



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

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**。

在确定工程设计概算和施工图预算时，需要按工程构成由下而上分部组合计价，在工程招标投标及施工过程中，也需要按照分部、分项工程进行组合计价。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2015年，住房城乡建设部发布《关于推动建筑市场统一开放的若干规定》，要求地方各级住房城乡建设主管部门在建筑企业跨省承揽业务监督管理工作中，不得违反法律法规的规定，直接或变相实行以下行为：

- ①擅自设置任何审批、备案事项，或者告知条件；
- ②收取没有法律法规依据的任何费用或保证金等；



第一节 建筑与房地产市场运行机制

③要求外地企业在本地区注册设立独立子公司或分公司；

④强制扣押外地企业和人员的相关证照资料；

⑤要求外地企业注册所在地住房城乡建设主管部门或其上级主管部门出具相关证明；

⑥将资质资格等级作为外地企业进入本地区承揽业务的条件；



第一节 建筑与房地产市场运行机制

⑦以本地区承揽工程业绩、本地区获奖情况作为企业进入本地市场条件；

⑧要求企业法定代表人到场办理入省（市）手续；

⑨其他妨碍企业自主经营、公平竞争的行为。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

二、房地产市场运行机制

房地产市场是在相关法律法规和监督管理体系下运行的以房地产作为交易对象的市场，是房地产商品交换关系的总和。

房地产市场可以有形的，也可以是无形的。

市场主体、市场客体和交易条件是房地产市场的三大构成要素。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

在房地产市场中：

市场主体有房地产供给者、房地产需求者、房地产中介；

市场客体为土地使用权、房屋所有权、房屋使用权；

交易条件是指符合交易双方利益要求的交易价格、付款方式、交付日期等。

只有同时具备上述三大要素，实际的房地产交易才可能发生，房地产市场才能形成。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】房地产市场的三大构成要素不包括（）。

- A. 市场主体
- B. 市场客体
- C. 交易条件
- D. 运行机制



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：D

解析：市场主体、市场客体和交易条件是房地产市场的三大构成要素。