

居住区区位 环境价值研究

JUZHUQUQUWEI

HUANJINGJIAZHIYANJIU

任晔平 陈兆伟 著

山东省地图出版社

居住区区位环境价值研究

任晔平 陈兆伟 著

山东省地图出版社

图书在版编目(CIP)数据

居住区区位环境价值研究/任晔平,陈兆伟著. — 济南:山东省地图出版社, 2003.5

ISBN 7-80532-620-7

I. 居... II. ①任... ②陈... III. ①房地产—投资—研究②居住区—地理位置—研究③居住区—环境—研究 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 0356000 号

山东省地图出版社出版发行

(济南市二环东路 6090 号)

山东省英华印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 6.5 印张 150 千字

2003 年 5 月第 1 版 2003 年 5 月第 1 次印刷

印数: 0001-3000 定价: 35.00 元

书号: ISBN 7-80532-620-7

版权所有 侵权必究

前 言

当前,住房消费在我国已成为消费者最大的消费之一,住宅房地产的开发建设也成为全社会关注的热点。人类社会文明的发展,物质文化生活水平的提高,使得住宅消费从单一的物质功能需求消费发展为物质和文化消费并重的复合型消费。随着我国福利住房制度的终结,住宅房地产市场不断完善,开发商的竞争也越来越激烈,单一建造质量已成为产品开发的必要手段,不再是竞争手段,竞争已成为一种高层次的文化与品牌竞争,相对来说这种竞争的不确定性、不可预见性、风险性就越来越大。因而,高质量的建造水平、丰富的居住区文化内涵和完善的居住区功能将是开发商在竞争中减少投资风险,获得利润,取得优势的主要手段。而商品住宅的价值包含物质建造和艺术创造两方面的价值,其劳动包含低级劳动和高级劳动两种。因此,房地产开发商应充分认识和把握这种消费观念的转变,把握住环境、文化建设这一现代主题。

环境是资源,是有价值的,不能被无偿使用,消费者在购买住房的同时也购买了环境。选择科学、合理、优雅的居住环境,是人类聚落定居时就开始意识到的,早期人类的聚居强调依山傍水,即是一种依赖天然物质条件和贴近生存地的自然属性,随着人类社会的发展,这种属性已发展为人类文明的一部分——居住文化。今天,现代科学的进步和发展,使人们的居住生活距离原本赖以生存的自然越来越远,但人们天性中固有的那种对自然的向往却变得越来越强烈了,与此同时,生活习惯的改变也使得人们在居住环境的选择上更具多样性。因此,高质量居住区区位环境的规划建设给房地产开发商提出了更高的要求。一方面区位环境对商品住宅价格的影响随人们物质文化生活水平的提高愈加明显,甚至在住宅建造质量的日趋完善的今天已成为人们择房时的主导因素;

另一方面, 区位环境的规划建设是房地产项目开发的重要组成部分, 是项目开发成败的关键, 成为房地产商竞争的主要手段。

区位环境建设不能简单地理解为选择一个风景优美的地块, 或者进行大规模、高档次的装饰装修, 因为风景地块是有限的, 高档次的装饰装修必然加大开发成本, 导致项目脱离现实, 这是片面的做法。成功的住宅房地产项目都是立足社会现实, 从发展的角度, 针对不同的消费群体, 不同地块情况, 充分发掘区位环境的潜在价值, 与周边环境密切协调, 相生相存, 使得居住内涵尽最大可能贴近自然, 又具丰富的文化内涵。不同地块具有不同的环境特点, 房地产开发商就要针对不同的环境特点, 根据市场需要、产品特点和销售群体加以选择, 并充分利用已有的好的环境条件, 改造不良的环境条件, 开发出适宜的产品。这种工作具有很大的挑战性, 但同时也能带来巨大的收益。

为方便读者全面了解本书对商品住宅区区位环境的内容分析和观点阐述, 本书不但从我国住宅房地产现状及发展的形势, 分析论证了区位环境对住宅小区建设的重要影响, 并利用数学手段研究了其对商品住宅价值的影响, 将定性的问题进行了量化的分析, 而且还系统地、有针对性地介绍了与之相关的一些房地产基本知识及当前国外的研究方向, 使读者对本书的主要研究内容和方法有一个较为系统全面的认识。

房地产价值分析目前有多种计算方法, 但大多是在具体成本分析基础上开展的, 并不能全面正确地反映房地产的价值组成。本书则尝试利用一种数学方法从宏观上对房地产价值给出一个量化的分析, 以期对我国房地产价值分析有所帮助; 同时希望本书阐述的观点对我国房地产开发建设有一定的指导意义, 但因作者水平有限, 书中难免存在不足, 恳请读者给予批评指正。

编者

2003年1月

目 录

第一章 概 论	(1)
第一节 房地产的概念与特性	(2)
一、房地产的概念	(2)
二、房地产业及其特性	(3)
三、房地产投资的动因	(5)
第二节 房地产业的地位和作用	(7)
一、房地产业在国民经济发展中的地位	(7)
二、房地产业在国民经济发展中的作用	(12)
第三节 我国房地产业的兴起与发展	(13)
一、我国房地产市场的形成与发展	(13)
二、我国目前的房地产市场	(15)
第二章 住宅房地产投资	(18)
第一节 企业房地产投资	(18)
一、企业房地产投资的方式	(18)
二、房地产投资的构成	(23)
第二节 个人房地产投资	(26)
一、我国对个人房地产投资的规定	(26)
二、个人房地产投资注意的问题	(27)
三、如何确定房地产的投资收益	(29)
四、房地产投资策略	(30)
第三章 房地产价格的特征与形态	(33)
第一节 基本内容	(33)
一、房地产价格的概念	(33)

二、房地产价格的特征	(33)
三、房地产价格的形态	(35)
第二节 影响房地产价格的因素	(43)
一、影响房地产价格的内部因素	(43)
二、影响房地产价格的外部因素	(48)
第四章 房地产业的发展与城市土地区位	(55)
第一节 区位理论的形成及其发展	(56)
一、区位理论的产生及其形成	(56)
二、农业区位理论	(57)
三、工业区位理论	(59)
四、其他区位论	(65)
第二节 城市土地区位形成的因素及其实质	(66)
一、决定城市土地区位的因素	(66)
二、城市土地区位的变动性	(68)
三、城市土地区位的最优用途	(69)
四、城市土地区位效益的实质	(69)
第三节 房地产业的区位选择	(70)
一、工业用房地产宏观区位的选择	(70)
二、城市房地产中观区位选择	(72)
三、城市房地产微观区位选择	(75)
第五章 居住区环境规划建设理论基础	(79)
第一节 居住区环境与“绿色文化”	(79)
一、“绿色文化”理念的形成	(79)
二、“绿色文化”的内涵	(80)
三、“绿色文化”与人居环境	(81)
第二节 居住区环境与可持续发展	(84)
一、可持续发展的人居环境建设	(84)
二、可持续发展的社区环境建设原则	

目 录

及规划特点	(86)
第三节 居住区环境与景观规划	(90)
一、景观的原意——“风景”及其研究	(90)
二、景观作为一个地学概念	(93)
三、景观作为生态系统的载体	(94)
第四节 现代景观地理学	(97)
一、景观地理学的源流	(98)
二、景观地理学的推陈出新	(100)
三、景观生态学的理论贡献	(102)
四、景观规划建筑学的实际应用与发展	(108)
第五节 居住区规划与住宅设计	(109)
一、对居住环境的消费需求	(109)
二、商品化后的住宅消费观	(111)
三、居住环境规划的新课题	(112)
四、对商品住宅开发与设计的思考	(116)
第六章 居住区区位环境理论	(121)
第一节 区位环境建设理论研究的背景	(121)
一、区位环境在我国房地产业发展 阶段中的影响	(122)
二、入世后的展望	(124)
第二节 区位环境研究的意义	(126)
一、历史的延续,人类文明的象征	(127)
二、社会发展的需要	(128)
三、可持续发展的需要	(131)
第七章 区位环境建设与住宅小区开发程序	(134)
第一节 环境对人类居住地建设发展的影响	(134)
一、区位环境观的形成	(134)
二、建国后区位环境研究	(135)

第二节 环境在我国住宅小区项目建设开发	
各阶段中的影响.....	(136)
一、住宅小区建设开发的阶段划分和应遵循	
的程序.....	(136)
二、区位环境因素在开发建设各阶段中的影响.....	(138)
三、本章小结.....	(141)
第八章 构成区位环境的主要因素.....	(142)
第一节 区位环境的构成.....	(142)
一、人居环境.....	(142)
二、区位环境概念.....	(144)
第二节 影响区位环境价值的主要因素	
及评价指标.....	(146)
一、影响区位环境价值的主要因素.....	(146)
二、居住环境评价指标的确定.....	(151)
三、本章小结.....	(152)
第九章 区位环境对住宅小区价值影响的分析方法.....	(154)
第一节 居住区区位环境价值分析方法.....	(154)
一、区位环境的价值.....	(154)
二、评价的理论和方法.....	(155)
第二节 实证分析.....	(174)
一、简介.....	(174)
二、层次分析法应用.....	(179)
三、层次分析法分析结果的敏感性分析.....	(192)

第一章 概 论

随着我国经济体制改革的深入进行,住房和土地被纳入商品经济运行的轨道,逐步推行的住宅商品化和土地有偿使用、土地使用权商品化经营,已成为适应我国经济体制改革的必然趋势。近几年来,我国无论是在鼓励私人建房方面,在建设和买卖商品房方面,在房租改革方面,还是在土地有偿使用方面(即收取土地使用费、以拍卖、招标投标以及以协议方式出让土地使用权方面),都取得了很大的进展。目前全国已有 200 多个城市设立了房地产市场,从事着出售和出租商品房,有偿有期限地转让土地使用权等活动。随着经济体制改革的进一步深入进行和我国社会主义市场经济的进一步发展,房地产业必将会日甚一日地蓬勃发展起来,房地产的投资将逐渐成为个人重要的投资手段和方向。因此研究房地产的投资理论和价值组成成为热点,由于房地产和一般商品的开发生产有着很大的区别,因而其研究方法、对象、基础和方向不尽相同,区位环境价值的研究是其中的一个重要方面,是本书介绍的主要内容。区位环境是构成商品住宅价值的重要组成部分,要研究它就必须先了解房地产的基本内容。

第一节 房地产的概念与特性

随着经济的快速发展,国民的财富不断积累、增加,无论是个人或是企业、群体,对于投资这一问题越来越关注,热衷。房地产以投资预期绩效高、抵抗通货膨胀能力强,而成为投资热门,受到人们的青睐。但房地产投资一般投资额度大,变现时间长,国家政策影响因素多,价格构成复杂,因此人们在投资时要对房地产进行详细的调查研究,弄清房地产的概念及其特性。

一、房地产的概念

房地产又称不动产,是房屋建筑与建筑地块有机组成的整体,在本质上包括土地和建筑物两大部分,它既是最基本的生产资料,又是最基本的生活资料。由于房地产在物质形态上总是表现为房地建、地为房载、房地不可分离以及难以移动的特征,国外通常表述为“real estate”或“real property”。它指的是“土地以及附着于土地之上的改良物”,其中改良物(improvement)包括建筑物、道路、景点、基础设施等,更包括开发后附着于土地之上的各种树林和作物。故房地产有广义和狭义之分。广义的房地产概念是指土地及土地上的永久性建筑物、基础设施、水和矿藏等自然资源;狭义的房地产概念是指土地和土地上的永久性建筑物及由它们衍生出来的所有权。本书主要研究狭义的房地产,而且主要研究城市房地产中居住区住宅房地产。

二、房地产业及其特性

房地产业是商品经济发展的产物,它随着商品经济的发展和壮大而发展壮大。在我国把房地产业作为一个经济部门,开展各种经营活动,建立房地产市场,是从实行经济体制改革之后才开始的。

房地产业是从事房地产综合开发、经营、管理和服务的综合性行业,是一项新兴的独立产业,从国民经济活动的先后次序分类看,房地产业属于第三产业,在联合国制定的《国际标准行业分类》中,房地产业被列入第八类,在我国现行行业分类中列为第七类。这就是说它是一独立的产业部门,是城市第三产业的一部分。

房地产业应包括:土地的开发,房屋的建造、维修、管理,土地使用权的有偿转让、划拨,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押贷款,以及由此形成的房地产市场。房地产业所涉及的范围很广,其中房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、办公、文教、医疗卫生和体育用房等;地产是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等。住宅建设、买卖、租赁,房屋维修、装饰,房地产抵押等经济活动是与居民个人直接相关的,也是我们这里所说的房地产投资的主要对象。

房地产业作为一项独特的产业,与其他工业产品有着明显的区别,有着自身的特性,了解这些特性对于投资房地产业会有很大的帮助,房地产业的主要特性有:

1. 房产、地产交易的不可分性。

房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面,房屋必须建立在土地上;另一方面,地下的各项设施都是为房屋主体服务的,是房屋主体不可缺少的组成部分。

2. 房地产位置的固定性、地区性和单一性及由此而产生的级差效益性。

由于土地具有不可移动性,所有的房产,不论其外形如何、性能怎样、用途是什么,都只能固定在一定的地方,无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性,使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。此外,每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多的相异之处,在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。由于房地产的以上特性,就产生出对房地产投资的级差效益性,即地域的不同决定了房地产的价格的不同。例如,处于一个城市市区的房地产,其价格就远远高于郊区的房地产,即便在市区,也会因离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同,黄金地段的房地产价格必然昂贵。而且房地产的价格是相互影响的,某一房地产的价格往往取决于其周围其他房产的开发状况和开发程度。

3. 房地产的耐久性和经济效益的可靠性。

土地具有不可毁灭性,它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成,只要不是天灾人祸或人为的损坏,其使用期限一般都可达数十年甚至上百年。因此,经营房地产风险小,获利大,经

济效益可靠。

4. 投资规模大,开发建设周期长。

比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元,经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。可见房地产开发建设投资回收期长,资金周转率低。这是我们从事房地产投资时必须充分考虑到。

5. 房地产的保值、增值性。

由于土地是不可再生的自然资源,而随着社会的发展、人口的不断增长,经济的发展对土地需求的日益扩大,建筑成本的提高,房地产的价格总的趋势是不断上涨的,从而使房地产有着保值和增值功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。

房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响,房地产投资策略的制订、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。

三、房地产投资的动因

在市场经济条件下,房地产是一种商品,从前面所述的房地产的特性可以看出,房地产具有保值和增值的功能,而且房地产具有耐久性,所以房地产是投资(尤其是长线投资)的很好项目,是获利大、风险小的投资工具,它对抵抗通货膨胀、增加个人收益有着极大的作用和功效。

由于房地产具有增值的特性,这就决定了房地产投资收益大风险小的特点。如果你以较低的价值置办了一处房产,准备自我使用,那你就根本用不着考虑任何风险。而且不知不觉中,你的房产还会得到稳健的升值。此时是不存在风险的,即使房产因折旧

而使价值越来越小,但也会因地产的增值而得到补偿。如果你将购置的房产用于出租,不仅可以收回一部分资金,还可以通过房产升值带来收益,几乎没有任何风险。至于炒卖房地产,可能会暂时承担因为市场价格一时的涨跌而面临损失的风险,但是如果能够转为长线投资,找一个可靠的客户将房产租赁出去,即使吃点眼前亏,只要能守得住,由于房产价格的上升趋势,将来还是可以取得相当的收益的,而定期的租金收入又会多少降低你的风险。

房地产业属于实业的范畴,是影响相关行业最高的产业,房地产与许多行业密切相关,如建筑业、建材业、五金业、电器业、装璜业、自来水生产供应业、交通运输业、煤气生产供应业、市政、园林、家具、邮电、商业、服务业等行业。房地产业的发展可以带动这些行业的发展,但也依赖于这些行业的发展。一般认为通货膨胀对实业的影响较小,因为原材料涨价,工业产品也会跟着涨价。所以一旦通货膨胀到来,房地产的价值可以随着物价上涨而“水涨船高”,有时还会超出通货膨胀几个百分点。而在经济景气时,房地产的增值速度是极快的,根据建设部的调查材料,我国商品房每平方米的平均售价 1984 年为 293 元,到 1988 年已达 666 元,平均每年递增 22.8%。而最近几年递增速度还要快。可见,房地产可以作为使个人财富得到充分保值的一种工具和手段。

投资房地产不仅能获取较高的盈利,有时还能获得一些非经济性收益,特别是在当前市场经济条件下,拥有一定的房地产也是个人信用的重要基础,可使投资者获得一定的社会地位。

可见,房地产投资可为个人带来诸多好处。但必须注意的是,投资房地产只有长线投资才能始终立于不败之地。而短线投资房地产,有时会受到经济衰退的影响而导致全线崩溃。所以从事房地产投资,要有相当的经济实力作为后盾。

第二节 房地产业的地位和作用

房地产业具有不同于其他产业部门的特点,是国民经济中的一个特殊产业部门,它横跨生产、流通和消费领域,资金占用大,投资回收期长,以流通领域为主,既包含房地产生产的决策、组织、管理,又与消费过程紧密结合交叉,所以说房地产业存在于房地产开发的前期准备阶段、生产阶段、流通阶段和消费阶段全过程;房地产业把地产与房产结合于一体经营,具不可移动性、非均质性、增值性,决定了房地产强烈的地域性和单件性及价格的不断上扬趋势;同时房地产业经营产权,它涉及众多法律法规、制度,受国家严格的调控和管理。这些特点决定了房地产业在我国国民经济中具有重要的地位和作用。

一、房地产业在国民经济发展中的地位

房地产业在国民经济发展中,尤其是在工业化、城市化、市场化和生态环境中,地位十分重要。

1. 房地产业是城市经济发展的基础产业

房地产是社会生产和经济活动以及科学研究、文化、教育、医疗卫生等活动的基础、载体和空间条件。土地不仅是农业生产的

场地,是农业劳动的对象和最重要的生产资料;而且在非农产业中仍然是不可缺少的生产要素和物质基础。一切非农产业和部门活动都需要使用房屋,而房屋总是建立在一定区位的土地上面,除使用房屋及其地基外,还要使用与其活动相适应的场地和交通用地。没有房屋,没有土地,没有一定的空间条件,则生产无法进行,商业无法进行,科教无法进行,第三产业本身也无法进行。

房地产中相当大的部分又是社会生产和其他经济活动以及科学研究、文化、教育、医疗卫生等部门再生产的重要条件。人、劳动力是生产力中最基本、最活跃的因素。当代经济的竞争归根结底是人才、劳动力素质的竞争。住房则是人类社会最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,吃穿用等消费活动都离不开房地产,劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也要房地产提供。可见房地产既是社会生产的基本要素,又是社会活动的基本要素。它是社会生产和社会活动的物质基础。

从外貌上看,城市由房产和地产所构成。城市经济要发展,必须先有房地产业的发展。工厂要有厂房、仓库、办公地;商店要有货栈、商场。城市经济发展的规模、结构、布局 and 水平,是由现有城市房地产业发展的规模、结构、布局 and 水平所决定的。若城市房地产业发展规模大,结构、布局合理,水平高,就决定了该城市经济发展规模也是较高的;反之,就决定了该城市经济发展规模不仅是小的,而且产业结构、布局也不会合理,经济发展水平也必然是相对较低的。