

“中国房地产开发投资潜力”10强城市 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E2_80_9C_E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_c57_615636.htm 2003年9月10日，“中国房地产TOP10研究组”（简称“TOP10研究组”）于国务院发展研究中心会议室发布了2003年“中国城市房地产开发投资潜力研究”成果，在对中国省会及计划单列的35个大中城市房地产开发投资潜力进行客观、公正、准确、全面的理论和量化分析计算基础上，首次排定“中国房地产开发投资潜力10强城市”座次。“TOP10研究组”对国内外有关城市竞争力、产业竞争力等进行了充分研究，结合房地产业的特性，从潜在需求、当前满足需求程度、市场表现和潜在供给等4个方面共43个精选变量，对3大物业类型住宅、办公楼、商业用房分别设计评价指标体系，采用因子分析法和相关数学模型，定量计算国内35个城市3大物业类型的开发投资潜力得分，最终加权平均得出“中国房地产开发投资潜力10强城市”排名。

一、“住宅开发投资潜力”10强城市上海第一，北京第二，其次是深圳、广州、厦门、南京、宁波、杭州、成都、青岛。其中东部沿海占了9位，长三角占了4位，只有成都来自西部地区，东部沿海仍将是住宅开发投资潜力最好的市场。从因子分析结果来看，居民可支配收入、开发投资增长速度、空置率和市场吸纳率对城市住宅开发投资潜力影响最大。

二、“办公楼开发投资潜力”10强城市上海第一、深圳第二、其次是北京、宁波、广州、厦门、成都、石家庄、青岛、大连。其中东部沿海地区占了8位，成都是西部最具开发投资潜力的办公楼市场，华北城市石家庄以其较低的

空置率和较高的市场吸纳率而挤入10强。从因子分析结果来看，城市白领人数、外来投资、市场空置率等对“城市办公楼开发投资潜力”影响最为突出。三、“商业用房开发投资潜力”10强城市北京第一，上海第二，其次是深圳、广州、宁波、武汉、厦门、杭州、沈阳、济南。其中华北占3席、华东占3席，华南占3席，华中占1席，西部没有城市进入10强，传统的商业城市武汉、沈阳、济南等没有出现在住宅和办公楼最具开发投资潜力10强城市名单中，但是商业用房最具开发投资潜力的市场。从因子分析结果来看，人均社会消费品零售总额、人均可支配收入、旅游收入及其增长速度等是影响商业用房开发投资潜力的主要因素。四通过对35个城市住宅、办公楼、商业用房三类物业开发投资潜力得分进行加权平均，得出综合性的“中国房地产开发投资潜力”10强城市：上海第一，北京第二、其次依序是深圳、广州、厦门、宁波、杭州、南京、成都、天津。除天津替换青岛以外，其他城市都是“住宅开发投资潜力”10强城市，主要原因是加权平均中住宅的权重占到了近80%。排名结果除西部城市成都以外，其他均为东部沿海城市。东北城市中没有一个进入10强，4个直辖市中重庆落单，华东上海、宁波、杭州、南京在10强城市中占多数。根据“中国城市房地产开发投资潜力研究”结果，从区域分布来看，三大都市圈的代表城市（上海、北京、广州和深圳）是当前房地产最具开发投资潜力的城市，东部城市的房地产开发投资潜力强于中西部城市。10强城市中，90%的城市都在东部地区。在东部城市中，长三角的上海、宁波和杭州等城市展现了以上海为核心的城市群优势。从城市规模来看，房地产开发投资潜力呈现两大特点

：一是大城市具备较大的市场空间。规模较大的城市不仅拥有持续稳定的房地产市场需求,而且大城市的市场空间使得房地产企业在项目开发的过程中,拥有相当宽泛的余地来进行市场定位,寻找市场的缝隙,进行差异化竞争。大城市的另一大特点是对周边地区具有集聚效应。从房地产市场表现来看,呈现两大特点:一是市场潜在需求越大、潜在供给越小则预示城市房地产开发投资潜力越大。房地产市场潜在需求主要受到潜在需求方的购买能力的影响。房地产市场供给一方则主要通过未来潜在供给影响房地产开发投资潜力。二是房地产市场本身的素质,比如空置消化能力和市场吸纳能力,对房地产开发潜力的影响也非常大。宁波、杭州等城市,尽管城市和房地产规模不如特大城市,但由于其较强的市场吸纳能力和较低的空置率使得其潜在开发投资潜力较大。1

100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com