

项目七

房地产投资理财

目 录

任务一 认识房地产投资.....	3
任务二 分析与选择房地产投资.....	11
任务三 房地产理财规划.....	25

- 1.了解房地产投资的相关知识
- 2.了解个人住房规划

1.正确评估房地产投资价值

2.编制住房规划

P127 【广州市天河区房价趋势】

— 房地产概述

可开发的土地上以及地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托物质实体上的权益。

(一) 房地产的特性

固定性

耐久性

稀缺性

异质性

权益可分割性

保值增值性

投资消费双重属性

— 房地产概述

(一) 房地产的特性

(二) 房地产的分类

1.按高度划分

1	低层	1~3层
2	多层	4~6层
3	小高层	7~12层
4	高层	13~24层
5	超高层	24层以上

— 房地产概述

(一) 房地产的特性

(二) 房地产的分类

1.按高度分类

2.按工程进度分类：期房和现房

3.按使用功能分类

1	居住类	普通住宅 高档住宅 简易住宅
2	商业类	商店 旅馆 写字楼 餐馆 游艺场馆
3	工业类	厂房 厂区其他房地产 仓库等
4	其他用途	上述以外的其他房地产

二 房地产理财

(一)

房地产理财的概念

消费

投资

(二)

理财方式

直接购房

现金或分期购买，可住可租可售

以租代购

未拥有房产，先租住，直到资金充足后购买

以租养贷

拥有房产，并以出租收入支付房贷

房地产信托基金

以房地产为投资方向的信托基金

房地产企业股票

二 房地产理财

(一) 房地产理财的概念

(二) 理财方式

(三) 房地产理财的优缺点

优点

- 1.收益性
- 2.可作抵押品
- 3.抵御通胀

缺点

- 1.流动性较差
- 2.投资金额比较大
- 3.投资回收期较长
- 4.风险较高

— 房地产价格构成及影响因素

(一) 房地产价格构成的基本要素

1.土地

2.建筑成本

3.税费

4.利润

一 房地产价格构成及影响因素

(一) 房地产价格构成的基本要素

(二) 房地产价格构成的其他要素

1.房屋装修费

2.建筑地段、楼层和朝向

3.房屋的折旧和完好程度

二 价格影响因素

(一) 政策因素

土地制度

住房制度

城市规划

税收政策

市政管理

二 价格影响因素

(一) 政策因素

(二) 社会因素

社会治安

法律意识

人口因素

风俗习惯

二 价格影响因素

(一) 政策因素

(二) 社会因素

(三) 经济因素

供求状况

物价水平

利率水平

二 价格影响因素

(一) 政策因素

(二) 社会因素

(三) 经济因素

(四) 自然因素

居住
:

周围环境

交通状况

市中心远近

商用
:

繁荣程度

临街状况

二 价格影响因素

(五) 其他因素

住房质量

房型设计

相关配套

(一) 政策因素

(二) 社会因素

(三) 经济因素

(四) 自然因素

二 价格影响因素

(一) 政策因素

(二) 社会因素

(三) 经济因素

(四) 自然因素

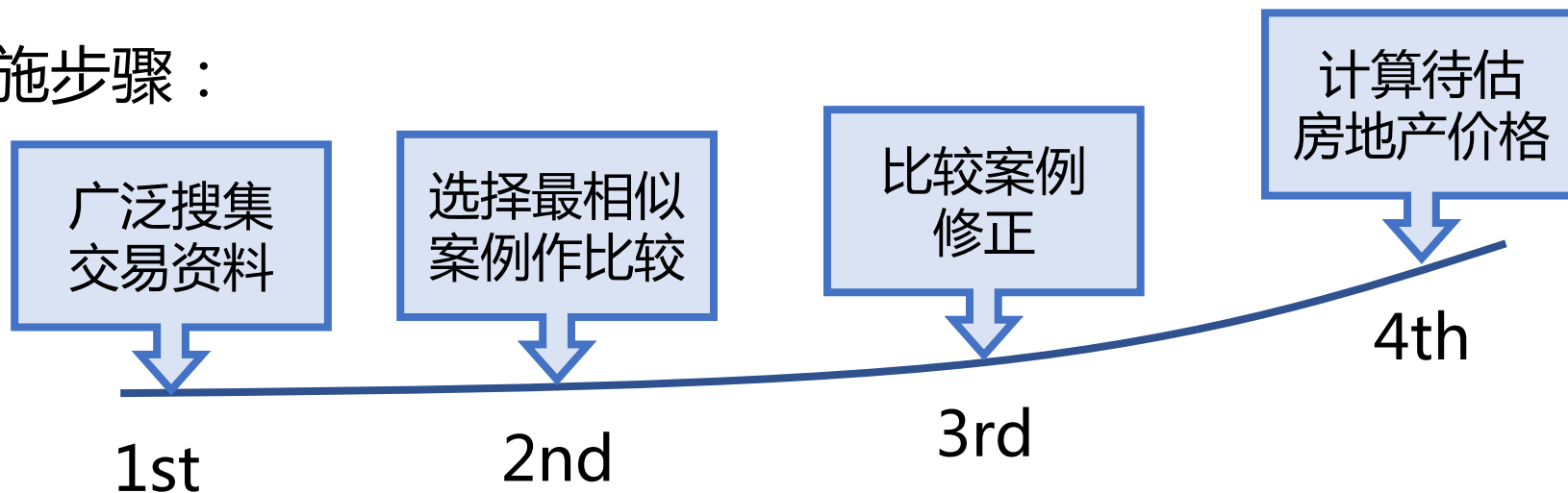
(五) 其他因素

三 房地产估价

(一) 市场比较法

适用：有较多可比案例且要求房地产市场比较发达、比较案例与待估房地产具有替代性的情况。

实施步骤：



三 房地产估价

(一) 成本估价法

重置成本，扣除待估房地产价值损耗，加地价后确定待估房地产价格的方法。

1.特征：完全性 现实性 客观性

2.适用范围

：

第一，市场较小，可比实例不多

第二，待估房地产特殊性太大，无法在市场找到适用案例

第三，抵押贷款 房地产拍卖“底价”和拆迁房地产补偿等特殊房地产估价等

三 房地产估价

(三) 收益法

通过预测房地产未来各年的正常纯收益，并利用适当的资本化率将这种预期收益折现求和，以求取待估房地产一定时点、一定产权状态下的价格的一种估价方法。

1.适用范围：公寓住宅 商业房地产 企业用房地产

2.局限性

第一，收益及资本化率的准确预测比较困难

第二，收益法不能对非收益性房地产和无形收益进行评估

三 房地产估价

(四)

假设开发法

指在求取具有开发潜力的土地的价格时，估计将其开发形成房地产可以实现的预期价格，然后扣除为建造和销售该房地产花费的必要成本费用以及合理利润，所得的剩余作为土地价格的方法。

三 房地产估价

(五)

长期趋势法

指依据某类房地产价格的历史资料和数据将其按时间顺序排列成序列，运用一定的数学方法，预测其价格的变化趋势，从而进行类推或延伸，做出对这类房地产价格在估价时间的推测与判断，估算出这类房地产的价格的方法。

三 房地产估价

(六) 路线价法

通过对面临特定街道而接近距离相等的市街土地设定标准度，求取在该尝试上数宗土地的平均单价，并附设于特定街道上，得到某一街道的路线价，然后据此路线价，再配合深度指数表和其他修正率表，用数学方法算出临街同一条街道的其他宗地地价。

计算公式

$$\text{地价} = \text{路线价} \times \text{深度指数} \times \text{土地面积} \pm \text{修正额}$$

P143 【案例7-6】

一 房地产投资规划的意义

房地产特点决定房地产投资规划必须细致精密制定，具体原因如下：

第一	目标重合，当前资金不足以购房
第二	对未来的收支变化未能充分预期，导致购房计划难以实现
第三	没有房产生涯规划的观念，只想一步到位
第四	没有事先规划房产投资现金流量，选择错误的贷款组合，导致资金流中断
第五	盲目投资房产，导致投资出现亏损或失败

二

租房与购房

(一)

决策分析

租房		购房	
优点	缺点	优点	缺点
灵活机动	福利少	获得房屋的产权	需要大笔首期投资
负担小	生活方式受限制	经济利益	流动性差
初始成本低	稳定性差	抵御通货膨胀	高昂生生活成本
		自由的生活方式	

二 租房与购房

(一) 租房与购房的选择

租房可变成本：
租房年成本 = 月租金 × 12 + 月租金 × 12 × 当年存款利率

购房可变成本：
购房年成本 = 贷款额 × 年贷款利率 + 首付款 × 当年存款利率

局限性：未考虑房租是否会调整、房价上涨潜力和利率高低

提示：房价看长适合购房；房价看跌适合租房

三

购房规划

(一)

衡量自己的负担能力

1.按月负担估算负担得起的房屋总价

:

首付款 = 目前年收入 × 负担比率上限 × 年金终值 + 目前净资产 × 复利终值

住房贷款 = 目前年收入 × 复利终值 × 负担比率上限 × 年金现值

总价 = 产值款 + 住房贷款

单价 = 总价 ÷ 住房需求面积

三

购房规划

(一)

衡量自己的负担能力

2.按想购买的房屋价格计算每月负担费用

:

欲购房屋总价 = 单价 × 住房需求面积

首付款部分 = 欲购房屋总价 × (1 - 按揭贷款成数比例)

贷款部分 = 欲购房屋总价 × 按揭贷款成数比例

每月摊还的贷款本息费用 = 贷款部分 ÷ 年金现值

三

购房规划

(一)

购房的各种税费

我国涉及购房交易的税费主要包括契稅、印花稅、个人所得税、增值稅、房屋所有权登記費、房屋買賣手續費、公證費、律師費、中介費等，具體視房屋買賣的具體情況並根據合同的約定或有關的法律规定來確定。

三

购房规划

(三)

换房规划

是否需要换房：家庭未来支付能力（首付款能力、还贷能力、支付装修费用等）

首付款 = 新房净值 - 旧房净值 = 单价 × 住房需求面积

= (新房总价 - 新房贷款) - (旧房总价 - 旧房贷款)

四 涉及税费

项目	税率/内容
增值税	购房时间不足2年，出售收入扣除购房成本乘以5%；2年含以上免征增值税（适用北上广深）
个人所得税	财产转让所得，收入扣除合理费用乘以20%
土地增值税	30%~60%四级累进税率，个人3~5减半征收，5年以上免征土地增值税
城市维护建设税和教育费附加	以实际缴纳的增值税的1%和3%计缴
印花税	买卖合同金额的0.05%

五 住房贷款

(一)

住房公积金贷款

(二)

个人住房抵押贷款

五 住房贷款

(一) 个人住房抵押贷款

(一) 住房公积金贷款

- 1.住房公积金的贷款申请流程（ P151 ）
- 2.住房公积金贷款条件
- 3.住房公积金贷款金额限制
- 4.住房公积金还款方式

五 住房贷款

(一)

住房公积金贷款

(二)

个人住房抵押贷款

1. 一次性还本付息 (P153)
2. 等额本金还款法
3. 等额本息还款法

五 住房贷款

(一)

住房公积金贷款

(二)

个人住房抵押贷款

4.个人住房组合贷款 (P155)

向缴存公积金的购房借款人同时发放个人住房公积金贷款和个人住房抵押贷款的一种贷款方式。

六 个人支付能力评估

目标和需求分析

- 1.分清影响目标和需求的因素的重要性
- 2.要具有前瞻性

动机分析

- 1.用于自己居住
- 2.用于出租获取收益
- 3.用于投机获利
- 4.用于减免税收

个人支付能力分析

- 1.个人净资产
- 2.个人综合支付能力评估