



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### （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。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

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。

随着生产力的发展，人类改造和利用自然的能力不断提高，通过开垦荒地、填海造田等手段可在一定程度上增加土地经济供给的数量。

从国家整体规划而言，**城市土地的供给是有限和刚性的。**



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (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。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (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。**



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (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。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 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。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

房地产存量与流量的关系可表示为：

当期存量=上一期存量（1－折旧率）+上一期至当期流量

如果新增的房地产流量大于折旧的房地产存量，那么，市场上的房地产存量就会有所上升；反之，市场上的房地产存量就会有所下降。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

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 <b>人为损坏、建筑物自然老化</b> 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                                         |



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

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。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 3. 房地产供给的度量指标

房地产存量、流量及折旧有多种度量指标，常用度量指标有以下七种。

#### (1) 存量

存量是指某年末、半年末、季度末或月末已占用和空置的物业空间总量，单位为建筑面积或套数。存量的计算公式为：

存量=上期存量+本期新竣工量-本期灭失量



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (2) 可供租售量

可供租售量是指本期可供销售或出租房屋的数量，单位为建筑面积或套数，是房地产**存量的度量指标**。

可供租售量的计算公式为：

可供租售量=上期可供租售量+本期新竣工量-上期吸纳量

某时点的空置量通常大于该时点可供租售数量。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (3) 房屋新开工面积

房屋新开工面积是指在本期新开工建设的房屋面积，不包括上期跨入本期继续施工的房屋面积和上期停缓建而在本期恢复施工的房屋面积，是房地产**流量的度量指标**。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### （4）房屋施工面积

房屋施工面积是指本期施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积和往期开工跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已停建在本期恢复施工的房屋面积，是房地产**流量的度量指标**。

本期竣工和本期施工后又停缓建的房屋面积仍包括在施工面积中，多层建筑应为各层建筑面积之和。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (5) 新竣工量

新竣工量是指本期新竣工房屋的数量，单位为建筑面积或套数，可按不同物业类型分别统计，是房地产**流量的度量指标**。

竣工量统计指标是竣工面积，指本期房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的房屋建筑面积总和。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### （6）竣工房屋价值

竣工房屋价值是指本期新竣工房屋本身的建造价值，是房地产**流量的度量指标**。

竣工房屋价值一般按房屋设计和预算规定的内容计算。

包括竣工房屋本身的基础，结构，屋面，装修及水、电、卫等附属工程的建筑价值，也包括作为房屋建筑组成部分而列入房屋建筑工程预算内的设备（如电梯、通风设备等）的购置和安装费用；



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

不包括厂房内的工艺设备、工艺管线的购置和安装费用，工艺设备基础的建造费用，办公和生活用家具的购置等费用，购置土地的费用，拆迁补偿费和场地平整的费用及城市建设配套投资。

竣工房屋价值一般按工程施工结算价格计算。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (7) 灭失量

灭失量是指房屋存量在本期由于各种原因（毁损、拆迁等）灭失掉的部分，是房地产折旧的度量指标。