

## 房地产：资源与财富的象征

房地产是现代人类须臾不可或缺的一种资产，它为人们的生活、工作、学习提供必要的场所和活动空间。有了房地产，人们才有安身立命之地，才有创造财富之所，才有安居乐业之可能。

房地产，一般是指土地和建筑物以及固着于其上或其下的不可分离之部分。在有些国家和地区，又称其为不动产或物业，在英文中常见用 *real estate* 和 *real property* 来表示。前者旨在说明房地产的物质实体；后者则在此基础上，强调附带的各种权益，包括所有权及与之相关的保有、使用、管理、收益和处分权等。

### 一、稀缺的土地资源

在房地产中，土地占有绝对重要的位置。作为资产，它是建筑物赖以存在的基础，在国民财富中占有相当的份额；作为资源，它是一切生产和一切存在的源泉，是人类不能出让的生存条件和再生产条件。如果没有土地，人类将无处立足，无法存在。正因如此，虽然几百年来各经济学流派在许多方面观点相左，但都将威廉·配第提出的“劳动是财富之父，土地是财富之母”奉为至理名言。

一个人来到世界，不能没有容身之地。这种基本的生存需求，将随人口绝对数量的增加而同步增长。与此同时，随着社会经济

的发展，人类对于空间的需求也在提高，人们不再满足于以往的蜗居陋室，而是要求有舒适整洁的生活空间，宽大便捷的工作空间，以及娱乐休闲和回归自然的发展空间。这种发展性的空间要求，无疑将进一步增大对土地的需求。

一方面，人类对土地的需求随人口的增加和社会的发展而迅速增长；另一方面，大自然所能给予人类的土地数量却是一个难以改变的定值。据测，整个地球的面积大约为 5.1 亿平方公里，这其中有 71% 为海水所覆盖。在余下的 29% 即近 1.5 亿平方公里的陆地中，有寸草不生的荒漠碱滩，有瘴气肆孽的低洼沼泽，还有气温极低的高寒山区。凭借人类现有的技术水平，目前尚无法对这些地区进行经济性的开发利用。在余下的土地中，河流、湖泊、山地和丘陵等又占了相当的比重，因而真正能够作为耕地和建设用地的部分，其数量已十分有限。

人类也曾企盼通过移山填海，改造自然来增加生存空间，并不断将这一良好愿望付诸行动，如古代传说中的愚公移山；国内七十年代一度盛行的修沟治坡、围湖造田；以及香港与荷兰的填海造地。这些努力不能说绝对无效，但造地的成本通常很高，同时还可能对当地的环境造成不良影响。如香港维多利亚港的填海造地工程现已引起很大的争议，根据目前的规划，至 1998 年香港中环和西九龙的填海工程完成后，香港本岛与九龙半岛之间的最窄距离只有 800 米，这引起香港各界尤其是航运界的忧虑与不满。据航运界反映，大规模填海将造成海面波涛增大，加大船只航行及货物装卸的危险性；减弱维多利亚港的天然自洁能力，破坏海洋生态平衡；影响维多利亚港的自然景观，给旅游业带来不良后果（见肖午：《填海造地有隐患》，《中外房地产导报》1995 年第 18 期）即使不考虑这些因素，人工造地所能增加的土地数量也是极其有限的，与人类对土地的巨大需求相比，犹如滴水之于大海那样微不足道。

土地的供求矛盾在城市中尤为突出。城市是各种生产要素高度密集的地方，是一地区政治、经济和文化活动的中心。由于生产要素的大量集聚和由此导致的城市功能多样化，使得城市的产出效益大大超过非城市地区，从而形成城市所特有的集聚效益。这种集聚效益的存在，又将吸引更多的生产要素、特别是大量的人口流入城市，从而进一步增大对城市土地的需求。但是城市土地的供给则因受到各种因素的制约，不可能以同样的速度增加，因此，虽然城市面积在逐渐增多，但远远不能满足城市规模扩大的需要，城市土地供给日渐短缺，供求矛盾也越来越大。据统计，我国现有城市人口约 2 亿人，而每年大约有 5 千万的农村人口向城市流动，致使城市人口密度增高，土地的利用强度加大，土地价格上扬。这种情况在一些沿海发达地区表现得尤为突出。

根据上述分析，似乎可以得出这样的结论，即：土地数量的有限性，决定了土地资源的经济稀缺将随着需求的增加而日趋严重；土地资产的价值则将随着土地经济稀缺的加剧而日渐攀升。因此，就一般趋势而言，谁拥有土地，谁就拥有了确保增值的可靠资产。

## 二、不能移动的资产

房地产的另一重要组成部分是固着于土地之上的各类建筑物，它为人类提供居住、工作、娱乐和进行各种室内活动的场所。随着社会经济的发展和水平的提高，人类对于各类建筑物的数量、质量和功能方面的要求也在提高，这种需求的变化，要求采用不断革新的设计、应用各种新型的建材和新的建筑技术来满足，从而使得建筑成本逐年提高。

就北京市而言，1985 年普通住宅的平均建筑安装造价为 226.2 元，办公室、写字楼的平均造价为 260.9 元，宾馆、酒店、

公寓、招待所的平均造价为 388.2 元；1990 年普通住宅的平均造价为 496.6 元，办公室、写字楼的平均造价为 1161.1 元，宾馆、酒店、公寓、招待所的平均造价为 1395.3 元。

表 1 各类建筑物的建筑安装工程造价指数：

项 目	年 份					
	1985	1986	1987	1988	1989	1990
厂 房	100	125	136	166	216	207
办公室、写字楼	100	172	175	195	256	445
普通住宅	100	113	140	158	188	220
宾馆、酒店、公寓、招待所	100	157	186	133	169	359

各类建筑物造价指数的增长，均明显高于同期的通货膨胀率。就单幢建筑物而言，竣工于 1985 年的中国国际信托投资公司的国际大厦每平方米的造价为 881 元，而结构大致相同的竣工于 1992 年的亮马河大厦每平方米的造价为 1511 元。

但是，建筑造价的提高，并不是一些大城市房地产价格居高不下的主要原因。例如，普通装修住宅在北京的北三环附近，每平方米售价一般为 6000—8000 元。但是在保定市的中心区，同一档次的住宅售价仅为 1800 元。在香港最繁华的中环地区，每平方英尺的楼价在 40000 元港币以上，在新界远郊地区，楼价为每平方英尺 2600—2800 元港币，而在深圳每平方英尺则只有 1000 元人民币左右。与如此巨大的价差相比，建筑成本的差异显然是微不足道了。造成这种巨大价差的根本原因，在于土地的不可移动性决定了建筑物位置的固定性，从而决定了房地产市场的地区性。

对于其它商品来说，空间上的余缺可以通过各种运输手段来

调剂，以有余补不足。但是类似的空间调剂，对于建筑物则很难做到。尽管目前的技术已经达到可以将多层建筑物整体移动，甚至在移动过程中居住在建筑物内的居民还可继续在楼内正常生活，但这只是出于特殊需要而采取的权宜之计。一方面是运输的距离有限，另一方面是运输及重新加以固定的费用相当可观，而最重要的是建筑物必须占用移入地段的土地。房地产位置的固定性，以及不同地区土地稀缺程度的不同，决定了房地产价格的地区差异性，对于这种差异，尽管很多人表示不满，但也只能接受，因为任何人都无法将一宗房地产从经济稀缺度较低的地区移到经济稀缺度较高的城市，因而也就无法改变房地产地区价格差异的现实。

房地产的地区价格差异，不仅表现在不同城市之间，而且表现在同一城市的不同地段之间。在一个城市内部，不同位置的土地具有不同的使用价值和价值，从而可以为所有者或使用者带来不同的收益。即使两幢规模、档次完全相同的写字楼，如果分处于中心商务区和市郊，其价格亦会有很大差别，并且这种差别会随城市规模的增大而加大。目前国内一般中等城市市中心地区商品住宅的售价不到郊区相似住宅售价的 2 倍，一般大城市市中心区商品住宅的售价约为郊区相似住宅的 2~3 倍。北京这样超大城市中心区域商品住宅的售价约为郊区相似住宅价格的 4~6 倍。

### 三、聚财捷径与保值秘诀

由于土地的经济稀缺性，在一般情况下，房地产价格的上涨幅度要大大高于同期的通货膨胀率及其他商品的涨幅，因此，投资房地产成为资本快速积累的重要途径之一。

在一些地少人多、土地供求矛盾突出的国家和地区，房地产的价格要远远高于土地供给量相对充裕的国家和地区。例如日本

拥有相当于美国二分之一的人口，其国土面积仅为美国的二十五分之一，但日本全国土地的总价值相当于美国全国土地总价值的 17 倍，由此可见日本地价之高。就上涨幅度来看，也是十分惊人的。日本在 1990 年以前，土地价格曾保持 35 年持续上涨的纪录，因此日本的房地产巨头堤义明、森泰吉郎等相继登上世界首富的宝座，而为人们所熟知的日本许多著名工业及金融巨头在个人财富上则远逊于这些房地产大王。

香港的情况与之相似，由于土地供给量有限，在二战以后的经济发展时期，地价一再攀升。1959 年至 1970 年期间，每平方米工业用地的地价上涨 9.5 倍，非工业用地上涨 22 倍，住宅用地上涨 4.8 倍。1970 年时，工业用地平均每平方米为 1107 元港币，非工业用地为 38074 港元，住宅用地为 951 港元。到 1979 年，工业用地平均每平方米为 13876 元港币，非工业用地每平方米为 70976 港元，住宅用地超过工业用地的价格，每平方米为 14265 港元；分别为 10 年前的 12.5 倍、1.9 倍和 15 倍，与 20 年前相比，则涨幅达数十倍至上百倍。因此，香港的超级富豪中大多靠经营房地产起家，在 1995 年香港十大财阀中，房地产在其经营范围内都占有相当比重，而排名在前三位的李嘉诚、郭氏兄弟和李兆基更是以房地产为主业。可以说，在香港经营房地产是致富的最佳捷径。当然，在房地产盛衰周期中被套牢、破产的人数不胜数，但只要能看准形势，房地产业的收益是其他行业所无法比拟的。

由于房地产不断升值的趋势，使得它能够抵抗通货膨胀、货币贬值的消极影响。在其它投资因通货膨胀而收益减少的时候，投资房地产则能很好地保值和增值。因此，房地产又是资产保值增值的重要手段之一。在国外，相当多的人利用房地产来达到保值和增值的目的。

尽管房地产随着经济发展周期以及因其自身规律而呈现出规律性的盛衰循环，作为投资者必须慎重考虑入市时机，但如果把

房地产作为长期投资，只求稳定的保值增值，而不是将赚取差价放在首位，则即使在周期中的高潮时买入，也可以等到下一次高潮来临时再作处置，在土地总体供给量严重不足的地区尤其不必为低潮而忧虑。从香港近 40 年来的房地产周期发展来看，房地产价格随周期变化，呈螺旋式上升趋势，一潮高过一潮，只要资金充裕，不必在低潮时被迫抛售，那么，即使在低潮时得不到租金收入，将物业空置，到高潮时出手，仍可将全部费用赚回，并足以抵抗通货膨胀的侵蚀，起到保值与增值的作用。当然，如能在低潮时购入，则更可以大幅增值了。

#### 四、财富与地位的象征

房地产往往被作为财富与地位的象征，“有土斯有财”这句古语就反映了这样一个道理。

历代的帝王贵族都居住在金碧辉煌的宫苑府第之中，那里不仅可以满足他们骄奢淫逸的生活需要，而且成为他们权势与财富的象征。至近代仍然如此，就象埃菲尔铁塔成为巴黎的象征一样，帝国大厦曾被作为纽约市的象征。在大都市里拥有一幢高耸入云的雄伟建筑物，其本身已说明了拥有者的实力与信誉。

一些知名的大公司、大银行等，也非常注重办公场所的品质。在许多城市中，大银行的办公大楼常常是最好的建筑之一，内部装修也相当豪华。实际上，银行办公并不一定需要那么大的空间和那么富丽堂皇的装饰。银行只是借以展示其庞大的经济实力和以此为基础的良好信誉。因为人们很难对一个在破旧房子里办公的银行产生信任感和安全感。

与此同理，一些大公司也往往不吝惜租、购办公场所的成本，选择那些最高档的写字楼。因为他们知道，在人们的眼里，最好的公司就应该进驻一流的办公场所。一些著名的跨国集团驻京机

构集中在国际贸易中心、京广中心等办公就是一个典型的例证。矗立在城市中巍然不动的高楼大厦每时每刻都在带来非常大的广告效应。在无形之中，也增加了企业的知名度与信誉。万通新世界广场雄踞西二环路阜成门立交桥，与中国银行及四川大厦鼎足而立，其开发商万通集团的实力已得到充分的表现。

最后，将西方流传着的一首描述土地功能的谜语式诗篇附载于此。以供读者赏玩。

### 我 是 谁 \*

我是所有财富之本，智者、俭朴、谨慎者的财产。

我是穷人的欢乐与慰藉，富人的骄傲，资本家的得力助手，成千上万成功者的幕后股东。

我是寡妇的寄托，老年时的依靠，对抗灾难和贫困的安全基石。我作为最有价值之物代代相传。

我是辛苦的最佳果实，贷方尊敬我，但我谦虚异常，我挺立于众人之首，当知我是谁，并拥有我。

我经过无数的日子而逐渐增值，虽似无为，我的价值却增加了，从未停止而且屡试不爽，时间是我的助力，人多加速我的利得，我敢抵抗风火的无情，因为无法摧毁我。

有我的人学习相信我，往往为人所羡慕。当万物皆凋零腐朽时，我即存活下来，世世纪纪的岁月更年轻，更增加我的力量。

我是银行的基础，食物的生产者，全世界所有财富的基准，然而我是如此平凡，众人在不知不觉中，从我身边而过。

我就是土地！

\* 转引自杨肇锋《不动产投资理财》（山东科学技术出版社，1994年），译文稍有变动。

## 市场分析：走向成功的第一步

孙子兵法中说：“知己知彼，百战不殆。”在进行投资时，也要打有把握之仗。一方面对自己的实力要有正确的估计，另一方面要对投资市场进行认真的调查和研究，找到市场需求大且适合自己的投资切入点。否则，在市场不明的情况下盲目投资，其成败就很难预料了。

在我国，目前有些房地产开发项目在投资之前缺乏科学的市场分析，编制项目可行性研究报告，不过是为通过政府部门审批的例行公事，并没有建立在认真调查的基础上。所以，这些项目在市场上推出销售非常不顺利。在房地产市场日渐完善，竞争日趋激烈的情况下，市场分析越来越成为投资决策科学化的一个必要保证，是发展商通向成功之路的第一步。

### 一、时机选择：房地产投资成功的前提

时机即人们常说的天时。任何投资都要选择适宜的时机，房地产投资尤其如此。时机得当，即使是一个很普通的项目，投资者也会从中获得很好的收益；反之，如果入市时间选择不当，或者延误了时机，不仅会有一步误步步误之感，而且会使收益大减，甚至蚀本。选择房地产投资时机一般应从两个方面来考虑：

### （一）景气循环中的时机选择。

国民经济发展是有周期性的，有扩张期和收缩期之分，这种情况在每个国家都不同程度的存在。它导致了房地产投资与需求的周期性变动，造成了房地产业的周期性发展。美国的房地产业发展周期约为 20 年，其中 10 年上升，10 年下降，发展较为平缓。香港房地产业近五十年来经历了六个周期，每个周期最长的为 10 年，最短的为 5 年，平均每隔 8 年出现一次。每个周期大约有三分之二时间处于上升阶段，累积升幅为两至三倍；有三分之一时间处于危机、萧条阶段，跌幅一般达到 40~50%。我国改革开放的 17 年中，房地产业大致经历了三次波动，波动的时间长度平均为 5 年。

预测房地产市场周期变动的关键，在于正确把握市场进入高峰和走向低谷的拐点期。当然不能指望这种预测准确到具体的日期，事实上对于开发商及投资者来说，只要能够掌握大致的变动时间和变动幅度，做到在接近高峰时将手中的物业售出，将投资收缩；在接近低谷时置地开发，适时增加投资，就能走在景气循环的前面，得到较好的投资收益。反之，如果在对经济周期波动研究不足的情况下贸然行动，就可能留下难以弥补的终身遗憾。例如，日本三菱房产公司由于未能很好把握美国房地产中的行情变化，在美国房地产即将进入萧条期时，斥巨资购买了位于纽约商业黄金地带的洛克菲勒中心的大部分产权，希冀能从中获得巨额收益。不想，在随后的四年里，美国房地产地市场一直呈低靡之势，三菱房产公司从洛克菲勒中心所得的租金收入，尚不够偿付抵押贷款的利息支出。三菱房产公司在万般无奈之下，不得不申请破产保护，所留下的是至少 10 亿美元的巨额亏损和难以重圆的美国之梦。

## （二）房地产自身周期的时机选择。

一项房地产通常开始于市场调研决策，其间历经立项审批、购地拆迁、资金筹措、结构建设、内外装饰、租售营销、物业管理、改建装修等诸多阶段，最后终于老化拆除。作为投资者，可以根据自己的经济实力和所能承受的风险大小，选择在某一个适当的阶段介入。一般来说，投入的阶段越早，可能获得的收益越大，与此同时面临的风险也将随之增大。例如，在一些预期升值潜力较高的地段置地开发，如果确能如期升值，无论是将在建项目转手，还是继续开发，待建成后租售，开发商都可从中获得非常可观的收益，一般物业开发所得收益是无法与之相比的。但是，如果预期失误，该地段在短期内不可能升值，那么项目转手或寻求合作的可能就不复存在，自营开发又将受到资金筹措的限制。即使建成后推向市场，若非采用特殊的营销方式，其市场预期也不会很好。在这种情况下，投资者的收益就很难有保障了。

事实上，如果不考虑其他因素，仅就房地产自身的周期而言，在该周期的任何一个阶段入市都有获利的可能，也都有失败的风险。高风险与高收益相伴，低收益与低风险相随，在整个生命周期中，风险与收益的变化大致呈“U”字型分布。因此对于开发商来讲，不仅要正确选择投资的周期阶段，而且还要注意采取与之相适应的投资经营策略。

## （三）政局与政策变化。

在现实经济中，选择房地产投资的时机除上述两个基本因素外，还应考虑政局和政策变化对投资机会的影响。

首先，房地产是一种价值量大且不可移动的资产。在国泰民安、经济繁荣时期，房地产所具有的保值与增值特性，使之成为众多投资者愿意持有的良好投资品。但在政局不稳、战乱迭起、前途未卜的动荡年代，房地产因其不可移动，又成为最易受损的财

产。房地产的这种特性，决定了其价格将随政局的稳定而上扬，又将随局势的动荡而急剧下挫。80年代香港房地产市场的跌涨起伏，就是一个最好的例证。因此在选择房地产投资开发的时机，不能忽略对政局变化的分析。

其次，宏观经济政策的调整，特别是地区经济发展战略、金融政策和固定资产投资政策的调整，对房地产投资的影响是不言而喻的。一般来说，一项新的利好政策出台，往往是一个好的投资时机。如果能及早行动，将获益非浅。

稳定连续的宏观政策，无疑会有助于房地产市场的正常发展；反之，如果变动频繁，则可能导致市场的大幅度波动，从而加大投资风险。因而一般来说，投资时机应选择政策持续稳定的时期。但是，如果敢于冒险来利用这种变动，则又可能得到获取高额收益的机会。例如80年代初，中英就香港问题举行谈判之前，香港部分居民对香港前途忧心忡忡。不少人抛售手里持有的房地产，把资金转移到国外，房地产的需求极少，价格极低。而中英联合声明签署之后，邓小平同志又提出了“一国两制”的方案，允许香港保持资本主义制度五十年不变，港人大大增加了对未来的信心，房地产市道重新繁荣，需求回升。一些有远见、富于冒险精神的人，利用这次波动，跌价时买进，需求重新旺盛时卖出，从而获取了相当高的收益。

## 二、区位分析：房地产投资成功的关键

区位分析的目的，在于通过对不同城市及同一城市内不同地段各种因素的分析与比较，为开发商提供一个比较明确的投资地区指向，即哪些地段具有较大的投资升值潜力，哪些地段具有较高的投资收益保障。一项完整的房地产投资区位分析，一般分为宏观区位分析与微观区位分析两个方面。

### （一）宏观区位分析

进行宏观区位分析，首先要了解不同城市和地区的经济发展速度与水平。房地产的特点，决定了发展房地产需要有一定的经济发展速度和经济发展水平作依托。因此房地产随经济的快速发展和地区经济实力的增强而兴盛，又随发展速度的下降和经济萎缩而衰退。纵观国内外房地产市场的起浮动荡，无不与整体经济的盛衰变化有关。一般认为，处于经济起飞阶段的国家和地区，是投资房地产的最佳选择。

宏观区位分析的另一重点是把握城市性质及其产业结构。城市是地区经济的综合体。综合性较强的大城市，往往是一个地区、乃至全国的社会、经济和文化中心。因而其房地产市场需求不仅来自本地，而且来自外部。城市的综合性越强，辐射范围越大，外来需求的市场份额也就越高，从而抗御经济波动对房地产业影响的能力也就越大。例如在房地产总体形势不好，大量现房积压、价格大幅下挫的情况下，北京与上海两市的房地产市场之所以能够保持相对平稳，与此不无关系。此外，城市产业结构对房地产投资的影响也不可小视。如果一个城市以第二产业为主，那么它的房地产需求会比较单一，主要集中于厂房和住宅，对其它房地产的需求则相对较小。如果城市经济中第三产业所占比重较大，情况就会有很大不同。第三产业涉及范围广，技术和资金含量高，如发展迅速，将会相应带动对各种类型房地产的需求。另外，由于从事第三产业的收入较高，居民个人对住宅的支付能力也相对较大。

第三，进行宏观区位分析时，还应特别留意国家区域经济发展战略和地区生产力布局对一些重点地区的影响。从现实经济发展来看，国家重视哪些区域城市的发展，这些城市就会成为经济增长的热点地区，因而也就可能成为房地产投资的优选区域。

## （二）微观区位分析

进行微观区位分析的目的，在于确定投资的具体地段。在实践中，微观区位的选择往往与投资的具体项目结合在一起考虑。一般从以下几方面入手：

### 1. 自然条件分析

包括房地产与市中心的距离，土地的地质、地形、地势等。越接近市中心的土地，利用价值越高，位于其上的房地产的各方面条件越优越，对它的需求也越大，价格自然也就越高。这样好位置的房地产对发展商的资金要求较高，竞争也非常激烈。地质条件影响土地承载力的大小，从而对其上的建筑物也有很大的限制。地质条件不好的土地上面不能兴建比较高大的建筑，否则即使采取种种补救措施，也容易发生事故。在这种土地上建筑较为低矮的建筑物，也要加固地基，从而增大建造成本，使发展商在竞争中处于不利地位。

地块的面积较小，形状不规则，不仅会给开发工作带来困难，对于需求也会有影响。比如对住宅来说，若地块面积太小，住宅形不成一定规模，周围的配套设施也不会太完备，住在这里的居民生活会很不方便，对这种住宅人们一般不愿选择。

地块的日照、通风、温度、降水等因素也比较重要。人们喜欢日照充足、通风状况好、降水量适中的地方。地势低洼的地方，如果降水量大，就极易在地上形成大片积水，尤其在雨季来临的时候，情况会更严重，给人们生活和工作带来很大不便。正由于这个原因，地势较高的地点更易得到开发商的青睐。

### 2. 社会条件分析

包括城市设施状况、周边地区的土地利用以及社会治安情况等。城市设施主要包括水、电、气、热、通讯、道路和公共交通等基础设施，以及文化、娱乐、商业服务等公共设施。对基础设施和各种公共设施的要求因房地产的类别不同而异。住宅对交通、

文化教育设施等配套要求较高。写字楼则要求交通、各种服务设施等要好。房地产附近的基础设施情况不好，就会对房地产的使用大打折扣，对房地产的需求产生不良影响。

房地产的价值会因周边基础设施、特别是道路交通状况的改变而升值，这已成为选择投资区位的基本常识。例如上海南市区三门峡路一带，在该路拓宽之前，因交通堵塞，沿线的房地产问津者寥寥。待三门峡路拓宽，并改名为西藏南路之后，很快便成为抢手的热门物业。如果有先见之明者提前一步，在此沿线地带开发置业，待物业升值后再将其出手，收益必然会十分可观。

房地产的市场价值通常会受到周围环境的影响。如果我们把一块金子和一块废铁放在一起，废铁不会由于金子而升值，金子不会由于废铁而贬值。但当我们把一幢房地产放在一个完全不匹配的环境中，这宗房地产的需求和价值都会受到影响。人们不愿意购买与有污染的工业相邻的住宅；在周围都是破旧房屋的地区，一幢高档写字楼的需求也不会好。相反，如果周围都是比较高档的建筑物，那么在此投资一栋稍差的房地产，其价格也会比在其它地区高。利用别人的投资来抬高自己投资房地产的需求和价位，也是一种投资技巧。

治安好坏决定着人们的安全感，因而间接影响对房地产的需求。在美国一些大城市的市中心区，矗立着一些尚未拆除的废弃高层建筑，人称其为鬼楼。由于常有匪盗藏身其内，地区治安情况很差，周围居民因安全受到威胁，纷纷举家外迁，致使这些地区的房地产价格大跌。

### 3. 经济条件分析

包括该地区经济发展水平、投资水平、收入水平等。在同一城市的不同地区，由于城市规划、区域功能分布以及地区公共设施建设的不同，存在着投资区位的空间差异，并且这种差异会因城市规划及公共设施建设的变化而改变。例如十几年前，北京市

的东三环一带还属偏僻的郊区。随着中心商务区的建立和一些大型商厦及高档宾馆写字楼的出现，这一带的房地产价值快速上升，成为北京市房地产投资的金拐杖地区。

地区的收入水平不同对房地产的需求数量与类别也会有所差异。在高收入区和使馆区周围，高档房地产的需求较大；而收入较低地区的房地产需求则以中低档为主。

#### 4 环境条件分析

包括空气污染程度、噪音大小、绿化情况等。随着对环境质量要求的进一步提高，人们更偏向于选择空气清新、绿地多、安静的环境作为自己生活和工作的地方。尤其对于住宅的需求，环境质量更是非常重要的因素。

### 三、项目分析：房地产投资成功的保证

首先，投资项目的选择要与区位相适应。中心商务区对于中高档写字楼项目，可说是理想的风水宝地，但若用于开发普通住宅项目，且不说高昂的地价难以承受，单就社区环境和配套设施的要求看，中心商务区与住宅区的要求也相去甚远。

其次，投资项目的选择要符合城市规划的要求。城市规划对土地用途、建筑密度、建筑高度等都有明确规定。这些规定对房地产的投资和需求都构成限制。比如由于城市规划的需要而进行的交通管制，可能使一宗房地产的交通位置由很好变为很差，导致需求的锐减。

第三，投资项目的选择要因地制宜。即根据具体地块所在的位置、地形、地势、地质、面积、形状以及周边地区的土地利用情况和环境，确定适宜的项目。

第四，投资项目的选择要充分考虑人口因素的影响。包括城市人口的数量、家庭规模、年龄结构、文化结构等。同时还要充

分考虑外来人口对各类房地产的需求。

第五，投资项目的选择要考虑当地居民的收入和消费水平。

第六，投资项目的选择还要适当考虑与消费有关的各种心理因素。

#### 四、供给与需求：市场分析的永恒主题

在任何一个投资市场中，投资者的收益主要取决于当时的市场供求平衡状况和人们对市场的供求预期。因此，所有的市场分析最终都要归结为市场供求分析，换言之，市场供给与需求的静态平衡关系和动态变化趋势构成了市场分析的基本内容。

就静态而言，房地产市场供求平衡状况对投资者收益的影响与其它市场基本相同。也就是说，如果开发商能够提供市场短缺、前景看好的物业，在供求均衡价格原理的作用下，就能以较高的价格出售，从而得到较好的收益；反之，则只能降价出售，减少收益甚至亏本。

就动态而言，房地产市场的动态变化趋势及其对开发者的影响，与一般市场相比则有很大的不同。首先来看需求。房地产既是一种消费品，又是一种投资品。作为消费品，昂贵的价格决定了并非人人都有购置房地产的经济实力，其需求量受到居民消费水平和消费结构的制约，因而动态变化趋势较为平稳。作为投资品，房地产业的市场需求会随各种投资收益比率的变化而快速变化，在动态上呈明显的周期变化趋势，甚至在某些时候还会因一些特殊因素的影响，出现短期的剧烈需求波动，如国内外都曾发生过的房地产市场炒作。

其次来看供给。由于投资开发房地产的决策难度大，需要筹措的资金多，开发建设的周期较长，少则二三年，多则长达五六年。现在因需求增多而增加的房地产供给，要经过相当一段时间