

全国房地产估价师 执业资格考试 应试宝典

房地产估价 相关知识

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

房地产估价相关知识

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

房地产估价相关知识/执业资格考试命题分析小组编.
北京: 化学工业出版社, 2007. 1
(全国房地产估价师执业资格考试应试宝典)
ISBN 978-7-122-00004-0

I. 房… II. 执… III. 房地产-价格-评估-中国-资格
考核-试题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 022901 号

责任编辑: 徐 娟 刘兴春 装帧设计: 关 飞
责任校对: 洪雅姝

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: 化学工业出版社印刷厂
720mm×1000mm 1/32 印张 10 字数 281 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: 28.00 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 经济学知识	1
考点一 需求、供给与价格	1
考点二 消费者行为理论	10
考点三 供给理论	15
考点四 市场理论	22
考点五 分配理论	25
考点六 市场失灵与微观经济政策	27
考点七 宏观经济学概述	29
第二章 金融知识	37
考点一 金融概述	37
考点二 金融体系	41
考点三 货币体系与货币政策	46
考点四 金融业务	49
考点五 金融市场	58
第三章 保险知识	66
考点一 保险概述	66
考点二 保险公司	76
第四章 证券知识	80
考点一 证券	80
考点二 股票	82
考点三 债券	91
考点四 投资基金证券	95
第五章 拍卖知识	100
考点一 拍卖概述	100
考点二 拍卖规则	105
考点三 拍卖实务	109
考点四 强制拍卖	114
考点五 房地产拍卖	119
第六章 统计知识	126

考点一	统计概要	126
考点二	综合指标	129
考点三	时间序列	133
考点四	动态趋势与波动的测定	135
第七章	会计知识	138
考点一	会计概述	138
考点二	会计假设	139
考点三	会计核算的一般原则	141
考点四	会计要素与会计恒等式	145
考点五	会计基本核算方法	149
考点六	会计报表的意义和编制要求	153
第八章	城市规划知识	160
考点一	城市规划的作用和任务	160
考点二	城市总体规划	165
考点三	城市详细规划	178
第九章	建筑工程知识	190
考点一	建筑识图与建筑设计	190
考点二	建筑构造	205
考点三	建筑设备	216
考点四	建筑材料	222
第十章	工程造价知识	241
考点一	工程项目的划分	241
考点二	工程计量	250
考点三	工程建设定额	272
考点四	工程造价的计价与控制	275
第十一章	房地产测绘知识	281
考点一	概述	281
考点二	房地产图	285
考点三	房地产面积测算	289
第十二章	法律知识	291
考点一	法的概说	291
考点二	合同法	293
考点三	物权与债权	299
考点四	民法	305

第一章 经济学知识

考点一 需求、供给与价格

1. 需求的【无限性】与资源的【稀缺性】始终是人类社会的固有矛盾。

2. 经济学分为【微观经济学】和【宏观经济学】。

3. 微观经济学是以【经济个体的经济行为】作为研究对象，即：通过研究【经济个体】的【经济行为】来说明价格机制如何解决资源配置问题的经济学分支。

4. 宏观经济学是以【整个国民经济活动】作为研究对象，即：通过分析【经济总量】来研究政府为达到一定目标应如何制定宏观经济政策的经济学分支。

5. 【需求】是指消费者在某特定时期内和一定市场上，按一定价格愿意并且能够购买的某种商品或劳务的数量。

6. 需求分为【个人需求】和【市场需求】。

7. 个人需求是【单个消费主体】的需求。

8. 市场需求是【市场中全部消费者个人需求】的加总。

9. 需求表是指【反映某种商品价格】与【该商品需求量】之间关系的表格。

10. 一般来说，影响商品需求的因素有【消费者偏好】、【消费者收入水平】、【该商品本身的价格】、【相关商品的价格】、【消费者对商品未来价格的预期】和其他因素。

11. 当其他条件不变时，人们的【收入水平】越高，对【商品】的需求也越多。

12. 在其他情况不变的条件下，商品本身的【价格】与其【需求量】之间存在相当稳定的【负相关】关系，即两者之间存在反向变动的关系。

13. 商品之间关系有两种，一种为【互补】关系，另一种为【替代】关系。

14. 两种互补商品之间价格与需求呈【反向】变动，而两种替代商品之间价格与需求呈【同向】变动。

15. 需求函数是将影响商品需求的各种因素作为【自变量】，把需求作为【因变量】，而反映的对应关系的数学表达式。其表达式为：

$$D=f(x_1, x_2, x_3, \cdots, x_n)$$

式中， D 表示因变量； $x_1, x_2, x_3, \cdots, x_n$ 表示自变量； f 表示函数关系记号。

16. 需求规律是人们从大量经验资料中所观察到的【商品需求量】与其【价格变化】依存关系的规律。

17. 在其他条件不变的情况下，某商品的需求量与该商品价格之间呈【反方向】变动，即需求量随商品本身价格的上升而【减少】，随商品本身价格的下降而【增加】。

18. 【价格效应】是指当某商品的【价格】发生变动时，消费者【需求量】发生变动的现象。

19. 收入效应是指由于【商品价格】变化引起消费者的收入相对变化而引起商品的【购买量】发生变化的现象。

20. 替代效应是指其他商品【价格】不变，某商品【价格】发生变动，从而商品的【相对价格】发生变化，消费者在原来价格组合下的购买力没有发生变化的情况下，对【价格变动】商品的【需求量】发生变化的现象。

21. 任何商品的替代效应总是为【负值】，收入效应则根据商品的特点，有的为【正值】，有的为【负值】。

22. 价格效应、替代效应、收入效应三者关系是：【价格效应 = 替代效应 + 收入效应】。

23. 供给是指厂商在一定【市场】上和某一特定【时期】内，与一定【价格】相对应，愿意并且能够提供【商品】的数是。

24. 供给表是以列表形式反映某种【商品价格】与【该商品供给量】之间关系的表格。

25. 供给曲线是把有关数据描绘在以【商品供给量】为横坐标、【价格】为纵坐标的平面坐标系上，得出表示某种商品【供给量】与【该商品价格】之间关系的曲线。

26. 影响商品供给的主要因素有【商品本身的价格】、【其他商品的价格】、【生产技术的变动和生产要素的价格】、【政府的政策】、【厂商对未来的预期】。

27. 供给规律反映了【商品本身价格】与其【供给量】之间变化的依存关系。

28. 在其他条件不变的情况下，商品的供给量与价格之间【同向】变动，即供给量随商品本身价格的上升而【增加】，随商品本身的价格下降而【减少】。

29. 需求弹性是指由于影响需求的诸因素发生变化后，【需求量】做出反映的程度。

30. 需求的价格弹性是指商品的【需求量】对商品本身【价格】变动的反映程度。

31. 需求的交叉弹性是指一种商品的【需求量】对于另一种商品【价格变动】的反映程度。

32. 需求的收入弹性是指商品的【需求量】对于【消费者收入变动】的反映程度。

33. 在一般情况下，需求弹性是指需求的【价格】弹性。

34. 各种商品的需求价格弹性是不同的，通常用【需求价格弹性系数】来表示需求弹性的大小。

35. 需求价格弹性系数是【需求量变动率】与【价格变动率】的比值。

36. 需求价格弹性系数的计算公式是：

$$E_d = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \times \frac{P}{Q}$$

式中， E_d 表示【需求价格弹性系数】； $\Delta Q/Q$ 表示【需求量变动率】； $\Delta P/P$ 表示【价格变动率】。

37. 需求价格弹性系数的数值可以是正值，也可以是负值，这取决于有关两个变量的【变动方向】。若它们【同方向变动】，则需求价格弹性系数为【正值】；反之，需求价格弹性系数为

【负值】。需求价格弹性系数的【绝对值】表示变动程度的大小。

38. $|E_d|=0$ ，表明无论【价格】如何变动，【需求量】都固定不变，始终有 $[\Delta Q]=0$ 。此时称【需求完全无弹性】或【需求价格弹性为零】。需求曲线是一条【垂直于横轴的直线】。

39. $|E_d|=\infty$ ，表明在【价格】既定的条件下，【需求量】可任意变动。此时称【需求有完全价格弹性】。需求曲线是一条【平行于横轴的直线】。

40. $|E_d|=1$ ，表明【价格】每提高（或降低）一定比率，则【需求量】相应减少（或增加）相同的比率，其特征为 $[PQ]$ 的乘积为定值，此时称【需求为单一价格弹性】，需求曲线是一条【正双曲线】。

41. $|E_d|>1$ ，表明【价格】每提高（或降低）一定比率，则【需求量】相应减少（或增加）更大的比率，此时称【需求富有价格弹性】，需求曲线比较平坦。

42. $1>|E_d|>0$ ，表明【需求量变动比率】的绝对值小于【价格变动比率】的绝对值，此时称【需求缺乏价格弹性】。需求曲线比较陡峭。

43. 影响需求价格弹性的因素有【商品的替代品数目和可替代程度】、【消费者对某种商品的需求程度以及商品在消费者家庭预算中所占的比例】、【商品本身用途的多样性】、【商品的耐用程度】和【时间的长短】。

44. 一般而言，如果商品的【替代品数目越多】，则该商品的需求越【富有弹性】。

45. 一种商品的范围限定的越窄，它的替代品就越多，其需求弹性【越大】。

46. 若某商品是家庭生活必需品，则它的需求弹性通常【很小】；若某商品为奢侈品，则它的需求弹性通常相对【较大】。

47. 商品的用途越多，其需求弹性【越大】。

48. 需求的点弹性系数是指【需求曲线】上任一点的弹性系数。

49. 点弹性系数根据求弧弹性系数的方法再求【极限】得出。其计算公式是：

$$E = \lim_{\Delta P \rightarrow 0} \frac{\Delta Q}{\Delta P} \times \frac{P}{Q} = \frac{dQ}{dP} \times \frac{P}{Q}$$

50. 若某种商品的需求富有弹性, 则价格与消费者支出呈【反方向】变动。若某种商品的需求缺乏弹性, 则价格与消费者支出呈【同向】变动。若某种商品的需求为单一弹性, 则价格与消费者支出【无关】。

51. 供给弹性是指由于影响供给的诸因素发生变化后, 【供给量】做出反应的程度。

52. 供给价格弹性系数是【供给量变动率】与【价格变动率】的比值, 其表示符号是【 E_s 】。

53. 计算供给价格弹性系数的一般公式是:

$$E_s = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \times \frac{P}{Q}$$

或

$$E_s = \lim_{\Delta P \rightarrow 0} \frac{\Delta Q}{\Delta P} \times \frac{P}{Q} = \frac{dQ}{dP} \times \frac{P}{Q}$$

54. 供给价格弹性是指【价格变动】所引起的【供给量变动】的程度, 即【供给量变动】对【价格变动】的反应程度。其中【价格】是自变量, 【供给量】是因变量。

55. 供给价格弹性系数的数值一般都为正值, 反映了【供给量】与【价格】同方向变动的供给规律。供给价格弹性系数的【数值】表示变动程度的大小。

56. 当 $E_s = 0$ 时, 表明无论【价格】如何变动, 【供给量】都固定不变。如以价格为纵坐标, 供给量为横坐标, 则供给曲线是一条【垂直】于横轴的直线。此时称【供给完全无弹性】。

57. 当 $E_s = \infty$ 时, 表明在【价格】既定的条件下, 【供给量】可任意变动, 供给曲线为一条【平行】于横轴的直线。此时称【供给价格弹性无穷大】。

58. 当 $E_s = 1$ 时, 表明【价格】每提高或降低一定比率, 则【供给量】相应增加或减少相同比率, 此时称供给为【单一弹性】。

59. 当 $E_s > 1$ 时, 表明【价格】每提高或降低一定比率, 则【供给量】相应增加或减少更大的比率, 此时称供给【富有弹性】。

60. 当 $1 > E_s > 0$ 时, 表明【供给量】变动率的绝对值小于

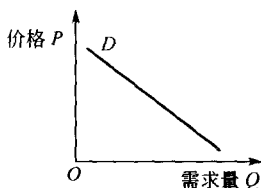
【价格】变动率的绝对值，此时称供给【缺乏弹性】。

61. 影响供给价格弹性的主要因素表现在两个方面，一是从厂商供应能力和生产产品周期方面考虑，【时间长短】是决定供给价格弹性大小的主要因素；二是从厂商生产产品的成本方面考虑，产品的【成本状况】决定供给价格弹性的大小。

62. 市场均衡时称需求等于供给的数量为该商品的【均衡数量】，所对应的价格为该商品的【均衡价格】。

63. 把需求表的有关数据描绘在以需求量为横坐标，价格为纵坐标的平面坐标系上，就可以得出某种商品价格与该商品需求量之间的关系的曲线，称为【需求曲线】。

64. 商品需求曲线图：



65. 设 Q_d 为人们对某商品的需求量， P 表示该商品的价格，若除 P 之外，其他影响需求的因素都不变，【需求函数】可表示为：

$$Q_d = f(P) \quad \text{或} \quad P = f^{-1}(Q_d)$$

式中， f^{-1} 为 f 的反函数。

66. 需求规律在理论上可用【替代效应】和【收入效应】的综合作用来解释。

67. 任何商品的替代效应总是为【负值】，收入效应则根据商品的特点，有的为【正值】，有的为【负值】。

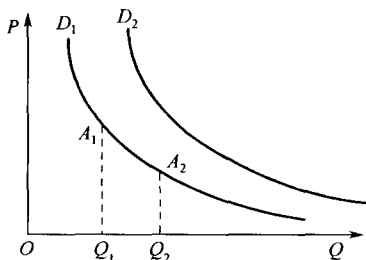
68. 某些商品价格下降，意味着消费者收入增加，会改用其他品质较高的商品，减少对其需求，表现为【收入正效应】。

69. 对于收入效应为负值的商品，因替代效应为负值，因此价格效应为负值，这种商品即为【满足需求规律】的正常商品。

70. 对于收入效应为正值的商品，其价格效应是替代效应和收入效应力量对比的结果，因而可能是不满足需求规律的【特殊商品】。

71. 某些商品价格下降后，由于收入正效应相当大，消费者实际收入提高引起对该商品需求减少的数量超过替代效应所引起的购买量的增加，导致事实上对该商品的需求量在其价格降低时反而减少，这类商品称为【“吉芬商品”】。

72. 需求量的变化是指【在影响需求的其他因素不变的条件下，需求量在同一条需求曲线上随商品本身价格变化而发生的反方向变化】。需求量从 A_1 移动到 A_2 。



73. 需求的变化是指【在商品本身价格不变的条件下，由于其他因素变化所引起的需求状况的变化】。

74. 需求的变化表现为【需求曲线的移动】。当收入增加后，需求曲线从 D_1 移动到 D_2 。

75. 在影响某种商品供给的其他因素既定不变的条件下，该商品的【价格】与其【供给量】之间存在正相关关系，以及两者之间存在【同向变动】关系。

76. 当某种商品价格不变，而另一种商品价格上涨，则厂商将【减少】对该种商品的供给，【增加】对另一种商品的生产。

77. 由于技术进步，或由于任何原因引起生产要素价格下降，都将使单位产品的【生产成本】下降，从而使得与任一价格对应的【供给量】增加。

78. 政府主要通过【计划】、【管制】、【税收】、【转移支付】、【货币政策】等对国家经济发展进行宏观调控。

79. 厂商预料商品价格将上涨时，会【增加】对该商品的

【供给量】，反之，则【减少】对该商品的【供给量】。

80. 将影响供给的各种因素作为自变量，将供给作为因变量，那么反映供给随这些影响因素变化而变化对应关系的数学表达式即为【供给函数】，它可表示为：

$$S = \Psi(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$$

式中， S 为供给； $x_1, x_2, \dots, x_n$ 分别为影响供给的因素； Ψ 为函数关系的记号。

81. 设 Q_s 为某种商品的供给量， P 表示该商品的价格，若除 P 之外，其他影响供给的因素都不变，则【供给函数】可表示为：

$$Q_s = \Psi(P)$$

或

$$P = \Psi^{-1}(Q_s)$$

式中， Ψ^{-1} 为 Ψ 的反函数。

82. 供给量的变化是指【在影响供给的其他因素不变的条件下，供给量在同一条供给曲线上随商品本身价格变化而发生的同方向变化】。

83. 供给的变化是指【在商品本身价格不变的条件下，由于其他因素变化所引起的供给状况的变化】。

84. 供给的变化表现为【供给曲线】的移动。

85. 需求价格弹性是指【价格变动所引起的需求量变动的程度】，即需求量变动对价格变动的【反应程度】。【价格】是自变量，【需求量】是因变量。

86. 需求价格弹性系数是【需求量变动率与价格变动率的比值】，而不是【需求量变动绝对量与价格变动绝对量的比值】，这样可以排除计量单位的影响。

87. 同一条需求曲线上不同点的需求价格弹性系数【并不一定相同】。

88. 如果某种商品有完全相近的替代品，则该商品的需求可能有【完全弹性】。

89. 用途多的商品，当其价格发生变化时，会从多种途径影响到对它的需求，所以说，【商品的用途越多，其需求弹性越大】。

90. 需求弹性是【时间的函数】，会随时间的变化而变化。

91. 一般而言，时间越长，消费者和厂商越容易找到新的替

代品，因而需求【越有弹性】。

92. 一般来说一条需求曲线上的不同点的【需求弹性】是不一样的。如某房地产需求曲线为 $Q=80-5P$ ，市场价格 P 为 4 时，则市场需求量 $Q=60$ ，此时【需求的点弹性系数】为：

$$E = \frac{dQ}{dP} \times \frac{4}{60} = -0.33$$

此时， E_d 的绝对值为 0.33，该房地产【缺乏弹性】；同理，当 $P=8$ 时， $E_d=-1$ ， E_d 的绝对值为 1，房地产具有【单一价格弹性】；如果继续提高房地产的价格，如 $P=10$ ，则 $E_d=-1.67$ ， E_d 的绝对值为 1.67，房地产富有弹性。

93. 商品 X 对商品 Y 的【交叉弹性系数】计算公式为：

$$E_{XY} = \frac{\Delta Q_X / Q_X}{\Delta P_Y / P_Y} = \frac{\Delta Q_X}{\Delta P_Y} \times \frac{P_Y}{Q_X}$$

若 E_{XY} 大于 0，表示 X 的需求与 Y 价格【同方向变动】，两种商品互为替代品；若 E_{XY} 小于 0，则表明 X 的需求与 Y 价格【反方向变动】，两种商品为互补品；若 E_{XY} 等于 0，则表明 X、Y 两种商品为不相关商品。

94. 商品的【收入弹性系数】计算公式为：

$$E_I = \frac{\Delta Q / Q}{\Delta I / I} = \frac{\Delta Q}{\Delta I} \times \frac{I}{Q}$$

若 E_I 大于 0，表示商品为【正常品】；若 E_I 小于 0，则表明商品为【低档品】；若 E_I 大于 1，则表明商品为【奢侈品】。

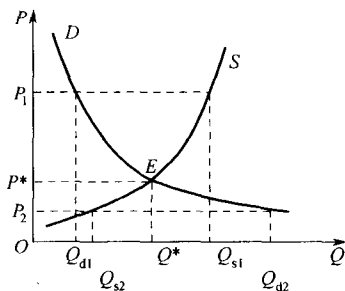
95. 供给价格弹性系数是【供给量变动率】与【价格变动率】的比值，而不是供给量变动【绝对量】与价格变动【绝对量】的比值。

96. 同一条供给曲线上不同点的供给价格弹性系数大小【并不一定相同】。

97. 假定某种商品的需求状况和供给状况是已知和既定不变的，由于需求和供给在市场竞争中的共同作用，使消费者愿意购买的数量与厂商愿意供给的数量恰好相等，价格也不再有变动的趋势，此时称【市场达到均衡】。

98. 市场均衡时称需求等于供给的数量为该商品的【均衡数

量】，所对应的价格（需求价格等于供给价格）为该商品的【均衡价格】， E 点所对应的 P^* 为均衡价格， Q^* 为均衡数量。应当注意的是，均衡价格的形成即价格的决定，是在市场竞争的条件下由【供求双方】共同作用的结果，完全是【自发形成】的。



$P_1: Q_s > Q_d, P$ 下降

$P_2: Q_s < Q_d, P$ 上升

$P^*: Q_s = Q_d = Q^*$

P^* —均衡价格； Q^* —均衡数量

99. 若供给不变，需求变化是由于价格以外其他因素变化引起的。当需求增加时，表现为需求曲线从原来位置向【右上方】移动，从而引起均衡数量【增加】、均衡价格【上升】；反之，当需求减少时，表现为需求曲线从原来位置向【左下方】移动，从而引起均衡数量【减少】、均衡价格【下降】。

100. 若需求不变，供给变化是由于价格以外其他因素变化引起的。当供给增加时，表现为供给曲线从原来位置向【右下方】移动，从而引起均衡数量【增加】、均衡价格【下降】；反之，当供给减少时，表现为供给曲线从原来位置向【左上方】移动，从而引起均衡数量【减少】，均衡价格【上升】。

考点二 消费者行为理论

1. 【消费者决策】是【消费者行为理论】的主要内容。

2. 【消费者决策】是指消费者在既定的预算支出条件下，为使自己获得最大满足而做出的【消费选择】。

3. 消费者在消费某种商品时所获得的心理满足程度称为【效用】。