

全国经济专业技术资格考试用书

Quanguo Jingji Zhuanye Jishu Zige Kaoshi Yongshu



2008年版

房地产经济

专业知识与实务

(中级)

全国经济专业技术资格考试用书编写委员会 编写

中国人事出版社

全国经济专业技术资格考试用书

(2008 年版)

房地产经济专业知识与实务

(中 级)

主 编:柴 强

编写人员:王学涵 季如进 冯长春

许远明 俞明轩 吴春兴

叶盛东 张智慧 季 远

中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务:中级/《全国经济专业技术资格考试用书》编写委员会编写.
北京:中国人事出版社,2008.5

全国经济专业技术资格考试用书

ISBN 978-7-80189-725-1

I. 房…

II. 全…

III. 房地产经济学-经济师-资格考核-自学参考资料

IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 036017 号

责任编辑:安炳淑

出版:中国人事出版社(100101 北京市朝阳区育慧里 5 号)

经销:全国新华书店

印刷:河北零五印刷厂

开本:787×1092 毫米 1/16

印张:19

字数:473.6 千字

版次:2008 年 5 月第一版

印次:2008 年 5 月第一次印刷

定价:45.00 元

人力资源和社会保障部人事考试中心举报电话:(010)64401072

本书发行零售信息公告网址:<http://www.cpta.com.cn>

如有印装差错,请与本社联系:(010)84643937

前 言

《全国经济专业技术资格考试用书》(2007年版)自2007年5月出版以来,我国的社会经济形势和有关法律、法规、政策都有所变化;在使用过程中,也发现书中存在的一些问题。为适应社会经济形势和有关法律、法规、政策变化,解决书中存在的问题,我们组织人员对《全国经济专业技术资格考试用书》(2007年版)进行了修订。

修订根据各个专业用书的不同情况,分别采取了部分章节重写或勘误的方式。本书即是采取重写方式修订的。

限于修订人员的水平,书中还难免存在这样那样的问题。我们希望广大读者多提宝贵意见,以便继续修订,不断提高质量。

本书在修订过程中,正值国务院机构调整期间,由于编写时间仓促,未对书中所述原部委名称做相应变动。

人力资源和社会保障部人事考试中心

2008年5月

考试说明

为帮助广大应考人员熟悉全国经济专业技术资格考试的内容和要求,特作如下说明:

〔考试性质〕 全国经济专业技术资格考试属标准参照性考试。本考试成绩合格者,获得相应级别的专业技术资格,表明其具备担任相应级别专业技术职务的专业水平和能力。本资格全国范围内有效。

〔考试方式〕 全国经济专业技术资格考试采用笔试。

〔考试级别〕 全国经济专业技术资格考试设置两个级别:经济专业初级资格和经济专业中级资格。初级资格含经济专业技术职务中经济员和助理经济师任职资格;中级资格指经济专业技术职务中经济师任职资格。

〔考试专业〕 全国经济专业技术资格考试共分工商管理、农业、商业、财政税收、金融、保险、运输、人力资源管理、邮电、房地产、旅游、建筑 12 个专业。其中运输分公路、水路、铁路、民航 4 个子专业。

〔考试科目〕 全国经济专业技术资格考试设两个科目:

一、经济基础知识。此科目为公共科目,初级涵盖经济学基础、财政、货币与金融、管理学、市场营销和法律等六部分内容;中级涵盖经济学基础、财政、货币与金融、统计、会计和法律等六部分内容。

二、专业知识与实务。考生可从前述 12 个专业中任选 1 个专业(或子专业)报考。

〔试卷题型题量〕 2008 年全国经济专业技术资格考试试卷题型题量如下:经济基础知识(初、中级)试卷题型为单项选择题和多项选择题,各级别题型的题量分布均为:单选 70 题,多选 35 题,试卷总量为 105 题。

专业知识与实务(初、中级)试卷题型为单项选择题、多项选择题和案例分析题。各级别题型的题量分布均为:单选 60 题,多选 20 题,案例分析 20 题,试卷总题量为 100 题。

考试时间均为 150 分钟。

目 录

考试大纲	(1)
第一章 房地产经济基本理论	(9)
第一节 城市 and 城市化	(9)
第二节 区位理论	(16)
第三节 供求理论	(26)
第四节 地租地价理论	(30)
第二章 国有建设用地使用制度	(35)
第一节 建设用地使用权出让	(35)
第二节 建设用地使用权划拨	(42)
第三节 建设用地使用权转让	(43)
第四节 建设用地使用权出租	(44)
第五节 建设用地使用权抵押	(45)
第六节 建设用地使用权收回和终止	(48)
第七节 闲置土地的处置	(49)
第三章 房地产市场调研与项目策划	(53)
第一节 房地产市场调研概述	(53)
第二节 房地产市场调研的主要内容	(56)
第三节 房地产市场调研资料的搜集	(59)
第四节 房地产市场调研方法	(65)
第五节 房地产市场预测	(67)
第六节 房地产开发项目策划	(71)
第四章 房地产投资项目经济评价	(83)
第一节 资金的时间价值	(83)
第二节 现金流量	(86)
第三节 房地产投资项目经济评价指标及其计算	(91)
第四节 房地产投资项目方案选择	(98)
第五节 房地产投资不确定性分析	(106)
第五章 房地产投资风险分析	(120)
第一节 房地产投资风险的含义和特征	(120)
第二节 房地产投资风险的分类	(122)
第三节 房地产投资风险要素分析	(123)

第四节	房地产投资风险的处理和防范	(130)
第六章	房地产开发规划设计	(136)
第一节	房地产开发与城市规划	(136)
第二节	城乡规划的任务和内容	(139)
第三节	城乡规划的编制、审批和实施管理	(141)
第四节	房地产开发规划设计内容	(143)
第五节	房地产开发项目规划设计经济技术指标	(149)
第七章	房地产开发项目管理	(158)
第一节	房地产开发项目管理概述	(158)
第二节	房地产开发项目招投标	(162)
第三节	房地产开发项目进度、投资和质量控制	(166)
第四节	房地产开发项目风险管理	(174)
第五节	房地产开发项目合同管理	(176)
第八章	房地产市场营销	(182)
第一节	房地产市场营销概述	(182)
第二节	房地产市场营销的方式	(184)
第三节	房地产价格策略	(189)
第四节	房地产广告策略	(195)
第五节	房地产促销	(197)
第九章	物业管理	(202)
第一节	业主和业主大会	(202)
第二节	物业服务企业	(206)
第三节	物业管理招标投标	(209)
第四节	物业服务合同	(214)
第五节	物业服务收费	(216)
第六节	住宅专项维修资金	(219)
第十章	房地产估价方法	(227)
第一节	市场法	(227)
第二节	成本法	(233)
第三节	收益法	(239)
第四节	假设开发法	(246)
第十一章	房地产金融	(254)
第一节	房地产金融概述	(254)
第二节	房地产抵押贷款	(256)
第三节	住房公积金	(265)
第四节	房地产保险	(271)
第五节	房地产证券化	(276)
第六节	房地产信托	(280)

第十二章	房地产税收	(284)
第一节	房地产税收概述	(284)
第二节	耕地占用税	(285)
第三节	城镇土地使用税	(286)
第四节	房产税	(287)
第五节	城市房地产税	(287)
第六节	契税	(288)
第七节	土地增值税	(289)
第八节	相关税收	(290)

考试大纲

第一章 房地产经济基本理论

考试目的

通过本章的考试,检验考生对城市、城市化以及区位理论、供求理论、地租和地价理论等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生把握房地产经济规律的能力。

考试内容

(一)城市 and 城市化

了解城市的含义、产生和发展,熟悉城市的职能和性质,掌握城市化、逆城市化、郊区化的含义。

(二)区位理论

了解区位和区位理论的概念,熟悉农业区位理论、工业区位理论、中心地理论,掌握城市地域空间利用结构理论。

(三)供求理论

熟悉房地产需求的含义,掌握决定房地产需求量的因素,了解房地产需求曲线,熟悉房地产供给的含义,掌握决定房地产供给量的因素,了解房地产供给曲线,掌握房地产供求平衡、房地产供求与价格关系的特殊性。

(四)地租和地价理论

熟悉地租和地价的概念,了解地租的边际产出力、熟悉级差地租,了解绝对地租和垄断地租,掌握地租与地价的关系。

第二章 国有建设用地使用制度

考试目的

通过本章的考试,检验考生对建设用地使用权出让、划拨、转让、出租、抵押、收回和终止以及闲置建设用地处理等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生把握国有建设用地使用制度的能力。

考试内容

(一)建设用地使用权出让

了解建设用地使用权出让的特征,掌握建设用地使用权出让金,掌握招标、拍卖、挂牌、协议出让建设用地使用权的方式及程序,熟悉建设用地使用权出让合同的概念和内容,掌握建设用地使用权出让合同双方的权利和义务、合同的变更与解除,掌握国有建设用地租赁和建设用地使用权作价出资或入股,了解建设用地使用权出让的其他法律规定。

(二)建设用地使用权划拨

熟悉建设用地使用权划拨的范围,了解建设用地使用权划拨的程序,掌握划拨建设用地使用权的管理。

(三) 建设用地使用权转让

掌握建设用地使用权转让的条件,熟悉建设用地使用权转让的限制,了解建设用地使用权转让的程序。

(四) 建设用地使用权出租

掌握建设用地使用权出租的条件,熟悉建设用地使用权出租的程序,熟悉建设用地使用权租赁合同的内容。

(五) 建设用地使用权抵押

掌握建设用地使用权抵押权的设定,熟悉建设用地使用权抵押的程序和登记制度,熟悉抵押建设用地使用权的占用、管理和处分,了解建设用地抵押权的灭失,了解最高额抵押权。

(六) 建设用地使用权收回和终止

熟悉建设用地使用权收回和终止的各种情形及法律后果。

(七) 闲置土地的处置

熟悉闲置土地的认定,掌握闲置土地的处置方式,熟悉征收土地闲置费和无偿收回土地使用权。

第三章 房地产市场调研与项目策划

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产市场调研的概念、内容、方法、资料搜集、市场分析预测以及房地产开发项目策划等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生开展房地产市场调研和开发项目策划的能力。

考试内容

(一) 房地产市场调研概述

掌握房地产市场调研的内涵和特点,了解房地产市场调研的意义,掌握房地产市场调研的原则,熟悉房地产市场调研与一般耐用消费品市场调研的区别。

(二) 房地产市场调研的主要内容

熟悉房地产市场环境调研,掌握房地产市场需求和市场供给调研,了解房地产市场营销活动调研。

(三) 房地产市场调研资料的搜集

了解房地产市场调研资料搜集的途径,熟悉房地产市场调研基础资料的搜集,熟悉房地产法律法规资料、项目基地现状资料的搜集,了解交通流量资料的搜集,熟悉人文社会经济资料的搜集,了解公共设施资料的搜集,熟悉商圈资料的搜集,掌握房地产市场景气资料、房地产租售资料的搜集,熟悉竞争项目资料的搜集。

(四) 房地产市场调研方法

掌握房地产市场定性调研方法,熟悉房地产市场现场调研方法。

(五) 房地产市场预测

掌握房地产市场预测的概念和作用,熟悉房地产市场预测的种类,熟悉房地产市场预测手段。

(六) 房地产开发项目策划

了解策划的基本概念、运作要素和基本功能,熟悉策划过程,熟悉房地产开发项目策划的

含义、特征、地位和作用,掌握房地产战略策划、品牌策划、产品策划和房地产全程策划的流程和内容。

第四章 房地产投资项目经济评价

考试目的

通过本章的考试,检验考生对资金的时间价值、现金流量、房地产投资项目经济评价指标、方案选择以及不确定性因素分析等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生开展房地产投资项目经济评价的能力。

考试内容

(一)资金的时间价值

熟悉资金时间价值的含义,掌握现值与终值、年值与终值、年值与现值的换算及换算公式的假定条件。

(二)现金流量

掌握现金流量的概念,了解现金流量的分类、现金流量表的编制,熟悉现金流量表的分析,现金流量图的画法。

(三)房地产投资项目经济评价指标及其计算

掌握投资利润率、投资回收期、净现值、内部收益率的概念及计算方法,熟悉各种评价指标的优缺点。

(四)房地产投资项目方案选择

了解房地产投资项目方案选择的分类及其根据,掌握独立方案的评价指标及选择方法,掌握互斥方案在计算期相同和不同情况下的选择方法,熟悉混合方案的选择方法。

(五)房地产投资不确定性分析

熟悉不确定性分析的概念,掌握盈亏平衡的概念及其应用,掌握敏感性分析的概念及其分析过程,熟悉概率分析的方法。

第五章 房地产投资风险分析

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产投资风险的含义、特征、分类以及风险要素分析、风险处理和防范等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生分析和规避房地产投资风险的能力。

考试内容

(一)房地产投资风险的含义和特征

了解房地产投资风险的含义,熟悉房地产投资风险的特征。

(二)房地产投资风险的分类

了解房地产投资风险分类的目的,熟悉房地产投资风险分类的方法。

(三)房地产投资风险要素分析

掌握房地产投资商业风险、金融风险、购买力风险、变现风险、不可抗力风险的主要影响因素及降低上述各类风险的对策。

(四) 房地产投资风险的处理和防范
掌握处理房地产投资风险的方法和房地产投资风险的防范策略。

第六章 房地产开发规划设计

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产开发与城市规划的关系、城乡规划体系、房地产开发规划设计及经济技术指标等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生组织房地产开发规划设计的能力。

考试内容

(一) 房地产开发与城市规划

熟悉房地产开发及城市规划的内涵和性质,了解房地产开发及城市规划的目标,熟悉城乡规划的层次体系,掌握房地产开发与城市规划的相互关系。

(二) 城乡规划的任务和内容

熟悉城市总体规划的任务和内容,掌握城市详细规划的任务和内容,了解乡、村规划的任务和内容。

(三) 城乡规划的编制、审批和实施管理

了解城乡规划的编制,熟悉城乡规划的审批,掌握城乡规划实施管理的内容。

(四) 房地产开发规划设计内容

了解房地产开发规划设计的含义和原则,熟悉居住区的组成,掌握居住区规划和住宅建筑设计的内容。

(五) 房地产开发项目规划设计经济技术指标

了解规划设计的有关规范,熟悉规划设计有关规范的基本内容,熟悉建设用地分类,掌握规划设计经济技术指标的内涵。

第七章 房地产开发项目管理

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产开发项目管理基本知识、房地产开发项目管理的性质、内容、程序以及相应的法律规定等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生开展房地产开发项目管理的能力。

考试内容

(一) 房地产开发项目管理概述

了解房地产开发项目的概念、内容,掌握房地产项目管理的含义和过程,掌握房地产项目管理组织的结构。

(二) 房地产开发项目招投标

了解房地产开发项目招标投标的概念,掌握三种招标方式的概念和区别,掌握房地产招标、投标的程序。

(三) 房地产开发项目进度、投资和质量控制

了解房地产开发项目进度管理的内容,掌握房地产开发项目进度控制的范围和内容,掌握

房地产项目建设投资费用的构成,掌握房地产开发项目投资管理的流程,掌握房地产项目质量的概念,熟悉房地产开发项目质量管理的含义,掌握房地产开发项目质量计划、质量控制、质量验收的内容。

(四) 房地产开发项目风险管理

了解房地产开发项目风险评估的内容,掌握房地产开发项目风险的主要类别,掌握房地产开发项目风险管理的主要内容,掌握房地产开发项目风险应对的主要方法。

(五) 房地产开发项目合同管理

掌握房地产开发项目合同的内容,掌握房地产开发项目合同体系的内容,掌握房地产开发项目合同管理的过程,熟悉房地产开发项目合同争端解决的方式。

第八章 房地产市场营销

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产市场营销的概念、特点、内容、地位、方式以及价格策略、广告策略和促销等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生从事房地产市场营销的能力。

考试内容

(一) 房地产市场营销概述

掌握房地产市场营销的概念,了解房地产市场营销的特点,熟悉房地产市场营销的内容,掌握房地产市场营销的地位。

(二) 房地产市场营销的方式

熟悉房地产市场营销方式分类,了解房地产代理营销方式,掌握房地产代理的基本关系和工作流程。

(三) 房地产价格策略

了解房地产价格策略的内容,掌握房地产基本定价方法,了解房地产价格策略,熟悉房地产价格调整策略。

(四) 房地产广告策略

熟悉房地产广告的基本形式,掌握房地产广告基调的确定原则,熟悉房地产广告媒体的选择方式。

(五) 房地产促销

熟悉人员推销的优势和特点,熟悉非人员推销的要求和流程。

第九章 物业管理

考试目的

通过本章的考试,检验考生对业主、业主大会、物业服务企业、物业管理招标投标、物业服务合同、物业服务收费和专项维修资金等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生解决物业管理实际问题的能力。

考试内容

(一) 业主和业主大会

熟悉业主及其权利和义务,熟悉业主大会的含义、筹备和成立,掌握由业主共同决定的事

项和业主大会活动规则,熟悉业主委员会的性质和职责,了解业主委员会的备案、业主委员会委员的资格,熟悉业主委员会会议,了解业主委员会与物业服务企业、居委会的关系。

(二) 物业服务企业

熟悉物业服务企业的概念和特征,了解物业服务企业的种类和工商注册登记,掌握物业服务企业的资质管理规定和机构的设置。

(三) 物业管理招标投标

掌握物业管理招标投标的内涵、原则,熟悉物业管理招标投标的特点、方式,熟悉物业管理招标投标的条件和程序,了解物业管理招标投标适用的法律法规。

(四) 物业服务合同

熟悉物业服务合同的含义,掌握物业服务合同的主要内容,了解物业服务合同的特征,熟悉物业服务合同的种类。

(五) 物业服务收费

了解物业服务费的收费原则,熟悉物业服务费的定价形式和计费方式,掌握物业服务费的构成,了解物业服务费的交纳和督促。

(六) 住宅专项维修资金

了解住宅专项维修资金的含义和作用,掌握住宅专项维修资金的交存方式和使用,熟悉住宅专项维修资金的监督管理。

第十章 房地产估价方法

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产估价的市场法、成本法、收益法和假设开发法的掌握、熟悉、了解程度,提高考生运用这些方法进行房地产估价的能力。

考试内容

(一) 市场法

熟悉市场法概述,了解搜集交易实例,掌握选取可比实例,掌握建立价格可比基础,熟悉交易情况修正,掌握交易日期调整,熟悉房地产状况调整,熟悉求取比准价格。

(二) 成本法

熟悉成本法概述,熟悉成本法的基本公式,熟悉重新购建价格的求取,掌握建筑物折旧的求取。

(三) 收益法

熟悉收益法概述,掌握收益法的计算公式,掌握净收益的求取,熟悉报酬率的求取。

(四) 假设开发法

熟悉假设开发法概述,掌握假设开发法的基本公式,掌握现金流量折现法和传统方法,熟悉假设开发法计算中各项的求取。

第十一章 房地产金融

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产金融基本原理、基本业务以及房地产抵押贷款、住房

公积金、房地产保险、证券化和信托等的掌握、熟悉、了解程度,提高考生解决房地产金融有关问题的能力。

考试内容

(一) 房地产金融概述

掌握房地产金融的概念,了解房地产信贷资金的筹集渠道,熟悉房地产金融的特点和房地产金融的业务种类。

(二) 房地产抵押贷款

掌握房地产抵押贷款的基本概念,了解房地产抵押贷款的参与者,掌握固定利率抵押贷款和可变利率抵押贷款的主要内容,熟悉房地产抵押贷款的风险因素。

(三) 住房公积金

掌握住房公积金的基本概念,熟悉住房公积金的管理机构,掌握住房公积金的缴存、住房公积金的提取和使用、住房公积金贷款的主要内容。

(四) 房地产保险

掌握房地产保险的含义,熟悉房地产保险的作用,熟悉房地产保险的种类,了解房地产保险费和保险费率,掌握房地产保险责任和房地产保险合同。

(五) 房地产证券化

掌握房地产债券和房地产股票的基本概念,熟悉房地产证券化的基本内容,熟悉住房抵押贷款证券化的内容,了解住房抵押贷款证券化的运作过程。

(六) 房地产信托

掌握房地产信托的主要内容,熟悉房地产信托机构的特征,熟悉房地产信托资金的筹措方式,了解房地产信托业务内容。

第十二章 房地产税收

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产税收的特征、职能、我国房地产税收体系以及各种房地产税的掌握、熟悉、了解程度,提高考生解决房地产税收有关问题的能力。

考试内容

(一) 房地产税收概述

掌握房地产税收的特征,了解房地产税收的职能,熟悉我国房地产税收体系。

(二) 耕地占用税

了解耕地占用税的基本特点,熟悉耕地占用税的纳税人,掌握耕地占用税的计税依据、税额标准和应纳税额计算。

(三) 城镇土地使用税

了解城镇土地使用税的基本特点,掌握城镇土地使用税的纳税人,熟悉城镇土地使用税的计税依据、税额标准和应纳税额计算。

(四) 房产税

熟悉房产税的基本特点和纳税人,掌握房产税的计税依据、税率和应纳税额计算。

(五) 城市房地产税

了解城市房地产税的基本特点,掌握城市房地产税的纳税人,熟悉城市房地产税的计税依

据、税率和应纳税额计算。

(六) 契 税

了解契税的基本特点,熟悉契税的纳税人,掌握契税的计税依据、税率和应纳税额计算。

(七) 土地增值税

了解土地增值税的基本特点,掌握土地增值税的纳税人和计税依据,熟悉土地增值税的税率和应纳税额计算。

(八) 相关税收

熟悉营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、印花税的纳税人、计税依据和税率。

第一章 房地产经济基本理论

第一节 城市和城市化

一、城市的含义

城市是一定数量的非农人口和非农产业的集聚地,是一种有别于乡村的居住和社会组织形式,是国家或者一定地域的政治、经济和文化中心。城市是相对于乡村而言的一种大型的居民点。我国的城乡居民点系列为:村—乡镇—建制镇—市。村和乡镇是乡村型居民点,统称乡村;建制镇和市是城市型居民点,统称城镇或城市。

城市与乡村的本质区别主要在以下四个方面:(1)城市是以非农人口集聚为主要特征的居民点,在人口职业构成上不同于乡村;(2)城市的人口数量、人口密度、建筑密度、容积率等都比乡村大得多,在规模和密度上不同于乡村;(3)城市建设用地类型多样复杂,基础设施和公共服务设施比乡村完备,在空间形态和物质构成上不同于乡村;(4)城市一般是一定地域的政治、经济和文化中心,是工业、商业、交通、文化、教育等产业的集聚地,在职能类型和产业结构上不同于乡村。

二、城市的产生和发展

城市是社会生产力发展到一定阶段,人类社会劳动大分工的产物。距今约6000年的新石器时代,人类社会出现了农业与渔牧业分离的第一次社会劳动大分工,人类进入定居时代,产生了以原始农业生产和生活方式为主的固定居民点。到大约2000年前的奴隶社会初期,随着人类对生产方式的改进,生产力水平的不断提高和私有制的产生,生产品有了剩余,以物易物的交换形式出现,带来了商业和手工业从农业中分离出来的第二次社会劳动大分工,形成了以商业和手工业为主的集市。可以说,城市是人类第二次社会劳动大分工的产物,当初以商业和手工业为主的集市即是最早的城市。但在漫长的农业经济时代,城市的发展非常缓慢。18世纪60年代初开始的产业革命,使社会生产力水平得到了空前提高,人类社会开始由农业经济时代进入工业经济时代,与此同时也开创了城市发展的新纪元,导致了新兴城市的形成和发展。

纵观世界现代城市所经历的一个半世纪的发展历程,城市进化理论认为,从工业化社会到后工业化社会,城市的发展演变可划分为四大阶段:(1)“绝对集中”阶段。是指在工业化初期,大量乡村人口向城市迁移,导致城市人口规模不断扩大,城市化水平迅速提高的时期。(2)“相对集中”阶段。随着工业化进入成熟期,城市化处于高速发展的阶段,人口不仅继续向城市集中,也开始向郊区扩展,但市区人口增长速度高于郊区人口增长速度,仍然是向心集聚的过程。(3)“相对分散”阶段。是指人类社会进入后工业化的初期,城市化增长模式发生了重要变化,即城市经济结构中第三产业的比重开始超过第二产业,在市区人口继续膨胀的过程中,郊区人口增长速度超过了市区人口增长速度,出现郊区化的前兆。(4)“绝对分散”阶段。人类社会进入后工业化的成熟期,第三产业在城市经济结构中占据主导地位,人口流动的主要方向发生逆转,开始由市区向郊区迁移,导致郊区人口上升,市区人口绝对量下降,出现负增长,城市发展进入郊区化时期。