

第2章

房地产市场及其运行规律

主讲人：何恺
个人站点：何恺说



目录

CONTENTS

1

房地产市场概述、特性与功能

2

房地产市场的供给与需求

3

房地产市场运行的一般规律与机制

4

政府对房地产市场的宏观调控

01

房地产市场概述、特性与功能

1. 市场与房地产市场的含义

市场

- 在空间意义上指商品交换的场所；
- 在经济学意义上指商品交换关系的总和，包括某产品的供应情况、需求情况、价格、竞争等形态。

房地产市场

- 狭义上所说的房地产市场就是指以房地产产品为对象进行交易的场所；
- 广义上指房地产产品一切交换和流通关系的总和，这是一种经济关系的总和，既包括土地、房产和相关劳务的交易行为，也包括房地产产品的抵押、典当等经济活动，这些活动在交易过程中体现的是房地产市场上当事人之间错综复杂的经济利益关系。

1. 市场与房地产市场的含义

房地产市场 构成要素

市场客体

- 即通常所讲的房地产产品及各项权益。

市场主体

- 房地产市场交易双方当事人。

有效需求

- 指市场主体有购买的意愿，同时具备购买的能力。

市场组织 机构

- 对房地产市场提供信息、服务，对交易进行监督管理的机构、组织制度等。

2. 房地产市场的分类

按物质形态分

房地产市场从物质形态上可以分为土地市场、房地产市场、劳务市场、资金市场、信息市场。

按用途分

按用途分：居住房地产市场、写字楼市场、工业房地产市场、商业房地产市场等。

按权益让渡情况分

按权益让渡情况分：买卖市场、租赁市场、抵押市场、保险市场等。

3. 房地产市场的特性

① 房地产市场的区域性强

② 房地产市场是房地产权益的交易市场

③ 房地产市场供给的稀缺性

④ 房地产市场的不完全开放，竞争不充分性

⑤ 房地产市场具有消费和投资的双重性

4. 房地产市场的功能

调节存量房地产资源的合理分配

显示房地产市场需求的变化

指导供给以适应需求的变化

能指导政府科学地制定土地供给计划

引导需求适应供给条件的变化

02

房地产市场的需求与供给

1. 房地产市场的需求及其影响因素

房地产需求量变化 影响因素

价格

- 在其他条件不变时，房地产产品价格上升，有效需求减少；房地产市场价格下降，有效需求增加。

收入

- 在价格特定的情况下，城市居民的家庭可支配收入水平对住房需求起着重要的作用。

城市化水平

- 伴随着我国城市化速度的加快，城市人口不断增加，大大影响了房地产需求量的变化。

消费者对未来预测

- 在房地产市场上，消费者对价格、收入、利率、住宅供给等的预期，会引起房地产市场需求的变化。

国家有关政策

- 国家的税收政策、土地政策、货币政策和住房政策等变化，都会引起房地产市场需求的变化。

1. 房地产市场的需求及其影响因素

房地产商品 需求特征

必要性

- 房地产产品是人的生活所必需的。

多样性

- 房地产产品的消费者有不同的年龄、性格、职业、家庭构成等，对房地产产品的需求也不尽相同。

发展性

- 人们对房地产产品的需求随自身条件及社会的发展，从简单向复杂，从低级向高级发生着变化。

可诱导性

- 房地产产品需求有一定的诱导性，即企业可以通过创新，再利用宣传、促销等手段使消费者接受这些创新。

2.房地产市场供给

房地产市场供给 影响因素

价格

- 其他条件不变时，房地产价格上升，市场上供给量会增加；房地产价格下降，则市场上供给量会减少。

成本

- 房地产开发中的土地成本、建筑成本等的变化影响着开发商的利润状况，进而影响企业开发房地产产品的数量。

政府政策

- 在发展中，政府通过房地产税收、财政补贴或政府投资等手段，调节房地产市场。如降低房地产业的税率来促进开发，使市场上供给量增加。

对未来预期

- 对未来的预期影响了房地产市场的供给量的变化。

2.房地产市场供给

房地产市场供给

特征

房地产市场的供给特征

短期供给特征。房地产产品的开发建设周期较长，在较短的一段时间内，其供给量的变化幅度不会很大。

长期供给特征。房地产市场受国家政策调控，长远来看，在城市规划和有关政策的指导下，房地产市场上供给和价格的变化与短期供给相比平缓得多。

2. 房地产市场供给

房地产开发 主要程序

投资机会选择与 决策分析

投资决策分析主要包括市场分析和财务估价两部分。

前期工作

它包括研究地块的持性与范围；分析将要购买的地块用途及获益能力大小；获取土地使用权；征地、拆迁、安置、补偿；规划设计及建设方案的确定等

建设阶段

为了防止追加成本和工期拖延，开发商必须密切注意项目建设过程的进展，定期视察施工现场，以了解整个建设过程的全貌。

租售阶段

对出租或出售两种处置方式而言，对于居住楼，通常以出售为主，对写字楼、酒店、商业用房常以出租为主。

03

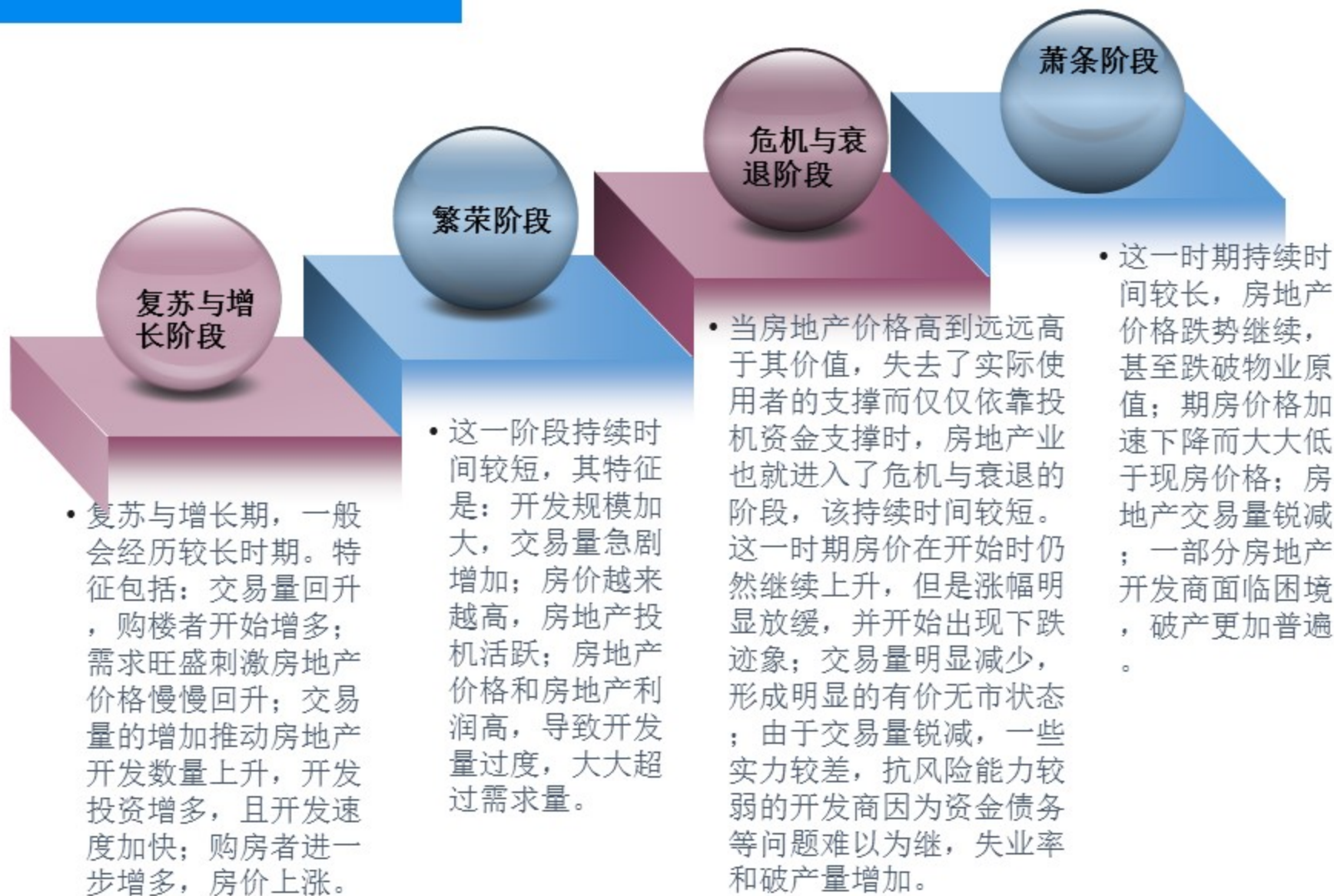
房地产市场运行的一般规律与机制

1. 房地产经济周期

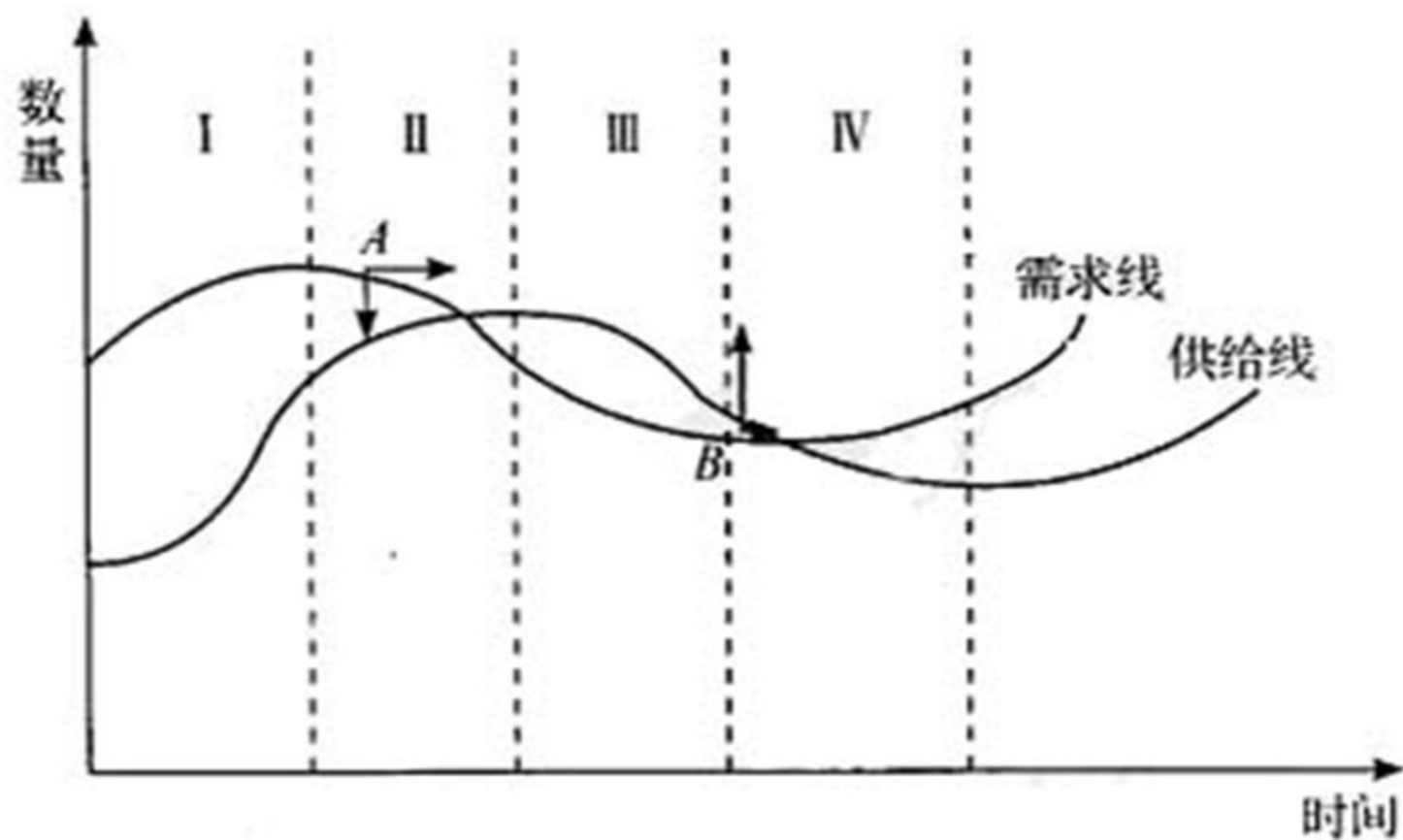
房地产周期循环一般理论：

房地产经济周期是从房地产业整体宏观角度来分析其循环变动的，它可以用投资量的增减、产业的增长率、价格的涨落和交易的旺衰等经济指标来测度。可分为四个阶段：

1. 房地产经济周期



1. 房地产经济周期



房地产周期示意图

2. 房地产经济周期的波动形态

它反映的是房地产业发展过程中较长时期内的总量变化趋势，房地产业发展的长期趋势主要受人口增长、城市进程、资本积累、产业结构变换、技术进度等因素影响

长期趋势

房地产作为一种商品，它的市场交易同样有普通商品的“淡、旺季”之分。

季节波动

房地产
经济周期
的波动形态

景气循环

具有以下特征：房地产稍后于宏观经济进入复苏期；房地产业先于宏观经济进入繁荣期；房地产业先于宏观经济进入衰退期；房地产业的萧条期长于宏观经济；景气循环的波峰高于宏观经济，波谷低于宏观经济。

随机波动

房地产业的发展还可能受到各种不确定的外生因素干扰影响，这些因素所引起的房地产经济周期的波动成为随机(不规则)波动。

3. 房地产经济周期与宏观经济周期的关系

两者关系

一般来说，房地产经济周期是宏观经济周期的组成部分之一，其周期波动与宏观经济周期相呼应，与市场对房地产的需求相协调，但并不完全重合。从二者关系看，宏观经济周期对房地产经济周期的波动具有决定性作用，同时房地产经济周期独特的波形对宏观经济周期的波动产生很大影响，影响程度取决于房地产业发展进程及其在国民经济中的比重和地位。

两者的不同

具体来说，与宏观经济周期相比，房地产经济周期的波动有以下几个方面。

- 1) 周期波动时序不同
- 2) 波幅与波长不同
- 3) 房地产经济周期的长期趋势显著

4. 房地产市场运行机制

解析 价值规律

价值规律的实现形式是指价格围绕价值上下波动。

价值规律要求商品交换要按照由社会必要劳动时间决定的价值量进行等价交换。这样，商品的价格和价值应当一致。但是，在现实的商品交换中，商品的价格和价值相一致只是个别的、偶然的現象，二者不一致却是经常的、普遍的现象。

这是因为，价格虽然以价值为基础，但是它还受其他一些因素的影响，其中主要是受商品供求关系的影响。

供求相等是偶然现象，供求不一致却是商品经济的经常现象。供求的波动导致价格的涨落。

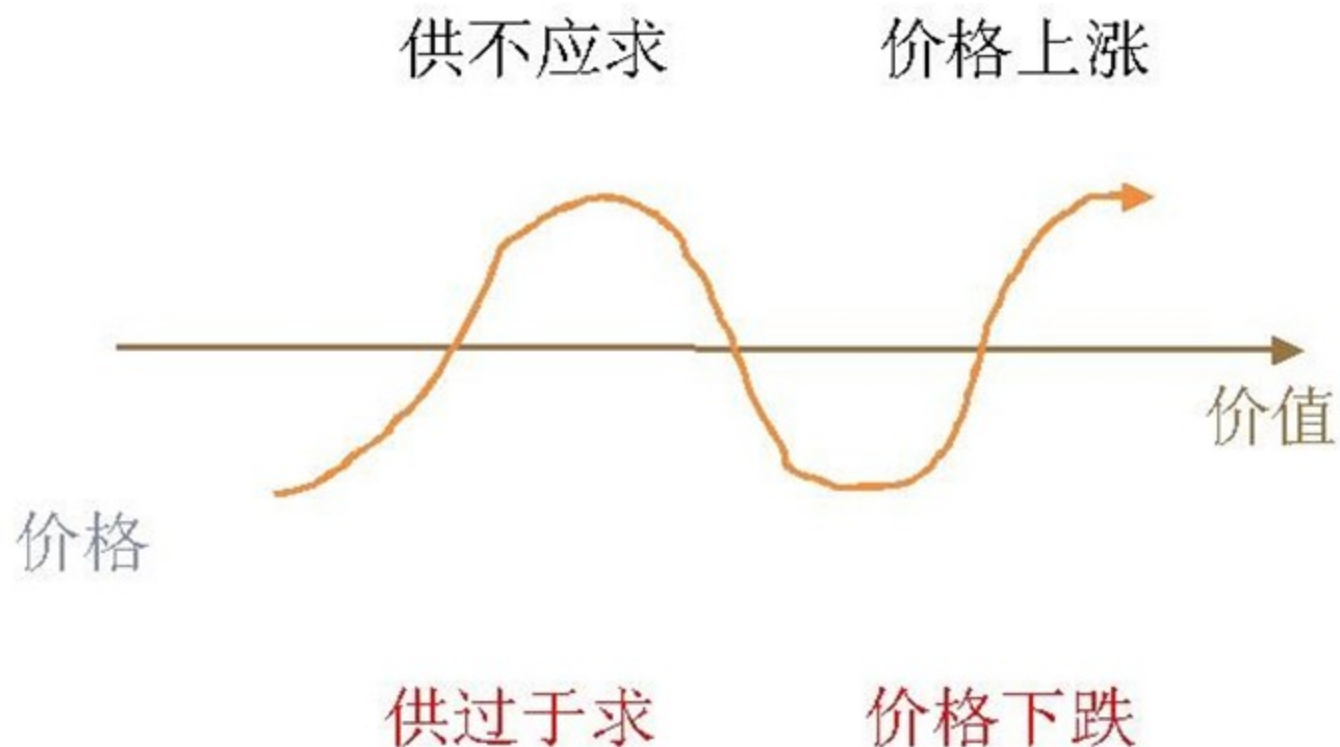
但是，各种商品价格的波动，又是围绕着一个中心来进行的，这个中心就是商品的价值。市场价格的不斷波动，即它的涨落，会互相补偿，彼此抵消，并且还原为平均价格，而平均价格是市场价格的内在规则。

因此，价格受市场供求关系的影响围绕着价值波动，正表明价值规律的贯彻。价格围绕价值上下波动，不仅不是对价值规律的否定，相反，正是价值规律的实现形式。

4. 房地产市场运行机制

解析

价值规律



4.房地产市场运行机制

行政机制就是指政府调节房地产市场供求关系和价格水平所采取的措施，也就是政府在房地产市场上的经济行为。行政机制具体表现在两大方面，其一，计划控制，其二，制定相关法律，即通过制定各种法律来引导、鼓励或限制房地产市场发展。

前提：

以市场机制为基础，
不能违背市场规律。

市场机制就是市场本身所具有的驱使供求关系自我平衡的功能，其实质是**价值规律**在市场上的作用机制。市场机制是调节房地产市场运行的主要机制，包括供求机制、价格机制、竞争机制和货币机制等。

4.房地产市场运行机制

解析 市场机制

供求机制

一般供过于求出现的时间远长于供小于求出现的时间，但仍然符合价值规律。

价格机制

投资增加，供大于求，价格下跌，反之亦然。

竞争机制

价格竞争与非价格竞争。

货币机制

货币流通量、流通速度、利率的变动。

04

政府对房地产市场的宏观调控

1.房地产市场调控的原则

房地产市场 调控的原则

目标确定原则

调控政策连续性与协调性原则

调控政策针对性和导向性原则

公平和效率原则

2.房地产市场调控的内容

土地供应调控

土地出让价格调控

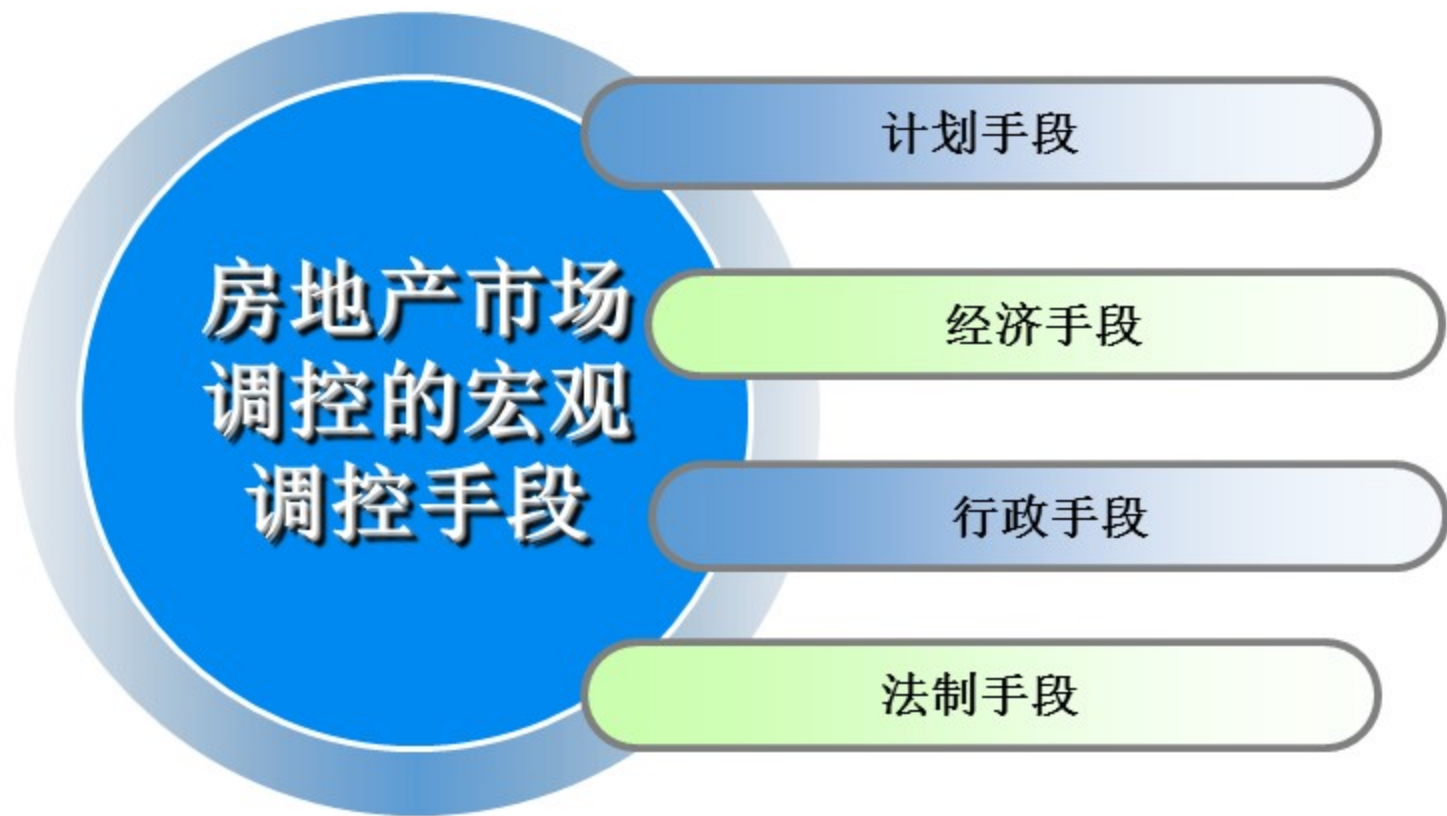
金融政策调控

住房政策调控

税收政策调控

房地产价格调控

3.房地产市场调控的宏观调控手段



THE END

谢谢
观赏

