

房地产估价师理论与实务房地产供给讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/292/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_292555.htm 房地产供给(一)、房地产供给的含义 房地产供给：是指房地产开发商和拥有者(卖者)在某一特定的时间内，在每一价格水平下，对某种房地产所愿意而且能够提供出售的数量。形成供给有两个条件：一是房地产开发商或拥有者愿意供给，二是房地产开发商或拥有者有能力供给。如果房地产开发商或拥有者对某种房地产虽然有提供出售的愿望，但没有提供出售的能力，则不能形成有效供给，也就不能算做供给。在现实中，某种房地产在未来某一时间的供给量为： $供给量 = 存量 - 拆毁量 - 转换为其他种类房地产量 + 其他种类房地产转换为该种房地产量 + 新开发量$ (二)、决定房地产供给量的因素 某种房地产的供给量是由许多因素决定的，除了随机因素，经常起作用的因素有：该种房地产的价格水平；该种房地产的开发建设成本；该种房地产的开发技术水平；房地产开发商对未来的预期。它们对房地产供给量的影响分别如下：(1)该种房地产的价格水平 一般地说，某种房地产的价格越高，开发该种房地产就越有利可图，房地产开发商愿意开发的数量就会越多；相反，房地产开发商愿意开发的数量就会越少。供给量与价格正相关的这种关系，被称为供给规律。(2)该种房地产的开发建设成本 在某种房地产的价格不变的情况下，当其开发建设成本上升，例如土地、建筑材料、建筑构配件、设备、建筑人工等投入要素中的一种或几种价格上涨时，房地产开发利润率就会下降，从而会使该种房地产的供给减少；

相反，会使该种房地产的供给增加。(3)该种房地产的开发技术水平在一般情况下，开发技术水平的提高可以降低开发成本，增加开发利润，房地产开发商就会开发更多的房地产。

(4)房地产开发商对未来的预期 如果房地产开发商对未来的预期看好，例如，房地产开发商预期房地产价格未来会上升，则在制定投资开发计划时会增加开发量，从而会使未来的供给增加，同时会把现在开发的房地产留着不卖，待价而沽，从而会减少房地产的现期供给；如果房地产开发商对未来的预期是悲观的，其结果会相反。由上可知，当一种房地产的价格高时，当该种房地产的开发成本低或开发技术水平提高时，当房地产开发商预期该种房地产的价格未来会下降时，该种房地产的当前供给通常会增多；反之，该种房地产的当前供给通常会减少。

(三)、房地产的供给曲线 房地产的供给曲线表示房地产的供给量与其价格之间的关系某种房地产的供给量如何随着该种房地产价格的变动而变动。在图 3-2(a) 中，根据习惯，以纵坐标轴表示某种房地产的价格(P)，横坐标轴表示该种房地产的供给量(Q)，因为在价格较低时供给量减少，在价格较高时供给量增加，所以我们得到的是一条向右上方倾斜的供给曲线(S)。如果考虑影响供给量的非该种房地产价格水平因素，那么供给量不再是沿着供给曲线变动，而是整个供给曲线发生位移。如图 3-2 (b)，以 S_0 为基础，如果房地产的开发成本上升，整个供给曲线将由 S_0 向左位移到 S_1 ；如果房地产的开发成本下降，整个供给曲线将由 S_0 向右位移到 S_2 。在房地产开发成本下降导致整个供给曲线向右位移的情况下，每一价格水平都有更多的供给量，或者说，对每一数量水平，房地产开发商都愿意接受较低的价格。

三、房地产均衡价格 在其他条件不变的情况下，需求曲线上的每一个点都是消费者愿意并且能够接受的房地产价格与数量的组合，供给曲线上的每一个点都是房地产开发商或所有者愿意并且能够提供的房地产数量与价格的组合。由于市场交易是自愿交易，或交易双方一致同意的交易，所以房地产市场交易价格和数量，必须是供求双方都愿意并且能够接受的价格和数量。图 3-3 是把图 3-1(a) 中的需求曲线和图 3-2(a) 中的供给曲线结合在一起所形成的。E 点是需求曲线与供给曲线的交点，它同时处于需求曲线和供给曲线上。因此，E 点是供求均衡点，其所对应的价格和数量是消费者和房地产开发商或所有者都愿意接受的价格和数量的组合。其中，E 点所对应的价格 P_e 被称为均衡价格，所对应的数量 Q_e 被称为均衡数量。由上可见，房地产均衡价格是房地产的市场需求曲线与市场供给曲线相交时的价格，也就是房地产的市场需求量与市场供给量相等时的价格。当市场价格偏离均衡价格时，会出现需求量与供给量不相等的非均衡状态。一般地说，在市场力量作用下，这种供求不相等的非均衡状态会逐渐消失，偏离的市场价格会自动地回复到均衡价格水平。如图 3-3 中，当价格上涨到 P_2 时，供给量将由 Q_e 增加到 Q_4 ，而需求量将由 Q_e 减少到 Q_2 ，供给大于需求，出现过剩，过剩数量为 $(Q_4 - Q_2)$ 。由于供大于求，卖者之间竞争的市场压力将迫使价格下降。只要价格高于 P_e ，这种降价的压力就会一直存在。同理，当价格下降到 P_1 时，需求量将由 Q_e 增加到 Q_3 ，而供给量将由 Q_e 减少到 Q_1 ，需求大于供给，出现短缺，短缺数量为 $(Q_3 - Q_1)$ 。由于供不应求，买者之间竞争的市场压力将迫使价格上升。只要价格低于 P_e ，这种涨价的压力就会一

直存在。均衡价格理论是价格原理的核心内容，它表明：均衡是市场价格运行的必然趋势，如果市场价格由于某种因素或者某些因素的影响而脱离了均衡价格，则必然会出现过剩或短缺，导致卖者之间或买者之间的竞争，形成价格下降或上升的压力和趋势，并最终趋向于均衡价格。总的来讲，房地产的价格与其需求呈正相关，与其供给呈负相关：供给一定，需求增加，则价格上升，需求减少，则价格下降；需求一定，供给增加，则价格下降，供给减少，则价格上升。如果需求和供给同时发生变化，均衡价格和均衡交易量也会发生变化。需求和供给的同时变化，有同方向变化(需求和供给均增加或均减少)和反方向变化(需求增加而供给减少，或需求减少而供给增加)、变动幅度不同(需求的增减大于或小于供给的增减)等情况，因而存在着多种变化组合，它们对均衡价格和均衡交易量的影响归纳为表3-1。表3-1 供求变化对均衡价格和均衡交易量的影响验证，参加补图3-3所示。表3-1 供求变化对均衡价格和均衡交易量的影响变化方向 编号 变化幅度 均衡价格 均衡交易

| 变化方向 | 编号 | 变化幅度 | 均衡价格 | 均衡交易 |
|-------|----|----------------|------|------|
| 同方向变化 | 1 | 供给增加 = 需求增加 不变 | 增加 | 增加 |
| 同方向变化 | 2 | 供给减少 = 需求减少 不变 | 减少 | 减少 |
| 同方向变化 | 3 | 供给增加 > 需求增加 | 增加 | 增加 |
| 同方向变化 | 4 | 供给减少 < 需求减少 | 减少 | 减少 |
| 同方向变化 | 5 | 供给增加 > 需求增加 | 上升 | 减少 |
| 同方向变化 | 6 | 供给减少 < 需求减少 | 下降 | 增加 |
| 反方向变化 | 7 | 供给增加 = 需求减少 不变 | 增加 | 减少 |
| 反方向变化 | 8 | 供给减少 = 需求增加 不变 | 减少 | 增加 |
| 反方向变化 | 9 | 供给增加 > 需求减少 | 下降 | 增加 |
| 反方向变化 | 10 | 供给减少 < 需求增加 | 上升 | 减少 |
| 反方向变化 | 11 | 供给增加 > 需求增加 | 上升 | 减少 |
| 反方向变化 | 12 | 供给减少 > 需求减少 | 下降 | 增加 |

表3-1 其他情况请同志们参考补3-3图自己绘制并验证。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com