



# 第一章 建筑与房地产市场

## （三）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。



# 第一章 建筑与房地产市场

## (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。





## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

(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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### （四）房地产价格分类及影响因素

#### 1. 房地产价格分类

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。**





## 第一章 建筑与房地产市场

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



# 第一章 建筑与房地产市场

## 2. 房地产价格影响因素

### (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 <b>成本</b> 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 <b>效用</b> 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， <b>房地产价格第一位的决定因素是“位置”</b>



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。**



# 第一章 建筑与房地产市场

## 三、投资决策

根据 建设 资金 来源 不同	政府投资 资金项目	直接投资、资本金注入方式	严格审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计和概算
		投资补助、贷款贴息等	只审批资金申请报告
	企业投资 项目	核准制	政府仅对重大项目 and 限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准
		备案制	其他项目



# 第一章 建筑与房地产市场

## （一）编报项目建议书

项目建议书是拟建项目单位**向政府投资主管部门**提出的要求建设某一工程项目的建议文件，是对工程建设的轮廓设想。

项目建议书的主要作用是**推荐**一个拟建项目，论述其**建设的必要性、建设条件的可行性和营利的可能性**，供政府投资主管部门或其他有关部门参考并确定是否进行下一步工作。



## 第一章 建筑与房地产市场

项目建议书被**批复后**，**项目单位进行可行性研究**。

对于划拨土地的，申请用地预审和规划选址，取得**用地预审和规划选址意见书**。

办理有关其他专项论证审查，如取得节能审查机关出具的**节能审查意见**等。





# 第一章 建筑与房地产市场

## (二) 项目审批、核准或备案

### 1. 政府投资项目审批

**投资主管部门或者其他有关部门**应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，审查下列内容，作出是否批准的决定。

(1) 项目建议书提出的项目建设**必要性**。

(2) 可行性研究报告分析的项目技术经济可行性、社会效益及项目建设资金等主要建设条件的**落实情况**。

(3) **初步设计及提出的工程概算**是否符合可行性研究报告批复及国家有关标准和规范要求。



## 第一章 建筑与房地产市场

(4) 依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。

对经济发展、社会公益有重大影响或投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或其他有关部门应当在**中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估**的基础上作出是否批准的决定。



## 第一章 建筑与房地产市场

对下列政府投资项目，可以按照国家有关规定**简化**需要报批的文件和审批程序：

- ①相关规划中**已经明确**的项目；
- ②部分**扩建、改建**的项目；
- ③建设内容**单一**、投资规模**较小**、技术方案**简单**的项目；
- ④为应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等突发事件需要**紧急**建设的项目。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 2. 企业投资项目的核准和备案

对于关系国家安全、涉及生产力重大布局、战略性资源开发和重大公共利益的企业投资项目实行核准制，其余项目则实行备案制。

### (1) 核准制

企业投资建设《政府核准的投资项目目录》中的项目时，仅需向政府提交项目申请报告。



## 第一章 建筑与房地产市场

项目核准机关需要审查下列内容：

- ①是否危害经济安全、社会安全、生态安全等**国家安全**；
- ②是否符合相关发展建设**规划**、产业**政策**和技术**标准**；
- ③是否合理开发并有效利用**资源**；
- ④是否对**重大公共利益**产生不利影响。

项目建设可能对公众利益构成重大影响时，项目核准机关在作出核准决定前，应当采取适当方式**征求公众意见**。对于特别重大的项目，可以实行**专家评议制度**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (2) 备案制

对于《政府核准的投资项目目录》**以外**的企业投资项目，实行备案制。

除国家另有规定外，由企业按照**属地原则**向地方政府投资主管部门备案。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 四、建设实施

建设实施阶段的工作内容主要包括**勘察设计、建设准备、施工安装**。

对于**生产性项目**，在施工安装后期，还需要进行**生产准备工作**。



# 第一章 建筑与房地产市场

## （一）勘察设计

### 1. 工程勘察

工程勘察是指通过对地形、地质及水文等要素的测绘、勘探、测试及综合评定，提供工程建设所需的**基础资料**。

工程勘察需要对工程建设场地进行**详细论证**，保证建设工程合理进行，促使建设工程取得最佳的经济效益、社会效益和环境效益。

**建设单位**应当依法将工程勘察文件送施工图审查机构审查。





# 第一章 建筑与房地产市场

## 2. 工程设计

### (1) 工程设计阶段

对于**技术成熟的中小型工程**，工程设计工作一般分为两个阶段，即**初步设计阶段和施工图设计阶段**。

对于重大工程和技术复杂工程，可根据需要增加**技术设计阶段和施工图设计文件审查阶段**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### 1) 初步设计

初步设计是根据可行性研究报告的要求进行具体实施方案设计，通过对建设工程所作出的基本技术经济规定，**编制工程总概算。**

对于政府投资项目，初步设计提出的投资概算超过经批准的可行性研究报告提出的投资估算**10%**的，项目单位应当向**投资主管部门或者其他有关部门报告**，投资主管部门或者其他有关部门可以要求项目单位**重新报送可行性研究报告。**



## 第一章 建筑与房地产市场

政府投资项目应当按照投资主管部门或者其他有关部门批准的建设地点、建设规模和建设内容实施；拟变更建设地点或者拟对建设规模、建设内容等作较大变更的，应当按照规定的程序报**原审批部门审批**。

项目申请使用政府投资补助、贷款贴息的，应在履行核准或备案手续后提出**资金申请报告**。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 2) 技术设计

技术设计应根据**初步设计和更详细的调查研究资料**编制，以进一步解决初步设计中的**重大技术问题**，如工艺流程、建筑结构、设备选型及数量确定等，使工程设计更具体、更完善，技术指标更好。



## 第一章 建筑与房地产市场

### 3) 施工图设计

根据**初步设计或技术设计**的要求，结合工程现场实际情况，完整地表现建筑物外形、内部空间分割、结构体系、构造状况以及建筑群的组成和周围环境的配合。

施工图设计还包括**各种运输、通信、管道系统、建筑设备的设计**。

在工艺方面，应具体**确定各种设备的型号、规格及各种非标准设备的制造加工图**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (2) 施工图设计文件审查

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，**建设单位应当将施工图送施工图审查机构审查。**