



主讲老师：张洁函

中级经济师 建筑与房地产经济 冲刺串讲



第一章

建筑与房地产市场



【本章主要知识点】

- 一、建筑市场运行机制
- 二、房地产市场运行机制
- 三、投资决策
- 四、建设实施
- 五、竣工验收
- 六、项目后评价
- 七、房地产开发流程



第一章 建筑与房地产市场

一、建筑市场运行机制

（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**。



第一章 建筑与房地产市场

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 。



第一章 建筑与房地产市场

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**。



第一章 建筑与房地产市场

（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**。
- （2）建设工程**交易持续时间长**。
- （3）建筑市场存在**显著的地区性**。
- （4）建筑市场**竞争较为激烈**。
- （5）竞争方式**以投标竞争为主**。
- （6）**供求不均衡普遍存在**。
- （7）建设工程交易**计价方式独特**。
- （8）建筑市场**风险大**。



第一章 建筑与房地产市场

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。**



第一章 建筑与房地产市场

（三）建设工程计价特点

1. 单件计价
2. 多次计价
3. 分部组合计价



第一章 建筑与房地产市场

二、房地产市场运行机制

（一）房地产市场需求

1. 房地产需求分类

类别	需求	需求主体	特征
生产性需求	生产经营需要	各类企事业单位和个体工商业者	作为生产要素
消费性需求	主要是居住需要	居民家庭	具有广泛性和普遍性
投资性需求	作为一种价值形式 储存	投资者	本质上属于获利性投资行为



第一章 建筑与房地产市场

2. 居民的住房可支付能力

衡量住房可支付能力的方法主要有以下三种。

(1) 比率法。

(2) 指数法。

(3) 剩余收入法。



第一章 建筑与房地产市场

（二）房地产市场供给

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。

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**。



第一章 建筑与房地产市场

物理 折旧	在使用过程中因 人为损坏、建筑物自然老化 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	政府仅对重大项目和限制类项目 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

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。



第一章 建筑与房地产市场

(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**。

1) 项目申请报告

组织编制和报送项目申请报告的项目单位，应当对项目申请报告以及依法应当附具文件的真实性、合法性和完整性负责。



第一章 建筑与房地产市场

2) 项目审查核准

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。



第一章 建筑与房地产市场

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**。

项目符合核准条件的，项目核准机关应当对项目予以核准并向项目单位出具项目核准文件。

项目不符合核准条件的，项目核准机关应当出具不予核准的书面通知，并说明不予核准的理由。



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。

建设单位应当验收勘察报告，组织勘察技术交底和验槽。



第一章 建筑与房地产市场

建设单位项目负责人应当按照有关规定履行代表建设单位进行勘察质量管理的职责，工程勘察企业应当向设计、施工和监理等单位进行勘察技术交底，参与施工验槽，及时解决工程设计和施工中与勘察工作有关的问题，按规定参加工程竣工验收。