

房地产项目投资决策方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c67_492061.htm 一、非贴现法 1、回收期限法

回收期限法是最早正式用来评估资本概预算项目的方法。所谓的回收期限法就是收回原始投资所需的预期年限，也就是公司用税后净现金流量来回收项目全部投资所需的年限。

2、会计报酬率法 会计报酬率（ARR）指的是一个项目年净利润与年平均投资额之比。

二、贴现法 1、净现值法（NPV）随着折现现金流技术的逐步推广和应用，净现值法得到了广泛的应用，NPV是目前应用最广泛的资本概预算方法。

也就是将一个项目未来可能产生的全部现金流以项目的资本成本折现，NPV为正就接受项目，反之则放弃。

2、内部回报率法（IRR）所谓内部回报率就是项目预期现金流入的现值与项目成本的现值相等时的折现率。换句话说IRR就是当NPV等于零时的折现率。

3、可获利指数法 三、决策方法的新发展

1、实物期权法 1977年，Mayer提出实物期权(real option)的思想，实物期权是金融期权理论在实物资产期权上的扩展。

投资项目的价值不仅来源于项目自身所带来的现金流量，还包含未来的成长机会可能带来的价值。期权是指持有者拥有一项在到期日或到期日之前根据具体情况作出具体选择的权力。

对于一些不成熟的产业，所投资项目不确定性大，因此所投资项目往往是一种期权。所投资项目的价值应该由项目的净现值和灵活性价值构成。

2、层次分析法 资本概预算是项目投资，尤其是长期项目投资的一部分。在实际操作中，投资主体在进行投资决策时，虽然以效益最大化为目

标，但是投资项目是一个复杂的综合系统，在投资建设过程中受到诸多因素影响。投资决策是一个多目标、多层次且动态变化的决策问题。由于决策的复杂性和不确定性，仅靠上述的几种评价指标做出项目投资决策显然是不可取的。另外，上面讲到的评决策方法均是从项目的利润水平方面考虑。如果仅从利润方面考虑，投资项目是难以成立的。项目投资决策应该把项目的管理能力放在第一位，其次是产品技术的独特性、市场潜力的大小、回报率等。那么，如何把这许多因素综合进行考虑呢？层次分析法为我们找到了解决问题的思路。层次分析法（AHP）是20世纪70年代由美国学者T.L.Saaty最早提出的一种多目标评价决策方法。其分析的基本原理是：将复杂的问题分解为若干要素，据他们的相互关联度和隶属关系组成一个多层次分析结构模型，并在各要素中比较、判断、计算，以获得不同要素的权重，为方案决策提供依据。该方法以其定性与定量相结合的处理各种决策因素的特点，以其系统、灵活、简捷的优点，在社会经济多个领域内得到广泛的重视和应用。结束语可以看出房地产项目投资决策分析方法的发展经历了一个由简单到复杂，由片面到全局的发展过程。房地产项目投资决策分析过程已经成为一项复杂的系统工程，孤立的使用某种决策方法是不科学的。真正决定房地产项目投资决策分析质量的，是在对项目进行深刻理解的基础上，综合全面的考虑影响项目未来经营发展的各方面因素，从而对未来的经营进行预测。这需要对企业或项目持续价值创造能力进行深入分析。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com