

# 项目投资环境分析与市场研究

本章要点：

- 1.市场分析是进行房地产开发可行性研究必要性和需求预测分析时的重要内容；
  - 2.市场分析的措施：重要是运用定量和定性的措施，进行系统的市场调查、需求预测、市场趋势综合分析。
  - 3.市场调查的种类、措施和内容（投资环境、市场供应、消费者和市场竞争状况）<sup>1</sup>
- 投资环境影响原因示意图<sup>2</sup>
- 4.需求预测的措施和内容

房地产开发项目建设的必要性是可行性研究必须波及的问题。在市场经济条件下，分析房地产开发项目建设的必要性重要是分析和评价项目的投资环境，调查和分析项目与否符合社会的需求，产品定位与否合适，这就引申出了市场研究问题；同步，通过对项目的市场研究、分析，还要深入测算项目在房地产市场的销售、价格趋势，这种测算重要是区域房地产市场的需求预测，它是房地产项目科学决策的重要基础，没有科学、合理的预测就不也许作出对的的决策。因此，投资环境分析、市场研究是房地产开发项目可行性研究的重要内容和环节，是保证可行性研究的经济评价和技术分析结论对的的前提。

---

<sup>1</sup> 手册之中P104房地产市场调查的内容

<sup>2</sup> 手册之中P217图2-2-1

## 第一节 房地产开发项目投资环境要素分析

考察在市场经济发展中起关键作用的资本运动的特性和规律，可以得知资本或投资有着极强的增值属性，这种属性伴随价值规律一起，在社会经济生活中规定人们遵从它的这种固有的、桀骜不驯的品格。因而，要想获得良好的投资效果，就需要认识资本的属性 and 运动规律。决定投资效果的原因，一般体现为其空间投向或投资区位选择，而这是由投资环境所确定的。

“投资环境”对于每一种详细地区来说是其既定的社会经济、政治法律、自然条件、地理区位以及人们文化素质与观念等的总和。在进行房地产开发项目可行性研究工作时，对所研究的项目进行投资环境分析，是房地产投资活动中最为重要的阶段和最为关键的环节。只有充足理解和把握项目的投资环境，才能制定出对的项目开发方案，作出对的投资决策，“投资环境的把握程度决定着项目投资效益的高下”已成为开发商的共识。

对于房地产开发项目而言，由于其自身的所具有的不可移动性，以及投资数额大、投资期限长、影响原因复杂等等特性，投资环境的要素系统重要分如下几类：（1）投资优惠政策子系统，包括投入优惠、产出优惠和其他优惠；（2）社会政治环境子系统，包括政治环境、法律环境、行政效率等；（3）经济环境子系统，包括市场环境、经营竞争环境、基础设施、劳动力资源及素质、科技创新、协作条件等；（4）自然地理环境子系统，包括地域区位、气候条件、资源条件及组合等；（5）社会服务子系统，包括金融服务、生活服务等。每个子系统，根据需要还可继续细分。各环境要素子系统既独立又互相联络，互相交错、互相影响、互相作用，具有一定的复杂性。<sup>3</sup>

---

、中观投资环境和微观投资环境三类；按要素内容的不一样，有可分为社会环境、政治环境、文化环境、经济环境、法律环境、自然环境、基础设施等若干类型。

据有关研究成果，一般房地产项目投资环境影响原因的层次构造模型如下图：



## 一、投资优惠政策环境子系统

投资房地产开发的投资优惠政策重要包括土地供应的优惠政策、都市旧区改造的优惠政策、动拆迁优惠政策、

上海的365政策的接受和分析

相临的两块地，要开发先优惠

中福开发

开发商利润的50%来自于政策的优惠，房地产开发市场的寻租现象的客观存在，“怎样合法化”

## 二、社会政治环境

社会政治环境是指政治环境、法律环境、行政效率。重要包括社会秩序、社会信誉、社会制度、法律的完备性、法律的稳定性和执法的公正性

## 四、自然地理环境

## 五、社会服务环境

通过考察总结国内外投资环境建设的经验，结合我国国情，改善投资环境可从下述方面进行：

第一，配套与完善基础设施，尤其是都市基础设施。我国某些地区经济发展进入成熟和成长阶段，某些不发达地区也在积极准备条件，经济开始进入启动发展阶段，不过各地区几乎无一例外地存在着产业构造上的严重矛盾，其中最重要的又是基础产业和基础设施的严重滞后，以至制约了生产的正常运行，扼制了经济的顺畅发展。这对于吸引一定规模、性质的外资有不利的影响。

第二，提高社会经济管理水平，尤其是各级政府部门工作效率、工作质量。这是发展中国家和不发达地区普遍存在且十分突出的问题，政府机关办事拖拉、官僚作风……使海外投资者望而却步。

第三，提高劳动力素质，尤其是提高科学技术水平。具有一定劳动技能的劳动力和高素质的科技人员，是先进、尖端产业的必备条件。以教育为本，从国家、地区经济发展的长远考虑，教育的普及与提高、科学文化事业的发展，是宏观投资环境建设的一种最主线最重要的方向。

第四，制定地区产业发展战略。根据劳动地区分工、国家产业政策和地区发展战略，选准地区特色产业，集中人、财、物营造地区投资小环境。

投资环境建设，是一种直接关系到国家或地区经济发展、社会进步的大问题，需要通过深入研究和借鉴国内外成功的投资环境建设方式、措施，逐渐总结整顿出适合我国国情的投资环境建

设方略、途径与措施，以卓有成效地加速我国的投资环境建设。



### 三、提议创立和推行“中国投资环境评价评审制度”

要处理经济建设中“一哄而上”、盲目引进、反复建设、比例失调、投资效益低下等投资决策的弊端，除大力开展投资环境研究，积极进行投资环境建设外，我们认为还必须建立和实行投资环境评价、评审制度。这既是保证投资环境研究成果和投资环境建设方案的科学性、权威性的规定，也是最终保证投资决策对性的需要。

投资环境是一种庞大的复杂动态系统，它波及有形的自然资源与自然条件等，也包括着所有无形的观念形态、民俗民风、情报信息等等，既有与人类生产、生活有影响的“硬”投资环境要素，也有“软”投资环境要素。这些投资环境要素，不仅自身都处在不间断的运动变化之中，并且它们之间有着互相关联、互相作用、互相影响和互相制约。对它们的研究，既不能仅作定性研究，也不能仅作定量研究，而是要作定性、定量相结合的研究；并且也不能只作静态研究，还应做出动态的分析；同步也不能只孤立地做一时一地的投资环境研究，而是要把所研究地区置于与其有关联、相联络的大区域，乃至全国、全世界投资环境之中，来视其投资环境优势、劣势及其改善途径。此外，研究任何地区、产业、行业投资环境，还应注意参照和借鉴国内外投资环境研究成果。由此可知，投资环境研究所波及的广度和深度，都不是几种学科、几种部门和单位所能包揽和胜任的，这需要多学科、多部门协同配合，综合攻关，这是投资环境自身学科特点决定的，对它的研究只能采用多学科综合协同式的考察分析与研究，才能防止和克服过去有、目前仍然存在的弊端“自己立项、自己设计、自己审批”

的措施。我们认为，对投资环境研究成果，实行评价、评审制度，这首先可以增进和保证投资环境研究的综合性，多学科多部门联合攻关，到达应有的深度和广度；另首先以制度形式来进行投资环境研究成果的评价、评审，从而逐渐杜绝以往研究的伪科学行为，为投资环境研究广泛、深入、健康的推行做出努力。

同步，对投资环境建设工作，亦即对投资环境建设方案的设计、选择与实行，以及方案实行后的效果追踪，也都要实行评价、评审工作。仅就投资环境建设方案的设计与选择来说，建设方案的设计是在研究基础上产生和形成的，但建设方案往往不是一种，是两个或两个以上，因此就碰到方案的选择问题。这种选择对的与否，直接关系到地区投资环境建设，也直接关系到地区经济发展。例如，通过某项或某几项投资环境的关键建设与改善，能否使不发达地区经济较快启动起来，或使地区经济从成长型加紧步入成熟型，或使发达地区继续保持其繁华。经济发展的成果同投资环境建设方案的选择关系极大，举例来说，在我国的某些不发展地区，同是在改革开放的形势下，有些地区不是凭借丰富的自然资源去发展基础产业、基础设施等“硬”投资环境建设，而把精力和财力着重去搞“减免税收”、“炒卖房地产业”等等“软”环境建设上去，到头来既未吸引来资金或外资，也延误了区域经济开发的时机，经济仍然徘徊在不发展阶段；也有些不发达地区，既重点抓了地区产业、基础设施等“硬”投资环境建设，使交通、通讯大为改观，对应的也在“软”环境上加强了建设，不仅在税收上合适优惠，也在人才培养、政府办事效率等方面注意改善，成果不仅吸引来内资，也吸引来外资。这样，不仅丰富的自然资源得到有效开发运用，经济得到发展，并且后来居上。显然，投资环境建设方案的选择，投资环境要素改善的排序与组合，决非单一部门、单一学科所能完毕之事，必须要有多学科。多部门共同完毕

综合评价、评审，对方案、要素排序、组合做出对的抉择。

由上可知，投资环境研究、建设，及其评价、评审，都是综合性、学术性、政策性很强的工作，且又是影响巨大，作用深远的事情，在国际上也仅是近二十年新开创的研究领域和事业。由于无论投资环境与建设，还是投资环境的评价与评审，都直接关系到区域开发、项目运行的成败，因此，都需要予以充分的认识和极大的重视。尤其对投资环境的评价与评审工作，急需以制度形式把它确定下来，并贯彻执行。我们懂得，自改革开放以来，国家已经推行了“环境影响评价制度”和“项目可行性研究的评审制度”，这两种制度的实行，对我国的环境保护和项目的微观决策起到了良好的作用，防止和减少了众多失误。然而，在我国目前的经济建设中，投资领域的失误仍然较多，有的甚至还很严重。而创立和实行“中国投资环境评价、评审制度”是处理投资决策失误弊端的一种重要途径与措施。投资环境评价、评审制度的实行，一是会加速推进我国的投资环境研究事业；二是会使我国的宏观、中观投资决策做到有根有据，可以大大减少和防止盲目引进、反复建设等投资失误；三是可以实现我国投资环境建设及其评价、评审制度的规范化，使其建设与评审及早同国际通例接轨，为更多更好地使用国内外投资发明环境条件；四是可以提高投资决策的科学性、权威性。

总之，在深化改革开放，加速建立社会主义市场经济体制的今天，建立和推行“中国投资环境评价、评审制度”，已是势在必行，并且早推行早得益。

## 第二节 房地产开发项目投资环境评价

为什么要进行市场和投资环境分析？怎样进行市场和投资环境分析？详细的措施是什么？市场调查的概念和基本措施？

房地产的生命周期理论



## 第三节 市场研究

<sup>4</sup>房地产开发的市场需求是项目必要性的基础，而市场研究是处理项目必要性的关键。在项目决策前，要弄清楚房地产市场的供应和需求状况，如谁需要，为什么需要，需要多少，通过什么方式租售，在什么地方、什么时间租售，但愿以什么价格来租售等问题。在市场经济条件下，市场研究已经成为房地产可行性研究中最重要的一部分，与经济分析、技术分析一道构成了房地产开发项目可行性研究的三大支柱。

### 一、市场研究的重要内容

“生产什么和生产多少、怎样生产、为谁生产”是一切经济组织面临的三个基本问题，分析与处理这三个问题的出发点和归宿都是市场。因此在投资项目决策前的可行性研究中进行市场研究，确定投资项目的必要性与合理性将为项目决策提供根据。房地产市场是商品经济的产物，我国房地产市场的形成与十一届三中全会以来实行的改革开放政策息息相关，在房地产商品流通的过程中，供应与需求一直存在着矛盾，“供不应求”、“供不小于求”、“卖方市场”“买方市场”

---

<sup>4</sup> 参照《可行性研究与项目评价》P21“市场研究”

等矛盾的成果通过市场活动反应出来，并在市场调整和政府干涉的不停运动中，通过寻求供应与需求的相对均衡来处理。因此伴随市场经济的不停发育、市场的日益成熟，市场的作用越来越明显。房地产市场在市场机制下配置存量房地产资源和利益，是实现社会再生产的桥梁与纽带。在市场经济的条件下，社会再生产的生产、消费、社会的分派与再分派各个环节的活动都离不开市场。开发商通过市场租售产品，以实现其开发目的；消费者的需求通过市场购置或租赁来满足；社会的分派与再分派也要通过市场来实现。市场是社会经济活动的一面镜子，社会经济活动中价值规律和供求规律通过市场自发的调整作用来体现，房地产市场显现供应和需求的变化，指导供应适应需求的变化。开发商通过及时理解市场信息，以顾客的需求为导向，决定供应的增减。这种自我调整产销与需求的特点，反应了社会经济活动的状况。

房地产市场研究重要有如下内容：

1.

根据市场发展变化状况确定项目产品的目的市场，即明确市场定位。在一般状况下往往选择具有一定发展潜力的地区和区域和有较强需求的客户群作为目的市场。

2.

市场现实状况及发展趋势预测。通过市场调查，掌握目的市场的供求状况、需求特性以及未来也许的发展变化方向，并预测总需求的发展趋势。

3.

明确目的市场特性。例如：对产品的性能、功能、质量及价格的规定；消费者需求动机及偏好特性；竞争状态及进入障碍；产品的价格弹性以及影响产品需求的重要原因等等。

4.

项目产品的销售量预测及销售方略确实定。市场对产品的总需求量并不等于项目产品的销售量，因此还必须在总量预测的基础上，通过市场竞争的优劣势分析，估计项目未来的市场拥有率，并以此估计项目未来也许的销售周期，并制定对应的销售方略。



## 二、市场研究的重要措施

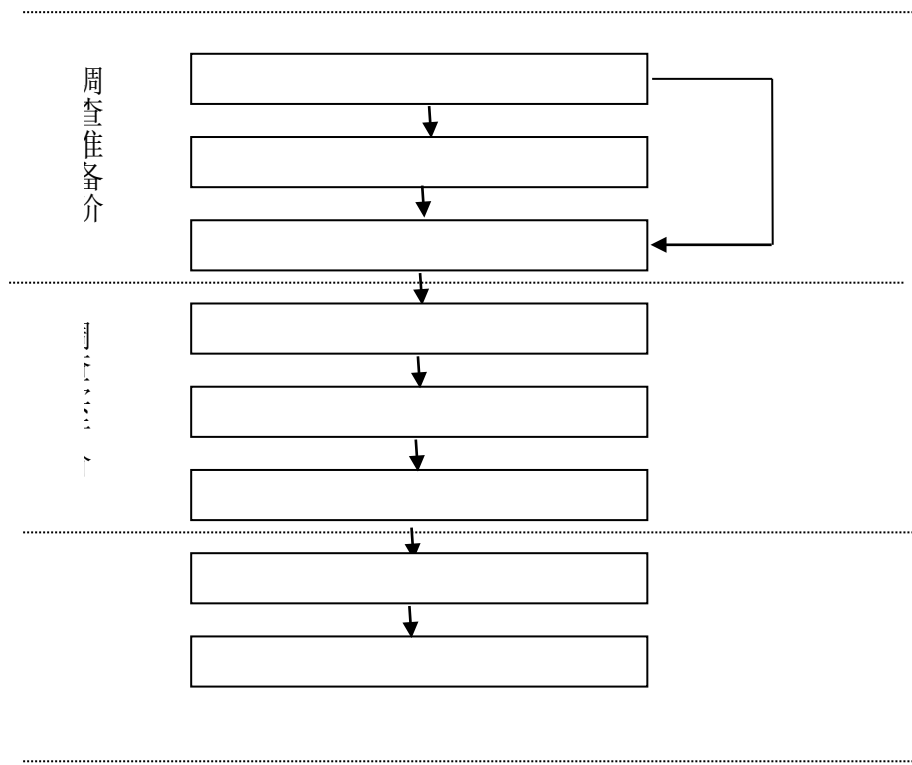
房地产开发项目可行性研究进行市场研究的目的在于揭示出房地产市场供应及其需求状况。市场研究的重要目的是要弄清楚开发项目的市场状况，包括：产品市场容量、市场特性、需求量发展趋势以及竞争程度等。市场活动千变万化，但有一定的规律可循，按市场的运动规律分析市场，是投资项目市场研究的基本前提。市场研究的措施重要是运用定量和定性的措施，进行系统的市场调查、市场预测、项目的SWOT分析。

### （一）市场调查

市场调查就是在投资项目决策前的可行性研究时，进行与项目有关的产品、价格、竞争对手、宏观环境原因等市场信息的搜集、整顿等工作，通过度析，掌握市场信息及市场构造的现实状况，为深入的市场分析和投资决策打下基础。房地产市场调查是房地产企业或委托专业企业为实现或确定某目的、方略，运用科学理论和措施以及现代化的调查技术手段，通过多种途径搜集、整顿、分析有关的房地产市场的资料信息，对的判断和把握房地产市场的现实状况及发展趋势，并为企业科学决策提供对的根据的一种活动。根据可行性研究的深度不一样，市场调查的内容有所不一样。但总的来说，作为市场研究的基础性工作，市场调查就是要用科学的措施，有目的地、系统地搜集房地产市场活动的真实状况，获得市场研究的基础资料。

#### 1. 市场调查的程序

市场调查的程序一般分为调查准备、调查实行和调查成果处理三个阶段（详见图xx x）。



图xxx 市场调查程序

## 2. 市场调查的内容及类型

由于影响房地产市场的原因是多方面的，因此市场调查的内容也是广泛的。一般来说，房地产市场调查的内容重要包括如下几种方面：

(1) 市场环境调查。其重要目的是调查企业无法控制的影响市场的外界原因。其重要的调查内容是：政治法律环境、经济环境、社会文化环境等。

A. 政治法律环境。包括国家法律、法规与否健全，地方性政策与否持续，地方性法律、法规的完善程度，国家或地方政局的稳定程度，地方税收政策的优惠等。

B、经济环境。重要是指项目所在国家或地区的经济发展状况，一般需要考察该地区过去若干年的经济发展状况，常用的经济指标有：国民生产总值（GNP）、国内生产总值（GDP）、通货膨胀、物价指数、房地产市场指数、空置率及人均国内生产总值等，并用技术措施来分析其增长的趋势

C、社会文化环境。重要是指项目所在国家或地区的人文状况，地理条件，居民的文化程度和偏好等。人文状况是指该国家或地区的人口数量、家庭规模及构造、宗教信仰和习俗、受教育程度如文盲比例，受到中高等教育人数比例等。

(2) 技术发展调查。其重要内容是：理解国内外规划设计、施工技术、设备材料的现实状况和发展趋势。

A、规划设计。重要调查分析房地产市场中类似产品的规划设计手法、创新理念和对房屋功能的充足运用及开发，从规划设计角度调查分析深受市场消费者欢迎的楼盘。

B、施工技术。调查近几年施工技术和措施的现实状况和发展，搜集采用施工新技术、新措施后影响房地产产品生产周期、工程质量、建导致本等方面的资料。

C、设备材料。理解国内外建筑工程设备材料的现实状况和发展趋势，掌握新设备、新材料的使用对房屋功能改善、工程进度、质量、价格等方面的影响。

(3) 供应量与需求量调查。调查与拟开发项目类似的房地产既有和潜在的消费人数与消费量；市场存量和增量的状况，包括都市历年来各类用途商品房建造面积、既有各类用途商品房的可供面积、空置房面积、在建工程面积；需求量的变化趋势；本区域内类似房地产的租售总量等等。

(4) 消费调查。重要调查消费者的类型、购置能力、居住地区、购置动机、购置习惯、消费偏好等；调查对消费者消费行为起决定作用的重要原因。

(5

) 产品定位和质量调查。产品定位需求调查重要是调查消费者对房屋的房型、档次、原则等需求；产品质量需求调查一般要调查消费者对产品的内在质量（如性能与构造、可靠性等）需求、对房屋外观质量（外立面风格、饰面材料、附属设施）需求和对物业管理服务的需求。

(6) 价格需求调查。调查消费者对产品价格变化的反应，理解消费者最乐意接受的价格水平，分析价格构成和特性等。

(7) 竞争调查。竞争调查就是对开发项目在市场上的竞争能力和竞争对手数量的调查。它包括既有的竞争对手和潜在的竞争对手及其优势、市场分额及变化趋势；各竞争对手所开发的房屋特点及服务优势，开发房屋的数量及销售状况，以及畅销或滞销的数量和原因；竞争对手的房屋开发成本、工程造价、土地运用效率、销售价格水平、投资效益及投资计划；竞争对手的营销手段，包括产品、价格、销售措施、广告宣传等有何特色。

根据房地产市场调查的深入程度，可将市场调查划分为：探测性调查、描述性调查、因果性调查和预测性调查。

(1) 探测性调查。探测性调查是在对房地产市场状况很模糊或对所要调查的问题不知从何处着手时所采用的措施。重要目的是发现问题和提出问题，以便确定调查重点。

(2) 描述性调查。描述性调查是对已经有的问题作如实的反应和详细的回答。描述性调查从外部联络上找出多种有关原因对提出的问题进行回答，并在此基础上，再提出某些有关的问题。描述性调查必须占有大量的信息，调查前需有较详细的计划和调查

提纲，以保证调查资料的真实性、可靠性和有用性。

(3) 因果性调查。因果性调查也叫因果关系调查法，是在描述性调查的基础上深入研究分析问题的前因后果，找出影响问题的各个原因与问题之间的因果关系。

(4) 预测性调查。预测性调查是通过搜集、分析、研究既有的多种市场资料，运用数学措施，估计未来一定时期内房地产市场对某种类型房地产的需求量及其变化趋势。

### 3、市场调查的基本措施

房地产市场调查的基本措施有：访问法、观测法和记录分析法。<sup>5</sup>

(1) 访问法。访问法也称询问法，它是指调查者通过与被调查者口头、通话或书信等方式理解状况，这是项目市场调查的重要措施。按这种方式进行调查一般都要事先设计好需要调查的内容、项目、表格等，然后按设计的规定进行调查。访问法一般又可分为面谈调查、邮寄调查、调查和留置调查（即将调查表当面交给被调查者并阐明规定后，由被调查者事后自己回答，调查人员再按规定期间收回调查表）。

(2) 观测法。它是调查者从侧面观测被调查对象的活动来获得第一资料的调查措施。由于被调查者没故意识到自己在接受调查，不会产生顾虑和约束，因此得到的资料具有一定的客观性。但观测法需要时间长、工作量大，在投资项目可行性研究中较少采用。

(3) 记录分析法。运用现代记录技术，在掌握部分历史数据资料的状况下，对房地产市场的整体运动规律作出合理的推测。详细可分为：①趋势分析法。将过去的历史资料加以合计比较，从中寻找变化的规律，以推测未来变化的方向。其最为简朴的措施是移动平均法和指数平滑法。②

---

<sup>5</sup> 尚有一种是试验法，本人认为不合用于房地产的市场调查。

有关分析法。研究某一变量（如价格等）与各原因之间的关系，用以比较各影响原因的相对重要性、敏捷度等评估值，其最常用的措施是回归分析法。

## （二）市场预测

由于房地产市场总是处在不停变化和发展的运动状态，今天的市场构造和状态并不代表明天的市场，由于种种影响房地产市场发展的原因的存在，未来市场与今天的差异巨大。而一般的房地产开发项目，从土地的获得，建筑物和附属构筑物的建造，一直到交付使用，是需要相称长的时间的，一般来说，一般的开发项目需要两年到三年时间，规模稍大的综合性项目需要四至五年，而某些成片开发的大型项目需要的时间更长。因此，我们必须着眼于未来的市场，通过科学的预测，掌握未来市场的构造和状况，尤其是类似项目的供应与需求状况。房地产市场预测<sup>6</sup>可以按照价格走势、供需关系和产品设计等几种方面对区域房地产市场的变化趋势进行比较全面、系统的预测，力争客观、真实与精确。

### 1. 市场预测的基本程序<sup>7</sup>

（1）准备阶段。包括确定预测目的和规定、搜集资料、分析判断三个环节。

A. 确定预测目的和规定。在可行性研究过程中，房地产市场预测的内容诸多，波及的面也很广，不一样的研究深度和研究背景有不一样的预测规定，所需的资料及采用的预测措施也不一定相似，应当做出对的选择。

---

<sup>6</sup> 参伟业“2023年北京房地产市场预测汇报”的部分观点

<sup>7</sup> 参《手册》P111。

B. 搜集资料。作为市场预测的基础性工作，资料包括历史资料和现实资料。历史资料重要是开发项目所在都市和地区的社会和经济记录资料，以地方政府有关职能部门公布的资料为准。例如，要搜集历年增量房的供应量、动工量、竣工量和成交价格等房地产二级市场资料，存量房的成交量和成交价格等房地产三级市场资料，土地供应计划、实际供应量（上市量）和实际获得价格等房地产一级、二级市场的土地资料；同步，还要搜集社会分派收入等方面的资料。这些资料是我们在进行市场研究时的重要根据。现实资料重要包括三个方面：一是所在区域人员构造、数量和收入状况，产业构造和经济构造现实状况和调整状况；二是消费者偏好，重要体目前房型、单价、总价等方面，往往反应市场需求的变化趋势；三是市场调查资料，是对房地产市场的客观反应。

C. 分析判断。是对搜集的资料进行整顿、分析和处理，重点对市场影响原因同房地产市场需求之间的关系、房地产市场的供求关系及其变化、消费心理和其他方面等做出分析判断。

(2) 实行阶段。包括预测和预测成果分析两个环节。

A. 预测，重要是选择合适的预测措施和预测模型。从时间、数据、精度、费用和实用等五个方面综合考虑选择预测措施，尽量做到定量和定性措施相结合，分析成果互相补充、验证。同步，要根据所掌握的资料状况来选择数学模型，科学、合理地确定变量之间的关系和参数，建立实用、精确的预测模型。将有关数据代入模型，计算出预测成果。



B. 预测成果分析。第一步是成果分析，即对预测成果进行分析、检查与否到达预期的目的，预测误差与否在容许的范围内，预测成果与否合理。若得出否认的结论，则应反复前面的环节，重新确定目的，或选择其他的措施重新预测。第二步是预测误差，

## 2. 价格走势

市场走势与房价的变化趋势是所有人士最为关怀的，同步也是市场预测中的重中之重。变化趋势的表达方式各不相同。但总的来说，无外乎定量描述和定性描述两种。定量描述重要直接用价格和房地产价格指数来体现，一般可以用“增长、减少”的相对数字来表达；而定性描述一般用“高位盘整”、“市场走强”“价格下降趋势明显”“稍许上扬但走势向下”“市场价格整体趋降，但特定区域的特定产品的价位有上升空间”……等非数字语言体现，是一种间接的表达措施。在进行市场研究预测市场价格走势时要注意如下问题：

### (1) 运用房地产指数等市场分析工具

8

---

<sup>8</sup> 参《中国房地产》2023年4期“中国目前几种重要的房地产指数”，P25

房地产指数包括房地产价格指数和房地产综合景气指数，分为全国性房地产指数和地方性房地产指数。房地产价格指数是动态描述一定区域内各类房地产（如商业、住宅和工业）价格变动及其总体价格平均变动趋势和变动程度的相对数。房地产综合景气指数则是根据一定的原则选用包括房地产价格在内的多种反应房地产市场景气或房地产发展状况的经济指标，采用一定的综合措施（如合成指数法或扩散指数法）对这些指标进行加权综合，得到一种综合景气指数，以反应房地产市场或房地产业的景气状况。据不完全统计，目前我国公布的各类房地产指数有10多种。全国性房地产指数有中房指数、国房指数、全国35个大中都市房地产价格指数、戴德梁行指数，地方性房地产指数有伟业指数、西安40指数、中原都市指数、上房50指数、郑州40指数和同致指数等。对地运用房地产指数这个分析工具，可以从指数的变动轨迹，清晰地分析出市场发展的周期轨迹，为项目的市场研究提供重要的数据。通过合适地技术处理，可以预测项目建设期或项目销售期内房地产市场的价格走势，为项目的经济评价做准备。

## （2）重视项目特性

怎样使房地产可行性研究汇报中市场研究的价格走势分析具有项目特性，是一种值得注意的问题。房地产产品的价格具有明显的时间性、区域性和单件性，使得价格走势分析具有特殊性。就是说在进行详细的项目市场研究时，不仅要分析研究所在都市的房地产价格走势，并且要重点分析研究项目所在区域、地段的房地产价格走势，这是由房地产市场的区域档次化的发展趋势所确定的。以上海市徐汇区的住宅市场为例，其价格总范围在3500元~12023元之间，基本上以差额1000元左右形成价格区间，覆盖了各个

住宅档次。在此状况下，应确定几种价格区间为重要预测价格区间，得出与本项目类似房地产市场的价格走势。

(3) 注意定量分析和定性分析相结合

分析价格走势应做到定量分析和定性分析相结合。在运用价格和价格指数的详细数据来分析预测时，同步要尽量地对影响房地产市场价格的原因进行分析。要在以往历史资料分析整顿的基础上，对土地费用、前期开发费用、工程造价、其他多种税费等的变化趋势进行分析、判断，估计其对价格的影响程度。同步，要考虑其他某些非定量原因，分析对价格走势的影响，在定量分析的基础上做出判断。

### 3. 供需关系

#### (1) 供应方面

第一，对房地产市场土地供应量的预测。要在理解和熟悉当地的土地供应政策和土地供应方式的基础上，重点分析和预测一定时期内项目所在都市的土地供应量、供应频率、规划限制条件的变化；同步，还要分析同一供需圈内与否会由于产业构造调整发生土地改性（变更用途），从而增长土地供应量，影响整体土地供应水平。以便在可行性研究中对这些原因对项目的影响进行比较、分析，提出对策和提议。

第二，分析和预测同一供需圈的楼盘上市量和潜在供应量。在市场预测时，不仅要预测同一供需圈内的新盘推出量和开盘时间，并且要预测市场上潜在开发项目的动工时间和供应量，为分析供应对需求的影响提供基础数据。

第三，重视项目所在区域的“城镇市政建设和旧区危房改造项目规划”的分析研究，调查和研究这些项目的实行对房地产产品供应的影响。采用定量分析的措施，预测“改造规划”导致房地产市场增长或减少的供应量（包括二手房）；同步采用定性分析的措施，分析“房屋动迁引起临时性供应短缺”也许发生的时间及持续时间，以及阶段性的缺口。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要  
下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/55605524020101>

[0154](#)