

中级经济师



# 建筑与房地产经济

专业知识和实务

考点强化班

主讲老师：王硕男



# 总体知识框架

章节名称	预估分值	考点数	核心考点
第一章 建筑与房地产市场	8分	9	3
第二章 投资项目经济分析与评价方法	18分	14	5
第三章 项目策划与可行性研究	8分	6	2
第四章 建设工程造价构成及计价	16分	15	5
第五章 工程网络计划技术	18分	13	3
第六章 建设工程招投标	16分	8	3
第七章 建设工程合同管理	16分	9	2
第八章 建设工程监理	10分	9	3
第九章 建设工程风险管理与保险	10分	8	3
第十章 建筑信息模型 (BIM) 与建筑智能化	8分	8	1
第十一章 绿色建筑	6分	9	1
第十二章 装配式建筑	6分	9	1
总计	140分	117	32

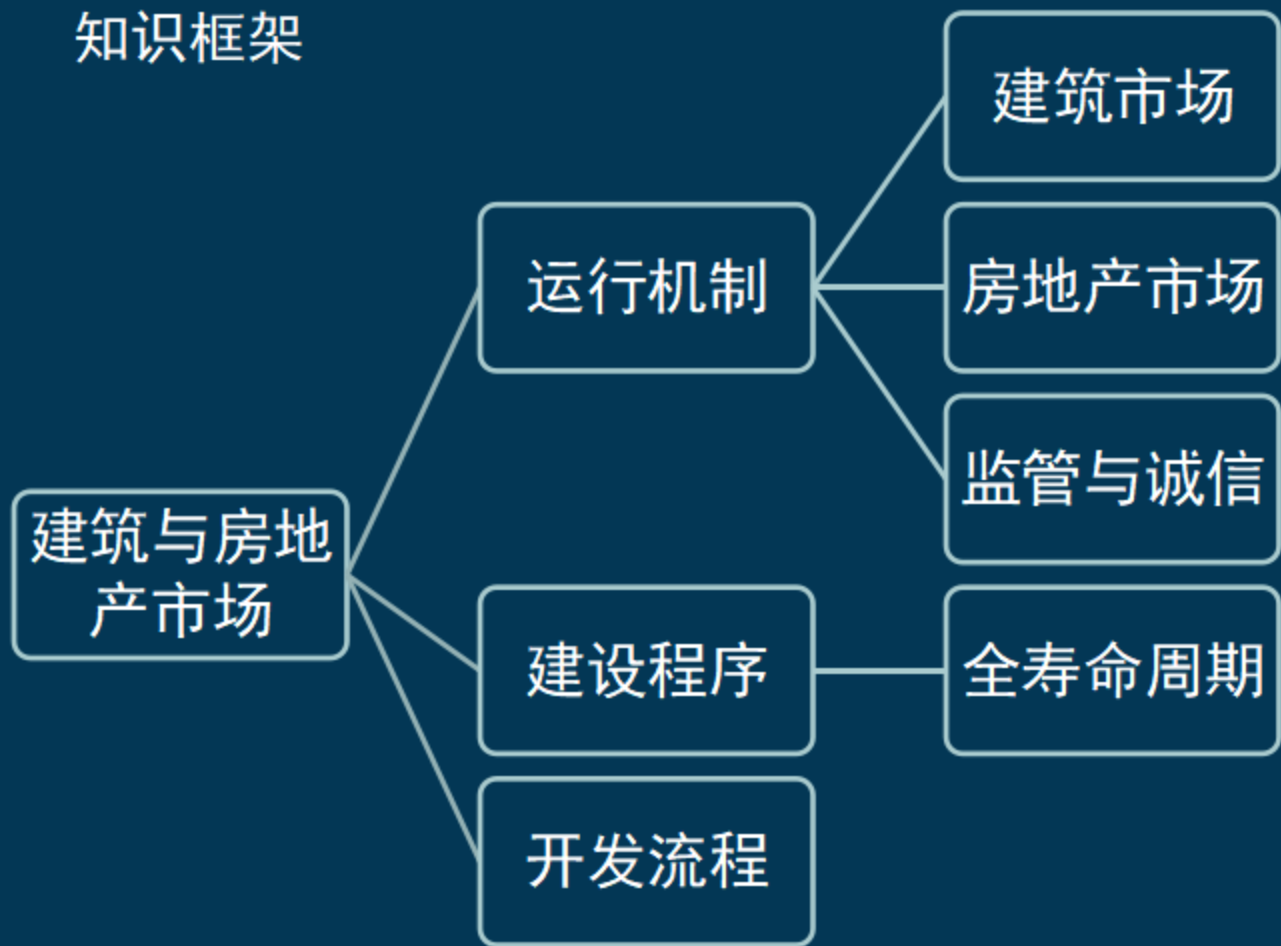


# 第一章 建筑与房地产市场



# 第一章 建筑与房地产市场

## 知识框架





## 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★★

知识点二、房地产市场运行机制★★★

知识点三、宏观调控和市场监管与诚信体系建设★



## 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

#### 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

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。



## 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

影响房地产市场**需求**因素：

- (1) 国民经济发展水平。
- (2) 房地产资本收益。
- (3) 利率水平。
- (4) 通货膨胀。
- (5) **消费者收入水平和结构。**
- (6) **房地产价格**、其他商品价格及消费结构。
- (7) **消费者对未来的预期。**

房地产市场**供给**影响因素：

- (1) **土地供应量。**
- (2) **房地产市场价格。**
- (3) **房地产开发成本。**
- (4) **房地产开发建设技术水平。**
- (5) **政府政策。**
- (6) **房地产开发企业和拥有者对未来的预期。**



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

(二) 房地 产 市 场 运 行 特 点	(1) 区域性市场	周围环境因素、社会经济因素。
	(2) 周期性波动	随着经济周期性波动，两者不完全同步。
	(3) 不完全竞争性	一级市场（土地出让市场）是卖方垄断市场，买方之间竞争；二级市场属于有限竞争市场。
	(4) 层次性	一线、二线城市，高档、普通。
	(5) 多重性	既是生产资料，又是消费资料，还是投资品。
	(6) 多样性	交易对象的多样性，包括土地使用权出让、土地使用权转让、房屋所有权、房屋使用权等；交易方式的多样性，包括出让、转让、出租、抵押等。
	(7) 价格确定的复杂性	多种因素综合作用。
	(8) 风险性	①政策性风险 ②在预售情况下按期交房的风险 ③财务风险 ④结构性供求不均衡的风险 ⑤开发建设周期长引起的内外风险



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

(三) 房地产 交易价 格影响 因素	自身因素和 周边环境因 素	自身因素：土地的位置、 建筑物的外观等。	自身因素对房地产开发成本 产生影响，而成本，是确定 价格的基准，是价格的下限。
		环境因素：交通、教育、 医疗等。	环境因素是由房地产项目的 区域决定的，房地产价格第 一位的决定因素是“位置”。
	行政与政治 因素	行政：财政、税收、金 融等制度政策。 政治：指政治体制、社 会稳定、外交和军事等。	对房地产价格影响速度相对 较快，而经济、社会因素的 作用是渐变式的。
	区域社会 因素	区域人口、家庭状况、 城市发展、城市化程度 等。	社会因素对房地产价格的影 响作用，更多的是心理因素 影响。
	区域经济 因素	经济发展水平、经济增 长状况、产业结构、 就业情况等。	影响房地产市场的总体供求， 特别是影响需求。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 知识点三、宏观调控和市场监管与诚信体系建设

#### （一）宏观调控和市场监管

##### 1. 宏观调控

##### 2. 市场监管

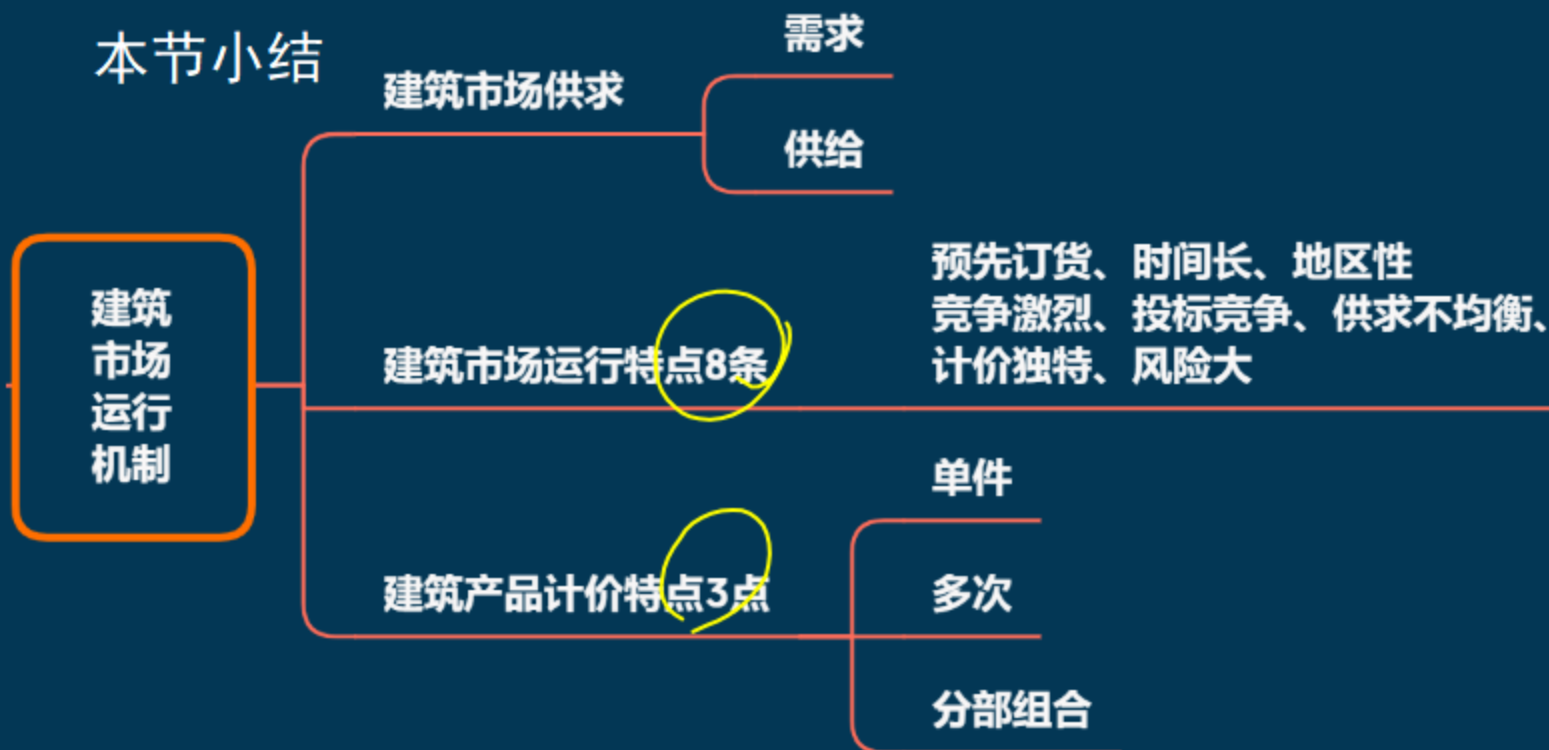
#### （二）诚信体系建设

##### 1. 工程建设领域诚信体系建设



# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

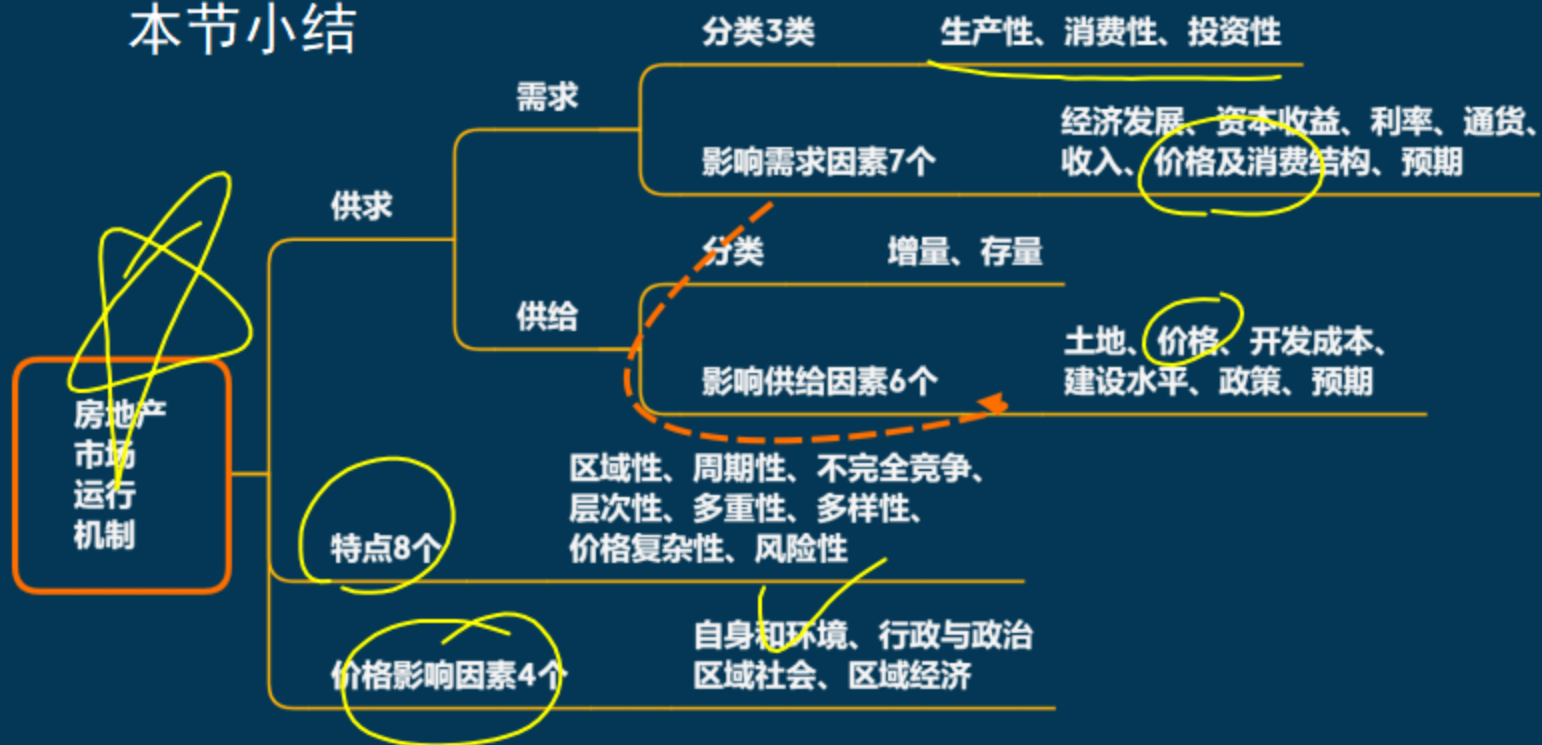
本节小结





# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

## 本节小结





## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

本节小结





## 第二节 工程建设程序

知识点一、投资决策★★

知识点二、建设实施★★★

知识点三、竣工验收★



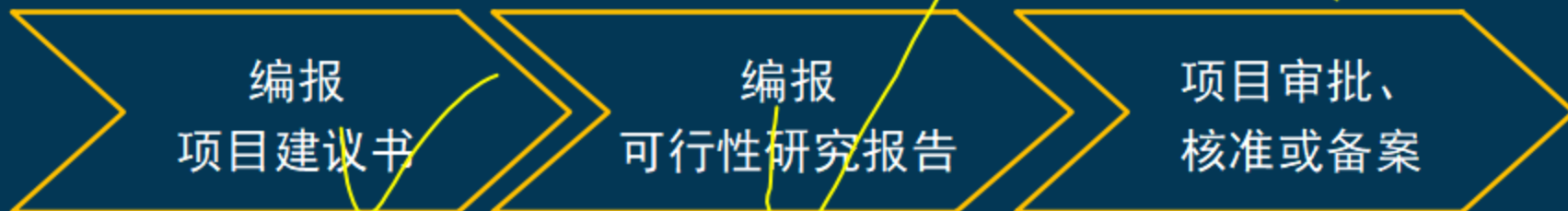


## 第二节 工程建设程序

### 知识点一、投资决策

根据资金来源不同， 项目分类	政府投资	直接投资 资本金注入	严格审批项目建议书、 可行性研究报告、初步 设计和概算。
		投资补助、贷款贴息	只审批资金申请报告
	非政府投资		一律不再实行审批制， 实行核准制或备案制。

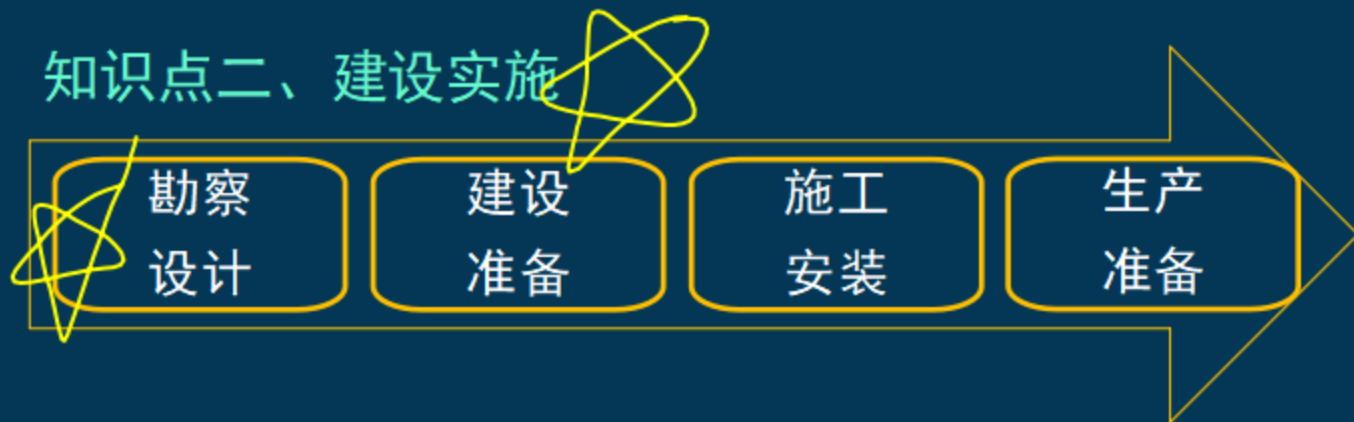
审批





## 第二节 工程建设程序

知识点二、建设实施





## 第二节 工程建设程序





## 第二节 工程建设程序

### 1. 工程勘察

建设单位应当依法将工程勘察文件送施工图审查机构审查。

建设单位应当验收勘察报告，组织勘察技术交底和验槽。建设单位项目负责人应当按照有关规定履行代表建设单位进行勘察质量管理的职责。

工程勘察企业应当向设计、施工和监理等单位进行勘察技术交底，参与施工验槽，及时解决工程设计和施工中与勘察工作有关的问题，按规定参加工程竣工验收。（2022增）



## 第二节 工程建设程序

### 1. 工程勘察

工程勘察企业法定代表人应当建立健全并落实本单位质量管理制度，授权具备相应资格的人员担任项目负责人

工程勘察企业项目负责人应当签署质量终身责任承诺书，执行勘察纲要和工程建设强制性标准，落实本单位勘察质量管理制度，制定项目质量保证措施组织开展工程勘察各项工作。

(2022增)



## 第二节 工程建设程序

施工图审查机构对施工图审查的内容：

(1) 是否符合工程建设强制性标准。

(2) 地基基础和主体结构的安全性。

(3) 消防安全性。

(4) 人防工程（不含人防指挥工程）防护安全性。

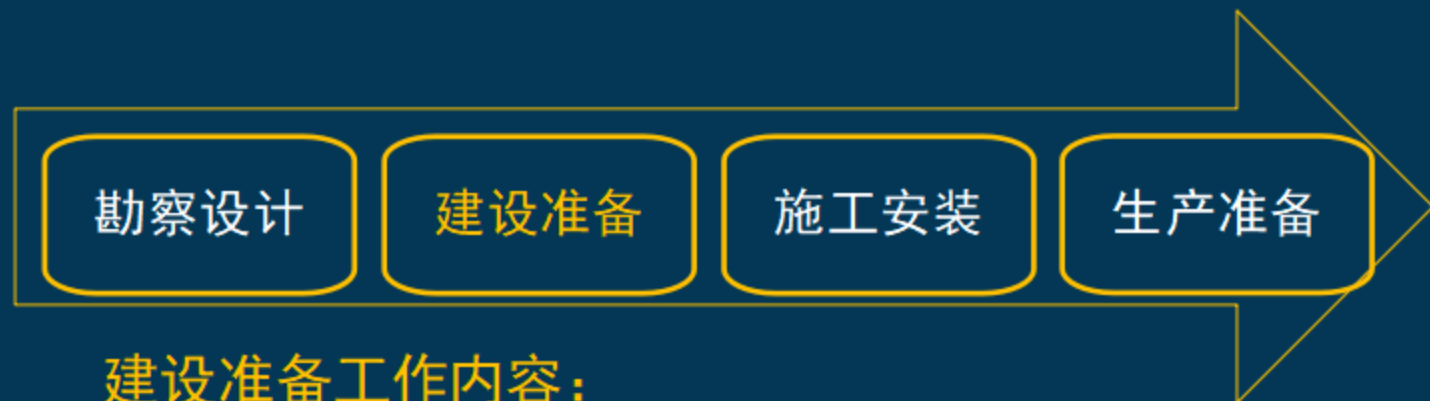
(5) 是否符合民用建筑节能强制性标准。对执行绿色建筑标准的项目，还应当审查是否符合绿色建筑标准。

(6) 勘察设计企业和注册执业人员以及相关人員是否按规定在施工图上加蓋相应的图章和签字。

(7) 法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。



## 第二节 工程建设程序

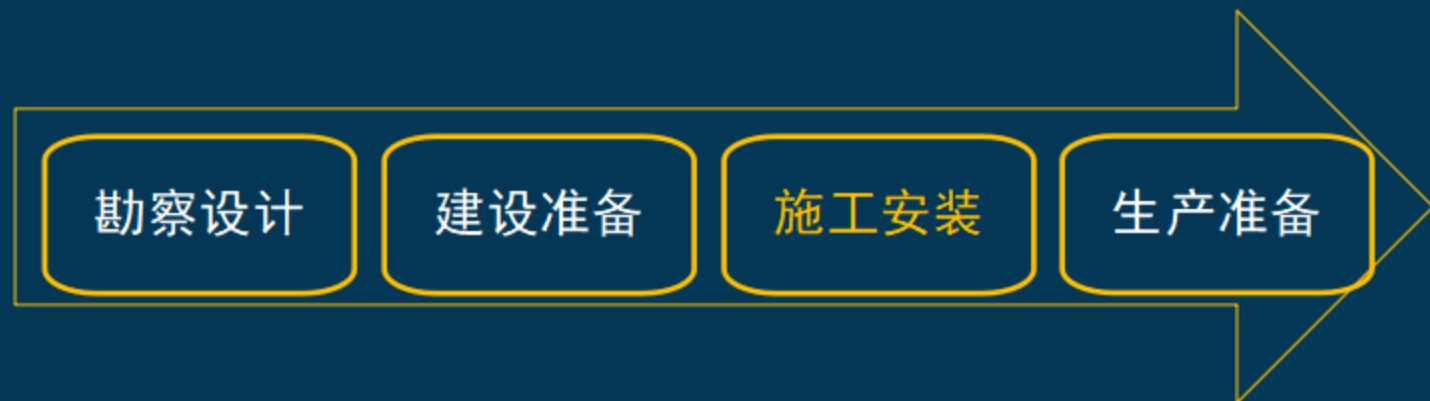


### 建设准备工作内容：

- (1) 征地、拆迁和场地平整。
- (2) 完成施工用水、用电、通信、交通等准备工作。
- (3) 组织招标选择工程监理单位、施工单位及设备、材料供应商。
- (4) 准备必要的施工图纸。
- (5) 办理工程质量监督和施工安全监督手续。



## 第二节 工程建设程序

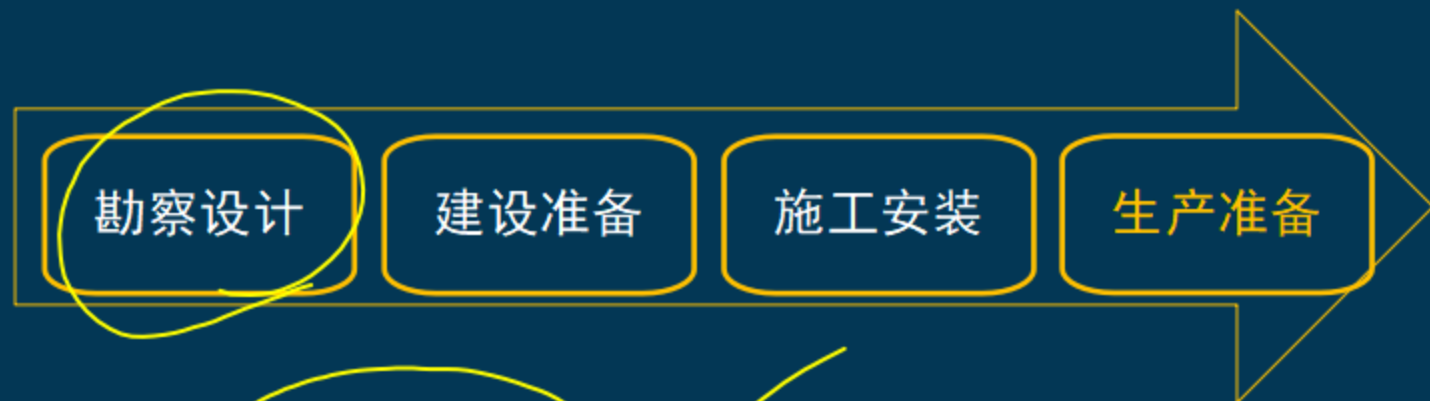


建设工程具备开工条件并**取得施工许可**后，才能开始土建工程施工和机电设备安装。





## 第二节 工程建设程序



对于生产性项目而言，生产准备是工程项目交付投产前由建设单位进行的一项重要工作。



## 第二节 工程建设程序

### 知识点三、竣工验收

**单位：**建设单位组织工程竣工验收，工程勘察、设计、施工、监理等单位应参与工程竣工验收。

**内容：**工程竣工验收要审查工程建设的各个环节，审阅工程档案，实地查验建筑安装工程实体，对工程设计、施工和设备质量等进行全面评价。

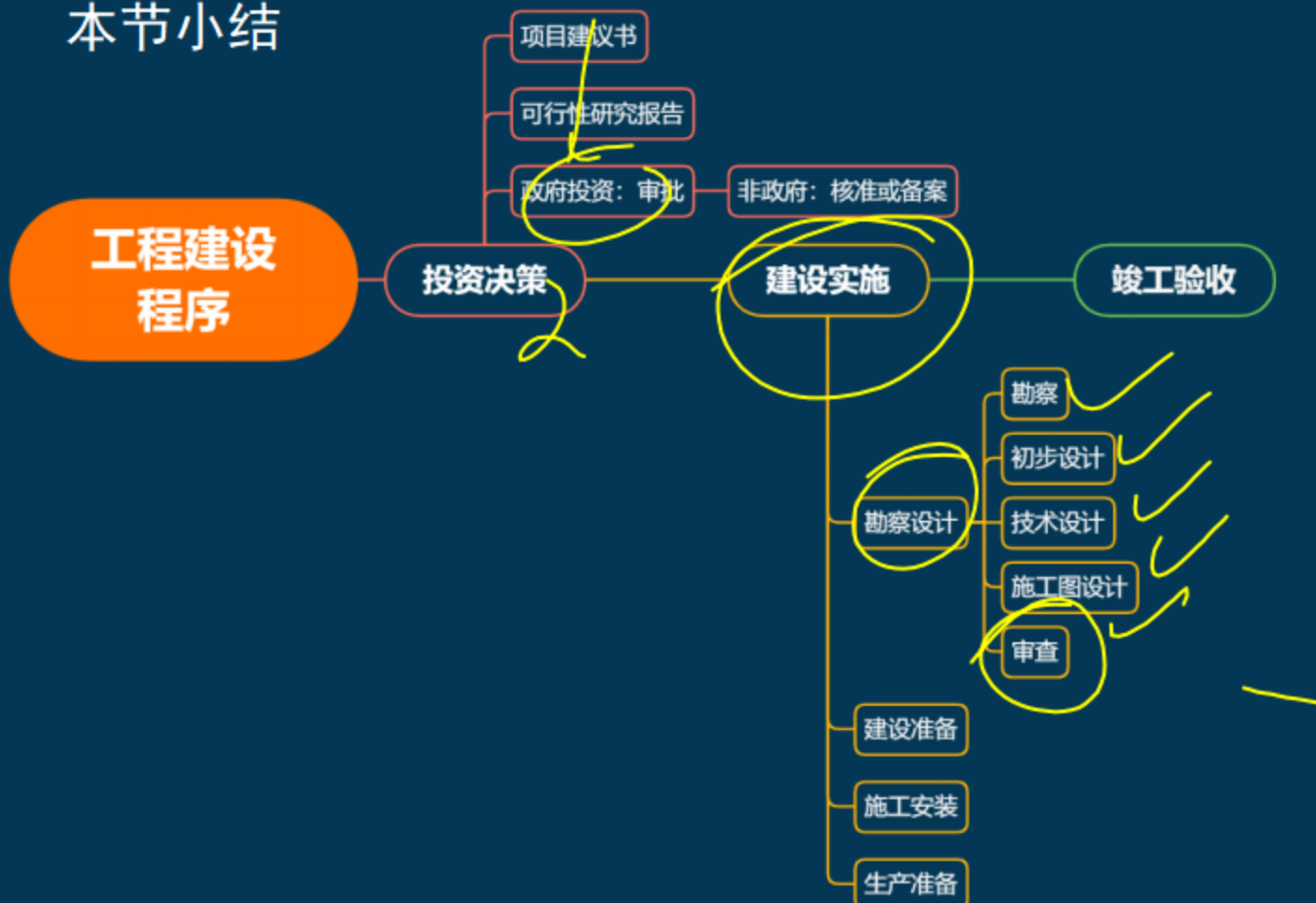
工程竣工验收是投资成果转入生产或使用的标志，也是全面考核工程建设成果、检验设计和施工质量的关键步骤。

工程竣工验收合格后，建设工程方可投入使用。



## 第二节 工程建设程序

本节小结





## 第三节 房地产开发流程

知识点一、投资决策★★

知识点二、前期准备★★★

知识点三、开发建设★



## 第三节 房地产开发流程

### 知识点一、投资决策

#### (一) 房地产开发机会选择

**宏观：**选择投资环境良好、有市场前景、企业具有竞争优势且符合企业发展战略的投资区域。

**中观：**确定投资地区及具体城市。

**微观：**房地产类型和区位。

宏观  
中观  
微观



## 第三节 房地产开发流程

### (二) 房地产开发项目决策

(1) 市场分析。市场分析主要是指分析市场宏观环境、政府政策、房地产供求关系、竞争环境、目标市场及其可支付的价格或租金水平。

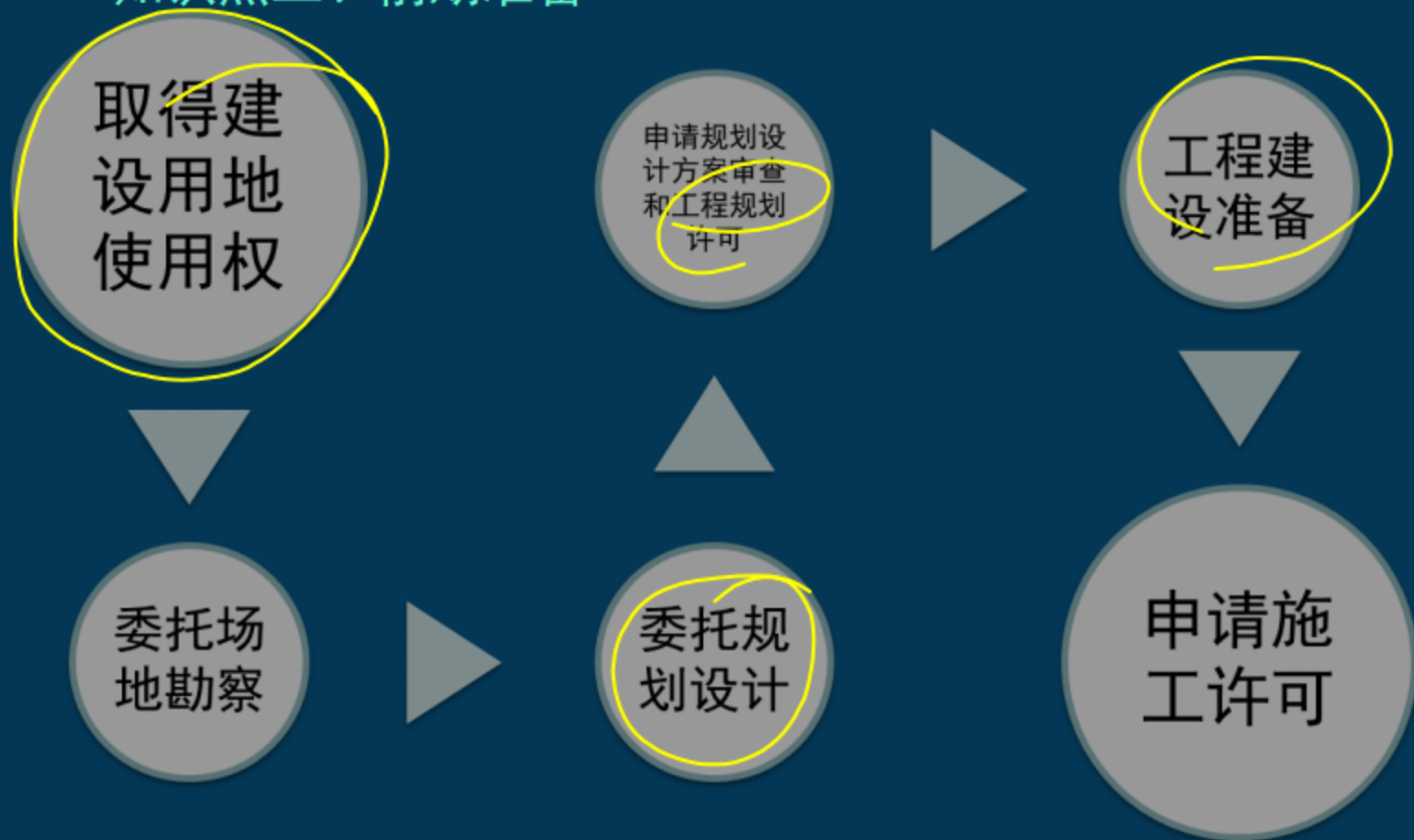
(2) 财务评价。财务评价是指根据市场分析结果以及项目资本结构设计，就开发项目的经营收入、成本费用与盈利能力进行分析评价。

(3) 项目决策。项目决策是指结合企业发展战略、财务状况及项目财务评价结果，对是否进行项目的投资开发作出决策。



## 第三节 房地产开发流程

### 知识点二、前期准备





## 第三节 房地产开发流程

### (一) 取得建设用地使用权的方式

出让	招标	经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖、挂牌方式出让。
	拍卖	
	挂牌出让	
	协议出让	只有一个意向用地者或者依法批准。
划拨	县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。	





### 第三节 房地产开发流程

建设用地划拨范围：

建设用地主要包括：非营利性城市基础设施、邮政、教育等用地。

居住用地划拨的范围：主要涉及公共租赁住房项目、大学生公寓、住宅合作社集资建房、危旧房改造区居民安置用房、利用自有土地建设的职工宿舍、征地区域农民自住住宅项目等非经营性用地。



## 第三节 房地产开发流程

### (二) 委托场地勘察

- (1) 地形测量。
- (2) 工程勘察。
- (3) 地下水勘察。
- (4) 地表水勘察。
- (5) 气象调查。

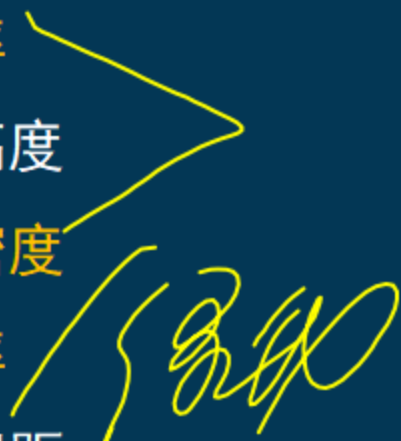


## 第三节 房地产开发流程

### (三) 委托规划设计

规划设计的主要控制指标：

- (1) 容积率
- (2) 建筑高度
- (3) 建筑密度
- (4) 绿地率
- (5) 建筑间距
- (6) 建筑后退
- (7) 居住人口密度





### 第三节 房地产开发流程

**组织规划设计：**根据控制性详细规划或建设用地规划控制指标、建设单位意图、场地勘察资料和有关工程建设标准，开发建设单位需委托规划设计单位进行规划设计。

设计文件包括**说明书和设计图纸**。

规划设计方案经**政府或自然资源主管部门**审查批准后进行建筑设计。

**组织建筑设计：**住宅房屋首先要合理确定平立面参数，即房屋的层高和层数、长度、宽度、户型和居住面积等。



## 第三节 房地产开发流程

### （四）申请规划设计方案审查和建设工程规划许可

房地产开发企业委托规划设计单位完成规划设计方案后，应向自然资源主管部门申请方案审查。除提交规划设计方案及前期审批、核准和备案及建设用地规划许可外，还应提交消防、环保、民防、城市管理、气象等专项审查设计文件。

房地产开发企业应当持《建设项目规划许可及其他事项申报表》《设计方案审查意见》、施工图设计文件等，向自然资源主管部门申领《建设工程规划许可证》。



## 第三节 房地产开发流程

### (五) 工程建设准备

(1) 组织准备。落实施工单位、工程监理单位等。

(2) 现场准备。水、电落实，道路畅通，场地平整。

(3) 物资和资金准备。安排短期和长期信贷等。

(4) 建设管理准备。落实建设单位职责，制定项目开发过程的监控策略，洽谈开发项目保险事宜等。

(5) 销售准备。初步确定目标市场、售价或租金水平；为拟开发建设的项目寻找预购预租客户。



## 第三节 房地产开发流程

### (六) 申请施工许可

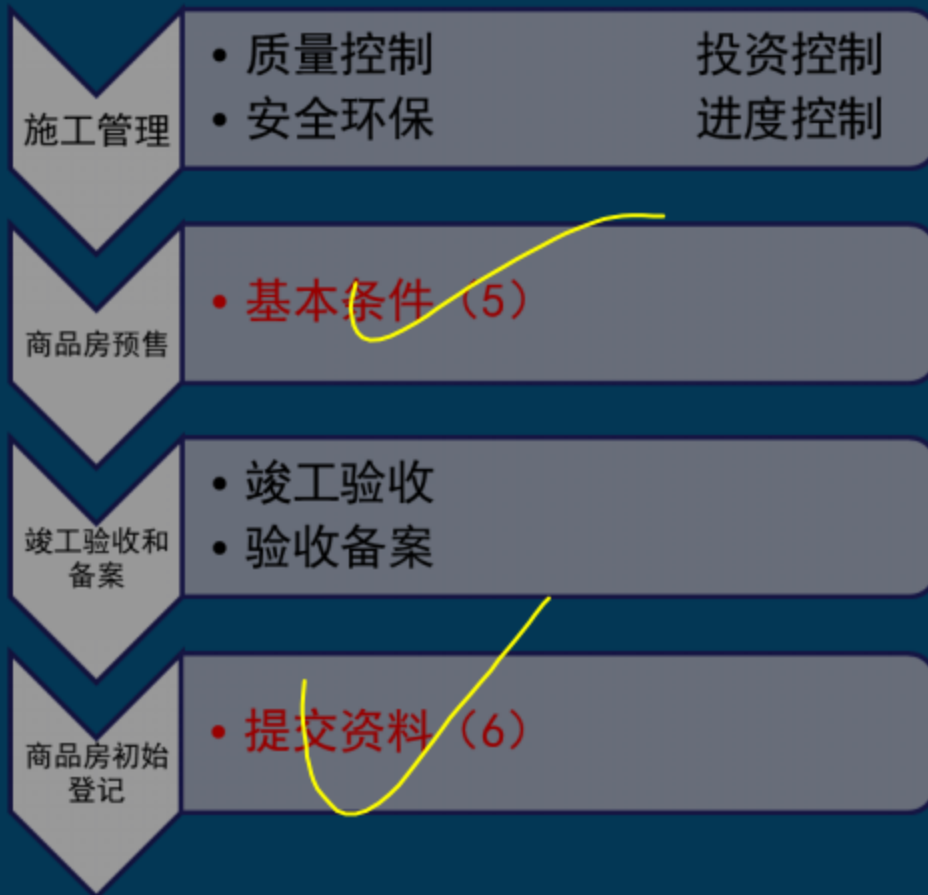
开工前，根据建设程序要求，办理工程质量、安全监督手续，申领建筑工程施工许可证。

未取得施工许可证的不得擅自开工。



## 第三节 房地产开发流程

### 知识点三、开发建设







## 第三节 房地产开发流程

申请商品房预售许可证需具备以下基本条件：

- (1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。
- (2) 持有建设工程规划许可证。
- (3) 按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。
- (4) 各地根据情况要求的其他条件。
- (5) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。



### 第三节 房地产开发流程

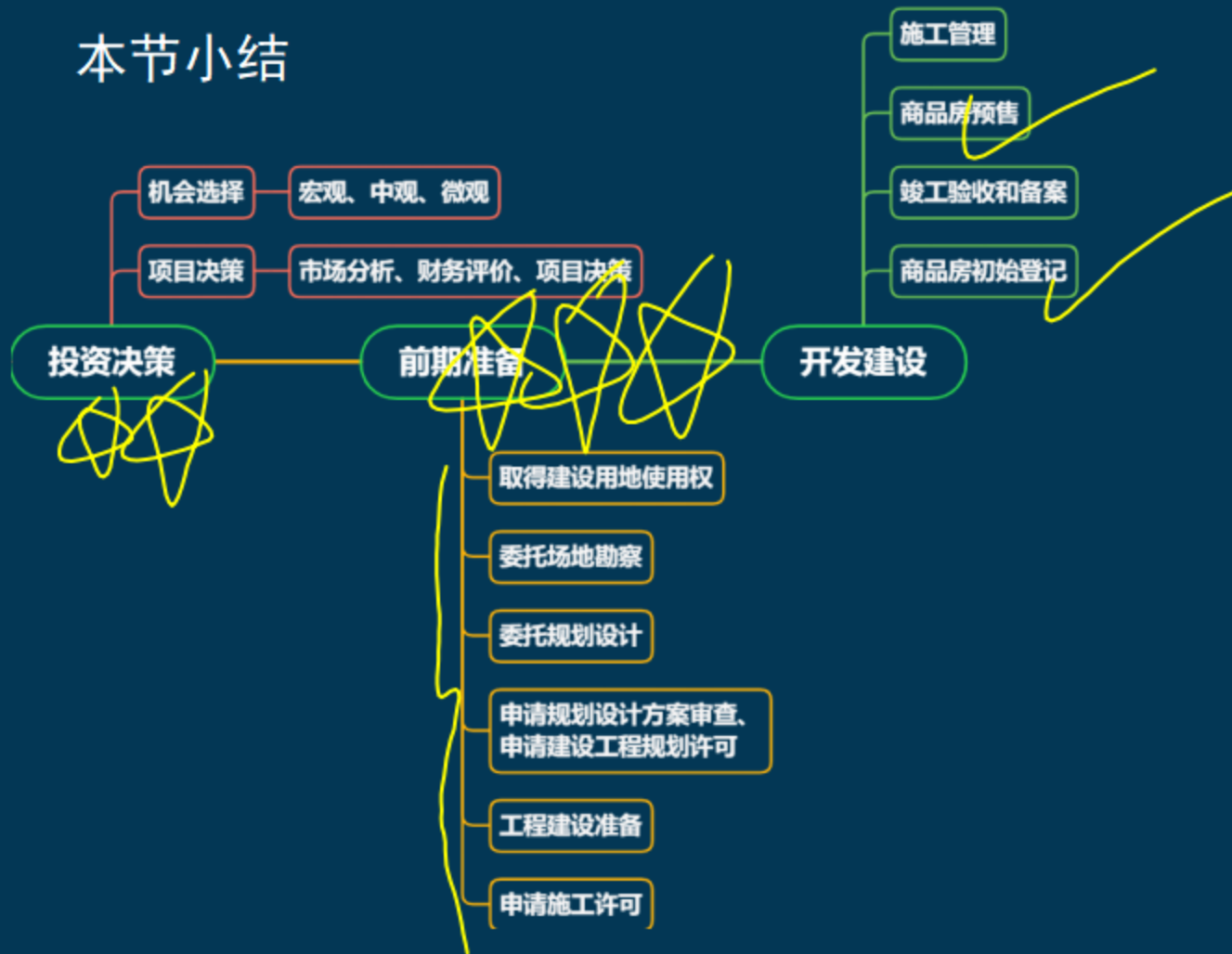
申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列六种材料：

- (1) 不动产权属证书或者土地权属来源材料。
- (2) 建设工程符合规划的材料。
- (3) 房屋已经竣工的材料。
- (4) 房地产调查或者测绘报告。
- (5) 相关税费缴纳凭证。
- (6) 其他必要材料。



# 第三节 房地产开发流程

## 本节小结





# 第一章 建筑与房地产市场

第一节 建筑与房地产市场 运行机制	建筑市场运行机制	★★
	房地产市场运行机制	★★★
	宏观调控和市场监管与诚信体系建设	★
第二节 工程建设 程序	投资决策	★★
	建设实施	★★★
	竣工验收	★
第三节 房地产开发 流程	投资决策	★★
	前期准备	★★★
	开发建设	★



# 第一章 建筑与房地产市场

