

编者按:层次分析法(简称AHP)即直接成分分析法,是一种综合且实用的多目标决策方法。运用层次分析法和数据标准化模型对城市房地产投资环境评价指标体系进行评价,可得到该城市投资环境的优劣,并可对房地产投资环境进行改善。该文可为优化新农村建设中房地产市场投资环境提供依据。

房地产市场投资环境分析——以苏南五城市为例

余洋 (南京大学城市与区域规划系, 江苏南京210093)

摘要 通过建立房地产投资环境评价指标体系,运用层次分析法(AHP)和数据标准化模型,对苏南5个城市进行分析,得到了这5个城市投资环境的相对优劣,并根据各城市的得失,提出了改善目前房地产投资环境的对策。

关键词 房地产;投资环境;层次分析法;评价指标;苏南地区

中图分类号 F290.30 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)22-07019-01

投资环境是指拟投资单元(国家、地区、城市等)在一定时间维度中所具有的决定和制约项目投资的诸多外部环境条件的总和。

与其他投资相比,房地产投资由于自身的一些特点,对投资环境更加敏感,主要表现在以下几个方面: 风险因素。房地产投资除去企业自身在经营中的风险外,还面对国家风险和市场风险; 区位因素。任何一个房地产开发项目都存在于特定的区位条件和地理环境中; 经济因素。较强的经济能力和购买能力对房地产市场有较大的影响作用。

1 评价指标体系建立

考虑到方法的规范性、可行性等因素,运用层次分析法(Analytic Hierarchy Process, AHP),从上述3个方面考虑,建立了宏观经济、城市建设、金融方面、基础设施、消费和自然环境等诸多指标,然后汇总,评判了苏南5个城市即苏州市、无锡市、常州市、镇江市和南京市的房地产投资环境。

2 投资环境分析

根据上述建立的投资评价指标体系,获取了苏州市、无锡市、常州市、镇江市和南京市5个市相对应的各项指标。

根据AHP法建立判断矩阵,是同一层次各因素之间对上一层次因素相对重要性的矩阵(表1)。

表1 AHP法比例尺及其含义

标度值	含义
1	表示2个元素相比,具有同等重要性
3	表示2个元素相比,一个元素比另一个元素稍重要
5	表示2个元素相比,一个元素比另一个元素明显重要
7	表示2个元素相比,一个元素比另一个元素强烈重要
9	表示2个元素相比,一个元素比另一个元素极端重要
2,4,6,8	如果成对事物的差别介于两者之间时,可取上述相邻判断的中间值
倒数	若元素i与元素j重要性之比为 a_{ij} ,则元素j与元素i的重要性之比为 $a_{ji} = 1/a_{ij}$

通过这样的矩阵,由AHP法得出最终结果,见表2。

3 评价结果与讨论

利用AHP法对苏南5个城市的房地产投资环境进行多指标的分析,最后对投资环境的总得分排序得到南京市的房

表2 5个城市投资环境加权结果

主体	宏观经济	城市建设	金融环境	基础设施	消费环境	自然社会	总计
苏州	0.182	0.242	0.049	0.090	0.138	0.018	0.719
无锡	0.214	0.210	0.050	0.096	0.134	0.018	0.721
常州	0.124	0.138	0.037	0.073	0.126	0.019	0.517
镇江	0.113	0.061	0.012	0.071	0.105	0.016	0.377
南京	0.190	0.366	0.101	0.107	0.122	0.033	0.918

地产投资环境总得分位于第一名,为0.918分;无锡市以0.721的总分位于第二名,苏州以0.719的分数位于第三名,常州市和镇江市分别以0.517和0.377的得分位于第四和第五名。

为了分清5个城市房地产投资环境差异的深层次原因,对5个城市的各项指标进行比较。

3.1 宏观经济环境 无锡列第一,南京、苏州排二、三名,前三者之间的差距较小;常州和镇江分列四、五名,两者之间差距也较小,但是与前三者间差距较大。

原因在于在人均GDP指标方面,无锡处于明显的领先地位,与排在第二、三的苏州、南京相比优势较为明显,故排在第一位。

3.2 城市建设环境 在该项指标中,由于南京是江苏省省会,所以在固定资产投资、商品房屋销售建筑面积等方面均占有绝对优势,领先于其他4个城市,列于第一位。在苏、锡、常3个城市中,苏州和无锡差距很小,其城市建设环境均优于常州。镇江各项指标较弱,排在最后。

3.3 金融环境 南京作为省会城市,积聚了大量跨国企业、国有企业和私营企业,各种存款余额都明显高出其余城市,其金融环境位于第一。

虽然苏州、无锡相对南京水平较低,但是由于两地各种企业的大量存在,两者的总体水平较高;常州仅为苏州2/3的水平,排第四;镇江的该项指标最低(排在第五),说明镇江在金融环境方面有些欠缺。

3.4 基础设施环境 在基础设施方面,5个城市间的差距较小,各城市的基础设施水平都较高。南京人均公共绿地面积和人均生活用水量略高于其他4个市;而无锡在每万人拥有公交车辆和人均用电量排在第一位;苏州的供气总量排在第一位。

(下转第7022页)

(上接第7019页)

3.5 消费环境 苏州在人均可支配收入和平均工资等方面较无锡有微弱的优势,排在该项指标的第一;无锡紧随其后,排在第二;常州在收入方面不及南京,但其人均消费性支出高于南京,排在第三位,南京排第四位;镇江各项指标都较弱,排最后。

3.6 自然社会环境 由于南京地广人多,该项指标位列第一,苏州和无锡属于第二梯度,其次是常州和镇江,后四者间的差距甚微。

4 结语

笔者用AHP方法对苏南5个城市的房地产市场环境进行分析,结果表明,南京在除去宏观经济环境和消费环境两项指标外,其余4项指标均位列第一,以不到0.2的总优势排在无锡前面;无锡和苏州相近,无锡占据微弱的优势;常州在诸多统计指标中基本上都处于中间位置,总体指标也排在第四位;镇江由于各项评价指标都较低,排在最后。但评价不是最终目的。在现阶段,为了增强城市活力,使房地

产投资健康快速的发展,综合上述众多因素和指标,可从以下几个方面着手: 引导和促进住房消费。在消费方面提供足量的房地产有效需求,提高居民收入和遏制房价过快增长,使人们愿意买房,买得起房; 规范房地产市场。形成健全的市场环境,特别是土地市场和房产的二级市场,提供一个公平公正的交易环境; 加大基础设施投入。建设良好的“硬环境”,提高城市建设水平,在经济发展的同时,努力打造生态城市、绿色城市,美化、净化城市环境; 发挥城市规划在房地产投资管理中的关键作用。明确城市发展方向,确定城市用地性质,为房地产业创造健全的“软环境”。

参考文献

- [1] 兰肇华. 基于层次分析法的房地产投资环境比较分析[J]. 决策参考, 2006(8): 27- 28.
- [2] 博玳. 城市房地产开发投资潜力评价[J]. 经济纵横, 2006(1): 112- 114.
- [3] 佟克克. 促进中国房地产业可持续发展研究[J]. 产业论坛, 2006(8): 180 - 181.
- [4] 江苏省统计局. 江苏统计年鉴[Z]. 北京: 中国统计出版社, 2006.