



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	指房屋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	指 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	指 非建筑物本身 的外部或环境因素造成的价值损失
	影响因素主要包括 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



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。

(1) 常用的房地产存量度量指标如下

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，可按建筑面积（ m^2 ）或套数计算。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，可按建筑面积（ m^2 ）或套数计算，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



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 常用的房地产流量度量指标如下

1) 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。

2) 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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3) 新竣工量

新竣工量是指本期新竣工房屋的数量，可按建筑面积(m^2)或套数计算，并按不同物业类型分别统计。

4) 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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

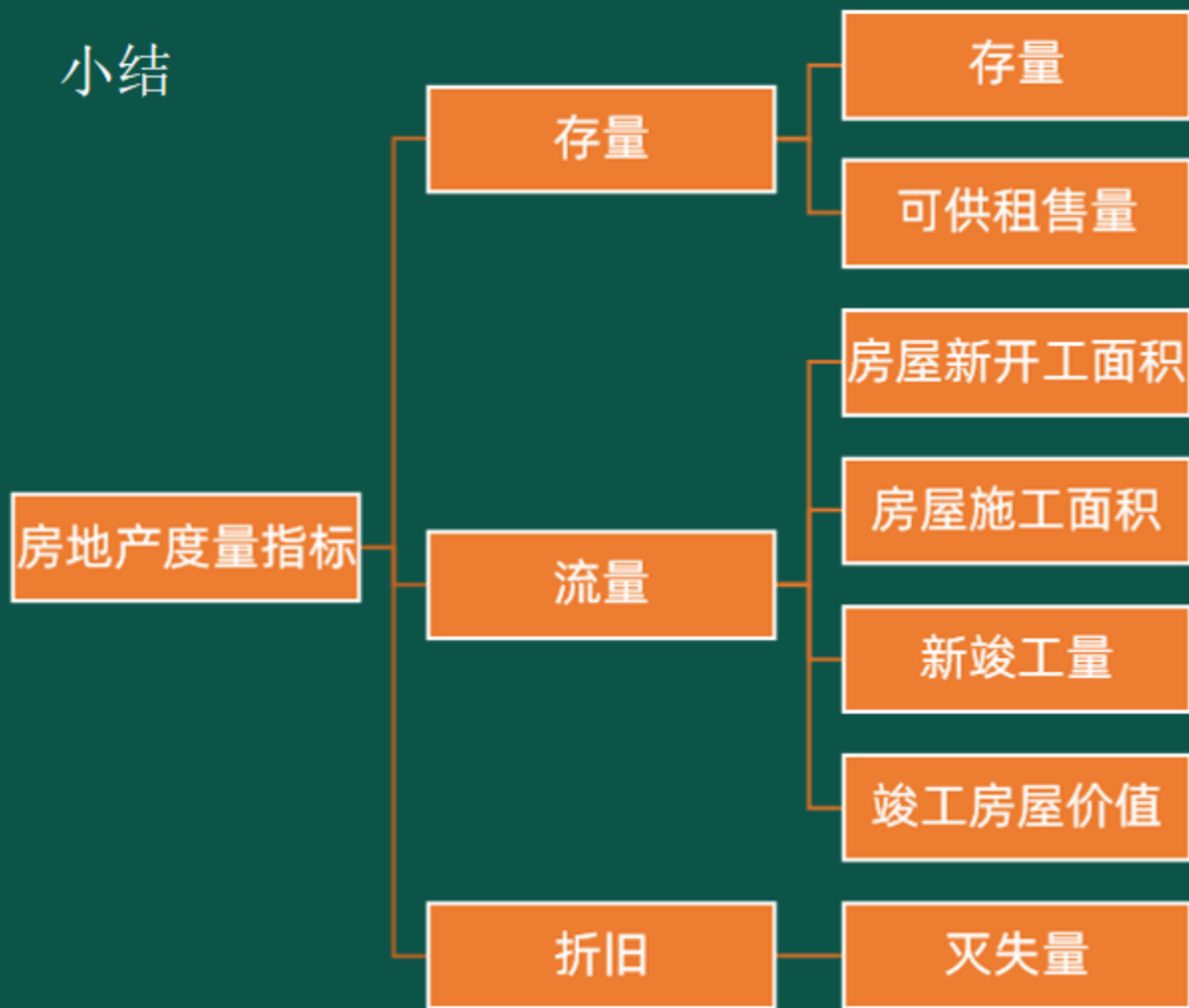
(3) 常用的房地产折旧度量指标为灭失量

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。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

小结





第一节 建筑与房地产市场运行机制

（三）房地产市场运行特点★★

1.区域性

2.周期性

一个完整的房地产市场周期一般会经历繁荣、衰退、萧条和复苏四个阶段。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3. 不完全竞争性

由于房地产供给市场进入的资格要求、资金能力限制、信息不对称比较突出，因此，房地产市场是一个不完全竞争市场。

这种不完全竞争市场在不同的市场层级表现不同。





第一节 建筑与房地产市场运行机制

4. 层次性

房地产市场区域性决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等；层次性还表现在同一区域内房地产供给与需求存在档次、标准等差异，如高档住宅市场、普通住宅市场等。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

5. 多重性

房地产需求有生产性需求、消费性需求和投资性需求，因而房地产市场交易的房地产既是生产资料也是消费资料，同时，还是投资产品，从交易客体用途分析，房地产市场具有多重性。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

6.多样性

一方面是房地产交易对象的多样性，包括土地使用权出让、土地使用权转让、房屋所有权、房屋使用权等；另一方面是房地产交易方式的多样性，包括出让、转让、出租、抵押等多种交易方式。

此外，房地产市场运行还具有**价格确定的复杂性、风险性**等特点。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】房地产市场的（ ）决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等。

- A. 区域性
- B. 差异性
- C. 易受政策影响性
- D. 预测性



第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：A

解析：房地产市场的区域性决定了不同房地产市场的层次性，如常说的一线城市房地产市场、二线城市房地产市场等。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（四）房地产价格分类及影响因素★★★★

1. 房地产价格分类

（1）按权益类型划分。房地产价格可分为**所有权价格、使用权价格和其他权利价格**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

房地产权益不同，其价格就会不同。

1) 房地产所有权价格是指交易的房地产所有权益的价格。

2) 房地产使用权价格是指交易房地产使用权的价格。

在我国，城市土地所有权属于国家，土地使用者只有使用权，因此，城市地价是指土地的使用权价格。

3) 房地产抵押价格是指为房地产抵押而评估的房地产价格。

抵押价格由于要考虑抵押贷款清偿的安全性，一般要比市场交易价格低。

4) 房地产租赁价格是指承租方为取得房地产租赁权而向出租方支付的价格。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(2) 按价格形成方式划分。

房地产价格可分为**市场交易价格、评估价格和理论价格**。

1) 房地产市场交易价格是指房地产在市场交易中实际成交的价格。

2) 房地产评估价格是指依据一定的评估方法对房地产所作的价格性估计，它是市场交易价格的基础。同一宗房地产由于不同的评估方法或者不同的评估人员，可能会形成有差异的评估价格。

3) 房地产理论价格是指经济学理论中认为的房地产公开市场价格，即房地产在合理的市场中进行交易时应实现的价格。