



第一节 建筑与房地产市场运行机制

(3) 按价格单位划分。

房地产价格可分为**总价格、单位价格、楼面地价**等。

1) 房地产总价格是指一宗房地产的整体价格。

2) 房地产单位价格有三种情况：对土地而言，是指单位土地面积的土地价格；对建筑物而言，是指单位建筑面积的建筑物价格；对房地价格而言，是指单位建筑面积的房地价格。

房地产单位价格可以反映地价水平的高低，而房地产总价格一般不能说明房地产价格水平的高低。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

3) 房地产楼面地价又称单位建筑面积地价，是指平均到每单位建筑面积的土地价格。楼面地价的计算公式为：

楼面地价=土地总价÷建筑总面积

楼面地价=土地单位价格÷容积率



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， 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

行政因素主要包括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。

与环境因素中的经济和社会因素不同，行政与政治因素对房地产价格影响作用的速度相对较快，而经济和社会因素的影响作用则是渐变式的。



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、信用体系建设

社会信用体系建设是规范市场经济秩序的治本之策。

建筑与房地产市场信用管理既是促使市场主体自主约束的手段，也是政府市场监管的重要方式。

信用管理是指对市场主体信用信息的**认定、采集（归集）、交换、公开（披露）、评价、应用（使用）及监督管理**。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（一）信用管理对象及监管主体★★★

1.信用管理对象

信用管理对象是**市场主体**。

建筑与房地产市场主体包括**建设单位，从事工程建设活动的勘察、设计、施工、监理等企业，房地产开发企业、物业服务企业、房地产估价机构、房地产经纪机构等组织；以及注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师等注册执业人员，房地产估价师，房地产经纪人等。**



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2.信用监管主体★★★

建筑市场信用监管主体是**各级住房城乡建设主管部门**。

住房和城乡建设部负责指导和监督全国建筑市场信用体系建设工作，制定建筑市场信用管理规章制度，建立和完善全国建筑市场监管公共服务平台，公开建筑市场各方主体信用信息，指导省级住房城乡建设主管部门开展建筑市场信用体系建设工作。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

省级住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建筑市场各方主体的信用管理工作，制定建筑市场信用管理制度并组织实施，建立和完善本地区建筑市场监管一体化工作平台，对建筑市场各方主体信用信息认定、采集、公开、评价和使用进行监督管理，并向全国建筑市场监管公共服务平台推送建筑市场各方主体信用信息。

地方各级住房城乡建设主管部门通过省级建筑市场监管一体化工作平台，认定、采集、审核、更新和公开本行政区域内建筑市场各方主体的信用信息，并对其真实性、完整性和及时性负责。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（二）信用信息分类★★★

根据《建筑市场信用管理暂行办法》，信用信息由**基本信息、优良信用信息、不良信用信息**构成。

（1）基本信息是指**注册登记信息、资质信息、工程项目信息、注册执业人员信息**等。

（2）优良信用信息是指建筑市场各方主体在工程建设活动中获得的县级以上行政机关或群团组织表彰奖励等信息。

（3）不良信用信息是指建筑市场各方主体在工程建设活动中违反有关法律、法规、规章或工程建设强制性标准等，受到县级以上住房城乡建设主管部门行政处罚的信息，以及经有关部门认定的其他不良信用信息。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（三）信用信息采集和交换★★

1. 信息采集

工程项目所在地住房城乡建设主管部门依据职责，按照“谁监管、谁负责，谁产生、谁负责”的原则，采集工程项目信息并审核其真实性。

2. 信息交换

各级住房城乡建设主管部门建立健全信息推送机制，自优良信用信息和不良信用信息产生之日起**7个工作日内**，通过省级建筑市场监管一体化工作平台依法对社会公开，并推送至全国建筑市场监管公共服务平台。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（四）信用信息公开和应用★★★

1.信息公开

各级住房城乡建设主管部门通过省级建筑市场监管一体化工作平台和全国建筑市场监管公共服务平台，及时公开建筑市场各方主体的信用信息（包括信用信息变更）。

公开建筑市场各方主体信用信息不得危及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家秘密、商业秘密和个人隐私。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

建筑市场各方主体的信用信息公开期限为：

基本信息长期公开；

优良信用信息公开期限一般为3年；

不良信用信息公开期限一般为6个月至3年，并不得低于相关行政处罚期限，具体公开期限由不良信用信息的认定部门确定。

地方各级住房城乡建设主管部门应当通过省级建筑市场监管一体化工作平台办理信用信息变更，并及时推送至全国建筑市场监管公共服务平台。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

2.信息应用

各级住房城乡建设主管部门充分利用全国建筑市场监管公共服务平台，建立完善建筑市场各方主体**守信激励和失信惩戒机制**。

对信用好的，可根据实际情况在行政许可等方面实行优先办理、简化程序等激励措施；对存在严重失信行为的，作为“双随机、一公开”监管重点对象，加强事中事后监管，依法采取约束和惩戒措施。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

（五）信用评价结果应用

2025年，《中共中央办公厅国务院办公厅关于健全社会信用体系的意见》提出，健全以信用为基础的监管和治理机制；根据评价结果优化监管方式，对不同类型信用主体实施差异化监管；推动在市场准入、行政审批、政府采购、招商引资、资质审核等公共管理领域充分使用信用报告；大力推行以专项信用报告替代有无违法违规记录的证明，鼓励在招标投标、融资授信、商业往来等市场交易活动中使用信用报告；在行政审批、证明事项、信用修复等领域推行信用承诺制，办理适用信用承诺制的事项时，申请人部分申报材料不齐全但信用状况较好且书面承诺在规定期限内提供材料的，应先行受理，同时建立信用承诺践诺跟踪机制。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

《中共中央办公厅国务院办公厅关于健全社会信用体系的意见》指出，国家发展改革委牵头完善信用评价体系，各地区各行业主管部门以**公共信用综合评价**为基础健全本地区本行业信用评价机制。



第一节 建筑与房地产市场运行机制

《建筑市场信用管理暂行办法》提出，省级住房城乡建设主管部门可以结合本地实际情况，开展建筑市场信用评价工作；建筑市场信用评价主要包括企业综合实力、工程业绩、招标投标、合同履行、工程质量控制、安全生产、文明施工、建筑市场各方主体优良信用信息及不良信用信息等内容。应当按照公开、公平、公正的原则，制定建筑市场信用评价标准，不得设置歧视外地建筑市场各方主体的评价指标，不得对外地建筑市场各方主体设置信用壁垒。

地方各级住房城乡建设主管部门可以结合本地实际，在行政许可、招标投标、工程担保与保险、日常监管、政策扶持、评优表彰等工作中应用信用评价结果。