

学校编码: 10384

分类号: _____ 密级: _____

学 号: 200315194

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

“可改造物业”投资价值分析

Investment Value Analysis of

“Transformable Property”

吴荣伟

指导老师姓名: 李常青教授

专业名称: 工商管理(MBA)

论文提交日期: 2006年11月 日

论文答辩时间: 2006年12月 日

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2006年 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

中文摘要

随着房地产行业的不断发展，越来越多的土地被用来建造房屋，但土地资源有限，特别在我国这种人多地少、耕地面积少的国家，以前大开大放式的房地产开发模式必将转变，我国的房地产经营模式必将向集约化方向发展，如何更好利用建成或半建成的物业将是集约化的一大重点。

“可改造物业”概念的提出主要就是针对可以更好利用的物业，进行新价值发现。可改造物业的特点是：物业已经建成，但不适合原来的用途。其价值的挖掘关键是根据市场环境，如何在充分利用物业原有条件的前提下重新设计和规划物业。由于物业是现成的，从而位置不可变，建筑实体不可变，这是最大的限制条件。如果将房地产开发比喻为海洋里的游泳，那对现有物业的改造，则是在游泳池内游泳，有很多框架的限制。这里能做的就是，尽量优化游泳环境，在特定的框架下畅游。当然，由于可改造物业已经建成，从投资的角度讲，单一的建筑物是不可逆的，但不同的物业间可选择最优的。

本论文试图提炼出“可改造物业”这类投资产品，对可改造物业的基本情况进行阐述，并融合投资分析和专业分析来研究可改造物业投资价值分析所应考虑的关键性因素，对这些因素的分析主要站在实证提炼上，最后以一个典型的“可改造物业”的实践案例来全面说明如何对“可改造物业”进行价值挖掘的。

关键字： 物业；改造；投资分析

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

With the development of real estate industry, new properties has been built on many kinds of land. But the land resource is limited absolutely, especially in China, which is full of too many people and lack of useful farm land. The old outer-developing business model of real estate industry must be changed, the new business model will be the inner-developing one, how to make use of the built or half-built properties is the focus.

The concept of “transformable property” refers to the property which could be used more valuable and new value finding. The characters of “transformable property” is that: the real estate has been built or has been started to build, but new function will be more useful for it. The key of its value promotion is that according to the market situation how to smoothly redesign the function of property. Because the property has been presented, its location is determined, so is the building, this is the highest limitation, if building property is swimming in the sea, then transforming property is swimming in the swimming pool. What we can do is to perfect the swimming situation and try our best to swim. Of course, from the opinion of investment, single property is determined, but we can make the best choice among many properties.

This article try to single out the kind of “transformable property”, present the situation of the property, discuss the key investment elements from investment aspect and professional aspect based on the real examples. At last use one real example to demonstrate how to analyze the investment value of “Transformable Property”.

Key words: Property; Transform; Investment Analysis

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 “可改造物业”的产生与发展.....	1
第一节 “可改造物业”的基本涵义	1
第二节 “可改造物业”产生的原因	3
第三节 “可改造物业”的市场状况及发展前景	4
第二章 影响“可改造物业”投资价值的五大关键因素.....	7
第一节 项目位置因素	7
第二节 项目定位因素	11
第三节 硬件改造	13
第四节 改造后的经营管理及营销	16
第五节 投资财务分析	18
第三章 Bingo 城际商务中心改造案例研究.....	21
第一节 Bingo 物业概况.....	21
第二节 Bingo 改造原因.....	21
第三节 位置分析	22
第四节 经济分析	23
第五节 厦门写字楼市场调查及分析	24
第六节 项目优势分析	30
第七节 市场定位	33
第八节 硬件改造方法	35
第九节 改造后的经营管理	39
第十节 市场营销与销售前景预测	40
第十一节 项目经济效益分析	46
参考文献	52
致谢	53

厦门大学博硕士学位论文摘要库

CONTENTS

Chapter 1 Introduction of “Transformable Property”	1
Unit 1 Meaning of “Transformable Property”	1
Unit 2 Cause of “Transformable Property”	3
Unit 3 Market Situation and Future of “Transformable Property”	4
Chapter 2 Five Investment Value Elements of “Transformable Property”	7
Unit 1 Location	7
Unit 2 Target	11
Unit 3 Property Transforming	13
Unit 4 Management and Marketing	16
Unit 5 Finance Analysis	18
Chapter 3 Transforming Example: “Bingo Business Center” Investment Case	21
Unit 1 Condition	21
Unit 2 Reason of Transforming	21
Unit 3 Location Analysis	22
Unit 4 Economy Analysis.....	23
Unit 5 Xiamen Office Lease Market Investigation and Analysis	24
Unit 6 Strength of the Property	30
Unit 7 Market Target	33
Unit 8 Building Transforming	35
Unit 9 Management	39
Unit 10 Marketing and Future Revenue Estimation	40
Unit 11 Financial Analysis.....	46
Chapter 4 Conclusion	52
Reference	53

厦门大学博硕士学位论文摘要库

表目录

表 1 厦门各区域代表性写字楼租金行情表.....	27
表 2 “Bingo 城际商务中心”项目优势分析一览表	32
表 3 “Bingo 城际商务中心”周边区域写字楼租金表	40
表 4 “Bingo 城际商务中心”四层销售回款进度一览表	43
表 5 商务中心经营收入实现进度表	44
表 6 Bingo 城际商务中心装修项目支出表	46
表 7 Bingo 城际商务中心运营支出表	47
表 8 2004 年 12 月至 2014 年 11 月间季度收支表	48-49

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

图目录

图 1 物业最优定位法.....	13
图 2 “可改造物业”投资价值挖掘关键因素分析图	20
图 3 厦门代表性写字楼租金高低排列分布图.....	28
图 4 商务中心每月经营收入进度表	45
图 5 商务中心十年收支对照表.....	50

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库