

# 房地产投资项目不确定性分析

- ❖ 房地产投资项目的不确定性概述
- ❖ 临界点分析
- ❖ 敏感性分析

(.....) 专业提供企管培训资料

## 7. 1 房地产投资项目的不确定性概述

### 7. 1. 1 房地产投资项目不确定性的含义

由于环境、条件及有关因素的变动和主观预测能力的局限，所确定的基础数据、基本指标和项目的经济效益结论，有时不符合评价者和决策者所作的某种确定的预测和估计，这种现象就称为不确定性。

# 7. 1 房地产投资项目的不确定性概述

## 7. 1. 2 房地产投资项目的主要不确定性因素

租售价格、土地费用、开发周期、建安工程费、融资成本、出租率、建筑面积和投资收益率等因素是主要的不确定性因素。投资分析有必要对上述因素或参数的变化对财务评价结果产生的影响进行深入研究，从而为房地产投资决策提供科学的依据。

# 7. 1 房地产投资项目的不确定性概述

## 7. 1. 3 房地产投资不确定性分析的作用

1. 不确定性分析可以帮助投资者做出正确的投资决策。
2. 不确定性分析可以预测投资项目的抗风险能力。

本书中，房地产投资项目的不确定性分析主要包括临

(.....) 专业提供企管培训资料

## 7. 2临界点分析

### 7. 2. 1临界点分析的含义

临界点，是房地产开发项目盈利与亏损的分界点，在这一点上，项目的收入与支出持平，净收入等于零。它是开发企业的销售收入扣除销售税金后与成本相等的经营状态，即边际利润等于固定成本时企业所处的既不盈利又不亏损的状态。

## 7. 2临界点分析

临界点分析是对房地产投资项目中的各变量进行综合分析的一种技术经济分析方法，临界点分析的目的在于确定投资活动的盈亏临界点，以及有关因素变动对盈亏临界点的影响等问题。

通过临界点分析，投资者可以判断投资项目对市场需求变化的适应能力、盈利能力和抗风险能力。它特别适用于先开发后出售的投资项目的经济评价。

# 7. 2临界点分析

## 7. 2. 2临界点分析的数学模型

### 1. 成本与业务量

房地产项目的开发经营成本与其他商品经营成本一样，按成本额与业务量的关系可分为固定成本与变动成本两类。固定成本是指在一定范围内不随业务数量的变化而变化的相对稳定的成本。变动成本是指那些随着业务数量的变化而变化的成本。

# 7. 2临界点分析

## 2. 临界点分析的数学模型

假设产量和销量相同，则：

利润=单位售价×销量 - 单位售价×销量×销售税率 - 单位变动成本×销量- 固定成本

=单位售价×销量×（1 - 销售税率）- 单位变动成本×销量 - 固定成本

设： $Z$ ：表示利润； $P$ ：表示单位售价； $Q$ ：表示产（销）量； $r$ ：表示销售税率； $C_v$ ：表示单位变动成本； $C_F$ ：表示固定成本；

则上述公式可表示为：

（.....） 专业提供企管培训资料

$$Z = PQ(1-r) - C_vQ - C_F$$

临界点分析可分为线性分析和非线性分析。



# 7. 2临界点分析

## 7. 2. 3线性分析

### 1. 线性分析的应用条件

- 1) 房地产产品的总销售收入和生产总成本是房地产开发面积（或产品产量）的线性函数；
- 2) 房地产产品的生产量和销售量相等，即开发的房地产能全部销售出去；
- 3) 房地产产品的固定成本和单位租售价格在产品租售期间保持不变；
- 4) 同时开发几种不同类型的房地产产品时，应将其组合折算成一种产品；
- 5) 计算所使用的各种数据是正常生产年度的数据。

## 7. 2临界点分析

利用临界点分析的数学模型

$$Z = PQ(1 - r) - C_V Q - C_F$$

我们知道，它含有相互联系的6个变量，给定其中5个，便可求出另一个变量的值。所以，公式经过变形，可以分别求出 $Z$ 、 $Q$ 、 $P$ 、 $C_V$ 、 $C_F$ 。

## 7. 2临界点分析

3. 线性分析的应用

4. 临界点分析的图解法

将销量、成本、利润之间的关系反映在直角坐标系中，即形成临界点分析的图解法。

(.....) 专业提供企管培训资料

## 7. 2临界点分析

绘制临界点分析图，可按下列步骤进行：

- 1) 选定直角坐标系，以收入和成本为纵轴，产量或销售量为横轴。
- 2) 在纵轴上找出固定成本数值，以此为起点，绘制一条与横轴平行的固定成本线。
- 3) 以固定成本线的起始点为起点，以单位变动成本为斜率，绘制总成本线。
- 4) 以坐标原点为起点，以单价为斜率，绘制销售收入线。

# 7. 2临界点分析

## 7. 2. 4非线性分析

线性分析是在假设房地产项目的销售总收入和生产总成本与产销量呈线性关系的条件下进行的分析。而在实际中，固定成本、单位产品可变成本和售价等均会发生变动，销售总收入和生产成本与产销量的关系并不一定是线性关系。在这种情况下就要采用非线性分析方法进行分析。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/055214331123012013>