

评估地产项目的城市价值降低开发风险 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_AF_84_E4_BC_B0_E5_9C_B0_E4_c47_80684.htm 前段时间，我受邀参加了绿城和上海作家协会共同主办的一个关于“创造城市美丽”的专题研讨会，对于议题和与会作家的发言有着颇多感慨。在我看来，拥有“城市的美丽”不仅仅是要拥有一幕鲜花、一片绿地、一面湖水或者拥有一群可爱的人那么简单和片面。城市如人，亦有内在品质，人贵在品德和才干，城市魅力则重在城市价值的水平。城市价值是一个综合概念，它是城市一切生产力要素、精神文化和物质水准的总和。城市之间的竞争实际上就是城市价值的竞争，区域之间的竞争实际上也就是区域内城市群价值的竞争。党的十六大明确提出目前发展是第一要务，发展是解决一切问题的关键所在，同时发展并不是单纯的经济运行过程，而是在经济发展基础上的经济、政治、文化的协调发展和社会全面进步。明晰城市价值的含义、树立城市价值的观念、提升城市的全面价值是十六大会议精神对每一个城市领袖的客观要求和城市建设的指导思想。在此次“创造城市美丽”专题研讨会上，我发现房产商对城市价值给予了前所未有的强烈关注。我认为首先，目前的房产商已经不是过去单纯意义上的开发企业，它们正在积极地向城市运营商的角色靠拢，它们已经更多、更主动地参与到地方城市的建设当中去。因此在主观上，每一个房产商促进城市价值提升的责任感和主动意识都会较原先有一个明显的进步。其次，中国房地产业与金融资本市场的对接不畅，区域市场竞争程度以及项目开发风险的明显加大，

从客观上要求每一个房产商在项目的选择上要慎重、对项目开发的的城市选择上更要慎之又慎。这就决定了每一个企业的领导团队在准确把握国家宏观经济形势和产业发展背景的同时，对项目选择的的城市价值也要经过全面、透彻的考察和分析。如果对某一城市价值的各个构成要素的评估结果是适合项目开发的，那么房产商的投资风险必然会大大降低。前面提到城市价值是一个综合概念，我认为构成城市价值的要素应该有以下几个方面。第一、城市的经济产业结构与生产力水平。不同的产业结构所形成的有效致富能力是不同的。科学合理的可持续发展的产业结构在原则上应该是由劳动密集型产业、资金密集型产业和技术密集型产业共同构成的，它们之间的比例最好应为1:1:1。这种产业结构对于城市和个人的消费能力具有极大的促进作用，城市消费能力的提升有助于资源的分配和再分配，促进城市生产力各要素科学、全面的发展，并最终提高生产力水平。个人消费能力的提升则直接体现在购买力上，并很好的培育了各级房地产市场需求的形成。 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