# 技术经济评价在房地产业中的应用

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2024-04-17

*编辑。技术 经济 及管理是 现代 管理 科学 的一个重要的新兴学科，它主要是 研究 技术 应用 于技术 发展 的最佳关系，以达到以最小的投入取得最大的经济效果。其核心思想成本-效益 分析 贯穿项目工程建设的每一步，它的研究领域是 科技 进步...*

编辑。技术 经济 及管理是 现代 管理 科学 的一个重要的新兴学科，它主要是 研究 技术 应用 于技术 发展 的最佳关系，以达到以最小的投入取得最大的经济效果。其核心思想成本-效益 分析 贯穿项目工程建设的每一步，它的研究领域是 科技 进步，科技创新的 理论 与制度 方法 和项目评估的理论与方法。它是一门横跨 自然 科学、工程技术与人文 社会 科学的交叉学科，是我国广大技术经济与管理工作者在 总结 中国 经济建设实践经验、广泛吸收国外科学技术以及相关学科的有益成分的基础上自己创立的新兴学科。其前身-工程经济学，诞生于20世纪20年代后半期。1930年美国格莱梯教授出版了《工程经济学原理》，这是西方研究工程经济的第一本著作。1931年在美国西部田纳西流域规划中创立了“可行性研究”的方法，把对工程技术、工程项目经济 问题 的研究推向了一个新的阶段。我国是从原苏联引进了技术经济分析方法，这些分析现在看来是比较粗糙和简单的，但是对于我国 工业 基础的确立，则是起了重要的作用。

在计划经济体制下，国家的各项投资、建设都是要由各级政府的计委批复执行，市场价格由政府制定，不是真正反映社会劳动消耗和需求关系的影子价格，缺乏规范科学的投资评估程序，所以导致很多工程项目都是不记成本的领导工程，凭一时之勇匆匆上马，如水利建设中的三门峡水电站的建设，这是中国水利建设者的一个“滑铁卢”，修建后的即无水发电，造成了人力物力的大量浪费，这就是没有充分在工程上马之前进行技术经济论证的恶果。还有80年代全国各地的“维c热”“房地产热”,耗资50亿元的珠海机场门可罗雀，笔者曾去过利用世行贷款的号称亚洲最大的维c制药厂—郑州中原制药厂，此厂的建设期是在VC奇缺，价格高居不下的80年代末，但是到投产的90年代出，即遇上维c的价格下跌，工厂立即面临瘫痪，直到现在郑州市政府每年财政收入的20%还是用于负责为其偿还贷款，给地方财政和当地市民造成了很大的压力。

长期以来我国的高等 教育 中，工程技术教育与经济管理教育相互分离，重技术轻管理的思想无论在政府还是 企业 都相当严重。时至今日我们的市场经济体制建设正日益健全起来，加入WTO无疑会加快这个进程的发展，在完全开放的市场经济下，投资的主体是国内外的企业或个人，而不是国家，工程的目的是为了获取经济效益，因此技术经济论证越来越受到这些投资主体的重视，投资主体的改变，投资科学化的建立，这些都为技术经济论证这门技术的发展和发挥作用提供了相当好的环境和强有力的支持，国民经济的各个行业和部门都迫切需要大量的这方面人才，国务院成立了技术经济研究中心，中国社会科学院以及各个部委相继成立了技术经济研究所，清华大学等高校也建立了相应的专业，现在全国已经有12个技术经济学博士点分布在祖国的不同地区，这些都对技术经济学的学科建设和人才培养都做了大量的工作。

笔者曾经有长期的土木工程背景，所以一直以来就对中国房地产市场的发展情况怀有浓厚的兴趣，以下就具体论述一下技术经济论证在房地产业中的作用。行业背景：随着中国城镇化进程的加速，对外开放的深入和加入WTO，房地产业，尤其是处在中国经济前沿的北京、上海、深圳等地的房地产业正面临着一个前所未有的机遇，大量的跨国公司和机构将会抢滩中国，而这将刺激办公和居住用房数量的激增。所以这是个现在基本面较好且发展较快的行业，所以在未来的几年中，房地产业将成为投资的热点，社会流动的资金和存量资金会有很大一部分进入房地产业，面对这种情况，国内的房地产公司是否做好各方面的准备，把握这个机会将是关系到谁能在行业脱颖而出，取得行业龙头地位。众所周知，房地产业是一个占用资金大、投资周期长、受地域性、受政策面和基本经济面 影响 很大特殊产业，因此具有高风险、高收益、对社会影响大等特点。所以在房地产投资中，前期的投资可行性分析就显得异常的重要，可以说是一个地产项目的经营情况成败与否在于它的可行性分析的质量。而并非其他诸如建筑质量、外观设计理念、物业管理水平等方面。而在中国专业建筑房地产咨询公司一直是此行业的空白,但是在这一领域，国外已有了成熟经验。国内的工程建设中不重视工程前期工作，把“可行性研究报告”做成“可批性报告”，缺少市场调查和分析就匆匆制定任务书；施工过程中对质量、进度、投资缺少科学控制，做不到“三量一裁”，而是“边量边裁”。在90年代初的第一轮房地产投资热的时候，几千亿资金汇入海南岛，近乎疯狂，缺乏科学论证，于是多少公司血本无归。放贷的 金融 机构无法收回贷款，导致大量呆帐、死账。现在驱车沿海南岛沿岛高速公路，还可以看到大量的别墅空空无人，对整个国民经济造成了极大的破坏产生了和很大的社会震荡。

以下集中论述一下对技术经济论证在房地产业的运用的一些看法。其主要运用在工程筹资分析、经济评价、方案选择、风险和不确定性分析、项目管理、项目后评估、资产评价方面。首先我们讨论的背景应该是一个充分开放的市场，可以认为是在WTO下的国内市场，国内外的房地产公司在同样的 法律 框架下，受到的是相同的待遇，不存在土地审批、配套设施、税费上的不公平。工程投资主体是各个房地产公司，以盈利为目的，房地产公司遇到的是从拿到土地开发权、银行贷款，聘请建筑设计公司和施工公司进行设计和施工，直到销售或租赁这一系列过程。技术经济的方法和思想将渗透到其中的每一步骤。

一. 筹资分析：对于房地产项目，投资、成本、销售收入、税金和利润等经济量是构成经济系统现金流量的基本要素。也是进行技术经济分析的最重要基础数据。对于技术经济分析不同于 会计 分析的最大的特点就是其是和未来的不确定性打交道，因此其具有高精尖的特点，需要专业人时或机构的参与。论证的主体是项目本身而不是其最终的具体运作情况，所有的数据都要是在手头以有前提下，对未来进行预测和推算所得，因此这需要首先采集到以有本地区以前的相关项目的大量相关数据（有些可能是商业机密，获取成本比较高，可以请专业的调查公司负责此事），在国内已经有许多这种市场调查机构，并且已经有中房指数、搜房指数、仲量行、戴德梁行等调研报告。从这些数据出发，采取数学规划，回归分析等专业技术经济方法对未来进行预测和估算。因为房地产项目的投资周期普遍比较长，资金量巨大，企业普遍资产负债率高，不确定性多，市场风险很大，因此在分析中要准确考虑资金的时间价值，否则可能得出的结果和现实相去甚远。筹资分析对房地产项目的成败起了关键性的作用，同一个项目，也许同样的经营状况因为资金的流通方式不同就会造成迥然不同的效益。是使用贷款、债券、基金……如何尽量降低筹资成本，这样就需要对宏观经济走势以及利率走势进行正确的估计，通过分析后可以采取相应的投融资渠道和方法，有效的避免利率风险。例如如果在97年预测到世界经济将进入走缓期，世界各国的利率水平都将进行不同水平的下调，进行地产投资时就应该避免固定利率贷款，同时尽可能的压缩前期成本，可以尽量以浮动汇率或者通过金融衍生物的互换等方法来运作。同时对偿还方式及时机也要进行相应的研究。当然现在的中国筹资方式相对较少，但是随着中国资本市场的开放力度的加大，企业的自主选择的余地会越来越大

二 多方案选择：在方案选择上，地产商会面对不同的选择，地产商的决策绝不是老总一拍脑门就能定出来的，面对不同的选择，比如有不同的地域，如是投资在发达地区还是地区中心城市，不同的项目，如是开发住宅还是写字楼，是用于销售还是出租……这些都需要进行方案比较,要用到NPV、IRR等经典指标，尽管房地产业相对于制造业而言，它的品牌效应相应受到地域限制比较强，很多公司只是在一个地区进行经营，进入其他地区的壁垒比较高（ 但是随着房地产行业的发展和规范，也出现了一些知名品牌，如万科（VANKE）(00000

2)成功走出地域限制从一个深圳本地品牌成为了一个全国性的知名品牌，其在北京、上海、深圳等地开发的住房受到了城市中产阶层的垂青，并成为入选《福布斯》全球优秀小企业中内地的唯一一家上市公司。其他之名品牌还有万通、华远等）所以相对制造业选择集相对较少，但是在有限的选择中进行选优也是重要的。在方案选择上要考虑当地的产业结构、收入水平、从业情况、政府住房政策等的影响。

三. 风险分析：由于自身的特点，房地产项目的风险性和不确定性要远远大于一般的产业，所以运用技术经济的方法规避风险是不可或缺的一步。我们在进行技术经济论证的工作时，一般是在确定性条件下进行的，即假设所有的技术经济指标、数值和状态等情况在将来如期实现。事实上这些项目实施后是有风险的。特别是我国加入WTO,国际金融风险和其他风险更加容易传染给我国，风险分析显的更加重要。使用盈亏平衡分析、敏感性分析、概率分析等科学的定量分析方法对投资不确定性进行分析，避免经验主义。正确的认识自然风险、经营风险、国家风险等，运用风险回避、风险抑制、风险转移等方法控制风险。运用一些新的分析工具，如CIM模型。将房地产项目中的风险如宏观经济波动，利率、汇率、税率波动，当地房地产市场预期，房改政策、工程工期、质量，销售周期等因素全面考虑，要事先尽可能的对可能发生的一切情况进行相应对策的考虑。

四. 经济 评价：因为是非公共工程，在经济评价中，应该主要以财务评为主，但是考虑房地产项目对整个地区的 社会 、环境等的间接效益 影响 较大，尤其是大型房地产公司开发的大项目也要进行国民经济评价(也许兼顾国民经济评价短期可能会对公司盈利产生不利影响，但是这有助于公司形象和品牌的树立以及与政府之间的关系的改进，对 企业 长期 发展 而言这些都是很有利的)。

五．项目管理：房地产公司的产品主体是其所建的建筑及辅助构造物，因此其生产过程就是房屋的建造过程，所以这个过程对地产项目而言处于核心地位。建筑安装的成本与质量直接影响着企业的发展。 中国 的建筑 历史 很悠久，而且其技术水平也有部分达到世界顶尖水平，如大空间钢结构 计算 、冻土施工技术等，但是管理水平与国外发达国家，比如日本，有着较大的差距，工程项目管理混乱，超概算、拖工期、“豆腐渣”、成本奇高习以为常。项目管理不同于企业管理，又不同于行政管理，我国长期以来缺乏这方面的人才。长期以来都是业主或建设指挥部临时搭起一个班子，项目管理缺乏 科学 性，规范性和标准性是中国工程项目投资效益不理想的重要原因。项目管理应逐步从业主自身管理向委托专门机构进行管理转变，现在一般国际上采用PMC、EPC等模式，将经营和财务风险较大程度转移给承包商，同时也促使施工单位、设计单位、材料供应商、咨询公司、 金融 机构联手。这样做首先使房地产公司减少了对工程建设过程直接进行管理的人力成本,同时专业化规范化的机制保证了工程的质量，降低了工程成本。如项目总承包的成本大大低于不同的项目包给不同的承包商。可以进行如联合采购材料，金融机构低息对建筑企业就行贷款等。

六． 项目后评价：由于房地产项目的工期和销售期相对较长，中间不确定性较多，所以项 目前 评估的预测与项目实际情况会有一定差距，对一家成熟的房地产公司而言，不是只做一个项目吃十年的情况，公司要不断的发展，将会不断的开发新的项目，因此 总结 项目的经验教训，才能更好的提高项目管理水平、提高项目决策科学化水平，从而总结出自己的一套评价 方法 和算法（国外在日本和北欧的大型房地产公司和工程公司都有自己开发的管理软件，而且价值动辄百万美金）。同时可以对企业经营管理进行反馈、诊断，促使项目运营正常化。主要是使用有无对比法、LFA等方法。

七. 资产评估：资产评估也是技术经济学 研究 的主要 内容 ， 现代 资产评估 理论 认为资产的价值就是这项资产未来收益现金流的折现。在房地产定价上，我们要大量使用资产评估技术，尤其是房地产商品不同于一般 工业 商品在于它具有增值性、投资性。因此许多投资机构会选择其作为投资品种。入世后，外资会加快进入房地产投资的步伐，而发达地区一定是外资青睐的主力市场。据悉美国的美林、摩根、高盛等顶级机构在202\_年已经在北京安排了相关的部门和人员。同时欧美的一些专业的房地产投资机构也陆续进入，这些机构普遍看好中国的房地产市场，认为可能是会有较高投资回报率的。所以准确的对房地产资产进行评估无论是对投资机构还是房地产公司而言都极其重要。

总之，技术经济评价的方法可以对房地产业而言起着极其重要的作用。现在作为一家大型的房地产公司而言，都有聘请优秀的咨询公司为自己的项目进行论证，有些则干脆有自己相应的研究评价部门，而且这个部门的作用与地位与日俱增，它对房地产业企业的发展的作用是有目共睹的。如果不是投资科学化以及技术经济思想的深入人心，那么也许什么时候我们将会面临又一次如海南房地产热那样的灾难。其实不仅仅是房地产业，任何行业都与技术经济论证密切相关，我们需要正确的项目立项决策，“开发区热”“硅谷热”“IC芯片热”，22个省市搞汽车，会导致资源配置的浪费、经济效益的持续下降。同时要大力发展和规范以知识为基础的现代工程咨询业，长期以来我国的工程咨询机构处于从属地位，缺乏独立的真知灼见和坚持自己的判断的独立性。只是帮助业主编圆一个个的难圆的梦。世行始终怀疑我国工程咨询机构的独立性即咨询建议的客观性。工程咨询不仅综合各技术专业，同时综合技术、经济、社会。必须用系统的观点优化配置资本、劳力、 科技 诸要素。但从我国工程咨询机构的人员组成和知识结构看，重技术，轻管理，习惯于简单的、外延的资产扩张、注重硬件配置，忽视软环境建设。因此我国工程咨询机构本身需要改变观念、改变工作方式、改变人员构成。在我国的市场经济和决策科学化的环境下，只有让更多的真正具有工程技术知识和受过技术经济训练的人来负责工程的实施建设，才能解决长期以往我们的项目普遍存在的效益低下、管理混乱、缺乏市场竞争力的 问题 。从而能从本质上解决我国经济长期落后的局面。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！