

第一节 建筑与房地产市场运行机制

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

1. 房地产价格分类（2023 增）	（1）按权益类型划分	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、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	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。
	周边环境因素	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。

【单选题】 （ ）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。

- A.自身因素
- B.行政与政治因素

C.区域社会因素 D.区域经济因素

答案：A

解析：自身因素主要是指房地产自身状态，如土地的位置、面积、形状，建筑物的外观、朝向、结构、内部格局、设备配置状况、施工质量等。这些因素首先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。

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

- （1）制定法律、法规。
- （2）制定规范与标准（国外大多由行业协会或专业组织编制）。
- （3）对建筑市场承包商、专业人员的资质资格进行管理。
- （4）安全和质量管理（国外主要通过专业人员或机构进行监督检查）。
- （5）利用行业资料进行分析统计。
- （6）公共工程管理。
- （7）国际合作和国际市场开拓。

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）

1.工程建设领域诚信体系建设

- （1）工程建设市场信用法规制度建设。
- （2）建筑市场各方主体和从业人员信用标准制定。
- （3）推进工程建设领域项目信息公开，实现工程建设项目信息和信用信息公开共享的“一站式”综合检索服务。
- （4）开展工程质量诚信建设。
- （5）建立企业和从业人员信用评价结果与资质审批、执业资格注册、资质资格取消等审批审核事项的关联管理机制。
- （6）建立科学、有效的建设领域从业人员信用评价机制和失信责任追溯制度。

【单选题】以下关于市场监管的内容和手段说法错误的是（ ）。

- A.采用“负面清单”管理方式，但要进一步缩减市场准入负面清单，推动“非禁即入”落实
- B.优化审批方式和流程，合理划分审批阶段，推行告知承诺制
- C.在企业资质和专业人员资格方面，增加的资质资格和指标的考核
- D.实行联合审图和联合验收

答案：C

解析：建立企业和从业人员信用评价结果与资质审批、执业资格注册、资质资格取消等审批审核事项的关联管理机制。

本节小结

