

全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产 经纪相关知识 (第四版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

中国建筑工业出版社

全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产经纪相关知识

(第四版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

柴 强/主 编

王全民/副主编

房地产经纪相关知识

(第四版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

中国工业出版社出版

北京

2008年1月第1版

2008年1月第1版

定价：40.00元

ISBN 958-1-175-08888-8

(C18881)

房地产经纪相关知识

中国工业出版社出版

中国工业出版社出版

中国工业出版社出版

中国工业出版社出版

中国工业出版社出版

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪相关知识/中国房地产估价师与房地产经纪人
学会编写. —4 版. —北京:中国建筑工业出版社,2008
全国房地产经纪人执业资格考试用书
ISBN 978-7-112-09998-6

I. 房… II. 中… III. 房地产业—经纪人—资格考核
—中国—自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 039289 号

房地产经纪相关知识

(第四版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本:787×960 毫米 1/16 印张:21 字数:386 千字

2008 年 4 月第四版 2008 年 4 月第九次印刷

定价:40.00 元

ISBN 978-7-112-09998-6

(16801)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术,通过变换视
角,可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话,
核对刮开涂层后显现的 20 位数字,可知本书真伪。
举报电话:(010)88083151 转 106。

全国房地产经纪人执业资格考试用书

编 审 委 员 会

名誉主任:	齐 骥	刘志峰	谢家瑾		
主 任:	沈建忠				
副 主 任:	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	姜万荣
	金一平	张小宏	张学勤	柴 强	刘洪玉
	张永岳	冯长春	叶剑平	廖俊平	苗乐如
	庞 元	吴炳灏	蒙 毅		
委 员:	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘 霞	朱 华	邢 军	黄 珽
	陈培新	艾建国	王全民	崔 裴	罗洪京
	赵龙杰	耿继进	陈劲松	卢 航	陈早春
	肖 楠	莫天全	倪吉信	王 策	赵鑫明

本书编写人员

柴 强	王全民	刘 琳	冯长春	季如进
郭乐工	刘冰冰	邓振春	李 政	吴丹华

目 录

第一章 建筑知识	1
第一节 建筑概述	1
一、建筑的相关概念	1
二、建筑物的分类	1
三、对建筑物的基本要求	5
第二节 建筑构造	6
一、建筑构造概述	6
二、基础和地基	7
三、墙体和柱	8
四、门和窗	9
五、地面、楼板和梁	9
六、楼梯	11
七、屋顶	11
第三节 建筑设备	12
一、建筑给水系统及设备	12
二、建筑排水系统及设备	13
三、建筑采暖系统及设备	14
四、建筑通风和空调系统及设备	15
五、建筑电气设备	15
六、燃气供应系统及设备	16
七、电梯	17
八、设备层和管道井	18
九、综合布线系统和楼宇智能化	18
第四节 建筑材料	21
一、建筑材料的概念和种类	21
二、建筑材料的性质	22

三、建筑装饰材料	24
第五节 建筑识图	27
一、施工图中常见的表格和符号	28
二、施工图的图纸目录	30
三、施工图的设计总说明	30
四、建筑施工图	30
五、结构施工图	37
六、设备施工图	37
第六节 建设工程造价	38
一、建设工程造价的概念	38
二、建设工程造价的种类	38
三、建设工程造价的构成	39
复习思考题	41
第二章 房地产测绘知识	42
第一节 测绘中的基本概念	42
一、测绘和房地产测绘	42
二、平面位置和高程	42
三、误差和精度	44
四、丘和幢	45
第二节 地形图和房地产图	46
一、地形图	46
二、房地产图	47
第三节 土地面积测算	49
一、土地面积的概念和种类	49
二、土地面积测算的方法	50
第四节 房屋面积测算	53
一、房屋面积的种类	53
二、房屋面积测算的一般规定	54
三、房屋建筑面积的测算	54
四、成套房屋建筑面积的测算	57
复习思考题	59

第三章 城市 and 城市规划知识	61
第一节 城市 and 城市化	61
一、城市的概念	61
二、城市的类型	61
三、城市的地域范围	63
四、城市功能分区	63
五、城市土地利用类型	65
六、城市化	66
第二节 城市用地评价	68
一、城市用地评价概述	68
二、城市用地自然条件评价	69
第三节 城市规划常用术语和控制指标	73
第四节 城市规划编制	75
一、城市规划的概念、任务和作用	75
二、城市规划编制体系和编制阶段	76
三、城镇体系规划	77
四、城市总体规划	77
五、城市详细规划	78
第五节 城市居住区规划设计	79
一、城市居住区的规模与规划布局形式	79
二、城市居住区的组成要素与用地构成	80
三、城市居住区规划布局的有关内容	81
四、城市居住区综合技术经济指标	83
复习思考题	85
第四章 环境知识	87
第一节 环境概述	87
一、环境的概念和分类	87
二、与环境相关的几个概念	88
三、环境质量和环境污染概述	90
第二节 大气污染	91
一、大气污染的概念	92
二、大气污染物及其危害	92

10	三、大气污染源	94
10	第三节 环境噪声污染	95
10	一、环境噪声污染的概念	95
10	二、环境噪声的类型和危害	96
10	三、环境噪声污染源	97
10	四、环境噪声标准	98
10	第四节 水污染	98
10	一、水污染的概念	99
10	二、水污染物及其危害	99
10	三、水污染源	100
10	第五节 固体废物污染和辐射污染	101
10	一、固体废物污染	101
10	二、辐射污染	102
10	第六节 室内环境污染	104
10	一、室内环境污染的概念及严重性	104
10	二、室内环境污染的来源	105
10	三、建筑材料的室内环境污染	105
10	复习思考题	107
10	第五章 房地产市场和投资知识	109
10	第一节 房地产市场	109
10	一、房地产市场概述	109
10	二、房地产市场竞争	112
10	三、房地产市场波动	114
10	第二节 房地产供给与需求	116
10	一、房地产需求	116
10	二、房地产供给	119
10	三、房地产供求平衡	120
10	四、房地产供求弹性	122
10	第三节 资金的时间价值	127
10	一、资金时间价值的概念及存在原因	127
10	二、单利和复利	128
10	三、名义利率和实际利率	131

四、资金时间价值的换算	132
第四节 房地产投资分析	136
一、房地产投资的概念	136
二、房地产投资项目经济评价概述	137
三、现金流量分析技术	138
四、房地产投资项目经济评价指标和方法	139
复习思考题	144
第六章 房地产价格和估价知识	146
第一节 房地产价格概述	146
一、房地产价格的概念和形成条件	146
二、房地产价格的特征	147
第二节 房地产价格和价值的种类	148
一、价值、使用价值和交换价值	148
二、投资价值和市场价值	149
三、成交价格、市场价格和理论价格	149
四、总价格、单位价格和楼面地价	151
五、实际价格和名义价格	153
六、现房价格和期房价格	154
七、起价、标价、成交价和均价	155
八、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价	155
九、买卖价格、租赁价格、抵押价值、典价、保险价值、 课税价值和征收价值	156
十、基准地价、标定地价和房屋重置价格	159
十一、补地价	160
十二、市场调节价、政府指导价和政府定价	161
第三节 房地产价格的影响因素	162
一、房地产价格的影响因素概述	162
二、人口因素	163
三、居民收入因素	165
四、物价因素	165
五、利率因素	166
六、汇率因素	166

七、房地产税收因素	166
八、城市规划因素	167
九、交通管制因素	167
十、心理因素	168
第四节 房地产估价基本方法	168
一、市场法	169
二、成本法	177
三、收益法	185
复习思考题	194
第七章 金融知识	197
第一节 金融概述	197
一、金融的概念和职能	197
二、房地产金融的概念和职能	197
三、金融机构	198
第二节 货币和汇率	198
一、货币的概念、起源和发展	198
二、货币的职能	199
三、汇率	199
第三节 信用和利率	202
一、信用的概念以及本质和特征	202
二、信用形式	203
三、信用工具	203
四、利率	206
第四节 房地产贷款	208
一、房地产贷款概述	208
二、个人住房贷款	214
三、房地产开发贷款	218
四、房地产贷款的程序	220
五、各种还款方式下的还款额计算	221
第五节 房地产信托	227
一、信托的概念和职能	227
二、房地产信托的概念和原则	229

168	三、房地产信托资金的筹集	229
178	四、房地产信托贷款业务	232
	第六节 住房置业担保	233
838	一、住房置业担保的概念	233
878	二、住房置业担保的程序	233
168	三、保证合同和房屋抵押反担保合同的内容	234
	复习思考题	235
	第八章 保险知识	237
	第一节 保险概述	237
888	一、保险的概念	237
078	二、保险的构成	237
070	三、保险的职能	238
	第二节 保险的种类	239
818	一、财产保险与人身保险	239
178	二、定值保险与不定值保险	241
878	三、特定危险保险与一切危险保险	242
088	四、自愿保险与法定保险	242
	第三节 保险合同	242
188	一、保险合同的的概念	242
188	二、保险合同的当事人、关系人和中介人	243
888	三、保险合同的内容	244
888	四、保险合同的形式	245
888	五、保险合同的订立、变更和终止	246
	第四节 房地产贷款保险	246
888	一、房地产贷款保险的概念	246
	二、房地产贷款保险的种类	247
	复习思考题	248
	第九章 统计知识	250
	第一节 统计的基本概念和术语	250
888	一、统计的概念和作用	250
888	二、描述统计和推断统计	250

三、总体、个体和样本	251
四、标志和变量	251
第二节 统计数据的搜集与整理	252
一、统计数据的搜集	252
二、统计数据的整理	258
第三节 统计指标	264
一、统计指标的概念和分类	264
二、总量指标	264
三、相对指标	265
四、平均指标	266
五、变异指标	268
第四节 时间序列分析	270
一、时间序列的概念和种类	270
二、时间序列的水平分析	270
三、时间序列的速度分析	272
四、时间序列的构成因素与模型	274
五、长期趋势分析	275
第五节 指数	280
一、指数的概念和分类	280
二、个体指数	281
三、综合指数	281
四、指数体系	283
第六节 房地产统计指标	285
一、房地产统计指标与指标体系	285
二、房地产的主要统计指标	285
复习思考题	288
第十章 心理学知识	290
第一节 心理学概述	290
一、心理学的概念	290
二、心理学的作用	291
三、心理学的分支学科	292
第二节 心理过程	293

一、感觉和知觉	293
二、记忆	295
三、思维和想象	295
四、情绪和情感	298
五、意志	298
六、注意	299
第三节 个性心理	299
一、需要	299
二、动机	302
三、兴趣	303
四、理想和信念	303
五、能力	303
六、气质	304
七、性格	305
第四节 人际交往和人际关系	306
一、人际交往的概念和特点	306
二、人际交往的作用和意义	307
三、人际交往的构成要素	308
四、人际交往的方式	309
五、人际关系	310
六、房地产经纪人的人际交往和人际关系	312
第五节 心理压力及其应对	316
一、心理压力的概念和影响	316
二、心理压力的应对和消除	316
复习思考题	318

第一章 建筑知识

第一节 建筑概述

一、建筑的相关概念

建筑一词有两层含义:一是作为动词,指建造建筑物的活动;二是作为名词,指这种建造活动的成果,即建筑物。

建筑物有广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西,包括房屋和构筑物。狭义的建筑物主要是指房屋,不包括构筑物。

房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。

构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

二、建筑物的分类

(一)按照建筑物使用性质的分类

按照建筑物的使用性质,建筑物分为民用建筑、工业建筑和农业建筑三大类。

1. 民用建筑按照使用功能,分为居住建筑和公共建筑两类。

(1)居住建筑是指供家庭或个人居住使用的建筑,又可分为住宅、集体宿舍等。住宅是指供家庭居住使用的建筑。按照套型设计,每套住宅设有卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本空间。住宅可分为独立式(独院式)住宅、双联式(联立式)住宅、联排式住宅、单元式(梯间式)住宅、外廊式住宅、内廊式住宅、跃廊式住宅、跃层式住宅、点式(集中式)住宅、塔式住宅等。习惯上按照档次,还不很严格地把住宅分为普通住宅、高档公寓和别墅。

(2)公共建筑是指供人们购物、办公、学习、旅行、体育、医疗等使用的非生产性建筑,如商业建筑、办公建筑、文教建筑、旅馆建筑、观演建筑、体育建筑、展览建筑、医疗建筑等。

2. 工业建筑是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的建筑。工业建筑按照用途,分为主要生产厂房、辅助生产厂房、动力用厂房、储存用房屋、运输用房屋等。

3. 农业建筑是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的建筑,如料仓、水产品养殖厂、饲养畜禽用房等。

(二)按照房屋层数或建筑总高度的分类

房屋层数是指房屋的自然层数,一般按室内地坪±0.00 以上计算;采光窗在室外地坪以上的半地下室,其室内层高在 2.20m 以上(不含 2.20m)的,计算自然层数。假层、附层(夹层)、插层、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼,以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。

建筑高度是指建筑物室外地面到其檐口或屋面面层的高度。屋顶上的水箱间、电梯机房、排烟机房和楼梯出口小间等不计入建筑高度。

住宅按照层数,分为低层住宅、多层住宅、中高层住宅和高层住宅。其中,1~3 层的住宅为低层住宅,4~6 层的住宅为多层住宅,7~9 层的住宅为中高层住宅,10 层及以上的住宅为高层住宅。

公共建筑及综合性建筑,总高度超过 24m 的为高层,但不包括总高度超过 24m 的单层建筑。

建筑总高度超过 100m 的,不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑,均称为超高层建筑。

(三)按照建筑结构的分类

建筑结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系。

1. 按照建筑结构的一般分类

按照建筑结构,建筑物一般分为下列 5 类:

(1) 砖木结构建筑的主要承重构件是用砖、木做成。其中,竖向承重构件的墙体和柱采用砖砌,水平承重构件的楼板、屋架采用木材。这类建筑物的层数一般较低,通常在 3 层以下。古代建筑,1949 年以前建造的城镇居民住宅,20 世纪五六十年代建造的民用房屋和简易房屋,大多为这种结构。

(2) 砖混结构建筑的竖向承重构件采用砖墙或砖柱,水平承重构件采用钢筋混凝土楼板、屋面板,其中也包括少量的屋顶采用木屋架。这类建筑物的层数一般在 6 层以下,造价较低,但抗震性能较差,开间和进深的尺寸及层高都受到一定的限制。因此,这类建筑物正逐步被钢筋混凝土结构的建筑物所替代。

(3) 钢筋混凝土结构建筑的承重构件如梁、板、柱、墙(剪力墙)、屋架等,是由钢筋和混凝土两大材料构成。其围护构件如外墙、隔墙等,是由轻质砖或其他砌体做

成。它的特点是结构的适应性强,抗震性能好,耐久年限较长。从多层到高层,甚至超高层建筑都可以采用此类结构。钢筋混凝土结构房屋的种类主要有:框架结构、框架剪力墙结构、剪力墙结构、筒体结构、框架筒体结构和筒中筒等。

(4)钢结构建筑的主要承重构件均是用钢材制成。其建造成本较高,多用于高层公共建筑和跨度大的建筑,如体育馆、影剧院、跨度大的工业厂房等。

(5)其他结构建筑是上述建筑以外的建筑。

2. 按照建筑物结构类型的分类

按照建筑物的结构类型,建筑物可分为下列3类:

(1)砌体结构建筑的竖向承重构件是以普通砖、多孔砖、混凝土小砌块或石头等材料砌筑的墙体,水平承重构件是钢筋混凝土楼板及屋面板。砌体结构建筑具体有砖结构建筑、石结构建筑和其他材料的砌块结构建筑。

(2)框架结构建筑的承重部分是由钢筋混凝土或钢材制作的梁、板、柱形成的骨架承担,墙体只起围护和分割空间的作用。

(3)空间结构建筑包括悬索、网架、壳体等结构形式的建筑。大跨度的公共建筑多为这种结构。

(四)按照建筑施工方法的分类

施工方法是指建造建筑物时所采用的方法。按照施工方法的不同,建筑物分为下列3种:

1. 现浇、现砌式建筑。这种建筑物的主要承重构件均是在施工现场浇筑和砌筑而成。

2. 预制、装配式建筑。这种建筑物的主要承重构件均是在加工厂制成预制构件,在施工现场进行装配而成。

3. 部分现浇现砌、部分装配式建筑。这种建筑物的一部分构件(如墙体)是在施工现场浇筑或砌筑而成,一部分构件(如楼板、楼梯)则采用在加工厂制成的预制构件。

(五)按照建筑物耐火等级的分类

建筑物的耐火等级是由组成建筑物的构件的燃烧性能和耐火极限决定的。根据材料的燃烧性能,将材料分为非燃烧材料、难燃烧材料和燃烧材料。用这些材料制成的建筑构件分别被称为非燃烧体、难燃烧体和燃烧体。耐火极限的单位为小时(h),是指从受到火的作用时起,到失去支持能力或发生穿透裂缝或背火一面的温度升高到 220°C 时止的时间。

《建筑设计防火规范》GB50016—2006把建筑物的耐火等级分为一级、二级、三级、四级,其中一级的耐火性能最好,四级的耐火性能最差。这四个等级建筑物构件的燃烧性能和耐火极限不应低于表1-1的规定。