



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 房地产价格影响因素

房地产价格是各种因素综合作用的结果，除市场供求及竞争状况外，房地产价格主要有以下四个方面影响因素。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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	首先对房地产开发成本产生影响，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效用的评价，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，房地产价格第一位的决定因素是“位置”



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。

由于房地产的不可移动性和难以变现性，行政与政治因素是消费者评估房地产价格的重要指标，因而对房地产价格影响很大。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(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。

区域社会因素对房地产价格的影响作用，除供求关系影响外，更多的是心理因素影响。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（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**。

这些因素会影响房地产市场的总体供求，特别是影响需求。通常来讲，一个地区的经济发展水平越高，经济增长越快，产业结构越合理，就业率、居民收入水平和投资水平越高，财政收入越多，金融形势越好，房地产市场需求也就越大，房地产价格总体水平也相应越高。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

三、市场监管与诚信体系建设

企业和个人等微观主体在市场运行中的行为具有自发性、盲目性和局限性，会导致市场供求不均衡状况突出、引起市场波动。为避免这种不均衡和市场波动造成的负面影响，一方面需要强化政府对市场活动的监管，另一方面则需要加强市场诚信体系建设。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（一）市场监管★★

1. 政府干预市场的基本内容

由于政治和经济体制的差异，不同政府对市场的管理范围和管理内容各不相同，但大致包括七个方面，只是程度和实现方式不同。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(1) 制定法律、法规。

(2) 制定规范与标准（国外大多由行业协会或专业组织编制）。

(3) 对建筑市场承包商、专业人员的资质资格进行管理。

(4) 安全 and 质量管理（国外主要通过专业人员或机构进行监督检查）。

(5) 行业资料分析统计。

(6) 公共工程管理。

(7) 国际合作和国际市场开拓。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 工程建设市场监管的主要内容和手段

(1) 市场准入管理

全面实施市场准入负面清单制度，普遍落实“非禁即入”。

全面推行轻微违法行为依法免予处罚清单。

(2) 工程项目审批管理

通过健全工程建设项目联审机制，按照“一家牵头、部门配合、成果共享、结果互认”要求，细化完善相关配套政策和运行规则，提升并联审批、联合审图、联合验收等审批效率。

(3) 政府投资项目（公共工程）管理



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(4) 企业资质和专业人员资格管理

企业发生重组分立申请资质核定的，对原企业和资质承继企业均需按资质标准进行考核，保证双方都符合资质条件。

申请资质的企业，其企业和专业技术人员的代表工程业绩应当录入全国建筑市场监管公共服务平台，并满足资质标准要求的指标；将业绩在平台上公示，自觉接受行业和社会的监督；对暂时无法录入平台的业绩，可由业绩项目所在地省级住房城乡建设主管部门核实后，再申请资质。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

主管部门完善信息化监管手段，加大对企业注册人员等动态核查力度，**对不满足资质标准要求的企业，由负责核查的主管部门在全国建筑市场监管公共服务平台上标注企业资质异常，并限期整改。**

被标注资质异常的企业，将无法申请办理建设工程企业资质升级、增项以及合并、重组、分立、重新核定等涉资质许可事项。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(5) 以信用监管为基础强化事中事后监管

推行以“双随机、一公开”监管和“互联网+监管”为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的监管机制。

企业在申请资质时，应当对**企业法定代表人、实际控制人、技术负责人、项目负责人、注册人员等人员**申报材料的真实性进行承诺。经核查发现企业和有关人员存在资质申请弄虚作假等行为的，依法依规限制或禁止相关人员从业，并列入信用记录。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(6) 实行联合审图和联合验收

制定施工图设计文件联合审查和联合竣工验收管理办法。

将消防、人防、技防等技术审查并入施工图设计文件审查，相关部门不再进行技术审查。

实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（二）诚信体系建设★★

1. 工程建设领域诚信体系建设

（1）工程建设市场**信用法规制度**建设。

（2）建筑市场**各方主体和从业人员信用标准**制定。

（3）推进工程建设领域**项目信息公开**。

（4）开展工程**质量诚信建设**。

（5）建立企业和从业人员信用评价结果与资质审批、执业资格注册、资质资格取消等审批审核事项的**关联管理机制**。

（6）建立科学、有效的建设领域从业人员信用评价机制和失信责任追溯制度，将肢解发包、转包、违法分包、拖欠工程款和农民工工资等行为列入失信责任追究范围。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 个人诚信建设

- (1) 加强个人诚信教育。
- (2) 推进个人信用记录建设。
- (3) 完善个人信息安全、隐私保护与信用修复机制。
- (4) 规范推进个人信用信息共享使用。
- (5) 完善个人守信激励和失信惩戒机制。