



城市房地产投资环境评价

郑健力 张红 \ 编著

清华大学出版社



城市房地产投资环境评价

郑健力 张红 \ 编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

房地产投资规模大、周期长、产品位置固定,投资具有很大风险。进行城市房地产投资环境评价研究,对保障投资者收益、减少社会资源浪费、促进政府优化投资环境具有重要的现实意义。

本书在理论研究方面,系统阐释了投资、投资环境、房地产投资、房地产投资环境的内涵、分类及特征,分析了房地产投资环境评价要素;在实证研究方面,从宏观经济、房地产市场、基础设施和区位条件四方面选择房地产投资环境评价指标,建立评价指标体系,建立逻辑严密且易于操作的房地产投资环境评价公式,分东、中、西三大区域对 22 个主要城市的房地产投资环境进行分析比较。

本书可作为工程管理专业的有关投资环境评价类课程的新型教材,也适合相关政府部门、业界和学术界人士阅读参考。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

城市房地产投资环境评价/郑健力,张红编著. —北京:清华大学出版社, 2011.11

ISBN 978-7-302-27038-6

I. ①城… II. ①郑… ②张… III. ①城市—房地产投资—投资环境—经济评价—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 204188 号

责任编辑:张占奎

责任校对:王淑云

责任印制:杨 艳

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京市清华园胶印厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:11.25

字 数:150 千字

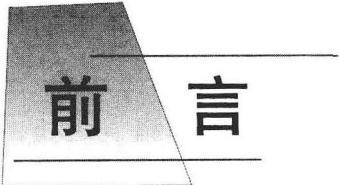
版 次:2011 年 11 月第 1 版

印 次:2011 年 11 月第 1 次印刷

印 数:1~3000

定 价:29.00 元

产品编号:043974-01



前言

改革开放以来,我国国民经济持续增长,房地产业得到迅速发展,成为国民经济支柱产业之一。由于区域经济发展极不均衡,我国房地产市场在各个地区和城市的发展程度不尽相同。随着中西部地区房地产市场的升温和崛起,房地产投资开始从沿海地区和一线城市向中西部地区转移。房地产投资者要想在激烈的房地产市场竞争中取得较好收益,除考虑经济成本等因素外,在投资前期对房地产投资环境进行科学合理的综合评价,选定良好的投资环境至关重要。本书的编著宗旨正是为了适应这一需要,在理论联系实际的基础上,全面、系统、深入地探讨了与房地产投资环境相关的基本概念和基础理论,并运用计量经济学的方法进行了实证分析,力图对房地产投资经济理论和实际发展有所裨益。

本书主要包括理论研究和实证研究两部分。在理论研究方面,系统阐释了投资、投资环境、房地产投资、房地产投资环境的内涵、分类及特征,分析了房地产投资环境评价要素;在实证研究方面,从宏观经济、房地产市场、基础设施和区位条件四方面选择房地产投资环境评价指标,建立评价指标体系,建立逻辑严密且易于操作的房地产投资环境评价公式,分东、中、西三大区域对22个主要城市的房地产投资环境进行分析比较。

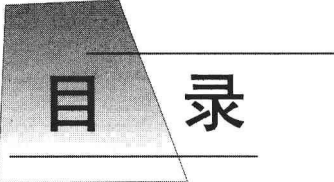
本书的主要特点是理论与实际相结合、针对性强、案例较多、资料丰富。

本书由郑健力和张红编著。谢娜、黄硕、周鹏等参与了本书的部分编纂工作。全书由郑健力和张红统稿。

由于时间和编者水平所限，书稿难免有疏漏、不当和错误之处，敬请广大读者批评指正。

编著者

2011年7月于清华园



目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 研究意义	2
1.2 国内外研究现状	4
1.2.1 国外研究综述	4
1.2.2 国内研究综述	8
1.3 本书的研究内容与方法	11
第 2 章 房地产投资概述	14
2.1 投资	14
2.1.1 投资的内涵	14
2.1.2 投资的分类	16
2.1.3 投资的特征	17
2.2 房地产投资	18
2.2.1 房地产投资的含义	18
2.2.2 房地产投资的构成	19
2.2.3 房地产投资的特征	21
第 3 章 房地产投资环境分析	24
3.1 投资环境	24
3.1.1 投资环境的含义	24

3.1.2	投资环境的分类	25
3.1.3	投资环境的特征	27
3.2	房地产投资环境	28
3.2.1	房地产投资环境的概念	28
3.2.2	房地产投资环境的特征	29
3.2.3	房地产投资环境的要素	30
3.3	房地产投资环境评价内容	33
3.3.1	评价原则	33
3.3.2	评价标准	34
3.3.3	基本任务	35
3.3.4	主要内容	36
3.4	房地产投资环境评价方法	41
3.4.1	准数分析法	41
3.4.2	相似度法	43
3.4.3	综合评价法	46
3.4.4	突变理论评价法	53
3.4.5	多因素和关键因素评价法	55
3.4.6	常用方法适用性小结	61
第 4 章	房地产投资风险分析	63
4.1	风险	63
4.1.1	风险的含义	63
4.1.2	风险的特征	64
4.2	房地产投资风险	65
4.2.1	房地产投资风险的特点	65
4.2.2	房地产投资风险的分类	66
4.2.3	房地产投资风险的处置	70

4.3	房地产投资风险分析方法	74
4.3.1	盈亏平衡分析法	74
4.3.2	敏感性分析法	77
4.3.3	蒙特卡洛模拟法	80
4.3.4	概率分析法	84
第5章	房地产投资决策分析	88
5.1	房地产投资决策概述	88
5.1.1	房地产投资决策的含义	88
5.1.2	房地产投资决策的要素	89
5.1.3	房地产投资决策的类型	91
5.2	房地产投资决策的内容和程序	92
5.2.1	房地产投资决策原则	92
5.2.2	房地产投资决策内容	94
5.2.3	房地产投资决策步骤	95
5.3	房地产投资决策的模型和方法	97
5.3.1	房地产投资决策的适用方法	97
5.3.2	房地产投资机会决策方法与模型	99
5.3.3	房地产投资开发地点决策方法与模型	103
5.3.4	房地产投资开发项目规模决策	108
5.3.5	区域性开发规划方案决策	112
第6章	房地产投资环境评价体系构建	115
6.1	基本思路	115
6.2	评价方法	115
6.2.1	主成分分析方法	116
6.2.2	德尔菲法	118
6.3	评价指标初选	120

6.4	评价指标修正	124
6.4.1	检验评价指标的合理性	125
6.4.2	评价指标的改进	132
6.5	评价体系构建	136
6.5.1	建立评价公式	136
6.5.2	验证评价体系可行性	139
第7章	我国东中西部城市房地产投资环境评价	141
7.1	基本思路	141
7.2	研究城市的区域划分	141
7.3	东中西部城市房地产投资环境评价	142
7.3.1	整体房地产投资环境分析	142
7.3.2	房地产投资宏观经济环境分析	145
7.3.3	各区域房地产投资市场环境分析	147
7.3.4	各区域房地产投资基础设施环境分析	149
7.3.5	各区域房地产投资区位环境分析	152
第8章	优化房地产投资环境的对策建议	155
8.1	加快城市经济建设,促进区域协调发展	155
8.2	加强基础设施建设,完善城市综合功能	156
8.3	改善城市居住环境,提升城市整体形象	156
8.4	政府创新服务理念,精简行政审批事项	157
附录		159
参考文献		167

第 1 章

绪 论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

改革开放 30 年来,我国国民经济持续增长,房地产业得到迅速发展,成为国民经济支柱产业之一。由于区域经济发展极不均衡,我国房地产市场在各个地区和城市的发展程度不尽相同,沿海和一线城市房地产市场相对发达,内陆地区的房地产市场比较落后。随着中西部地区房地产市场的升温 and 崛起,房地产投资开始从沿海地区和一线城市向中西部地区转移。房地产投资者要想在激烈的房地产市场竞争中取得较好收益,除考虑经济成本等因素外,在投资前期对房地产投资环境进行科学合理的综合评价,选定良好的投资环境至关重要。

房地产投资规模大、周期长、产品位置固定,易受经济气候、国家宏观调控政策以及城市规划的影响,具有很大风险。为此,房地产企业作为比较典型的区域化企业,长期以来普遍局限在具备良好投资环境的单个城市进行项目开发。近年来,在珠三角、长三角、京津唐等地区,大量资金涌入房地产开发领域,房地产行业利润摊薄、企业市场份额缩小,部分企业资源出现剩余。众多大型开发商看好内陆城市房地产开发潜力,或为解决剩余资源的有效利用,或为分散投资并获取新的市场份额,纷纷凭借其雄厚的资金实力、先进的开发理念以及多年积累的项目运作经验,进行跨区域扩张,抢占内陆城市。规模化程度越来越高的房

地产企业开始全国性的跨地域开发经营,成为房地产领域新型竞争环境的主要特征,房地产业开始进入以区域选择为核心竞争力的全新竞争格局。充分利用地区差别资源,进行分散化投资,是房地产企业降低风险、实现长远发展的有效途径。

然而,由于房地产企业大规模跨区域发展历史不长,区域选择经验不足,投资环境评价不够深入,在具体实践过程中,多家知名房地产企业经历了盲目进行跨区域发展、多城市扩张又逐步收缩的过程。无论是大型房地产企业还是中小型开发商,都面临如何把握市场机遇、做出正确投资决策的挑战,解决这一难题的关键是要对各区域的房地产投资环境做出准确合理的评价。

投资环境作为外部制约因素,决定了投资的方向、数量和结构,房地产投资环境的优劣直接影响房地产投资活动的安全和收益。从我国房地产行业所面临的宏观环境来看,房地产企业面临跨区域发展的大好机遇。决定房地产投资效果的首要问题是投资投向,一般又以资本的空间投向或投资区位选择最为关键。区域选择是实现企业发展的基础,科学的区域投资环境评价是区域选择的核心。如何全面把握房地产投资环境评价规律、利用合理的房地产投资环境评价体系和方法选择合适的目标城市,是房地产企业跨区域投资发展过程中亟待解决的现实问题。

1.1.2 研究意义

1. 有助于降低房地产投资风险

房地产投资具有位置固定、周期长等特性,易受到投资地域的经济、社会和文化等各方面影响,投资过程中面临着许多风险因素。根据完全性、非兼容性、简洁性、客观性等原则,可以将房地产投资风险归纳为系统风险和非系统风险两大类型。其中系统风险包括政策风险、经济风险、社会风险和自然风险,非系统风险包括经营风险和技术风险等。投

投资者选择某城市房产进行投资,一般首先要对该城市的房地产市场做出判断。

投资环境对房地产投资成败起着决定性作用。决定投资效果的关键是投资区位选择,投资于不同地区会产生完全不同的投资效益,加强投资环境研究是避免投资空间区位决策失误的重要途径与方法。对房地产投资环境进行评价和研究,可以为投资者判断投资地投资环境、了解投资地的经济发展水平和房地产市场供需状况提供依据,从而帮助投资者做出正确的投资判断,有效规避投资风险。

2. 有助于政府优化投资环境

房地产投资环境与地区经济发展密不可分。投资环境建设,是提高地区投资效益、吸引国内外投资、加速地区经济发展、增强区域竞争力的重要前提。房地产业的发展,对于改善居住条件、拉动经济增长、扩大就业、加快城市建设、改善城市投资环境、提升城市形象有重要作用。良好的投资环境能吸引国内外资金,使改善本地经济结构、消灭贫困、发展区域经济形成良性循环。为了吸引更多和更优良的房地产投资,带动当地经济和社会的发展,获取最大的社会和经济效益,必须改善投资环境。进一步增强城市群的辐射力、吸引力、互补力和竞争力,使之成为更加强大的经济增长区,是不断优化区域城市房地产投资环境的重要措施。对房地产投资环境进行评价和研究,从中发现影响房地产投资的利弊因素,能够为政府优化投资环境指出努力方向。

对不同区域的房地产投资环境进行调查分析,可以了解国内不同地区的房地产市场发展情况,有助于地区政府制定房地产业发展政策、优化投资环境、评价并改善房地产所需的投资环境,对引导房地产投资资金流向、保证城市土地最佳效用、改善城市利用空间结构将有明显的促进作用。

3. 有助于建设节约型社会

作为经济发展的先导产业,房地产业以需求收入弹性高,产业关联

性强以及劳动系数高,经济总量大等优势在区域经济的发展中占据着重要地位。近年来我国房地产业发展不均衡,局部泡沫现象日渐严重,实际上是社会资源的浪费。而这些情况的出现,在一定程度上与房地产业投资环境选择失误有关。房地产建设资源消耗量大,尤其是钢筋、混凝土的消耗。在投资前对投资环境进行评价,使投资项目尽量完善,提高房地产售出率,降低房屋空置率,减少资源的浪费,有利于国家长远发展。

准确评价某一地区的经济环境、社会需求、市场容量和政策法规,能够避免投资失误造成资金和资源的巨大浪费。同时,在房地产投资环境评价指标体系分析建立的过程中,可以了解当前人们对居住环境的要求,使商品住宅尽量满足人们的需求,有助于改善人民的居住条件和环境,有助于构建节约型社会。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究综述

国外学术界较早开展了对于投资环境的研究,研究成果丰富,根据研究主体和侧重点可分为3个阶段。

1. 第一阶段

20世纪60年代至80年代初。投资环境评价理论在20世纪60年代初形成,公认的奠基人是美国学者海默。1960年海默首先提出“垄断优势理论”,但其研究缺乏统一的分析框架和系统的理论体系,后由其导师金德尔伯格进行阐述和补充,标志着国际投资理论的兴起和投资环境评价理论研究的开始。^[1]

此后,少数发达资本主义国家从投资者角度,对发展中国家的投资环境进行评价,研究方法较简单、主观性较强。这期间出现的投资环境

评价方法主要有冷热图比较法和等级尺度法。^[2,3]

(1) 冷热图比较法

冷热图比较法由美国学者伊西·利特法克和彼得·班廷提出。20世纪60年代后期,他们对美国、加拿大等国工商界人士在选择投资场所时考虑因素进行调查,通过5类因素对各国的投资环境进行评估,见表1.1。其中每个因素的打分分为冷、温、热三个等级,“热”表示具有良好的投资环境,“冷”表示投资环境很差。冷热图比较法属于国家投资环境研究范畴,开创了投资环境评价方法研究的先河,为当时的外国投资者指定投资战略、选择投资国提供了理论依据,为评价投资环境提供了理论框架。但由于研究时代和研究对象的局限性,对于现代的投资环境评价来说,该模式有明显的不足:指标选取相对笼统和粗糙,多为主观指标,受人的主观影响较大。^[4]

表 1.1 冷热图比较法投资环境评价因素

影 响 因 素	子 因 素
政治环境	政治稳定性
经济环境	市场机会、经济成长及成就
社会环境	文化一元化
法制环境	法令阻碍、实质阻碍
自然环境	地理及文化差异

(2) 等级尺度法

美国学者罗伯特·斯托伯在《如何分析外国投资气候》一文中提出了等级尺度法。根据受资国对外商投资的限制和鼓励政策,采用打分的方式,从资本抽回自由度、外商股权比例、对外商的管制程度、货币的稳定性、政治稳定性、给予关税保护态度、当地资金可供能力、近5年的通货膨胀率等8个方面来评估投资环境。为投资环境影响因素的每一种可能情况赋值,分值越高表示投资环境越好,如表1.2所示。

表 1.2 因素分值表

影 响 因 素	评 分
资本抽回自由度	0~12
外商股权比例	0~12
对外商的管理制度	0~12
货币的稳定性	4~20
政治稳定性	0~12
给予关税保护态度	2~8
当地资金可供能力	0~10
近 5 年的通货膨胀率	2~14
合计	8~100

等级尺度法的提出标志着投资环境评价从定性到定量化研究的转折。但该方法主观色彩浓厚,不同评价者基于不同利益和目标的考虑,对优劣好坏的价值判断标准不一导致评分差异,事实上并未摆脱因素评分法的局限性。因此,等级尺度法只是给出投资环境优劣的粗略认识,仅供初步分析时使用。^[5]

2. 第二阶段

20 世纪 80 年代以后,国际直接投资越来越多地向发展中国家扩张,这种趋势掀起了大规模评价研究发展中国家投资环境的热潮,发达国家成立各种评估咨询机构,投资环境评价方法逐渐定量化、科学化。例如日内瓦国际经济研究机构选取了 240 项指标对西方 27 个国家的投资环境进行评价并排序;^[6]世界银行 David Wheeler 对美国跨国公司在不同收入水平的 42 个国家和地区的投资状况进行研究。^[7]

第二阶段的环境评价方法主要有投资环境动态分析法、加权等级分析法、多因素和关键因素评估法等,其中多因素和关键因素评估法应用较为广泛。^[8]

(1) 多因素评估法

多因素评估法对投资环境的影响因素进行分析归类,把影响因素分为 11 类,即政治环境、经济环境、财务环境、市场环境、基础设施、技术环

境、辅助工业、法律制度、行政机构效率、文化环境、竞争环境,其中每一类因素又包含若干子因素,具体如表 1.3 所示。

表 1.3 多因素评估法的因素分类表

影 响 因 素	子 因 素
政治因素	政治稳定性、国有化可能性、当地政府的外资政策
经济环境	经济增长、物价水平
财务环境	资本与利润外调、对外汇率、集资与借贷的可能性
市场环境	市场规模、分销网点、营销的辅助机构、地理位置
基础设施	国际通信设备、交通与运输、外部经济
技术环境	科技水平、适合的劳动者、专业人才的供应
辅助工业	辅助工业的发展水平、配套情况
法律制度	商法、劳工法、专利法等法律是否健全、是否得到很好执行
行政机构效率	机构的设置、办事效率、工作人员的素质
文化环境	当地社会对外资公司的合作程度、外资公司是否适应当地社会风俗
竞争环境	当地竞争对手的强弱、同类产品进出口量在当地市场所占份额

多因素评估法在评估投资环境时,采用因素打分法进行。首先,对各类因素子因素做出判断(即优、良、中、较差、很差);其次,对每类因素分不同层次给予不同的权重,最后,计算投资环境总分。该方法只是对投资环境作一般性评价,从具体投资项目的投资动机出发来考察投资环境较少,有一定局限性。

(2) 关键因素评估法

关键因素评估法是由具体的投资项目动机出发,从影响投资环境的一般因素中找出影响投资动机实现的关键因素对投资环境做出评价。该方法把投资者投资动机分为降低成本、发展当地市场、获得原料的供应、风险分散、追逐竞争者、获得当地的生产技术和管理技术等 6 大类。

表 1.4 关键因素评估法的影响因素

投 资 动 机	影响投资环境的关键因素
降低成本	适合当地工资水平的劳动生产率、土地费用、原料价格、运输成本
发展当地市场	市场规模、营销辅助机构、文化环境、地理位置、运输条件、通信条件
获得原料的供应	资源、当地货币汇率的变化、当地的通货膨胀率、运输条件
风险分散	政治稳定性、国有化可能性、货币汇率、通货膨胀率
追逐竞争者	市场规模、地理位置、营销的辅助机构、法律制度
获得当地的生产技术和管理技术	科技发展水平、劳动生产率

关键因素评估方法充分考虑投资者的动机,由此构建投资环境的影响因素进行投资环境研究,但由于其因素权重的确定较简单,评估带有一定主观性。

3. 第三阶段

从 20 世纪 90 年代开始,对投资环境理论的研究主要涉及以下领域:①投资与投资环境的关系;^[9]②投资环境与产业发展的相互关系;^[10]③投资效益与区域投资模型。^[11]

此外,在投资环境研究方法上逐渐科学化。如日本公债研究所根据多年的海外投资经验,采用投资风险评估法,每年对全球 100 多个国家和地区的投资环境进行风险评估等。^[12]

在这一阶段,随着计算机技术的不断发展,更为复杂的模型逐渐运用到区域投资环境评价。^[13]数据包络分析和神经网络评价模型等相继被推广到区域房地产投资环境评价中。

1.2.2 国内研究综述

与国外学术界相比,国内对于房地产投资环境评价的研究起步较晚。早期研究多偏重投资环境的理论分析,后期研究注重定性分析与定