

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

(1) 单件计价

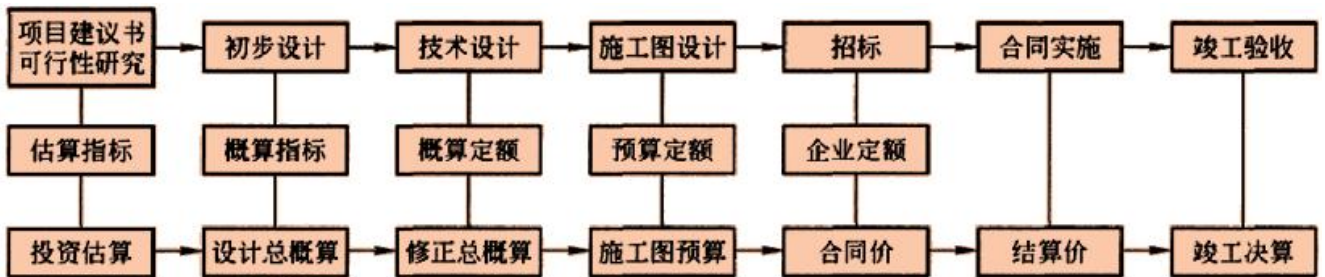
建筑产品的多样性决定了每项工程都必须单独计算造价。

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。

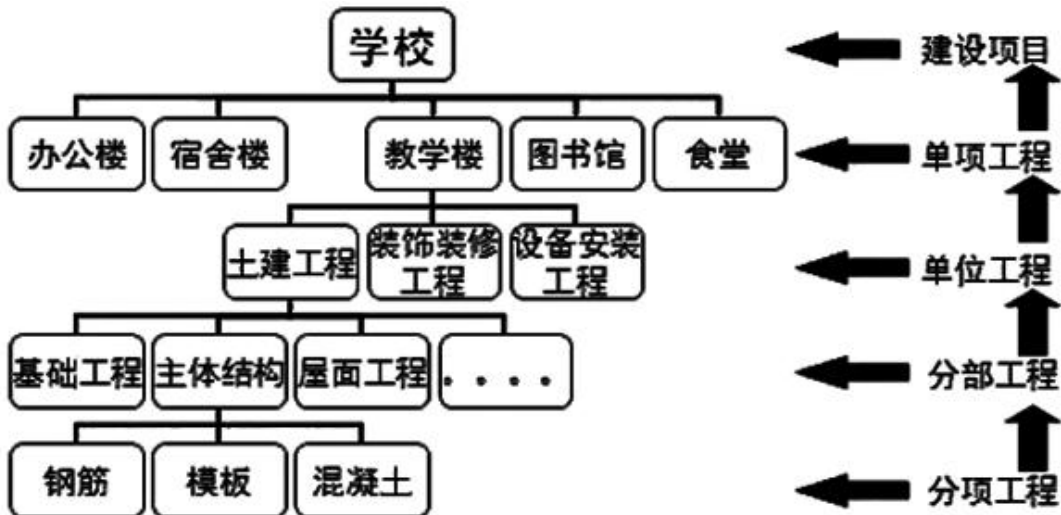
(2) 多次计价

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。



(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。



【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（ ）。

- 多次性计价
- 分部组合计价
- 单件性计价
- 按构成计价

答案：A

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**。

【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

答案：BCD

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。

（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。

【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

答案：B

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。

	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）
--	----------------------------------	---

<p>3. 居民的住房支付能力 (2023增)</p>	<p>指数法</p>	<p>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；</p>
	<p>剩余收入法</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>②比较最低收入与家庭实际收入。</p> <p>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。</p> <p>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</p>