



主讲老师：张洁函

中级经济师 建筑与房地产经济 课程精讲



第一章

建筑与房地产市场



教材结构

第一章 建筑与房地产市场

第一节 建筑与房地产市场运行机制

- 建筑市场运行机制 ⑧
- 房地产市场运行机制 ③③
- 宏观调控和市场监管与诚信体系建设 ②

第二节 工程建设程序

- 投资决策 ⑨
- 建设实施 ⑤
- 竣工验收 ②
- 项目后评价 ③

第三节 房地产开发流程

- 投资决策与立项 ⑭
- 前期准备 ⑤
- 开发建设与交付 ⑤



第一节

建筑与房地产市场运行机制



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【本节主要内容】

- 一、建筑市场运行机制
- 二、房地产市场运行机制
- 三、市场监管与诚信体系建设



第一节 建筑与房地产市场运行机制

市场运行机制是指依靠价格、供求、竞争等市场要素的相互作用，自动调节微观主体行为，实现社会经济协调发展的经济运行机制，包括**供求机制、价格机制、竞争机制和风险机制**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

一、建筑市场运行机制

建筑市场是以建筑产品（建设工程）作为交易对象的市场，是建设工程交换关系的总和。

由于建筑市场有其独特的供求关系和运行特点，所以建设工程的定价也具有其独特性。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（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**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

建筑市场需求来自各类业主的**固定资产投资**，建筑业总产值占同期全社会固定资产投资的比重近年来达到50%左右。由此可见，社会固定资产投资也是建筑市场需求的主要因素。

建筑市场需求与社会固定资产投资在总体上呈**正相关关系**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

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**。

从建筑产业链角度看，建筑业上游产业为包括钢铁、水泥、玻璃、工程塑料等基础材料行业在内的各种建材行业及相关咨询行业，**是建筑市场的供给方**；建筑业下游产业主要为不同类型的固定资产投资业务，**是建筑市场的需求方**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】建筑市场需求来自各类业主的（ ）。

- A. 固定资产投资
- B. 无形资产投资
- C. 流动资产投资
- D. 递延资产投资



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：A

解析：建筑市场需求来自各类业主的固定资产投资，建筑业总产值占同期全社会固定资产投资的比重近年来达到50%左右。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】建筑产品的供给实质上是（）。

- A. 生产者
- B. 建筑生产能力
- C. 政府
- D. 建设单位



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：B

解析：建筑市场供给者是建筑产品的生产者，建筑产品的供给实质上是建筑生产能力。