

学校编码：10384

分类号_____密级_____

学号：25520131152268

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

东盟五国房地产发展与投资环境分析
Analysis of Real Estate Development and Investment
Environment in ASEAN-5

郑艳燕

指导教师姓名：吴崇伯 教授

专业名称：世界经济

论文提交日期：2016年 月

论文答辩时间：2016年 月

学位授予日期：2016年 月

答辩委员会主席：_____

评 阅 人：_____

2016年 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人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其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

中文摘要

房地产业作为国民经济发展的基础性产业、先导性产业和支柱性产业，不仅能以其自身发展促进经济增长，还能有效带动相关产业的发展。无论是在发达国家还是发展中国家，房地产业都是不可忽视的环节。

东盟五国中新加坡的房地产业发展较快、房地产投资环境较好，无论是在经济发展、基础设施建设方面或房地产相关法律制度方面都较为成熟，其他四国的房地产业近年来迅速崛起，但其房地产投资环境还相对较弱。为了促进东盟五国房地产的健康发展，各国政府制定了一系列相应的房地产政策措施，目前房地产业占各国GDP总量规模还不小，未来房地产业发展的潜力可期。东盟五国与中国相邻，无论是在宗教文化或是风俗习惯等方面都有较多的相似性，目前中国企业在东盟五国涉足的房地产项目主要在新加坡、马来西亚和泰国，在中国房地产投资逐渐饱和的情况下，东盟五国是中国企业进行海外房产布局的重点考虑国家。

本文在已有的房地产价值组成理论和房地产投机理论的基础上，以东盟五国房地产发展状况为主线，首先对东盟五国的房地产发展概况进行分析，深入探讨东盟五国的经济发展环境、房地产发展现状和房地产制度的特点，分析了目前东盟五国房地产发展面临房地产市场区域发展不均衡、政治环境不佳以及基础设施落后的问题，根据各国制定的房地产发展政策措施预测东盟五国未来的房地产发展趋势。其次基于层次分析法，通过定性分析和定量分析相结合的分析方法对东盟五国的房地产投资环境进行评价，得出各国投资环境的优劣程度。最后，考察中国企业在东盟五国进行房地产投资的现状，并基于对东盟五国房地产发展状况的研究及房地产投资环境的实证研究，对中国企业在东盟五国进行房地产投资提出几点建议。

关键词： 东盟五国； 房地产发展； 投资环境

Abstract

The real estate industry as a fundamental, guiding and pillar industries, not only can promote economic growth by its own development, but also can help the development of the related industries effectively. Therefore, the real estate industry is a significant part that cannot be neglected both in developed and developing countries.

Throughout ASEAN-5, Singapore's real estate industry develop rapidly, and its investment environment favorable. No matter in economic development or infrastructure construction or legal system of real estate, Singapore is more mature than other four countries. Although other four countries' real estate industry rises rapidly in recent years, their environment of real estate investment is weak relatively. In order to promote the healthy development of real estate, ASEAN-5's governments established a series of policy measures, and the real estate industry of national GDP scale is small currently, so the potential of real estate industry development is huge in the future. ASEAN-5 as neighborhoods of China, whether its religious culture or custom is similar to Chinese, and the real estate projects in ASEAN-5 which Chinese enterprises are involved are mainly distributed in Singapore, Malaysia and Thailand. So when China's real estate investment is saturated gradually, ASEAN-5 is a key consideration of overseas market that Chinese enterprises should pay attention.

This paper based on pre-existing related theories of real estate, summarize and analyze the condition of real estate development in ASEAN-5 firstly, and deeply explore the economic development environment, the current situation of real estate development, the system of real estate in ASEAN-5. Meanwhile, this paper discussing the problems that existed in ASEAN-5's real estate development, such like imbalanced growth, instability of political environment and weakness in infrastructure. And based on the discussion above, this paper predicted the trends of real estate development in ASEAN-5. Secondly, this paper based on AHP, combining quantitative analysis with qualitative analysis, evaluate the environment of real estate investment in ASEAN-5, and gain the result of strengths and weaknesses in different countries among the ASEAN-5. At last, this paper evaluate the Chinese enterprises' current situation of investment in ASEAN-5's real estate, and using empirical research conclusions about ASEAN-5's real estate development condition and real estate investment environment, finally put forward some suggestions to Chinese enterprises for their real estate investment in ASEAN-5.

Key words: ASEAN-5; Real Estate Development; Investment Environment

目 录

中文摘要.....	1
第一章 绪论.....	1
第一节 选题的背景和意义.....	1
第二节 国内外研究动向.....	2
第三节 本文的研究思路与结构.....	4
第二章 房地产投资环境与评价方法理论综述.....	6
第一节 房地产投资环境的基本概念及特征.....	6
第二节 房地产投资环境研究的相关理论.....	8
第三节 投资环境的评价方法.....	11
第三章 东盟五国房地产发展概况.....	14
第一节 东盟五国经济发展环境.....	14
第二节 东盟五国房地产发展现状.....	18
第三节 东盟五国房地产制度的特点.....	23
第四章 东盟五国房地产发展面临的挑战与发展趋势.....	30
第一节 东盟五国房地产发展存在的主要问题.....	30
第二节 东盟五国房地产发展政策措施.....	32
第三节 东盟五国房地产发展趋势.....	34
第五章 东盟五国房地产投资环境的实证分析：基于层次分析法的房地 产投资环境评价.....	37
第一节 房地产投资影响因素的定性分析.....	37
第二节 利用层次分析法对东盟五国及中国房地产投资环境的评估.....	39

第三节 东盟五国房地产投资环境实证结果分析	43
第六章 中国企业在东盟五国的房地产投资及建议.....	48
第一节 中国企业在东盟五国的房地产投资	48
第二节 对中国企业在东盟五国房地产投资的一些建议	50
参考文献.....	53
致 谢.....	55

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Abstract	II
Chapter One Introduction	1
Session 1 Research Background and Significance	1
Session 2 Research Trends at Home and Abroad	2
Session 3 Research Content and Framework	4
Chapter Two Real Estate Investment Environment and its Evaluation	
Methods.....	6
Session 1 The Basic Concepts and Characteristics of Real Estate Investment Environment.....	6
Session 2 Related Theory of Real Estate Investment Environment.....	8
Session 3 Evaluation Methods of Investment Environment	11
Chapter Three Overview of Real Estate Development in ASEAN-5	14
Session 1 Economic Development Environment in ASEAN-5.....	14
Session 2 The Current Situation of Real Estate Development in ASEAN-5	18
Session 3 Characteristic of Real Estate Institution in ASEAN-5	23
Chapter Four Challenges and Trends of Real Estate Development in ASEAN-5.....	30
Session 1 Major Problems of Real Estate Development in ASEAN-5	30
Session 2 Policy Measures of Real Estate Development in ASEAN-5.....	32
Session 3 Trends of Real Estate Development in ASEAN-5	34

Chapter Five Empirical Analysis of Real Estate Investment Environment in ASEAN-5: Evaluation of Real Estate Investment Environment Based on AHP	37
Session 1 Qualitative Analysis of Real Estate Investment Influencing Factors	37
Session 2 Evaluation of Real Estate Investment Environment in ASEAN-5 and China Using AHP	39
Session 3 Analysis Results of Real Estate Investment Environment in ASEAN-5 ..	43
Chapter Six Situation and Suggestions of Chinese Enterprises' Real Estate Investment in ASEAN-5	48
Session 1 Situation of Chinese Enterprises' Real Estate Investment in ASEAN-5	48
Session 2 Suggestions of Chinese Enterprises' Real Estate Investment in ASEAN-5	50
References	53
Acknowledgements	55

第一章 绪论

无论在发达国家还是发展中国家，房地产业都是国家发展中不可忽视的环节。东盟五国中新加坡的房地产业发展较快、房地产投资环境较好，无论是在经济发展、基础设施建设方面或房地产相关法律制度方面都较为成熟，其他四国的房地产业近年来迅速崛起，但其房地产投资环境还相对较差。

第一节 选题的背景和意义

房地产业作为国民经济发展的基础性产业、先导性产业和支柱性产业，能以其自身发展促进经济增长，还能有效带动相关产业发展。2015 年全球房地产总价值为 217 万亿美元，相当于美国国内生产总值的 12 倍，中国国内生产总值的 21 倍。全球经济的疲弱并未削弱房地产买家们的信心，2015 年全球房价指数增长 3%，高于 2014 年的 2.3%。根据 Knight Frank 统计的 55 个国家的房价指数，其中 43 个国家的房价指数在上涨，土耳其的房价指数上涨最多，2015 年第四季度相较于 2014 年指数同比上涨 18.4%^①。

东盟五国（新加坡、泰国、马来西亚、菲律宾、印度尼西亚）中新加坡的房地产业发展最为成熟，而其他四个国家的房地产业近年来也在迅速崛起，2015 年二季度菲律宾房价较 2014 年同比增长了 6.17%，马来西亚房价同比增长 3.68%，泰国房价同比增长 3.31%；印尼的房价微降，同比下降 1%；新加坡的房地产发展趋势向下，2015 年三季度新加坡的房价下降 3.64%。

东盟五国与中国相邻，无论是在宗教文化、风俗习惯等方面都有较多的相似性，强大的华人基础为中国企业在东盟五国进行房地产业投资打开通道。在中国房地产投资逐渐饱和的同时，中国企业需要寻找另一个具有发展潜质的海外房地产市场。近年来，中国内地房地产商纷纷转向海外市场，其中碧桂园、绿地、万科、富力地产、雅乐居等企业均在海外进行地产投资，仲量联行于 2016 年 1 月公布的数据显示，2014 年中国在海外市场的房地产投资额创下新高，达到 165 亿美元（约 1030 人民币元），比 2013 年增长了 46%，其中商业地产投资超过 112 亿美元，占比约 68%。东盟五国的经济不断向好，且拥有丰厚的人口红利，基础设施逐渐完善，制造业和旅

^① Knight Frank. GLOBAL HOUSE PRICES DEFY ECONOMIC CLIMATE IN 2015[EB/01]
<http://www.knightfrank.co.uk/residential,2016-02-19>

游业的发展也为房地产业提供发展机遇。为了促进东盟五国房地产的健康发展，各国政府制定了一系列相应的房地产政策措施，目前房地产业占各国 GDP 总量规模还不小，未来房地产业发展的潜力可期。东盟五国与中国相邻，无论是在宗教文化或是风俗习惯等方面都有较多的相似性，目前中国企业在东盟五国涉足的房地产项目主要在新加坡、马来西亚和泰国，在中国房地产投资逐渐饱和的情况下，东盟五国是中国企业进行海外房产布局的重点考虑国家。

房地产投资环境是指影响房地产投资活动包括房地产开发、经营及管理等方面的一切经济、政治、社会因素的综合。一般地，对于某个具体的投资者而言，房地产投资环境是无法改变的，也是不可控制的，但是，在投资前期，充分的了解和把握投资环境，对制定正确的房地产投资方案，进而做出合理正确的决策，具有十分重要的意义，也是投资能否成败的关键。本文深入剖析东盟五国房地产发展现状和未来的发展趋势，通过定性分析和定量分析相结合的分析方法，对东盟五国房地产投资环境进行量化评估，试图为中国企业在东盟五国进行房地产投资提供几点建议，因而这方面的研究具有一定的理论和现实意义。

第二节 国内外研究动向

多年来，国外学术界对投资环境的研究进展较快，并将建立的投资环境理论运用于各个领域，且取得了诸多有效的成果。我国对房地产投资环境的研究主要始于我国房地产业的兴起，国内学者对我国各个区域的房地产投资环境进行深入探析，不过，有关东南亚房地产投资环境的论著还比较缺乏。

一、国外研究动向

Isiah A. Litvak和Peter M. Banting（1968）^①在《国际商业安排的概念构架》一文中首先提出了投资环境的概念并提出了“冷热分析法”，拉开了研究投资环境的序幕。最初投资环境的研究还局限在投资地的自然环境和基础设施等基本的物质条件上，随着投资环境研究领域的完善和深入，投资环境的研究已从基础的物质条件研究深入到经济、政治、文化等领域。Robert-B-Stobangh（1969）^②在《如何分析国外投资气候》的文章中提出的“等级尺度分析法”这种分析方法把投资环境因素分为更加具

① Isiah A Litvak and Peter M Banting,A Conceptual Framework for International Business Arrangements Marketing and the New Science of Planning Chicago[J]. American Marketing Association, 1968:P611-614

② Robot B Stobangh. How to Analysis foreign Investment Climates[J]. Harvard Business Review. 1969:P9-10.

体的8个方面,从资本、外商投资、货币、政治、关税、通货膨胀等多个角度对投资环境进行评价。David Wheeler (1992)^①研究了美国跨国公司在42个不同收入水平的国家和地区的投资状况;Henderson (1977)^②的研究显示,住宅价格与中心城市的交通运输成本、交通工具质量和空气污染程度等因素相关。Chang K (1994)通过研究台湾在泰国的外国直接投资与贸易分析投资与投资环境之间的关系。T.S .Swinteman (1985)提出道氏评估法,这是基于道氏化学公司多年在海外投资的历史经验总结。

从 2000 年开始世界银行便对一些发展中国家的投资环境进行调查,其目的是通过研究各国的投资环境对其投资效益的影响,提出相关的改善投资环境的建议。世界银行集团高级副总裁兼首席经济学家尼古拉斯·斯特恩将投资环境定义为“影响投资回报和投资风险的现在及预期的政策环境、制度环境和社会行为环境”。根据世界银行的调查显示,国际上出现了一系列学者研究投资环境对企业的影响。如 Dollar 等通过研究印度、巴基斯坦、中国和孟加拉国制衣行业的投资环境对企业的影响,得出投资环境对企业的全要素生产力、工资水平和产出增长率有正向影响的结论,说明处于优良投资环境的企业其指标相对较好。关于房地产投资环境的研究开始较晚,G-Donald Jud、Daniel T Winkler (2001)^③以美国 130 个大型城市 1984-1998 年的数据为样本基础,深入研究了影响住宅价格变化的因素,他们认为住宅价格与人口增长、居民实际收入以及建筑成本等高度相关,同时住宅价格与住宅存量也相关。Knapp 等 (2001)^④指出便捷的轻轨交通对车站周围的房价有提升作用。研究发现,除了交通的便捷性之外,人文环境对房地产的影响也很大,Bayer 等 (2003)^⑤研究发现当在美国旧金山地区的教育水平上升 5%,人们的买方意愿支出会增加 1%。日本学者星野三喜夫 (2006)^⑥对泰国的投资环境进行评价,认为泰国经济在亚洲金融危机经过 8 年后已经改善良多,流入泰国的外国直接投资在不断增加,并对泰国作为投资对象的优势及注意事项进行详细阐述。

二、国内研究动向

① David Wheeler and Ashoka Mody. International Investment Location Decision:the Case of U .S .firms [J]. Journal of International Economics. 1992(8):P89-103.

② J .Vemon Henderson. Economy theory and Cities [M]. Academic Press. 1977:P85-95

③ G • Donald • Jud and Daniel • T • Winkler. The Dynamics of Metropolitan Housing Prices [J]. Journal of real estate research, 2002 (23):P29-45

④ Knaap, Ding, Hopkins. Do plans matter The effects of light rail plans on land value in station area[J]. Journal of Planning Education and Research,2001:P32-39

⑤ Bayer,Ferreira,McMillan. a Unified Framework of Measursing Preference for Schools and Neighborhoods[R].center discussion paper No.872 Yale University, 2003:P1-35

⑥ [日]星野三喜夫. 泰国的投资环境[J].南洋资料译丛.2006(4):P35-42

在我国房地产兴起之前,国内学者对房地产市场和房地产投资环境的研究甚少,改革开放后,国内开始出现对投资环境和房地产投资环境的研究。郭信昌(1993)^①将投资环境定义为“在一定时间内,东道国(地区)拥有的影响和决定国际直接投资进入并取得预期效益的各种因素的有机整体”。鲁明泓(1994)^②将中国投资环境要素分为四大类:一般经济因子、劳动力因子、通货膨胀因子、政策因子,利用某地区的FDI、GDP、劳动力成本等因素对该地区的外商直接投资建立计量经济模型进行回归分析,得出各地区投资环境指数,展现了地区的投资环境结构分值分布。张汉亚、郭盛芳等(2001)^③将中国城市分为东部地区、中部地区、西部地区,对中国各省份主要城市的投资环境进行评价,得出“中国城市投资环境从整体上看非常好”的结论。石忆邵、洪琳、张洪武(2003)^④对中国投资环境进行宏观层面、中观层面、微观层面的评价,应用主成分分析方法对广东省各个城市进行评价并排序,得出只有从宏观、中观、微观三个层面进行考察分析,才能对投资环境有一个系统、全面、科学的认识,对指导投资环境的改善和对投资场所进行准确选择都有指导性意义。白重恩、路江涌等(2004)^⑤利用企业层面的数据,具体分析了中国44个城市的投资环境对外商投资效益的影响,得出投资环境的改善可显著提高外商投资企业效益的结论。唐新华、邱房贵(2015)^⑥以中国企业投资的视角出发分析了印度尼西亚矿业投资环境包括政治、经济、社会文化以及法律政策,印度尼西亚近年来相继出台的对外商的投资优惠政策为中国企业在印度尼西亚的投资提供了有利条件。曾海鹰、陈绿婧(2013)^⑦运用主成分分析法对泰国与东盟各国的投资环境进行比较分析,泰国的投资环境弱于新加坡与马来西亚,同时对泰国在经济开放度、吸引外资等方面提出建议以改善泰国直接投资环境。

第三节 本文的研究思路与结构

本文试图从东盟五国的房地产发展现状出发,探讨各国房地产相关制度和政策,

① 郭信昌. 投资环境分析·评价·优化[M]. 中国物价出版社. 1993(06):P178-180

② 鲁明泓. 中国不同地区投资环境的评估与比较[J]. 经济研究. 1994(2):P 64-65

③ 张汉亚 郭盛芳. 中国城市投资环境评价[M] 工商出版社. 2001(07):P254-278

④ 石忆邵 洪琳 张洪武. 中国投资环境评价方法论研究[J] 同济大学学报(社会科学报). 2003(2):P66

⑤ 白重恩 路江涌 陶志刚. 投资环境对外资企业效益的影响——来自企业层面的证据[J] 经济研究. 2004(9):P82-89

⑥ 唐新华. 邱房贵. 论印度尼西亚矿业投资环境及其相关法律制度——以中国企业投资为视角[J] 东南亚纵横. 2015(3):P56-58

⑦ 曾海鹰. 陈绿婧. 泰国直接投资环境分析与评价——基于主成分分析法的比较研究[J] 东南亚纵横. 2013(2):P40-41

并以层次分析法为基础对东盟五国及中国的房地产投资环境进行评估，衡量东盟五国房地产投资环境的优劣程度，为中国企业在东盟五国进行房地产投资提出几点建议。

全文共分为六章：

第一章是绪论。介绍本文选题的背景，同时对国内外研究现状进行归纳总结，并阐述本文的研究方法和框架。

第二章是全文的理论基础。本章分为三个部分，首先介绍房地产投资环境的基本概念和特征，其次描述房地产投资环境的相关理论，最后介绍投资环境的几种评价方法。

第三章研究东盟五国的房地产发展现状。本章分为三个部分，首先对东盟五国目前的经济发展状况有初步认识，其次通过房地产价格变动、租金和东盟五国吸引的外国房地产投资三方面论述东盟五国目前的房地产发展状况，最后介绍东盟五国房地产相关制度。

第四章探讨东盟五国房地产业目前面临的问题及未来发展趋势。本章首先对东盟五国房地产业目前面临的问题进行分析，其次阐述东盟五国政府对房地产业发展政策，最后分析东盟五国房地产业未来发展趋势。

第五章基于层次分析法对东盟五国的房地产投资环境进行实证分析。通过考察东盟五国房地产投资环境的各项指标，基于层次分析法得出房地产投资环境评分，根据所得结果对东盟五国的房地产投资环境进行分析评价。

第六章是中国企业在东盟五国进行房地产投资及一些建议。本章主要阐述中国企业在东盟五国进行房地产投资的项目状况，并基于本文的探讨和实证分析对中国企业在东盟五国进行房地产投资提出几点建议。

关于东盟五国的房地产投资的相关研究和统计资料，主要来源于世界银行、亚洲开发银行国际货币基金组织的官方统计资料和数据，采用全球竞争力报告中的排名，以及东盟五国的关于房地产业的相关法律法规制度等。

第二章 房地产投资环境与评价方法理论综述

房地产投资环境的分析主要以国际投资理论、区位论和由区位论延伸出的中心地理论和住宅区位论为理论基础，关于房地产投资环境的评价方法是由投资环境的评价方法延伸出来应用于房地产业的，在学术界对投资环境及房地产投资环境的研究成果较多。

第一节 房地产投资环境的基本概念及特征

房地产投资环境是指影响房地产投资活动包括房地产开发、经营及管理的一切经济、政治、社会因素的综合。房地产投资环境一般可分为硬环境和软环境，硬环境包括一国的交通条件、通讯设施等，软环境包括该国的经济发展状况、政治制度等。

一、投资与投资环境

投资是指经济主体为了获取未来经济效益所进行的货币或物资的垫付行为。在现代经济中，投资的领域广阔多样，投资的时间性和投资收益的不确定性决定了投资是一个重要且复杂的经济范畴。投资可以从不同的角度进行分类，常见的划分方法包括：按照投资行为的直接程度划分为直接投资和间接投资；按照资产性质划分为固定资产投资和非固定资产投资；按照投资用途划分为生产性投资和非生产性投资。

投资环境是指能对投资结果产生影响的各个因素的总和，投资环境总是处在不断变化中，因此应及时把握投资环境的变化趋势。通常来说投资环境狭义上主要指经济环境和自然环境，而在广义上则是包括了社会、经济、自然、政治四个因素在内的复杂的综合的系统。按照投资环境要素可把投资环境划分为硬环境和软环境，硬环境主要指投资对象所处地的自然环境和基础建设，其中基础建设主要包括交通运输（如铁路、公路、航空等）、能源供应（如供电、供热等）、社会服务条件（如商店、医院、学校等），基础设施建设是国民经济建设和发展的重要组成部分，也是投资者进行决策的重要考虑因素；软环境主要指投资对象所处地的政治、经济、文化、法律、社会诸方面的外部条件。

按照投资环境层次划分可划分为宏观、中观、微观投资环境。宏观投资环境是

投资项目所在地的总的投资环境，主要考虑所在地或国的政局稳定程度、国民经济增长速度、生产力发展水平、涉外法律法规、社会思想文化观念等。中观投资环境主要指地区投资环境和行业投资环境。微观投资环境主要指投资活动的所在具体场所具备的基础自然、经济、社会条件。

二、房地产投资与房地产投资环境

房地产投资是指将一定的资金投入到了房地产开发经营和中介服务活动中，以期未来获得更大收益的投资行为。由于房地产是指房屋、土地等不动产，基于房地产本身的物理属性和经济特征，房地产投资相较于其他投资活动有其固有特性。房地产投资所需的投资数额巨大，不论是房地产开发或是住宅投资，所需资金少则数十万，多则上千万甚至上亿，因此进行房地产投资决策要更加慎重；房地产投资回报周期长，房地产开发需经过层层研究、决策、设计、施工、销售等一系列过程，周期跨度至少两年以上，若采用租赁方式则周期更长，对于投资者来说，要长时期的承受资金压力和市场风险就必须对房地产投资可行性进行深入研究，尽可能避免方向性错误；房地产属非流动性资产，一旦投资开发，巨额资金将较长时间沉淀在房地产项目上，通过房地产投资项目出售抽回资金所需时间较长，很多时候房地产投资者会因为资金回转困难无力偿还债务而破产；房地产可作为抵押物进行抵押担保，所以房地产投资项目融资相对容易。房地产投资受政府政策的影响程度大，房地产不仅与人们日常生活息息相关，对其上下游产业的发展也有极大影响，因此各国政府高度关注房地产市场和房地产投资的发展动态，常常通过制定政策（如住房政策、金融政策等）来调控房地产市场从而作为调节经济的一个手段。

房屋与土地不可分割，无论何种房屋都依附土地存在，房价反映着地价，房地产是房产和地产的总和，相对而言，房地产投资就可分为地产投资和房产投资。地产投资按照土地类型可划分为农田投资、工业用地投资、商业用地投资、居住用地投资、公用事业及市政用地投资、绿化用地投资、道路用地投资、郊区用地投资和空地投资。而房产投资一般可分为住宅投资和非住宅投资，住宅是最终产品，既可作为个人自住自用，也可进行出售或出租，因此住宅投资既具有消费性也具有投资性。按照投资方式不同，房地产投资也可分为直接投资和间接投资。房地产直接投资是指房地产投资者直接参与房地产开发和经营的过程，对所投资的物业有直接产权；而房地产间接投资可包括购买房地产债券、股票等房地产证券投资。本文所指

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts 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.