



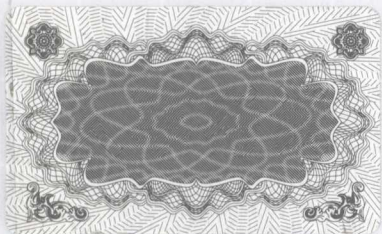
2009 年版

全国经济专业技术资格考试用书

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
(2009 年版)

房地产经济专业 知识与实务

(中 级)

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/柴强主编. —北京:中国人事出版社,2009.5

全国经济专业技术资格考试用书:2009年

ISBN 978-7-80189-831-9

I. 房…

II. 柴…

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(2009)第051491号

2009年版全国经济专业技术资格考试用书防伪标识别方法:

1. 将书平端于眼前,旋转45°,逆光观看,可清晰看到隐藏在图案中的文字“人事考试”。

2. 用手触摸,有细腻而明显的凹凸手感。

出版发行:中国人事出版社

地 址:北京市朝阳区育慧里5号,100101

网 址:www.renshipublish.com

经 销:全国新华书店

印 刷:河北零五印刷厂

版 次:2009年5月第一版

印 次:2009年5月第一次印刷

开 本:787×1092毫米 1/16

印 张:21.5

字 数:536千字

定 价:45.00元

人力资源社会保障部人事考试中心举报电话:(010)64401072

中国人事出版社举报电话:(010)84643937

如有印装差错,请与本社联系:(010)84642504

前 言

为做好全国经济专业技术资格考试工作,更好地评价经济专业技术人员的能力和水平,促进经济专业技术人员不断提高业务知识和能力,更好地为经济建设服务,充分体现党的“十七大”和十一届全国人大以来社会经济的发展 and 方针、政策及法律法规的变化,根据原人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》(人职发〔1993〕1号),在认真听取相关单位与应试人员意见的基础上,我们组织专家对全国经济专业技术资格考试大纲进行了重新编写。新版大纲的一个显著变化是,在“考试目的”中说明对知识和能力的要求,对“考试内容”取消了掌握、熟悉、了解的区分。

为更好地为广大应试人员服务,帮助广大应试人员正确理解新版考试大纲的精神,掌握考试的基本内容和要求,我们组织专家根据新版大纲重新编写了经济专业技术资格考试用书,供广大应试人员和有关人员复习参考。

书中疏漏及不足之处,恳请指正。

人力资源和社会保障部

人事考试中心

二〇〇九年四月

考 试 说 明

为帮助广大应试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,获得相应级别的经济专业技术资格,表明其具备担任相应级别的经济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、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〕 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,试卷总题量为 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〕 全国经济专业技术资格考试在一天内进行,上午进行专业知识与实务科目考试,下午进行经济基础知识科目考试,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	(10)
第一节 区位理论	(10)
第二节 供求理论	(20)
第三节 地租地价理论	(25)
第四节 城市化理论	(27)
第二章 房地产征收征用	(35)
第一节 房地产征收征用概述	(35)
第二节 房地产征收的前提条件	(37)
第三节 房地产征收的权限和程序	(38)
第四节 房地产征收的补偿和安置	(42)
第三章 建设用地使用制度	(51)
第一节 建设用地概述	(51)
第二节 国有建设用地使用权划拨和有偿使用	(53)
第三节 国有建设用地使用权转让	(62)
第四节 国有建设用地使用权出租	(64)
第五节 国有建设用地使用权抵押	(66)
第六节 国有建设用地使用权收回和终止	(69)
第七节 闲置国有建设用地的处置	(70)
第八节 集体建设用地使用制度	(71)
第四章 房地产市场调研	(78)
第一节 房地产市场调研概述	(78)
第二节 房地产市场调研的内容	(80)
第三节 房地产市场调研资料的搜集	(82)
第四节 房地产市场调研的类型和方法	(86)
第五节 房地产市场分析和预测	(90)
第五章 房地产投资项目经济评价	(101)
第一节 房地产投资概述	(101)
第二节 资金的时间价值及等值计算	(105)
第三节 房地产投资项目的现金流量	(115)
第四节 房地产投资项目的财务报表	(119)

第五节	房地产投资项目经济评价指标和方法	(130)
第六章	房地产投资项目不确定性分析	(141)
第一节	房地产投资项目不确定性分析概述	(141)
第二节	房地产投资项目盈亏平衡分析	(142)
第三节	房地产投资项目敏感性分析	(147)
第四节	房地产投资项目风险分析	(152)
第七章	房地产投资项目方案比选	(170)
第一节	房地产投资项目方案比选概述	(170)
第二节	计算期相同的互斥方案比选	(171)
第三节	计算期不同的互斥方案比选	(178)
第四节	房地产投资项目可行性研究报告	(183)
第八章	房地产开发项目管理	(193)
第一节	房地产开发项目管理概述	(193)
第二节	房地产开发项目招投标	(197)
第三节	房地产开发项目进度管理	(201)
第四节	房地产开发项目投资管理	(202)
第五节	房地产开发项目质量管理	(204)
第六节	房地产开发项目合同管理	(208)
第九章	房地产市场营销	(214)
第一节	房地产市场营销概述	(214)
第二节	房地产渠道策略	(217)
第三节	房地产价格策略	(221)
第四节	房地产促销策略	(227)
第五节	房地产市场营销方案	(237)
第十章	房地产估价	(241)
第一节	房地产估价的市场法	(241)
第二节	房地产估价的成本法	(247)
第三节	房地产估价的收益法	(254)
第四节	房地产估价的假设开发法	(260)
第五节	房地产估价报告	(265)
第十一章	物业管理	(270)
第一节	业主和业主大会	(270)
第二节	管理规约	(274)
第三节	物业服务企业	(277)
第四节	物业管理招投标	(280)
第五节	物业服务合同	(285)
第六节	物业服务收费	(288)
第七节	住宅专项维修资金	(290)

第十二章 房地产金融 (297)

 第一节 房地产金融概述 (297)

 第二节 房地产抵押贷款 (299)

 第三节 房地产证券化 (310)

 第四节 房地产信托 (314)

 第五节 房地产保险 (316)

第十三章 房地产税收 (323)

 第一节 房地产税收概述 (323)

 第二节 耕地占用税 (324)

 第三节 城镇土地使用税 (325)

 第四节 房产税 (326)

 第五节 契税 (327)

 第六节 土地增值税 (328)

 第七节 相关税收 (330)

考试大纲

第一章 房地产经济基本理论

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员是否掌握区位理论、供求理论、地租地价理论和城市化理论等知识,提高应考人员把握房地产经济基本规律的能力。

考试内容

(一) 区位理论

区位的含义、特征和种类;房地产区位的含义,区位对房地产的重要性;区位理论的概念和主要的区位理论。

农业区位理论、工业区位理论和中心地理论中的基本概念,基本前提和主要内容。

同心圆理论、扇形理论、多核心理论和中心商务区土地利用模式的主要内容及其在房地产开发经营上的意义。

(二) 供求理论

房地产需求和房地产市场需求的概念,需求与需要的异同,决定房地产需求量的因素及其对房地产需求量的影响,房地产需求曲线的特点及其发生位移的情形。

房地产供给和房地产市场供给的概念,决定房地产供给量的因素及其对房地产供给量的影响,房地产供给曲线的特点及其发生位移的情形。

房地产均衡价格的概念及其形成原理,房地产供求与价格关系的特殊性。

(三) 地租地价理论

地租的概念,地租的本质;地价的概念,我国地价的内涵。

劳役地租、实物地租和货币地租等地租形式。

级差地租、绝对地租和垄断地租的概念。

地价的本质,地租与地价之间的数量关系。

(四) 城市化理论

城市的概念,城市与乡村的区别,城市的分类,城市的产生,城市发展演变的阶段。

城市化的概念及其表现,城市化进程的阶段划分,城市化的度量,城市化引起的变化,城市化与社会经济发展,逆城市化现象及其出现的原因。

郊区化的概念,发达国家的郊区化现象,我国的郊区化现象。

第二章 房地产征收征用

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员是否掌握房地产征收征用的前提条件、权限、程序、补偿和安置等知识,提高应考人员做好房地产征收征用相关工作的能力。

考试内容

(一) 房地产征收征用概述

房地产征收的概念,集体所有的土地征收的含义,单位、个人的房屋及其他不动产征收的含义,房地产征收的限制条件。

征用的概念,征用的限制条件,征用的特征。

征收与征用的异同。

(二) 房地产征收的前提条件

公共利益的界定,公共利益的特点,商业利益与公共利益的关系。

(三) 房地产征收的权限和程序

集体土地征收的程序,集体土地征收的审批。

城市房屋拆迁的管理体制,城市房屋拆迁的程序。

(四) 房地产征收的补偿和安置

征地补偿费用的含义和构成,征地补偿的步骤,征地补偿的标准,被征地农民的安置。

房屋拆迁补偿的对象,房屋拆迁补偿的方式,特殊情况的房屋拆迁补偿,货币补偿的补偿费用和标准,房屋产权调换,拆迁补偿费用确定的程序。

第三章 建设用地使用制度

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握国有建设用地使用权划拨、出让、转让、出租、抵押、收回和终止、闲置国有建设用地的处理以及集体建设用地使用制度等知识,提高报考人员把握国有建设用地和集体建设用地使用制度的能力。

考试内容

(一) 建设用地概述

建设用地的概念和分类,建设用地的取得方式。

建设用地管理的概念、对象、原则和主要内容。

(二) 国有建设用地使用权划拨和有偿使用

建设用地使用权划拨的范围和程序,划拨建设用地使用权的管理。

建设用地使用权出让的方式和特征,建设用地使用权出让金,招标、拍卖、挂牌、协议出让方式及程序,协议出让与招标拍卖挂牌出让的区别。建设用地使用权出让合同的概念、特征和内容,合同双方的权利和义务,合同的变更和解除。

国有建设用地租赁的范围、方式、期限和合同,承租土地使用权的权能,承租土地使用权的收回。

建设用地使用权作价出资(入股)或授权经营的适用范围、报批程序。

(三) 国有建设用地使用权转让

建设用地使用权转让的条件和限制,建设用地使用权转让的方式和程序。

(四) 国有建设用地使用权出租

建设用地使用权出租的条件和程序,建设用地使用权租赁合同的主要内容,建设用地使用权出租与出让、转让、抵押的区别。

(五) 国有建设用地使用权抵押

建设用地使用权抵押权的设定,建设用地使用权抵押的程序和登记制度,建设用地使用权的占用、管理和处分,建设用地抵押权的灭失,最高额抵押权。

(六) 国有建设用地使用权收回和终止

建设用地使用权收回和终止的各种情形及法律后果。

(七) 闲置国有建设用地的处置

闲置土地的认定、处置方式,征收土地闲置费和无偿收回土地使用权等规定。

(八) 集体建设用地使用制度

集体建设用地的概念、使用范围及原则,集体建设用地使用权的取得、收回、流转和抵押,农村宅基地及其管理。

第四章 房地产市场调研

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产市场调研的程序、内容和方法,房地产市场分析和预测的方法,并能够对房地产市场进行分析和预测,写作房地产市场调研报告。

考试内容

(一) 房地产市场调研概述

房地产市场调研的概念、原则、特点、作用和程序。

房地产市场调研目标的确定,调研计划的制定,调查问卷的设计,抽样方案的确定,调研资料的整理分析,调研报告的撰写。

(二) 房地产市场调研的内容

政治法律环境、经济环境、社会文化环境、区域环境等房地产市场环境调研的内容。

房地产消费者、消费动机、消费行为等房地产市场需求调研的内容。

房地产市场行情、市场反响、市场竞争者等房地产市场供给调研的内容。

(三) 房地产市场调研资料的搜集

房地产市场调研资料搜集的途径和内容。

(四) 房地产市场调研的类型和方法

探测性调研、描述性调研、因果性调研、预测性调研等房地产市场调研类型。

小组访谈法、深度访谈法、投射法、询问法、观察法、试验法等房地产市场调研方法。

(五) 房地产市场分析和预测

房地产市场分析的概念、作用和内容。

房地产市场预测的种类和方法。

房地产市场调研报告的写作要求、基本结构。

第五章 房地产投资项目经济评价

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产投资、资金的时间价值以及房地产投资项目的现金流量、财务报表、经济评价指标和方法等知识,并能够对房地产投资项目进行经济评价。

考试内容

(一) 房地产投资概述

投资的概念和实质,直接投资和间接投资的概念及其区别和联系。

房地产投资的含义和形式;房地产直接投资和间接投资的概念,房地产开发投资与房地产置业投资的区别,出售型房地产开发投资与经营型房地产开发投资的区别;房地产投资的特点;房地产投资的主体构成和资金构成。

（二）资金的时间价值及等值计算

资金的时间价值的含义,资金具有时间价值的原因。

现金流量及现金流入、现金流出、净现金流量的含义;现金流量图上的要素,现金流量图的阅读和绘制。

利息和利率的概念,利息和利率的计算;单利计息和复利计息的区别;周期利率、名义利率和实际利率的含义及有关计算。

资金等效值的概念和作用,资金等效值的计算及有关系数。

（三）房地产投资项目的现金流量

出售型房地产开发项目、经营型房地产开发项目、房地产置业投资项目的现金流入和现金流出的构成。

（四）房地产投资项目的财务报表

现金流量表的类型、形式、内容、作用和编制注意问题,资金来源与运用表、损益表、资产负债表的形式、内容、作用和编制注意问题,项目总投资估算表、借款还本付息计划表的形式、内容和作用。

（五）房地产投资项目经济评价指标和方法

房地产投资项目财务评价的概念、主要目标;房地产投资项目经济评价指标体系。

财务净现值、财务内部收益率、动态投资回收期等动态盈利性指标的概念、计算、评价准则和优缺点;基准收益率的概念及其确定。

成本利润率、投资利润率、资本金利润率、资本金净利润率、静态投资回收期等静态盈利性指标的概念、计算和评价准则。

借款偿还期、利息备付率、偿债备付率、资产负债率、流动比率和速动比率等清偿性指标的概念、计算和评价准则。

第六章 房地产投资项目不确定性分析

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产投资项目不确定性和不确定性分析等专业知识,并能够对房地产投资项目进行盈亏平衡分析、敏感性分析和风险分析。

考试内容

（一）房地产投资项目不确定性分析概述

不确定性和不确定性分析的概念,不确定性分析的主要内容,不确定性分析的意义,房地产投资项目的主要不确定性因素。

（二）房地产投资项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析的概念及基本原理;固定成本和变动成本的概念,固定成本与变动成本分解的方法;线性盈亏平衡分析方法,盈亏平衡点的计算,盈亏平衡的评价原则。

（三）房地产投资项目敏感性分析

敏感性分析的含义和作用,敏感性分析的方法,单因素敏感性分析方法,多因素敏感性分析方法。

（四）房地产投资项目风险分析

房地产投资风险的含义和特征,房地产投资项目风险分析的含义和内容。

房地产投资风险识别的概念、目的、特点;房地产投资风险的类型,系统风险和非系统风险

的内容;房地产投资风险识别的主要方法。

房地产投资风险估计和评价的主要内容和方法。

房地产投资风险应对的原则、方法和防范策略。

第七章 房地产投资项目方案比选

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产投资项目方案比选的方法,并能够进行房地产投资项目方案比选。

考试内容

(一)房地产投资项目方案比选概述

独立方案、互斥方案、混合方案、互补方案、现金流量相关方案、组合—互斥方案六种房地产投资项目方案类型的含义和特点。

房地产投资项目方案比选的含义和作用。

(二)计算期相同的互斥方案比选

净现值比较法、净现值率比较法、差额投资内部收益率法、差额净现值法、差额投资回收期法的概念、计算及进行计算期相同的互斥方案比选。

(三)计算期不同的互斥方案比选

年值法、现值法的概念、计算及进行计算期不同的互斥方案比选。

(四)房地产投资项目可行性研究报告

房地产投资项目可行性研究的含义、作用、主要依据和工作步骤,房地产投资项目可行性研究报告的结构,房地产投资项目可行性研究报告的编制。

第八章 房地产开发项目管理

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产开发项目管理基本知识、房地产开发项目招标投标以及进度、投资、质量和合同管理,提高报考人员参与和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

房地产开发项目的概念和特征,房地产开发项目全寿命周期的阶段划分,房地产开发项目的工程系统和目标系统的构成。

房地产开发项目管理的含义和内容,房地产开发项目管理过程。

房地产开发项目管理组织的含义,管理组织系统的构成,管理组织结构形式,不同管理组织结构形式的特点。

(二)房地产开发项目招标投标

房地产开发项目招标投标的含义;房地产开发项目工程招标的主要方式及各方式的优缺点。

房地产开发项目工程招标和投标的程序及各步骤中的主要内容。

(三)房地产开发项目进度管理

工期计划的作用和主要工作内容,总工期计划的确定,工期计划的过程;进度的含义,项目进度控制的范围,项目进度控制的实施。

(四) 房地产开发项目投资管理

房地产开发项目投资管理的概念和组成,房地产开发项目建设投资的含义和费用构成,房地产开发项目投资规划的概念和工作内容,房地产开发项目投资控制的概念和工作内容。

(五) 房地产开发项目质量管理

房地产开发项目质量的内涵和构成,房地产开发项目全面质量管理的基本观点和程序,房地产开发项目质量计划、质量控制和质量验收的主要内容。

(六) 房地产开发项目合同管理

房地产开发项目合同的概念和内容,房地产开发项目合同体系的内容,房地产开发项目合同管理的过程及在合同管理中需要注意的关键问题,房地产开发项目合同争议解决的方式。

第九章 房地产市场营销

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产开发经营观念、市场营销有关理论和方法以及房地产渠道策略、价格策略和促销策略等相关知识,并能够编制房地产市场营销方案。

考试内容

(一) 房地产市场营销概述

房地产市场营销的含义和特点;生产观念、产品观念、推销观念、市场营销观念、社会营销观念等房地产开发经营观念的基本内容及之间的区别;现代房地产市场营销的内容。

房地产市场营销流程;房地产市场营销组合的概念,战术性的 4Ps、6Ps、战略性的 4Ps、11Ps 的内容。

(二) 房地产渠道策略

直接渠道、间接渠道和网络渠道等房地产销售渠道的优缺点。

房地产销售渠道选择的原则和影响因素。

商品房销售代理及其工作流程。

(三) 房地产价格策略

房地产价格策略的含义和内容,房地产定价目标的含义和种类,房地产定价原则,房地产定价的基本方法,房地产定价的基本程序,房地产定价策略,房地产价格调整方法。

(四) 房地产促销策略

房地产促销的含义和方式。

房地产广告的含义和特点,房地产广告目标和预算,房地产广告基调的确定,房地产广告媒体及其选择,房地产广告效果评价,房地产广告管理。

人员促销的概念和特点,人员促销管理,人员促销的程序。

活动推广的概念、时机和常见类型。

营业推广的含义和方法,营业推广效果的评价方法。

公共关系推广的含义、原则和作用,房地产公共关系促销活动的形式。

(五) 房地产市场营销方案

房地产市场营销方案制定的步骤,房地产项目营销方案的框架。

第十章 房地产估价

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产估价的**市场法、成本法、收益法和假设开发法**等知识,并能够运用这些方法测算房地产价值,读懂房地产估价报告。

考试内容

(一) 房地产估价的市场法

市场法的概念、理论依据、适用的估价对象、操作步骤。

交易实例的搜集,可比实例的选取,价格可比基础的建立,交易情况修正,交易日期调整,房地产状况调整,比准价格的求取。

(二) 房地产估价的成本法

成本法的概念、理论依据、适用的估价对象、操作步骤。

成本法的基本公式,重新购建价格的求取,建筑物折旧的求取。

(三) 房地产估价的收益法

收益法的概念、理论依据、适用的估价对象、操作步骤。

收益法的计算公式,净收益的求取,报酬率的求取。

(四) 房地产估价的假设开发法

假设开发法的概念、理论依据、适用的估价对象、操作步骤。

假设开发法的基本公式,现金流量折现法和传统方法的含义及之间的异同。

假设开发法计算中开发经营期、开发完成后的房地产价值、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润、取得待开发房地产的税费、折现率等的求取。

(五) 房地产估价报告

房地产估价报告的含义、质量和形式,房地产估价报告的组成。

第十一章 物业管理

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握**业主、业主大会、管理规约、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**等专业知识,提高报考人员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

业主的概念、权利和义务。

业主大会的含义、筹备和成立;由业主共同决定的事项,业主大会活动规则。

业主委员会的性质和职责,业主委员会的备案,业主委员会委员的资格,业主委员会会议,业主委员会与物业服务企业、居委会的关系。

(二) 管理规约

管理规约的概念、主要内容、法律效力。

临时管理规约的概念、制定,相关主体的法律义务,临时管理规约的主要内容。

(三) 物业服务企业

物业服务企业的概念、特征、种类和设立,物业服务企业的资质管理和机构设置。

(四) 物业管理招投标

物业管理招投标的内涵、特点、原则和方式,物业管理招标的条件和程序,物业管理投标的条件和程序,物业管理招投标适用的法律法规。

(五) 物业服务合同

物业服务合同的含义、主要内容、特征和种类。

(六) 物业服务收费

物业服务费的收费原则,物业服务费的定价形式和计费方式,物业服务费的构成,物业服务费用的缴纳和督促。

(七) 住宅专项维修资金

住宅专项维修资金的交存、使用和监督管理。

第十二章 房地产金融

考试目的

通过本章内容的测查,了解报考人员是否掌握房地产金融的基本内涵、基本业务以及房地产抵押贷款、房地产证券化、房地产信托和房地产保险等专业知识,并能够运用这些知识和方法从事房地产金融有关活动。

考试内容

(一) 房地产金融概述

房地产金融的内涵,房地产金融的特点,房地产金融的业务种类。

(二) 房地产抵押贷款

房地产抵押贷款的含义,房地产抵押贷款的分类,担保法中关于禁止抵押的规定,物权法中关于禁止抵押的规定,抵押率的含义。

房地产抵押贷款的参与者,贷款机构在房地产抵押贷款中的角色,借款人在房地产抵押贷款中的角色,担保和保险机构在房地产抵押贷款中的作用,中介服务机构在房地产抵押贷款中的作用。

固定利率抵押贷款的含义,等额还款抵押贷款的含义,等额还款抵押贷款的计算公式,等额还款抵押贷款中贷款余额的计算,等额还款抵押贷款中每月还款的构成。等本金还款抵押贷款的含义,等本金还款抵押贷款的计算公式,等本金还款抵押贷款中贷款余额的计算,等本金还款抵押贷款中每月还款的构成。

可变利率抵押贷款的含义,可变利率抵押贷款的作用,可变利率抵押贷款中月还款额的计算思路,可变利率抵押贷款中贷款余额的计算思路。

住房公积金贷款的含义,住房公积金贷款的程序,个人住房组合贷款的计算思路。

房地产抵押贷款的主要风险因素,房地产抵押贷款风险的内涵。

(三) 房地产证券化

债券的含义和主要特征,公司债券的类型,土地债券的含义,股票的含义,房地产股票的作用,房地产股票融资的优点和缺点。

房地产证券化的内涵,房地产证券化的参与主体,房地产证券化的作用。

住房抵押贷款证券化的内涵,住房抵押贷款证券化的参与主体,住房抵押贷款证券化的运作过程。

(四) 房地产信托

房地产信托的内涵,房地产信托的特点,房地产信托机构的特点,房地产信托资金的筹措方式,房地产信托业务内容。

(五) 房地产保险

房地产保险的含义,房地产财产损失的含义,房地产责任损失的含义,房地产人身损失的含义,房地产保险的作用。

房地产保险的种类,财产损失保险在房地产保险中的作用,信用保险在房地产保险中的作用,房地产责任保险在房地产保险中的作用,人寿保险和人身意外伤害保险在房地产保险中的作用。

房地产保险费率的内涵,房地产保险费率的制定原则,房地产保险费的确定。

房地产保险责任的内容,房地产保险的赔偿原则,房地产重复保险的损失赔偿计算。

房地产保险合同的主要内容,房地产保险合同的订立,房地产保险合同的变更,房地产保险合同的终止。

第十三章 房地产税收

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员是否掌握房地产税收的特征、职能、我国房地产税收体系以及各种房地产税,并能够运用这些知识和方法解决房地产税收有关问题。

考试内容

(一) 房地产税收概述

房地产税收的含义,房地产税收的特征,房地产税收的职能,我国房地产税收体系,税收对房地产市场的调控作用。

(二) 耕地占用税

耕地占用税的内涵,耕地占用税的基本特点,耕地占用税的纳税人,耕地占用税的计税依据,耕地占用税的税额标准和应纳税额计算。

(三) 城镇土地使用税

城镇土地使用税的内涵,城镇土地使用税的基本特点,城镇土地使用税的纳税人,城镇土地使用税的计税依据,城镇土地使用税的税额标准和应纳税额计算。

(四) 房产税

房产税的内涵,房产税的基本特点,房产税的纳税人,房产税的计税依据,房产税的税率和应纳税额计算,城市房产税的内涵,房产税的历史沿革。

(五) 契税

契税的内涵,契税的基本特点,契税的纳税人,契税的计税依据,契税的税率和应纳税额计算。

(六) 土地增值税

土地增值税的内涵,土地增值税的基本特点,土地增值税的纳税人,土地增值税的计税依据,土地增值税的税率和应纳税额计算。

(七) 相关税收

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,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、印花税的计税依据,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、印花税的税率,对个人住房转让所得征收个人所得税的有关规定。