



主讲老师：张洁函

中级经济师

建筑与房地产经济

冲刺串讲班



第一章

建筑与房地产市场



本章主要内容

- 一、建筑市场运行机制
- 二、房地产市场运行机制
- 三、投资决策
- 四、建设实施
- 五、竣工验收
- 六、投资决策及立项
- 七、前期准备
- 八、开发与建设与交付



第一章 建筑与房地产市场

一、建筑市场运行机制

（一）建筑市场供求

1. 建筑市场需求

建筑市场需求者是**业主**，在工程建设实践中常被称为**建设单位**。

业主必须为其预订的建设工程的生产**提供资金**，拥有**建设用地使用权**，获得在此建设用地上进行工程建造的**许可**。



第一章 建筑与房地产市场

业主主要有以下三种类型。

(1) 政府	大多是以 社会效益 为主的公共建筑工程，或是 对国有资源 （如江河治理、围海造地等）开发和利用的工程
(2) 企事业单位和社会组织	出于 扩大再生产或简单再生产 的需要
(3) 个人	多数情况是出于 个人消费 需要，少数情况是出于 资金保值 的考虑。个人投资的建设工程主要是 住宅工程 。



第一章 建筑与房地产市场

2. 建筑市场供给

建筑市场供给者是建设工程的**生产者**，其提供建设工程某一部分、某一阶段或全过程的生产服务，主要包括**工程勘察、工程设计和工程施工**等单位。

由于建设工程的生产是**预订式生产**，即先订货后生产，因此，建筑市场供给**实质上代表建筑生产能力**。



第一章 建筑与房地产市场

(二) 建筑市场运行特点

(1) 建设工程由需求者向供给者进行**预先订货式交易**。

建设工程具备的**固定性和多样性**特点，决定了不同产品需求不同且与土地相连，不可能由生产者批量生产后通过市场交易来实现，因此，建筑市场运行中**无中间销售商**，而是由需求者向供给者进行预先订货，然后再由供给者组织生产。



第一章 建筑与房地产市场

(2) 建设工程**交易持续时间长**。

建设工程**生产周期长、价值巨大**，需要进行施工过程结算，直至工程缺陷责任期届满才完成交易，建设工程整个生产过程实质上就是其交易过程。

(3) 建筑市场存在**显著的地区性**。

建设工程的固定性决定交易过程相关要素，如交易规则、交易价格、合同条款、竞争态势等都有较强的地区性。



第一章 建筑与房地产市场

(4) 建筑市场**竞争较为激烈**。

由于建设工程供给者，尤其是建筑业属于**劳动密集型行业**，其技术和资本构成较低，而建设工程需求又是由一个个单件性项目形成的，因此，建筑市场呈现出比较明显的买方市场特点，卖方竞争较为激烈。

(5) 竞争方式**以投标竞争为主**。

建设工程价值高，交易达成主要采取招标投标方式，前期交易时间较长、交易成本较高。



第一章 建筑与房地产市场

(6) 供求不均衡普遍存在。

建筑市场需求来源于工程建设投资，而投资受经济周期性波动和政策影响较大，建筑供给能力则相对保持稳定，因此，建筑市场供求不均衡状态普遍存在。

(7) 建设工程交易计价方式独特。



第一章 建筑与房地产市场

(8) 建筑市场**风险大**。

从建设工程**供给者**角度来看，风险表现在：**定价风险和生
产风险**。

从建设工程**需求者**角度来看，风险表现在：**价格与质量的
矛盾、价格与交货时间的矛盾和预付款风险**。



第一章 建筑与房地产市场

（三）建设工程计价特点

1. 单件计价

建设工程的**多样性**决定了每项工程都必须单独计算造价。

2. 多次计价

为适应工程造价管理要求，需要按照勘察设计、招标投标、施工安装程序进行多次计价，即从设计概算、施工图预算到签约合同价，再到工程结算价，进行多次计价。



第一章 建筑与房地产市场

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**。



第一章 建筑与房地产市场

二、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**。

（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。

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。



第一章 建筑与房地产市场

(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。



第一章 建筑与房地产市场

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。



第一章 建筑与房地产市场

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



第一章 建筑与房地产市场

3. 居民的住房可支付能力

衡量住房可支付能力的方法主要有以下三种。

(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。



第一章 建筑与房地产市场

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

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

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



第一章 建筑与房地产市场

(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。



第一章 建筑与房地产市场

(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。



第一章 建筑与房地产市场

(二) 房地产市场供给

1. 房地产供给特性

(1) 土地供给的刚性。

土地供给是指一个国家或地区能够供给人们利用的各种生产或生活用地的数量。

土地供给可分为两类：**自然供给和经济供给**。

土地自然供给取决于地球提供的**天然可利用**的土地，它是固定的，也是刚性的。



第一章 建筑与房地产市场

土地经济供给是指在自然供给的基础上，通过人类的开发取得的**可供生产或生活利用**的土地数量。

从国家整体规划而言，**城市土地的供给是有限和刚性的**。



第一章 建筑与房地产市场

(2) 供给的滞后性。

相对于一般商品，房地产的生产周期较长。较长的生产周期决定了房地产供给的滞后性。

房地产供给的滞后性决定了房地产供给**在短期内缺乏弹性**，增加了房地产投资的不确定性和风险。



第一章 建筑与房地产市场

(3) 供给的异质性。

房地产供给的异质性是指房地产**市场中不存在两个完全相同的房地产商品**。

首先，**土地具有异质性**，每一块土地都有其独特的自然环境和社会环境；其次，**房地产开发具有异质性**，房地产开发企业一旦获得土地使用权，在满足城市规划等条件的基础上，就拥有了土地开发，选择建筑设计、施工单位、产品形式等的自主权，不同的房地产开发企业会有不同的开发理念。

房地产供给的异质性是房地产价格存在普遍差异的重要原因。



第一章 建筑与房地产市场

(4) 供给的层次性。

一是与房地产需求的层次性相对应，房地产供给也可分为不同层次，如住房供给可分为高、中、低档商品住房和保障性住房供给。

二是供给的可获得性不同。房地产供给可分为实际供给和潜在供给。实际供给对应的是随时可以供应的房地产商品；潜在供给对应的是已经取得建设用地或者已经开工，但由于开发商意愿、开发周期、资金约束和政策限制等原因尚未竣工交付使用的房地产商品。



第一章 建筑与房地产市场

2. 房地产供给分类

在某一特定时间段内，房地产供给可分为房地产**存量供给**和房地产**流量供给**。

存量供给是指某一时间点上现存的住房数量，**流量供给**是指一段时期内房地产开发企业投资新建的住房。



第一章 建筑与房地产市场

房地产折旧是指房地产在使用时间内损耗的价值，通常包括三类：**物理折旧、功能折旧和经济折旧。**

物理折旧	在使用过程中因 人为损坏、建筑物自然老化 等物理因素引起的建筑物结构、装修和设备等的磨损和价值递减 建筑物 使用时间越长，物理折旧的概率越高
功能折旧	社会进步、技术革新、人们居住观念转变、建筑标准和建筑设计更新 等原因导致现有建筑物在功能方面相比于同类新建建筑相对残缺、落后或不适用所造成的价值损失
经济折旧	非建筑物本身 的外部或环境因素造成的价值损失 包括 住房供给过量、需求不足、城市环境污染、交通拥堵及政策变化 等因素

在计算房地产折旧的概率时，物理折旧属于有形折旧，相对容易计算；功能折旧和经济折旧属于无形折旧，没有统一的折旧计算标准。