

房地产投资分析：基础数据分析估算

报告人&PPT制作：何恺

官方网站：何恺说

目 录



1、前言

2、房地产开发项目投资与成本分析估算

3、房地产开发项目收入分析估算

4、资金筹措分析

前言

通过市场分析将获取大量信息，这些信息包括**定性信息**与**定量信息**。这些基础数据既取决于项目**区位**条件，也取决于**市场**投资环境与市场状况。房地产开发项目的投资分析所需要的基础数据包括房地产开发项目投资与成本、房地产开发项目收入、资金筹措方式及额度等。

房地产开发项目投资与成本分析估算

房地产开发项目投资包括开发建设投资和经营资金。

开发建设投资是指在开发期内完成房地产产品开发建设所需投入的各项成本费用，主要包括：土地费用、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费、开发间接费、管理费用、财务费用、销售费用、开发期税费、其他费用及不可预见费等。

经营资金是指房地产开发企业用于日常经营的周转资金。

一般来说，项目建成开始运营时，**固定资产投资**将形成固定资产、流动资产、无形资产和递延资产。

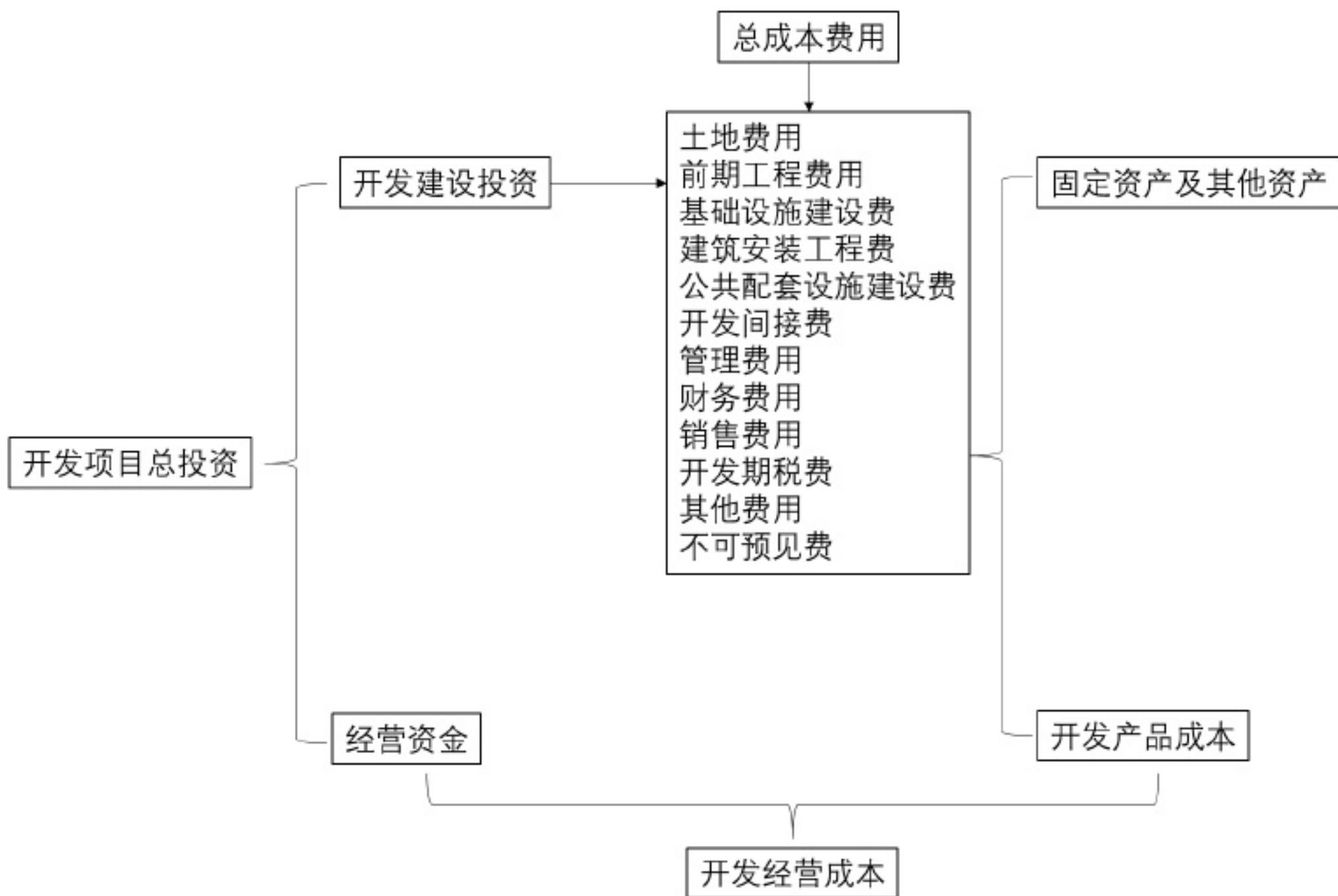
开发建设投资在开发建设过程中形成以出售或出租为目的的**开发产品成本**和以自营自用为目的的**固定资产及其他资产**。

房地产开发项目投资与成本分析估算

序号	项目	投资额	估算说明
1	开发建设投资		以下12项之和
1.1	土地费用		
1.2	前期工程费用		
1.3	基础设施建设费		
1.4	建筑安装工程费		
1.5	公共配套设施建设费		
1.6	开发间接费		
1.7	管理费用		
1.8	财务费用		
1.9	销售费用		
1.10	开发期税费		
1.11	其他费用		
1.12	不可预见费		
2	经营资金		
3	项目总投资		[3.1]+[3.2]
3.1	开发建设投资		[3.1.1]+[3.1.2]
3.1.1	开发产品成本		
3.1.2	固定资产投资		
3.2	经营资金		

房地产开发项目总投资估算表

房地产开发项目投资与成本分析估算



房地产开发项目总投资构成图

房地产开发项目投资与成本分析估算

房地产开发项目开发完成后，如果**存在自营部分**，则房地产开发项目投资与成本满足下列公式：

开发项目总投资 = 固定资产及其他资产 + 开发产品成本 + 经营资金

如果房地产开发项目开发完成后只有租售而**没有自营部分**，则房地产开发项目投资与成本满足下列公式：

开发项目总投资 = 开发建设投资 = 总成本费用 = 开发产品成本

房地产开发项目收入分析估算

一、租售方案

房地产项目应在项目策划方案的基础上，制定切实可行的**出售、出租、自营等计划**——租售方案。租售方案应遵守政府有关房地产租售和经营的规定，并与开发商的投资策略相结合。

二、价格确定

房地产开发企业给自己产品所定的价格，**成本是定价的下限，消费者对房地产价值的感受是定价的上限**，开发商综合考虑其他因素，在两个极端之间找到最适当的价格。

房地产开发项目收入分析估算

三、经营收入

1. 销售收入 = 可出售建筑面积 × 销售单价

2. 租金收入 = 可出租建筑面积 × 租金单价

不考虑空置率和出租率的租金收入叫做**潜在总收入**。

运营费用主要包括经营过程中发生的人员工资及办公费用、维护维修费、清洁保安费、保险费、房产税、管理费和折旧费等。

一般地，有：

潜在总收入 = 可出租面积 × 单位租金

实际总收入 = 潜在总收入 × (1 - 空置率) + 其他收入 = 潜在总收入 × 出租率 + 其他收入

净经营收入 = 实际总收入 - 运营费用

3. 自营收入

自营收入是指开发企业以完成后的房地产为其进行商业和服务业等经营活动的载体，通过综合性的自营方式得到的收入。

房地产开发项目收入分析估算

四、税费

税费是指国家和地方政府依据法律对有纳税义务的单位或个人征收的财政资金。**主要税种**包括：营业税、城市建设维护税、教育费附加、城镇土地使用税、房产税、企业所得税、土地增值税、契税及印花税等。

资金筹措分析

资金筹措分析，包括资金筹措计划与资金使用计划。

资金筹措计划，是指根据房地产项目对资金的需求以及投资、成本与费用的使用计划来安排资金来源和相应数量的过程。资金筹措计划**需要解决的问题**包括：筹资渠道选择、各渠道筹资比例、渠道风险分析、筹资成本控制。

资金来源渠道：主要有股本金、银行贷款、预售收入。利用预售款来筹资通常有条件，一般规定开发商投入的工程建设资金(不含土地费用)达到或超过地上物预计总投资的25%后，方可获得政府房地产管理部门颁发的预售许可证。其他融资渠道包括：承包商带资承包、合作开发、社会集资(发行股票、发行公司债券)、利用外资。

资金筹措分析

各渠道筹资比例：房地产投资项目资金使用计划应根据可能的项目施工进度与资金来源渠道进行编制。应考虑各种投资款项的付款特点，包括预收款、欠付款、预付定金、按工程形象进度结算付款对计划的影响。

渠道风险分析：工程承建单位选择上，选择资金实力雄厚的承建商，通过欠付款方式降低资金成本和现金流压力。根据工程形象进度安排结算付款也有效降低资金压力。

筹资成本控制：定期对采购目标的市场进行跟踪分析，对看涨的物资通过预付定金的方式锁定价格降低采购成本。

另外，在房地产项目可行性研究阶段，计算期可取年、半年、季度、月，资金使用计划应按期编制。



感谢聆听！

请老师和同学们批评指正