

经济师考试中级房地产学习笔记-房地产供求理论 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E8_c49_455196.htm 1.房地产市场供给（1）

供给与供给量供给在某一特定时间内和各种可能的价格区间内，生产者所愿意提供的商品数量和市场价之间的关系。这里所说的供给实际上是供给函数。供给量在某一特定的价格条件下，单位时间内市场上某种商品的供给总量。（2）

影响房地产供给总量和供给结构的主要因素房地产开发成本房地产开发的有关税费开发商以往的利润水平房地产市场前景房地产所处区域公共设施的配套程度房地产开发所需资金的融通能力和融资成本市场上存量房地产的空置率国家有关法律、法规、政策的变化（3）供给的价格弹性供给的价格弹性

商品的价格每变动1%所引起的商品供给量变动的百分比，反映了商品供给量对商品价格变动的敏感程度，一般是正数，即供给量与价格同方向变动。供给价格弹性系数（ E_s ）供给变动的比率与价格变动的比率之比 例题：假设某商品的价格为3元/公斤时，市场供应量为5万公斤，价格为3.5元/公斤时，市场供应量为5.5万公斤。则该商品的价格弹性系数为（ ）。

A . 1.8 B . 1.5 C . 1.0 D . 0.6 答案：D 解题过程：

$P=5.5-5=0.5$ $S=3.5-3=0.5$ $E_s=(S/S)/(P/P)=(0.5/5)/(0.5/3)=0.6$ 注意：供给价格弹性系数不是供给量变动的绝对量与价格变动的绝对量的比值。 $P/S=0.5/0.5=1.0$ 供给富有弹性、缺乏弹性、单一弹性、完全有弹性、完全无弹性（4）短期供给与长期供给短期供给：短期内，房地产供给缺乏弹性，即房地产供应量不会因价格的变化而迅速得以调整，因

此，房屋租金和售价主要由需求量的变化决定。原有物业若租金上涨，租户不会立即减少所承租的物业空间，从而可供出租或再出租的原有物业短期供给变化反应迟钝。新建物业从决定开发到建成租售需要较长时期。长期供给长期内，房地产供给的弹性增大，通过改变原有土地的利用性质和原有房屋的用途、新增房地产开发项目，房地产供给量能对价格变化做出反应。另一方面，和其他不可再生自然资源一样，土地总量的稀缺性和空间位置的固定性，使得房地产的长期供给也是缺乏弹性的。这样，房地产在一定意义上也能获得高于平均利润的超额利润或者说“经济租”。

2. 房地产市场需求

(1) 需求与有效需求 需求是人们需要并且愿意购买的商品及其数量。房地产市场需求人们在一切生产和生活过程中对地产和房产的需求和消费量，除住宅以外的房地产需求实际上是一种引致需求或派生需求，因为房地产通常是一种生产要素或者说中间产品，并非直接用于消费（住宅除外），其价值取决于它对其他产品的贡献。有效需求必须具备的条件：消费者有购买意愿和支付能力，只有需要没有支付能力不构成有效需求。区别潜在需求与有效需求与某一地区社会经济发展和人口增长相适应的对房地产的客观需要为潜在需求，将潜在需求变为有效需求的关键是支付能力。

(2) 需求与价格的关系 需求与价格呈反方向变动，可以用向右下方倾斜的需求曲线表示。

(3) 需求的价格弹性（需求价格弹性系数）指商品价格变化引起的相应的需求量变化的程度，用需求量变化的百分比除以价格变化的百分比来表示。一般为负，应用中考虑绝对值。可以分为富有弹性、缺乏弹性、单一弹性、完全有弹性、完全无弹性五种。

(4) 需求的收入弹

性（需求收入弹性系数）指人们的收入水平每变化1%引起的商品需求量变化的百分比，它等于需求量变化的百分比除以收入水平变化的百分比。一般为正。一般而言，需求收入弹性大的物业，其投资风险较大，相应投资回报率也较高；相反，需求收入弹性低的物业，其投资风险虽较小，但相应的投资利润也较低。

3. 房地产市场供给与需求平衡

房地产供给和需求相等的状态为供求平衡状态，供求平衡时的价格为均衡价格，即供给曲线和需求曲线相交处的价格。供求平衡是短暂的，市场往往处于由不平衡平衡打破平衡新的平衡的动态过程之中。市场价格由供求决定，供给不变时需求增加，则价格上升；需求不变时供给增加，则价格下降。

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