

全国房地产估价师 执业资格考试

应试宝典

房地产 开发经营与管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试应试宝典

房地产开发经营与管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发经营与管理/执业资格考试命题分析小组
编. —北京: 化学工业出版社, 2007. 3
(全国房地产估价师执业资格考试应试宝典)
ISBN 978-7-122-00005-7

I. 房… II. 执… III. ①房地产-开发-中国-资格
考核-自学参考资料②房地产-经济管理-中国-资格考
核-自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 026820 号

责任编辑: 徐 娟
责任校对: 王素芹

装帧设计: 关 飞

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号
邮政编码 100011)

印 装: 北京云浩印刷有限责任公司
720mm×1000mm 1/32 印张 8 字数 224 千字
2007 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686)

售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 24.00 元

版权所有 违者必究

丛 书 序

应广大考生的强烈要求，我们组织国内享有盛誉的专家、教授组成了《全国房地产估价师执业资格考试应试宝典》命题分析小组，编写了此套丛书。本丛书出版目的是帮助参加全国房地产估价师执业资格考试的考生准确地把握考试重点，从而取得优异的成绩。丛书共五分册，分别为《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。本丛书具有的特点如下。

源于教材、高于教材——紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识，是对教材精华的浓缩，是对教材的精讲精析，是点金拨雾的手指。配合教材学习，点拨要领、强化核心，帮助考生高效率地掌握考试的精要。

前瞻预测，把握题源——在总结历年命题规律的基础上，用前瞻性、预测性的目光分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和命题规律，努力做到与考试命题趋势“合拍”，步调一致。

彻悟教材，拓展思维——针对考试中经常涉及的重点、难点内容，力求阐述精练，解释清晰，并对重点、难点进行深层次的拓展讲解和思路点拨，能有效地形成基础知识的提高和升华，可帮助考生在考试中获得高分。

易携易用，随翻随学——便于考生携带，可以在工作间隙、乘坐公交、外地出差等各种场合的闲暇时间翻阅学习，也可以在考试前的一小时做临阵磨枪。

为了使本丛书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

本丛书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于我们水

平所限，难免有不尽人意之处，恳请广大读者一如既往地就疏漏之处进行批评和指正。

执业资格考试命题分析小组
2007 年 3 月

目 录

第一章 房地产投资与投资风险	1
考点一 投资与房地产投资	1
考点二 房地产投资的特性	6
考点三 房地产投资的形式与利弊	8
考点四 房地产投资的风险	13
考点五 风险与投资组合	18
第二章 房地产市场及其运行规律	21
考点一 房地产市场的概述	21
考点二 房地产市场结构与市场指标	26
考点三 房地产市场的特性与功能	35
考点四 房地产市场的运行规律	37
考点五 政府对房地产市场的干预	45
第三章 房地产开发程序	52
考点一 房地产开发程序概述	52
考点二 投资机会选择与决策分析	53
考点三 前期工作	53
考点四 建设阶段	66
考点五 租售阶段	79
第四章 房地产市场调查与分析	87
考点一 市场调查	87
考点二 市场分析的手段与方法	92
考点三 目标市场的细分与选择	97
考点四 竞争者分析	103
考点五 市场购买行为分析	105
考点六 房地产市场分析与产品功能定位	110
第五章 现金流量与资金时间价值	118
考点一 现金流量	118
考点二 资金时间价值	120
考点三 资金等效值与复利计算	123

第六章 经济评价指标与方法	127
考点一 效益和费用识别	127
考点二 经济评价指标及其计算方法	132
第七章 风险与不确定性分析	146
考点一 房地产项目不确定性因素的分析	146
考点二 盈亏平衡分析	150
考点三 敏感性分析	153
考点四 风险分析	155
第八章 房地产开发项目可行性研究	161
考点一 可行性研究概述	161
考点二 可行性研究的内容与步骤	164
考点三 房地产开发项目策划与基础参数选择	168
考点四 房地产开发项目投资与收入估算	170
考点五 房地产开发项目财务报表的编制	177
考点六 可行性研究报告的撰写	179
第九章 房地产金融与项目融资	186
考点一 房地产资本市场	186
考点二 房地产金融风险	199
考点三 房地产项目融资	207
第十章 物业资产管理	219
考点一 房地产资产管理	219
考点二 物业管理的内容	221
考点三 写字楼物业管理	225
考点四 零售商业物业管理	233
考点五 物业管理费用的测算与财务报告	241

第一章 房地产投资与投资风险

考点一 投资与房地产投资

1. 一般来说,投资是指经济主体以【获得未来货币增值或收益】为目的,预先垫付一定量的货币或实物,经营某项事业的经济行为。

2. 简单地说,【投资】就是为了获得可能的不确定的未来值而做出的确定的现值的牺牲。

3. 在有关国际投资协定中,投资的定义分为:【以资产为基础的投资定义】;【以企业为基础的投资定义】;【以交易为基础的投资定义】。

4. 以资产为基础的投资定义是【缔约各方依照各自法律法规所允许或接受的各种财产】。

5. 以资产为基础的投资主要包括:【动产、不动产和其他财产】;【公司的股份、股票、债券、债权】;【各种具有经济价值的给付请求权】;【知识产权】;【法律赋予或透过合同而具有的经营特许权】。

6. 抵押权、留置权、质权、享有权等均属于以【资产】为基础的投资定义。

7. 以资产为基础的投资定义中包括【自然资源的勘探、提炼或开发的特许权】。

8. 以企业为基础的投资定义是:【一个国家的实体企业为了获得持续性收益,在另一个国家内建立一个实体企业】;前者的实体称为【直接投资者】,后者的实体称为【直接投资企业】。

9. 直接投资主要包括【建立并形成投资者与所投资企业之间关系的最初交易】、【两者之间所有的后续交易】、【投资实体内各分支机构之间的交易】。

10. 以交易为基础的投资定义【强调投资过程中资本和相关资产的跨国界流动】；这种跨国界流动的交易是在一种【对外新建】或【收购投资】过程中进行的。

11. 主要考虑涉及影响资本流动的东道国政策，而不是针对投资来定义的投资定义是【以交易为基础的投资定义】。

12. 国际货币基金组织用来统计国际收支平衡的投资定义是【以交易为基础的投资定义】。

13. 投资总体上可以分为【固定资产投资】和【流动资产投资】。

14. 【固定资产投资】是指用于构建新的固定资产或更新改造原有固定资产的投资。

15. 【流动资产投资】是指企业用于购买、储存劳动对象以及在生产和流通过程中的在产品、产成品等周转资金的投资。

16. 【土地、房屋、机器设备、市政工程等】均属于固定资产投资。

17. 我国固定资产投资根据不同的【目的】和【管理的需要】可以分为四大类：【按固定资产投资的统计分类】；【按投资主体的经济类型分类】；【按资金来源分类】；【按固定资产投资的使用构成分类】。

18. 按固定资产投资的统计分类，投资包括【基本建设投资，更新改造投资，房地产开发投资，国有其他固定资产投资】以及【城镇集体固定资产投资，农村集体固定资产投资，城镇和工矿区私人建房投资，农村个人固定资产投资】。

19. 按投资主体的经济类型不同，投资可分为【国有经济、集体经济、个体经济、联营经济、股份制经济、外商投资经济、港澳台投资经济】。

20. 按固定资产投资的使用构成投资可以分为【建筑安装工程、设备和工器具购置和其他费用投资】。

21. 投资的特点是：【投资是一种有目的的经济行为】；【投资具有时间性】；【投资的目的在于得到报酬】；【投资具有风险性】。

22. 从【静态】的角度来说，投资是【现在垫支一定量的资

金】；从【动态】的角度来说，投资则是【为了获得未来的报酬而采取的经济行为】。

23. 投入的价值或牺牲的消费是现在的，而获得的价值或消费是将来的，这说明了投资的【时间性】。

24. 投资是一个行为过程，这个过程越长，未来报酬的获得【越不稳定】，风险就【越大】。

25. 投资活动是以【牺牲现在的价值】为【手段】，以【赚取未来的价值】为【目标】。

26. 投资的报酬收入有【利润、利息、股息、本金的增值，以及各种财富的保值或权利的获得】。

27. 现在投入的价值是确定的，而未来可能获得的收益是不确定的，这种收益的不确定性即为【投资的风险】。

28. 投资的作用是：【投资是一个国家经济增长的基本推动力】；【投资与企业发展密切相关】；【投资可以促进人民生活水平的提高】；【投资有利于一个国家的社会稳定和国际交往】。

29. 由于投资的【乘数效应】，一定量的投资可以引起数倍于它的【收入】和【总值】的增长。

30. 投资是一个国家经济增长的基本推动力，它主要表现在：【合理引导投资流向可以优化资金投向，改善经济结构】；【通过投资政策的调整以及增大投资比重可以确保关键产业和重点项目的投资】。

31. 1998年我国政府为了应对亚洲金融危机采取了【积极的财政、货币政策】，加大了城镇住房制度改革力度，提出【将住宅建设培养成为国民经济新的增长点】。

32. 企业的建立和企业的发展都离不开【投资】，而且企业的发展和运行也离不开【投资活动】，所以从生产力角度来考察，【投资】是企业发展的第一原动力。

33. 投资为改善人民物质文化生活水平创造了【物质条件】。

34. 投资具有促进企业发展和经济增长的作用，因此投资可以【创造更多的就业机会】，【增加劳动者收入】，从而使人民生活水平得到改善和提高。

35. 【国际投资】已成为现代国际交往的主要形式。

36. 房地产投资是指【经济主体以获得未来的房地产资产增值或收益为目的，预先垫付一定数量的货币或实物，直接或间接地从事或参与房地产开发与经营活动的经济行为】。

37. 房地产投资的对象是【房地产资产】。

38. 房地产投资的对象包括【房地产开发投资】和【房地产置业投资】。

39. 我国房地产投资统计仅包含【房地产开发投资】。

40. 房地产开发投资是指【从事商品房和土地开发经营活动的】投资。

41. 商品房建设投资是指【房地产开发企业开发建设供出售、出租用的商品房屋】。

42. 土地开发投资是指【房地产开发企业进行的土地开发工程所完成的投资】。

43. 开发建设【商品住宅、厂房、仓库、饭店、度假村、办公楼】等工程完成的投资属于商品房建设投资。

44. 进行【场地平整、道路、给水、排水、供电、供热、通讯】等工程所完成的投资属于土地开发投资。

45. 广义的房地产投资包括以【房地产资产权益】为对象的投资。

46. 【购买房地产企业发行的股票、债券】，【购买房地产资产支持的证券或债券】等行为均属于广义的房地产投资。

47. 房地产投资的主要目的是【为了使其财富最大化】。

48. 房地产投资的特性有【收益、保值、增值、消费】。

49. 房地产投资不仅可以获得较高的【收益】和【资本增值】，而且还可以降低【投资组合的总体风险】，【抵御通货膨胀】的影响。

50. 按照使用目的划分，房地产投资的物业类型分为【居住物业】、【商用物业】、【工业物业】、【特殊物业】。

51. 【普通住宅、高档公寓、别墅】等属于居住物业。

52. 居住物业是【供人们生活居住的房地产】，它最具有【市场潜力】，投资风险也【相对较小】。

53. 商业物业又称【经营性物业、收益性物业、投资性物

业】。

54. 【酒店、写字楼、店铺、超市、购物中心、出租商住】等属于商业物业。

55. 商业物业是指【能出租经营、为投资者带来经常性收入现金流的房地产】。

56. 商业物业市场的繁荣不仅与当地整体社会经济状况有关，还与【工商贸易】、【金融保险】、【顾问咨询】、【旅游】等行业的发展密切相关。

57. 工业物业是指【为人类生产活动提供入住空间的房地产】。

58. 工业物业主要包括【工业厂房】、【仓储用房】、【高新技术产业用房】、【研究与发展用房】、【工业写字楼】等。

59. 特殊物业指【物业空间内经营活动需要得到政府特殊许可的房地产】。

60. 特殊物业包括【赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道】等。

61. 特殊物业的市场交易少，因此多属于【长期投资】。

62. 对于商业物业来说，【位置】对它有着特殊的重要性。

63. 持续性收益是【投资者与所投资的企业之间存在一种长期关系，且投资者对所投资的企业具有一定程度的影响力】。

64. 将投资分为国家预算内资金、国内贷款、利用外资、自筹资金和其他投资等的划分方式是按照【投资的资金来源】进行的划分。

65. 投资具有时间性，这一点体现在：【投入的价值或牺牲的消费是现在的，而获得的价值或消费是将来的，或者说，从现在支出到将来获得报酬，在时间上总要经过一定的间隔】。

66. 现在投入的价值是确定的，而未来可能获得的收益是不确定的，这体现了投资具有【风险性】，也即【不稳定性】。

67. 一个国家经济增长的基本推动力是【投资】。

68. 一国国民经济持续快速健康发展的关键因素是【投资】。

69. 【生产性投资】可以扩大生产能力，促进生产发展，直接为改善人民生活水平提供物质条件。

70. 【非生产性投资】可以促进社会福利和服务设施的建设,从文化、教育、卫生、娱乐等方面提高人民生活水平。

71. 房地产置业投资主要针对【现有的土地和房地产资产】。

72. 我国房地产投资对【未进行开发工程】、【只进行单纯的土地或房地产资产交易活动】不作为房地产开发投资统计。

73. 房地产开发投资包括【商品房建设投资】和【土地开发投资】。

74. 从物理形态上划分,作为房地产投资对象的房地产资产,主要分为【土地】、【建成后的物业】和【在建工程】三种类型。

75. 居住物业的购买者大都是以【满足自用】为目的。

76. 商用物业的购买者大都是以【投资】为目的。

77. 对于商用物业有着特殊重要性的是【位置】。

78. 在工业物业中,只适用于特定用户使用,不容易转手交易的是【重工业厂房】。

79. 在工业物业中,【高新技术产业用房和研究与发展用房】有较强的适应性。

80. 在房地产投资中,【特殊物业】多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

考点二 房地产投资的特性

1. 房地产投资的特性有:【位置固定性或不可移动性】、【寿命周期长】、【适应性】、【各异性】、【政策影响性】、【专业管理依赖性】、【相互影响性】。

2. 房地产的不可移动性,要求房地产所处的【区位】必须对开发商、置业投资者和租客都具有吸引力。

3. 房地产投资价值的高低,不仅【受其当前净租金水平的影响】,而且【与其所处地区的物业整体升值潜力】密切相关。

4. 房地产具有【经济寿命】和【自然寿命】;【自然寿命】一般要比【经济寿命】长。

5. 房地产的经济寿命是指【在正常市场和运营状态下,房

地产产生的收入大于运营费用，即净收益大于零的持续时间】。

6. 房地产的自然寿命是指【房地产从地上建筑物建成投入使用开始，到建筑物由于主体结构构件和设备的自然老化或损坏而不能继续保证安全使用时止的时间】。

7. 一般来说，公寓、酒店、剧院等建筑物的经济寿命是【40年】；工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是【45年】；银行、零售商业用房的经济寿命是【50年】；仓储用房的经济寿命是【60年】；乡村建筑的经济寿命是【25年】。

8. 税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限，是根据【国家的税收政策】确定的，并不一定与房地产的【经济寿命】或【自然寿命】相同。

9. 房地产投资的适应性是指【投资者为了适应市场环境的变化，调整房地产使用功能的方便程度】。

10. 公寓内的租客希望获得洗衣服务时，通过增加自动洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题，这体现了房地产的【适应性】特点。

11. 房地产投资的各异性是指【房地产市场上没有两宗完全相同的房地产】。

12. 从某种意义上讲，每一宗物业在房地产市场中的地位和价值不可能与其他物业完全一致，这是由房地产投资的【各异性】导致的。

13. 房地产投资容易受到政府政策的影响，所以房地产投资具有【政策影响性】的特性。

14. 【政府的土地供给、住房、金融、财政税收】等政策的变更，均会对房地产的市场价值、进而对房地产投资产生影响。

15. 专业管理依赖性是指【房地产投资离不开专业化的投资管理活动】。

16. 在房地产开发投资过程中，需要投资者在【获取土地使用权、规划设计、工程管理、市场营销、项目融资】等方面具有管理经验和能力。

17. 房地产置业投资，也要投资者考虑【租客】、【租约】、【维护维修】、【安全保障】等问题。

18. 房地产投资需要【房地产估价师】、【会计师】、【律师】等提供专业服务，以确保置业投资总体收益的最大化。

19. 房地产投资的相互影响性是指【房地产价值受其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响】。

20. 政府在城市基础设施方面的投资，能显著地提高房地产的价值，这体现了房地产投资的【相互影响性】。

21. 房地产投资商如果能准确地预测到【政府大型公共设施的投资建设】，【并在附近预先投资的】，都能获得巨大的成功。

22. 房地产最重要的一个特性是【位置固定性或不可移动性】。

23. 房地产的价值就在于其【位置】，房地产不能脱离周围的环境而单独存在，这就强调了房地产投资的【位置固定性或不可移动性】。

24. 投资者在土地上所拥有的权益通常在【40年】以上，而且拥有该权益的期限还可以根据法律规定延长，因此，房地产具有【寿命周期长】的特点，房地产投资是一种长期投资。

25. 写字楼的租客希望获得工作中短时的休息，可以通过增加一个小酒吧满足这种需求，这体现了房地产投资的【适应性】特点。

26. 由于受区位和周围环境的影响，土地不可能完全相同，两幢建筑物也不可能完全一样，即使是在同一条街道两旁同时建设的两幢采用相同设计形式的建筑物，也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况等差异而有所不同，这种差异往往最终反映在【两宗物业的租金水平和出租率等方面】。

27. 某城市快速轨道交通线的建设，使沿线房地产大幅升值，这体现了房地产投资的【相互影响性】。

28. 按照租客的意愿及时调整【房地产的使用功能】十分重要，这可以极大地增加对租客的吸引力。

考点三 房地产投资的形式与利弊

1. 房地产投资可分为【直接投资】和【间接投资】两种

形式。

2. 直接投资是指【投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程、参与有关管理工作】。

3. 间接投资是指【将资金投入与房地产相关的证券市场的行为】。

4. 直接投资主要包括【从购地开始的开发投资】和【面向建成物业的置业投资】两种形式。

5. 间接房地产投资的具体形式有：【购买房地产开发、投资企业的债券、股票】，【购买房地产投资信托公司的股份】，【购买房地产抵押支持证券】等。

6. 房地产开发投资属于【短期】投资，它形成了房地产市场上的增量供给。

7. 当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租或经营时，【短期投资】就转变成了【长期置业投资】。

8. 房地产置业投资是指【面向现有运行中的房地产，以获取物业所有权或使用权为目的的投资】。

9. 房地产置业投资的对象是【开发商新竣工的商品房】，也可以是【旧有物业】。

10. 房地产置业投资的目的有两个：一是【满足自身生活居住或生产经营的需要】；二是【作为投资将购入的物业出租给最终使用者，获取较为稳定的经常性收入】。

11. 通过购买房地产企业发行的债券或股票，投资者可成为【房地产间接】投资人。

12. 房地产信托投资公司是【购买、开发、管理和出售房地产资产】的公司。

13. 房地产信托公司有两个优越性：第一，【收益相对稳定】；第二，【投资的流动性能好】。

14. 房地产信托投资公司可分为【权益型】、【抵押型】、【混合型】三种形式。

15. 我国房地产市场的发展急需拓展房地产直接融资渠道，而【房地产投资信托公司】很快将成为我国投资者现实的投资工具。

16. 购买住房抵押支持证券是指【金融机构将所持有的个人住房抵押贷款债权转化为可供投资者持有的住房抵押支持证券】。

17. 投资者购买住房抵押支持证券，也就成为【房地产间接】投资者。

18. 购买住房抵押支持证券的目的是【筹措资金】、【分散房地产金融风险】。

19. 住房抵押贷款证券化兴起于【20 世纪 70 年代】，现已成为【美国】、【加拿大】等发达国家住房金融市场上的重要筹资【工具】和【手段】。

20. 房地产投资的利益主要包括【相对较高的收益水平】、【易于获得金融机构的支持】、【能抵消通货膨胀的影响】、【提高投资者的资信等级】。

21. 房地产投资的弊端包括【变现性差】、【投资数额巨大】、【投资回收周期较长】、【需要专门的知识 and 经验】。

22. 由于可以将物业作为抵押，所以置业投资者可以较容易地得到【金融机构】、【保险公司】和【抵押贷款公司】等许多金融机构的贷款服务。

23. 金融机构一般认为【抵押物的房地产】是保证其能按期收回贷款的最有效方式。

24. 房地产投资能有效抵消通货膨胀，尤其是【预期通货膨胀】的影响。

25. 房地产和其他有形资产的重建成本由于通货膨胀的影响不断上升，从而导致了房地产和其他有形资产价值的上升，所以说房地产投资具有【增值性】。

26. 房地产是人类生活居住、生产经营所必需的，即使在经济衰退时期其使用价值仍然不变，所以房地产投资具有【保值性】。

27. 从房地产市场的长期景气循环规律来看，房地产价格总是随着【社会经济的发展】不断上升的。

28. 拥有房地产并不是每个公司或个人都能做到的事情，所以拥有房地产是投资者具有【资金实力】的最好证明。

29. 【房地产的变现性差】往往会导致房地产投资者因无力