

# PRIME 模型

## 1. 模型简介

商业地产投资潜力评价“PRIME 模型”由清华大学中国发展规划研究中心商业地产发展研究组袁开红博士在“2012 中国商业地产发展白皮书”中首次提出。

“PRIME 模型”认为公共服务（Public Service）、资源（Resource）、市场（Market）、环境（Environment）是影响商业地产投资（Investment of Commercial Real Estate）的主要因素。一个城市的商业地产投资潜力主要反映的是该城市在未来一段时期内的商业地产市场投资的增长空间，可以从公共服务潜力、资源利用潜力、环境吸引潜力、市场发展潜力四个维度来予以衡量。具体而言，公共服务潜力可由财经运转效率度和基础设施完善度这两个角度来衡量，资源利用潜力可由金融资本充实度和人力空间拓展度这两个角度来衡量、市场发展潜力可由商业地产活跃度和居民消费水平度这两个角度来进行衡量，环境吸引潜力可由宏观环境适宜度和生态环境宜居度这两个角度来衡量。由此构建起商业地产投资潜力评价的“PRIME 模型”，如图 1.1 所示。

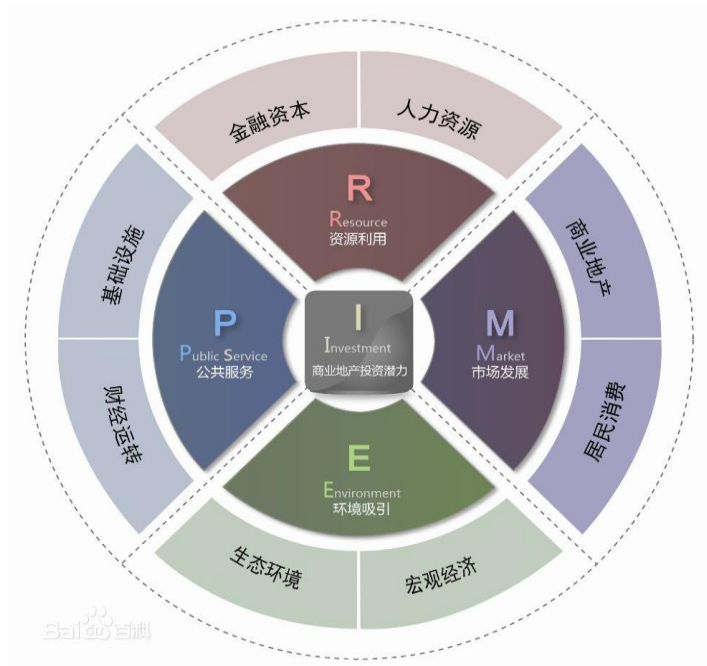


图 1.1 PRIME 模型

## 2. 市场发展层面

商业地产的投资和发展必须要以一定规模的市场作支撑。一个城市商业地产市场的发展水平和居民消费水平是影响商业地产投资最重要的两个因素。前者决定了商业地产投资开发的成本，后者决定了商业地产运营管理的效益。

### 2.1 商业地产市场

一个城市目前的商业地产市场发展水平可以反映出该城市的消费市场和房地产市场的情况。具有较好商业地产发展基础的城市一般来说商业氛围会比较浓厚，居民的消费水平较高，房地产市场较为活跃，对商业地产投资的持续发展具有较强的支撑作用；商业地产基础比较薄弱的城市并不意味着不适合商业地产投资，只不过需要更长的时间来开发和培育消费市场，因而投资的资金回收期可能会更为漫长，投资者需要深入了解该城市的经济发展状况、谨慎权衡投资的风险与收益后再作决策。

### 2.2 居民消费水平

城市居民的收入水平和消费能力是决定商业地产发展的核心因素。城市消费水平的高低一方面影响商业市场的发展规模和效益，另一方面也反映出该城市劳动力成本及经济结构。有的城市虽然人口众多，但居民的收入水平和总体消费能力较低，无法满足商业地产投资对市场规模的需求，从而制约了城市商业地产投资发展的潜力。

## 3. 环境吸引层面

市场关系到投资的现状，而环境则关系到投资的未来。在进行商业地产投资决策前必须要充分考虑城市的宏观经济环境（侧重商业发展环境）和自然生态环境，因为前者决定着商业地产的发展高度，而后者影响着商业地产的发展深度。

### 3.1 宏观经济环境

一个城市商业地产的发展依托于该城市宏观经济的发展，城市的宏观经济环境是城市经济发展水平和国民生活水平的资本保障和货币表现，是提供城市商业地产可持续发展的重要基础。不同城市的经济发展的水平和效益不同、产业结构的规模和效率差异较大、城镇化的进程也不一致，这些宏观经济环境都会直接影响到该城市商业地产的投资与效益。

### 3.2 自然生态环境

城市的生态环境是城市资源的重要组成部分，不仅影响人才和资本的集聚，而且对城市的产业发展和产业价值体系有着深远影响。随着我国工业化的不断发展和城镇化进程的快速推进，人民的生活水平不断提高，对生态环境质量的要求也越来越高。对于商业地产的投资选址而言，自然区域和生态环境是需要考虑的重要因素，因为宜居的环境会吸引更多的居民，而居民的数量增加必然会带来消费的增加，而且，良好的生态环境不仅能促进城市内居民的消费，还能推动旅游业的发展，进而带动城市商业市场的扩大、吸引更多的商业地产投资。

## 4. 资源利用层面

商业地产的投资运营对资源的需求量巨大，而资金和人力是影响商业地产投资和发展的战略资源要素。一个城市金融资本的规模和融资的便利性影响着商业地产投资开发的规模和效率，而人力资源的质量和结构则影响着商业地产运营管理的水平。

### 4.1 人力资源空间

根据新古典经济增长理论，土地、劳动力、技术是推动经济增长的最重要的三种生产要素。对于商业地产的发展而言，人力资源虽然不是决定性因素，但也是影响一个城市商业地产投资和发展的基础性因素之一。一个城市人力资源的质量和结构会对商业地产投资区位的选择以及运营管理等产生深刻影响。一般而

言，对于经济发达的城市，教育水平较高，人力资源充足且质量较高，商业地产投资运营的人才选择余地较大，有利于商业地产的创新与发展；对于经济较为落后的城市，教育水平较低，人力资源缺乏且质量不高，商业地产发展缺乏高层次管理人才，因而这些城市的商业地产发展水平较低，多以临街店面或集贸市场的形式出现。

## 4.2 金融资本空间

金融资本是财富生产和创造过程中不可或缺的重要要素。商业地产的投资规模较大、投资周期较长，仅靠投资者自身的资金难以维持，还需要在金融市场上寻求权益资本和债务资本用以保证其生产经营活动的顺利开展。金融市场对商业地产的作用一般体现在市场对融资需求的满足能力和融资的方便程度上。融资成本较低、金融资本充裕、融资较为便捷的城市对商业地产投资的吸引力较大，相反则不利于商业地产投资的发展。因此，城市金融资本市场的成熟度是商业地产投资决策者关心的重要内容。

## 5. 公共服务层面

一个城市所提供的公共服务的水平和质量不仅影响到商业地产投资的成本，而且反映出一个区域的综合竞争力，对商业地产投资项目的未来发展关系重大。主要包括城市政府财经运转效率和城市基础设施两个方面。

### 5.1 财经运转效率

财经运转效率主要是指政府运用财政资源和行政能力来推动城市经济发展的能力和水平。一个城市的政府对财政经济的控制能力、工作效率和政策水平，在很大程度上直接影响了城市的社会经济的发展，进而影响商业地产投资的吸引力。其中，城市政府的财政能力和行政能力是决定财经效率的最重要的两大因素。具有雄厚财政基础和高效行政决策的城市政府能较好的规划和发展有利于商业地产发展的各项软硬件，从而为吸引更多的商业地产投资创造良好的条件，反之则会制约商业地产投资的潜力。

## 5.2 基础设施状况

城市基础设施是城市生产、生活最基本的载体，是城市社会经济发展的前提。它是通过提供公共服务的物质工程设施来保证国家或地区社会经济活动的正常运行。完善的城市基础设施在满足人们正常生活需要的基础上，提供了超额的非货币的收益价值，增强了对人才和资本的吸引力。商业地产投资项目既是城市基础设施建设的重要一环，也需要项目周边用水、道路、绿化、物流等基础设施的支撑。基础设施状况是商业地产投资评价的硬指标，对各类投资主体做出投资决策有着十分重要的影响。

## 6. 指标体系

### 6.1 构建原则

#### 6.1.1 科学性

商业地产投资潜力是由一系列既相互独立又具有一定关联性的指标所构成的有机整体，指标系统的建立应该从投资潜力本身及经济社会发展的内在联系出发，依据投资潜力评价理论和统计指标系统建立的科学理论和原则，选取定义明确、易于理解、便于计算分析的具体、可靠和实用的指标，从而客观、公正、全面、科学地反映城市商业地产投资潜力的本质和规律。

#### 6.1.2 系统性

商业地产投资潜力是由多因素构成的多层次的综合性系统，是目标城市在政治、经济、社会、文化等各方面的综合实力的体现，具有范围广、影响因素多、信息量大的特点，单一或少量的指标容易产生片面性，难以准确地反映其状况，因而要求在选取指标时必须尽可能全面、完整地选择各个方面具有代表性的指标，综合总量指标、相对指标和平均指标，结合定性指标和定量指标，最终使整个指标体系具有系统性。

### 6.1.3 可比性

在构建商业地产投资潜力评价体系时既要考虑不同领域的指标在时间和空间上的可比性，也要考虑不同规模、性质的城市之间的对比。因此，必须准确地分析和研究统计资料及其含义，充分参考统计年鉴和其他相关年鉴及文献，对于在较长时期内变化很小的指标或在不同城市之前差别不大的指标尽量不要纳入评价指标体系，同时，对已纳入指标体系内的评价指标在作不同城市的比较评价时要注意运用数学方法将其口径、范围调整一致，以防结果出现误差。

### 6.1.4 可操作性

商业地产投资潜力评价指标应该具有实用性和可行性，指标数据的获得与计算应尽量立足于现有统计年鉴、文献资料，或者能通过实地调研的方式取得，确保数据来源的真实、准确；同时，在指标选取上应尽可能选择定量指标，尽量少用定性指标，以保证评价结果的客观性和可信度。

### 6.1.5 导向性

部分指标与城市地产投资潜力没有直接的因果关系，但却能指示城市未来一段时间内的资源集聚能力，例如，城市的生态环境对吸引高端的优秀人才具有决定性的作用，与此相关的指标就是重要的商业地产投资潜力评价指标。因而，在构建指标体系时，应充分考虑这些对城市未来发展潜力影响巨大的指标，使得所构建的指标体系不仅能反映城市商业地产发展的现实状况，还能预示城市未来商业地产的发展趋势。

## 6.2 指标体系

基于“PRIME 模型”，在上文所确立的指标选取原则的指导下，同时考虑到数据的可获性，建立了由 4 个一级指标、8 个二级指标，19 个三级指标、48 个四级指标的城市商业地产综合评价体系。