

最新

全国经济专业技术资格考试辅导丛书

房地产经济专业 知识与实务

(初级)

北京福来得实用管理培训学校编写组 编



华东理工大学出版社

EAST CHINA UNIVERSITY OF SCIENCE AND TECHNOLOGY PRESS

JDS2

全国经济专业技术资格考试辅导丛书

房地产经济专业

知识与实务

(初级)

北京福来得实用管理培训学校编写组/编



华东理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(初级). / 北京福来得实用管理培训学校编写组 编. 上海: 华东理工大学出版社, 2004. 6
(全国经济专业技术资格考试辅导丛书)
ISBN 7-5628-1524-0

I. 房... II. 北... III. 房地产经济学-经济师
资格考试--自学参考资料 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 027316 号

全国经济专业技术资格考试辅导丛书

房地产经济专业知识与实务

(初 级)

北京福来得实用管理培训学校编写组 编

出版	华东理工大学出版社	开本	787×960 1/16
社址	上海市梅陇路 130 号	印张	12
邮编	200237 电话(021)64250306	字数	241 千字
网址	www.hdlgpress.com.cn	版次	2004 年 6 月第 1 版
发行	新华书店上海发行所	印次	2004 年 6 月第 1 次
印刷	上海长阳印刷厂	印数	1~3050 册
ISBN 7-5628-1524-0/F·113		定价:22.00 元	

全国经济专业技术资格考试辅导丛书编委会

丛书 主编	王振光
丛书 编委	张 杰 黄小荣 祁敬宇 佟 欣 李 姗 郝慧英 姜东升 俞 静 刘振华 王伟锋 殷 华 刘熙君 付 蕾
本书 主编	姜东升

序

国家人事部于1993年1月制定并下发了《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》，决定在经济专业人员中实行初、中级专业技术资格考试制度。

经济专业技术资格认定实行全国统一考试制度，由全国统一组织、统一大纲、统一试题、统一评分标准。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。凡参加规定的科目考试并且全部成绩合格者，可获得相应级别的专业技术资格，由人事部统一授予《专业技术资格证书》，全国范围内有效。按规定通过全国统一考试并获得经济专业初、中级资格的人员，表明其已具备担任相应职务的专业技术水平和能力。

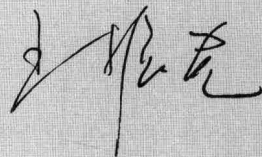
北京福来得学校在总结了多年的经济专业技术资格考试教学经验的基础上，专门组织了一批具有丰富教学辅导经验的教师和专家，根据《经济专业技术资格考试大纲》的要求，花费了大量的时间和精力，编写出这套考试辅导教材。

这套书总体内容分重点难点、内容精华详解、例题解析、课后习题、答案解析及模拟试题等。重点难点部分是根据《考试大纲》的要求，提炼出高频率的出题点；内容精华详解是对高频率出题点内容的进一步讲解；例题解析是对出题点各种出题形式的剖析；课后习题和模拟试题是对所讲解知识点的进一步巩固。

本辅导丛书由16册书组成：经济基础、邮电、商业经济、财政税收、金融、人力资源、工商管理和房地产专业知识与实务（均为初级、中级）。

这套辅导教材秉承理论联系实际的宗旨，内容充实详尽，讲解通俗易懂。希望这套辅导教材的出版，能帮助广大应试者复习，顺利通过资格考试。

前沿培训网总裁
北京福来得实用管理培训学校校长



前言

为了不断规范各行业的发展,逐步提高行业内部执业人员的从业素质,国家在许多行业都推行了持证上岗制度,并配合这项制度的推行,开展了一系列的执业资格考试。房地产作为国民经济的支柱产业,需要数量巨大,且具备各式各样专业知识的人才。为了满足各类广大房地产从业人员学习和接受辅导的需要,我们编写了这套考试辅导用书。本书分初级、中级两册,它们从不同侧重点系统地阐述了房地产开发、经营等领域的相关基本知识和理论。其主要内容涵盖了房地产业的地位与作用、城市土地的有偿使用与土地开发、城市与居住区的规划设计、房地产开发经营的主要程序、开发项目可行性研究的内容与方法、房地产投资的风险与决策、房地产金融、开发项目建设的基本程序、项目建设的招标投标与工程监理、房地产市场的调查与预测、房地产市场的经营方式与营销策略、物业管理的性质与内容等。

本书作为考试辅导用书,在编写上实现了两个突破:其一,对不需要重点掌握,但却有可能以选择题形式出现进行考察的知识,采取了删繁就简的梗概式处理,既方便记忆,又重点分明;其二,对目前房地产领域的热门话题,结合考试大纲进行了展开和处理,既加深了对重点问题的理解,又具有很好的实战性,扩展了知识面。

本书既可作为广大房地产专业技术人员的考试辅导用书,也可供从事房地产开发经营的专业人士作为理论借鉴之用。

书中疏漏与不足之处,恳请指正。

编者

CONTENTS

目录

第一章 房地产与房地产业

- 第一节 房地产的概念及相关特性 (1)
 - 一、房地产的概念 (1)
 - 二、房地产的特性 (3)
- 第二节 房地产的类型及房地产业 (7)
 - 一、房地产的类型 (8)
 - 二、房地产业 (10)

第二章 我国房地产的基本制度

- 第一节 我国的土地所有制及城镇住房制度 (15)
 - 一、土地所有制 (15)
 - 二、城市土地使用制度 (16)
 - 三、城镇住房制度 (19)
- 第二节 城市房屋拆迁及房地产产权产籍管理制度 (23)
 - 一、城市房屋拆迁管理制度 (24)
 - 二、房地产产权管理制度 (28)
 - 三、房地产产籍管理 (30)

第三章 房地产市场

- 第一节 房地产市场的基本概念 (34)
 - 一、房地产市场的内涵和体系 (34)
 - 二、房地产市场的功能与机制 (36)
 - 三、房地产市场的分级运行 (38)
- 第二节 房地产市场的分类及房地产市场的供求关系
..... (41)

一、房地产市场的分类	(41)
二、房地产需求	(44)
三、房地产供给	(45)
四、房地产供求均衡	(46)
第三节 房地产市场调研	(50)
一、房地产市场调研的概念	(50)
二、房地产市场调研的目的	(51)
三、房地产市场调研的基本过程	(51)
四、房地产市场调研的基本方法	(51)
五、房地产市场调研的内容	(53)
第四章 房地产价格与估价	
第一节 房地产价格概述及房地产估价的基本理论	(59)
一、房地产价格的概念	(59)
二、房地产价格的特征	(62)
三、房地产价值和价格的主要种类	(63)
四、房地产价格的构成	(65)
五、房地产估价的概念	(65)
六、房地产估价的必要性	(65)
第二节 房地产估价的主要原则	(68)
一、合法原则	(69)
二、最高最佳使用原则	(69)
三、替代原则	(71)
四、估价时点原则	(71)
五、公平原则	(72)
第三节 房地产估价的主要方法	(75)
一、市场比较法	(76)
二、成本法	(78)
三、收益法	(80)
第五章 房地产开发	
第一节 房地产开发概论	(86)
一、房地产开发的含义	(86)
二、房地产开发的特点	(86)
三、房地产开发的类型	(88)

四、房地产开发过程中的参与者	(88)
第二节 房地产开发的阶段、程序及主要内容	(93)
一、投资决策分析的阶段及其程序	(93)
二、前期工作阶段及其程序	(94)
三、建设阶段及其程序	(94)
四、营销阶段	(94)
五、房地产开发项目可行性研究	(94)
六、土地使用权的获取	(96)
七、房地产开发与规划设计	(97)
八、房地产开发项目工程建设与管理	(98)
九、房地产开发项目的市场推广	(100)
第三节 房地产开发的资金来源	(106)
一、房地产开发的资金分类	(106)
二、房地产开发的资金特征	(106)
三、房地产开发的资金来源	(107)

第六章 房地产交易

第一节 房地产交易概述及房地产买卖	(112)
一、房地产交易的概念和特点	(112)
二、房地产交易的形式	(113)
三、房屋销售	(116)
四、房地产买卖价格的构成	(116)
五、房地产买卖合同	(117)
第二节 房地产租赁及房地产抵押	(121)
一、房地产租赁的概念	(121)
二、房地产租赁与房地产买卖的比较	(121)
三、房地产租赁价格的构成	(121)
四、房地产租赁合同	(122)
五、房地产抵押的相关概念	(122)
六、房地产抵押的特征	(123)
七、房地产抵押的基本过程	(125)

第七章 房地产物业管理

第一节 房地产物业管理概述	(131)
一、物业和物业管理	(131)

二、物业管理的产生与发展	(133)
三、物业管理的基本特征	(134)
四、物业管理与传统房屋管理的区别	(134)
第二节 房地产物业管理的主要内容	(138)
一、房屋修缮管理	(139)
二、物业共用设备、设施的管理	(140)
三、环境管理	(140)
四、公共秩序与消防管理	(142)
五、公众管理	(143)
六、物业档案管理	(144)
第三节 房地产物业管理的主要阶段及物业管理企业 和业主委员会	(149)
一、策划阶段	(149)
二、准备阶段	(150)
三、启动阶段	(150)
四、日常运作阶段	(152)
五、终止阶段	(152)
六、业主、业主大会和业主委员会	(152)
七、物业管理企业	(154)
八、业主、业主委员会与物业管理企业的关系	(155)
九、物业管理企业与房地产开发企业的关系	(156)
模拟试题一	(160)
模拟试题二	(171)
参考文献	(182)

房地产与房地产业

第一节 房地产的概念及相关特性

■ 重点、难点

重点:

1. 房地产的定义
2. 房地产的重要性
3. 房地产的实物、权益和区位
4. 房地产的存在形态
5. 房地产的特性

难点:

1. 房地产的实物、权益和区位
2. 房地产的特性

一、房地产的概念

(一) 房地产的定义

房地产是房产与地产的合称,是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋和土地反映物质的属性和形态,而房产与地产则体现商品形式的价格。因此,在生活资料方面,房产与地产属于财产范畴;在生产经营资料方面,房产与地产属于资产范畴。

在实际生活中,讲到房地产,一般均指房屋建筑和建筑地块所组成的有机整体。习惯上也不把房地产与房屋、土地作严格的区分。房地产即房屋与土地。房屋与土地不可移动,一般又称之为不动产。但这只是不动产概念的狭义解释或通俗解释,广义概念的不动产还包括水坝、地下工程、港口等其他建筑。

房地产是市场经济条件下最重要的财产形式之一,它在社会经济生活中的地位越来越突出。尤其在人类社会生活向城市形式集约化发展的今天,房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分。

(二) 房地产的重要性

无论从事任何活动,人们都离不开一定的空间场所,房地产正是因为提供了这种空间,而为人们所必须。它不仅是最基本的生活资料,在市场经济中它还是一种商品。换句话说,房地产商品的使用价值有效用上的多层次性,即同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。房屋为人们提供居住、休息的功能,具有生存资料的特征;而结构合理、造型美观、装潢雅致、设备齐全的房屋,环境优美、配套齐全的社区,完善周到的售后服务,使人感到舒适方便,从而具有享受资料的特征;房屋为人们提供娱乐、学习、生活的场所和社交的环境,从而提高人们的层次追求,因而它又具有发展资料的效用。房地产商品的这一特征比其他商品无法比拟的,这使得它对人们的生产、生活有着特别重要的意义。

(三) 房地产的实物、权益和区位

房地产可以被看作是实物、权益和区位三者的结合体。实物是房地产中看得见、摸得着的部分。而权益则是房地产中无形的、不可触摸的部分,完整的房地产产权包括房屋所有权和土地使用权。而房产的所有权,又包括占有、使用、收益和处分等权利。区位则是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系。

这里需要强调的是,区位对房地产开发、使用和收益具有特殊的重要意义,因为房地产商品与一般商品相比,一个重要的区别就是,一般商品在交换过程中同时产生物理运动,而房地产商品在所有权或使用权转移时则不产生物理运动。因而房地产的这一特点对其自身具有以下重要影响:

第一,房地产的差异性绝对存在。就是说,房地产绝对没有完全相同的产品,即使其地面以上的房屋设施可能完全相同,但由于所处位置不同,诸如环境、交通、购物、文化教育设施等条件也不同,因此必然会产生产品之间的差异。这就要求企业在选择项目地址时要十分慎重。另外,对企业现有的土地资源要有一个正确的认识。

第二,房地产差异带有区域性。由于房地产区位的固定性,客户在选择购买时只会将其与本区域范围内的房地产商品进行比较,因而使其差异性也限制在区域范围之内。这与客户在购买一般商品时,可以将其与全国甚至全世界各地的商品比较和选择,是大不相同的。房地产差异的地域性,会给不同地域的房地产开发带来引进效应。常常可以看到这样的情况:某个楼盘开发获得了成功,一些外地企业纷纷效仿,开发的楼盘与成功的楼盘相当雷同,而如果与当地原有的楼盘有较大的差异,并且这种差异体现了客户的需求,那么,这个楼盘的开发也会获得成功。

(四) 房地产的存在形态

单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归

纳起来,房地产主要有土地、建筑物和房地三种存在形态。

二、房地产的特性

(一) 不可移动性

不可移动性是指房地产的自然地理位置是不变的,尽管其社会经济地位有可能发生变化。也正因为其不可移动性,所以才被称之为“不动”产。由于不可移动,地段、方位往往可以决定或左右其价值,这也是房地产不同于其他商品的最明显之处。

由于土地不可移动,土地上建筑的房屋也不可移动。因而在房地产交易中,转移的不是房屋和土地,而是房地产的有关权利。这些权利通过房地产权属证书的变更而得以实现。

由于房地产位置的固定性与不可移动性,决定了房地产的单一性和排他性,决定了房地产市场只存在地方性市场,而不存在全国性的市场;同时也决定了对房地产业的行政管理应当实行属地管理原则。

(二) 独一无二性

由于土地是不可移动的,房地产所处位置和环境也是不可能复制的,同时由于建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度等因素的不同,每宗房地产都具备各自不同的特点,因此,从这个意义上说,没有两宗完全相同的房地产。这个不一致性,容易导致买卖双方市场上脱节,彼此缺乏信息,因此,这就需要经纪人和估价人参与到这一市场中来。

(三) 寿命长久性

寿命长久性是指对于土地而言,其具有不可毁灭性,建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但一经建成,寿命通常也可以达到几十年甚至数百年。正是因为土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消灭的;所以从理论上讲,在资本的参与下,土地权益可以无限期地交易下去,土地之上的建筑物一般也不会轻易损坏,其寿命较其他商品要长得多。因此,房地产商品会经常重复地在市场进行交易,其经济寿命具有延续性,这与一般商品只能以新的供给来维持市场运转有着很大的区别。

(四) 数量有限性

数量有限性是指土地作为大自然的产物是不能被人工生产出来的,这使得建筑在其上的建筑物和其他附着物的数量也是有限的。

在一切能为人类所利用的自然资源中,土地是最基本且最宝贵的资源,是世代相

传的、人类不能出让的生存条件和再生产条件。土地是自然产物,它的产生不以人们的意志为转移,因而它具有数量有限性、沃度差异性、位置空间性、利用可持续性和属性两重性的特点。土地的自然供给数量是固定的和无弹性的。劳动的投入可使具有弹性的土地经济供给得以增加,但由于报酬递减规律的制约,导致土地经济供给显得有限。因此,土地是一种稀缺资源,相对于其他资源而言,土地也是一种相对供不应求的短缺资源。

(五) 用途多样性

用途多样性是指就土地本身而言,其可以为多种不同的用途所使用,如用于林业、农业、居住和工业。正是由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益。且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多利益,所以能满足这一目的成为正确利用方式的依据。总而言之,地价是以该宗土地的最有效发挥效用为前提的。

(六) 相互影响性

相互影响性是指房地产的价值不仅与本身的状况有直接的关系,还取决于周围其他的房地产的状况,受临近房地产用途和开发利用的影响。因此,对房地产自身进行的投资(如改造、更新或添加设备),改进物业管理,通货膨胀,由需求增加而导致稀缺性增加(如人口或收入增加以及外部经济的相互影响),交通条件或周围环境改善等等,都会对房地产价格产生重要影响。

(七) 易受限制性

易受限制性是指由于房地产具有相互影响性,而导致世界上任何国家和地区都对房地产的使用和支配施加了一些限制。换句话说,它具有使用上的限制性,房地产使用上的限制性,即房地产是社会经济和文化活动的物质基础,也是构成城市的最主要物质内容。它必须根据城市发展的要求,服从城市发展的总体规划,对产品的用途、建筑标准、层楼、建筑密度、绿化和环保等方面加以严格限制。

(八) 价值高大性

价值高大性是指房地产不同于其他的一般商品,其单位价值高,同时总体价值量大。比如在北京即使一套几十平方米的商品房售价也要在十几万元以上。这样开发一个楼盘的投资就可想而知了。

(九) 难以变现性

难以变现性是指由于房地产的单位价值高、总体价值量大,加之不可移动性和独

一无二性,导致同一宗房地产的买卖不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者,进行讨价还价,所以在急需资金时,不易将其变成现金。

房地产的难以变现性,常是形势不景气时想求脱手的难题。因此投资房地产至少要掌握四项指标:经济增长率、货币供给率、银行存放款利率、通货膨胀率,这样才能考察出该宗房地产的真正投资价值。

(十) 保值增值性

保值增值性是指房地产的价值随着时间的推移,价值的总体趋势是趋于上升的,至少是不会出现下降的趋势。这主要是由于土地是不可再生的自然资源,而随着社会的发展、人口的不断增长、经济的发展,土地的需求量日益扩大,建筑成本也相应提高,房地产价格的总趋势在不断上涨,从而使房地产有着保值和增值的功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。

■ 例题辨析

☐ 单项选择题

1. 土地是指()。

- A. 地表
- B. 地表以上空间
- C. 地表及其上下一定范围内的空间
- D. 地表的上下空间

答案:C

辨析:由土地的定义我们知道,土地是由地表、地上一定范围内的空间和地下一定范围内的空间三部分组成的。因此答案C是正确的。

2. 土地的范围是()。

- A. 多维空间
- B. 平面的
- C. 三维立体的
- D. 不包括地下空间

答案:C

辨析:由土地的定义我们知道,土地是由地表、地上一定范围内的空间和地下一定范围内的空间三部分组成的,因此土地的范围应该是三维立体的。因此答案C是正确的。

3. 房地产市场是()。

- A. 全国性市场
- B. 全球性市场
- C. 跨地区市场
- D. 区域性市场

答案:D

辨析:由于土地具有不可移动性,其交易只能在当地区域实现,因此房地产市场是区域性市场。答案D是正确的。

4. 房地产的不可移动性是指房地产的()不可移动。

- A. 所有权
- B. 使用权
- C. 自然地理位置
- D. 社会经济地位

答案:C

辨析:不可移动性是指房地产的自然地理位置是不变的,尽管其社会经济地位有可能发生变化。因此答案C是正确的。

☐ 多项选择题

1. 属于地上定着物的有()。

- A. 种植在地上的树木
- B. 建造在地上的围墙
- C. 安装在地上的机器
- D. 临时搭建的戏台
- E. 埋设在地下的管线

答案:ABE

辨析:地上定着物是指是指固定在土地或建筑物上,与土地建筑物不能分离,或虽然可以分离,但分离会产生不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值和功能的物品。因此答案C和D是不正确的。

2. 房地产具有难以变现性是由于它具有()。

- A. 价值高大性
- B. 易受限制性
- C. 不可移动性
- D. 独一无二性
- E. 保值增值性

答案:ACD

辨析:难以变现性是指由于房地产的单位价值高、总体价值量大,加之不可移动性和独一无二性,导致同一宗房地产的买卖不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价,所以在急需资金时,不易将其变成现金。因此答案ACD是正确的。

■ 课后习题

☐ 单项选择题

1. 房地产可视为实物、()和区位三者的结合。

- A. 权利
- B. 权力
- C. 产权
- D. 权益

2. 房地产与一般有形资产相比,决定其价值高低的因素有()。

- A. 质量
- B. 功能
- C. 新旧程度
- D. 权益

3. 房地产与一般无形资产相比,决定其价值高低的不同因素有()。

- A. 实物
- B. 权益
- C. 供求
- D. 消费者偏好

4. 房地产与其他资产相比,决定其价值高低的不同因素是()。

- A. 实物
- B. 权益
- C. 区位
- D. 供求

☐ 多项选择题

1. 房地产是指()。

- A. 土地 B. 房屋 C. 构筑物 D. 建筑物
E. 其他地上定着物

2. 建筑物包括()。

- A. 土地 B. 房屋 C. 地上附属物 D. 构筑物
E. 地上定着物

3. 属于房地产的范畴有()。

- A. 空地 B. 在建工程 C. 土地与其上的建筑物
D. 建筑材料 E. 有建筑物的土地

4. 政府对房地产的限制主要有()。

- A. 警察权 B. 充公权 C. 征用权 D. 计划权
E. 征税权

■ 课后习题答案

题目编号	1	2	3	4
单项选择题	D	D	A	C
多项选择题	ADE	BD	ABCE	ABCE

第二节 房地产的类型及房地产业

■ 重点、难点

重点:

1. 房地产类型的各种划分标准
2. 房地产业的概念
3. 房地产业与建筑业的关系
4. 房地产业的行业细分

难点:

1. 房地产类型的各种划分标准
2. 房地产业的行业细分