

第一年 房地产行业宏观环境及市场特征描述

随着住房制度改革,房地产市场开始走向商品化。

土地出让市场尚不成熟,开发商获得土地使用权的方式以产品优势结合行政划拨为主,价格较低,政府通过银行给予房企以信贷支持,各公司累计贷款信用额为净资产的 100%。

需求市场不完全成熟,供需基本平衡。“居者有其屋”虽然是市场基本需求,但消费者购买力有限,市场需求不保证当年全部得到满足。房企当年底销售回款率为 50%,余下房款下年初收回。

价格折扣对促进消费者购买行为有一定影响,品牌建设有助于公司的长远发展。各个项目获得市场份额后,通过销售机构即可实现销售。

商业房地产即将起步,政府先行出让土地。

第一年 土地供应市场					
编号	可售面积（万 M²）	供地方式	供应价格（M）	土地用途	所在区域
101	5	竞得	10	普通住宅	A 区域
102	5	竞得	10		
103	5	竞得	10		
104	5	竞得	10		
105	6	竞得	13		
106	6	竞得	13		
107	6	竞得	13		
108	6	竞得	13		
109	7	竞得	15		
110	7	竞得	15		
111	7	竞得	15		

112	8	竞得	18	高档住宅	
113	7	竞得	25		
114	7	竞得	25		
115	7	竞得	25	商铺/写字楼	

第一年 客户市场需求 参考信息				
产品类型	意向需求量	平均单价	价格浮动	所在区域
普通住宅	75 万平方米	13M/万平方米	±10%	A
高档住宅	13 万平方米	17M/万平方米	±10%	