

中级经济师

建筑与房地产经济

专业知识和实务

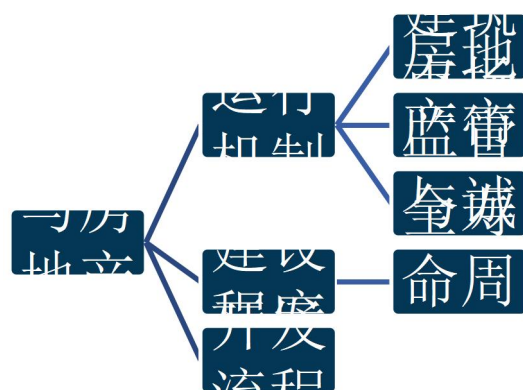
考点强化班

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 建设工程招标投标	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

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★

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50%以上。（2023改）

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

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。

（一）房地产市场需求

1、房地产需求特性（2023 增）

- （1）房地产需求的整体性。
- （2）房地产需求的区域性。
- （3）房地产需求的层次性。

2. 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需求泡沫。
3. 居民的住房支付能力（2023 增）	比率法 （住房支付与收入的比率关系）	房价收入比 = 住房市场价值平均值（或中位数）/ 家庭年收入平均值（或中位数） 租金收入比 = 住房租金平均值（或中位数）/ 家庭年收入平均值（或中位数） 支出收入比 = 住房支出平均值（或中位数）/ 家庭年收入平均值（或中位数）
	指数法	若 $HAI > 100\%$ 中位数收入的家庭 能够承受中位数房价的住房； 若 $HAI < 100\%$ 中位数收入的家庭 能够承受中位数房价的住房；
	剩余收入法	是以剩余值的形式间接衡量住房支付与家庭（居民）收入之间的关系。 ①根据社会状况界定合适的住房和非住房消费水平，进而估计能负担住房的最低收入。 ②比较最低收入与家庭实际收入。 若 ① < ②，则说明不存在支付问题； 反之，则说明家庭存在住房可支付问题。 反映了个人住房决策和社会一般消费水平，强调了收入、住房成本和非住房成本之间的关系

（二）房地产市场供给

1. 房地产供给特性（2023 增）

- （1）土地供给的刚性。
- （2）供给的滞后性。
- （3）供给的异质性。
- （4）供给的层次性。

2. 房地产供给分类（2023 增）

分类：房地产存量供给和房地产流量供给。

存量供给是指某一时间点上现存的住房数量，
 流量供给是指一段时期内房地产开发企业投资新建的住房。

关系式：

当期存量=上一期存量（1-折旧率）+上一期至当期流量

如果新增的房地产流量大于折旧的房地产存量，那么、市场上的房地产存量就会有所上升；反之，市场上的房地产存量就会有所下降。

房地产折旧包括三类：**物理折旧、功能折旧和经济折旧。**

（1）物理折旧。（有形）因人为损坏、建筑物自然老化等物理因素引起的建筑物结构、装修和设备等的磨损和价值递减。

（2）功能折旧。（无形）由于社会进步、技术革新、人们居住观念转变、建筑标准和建筑设计更新等原因导致现有建筑物在功能方面相比于同类新建建筑相对残缺、落后或不适用所造成的价值损失。

（3）经济折旧。（无形）主要包括住房供给过量、需求不足、城市环境污染、交通拥堵及政策变化等因素。

3. 房地产供给的度量指标（2023 增）

七种指标：	（1） 存量。	存量是指某年末、半年末、季度末或月末已占用和空置的物业空间总量、单位为建筑面积或套数。 公式：存量 = 上期存量 + 本期新竣工量-本期灭失量
	（2）可供租售量。	公式：可供租售量 = 上期可供租售量+本期新竣工量-上期吸纳量某时点的空置量通常大于该时点可供租售数量。
	（3）房屋新开工面积。（4）房屋施工面积。 （5）新竣工量。（6）竣工房屋价值。（7）灭失量。	

（三）房地产市场运行特点及主要参与者

1. 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	“繁荣—衰退—萧条—复苏”四个阶段（2023 变化）
	（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

2. 房地产市场主要参与者（2023 增）

- ①房地产交易双方或交易当事人；
- ②房地产市场服务者；
- ③房地产市场管理者。

（四）房地产价格分类及影响因素

		房地产价格分为 所有权价格、使用权价格和其他权利价格 当发生交易行为时，所针对的权益有所有权、使用权、
--	--	--

1. 房地产价格分类 (2023 增)	(1) 按权益类型划分	抵押权、地役权、租赁权等。权益不同，其价格就会不同。
	(2) 按价格形成方式划分	房地产价格可分为市场交易价格、评估价格和理论价格。
	(3) 按房地产实物形态划分	房地产价格可划分为土地价格、建筑物价格和房地价格。
	(4) 按价格单位划分	房地产价格可分为总价格、单位价格、楼面地价等。

【提示】房地产单位价格有三种情况：

对土地而言，单位土地面积的土地价格；

对建筑物而言，单位建筑面积的建筑物价格；

对房地价格而言，单位建筑面积的房地价格。

楼面地价 = 土地总价 ÷ 建筑总面积

楼面地价 = 土地单位价格 ÷ 容积率

2. 房地产价格影响因素	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。

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

2. 市场监管

(1) 市场准入管理。“非禁即入”

(2) 工程项目审批管理。

(3) 政府投资项目（公共工程）管理。

(4) 企业资质和专业人员资格管理。

(5) “双随机一公开” 监管。即随机抽取检查对象，随机选派执法检查人员，向社会公开检查结果。互联网+监管。

(6) 实行联合审图和联合验收。

(二) 诚信体系建设

2022 年 1 月，住房和城乡建设部印发的《“十四五” 建筑业发展规划》将加强建筑市场信用体系建设列为健全建筑市场运行机制的首要内容，提出要完善建筑市场信用管理政策体系，构建以信用为基础的新型建筑市场监管机制。(2023 增)

本节小结

