



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 房地产价格影响因素

房地产价格是各种因素综合作用的结果，除市场供求及竞争状况外，房地产价格主要有以下四个方面影响因素。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(1) 房地产自身因素和周边环境因素。

类型	内容	影响
自身因素	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	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
周边环境因素	项目所在地的交通、通信、教育、医疗、民风民俗、社会治安及公共设施等状况及气候条件、地质地貌、水文、环境污染等情况	影响消费者对房地产 效用 的评价，从而影响房地产价格；环境因素是由房地产项目的区域决定的，因此可以说， 房地产价格第一位的决定因素是“位置”



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 行政因素和政治因素

行政因素主要是国家或地方政府在财政、税收、金融、土地、住房、行政隶属关系调整、城市规划与建设、社会保障等方面的法规、政策和行政措施。

政治因素主要是指政治体制、社会稳定、外交和军事等。

由于房地产的不可移动性和难以变现性，行政与政治因素是消费者评估房地产价格的重要指标，因而对房地产价格影响很大。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 区域社会因素

影响房地产价格的区域社会因素包括区域人口、家庭、城市发展、城市化程度、社会治安、文化等。

其中，区域人口因素包括人口的数量、密度、结构（如文化结构、职业结构、收入水平结构等）；家庭因素是指家庭数量、家庭构成状况等；文化因素主要是指文化氛围、风俗习惯、大众心理等。

区域社会因素对房地产价格的影响作用，除供求关系影响外，更多的是心理因素影响。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(4) 区域经济因素

影响房地产价格的区域经济因素主要是地区或城市的**经济发展水平、经济增长状况、产业结构、就业情况、居民收入水平、投资水平、财政收支、金融状况等**。

这些因素会影响房地产市场的总体供求，特别是影响需求。通常来讲，一个地区的经济发展水平越高，经济增长越快，产业结构越合理，就业率、居民收入水平和投资水平越高，财政收入越多，金融形势越好，房地产市场需求也就越大，房地产价格总体水平也相应越高。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

三、市场监管与诚信体系建设

企业和个人等微观主体在市场运行中的行为具有自发性、盲目性和局限性，会导致市场供求不均衡状况突出、引起市场波动。为避免这种不均衡和市场波动造成的负面影响，一方面需要强化政府对市场活动的监管，另一方面则需要加强市场诚信体系建设。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（一）市场监管★★

1. 政府干预市场的基本内容

由于政治和经济体制的差异，不同政府对市场的管理范围和管理内容各不相同，但大致包括七个方面，只是程度和实现方式不同。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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) 行业资料分析统计。

(6) 公共工程管理。

(7) 国际合作和国际市场开拓。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 工程建设市场监管的主要内容和手段

(1) 市场准入管理

全面实施市场准入负面清单制度，普遍落实“非禁即入”。

全面推行轻微违法行为依法免予处罚清单。

(2) 工程项目审批管理

通过健全工程建设项目联审机制，按照“一家牵头、部门配合、成果共享、结果互认”要求，细化完善相关配套政策和运行规则，提升并联审批、联合审图、联合验收等审批效率。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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

随着“放管服”改革深入推进，有关企业资质和专业人员资格管理方式不断深化改革，取消不必要的资质资格，减少考核指标，简化证明材料，推行网上审批和告知承诺制。

(5) 以信用监管为基础强化事中事后监管

推行以“双随机、一公开”监管和“互联网+监管”为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的监管机制。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(6) 实行联合审图和联合验收

制定施工图设计文件联合审查和联合竣工验收管理办法。

将消防、人防、技防等技术审查并入施工图设计文件审查，相关部门不再进行技术审查。

实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(二) 诚信体系建设★★

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**。

(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，将肢解发包、转包、违法分包、拖欠工程款和农民工工资等行为列入失信责任追究范围。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 个人诚信建设

- (1) 加强个人诚信教育。
- (2) 推进个人信用记录建设。
- (3) 完善个人信息安全、隐私保护与信用修复机制。
- (4) 规范推进个人信用信息共享使用。
- (5) 完善个人守信激励和失信惩戒机制。

谢谢 观看
THANK YOU