



第一节 建筑与房地产市场运行机制

二、房地产市场运行机制

房地产市场是在相关法律法规和监督管理体系下运行的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。

房地产市场可以是有形的，也可以是无形的。

市场主体、市场客体和交易条件是房地产市场的三大构成要素。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

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；

交易条件是指符合交易双方利益要求的交易价格、付款方式、交付日期等。

只有同时具备上述三大要素，实际的房地产交易才可能发生，房地产市场才能形成。



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,市场主体有()。

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



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：ABC

解析：在房地产市场中，市场主体有房地产需求者、房地产供给者、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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（一）房地产市场需求★★★★★

1. 房地产需求特性

（1）房地产需求的**整体性**。

房地产需求的整体性是指购买房产的同时也购买了相应的土地所有权或使用权。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 房地产需求的**区域性**。

房地产需求的区域性是由其位置的**不可移动性决定的**。

不同城市，甚至同一城市的不同地段，即使是同样属性的房地产，其需求也有很大的差异性。例如，在市中心、地铁站周边、学区等城市黄金地段，房地产需求相对旺盛；在位置偏远、交通可达性较差或环境污染严重的地段，房地产需求相对不足。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

各类房地产的需求均呈现明显的区域性，商业地产和居住地产的需求区域性尤为明显。

人口、原材料和商品及资本的可流动性越差，房地产需求的区域性特征就越明显。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 房地产需求的**层次性**。

人们对房地产的需求符合马斯洛的需求层次理论。

一方面，从动态发展角度看，人们对房地产功能的需求呈现层次性变化。例如，住宅地产最初仅需要满足需求者的生理和安全需求，随着社会经济的发展和人们收入水平的不断提高，住宅地产还要满足居民家庭社交、尊重和自我价值实现的需求；商业地产最初仅需要满足需求者的购物需求，随着人们生活方式的改变和日益增长的美好生活需要，商业地产还需要满足餐饮、娱乐、社交等多样化需求。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

另一方面，从静态比较角度看，由于支付能力的不同，各个家庭或者企业对房地产的需求呈现层次性差异。例如，中低收入家庭以满足基本需求为目标，更偏好实用、价低的住宅地产，高收入家庭则更希望以满足社交、受人尊重和自我价值实现的高级需求为目标的住宅地产，更强调对住宅装修、社区环境、配套及服务等的需求；相比低效益的企业，高效益的企业更侧重对商业地产的设计、设备、环保节能等的需求。这就要求房地产供给者提供差异化产品，以满足市场不同层次的差异化需求。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 房地产需求分类

类别	需求	需求主体	特征
生产性需求	生产经营需要	各类企事业单位和个体工商业者	作为生产要素
消费性需求	主要是居住需要	居民家庭	具有广泛性和普遍性
	政府购买市场销售的房地产作为 办公楼、公共租赁住房 和 廉租房房源 时，也构成房地产市场的消费性需求。		
投资性需求	作为一种价值形式储存	投资者	本质上属于获利性投资行为



第一节 建筑与房地产市场运行机制

房地产投资性需求的存在对房地产市场具有**双重作用**：

一方面是**可以调节房地产市场供求关系，有助于供求平衡**。

房地产市场供过于求时，可以增加房地产需求；房地产市场供不应求时，可以增加房地产市场供给。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

另一方面是**可能增加房地产市场需求泡沫，造成需求旺盛的假象，加剧供求失衡，引起房地产价格大起大落。**

因此，对房地产投资性需求应加以**适度控制**。国际上通行的适度量化标准是，投资性购房量控制在房地产交易总量的**20%以下**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3. 居民的住房可支付能力

居民的住房可支付能力反映了家庭从市场购买或租赁住房的交易能力，居民的住房可支付能力直接影响着住房需求。

美国国家低收入住房委员会、澳大利亚国家住宅发展委员会等机构对住房可支付能力的定义为：在满足食品、衣物、交通、医药和教育等必要开支后用于住房消费的能力。

衡量住房可支付能力的方法主要有以下三种。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(1) 比率法。

比率法主要是衡量家庭（居民）的住房支付与收入的比率关系，是目前最简单明了，得到广泛应用的方法。

具体而言，通过比率法得到的住房可支付能力指标有以下几种表达形式。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{住房市场价值平均值（或中位数）}}{\text{家庭年收入平均值（或中位数）}}$$

$$\text{租金收入比} = \frac{\text{住房租金平均值（或中位数）}}{\text{家庭年收入平均值（或中位数）}}$$

$$\text{支出收入比} = \frac{\text{住房支出平均值（或中位数）}}{\text{家庭年收入平均值（或中位数）}}$$



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 指数法。

住房可支付性指数（HAI）是由美国国家房地产经纪人协会建立的用来评价居民住房可支付能力的指标，该指数考察住房市场中**处于中位数收入水平**的家庭对处于中位数房价住房的承受能力。

若 $HAI \geq 100\%$ ，则说明中位数收入的家庭能够承受中位数房价的住房；

若 $HAI < 100\%$ ，则说明中位数收入的家庭只能承受更低价格的住房。

该指数受**利率、平均收入、就业率、住房市场价格和租金**等因素的影响，不同地区可适用不同的指数。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 剩余收入法。

通过测算可支配收入减去能够维持基本生活的最低消费后的剩余收入，即扣除住房消费后的收入能否满足社会可接受的最低非住房消费预算，来判断居民的住房可支付能力。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

该方法可以分为两步：

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。

如果前者小于后者，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。该方法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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【2022年试题】政府因办公需求购置一栋办公大楼，属于

() 需求。

- A. 生产性需求
- B. 消费性需求
- C. 投资性需求
- D. 政策性需求



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：B

解析：房地产需求包括三类：生产性需求、消费性需求、投资性需求。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。政府购买市场销售的房地产作为办公楼、公共租赁住房 and 廉租房房源时，也构成房地产市场的消费性需求，故本题正确答案为B。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【例题】为防止引起房地产市场泡沫，造成需求旺盛的假象，应对房地产的（ ）加以适度控制。

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



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：D

解析：此题考查房地产市场需求。房地产需求包括三类，即生产性需求、消费性需求和投资性需求。其中，投资性需求对房地产市场有积极的一面也有消极的一面。消极的一面是可能引起房地产市场泡沫，造成需求旺盛的假象，加剧供求失衡，引起房地产价格大起大落。为此，应对房地产投资性需求加以适度控制。