

投资房子主要考虑什么 - - 投资要考虑哪些因素？-股识吧

一、投资一个项目需要考虑那几个方面的因素！

你说的应该是项目的可行性研究，一般来说，包括很多方面，可以归纳为：技术可行性研究、经济可行性研究、环境可行性研究以及其他方面的可行性研究。

技术可行性研究是指当前市场的技术、产品条件限制下，能够利用现在拥有的或可能拥有的技术能力、产品功能、人力资源来实现项目的目标、功能、性能，能够在柜底功能的时间期限内完成整个项目。

需要考虑进行项目开发的风险：能否在预计的范围和时间内完成项目；

人力资源的有效性：是否有足够的人去做你的项目，例如是否有足够的满足要求的技术人员？如果没有是否有渠道得到？技术能力的可能性：相关技术的发展趋势和当前掌握的技术是否能够支持你的项目？物资（产品）的可用性：是否存在可用于项目的其他资源，例如设备、厂房等？经济可行性主要是对整个项目投资及所产生的经济效益进行分析，包括支出分析、收益分析、投资回报分析以及敏感性分析等。

项目支出一般分为一次性支出和非一次性支出，其中一次性支出，包括培训费、差旅费、设备购置费等，非一次性支出包括软、硬件租金、人员工资及福利、水电等公用设施使用费，以及其他消耗品支出等。

项目收益一般包括直接收益、间接收益和其他方面的收益。

直接收益指通过项目实施直接获得的收益，例如销售项目产品的收入。

间接收益指通过项目实施，通过间接方式获得的收益，如成本降低等。

收益投资比、投资回收期分析，是指对投入产出进行对比分析，以确定项目的收益率和投资回收期等经济指标。

敏感性分析是指当诸如设备和软件配置等关键性因素发生变化时，对支出和收益产生影响的估计。

环境可行性分析，是指对项目的生存环境进行分析，以确定项目或项目的输出成果将来是否能够存活下去，生存周期大概有多长等。

其他可行性分析是指除了前面提到的技术可行性分析、经济可行性分析、环境可行性分析外，其他的可能对项目造成的影响因素的分析，例如法律的可行性、社会可行性等。

法律方面可能会涉及合同责任、知识产权等等。

项目的可行性分析主要是上面几点，但是根据实际项目不同可以有所取舍。

二、选房应考虑哪些方面因素??

1、房价 2、地理位置 3、配套设施（交通、学校、医院、商场、菜场、超市、环境等看有无辐射设备在附近、是否有噪音污染、是否安全）

*房子的升值潜力（比较重要） 4、小区规模

5、房型（明厨明卫、有没有浪费面积） 6、物业费

7、楼层，高层最好9楼以上，不要顶层 8、开发房的实力 9、后期物业是否可靠

10、小区的绿化与配套 11、看房子是否做了保温隔热处理

三、投资要考虑哪些因素？

投资主要考虑的还是盈利，其次就是风险，获利越大风险相对更高。
鑫天月会有专业人士进行分析和分享，很多细致的内容都可以学习到。

四、买房投资需要注意的事项有哪些

房地产作为个人的投资其实是风险比较小的一种，由于土地的少有性，使得房地产项目的保值、增值作用非常明显。

但并不是所有的项目都适合投资型购房的，有以下7条标准。

1、项目所处区位的投资程度项目所处区位如果属于尚未开发或开发初期的区位，投资前景不乐观。

因为：土地投资过少，虽然地价比较便宜，但后期的投入带动地价的上升也是缓慢的，而且后期的房地产开发建设的前景无法估计，风险过大，建议普通投资者避而远之，不要为开发商所说的美好前景所诱惑了。

另外，开发成熟的区位投资前景也不乐观，由于这种区位土地投资量已经很大，继续升值的潜力变小，升值更有赖于更大的更新和城市整体的发展，和开发商所鼓吹的成熟地段，潜力无限是有出入的。

因此，建议投资处于开发中期的区位，这种位置由于投资规模已经形成，土地价值较高，加上尚有少量的土地可供投资开发，对于土地增值的带动作用已经比较明显，另外，由于投资已经具有规模，使得对于区位的未来规划比较容易把握，不至于上当。

个人建议：CBD周边地区的几个项目投资潜力是比较好的。

2、交通规划容量谁也不会想住在一个“堵城”里，尤其对租房的人来说更甚。

所以地区的交通容量是一个重要的参考标准。

之所以看好CBD地区，也是因为这里将建成大型交通枢纽，未来的交通环境值得期待。

3、开发商实力重要的评判标准，虽然房地产还不能真正进入品牌时代，但是在尽可能的情况下选择有实力的开发商是非常必要的。

多关注一下开发商的动态和其工程的施工进度，可以从侧面了解开发商的实力，但是信息搜集的工作也比较麻烦，对于没经验的投资者来说比较吃力。

网上的评述良莠不齐，有真心赞美，也有恶意攻击，更有虚假吹捧，如何分辨就看自己了。

4、社区规划过小的社区由于规模限制，在规划上很难有大的亮点，因此我不赞同投资小型社区，大型社区容易规划出亮点，而且在生态和科技方面规划比较好的社区在几年以后也不会落后，是住宅品质的一个保证，有利于出租。

5、房型设计房型设计上我以通、明、齐、密四个标准衡量，即：A、通风好，一定要有一个南北通透的通道，北方的气候因素要考虑进来。

B、采光好，上午和下午各看一次房，考察一下满窗日照时间，别买暗房。

另外一个驳论就是，窗户面积如果过大，住宅能耗也相应增加，也不是很划算的，注意别有太多浪费的窗户。

C、房型设计功能齐备，对于不同面积的户型，功能的要求是不同的，小户型要求设计紧凑，满足吃饭、看书、睡觉几个核心功能，其次满足待客、子女的需求；大户型要求功能齐全，根据面积的不同，我对功能的考量顺序是：门厅、双卫、书房、洗浴面积、更衣及壁橱.....。

D房型设计的私密性强弱，简单的要求是休息和活动明显分开，互不干扰，更高的要求包括室内客人的活动路线、主人私人生活的空间、用餐人流的行动路线、入厨工作人员的行进路线.....。

6、物业管理包括物业管理公司的实力和物业服务的项目，物业管理是住房保值升值的一个重要保障，没有好物业，也就没有好房子。

这个方面一定要特别关注！7、项目周边生活条件如何当人住进房子以后，柴米油盐酱醋茶就成了核心，所以周围一定要有超市、菜市场，别被饭馆酒店迷惑了。

五、买房子之前都应该先考虑些什么

看你的经济条件啊 适合买多少价位这样的 贷款买房我个人觉得

每个月月供占两人总收入的30%-40%是比较合适，月供太多超过50%压力太大。

在选着地段的时候 参考的因素很多啊 首先看经济。

我个人比较看重交通 出行方便的地方 投资 升值的空间大

自己住了节省了你的生活成本 再看房子的 周边配套啊。

买房子的时候注意 尤其要注意开发商 以前信用不好最好买的时候多留心，在条件

应许的条件下买大开发商的房子虽然价格会不同地段的高一些但有实力的开发商在小区的环境 物业 方面做的好些。

在买房子的时候我个人比较喜欢一些占地面积大的项目，小区面积里面的配套都会相对做的好些。

买期房买大项目的风险比你买小项目的风险低，小的楼盘资金链断了做不小去了老板就跑了 大的项目有一块很大的地不会收着前期的钱就跑了到了后期的时候前期都收回钱了更不会拿钱就走啊。

下面就是 楼间距离 绿化 公摊什么了 这些了

六、什么样的房子适合投资？

投资房产主要看以下几方面：1.

政府的规划：政府的规划能带动区域快速发展，一些公共资源的投入也非常多。

比如通州的城市副中心，大兴的机场建设都是投资比较热的区域2.

产业支撑：区域周边能有产业圈会带来稳定的客群量。

投资最终还是要卖给其他人去居住，产业保证了这个区域稳定的需求量，所谓供不应求自然就有升值的空间3.

拿地价：项目周边的拿地价会刺激项目增值4.

项目自身特点：比如项目周边的配套设施，有地铁，医疗教育配套等都会保证项目的增值

七、购房人的考虑为哪些方面？

1.首先是地理位置，这涉及到你到单位的时间成本和交通成本、涉及到你的生活圈儿（照顾老人、子女上学）以及此段儿的生活便利性。

2.其次是房屋的成交价格，因为这关系到你经济的承受力。

3.再次是房屋的套型（面积）、以及户型设计的缺陷、楼层，朝向等房屋状况。

4、除上述提到的，物业服务公司的服务也是您要考虑的，因为这关系到日后居所享受的服务是否通畅、快捷及周到。

建议：您可以上网看看认购项目的业主论坛，个别项目的业主bbs是非常热闹的，那里应该有您想要的。

八、投资买房子要注意哪几点？

如今局面确实很尴尬：一方面是刚刚公布的“国十一条”，国家在大力打压房价；一方面是房价继续在高位运行，未来一段时间，房价摸不清楚是继续上升还是下行。

而对于投资者来讲，房价是涨是跌关系到自己的切身利益，投资房产，担心房价受宏观调控影响下跌；

不投资房产，担心房价年后大涨，错失投资的好时机。

其实，尽管目前楼市像天气一样有入冬的迹象，但逆势而为，只要投资得正确，还是会有所收获的。

马原们要相信这点：房子在熊市时，投资也可赚到钱。

但是，房产投资如果不能把握投资方式、投资品种、投资地点和投资时机，投资的回报就很渺茫，甚至像股票进入熊市一样被套牢。

而在房产市场解套，无疑要比股市更难。

因此，2022年，你如果要投资房产，就要把握以下几点：1、投资配套设施齐全的小区。

从未来发展来看，所住小区里就能满足生活的需要，周边交通、教育等设施齐全，会成为理想化的生活模式，这样的房子比较容易出租。

这样的房子，即使要转手出售，也都十分容易。

2、确定投资策略。

有些房子易于出租，但是不会有太大的升值潜力，而另一些房子恰好相反，因此，投资前对目标房子所在地段进行考察，考察内容包括三个方面：一是了解目标房子所在地段未来的规划；

二是了解目标房子的升值潜力；

三是了解租客的类型和需求，掌握租金波动情况，核算年回报率。

3、分散投资。

尽管逆势而为会有投资前景，但投资者也需要考虑到国家宏观调控带来的风险，建议总的房产投资比率不要超过个人总资产的60%，鸡蛋还是不能放进一个篮子里。

目前金融产品也比较丰富，投资者可选择分散投资。

4、兼顾短线和长线。

房价不会只涨不跌，楼市普涨机会也不会一直出现。

所以，要兼顾短线和长线的关系，优化投资组合，在确保稳定收益的前提下，抓住机会博短线，方能在楼市投资大潮中做到游刃有余。

5、要学会侃价。

这段时间，全国各地的楼盘优惠、打折较厉害，优惠、打折期间相对来说好侃价得多。

对于消费者而言，有4次砍价机会，投资者一定要把握住，争取用最低的价格买到房子：一是期房开盘之初，为了吸引购房者，开发商往往有一些优惠；

二是在买房人一次性付款时，此时的折扣空间一般高于存款利率而低于贷款利率；

三是团购，因为开发商不仅节约了宣传和代理费，也不用操心楼层、朝向的调配，当然会让利销售；

四是已经买了房的买房人，你再带一个客户来买房子，一些开发商也会提供一些优惠措施作为回报。

房子形态较多，有别墅、洋房、新房、二手房、商铺，乱花渐欲迷人眼，究竟哪类房子最适合于投资?从户型上来说，小户型无论是长线还是短线投资，都比较适合

。投资一手大户型，较易出现空置风险，年代久远、单价较高的二手房，建议不要投资。

商铺投资潜力大，回报率较高，可出租、可经营，方式较为灵活。

但资金投入较大，具有房产和商业双重风险。

不少人怀着“一铺养三代”的良好愿望投资，但稍不留神难免也会误入“一铺套三代”的陷阱。

凡事开始都不能做太高的期望，因此投资新建小区，人气尚未形成，如果是出租，一年内出租率不会太高。

出售的话，也不会马上升值，所以投资时，心态要好。

参考文档

[下载：投资房子主要考虑什么.pdf](#)

[《股票亏钱多久能结束》](#)

[《场内股票赎回需要多久》](#)

[《股票一般多久一次卖出》](#)

[下载：投资房子主要考虑什么.doc](#)

[更多关于《投资房子主要考虑什么》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/author/75135302.html>