

房地產開發

01 收入來源

平衡穩定與不穩定
(不均衡)的收入

-  房地產投資業務 - 收取租金
-  房地產開發
-  策略性投資 - 取決於具體資產類別性質

02 結構性影響因素



-  城市等級 - 經濟發展
-  監管限制 (與司法管轄權相關)
-  人口
 - 人口結構
 - 社會對移民的接納程度
 - 都市化
-  政府房屋津貼
-  文化 - 資產擁有與租賃

房地產開發

03 房地產資產類別

-  住宅
-  商用
-  工業
-  酒店

07 其他

-  環境、社會與管治因素
-  其他關鍵績效指標
 - 實際銷售率
 - 未售庫存
 - 股票價格對重估淨資產價值之比例
 - 房價收入比

06 風險

-  房地產開發市場時機錯配
-  供應不穩
-  意料之外的宏觀衝擊
-  過高的槓桿負債率
-  市場利率變化
-  貸款平均期限過短
-  預期錯配 (指已開發單位類型不符合消費者需求)
-  監管政策
-  空置增加

05 資金來源

-  銀行授信
-  債券融資
-  供股發行
-  股權融資

04 土地儲備來源

-  舊有來源
-  現有物業重建
-  公開拍賣/土地招標
-  土地使用性質轉換