



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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（一）房地产市场需求★★★★

1. 房地产需求特性

（1）房地产需求的整体性。

房地产需求的整体性是指购买房产的同时也购买了相应的土地所有权或使用权。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 房地产需求的区域性。

房地产需求的区域性是由其**位置的不可移动性决定的**。

不同城市，甚至同一城市的不同地段，即使是同样属性的房地产，其需求也有很大的差异性。例如，在市中心、地铁站周边、学区等城市黄金地段，房地产需求相对旺盛；在位置偏远、交通可达性较差或环境污染严重的地段，房地产需求相对不足。

各类房地产需求均呈现明显的区域性，商业地产和居住地产的需求区域性尤为明显。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 房地产需求的**层次性**。

人们对房地产的需求符合马斯洛的需求层次理论。

这就要求房地产供给者**提供差异化产品**，以满足市场不同层次的差异化需求。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2. 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，应加以适度控制



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3.居民的住房可支付能力

居民的住房可支付能力反映了家庭从市场购买或租赁住房的交易能力，居民的住房可支付能力直接影响着住房需求。

美国国家低收入住房委员会、澳大利亚国家住宅发展委员会等机构对住房可支付能力的定义为：在满足食品、衣物、交通、医药和教育等必要开支后用于住房消费的能力。

衡量住房可支付能力的方法主要有以下三种。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(1) 比率法

比率法是目前最简单明了且得到广泛应用的方法。具体而言，通过比率法得到的住房可支付能力指标有以下几种表达形式。

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{住房市场价值平均值（或中位数）}}{\text{家庭收入平均值（或中位数）}}$$

$$\text{租金收入比} = \frac{\text{住房租金平均值（或中位数）}}{\text{家庭收入平均值（或中位数）}}$$

$$\text{支出收入比} = \frac{\text{住房支出平均值（或中位数）}}{\text{家庭收入平均值（或中位数）}}$$



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) **指数法**。住房可支付性指数（HAI）是由美国国家房地产经纪人协会建立的用来评价居民住房可支付能力的指标，该指数考察住房市场中**处于中位数收入水平**的家庭对处于中位数房价住房的承受能力。

若 $HAI \geq 100\%$,则说明中位数收入的家庭能够承受中位数房价的住房；

若 $HAI < 100\%$,则说明中位数收入的家庭只能承受更低价格的住房。

该指数受**利率、平均收入、就业率、住房市场价格和租金**等因素的影响，不同地区可适用不同的指数。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 剩余收入法。

通过测算可支配收入减去能够维持基本生活的最低消费后的剩余收入，即扣除住房消费后的收入能否满足社会可接受的最低非住房消费预算，来判断居民的住房可支付能力。

该方法可以分为两步：



第一节 建筑与房地产市场运行机制

①根据社会状况界定合适的住房和非住房消费水平，进而估计能负担住房的最低收入。

②比较最低收入与家庭实际收入。

如果前者小于后者，则说明不存在支付问题；反之，则说明家庭存在住房可支付问题。该方法反映了个人住房决策和社会一般消费水平，强调了收入、住房成本和非住房成本之间的关系。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【例题】为防止引起房地产市场泡沫，造成需求旺盛的假象，应对房地产的（ ）加以适度控制。

- A.生产性需求
- B.消费性需求
- C.就业性需求
- D.投资性需求



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：D

解析：投资性需求可能增加房地产市场需求泡沫，造成需求旺盛的假象，加剧供求失衡，引起房地产价格大起大落，因此对房地产投资性需求应加以适度控制。



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。

土地经济供给是指在自然供给的基础上，通过人类开发取得的**可供利用**的土地数量。

随着生产力的发展，人类通过开垦荒地、填海造田等手段可以增加一定数量的土地经济供给。

从国家整体规划而言，城市土地的供给是有限的和刚性的。



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，房地产商品的生产周期较长，从建设用地取得，工程设计、施工、竣工验收到交付使用，一般需要两到三年甚至更长时间。**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，也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**。

房地产市场中不存在两个完全相同的商品。

首先，每一块土地都有其独特的自然环境和社会环境；其次，房地产开发企业一旦获得土地，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，决定产品形式等自主权，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**。

房地产供给的层次性包括两层含义。

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

由于房地产的耐用性特点，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**。

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。