

中级经济师



# 建筑与房地产经济

专业知识和实务

教材精讲班

主讲老师：王硕男



# 第一章 建筑与房地产市场



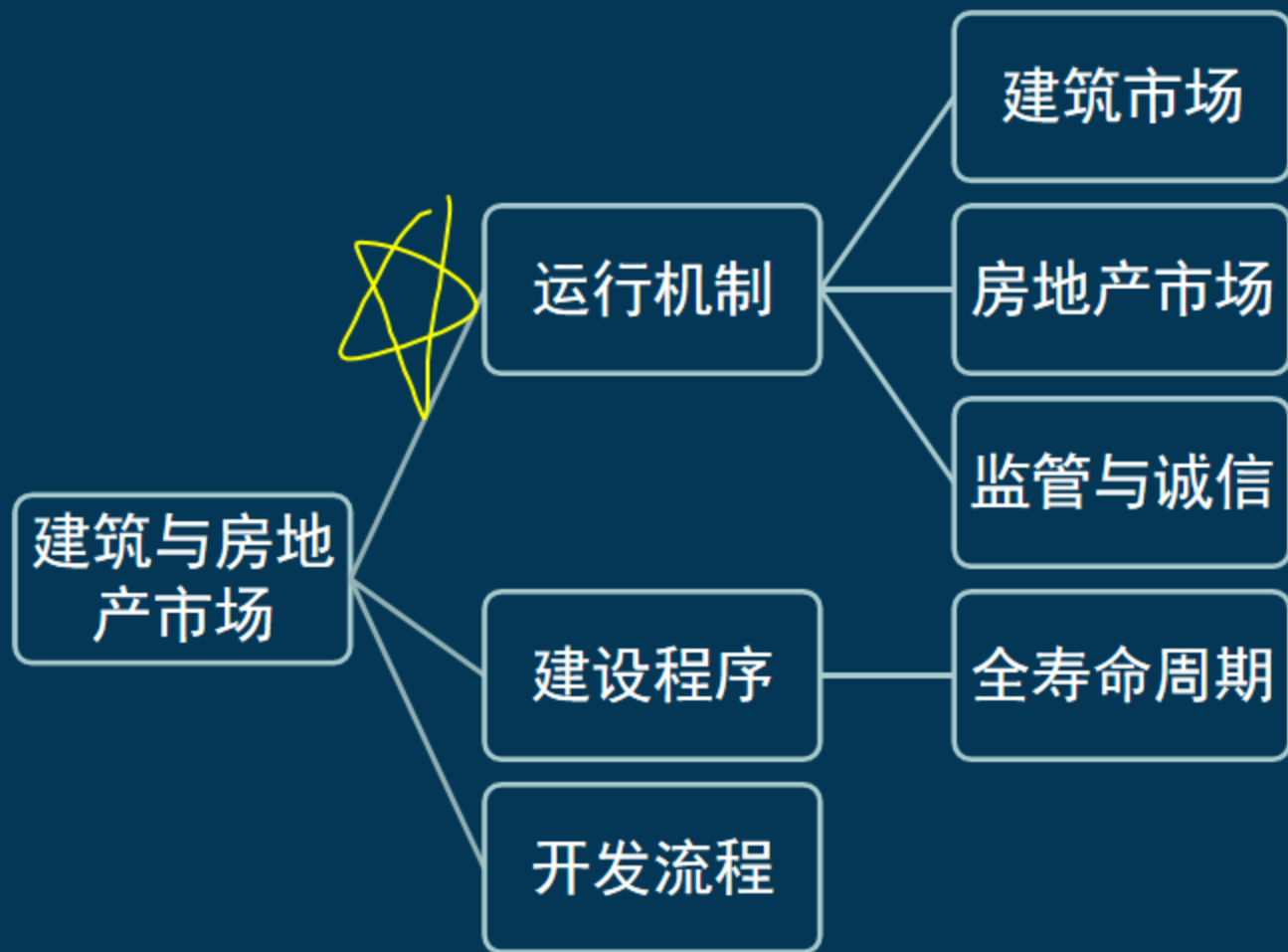
## 考情分析

本章属于次重点章节，主要考察概念，2022年预计考核8分。

- ① 机械
- ② 平衡
- ③ 碰撞



## 本章概述





## 第一节

# 建筑与房地产市场运行机制



# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

## 知识点一、建筑市场运行机制

### (一) 建筑市场供求

供求机制和价格机制是建筑与房地产市场运行机制的基本内容。

建筑市场需求来自各类业主的固定资产投资。

建筑业总产值占同期全社会固定资产投资比重一直在30%

以上。

需求 (业主、建设单位)	供给 (生产者)
政府	勘察单位
企事业单位	设计单位
个人	施工单位



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

			费用项目名称
建设项目总投资	固定资产投资	第一部分 工程费用	设备及工器具购置费（积极部分）
			建筑安装工程费
		第二部分 工程建设 其他费用	1. 建设用地费（土地使用）
			2. 建设管理费（项目建设）
			3. 可行性研究费
			4. 专项评价费
			5-14...
			15. 办公和生活家具购置费（生产经营）
		第三部分 预备费	16. 其他
			基本预备费
	价差预备费（涨价预备费）		
	建设期贷款利息		
	流动资产投资——流动资金（生产性建设项目）		



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【多选题】建筑与房地产市场运行机制的基本内容有（ ）。

- A. 供求机制
- B. 竞争机制
- C. 价格机制
- D. 风险机制
- E. 调节机制

网校答案：AC

网校解析：供求机制和价格机制是建筑与房地产市场运行机制的基本内容，正是由于这些机制的作用，在推动和诱导市场主体的经济行为。





## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】建筑市场需求来自（ ）。

- A. 固定资产投资
- B. 房地产开发
- C. 个人
- D. 国家

网校答案：A

网校解析：建筑市场需求来自各类业主的固定资产投资，建筑业总产值占同期全社会固定资产投资比重一直在30%以上。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (二) 建筑市场运行特点：

- (1) 建筑产品由需求者向供给者进行**预先订货**式交易。
- (2) 建筑产品交易持续**时间长**。
- (3) 建筑市场存在显著**地区性**。
- (4) 市场竞争较为**激烈**。
- (5) 竞争方式以**投标竞争**为主。
- (6) 供求**不均衡**普遍存在。
- (7) 交易计价方式**独特**。
- (8) 建筑市场**风险大**。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

建筑市场风险大：

从供给者角度：定价风险；生产风险。

从需求者角度：价格与质量的矛盾；价格与交货时间的矛盾；预付款风险。

Q2 7/11



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【多选题】建筑市场运行特点（ ）。

A. 交易持续时间短

B. 供方市场竞争激烈

C. 交易计价方式独特

D. 投标竞价方式为主

E. 供求关系平衡



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

网校答案：BCD

网校解析：建筑市场运行特点：

- (1) 建筑产品由需求者向供给者进行预先订货式交易。
- (2) 建筑产品交易持续时间长。
- (3) 建筑市场存在显著地区性。
- (4) 市场竞争较为激烈。
- (5) 竞争方式以投标竞争为主。
- (6) 供求不均衡普遍存在。
- (7) 交易计价方式独特。
- (8) 建筑市场风险大。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【多选题】从建筑产品供给者角度看，建筑市场的风险表现在（ ）。

- A. 定价风险
- B. 价格与质量的矛盾
- C. 价格与交货时间的矛盾
- D. 生产风险
- E. 预付款风险

网校答案：AD

网校解析：从供给者角度：定价风险；生产风险。

从需求者角度：价格与质量的矛盾；价格与交货时间的矛盾；预付款风险。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

(三) 建筑产品计价特点:

(1) 单件计价

(2) 多次计价

(3) 分部组合计价



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (1) 单件计价

建筑产品的多样性决定了每项工程都必须单独计算造价。

每项工程都有特定的目的和用途，有不同的结构、造型和装饰，产生不同的规模和体积，不同地区条件、自然环境、风俗习惯的差异，施工时采用不同的工艺设备、建筑材料和工艺方案。

每项工程只能单独设计、单独施工、单独计价。

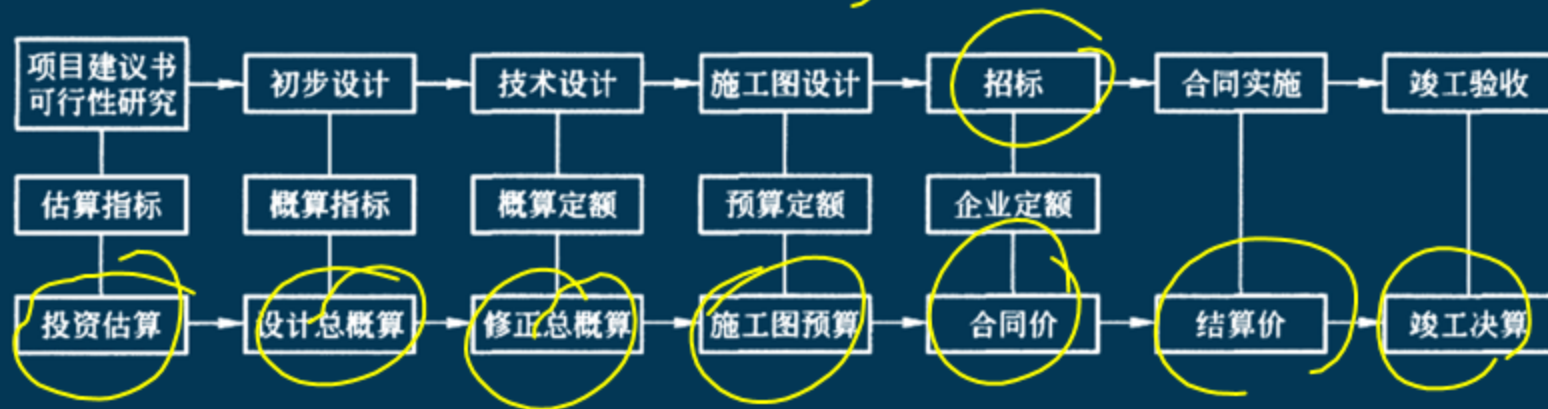




# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

## (2) 多次计价

建设工程生产过程是一个周期长、规模大、造价高、耗费多的投资活动。

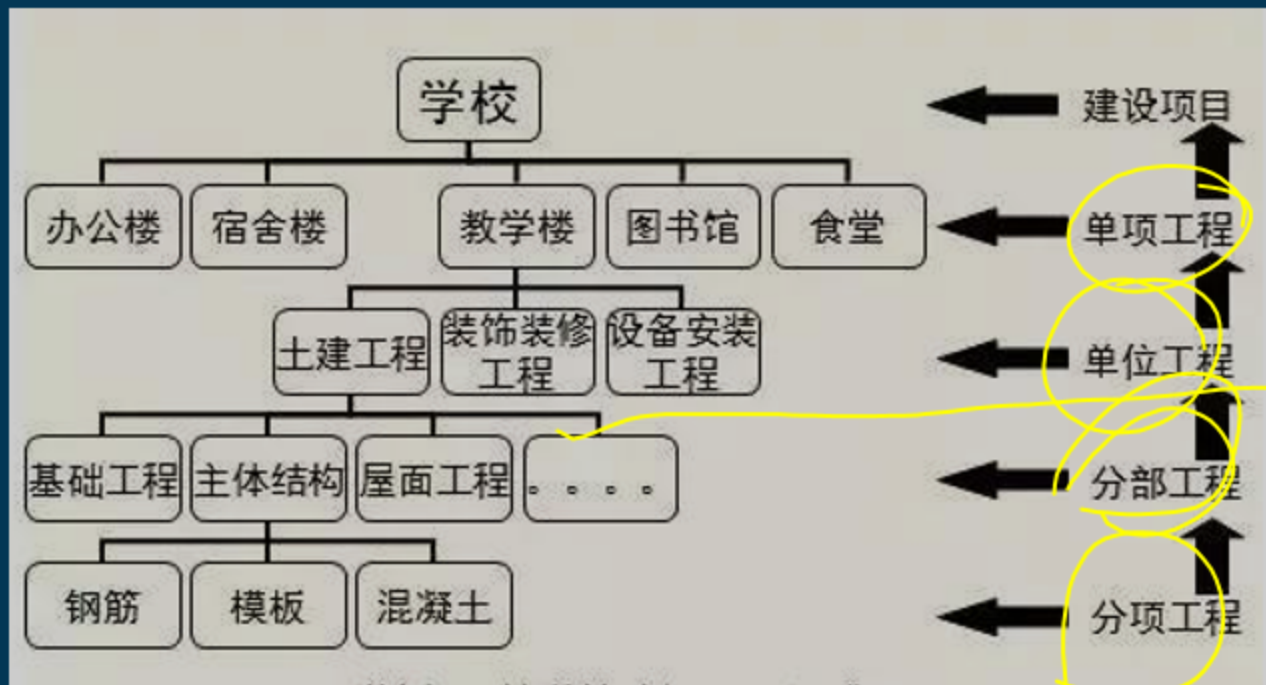




# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

## (3) 分部组合计价

建设项目可逐层分解为单项工程、单位工程、分部工程和分项工程。



使用单位(子单位)  
(子分部)



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】工程造价的确定要根据不同的建设阶段，分次进行。  
这种计价特点被称为（ ）。

- A. 多次性计价
- B. 分部组合计价
- C. 单件性计价
- D. 按构成计价

网校答案：A



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 知识点二、房地产市场运行机制

市场主体：房地产需求者、房地产供给者、房地产中介。

市场客体：土地使用权、房屋所有权、房屋使用权。

补充：

合同法律关系主体是参加合同法律关系，享有相应权利、承担相应义务的自然人、法人和非法人组织，为合同当事人。

合同法律关系客体，是指参加合同法律关系的主体享有的权利和承担的义务所共同指向的对象。合同法律关系的客体主要包括物、行为、智力成果。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【多选题】在房地产市场中，市场客体有（ ）。

- A. 房地产供给者
- B. 土地使用权
- C. 房屋所有权
- D. 房屋使用权
- E. 房地产需求者

网校答案：BCD

网校解析：房地产市场是以房地产作为交易对象的市场，是房地产商品交换关系的总和。在房地产市场中，市场主体有房地产供给者、房地产需求者、房地产中介，市场客体为土地使用权、房屋所有权、房屋使用权。房地产市场是在相关法律法规和监督管理体系下运行的。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (一) 房地产市场供求

1、**房地产市场需求**：指在**特定时期内、一定价格水平上**，**愿意购买且能够购买**的房地产商品量。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】房地产市场需求的构成，说法正确的是（ ）。

- A. 特定时期、一定价格水平上，愿意购买的房地产商品量
- B. 特定时期、一定价格水平上，能够购买的房地产商品量
- C. 特定时期、一定价格水平上，愿意购买且能够购买的  
房地产商品量
- D. 特定时期、一定价格水平上，愿意购买或能够购买的  
房地产商品量

网校答案：C

网校解析：房地产市场需求是指在特定时期内、一定价格水平上，愿意购买且能够购买的房地产商品量。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

房地产 需求 分类	生产性 需求	直接与社会生产经营活动有关，房地产作为生产要素而存在。 主体为各类企事业单位和个体工商业者。
	消费性 需求	满足人们的居住需要，具有广泛性和普遍性。 主体是居民家庭。
	投资性 需求	将房地产作为一种价值形式储存，以达到保值增值目的。双面作用： 积极的一面是可以调节房地产市场供求关系； 消极的一面是可能增加房地产市场泡沫。





## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】房地产需求中，具有广泛性和普遍性的需求是（ ）。

- A. 生产性需求
- B. 消费性需求
- C. 投资性需求
- D. 就业性需求

网校答案：B

网校解析：消费性需求。由人们的居住需要而形成的房地产需求，主要是居住房地产需求，其需求主体是居民家庭。这类需求具有广泛性和普遍性。