



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(7) 灭失量

灭失量是指房屋存量在本期由于各种原因（毁损、拆迁等）灭失掉的部分，是房地产折旧的度量指标。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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

(2) 周期性波动

一个完整的房地产市场周期一般会经历繁荣、衰退、萧条和复苏四个阶段。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 不完全竞争性

由于房地产供给**市场进入的资格要求、资金能力限制、信息不对称**比较突出，因此，房地产市场是一个不完全竞争市场。

这种不完全竞争市场在不同的市场层级表现不同。





第一节 建筑与房地产市场运行机制

(4) 层次性

房地产市场区域性决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等；层次性还表现在同一区域内房地产供给与需求存在档次、标准等差异，如高档住宅市场、普通住宅市场等。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(5) 多重性

房地产需求有生产性需求、消费性需求和投资性需求，因而房地产市场交易的房地产既是生产资料也是消费资料，同时，还是投资产品，从交易客体用途分析，房地产市场具有多重性。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(6) 多样性

一方面是房地产**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；

另一方面是房地产**交易方式**的多样性，包括出让、转让、出租、抵押等多种交易方式。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(7) 价格确定的复杂性

房地产市场交易价格不是简单根据房地产项目造价或者投资金额确定，而是多种因素综合作用的结果。房地产价格确定复杂，需要房地产评估、咨询等专业机构运用专业知识才能合理确定房地产价格。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(8) **风险性**。所有市场都有风险，但房地产市场**风险大**。

房地产市场风险来自：

①**政策性风险**，是指因政府的产业政策、经济政策及某些干预措施而导致的不确定性，这种风险对供给方和需求方都会产生影响；

②**预售情况下按期交房的风险**，这种风险对供给和需求双方均存在；

③**财务风险**，包括供给方财务状况恶化、资金链断裂的风险，买方情况变化引起的支付能力风险；

④**结构性供求不均衡风险**，如住宅市场、商业地产市场供求不均衡带来的风险，这种风险主要存在于供给方；

⑤**开发建设周期长引起的内外风险**，包括不可抗力风险等。



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

房地产市场主要参与者可分为三类：

①房地产交易双方或交易当事人，即房地产的供给者（房地产出卖方和出租方）和需求者（房地产购买方和承租方）；

②为房地产交易双方提供专业服务的房地产经纪机构及其他专业服务机构，统称房地产市场服务者；

③对房地产交易、经纪等活动进行监督管理的行政管理部门和自律管理的行业组织，统称房地产市场管理者。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】房地产市场的（ ）决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等。

- A. 区域性
- B. 差异性
- C. 易受政策影响性
- D. 预测性



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：A

解析：房地产市场的区域性决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】下列不属于房地产市场运行特点的是（ ）。

- A. 周期性波动
- B. 完全竞争性
- C. 层次性
- D. 多重性



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：B

解析：此题考查房地产市场运行特点。房地产市场运行特点有：区域性市场、周期性波动、不完全竞争性、层次性、多重性、多样性、价格确定的复杂性、风险性。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（四）房地产价格分类及影响因素★★★★★

1. 房地产价格分类

（1）按权益类型划分

房地产价格可分为**所有权价格、使用权价格和其他权利价格**。

房地产权益不同，其价格就会不同。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

1) 房地产所有权价格是指交易的房地产所有权益的价格。

2) 房地产使用权价格是指交易房地产使用权的价格。

在我国，城市土地所有权属于国家，土地使用者只有使用权，因此，城市地价是指土地的使用权价格。

3) 房地产抵押价格是指为房地产抵押而评估的房地产价格。

抵押价格由于要考虑抵押贷款清偿的安全性，**一般要比市场交易价格低。**

4) 房地产租赁价格是指承租方为取得房地产租赁权而向出租方支付的价格。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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**。

1) 房地产市场交易价格是指房地产在市场交易中实际成交的价格。

2) 房地产评估价格是指依据一定的评估方法对房地产所作的价格性估计，它是市场交易价格的基础。同一宗房地产由于不同的评估方法或者不同的评估人员，可能会形成有差异的评估价格。

3) 房地产理论价格是指经济学理论中认为的房地产公开市场价格，即房地产在合理的市场中进行交易时应实现的价格。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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**。

1) 单纯的土地及附有建筑物的房地产中的土地价格都是土地价格。

土地价格又可进一步分为**基准地价和宗地地价**。

基准地价是指按照城市土地级别或均质地域分别评估的土地使用权的**平均价格**。

基准地价评估以城市为单位进行。

宗地地价是城市内某一宗地在当地供求状况和一般经营管理水平下的评估价格。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2) 建筑物价格是指纯建筑物部分的价格，不包含其占用的土地的价格。

3) 房地价格是指建筑物连同其占用的土地的价格，即通常意义上的房价。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。

1) 房地产总价格是指一宗房地产的整体价格。

2) 房地产单位价格有三种情况：

对土地而言，是指单位土地面积的土地价格；

对建筑物而言，是指单位建筑面积的建筑物价格；

对房地价格而言，是指单位建筑面积的房地价格。

房地产单位价格可以反映地价水平的高低，而房地产总价格一般不能说明房地产价格水平的高低。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3) 房地产楼面地价又称单位建筑面积地价，是指平均到每单位建筑面积的土地价格。

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