三节 房地产投资风险的防范与控制第七章 房地产投资组合理论 第一节 房地产投资组合概述 第二节 房地产投资组合模型 第三节 房地产投资组合风险与收益第八章 房地产项目投资评价 第一节 房地产投资评价概述 第二节 房地产投资财务评价 第三节 房地产投资国民经济评价 第四节 房地产投资社会评价第九章 房地产项目投资估算 第一节 建设投资构成与估算 第二节 房地产项目投资成本的构成与估算 第三节 房地产项目经营税费 第四节 投资估算指标第十章 房地产投资经营与管理 第一节 房地产开发经营管理 第二节 规划设计与工程建设管理 第三节 房地产交易管理 第四节 房地产中介服务管理 第五节 物业管理参考文献

章节摘录

第二节 房地产金融 房地产金融是为房地产投资提供资金的筹集、融通和清算等服务的金融行业，它随着房地产投资的发展而发展。

今天。

房地产投资由于其投资规模大，投资周期长，已经离不开房地产金融的支持和帮助。

一、房地产金融概述 (一) 房地产金融的概念及特点 金融是指以银行为中心的各种形式的信用活动以及在信用基础上组织起来的货币流通。

与房地产相联系的房地产金融。

则是指以房地产为特定对象，围绕着房地产的开发、经营和消费中的筹资、融资、清算等各种活动，提供相应服务的金融行为。

房地产金融是伴随着房地产投资的发展而形成的，是以银行为中心的各种各样形式的信用活动以及在信用基础上组织起来的货币流通在房地产领域的运用。

房地产金融具有以下特点： 1. 房地产金融对象的专门化具有较强的针对性。

房地产金融是金融分工深化的产物，它是以房地产为对象的融资活动。

由于房地产的位置的固定性、使用的长期性、产权的复杂性，使得金融活动分工细化，专门服务于房地产业，从而形成了特定的房地产金融领域。

它的各项业务都是以房地产为对象，其服务对象是房地产开发企业、房地产商品的购买者以及与房地产开发经营有关的单位，如建筑企业、安装企业、建材企业等。

这种针对性的服务有： (1) 建立相对独立的专门金融机构，为进行房地产金融活动建立专门的金融机构或在其他金融机构中设立房地产信贷部。

这是许多国家的普遍做法，一方面制定各种政策，采取许多措施把资金积累起来，另一方面保证资金专款专用。

如美国把绝大部分的房地产资金集中于国家设立的住宅储蓄贷款银行进行管理。

这种方法的形式有建立房地产信贷机构、房地产保险机构、房地产信托机构等。

(2) 开发出服务于房地产的专门金融工具。

如住房公积金、房地产证券、房地产开发贷款、房地产消费贷款、房地产抵押贷款等，为房地产融资活动提供手段。

(3) 形成一个独特的房地产金融市场，以满足房地产金融商品交易化的需要。

房地产金融市场是指以各种房地产金融工具为对象而发生的交易，是金融市场的重要组成部分，各市场主体通过交易各种各样的金融产品，将金融业和房地产业有机地结合在一起。

(4) 金融活动的大量化和日常化。

我国每年发生的近4000亿元的房地产投资，面积超过亿平方米的房地产交易，客观上要求房地产金融专门化，而这种活动的频繁性、日常化又为这种金融的经常性奠定了基础。

2. 房地产金融的长期性。

这是由房地产开发经营周期长、价值高、投资巨大的特点决定的。

房地产的使用年限一般都在50年以上，房地产商品的简单再生产的价值补偿，是在规定的使用年限中通过固定资产折旧的逐步提取来实现的，其再生产所需的资金要经过一个相当长的积累过程。

从城市居民个人购房来看，由于房地产商品的价值高，居民个人购建房地产的资金积累也要经过一个相当长的过程。

另外，由于房地产开发的周期长，而且在开发周期内，资金一般都只有投入，不能收回，所以资金的占用时间长。

因此无论是从房地产资金的积累还是使用来看，房地产金融都具有长期的特点。

3. 房地产金融中融资标的的二元性。

由房地产的不动产性质决定，房地产的融资活动明显地存在着实物标的和产权标的的二元特征。

房地产的融资活动，可以用实在的房屋、土地作为标的，建立融资信用关系；也可以用虚拟的产权作为标的来构建信用关系，也就是说融资主体既可以用实物方式进行融资，也可以用虚拟资产的形式，

<<房地产投资与管理>>

现实地占有、使用房地产，以房地产的各项产权作为标的来实现融资的目的。

4. 房地产金融的服务性强。

从金融的功能来看，金融业是服务性行业。

就房地产金融而言，这种服务性，主要体现在三个方面：为房地产筹集资金服务；为房地产融通资金服务；为房地产开发经营和消费实行低息贷款、房地产贷款，特别是国家提供居民购房低息贷款，能在一定时期内鼓励居民个人购建住房以及为特定的人员提供住房资助。

它还为房地产投资提供结算、中介服务等。

5. 房地产金融的复杂性。

房地产金融既不同于一般的金融，又不同于房地产开发经营机构，它是社会金融和房地产业的结合点，是社会货币信用融通与房地产实体运动的纽带。

此外，房地产金融有自己的运行机制、业务特点和管理方式，具有较强的政策性，与国家的金融政策和房地产业政策紧密相关，这些特点决定了房地产金融的复杂性。

(二) 房地产金融与房地产投资的关系 房地产投资所需占用的资金量往往非常大，这么大的资金需求，仅靠投资者自由资金的投入远远不够。

而且，没有房地产金融对房地产流通和消费过程进行支持，房地产投资很难实现良性循环，房地产投资将面临投入资金回收期长和再生产连续性要求的矛盾。

房地产金融对房地产投资的作用主要有： 1. 为房地产投资的顺利进行提供保证 房地产金融的首要职能就是为房地产投资筹集资金。

随着人民生活水平的提高，对住房的要求也越来越高，但是，房地产投资者的自有资金来源往往有限，这时房地产金融可以利用其金融机构，吸收企业和居民手中的闲散资金，在同行业间、不同城市或地区进行融资活动，将短期、小额资金转化为大额、长期资金，作为房地产信贷资金的来源用于房地产投资，这样可以解决房地产投资资金的供求矛盾。

房地产金融还通过开办建房贷款、房地产抵押贷款、房地产开发贷款和房地产经营贷款等多种融资方式来支持房地产投资、经营或买卖住房等经济活动，在房地产开发、交换、消费过程中发挥着桥梁和纽带作用，保证房地产资金的循环和周转，进一步为房地产投资过程的顺利进行提供保证。

2. 为房地产投资提供服务 (1) 为房地产投资提供结算服务。

结算业务是货币资金的收付业务，它由现金结算和转账结算两种形式组成。

在房地产投资活动中，资金和商品的交易巨大而且频繁，房地产金融提供结算服务为这些交易的顺利进行提供了重要的保证。

随着房地产投资规模的不断扩大，各种交易量会日益扩大，房地产金融提供的日益灵活的结算服务为提高房地产投资的效率创造了条件。

(2) 为房地产投资提供中介服务。

由于金融机构联系面广、综合性强、信息灵通、机构遍及各地，金融机构在为房地产投资融通资金的同时，还为其提供广泛的中介服务。

它可以为投资者提供市场需求信息，为供需双方牵线搭桥，对投资项目进行评估和可行性论证、协助投资者进行经营等。

这些中介服务具体有：为房地产投资办理房地产产业政策、生产经营管理、工程经济分析、信用分析等多方面的服务。

3. 为房地产投资分散风险，提高房地产资金效益 房地产业是高风险与高报酬并存的行业，

资金占用量大、周期长，如果遇到不利因素，很容易就会因资金周转不灵而陷入困境。

金融机构可以通过提供抵押贷款、保险、购进商品房等措施，防止房价大跌，从而分散风险。

金融机构在介入房地产业的同时，出于自身利益的考虑，会为房地产投资提供上述服务，积极协助房地产投资者加强财务管理，提高资金的效益。

.....

<<房地产投资与管理>>

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>