

全国经济专业技术资格考试用书

Quanguo Jíngjì Zhuānyè Jìshù Zìgē Kǎoshì Yòngshū



2008年版

房地产经济 专业知识与实务

(初级)

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

(初 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 季 远

副主编:薛继强

(号 2 里意育区研研市京北 100101) 址建出事人国中: 编出

富研半范国全: 薛继强

门编中季五印版: 薛继强

本开: 820 × 1108mm 1/32

印张: 11.5

字数: 285 千字

版次: 2008 年 2 月第 1 版

印次: 2008 年 2 月第 1 次印刷

定价: 45.00 元

式式印联社社联会事人学学小中社中: 部中研研 (010) 64401073

址网省公息信书零行总并本: <http://www.cpa.com.cn>

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:初级/《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 978-7-80189-724-4

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 036014 号

(参 考)

参 考 书 目

参 考 书 目 参 考 书 目 参 考 书 目

参 考 书 目 参 考 书 目 参 考 书 目

参 考 书 目 参 考 书 目

责任编辑:曲英丽

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:850×1168mm 1/32

印张:11.5

字数:282.2千字

版次:2008年5月第1版

印次:2008年5月第1次印刷

定价:42.00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

为帮助广大报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 房地产概论	(7)
第一节 房地产	(7)
第二节 房地产权利	(22)
第三节 房地产市场	(25)
第四节 房地产业	(40)
第二章 我国房地产基本制度	(49)
第一节 房地产所有制	(49)
第二节 城镇国有土地使用制度	(53)
第三节 城镇住房制度	(61)
第四节 集体土地征收制度	(68)
第五节 国有土地上房屋征收制度	(80)
第三章 房地产登记	(103)
第一节 房地产产权概述	(103)
第二节 房地产登记制度	(106)
第三节 土地登记	(111)
第四节 房屋登记	(120)
第五节 房地产图	(129)
第四章 房地产开发	(139)
第一节 房地产开发概述	(139)
第二节 房地产开发企业	(149)
第三节 房地产市场调研	(155)

第四节	工程勘察与规划设计	(162)
第五节	工程建设管理	(179)
第六节	房地产开发资金来源	(187)
第五章	房地产经纪	(207)
第一节	房地产经纪概述	(207)
第二节	房地产经纪人员	(210)
第三节	房地产经纪机构	(216)
第四节	房地产交易	(220)
第五节	房地产经纪行业自律管理	(241)
第六章	房地产估价	(252)
第一节	房地产估价概述	(252)
第二节	房地产价格和价值	(267)
第三节	房地产估价原则	(291)
第四节	房地产估价程序	(295)
第五节	房地产估价主要方法	(301)
第七章	物业管理	(311)
第一节	物业管理概述	(311)
第二节	物业管理的基本内容	(317)
第三节	物业管理的主要环节	(322)
第四节	物业管理的基本制度	(335)

考试大纲

第一章 房地产概论

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产、房地产权利、房地产市场和房地产业的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产

熟悉房地产的含义,了解房地产的重要性,掌握房地产的特性,熟悉房地产的分类。

(二) 房地产权利

掌握所有权和土地使用权,熟悉地役权、抵押权和租赁权,了解房地产权利的分类。

(三) 房地产市场

熟悉房地产市场的含义、特点和参与者,掌握房地产市场的分类,熟悉房地产市场竞争,了解房地产市场波动。

(四) 房地产业

掌握房地产业的概念、性质、地位和作用,熟悉房地产开发经营、物业管理业、房地产咨询业、房地产估价业、房地产经纪业,了解房地产业发展壮大的房地产制度改革背景、房地产业与建筑业的关系。

第二章 我国房地产基本制度

考试目的

通过本章的考试,检验考生对我国房地产所有制、城镇国有土地使用制度、城镇住房制度、集体土地征收制度、国有土地上房屋征收制度的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产所有制

掌握房地产所有权的概念和权能,了解房地产所有权的特性和类型,掌握我国房地产所有制。

(二) 城镇国有土地使用制度

了解旧的城镇国有土地使用制度及其弊病,熟悉城镇国有土地使用制度改革过程,熟悉土地使用权及其特征,掌握建设用地使用权出让、划拨和转让,熟悉土地使用权出租。

(三) 城镇住房制度

了解旧的城镇住房制度及其弊病,熟悉城镇住房制度改革过程,掌握城镇住房的社会化和商品化。

(四) 集体土地征收制度

掌握集体土地征收的概念和原则,熟悉集体土地征收的政策规定,熟悉集体土地征收的程序,了解集体土地征收的审批,掌握集体土地征收的补偿。

(五) 国有土地上房屋征收制度

了解房屋征收的概念,掌握房屋征收的法律制度,熟悉房屋征收的管理体制,了解房屋征收的程序,掌握房屋征收的补偿和安置,熟悉房屋征收估价,熟悉对城市房屋拆迁单位的管理。

第三章 房地产登记

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产产权、房地产登记制度、土地登记、房屋登记以及房地产图的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产产权概述

了解房地产产权的含义,掌握房地产产权关系的内容,熟悉房地产产权关系的发生和灭失。

(二) 房地产登记制度

熟悉不动产统一登记制度,掌握我国房地产登记制度的特点。

(三) 土地登记

熟悉土地登记的概念和程序,掌握土地登记申请人、不予登记的情形、土地登记簿和土地权利证书,掌握土地总登记、初始登记、变更登记和其他登记的概念和内容,了解注销登记的概念和内容。

(四) 房屋登记

熟悉房屋登记的概念和程序,掌握房屋登记申请人、不予登记的情形、房屋登记受理时限、房屋登记簿和房屋权利证书,掌握所有权登记、预告登记和其他登记的概念和内容,熟悉抵押权登记的概念和内容,了解地役权登记的概念和内容。

(五) 房地产图

掌握地籍图和房产图的内容和用途。

第四章 房地产开发

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产开发、房地产开发企业、房地产市场调研、工程勘察与规划设计、工程建设管理、房地产开发资金来源的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产开发概述

熟悉房地产开发的含义,掌握房地产开发的特点和类型,熟悉房地产开发的阶段和内容。

(二) 房地产开发企业

熟悉房地产开发企业的类型,了解房地产开发企业的设立,熟悉房地产开发企业的资质等级和房地产开发企业制度。

(三) 房地产市场调研

了解房地产市场调研的含义,熟悉房地产市场调研的特点,熟悉房地产市场调研的目的,掌握房地产市场调研的程序。

(四) 工程勘察与规划设计

了解工程勘察、工程设计的含义和内容,熟悉居住区规划设计,掌握规划设计主要控制性指标,熟悉规划设计管理。

(五) 工程建设管理

了解工程建设管理的含义和程序,熟悉工程招标投标,掌握工程建设进度、成本和质量的管理,掌握工程建设监理。

(六) 房地产开发资金来源

掌握房地产开发资金的分类,了解房地产开发资金的特征,熟悉房地产开发资金的来源与筹措。

第五章 房地产经纪

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产经纪、房地产经纪人员和机构、房地产交易、房地产经纪行业自律管理的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产经纪概述

掌握房地产经纪的概念,了解房地产经纪的必要性,熟悉房地

产经纪的积极作用,掌握房地产经纪业务类型。

(二)房地产经纪人员

掌握房地产经纪人员职业资格的种类,熟悉房地产经纪人员职业资格考试,了解房地产经纪人员职业资格注册。

(三)房地产经纪机构

熟悉房地产经纪机构的类型,掌握房地产经纪机构的经营模式。

(四)房地产交易

熟悉房地产交易的概念和特点,了解房地产交易的社会经济特性,掌握房地产转让及其流程、房屋租赁及其流程,熟悉房地产抵押及其流程,了解房地产交易合同管理。

(五)房地产经纪行业自律管理

了解房地产经纪行业组织,熟悉房地产经纪执业规则的内容。

第六章 房地产估价

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产估价、房地产价格与价值、房地产估价原则、房地产估价程序、房地产估价主要方法的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一)房地产估价概述

熟悉房地产估价的含义,熟悉房地产估价的要素,了解房地产估价的必要性,熟悉房地产估价的本质,了解房地产估价的现实需要,了解我国房地产估价行业发展状况。

(二)房地产价格和价值

了解房地产价格的含义和形成条件,熟悉房地产价格的特征,熟悉房地产价格的构成,掌握房地产价格和价值的主要种类,熟悉房地产价格的主要影响因素。

(三) 房地产估价原则

了解房地产估价原则的含义,熟悉房地产估价原则的作用,熟悉房地产估价原则的种类。

(四) 房地产估价程序

了解房地产估价程序的含义,了解房地产估价程序的作用,熟悉房地产估价程序的主要内容。

(五) 房地产估价主要方法

掌握市场法,熟悉成本法,熟悉收益法,熟悉假设开发法。

第七章 物业管理

考试目的

通过本章的考试,检验考生对物业管理及其基本内容、主要环节、基本制度的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 物业管理概述

熟悉物业的概念,掌握物业管理的概念,熟悉物业管理的基本特点,了解物业管理与社区管理的关系,熟悉物业管理的产生和发展。

(二) 物业管理的基本内容

熟悉公共服务的概念,掌握公共服务的内容,熟悉专项服务的概念和内容,了解特约服务的特点和主要内容。

(三) 物业管理的主要环节

熟悉早期介入的概念和作用,了解早期介入的内容,熟悉前期物业管理,掌握物业管理服务阶段的概念和内容。

(四) 物业管理的基本制度

掌握业主大会制度、管理规约制度和物业管理招标投标制度,熟悉物业承接查验制度,了解物业服务企业资质管理和物业管理人員职业资格制度,熟悉住房专项维修资金制度。

第一章 房地产概论

第一节 房地产

一、房地产的含义

(一) 房地产的概念

房地产通俗地说是指房屋和土地,或者房产和地产。严谨意义上的房地产,是指土地以及建筑物等土地定着物,是实物、权益和区位三者的结合体。房地产通常也称为不动产。在法律上,通常把财产或者物,分为不动产和动产两大类。2007年8月30日公布的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第二条规定:“本法所称物,包括不动产和动产。”一种财产是属于动产还是属于不动产,通常是根据其实物是否可以自由移动来判别的。一般地说,凡是自行能够移动或者用外力能够移动,而且其性质和价值不会改变的财产,像牲畜、家禽和汽车、家具、器物之类,属于动产;反之,不能移动的财产,像土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分(如树木、水暖设备等),属于不动产。我国目前法律上对不动产有明确定义的是《中华人民共和国担保法》。该法第九十二条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”

理解上述房地产的概念,一方面还要弄清什么是土地、建筑物和其他土地定着物,另一方面还要弄清什么是实物、权益和区位。

(二) 土地、建筑物和其他土地定着物的概念

1. 土地的概念。土地是指地球的陆地表面及其上下一定范

围内的空间。可见,土地不是平面的,而是一个三维立体空间。一宗土地的范围可分为以下3层:(1)地球表面,简称地表;(2)地球表面以上一定范围内的空间,简称地上空间;(3)地球表面以下一定范围内的空间,简称地下空间。一宗土地的地表范围,是指该宗土地在地表上的“边界”所围合的面积。土地在实物上为连绵无垠之物,本来无范围可言,但在实际生活中用人为方法在地表上“划野分疆”,使土地有了一块一块或一宗一宗,也使土地有了界址、四至、面积和形状。从理论上讲,一宗土地的地上空间是指从该宗土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间,地下空间是指从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但在现实的法律规定中,土地的上下范围并不是“上穷天空,下尽地心”,而是“除法律有限制外,于其行使有利益的范围内”,“如他人的干涉无碍其所有权之行使,不得予以排除”。例如,现代立法都规定,飞行器飞越土地所有权人的土地上空不构成非法侵入。此外,地下资源、埋藏物等可以出售、出租或者以法律规定等方式而属于地表所有权人以外的其他人。

2. 建筑物的概念。建筑物是一种土地定着物,有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋,也包括构筑物。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,起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用,供人们在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物,一般是由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、电梯、空调、通信、防灾等设备)等组成的空间场所。构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物,如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

3. 其他土地定着物的概念。其他土地定着物是建筑物以外的土地定着物,也称为其他土地附着物、附属物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而构成土地或建筑物的一部分,应随着土地

或建筑物的转移而一同转移的物。其他土地定着物与土地、建筑物在物理上不可分离,或者虽然可以在物理上分离,但是这种分离是不经济的,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值受到明显损害。例如,为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,埋设在地下的管线、设施,建造在地上的围墙、假山、水池,种植在地上的树木、花草等。仅仅是放进土地或者建筑物中,置于土地或者建筑物的表面,或者与土地、建筑物毗连者,例如摆放在房屋内的家具、电器,挂在墙上的画,在地上临时搭建的帐篷、戏台等,不属于其他土地定着物。在实际房地产交易等活动中,交易对象的范围如果不包含属于房地产范畴的其他土地定着物的,应逐一列举说明,未作说明的,应理解为在交易对象的范围内;如果包含房地产以外的财产的,也应逐一列举说明,未作说明的,应理解为不在交易对象的范围内。另外,在现实中,其他土地定着物往往被视为土地或建筑物的构成或附属部分,因此通常把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

（三）实物、权益、区位的概念

1. 房地产实物的概念。房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的外观、结构、设备、装饰装修等,土地的形状、地势、地质、平整程度等。
2. 房地产权益的概念。房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和收益。房地产权益以房地产权利为基础,包括:(1)房地产的各种权利,例如所有权、土地使用权、地役权、抵押权、租赁权等。(2)受到其他房地产权利限制的房地产权利。同一宗房地产上可以同时存在着多种房地产权利,例如设立了地役权、抵押权的房屋所有权或土地使用权。(3)受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利,例如城市规划对土地用途、容积率、建筑高度的限制,房地产被人民法院查封从而其处分受到限制。(4)房地产的额外利益