

土地估价相关经济理论与方法各章讲解(十五) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84888.htm 房地产开发与经营管理2 考试要求 根据考试大纲规定，考生在本部分需要了解、熟悉和掌握的主要内容为：房地产市场以及我国房地产市场方面的相关理论。本部分考试旨在检验考生对房地产市场尺相关概念的基本了解和掌握程度。主要考点 一、房地产市场概述 二、我国土地市场和当前住房市场的运行模式 市场研究和市场 第四十三章 房地产市场 第一节 房地产市场概述 一、房地产市场的概念 房地产市场是指房地产的买家和卖家在某个特定的地理区域内于某一特定的时间段内达成各种权益交易的总和。按照房地产进入市场交易的时间顺序，划分为一级市场、二级市场和三级市场。一级市场是国有土地出让的市场，二级市场是指土地使用权转让和房屋的首次出售或出租市场，三级市场是指新建房屋经过首次流通交易之后再行进行所有权出售和房屋使用权转让的市场。二、房地产市场的构成 房地产市场是由参加房地产市场的主体、交易对象和市场组织方式构成的，构成房地产市场的三大因素。（一）房地产市场的主体——参加者 1.供给者 是指向房地产市场提供土地或者房屋交易对象的经济行为主体。包括国家、房地产开发公司、企业、事业单位、居民和农村集体经济组织等。2.需求者 是指房地产市场中用有偿方式取得房地产商品的所有权或使用权的人，是房地产市场必不可少的参加者。房地产市场上的需求者主要有：居民、企业事业单位、政府机构、军队和地方武装以及外国驻华机构和企业办事处、个人及华

侨、侨眷等。3. 中介人 中介人是指协调、配合、帮助房地产交易双方进行谈判达成交易协议的机构和自然人。中介人主要有房地产交易所、经纪人以及在房地产交易中涉及房地产所有权和使用权的调查、保险、法律手续、财产评估、财务谈判等活动的中间人。4. 管理者 为了解决房地产市场中出现的各类问题，需要专门的机构来对房地产市场进行管理，行使管理职能。

（二）房地产市场的客体——交易对象 房地产市场上交易对象有土地使用权、房屋的所有权或使用权，房屋又分为住房与非住房房屋。

（三）房地产市场的组织方式 房地产市场的组织形式有“有形”的房地产交易场所和“无形”的场外交易市场两种形式。

1. 房地产交易场所 是专门提供给房地产交易各方交易房地产的固定场所。

2. 场外市场 是指在房地产交易场所以外进行房地产交易关系的总和。

三、房地产市场的功能 房地产市场是发展社会主义市场经济的一个重要组成部分，它的功能主要体现在以下几个方面：

（一）有利于实现房地产资源的最优配置和合理使用

（二）促使房地产业正常发展和城市建设进入良性循环

（三）有助于调整消费结构，促进国民经济协调发展

（四）有利于房地产供求相对平衡，缓解用地矛盾和住房不公现象

四、房地产市场的特点 由于房地产产品的特殊性，房地产市场交易具有不同于一般商品交易的一些特点，主要体现在供给、销售和需求三个方面。

（一）市场供给的特点

1. 市场供给缺乏弹性 供给弹性是指生产者对市场需求或价格变化的反应和敏感程度。房地产市场供给是缺乏弹性的。 例题：判断题 房地产市场供给的弹性非常大。 答案：错误

2. 市场供给的不同质性 由于房地产的位置、环境、数量等的差异，以及房地产开发企业的

能力和需求的要求，市场供给的房地产一般不是同质产品。

3.市场供给的地区性 房地产供给的范围一般比较小，这是有房地产固定性、稀缺性、永久性等特点共同影响所致的。 4.市场供给的不完全性 在房地产市场产品供给总量中，有相当一部分是国家所有，国家出于稳定考虑，会出台一些政策措施，保证社会经济的协调发展，导致市场供给的不完全性。

（二）市场需求的特点 1.市场需求的广泛性 房地产是人类生存、享受、发展的基本物质条件，是一切社会经济活动依托和凭借的基本需求，具有广泛性的特点。 2.市场需求的多样性 不同房地产需求者购置时通常会有不同的目的和设想。 3.市场需求的融资性 由于房地产单位价值高，购买房地产一般是一项最大的开支，难以在短时期内全部支付或者直接支付，通常需要借助金融信贷结构的融资。 4.市场需求的长期性

（三）市场销售的特点 1.销售环节少、渠道短 房地产中间销售环节较少，销售渠道较短。 2.销售作用方向与一般商品销售相反 房地产销售是将消费者往产品一方集中，以达到认识产品、购买产品的目的。 3.销售主要通过代理商来完成 房地产主要通过代理商来完成销售。 4.销售主要采用合同方式进行 采用合同方式的原因在于：房地产产品的市场交易包括出售和出租两种转移形式、房地产出售包括期货和现货交易两种结算方式。 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