

2010年中级经济师房地产专业知识与实务备考辅导(20)经济师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c49_646654.htm 房地产市场分析和预测 1.房地产市场分析 1.1 房地产市场分析的概念与作用 概念 在房地产市场调研获得一定资料的基础上，针对需要，运用科学方法和经验，对房地产企业和房地产市场的未来发展趋势以及与之相关的营销环境进行分析和判断，为房地产企业营销决策提供依据 房地产市场预测的作用 房地产开发商决策的依据 投资者和金融机构放贷的先决条件 设计人员了解市场才能满足市场 营销经理制定销售策略、广告策略的依据 地方政府审批管理市场的依据 租户和购房者作出租售决策的依据 市场区域的确定（同一供求范围之内的区域）（重点）概念 市场区域是指主要（潜在）需求的来源地或主要竞争物业的所在地，它包含与目标物业相似的竞争空间的需求和供给 定义市场区域的工作内容 描绘市场区域 在相应地图上标出市场区域的边界 解释确定市场区域边界的依据 影响市场区域形状和大小的关键因素 自然特征 建筑阻碍、高速公路或铁路 人口密度的大小 政治区域 邻里关系和人口统计特征 发展的类型和范围 竞争性项目的区域 物业类型和市场分析目的对确定市场区域的影响（可以行政区域为界限） 1.2 房地产市场分析的内容 宏观因素分析（三个层次）就影响整个房地产市场的宏观因素进行分析 研究其所选定开发地区的城市发展与建设情况 对项目所在地域的情况进行分析 市场状况分析 供给分析 需求分析 结论 【重点】市场状况分析的内容 供给分析 1) 市场存量、走势和未来可能的供给量 2) 分析市场商业周期和建造周期

循环运动情况，分析供求之间的差异 3) 分析竞争项目的功能和特点 需求分析 1) 需求预测 2) 市场占有率分析 3) 吸纳率分析 项目吸纳量等于市场供求缺口（未满足需求量）和拟开发项目市场占有率的乘积。 结论 1) 住宅项目 2) 写字楼项目 3) 商业购物中心项目 4) 工业或仓储项目 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