

2014

执业资格考试丛书



全国房地产估价师
执业资格考试通关必备

房地产开发经营与管理

复习指南及模拟试题

主编 崔彩云

中国建筑工业出版社

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产开发经营与管理 复习指南及模拟试题

主 编 崔彩云

副主编 王志丽 李会联 黄万新 曾 佳

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理复习指南及模拟试题/崔彩云主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 6

(全国房地产估价师执业资格考试通关必备)

ISBN 978-7-112-16788-3

I. ①房… II. ①崔… III. ①房地产开发—中国—资格考试—自学参考资料②房地产管理—中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 085527 号

本书是《全国房地产估价师执业资格考试通关必备》(2014 年版)丛书之一,根据考试大纲和教材编写而成,主要包括考点精析、历年真题和模拟试题三部分。考点精析部分列出了考纲要求、重要考点、易混淆点辨析,为便于考生检测,还附有相应考题和典型习题。历年真题和模拟试题部分不仅给出了答案,对大多数有一定难度的考题还进行了详细解析,以加深考生对相关内容的理解。

本书可供参加 2014 年全国房地产估价师考试的考生参考。

* * *

责任编辑:封毅 毕凤鸣 周方圆

责任设计:张虹

责任校对:党蕾 刘梦然

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产开发经营与管理复习指南及模拟试题

主 编 崔彩云

副主编 王志丽 李会联 黄万新 曾佳

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:13 字数:312 千字

2014 年 5 月第一版 2014 年 5 月第一次印刷

定价:30.00 元

ISBN 978-7-112-16788-3
(25580)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

策 划 人 赵 林

主 编 崔彩云

副 主 编 王志丽 李会联 黄万新 曾 佳

编委会成员 韩国波 高丽娜 潘天泉 滑 海 华玲玲

于 臻 李永飞 李 楠 冉小英 杨建平

许 娜 柳 锋 何 燕 卫赵斌

目 录

第一部分 考点精析	1
第一章 房地产投资及其风险.....	2
第二章 房地产市场及其运行	11
第三章 房地产开发程序与管理	32
第四章 房地产市场调查与分析	45
第五章 现金流量与资金时间价值	61
第六章 经济评价指标与方法	73
第七章 风险分析与决策	94
第八章 房地产开发项目可行性研究.....	112
第九章 房地产金融与项目融资.....	130
第十章 物业资产管理.....	151
第二部分 历年真题	173
2012 年真题	174
参考答案及解析.....	180
第三部分 模拟试题	185
模拟试题一.....	186
模拟试题一答案及解析.....	191
模拟试题二.....	194
模拟试题二答案及解析.....	199

第一部分 考点精析

第一章 房地产投资及其风险

一、考试目的和考试大纲要求

（一）考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产投资的概念、形式、风险及其防范等的了解、熟悉和掌握程度。

（二）考试大纲要求

1. 了解投资的概念、分类、特性和作用；
2. 掌握房地产投资的概念、分类、特性及作用；
3. 掌握房地产直接投资；
4. 掌握房地产间接投资；
5. 熟悉房地产投资的利弊；
6. 掌握房地产投资的风险；
7. 了解风险与投资组合。

二、重要考点

（一）投资与房地产投资

1. 投资概述

投资是指经济主体（个人或单位）以获得未来资金增值或收益为目的，预先垫付一定量的资金或实物，经营某项事业的经济行为。

（1）投资分类

短期投资和长期投资。长期投资是指投资期限在一年以上的投资。一般说来，短期投资资金周转快，流动性好，风险相对较小，但收益率也较低。长期投资回收期长，短期变现能力较差，风险较高，但长期的盈利能力强。

直接投资和间接投资。直接投资的特点是资金所有者和资金使用者为同一个人或机构。

金融投资和实物投资。金融投资不仅有资本市场的股票、债券、基金、期货、信托、保险等投资形式，还有货币市场的存款、票据、外汇等投资形式，还可以包括风险投资、彩票投资等。实物投资大致可分为固定资产投资、流动资产投资等。金融投资与实物投资的主要区别在于：前者以最终获得金融资产为目的，后者通过投资直接实现社会积累。

（2）投资的特性

投资是一种经济行为；投资具有时间性，过程越长，未来报酬的获得就越不稳定，风险就越大；投资的目的是在于得到报酬；投资具有风险性。

2. 房地产投资概述

房地产投资是指经济主体以获得未来的房地产收益或资产增值为目的，预先垫付一定

数量的资金或实物，直接或间接从事或参与房地产开发经营活动的经济行为。

（1）房地产投资分类

根据房地产投资主体不同，房地产投资可分为政府投资、非营利机构投资、企业投资和个人投资。

根据房地产业经济活动类型的不同，可以将房地产投资划分为从事土地开发活动的土地开发投资、从事各类房屋开发活动的房地产开发投资和从事各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。

按照物业用途类型划分，房地产投资可以分为居住物业投资、商用物业投资、工业物业投资、酒店与休闲娱乐设施投资和特殊物业投资。

（2）房地产投资的特性

区位选择异常重要；适于进行长期投资（土地不会毁损，地上建筑物及其附属物也具有很好的耐久性。因此，房地产投资非常适合作为一种长期投资）；需要适时的更新改造投资；易产生资本价值风险；变现性差；易受政策影响；依赖专业管理；存在效益外溢和转移（房地产投资收益状况受其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响。政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资，能显著提高附近房地产的市场价值和收益水平）。

（3）房地产投资的作用：收益、保值、增值和消费。

（二）房地产投资的形式和利弊

1. 房地产投资的形式

（1）直接投资

直接投资分为房地产开发投资和房地产置业投资。

我国房地产开发投资统计中，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，包括商品房建设投资和土地开发投资。商品房建设投资是指房地产开发企业（单位）开发建设供出售、出租用的商品住房、厂房、仓库、饭店、度假村、办公楼等房屋工程及其配套的服务设施所完成的投资（含拆迁、回迁还建用房）。土地开发投资是指房地产开发企业（单位）进行的土地开发工程所完成的投资，如进行场地平整、道路、给水、排水、供电、供热、供气、通信等工程所完成的投资。

房地产开发投资，是指投资者从取得土地使用权开始，通过在土地上的进一步开发投资活动，即经过规划设计和工程建设等过程，建成可以满足人们某种需要的房地产产品，然后将其推向市场进行销售，转让给新的投资者或使用人，并通过这个转让过程收回投资、获取开发利润。房地产开发投资通常属于中短期投资，它形成了房地产市场上的增量供给。

房地产置业投资，是指面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产，以获取房地产所有权或使用权为目的的投资。其对象可以是市场上的增量房地产（开发商新竣工的商品房），也可以是市场上的存量房地产（旧有房地产）。房地产置业投资的目的一般有两个：一是满足自身生活居住或生产经营的需要，即自用；二是作为投资将购入的房地产出租给最终使用者，获取较为稳定的经常性收入。

（2）间接投资

房地产间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的权益或证券市场的行为，间接投

资者不需直接参与房地产开发经营工作。间接投资的主要形式包括：

投资房地产企业股票或债券。房地产企业通过资本市场直接融资，有首次公开发行（IPO）、配股、公开增发或定向增发、发行可转换债券等形式。房地产企业的直接融资行为，不仅解决了企业发展面临的资金短缺问题，也为投资者提供了一个很好的间接投资房地产的机会，使其分享了房地产投资的部分收益，成为房地产间接投资者。

投资房地产投资信托基金（REITs）。REITS 的出现，使投资者可以把资金投入由专业房地产投资管理者经营管理的房地产投资组合中，REITs 将其收入现金流的主要部分分配给作为投资者的股东，而本身仅起到一个投资代理的作用。REITs 优越性的体现：第一，收益相对稳定；第二，REITS 投资的流动性很好。按资产投资的类型划分，REITS 分为权益型、抵押型和混合型三种形式。

购买住房抵押支持证券。住房抵押贷款证券化，是把金融机构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，以达到筹措资金、分散房地产金融风险等目的。购买住房抵押支持证券的投资者，也就成为房地产间接投资者。

2. 房地产投资的利弊

（1）房地产投资之利：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，房地产价格年平均上涨率是同期年通货膨胀率的 2 倍；提高投资者的资信等级。

（2）房地产投资之弊：变现性差；投资数额巨大；投资回收周期长；需要专门知识和经验。

（三）房地产投资的风险

从房地产投资的角度来说，风险可以定义为未获得预期收益可能性的大小。风险涉及变动和可能性。变动通常用标准差来表示，标准差越小，投资风险也越小。房地产投资的风险主要体现在投入资金的安全性、期望收益的可靠性、投资项目的变现性和资产管理的复杂性四个方面。

1. 房地产投资的系统风险

通货膨胀风险、市场供求风险、周期风险、变现风险、利率风险、政策风险、政治风险、或然损失风险

2. 房地产投资的个别风险

收益现金流风险、未来运营费用风险、资本价值风险、机会成本风险、时间风险、持定期风险

风险对房地产投资决策的第一个影响，是令投资者根据不同类型房地产投资风险的大小，确定相应的目标投资收益水平。按照风险大小和收益水平高低，通常将房地产投资划分为收益型、收益加增值型和机会型三种类型。风险对房地产投资决策的第二个影响，是使投资者尽可能规避、控制或转移风险。

（四）风险与投资组合

投资组合的主要论点是：对于相同的宏观经济环境变化，不同投资项目的收益会有不同的反应。投资组合的方式主要有：地区分布、时间分布、项目类型分布。投资组合理论可将个别风险因素减少甚至近于完全抵消，但系统风险因素仍然存在。

三、易混淆点辨析

1. 在房地产投资中，特殊性物业投资是不是都属于房地产非生产性投资？

解析：特殊物业是指物业空间的活动需要得到政府特殊许可的房地产，包括汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。但是非生产性投资是指投入到非物质生产领域，形成各种类型的非生产性资产的投资，例如学校、政府办公楼、国防工程、社会福利设施等的投资，这些属于纯消费投资。而特殊物业的投资通过日常经营活动的收益来收回投资。

2. 房地产自然寿命和经济寿命的差别？

解析：房地产经济寿命是指在地上建筑物对房地产价值持续产生贡献的时间周期。自然寿命是指从地上建筑物竣工之日开始，到建筑物的主要结构构件和设备因老化或损坏而不能继续保证建筑物安全使用为止的持续时间。自然寿命一般比经济寿命长的多。许多房地产投资者都把房地产投资作为一项长期投资，从开发建设开始，就重视其长远投资价值的创造、维护和保持，以使得房地产投资项目的全寿命周期利益最大化。

3. 房地产的特点和房地产投资的特点有什么区别？

解析：房地产具有不可移动性、寿命周期长、异质性和弱流动性等特点，而房地产投资的特点有：区位选择异常重要、适于进行长期投资、需要适时的更新改造投资、易产生资本价值风险、变现性差、易受政策影响、依赖专业管理、存在效益外溢和转移。

房地产投资特点是由于房地产特点所决定的，例如，由于房地产具有不可移动性，房地产投资才具有区位选择异常重要性和存在效益外溢和转移，异质性决定易产生资本价值风险，弱流动性决定变现性差，寿命周期长决定适于进行长期投资、需要适时的更新改造投资等。

四、重点、难点分析

1. 要注意开发投资与置业投资的区别及特点。

解析：房地产开发投资指房地产开发公司、商品房建设公司及其他房地产开发法人单位和附属其他法人单位实际从事房地产开发或经营的活动单位统一开发的，包括统筹待建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物和配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通信、平整场地等基础设施工程）的投资；不包括单纯的土地交易活动。

置业投资：房地产置业投资是购置物业已满足自身生活居住或生产经营需要，并不愿意持有该物业时可以获取转售收益的一种投资活动，在较长时期内持续的获取稳定收益，并且获得房地产保值、增值效益。置业投资的对象可以是开发后新建成的物业，也可以是房地产市场上的二手货。这类投资的目的一般有两个：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的使用者，获取较为稳定的经常性收入。

2. 要注意房地产间接投资的几种类型。

解析：房地产间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的权益或证券市场的行为，间接投资者不需直接参与房地产开发经营活动。房地产间接投资有：投资房地产企业股票

或债券、投资房地产投资信托基金、购买住房抵押支付支持证券。

3. 要熟悉房地产投资的风险。

解析：房地产风险可以分为系统风险和个别风险，系统风险有：通货膨胀风险、市场供求风险、周期风险、变现风险、利率风险、政策风险、政治风险和或然损失风险；个别风险有：收益现金流风险、未来运营费用风险、资本价值风险、机会成本风险、时间风险和持有期风险。通常通过多种投资的组合来降低投资的风险。

五、考题回顾

【2010 年度考试真题】

[选择]

1. 一般来说，与长期投资相比，短期投资()。

- A. 风险较大
- B. 收益率较高
- C. 流动性较好
- D. 投资回收期较长

答案：C

解析：短期投资资金周转快，流动性好，风险相对较小，但收益率也较低。长期投资回收期长，短期变现能力较差，风险较高，但长期的盈利能力强。所以，C 选项正确。

2. 同区域、同类型、同档次的不同房地产的市场价值不同，主要是因为房地产市场具有()。

- A. 保值性
- B. 增值性
- C. 异质性
- D. 弱流动性

答案：C

解析：异质性是房地产的重要特性，市场上没有两宗完全相同的房地产。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、临街状况、物业管理情况等的差异而有所不同，而这种差异往往最终反映在两宗房地产的租金水平和出租率等方面。房地产的异质性，也导致每宗房地产在市场上的地位和价值不可能一致。这就为房地产市场价值和投资价值的判断带来了许多困难，使投资者面临着资本价值风险。所以，C 选项正确。

3. 下列房地产投资方式中，属于直接投资形式的是()。

- A. 购买房地产股票
- B. 购买商铺
- C. 购买房地产债券
- D. 购买住房抵押支持证券

答案：B

解析：直接投资是指投资人直接将资金用于开办企业、购置设备、收购和兼并其他企业等，通过一定的经营组织形式进行生产、管理、销售活动以实现预期收益。题中 A、C、D 均属于间接投资，所以 B 选项正确。

4. 关于投资组合理论的说法，正确的是()。

- A. 投资者应选择毫无风险的投资组合
- B. 投资者应选择投资项目间有一个正协方差的投资组合
- C. 投资者可以将系统风险因素减少甚至完全抵消
- D. 投资者可以将个别风险因素减少甚至完全抵消

答案：D

解析：投资组合理论所做出的减少风险的方法并不能使投资组合变成毫无风险，投资组合理论可以将个别风险因素减少甚至近于完全抵消，但系统风险因素仍然存在。所以，D选项正确。

5. 相对于房地产开发投资，关于房地产置业投资的说法，正确的有()。

- A. 置业投资是面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产
- B. 置业投资包括进行场地平整及道路等基础设施建设的投资
- C. 置业投资对象可以是市场上存量房地产
- D. 置业投资可以是将购入的房地产用于自身居住或生产经营
- E. 置业投资可以是将购入的房地产出租给最终使用者

答案：ACDE

解析：房地产置业投资，是指面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产，以获取房地产所有权或使用权为目的的投资。其对象可以是市场上的增量房地产（开发商新竣工的商品房），也可以是市场上的存量房地产（旧有房地产）。房地产置业投资的目的一般有两个：一是满足自身生活居住或生产经营的需要，即自用；二是作为投资将购入的房地产出租给最终使用者，获取较为稳定的经常性收入。这种投资的另外一个特点，是在投资者不愿意继续持有该项物业时，可以将其转售给另外的置业投资者，并获取转售收益。所以，ACDE选项正确。

[判断]

1. 商业物业的租金水平取决于其所处的地段，与投资者管理商业物业的能力无关。()

答案：×

解析：商业物业的收益水平与投资者管理商用物业的能力密切相关。所以该题错误。

2. 投资组合理论认为，对于相同的宏观经济环境变化，不同投资项目的收益会有不同的反应。()

答案：✓

【2011 年度考试真题】

[选择]

1. 房地产投资适合作为一种长期投资。关于其原因分析，错误的是()。

- A. 土地不会毁损
- B. 地上建筑物有耐久性
- C. 变现性差
- D. 土地使用权年限较长

答案：C

解析：土地不会毁损，投资者在其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依法延长；地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性。因此，房地产投资非常适合作为一种长期投资。所以，C选项正确。

2. 房地产开发投资形成的供给是房地产市场上的()。

- A. 增量供给
- B. 存量供给
- C. 潜在供给
- D. 总量供给

答案：A

解析：房地产开发投资，是指投资者从取得土地使用权开始，通过在土地上的进一步开发投资活动，即经过规划和工程建设等过程，建成可以满足人们某种需要的房地产产品，然后将其推向市场进行销售，转让给新的投资者或使用人，并通过这个转让过程收回投资、获取开发利润。房地产开发投资通常属于中短期投资，它形成了房地产市场上的增量供给。当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租（如写字楼、公寓、仓储用房等）或经营（如商场、酒店等）时，短期开发投资就转变成了长期置业投资。所以，A选项正确。

3. 关于房地产投资特性的说法，错误的是（ ）。

- A. 区位选择异常重要
- B. 不易产生资本价值风险
- C. 存在效益外溢
- D. 易受政策影响

答案：B

解析：房地产投资的特征包括：区位选择异常重要；适于进行长期投资；需要适时的更新改造投资；易产生资本价值风险；变现性差；易受政策影响；依赖专业管理；存在效益外溢和转移。运用排除法，可知B选项正确。

4. 下列房地产投资形式中，属于按经济活动类型划分的有（ ）。

- A. 居住物业开发投资
- B. 商业物业投资房
- C. 土地开发投资
- D. 房地产开发投资
- E. 房地产经营投资

答案：CDE

解析：根据房地产业经济活动类型的不同，可以将房地产投资划分为从事土地开发活动的土地开发投资、从事各类房屋开发活动的房地产开发投资和从事各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。A和B选项属于按物业类型划分的种类。按照物业用途类型划分，房地产投资可以分为居住物业投资、商用物业投资、工业物业投资、酒店与休闲娱乐设施投资和特殊物业投资。所以，CDE选项正确。

[判断]

1. 商品房开发投资和保障性住房建设投资都属于房地产投资，无论何种类型的房地产投资，其目的都是为了营利（ ）。

答案：×

解析：此题应用性偏强，教材中不能直接找到题干相关的描述，要求考生根据自己的知识来判断。保障性住房的目的并不是为了营利，所以该题错误。

【2012 年度考试真题】

[选择]

1. 收益性房地产经济寿命的起始点，是地上建筑物（ ）之日。

- A. 开始施工
- B. 竣工
- C. 登记
- D. 开始营业

答案：B

2. 下列房地产投资风险中，直接导致投资的实际收益率降低的系统风险是（ ）。

- A. 时间风险
- B. 比较风险

C. 持有期风险

D. 通货膨胀风险

答案: D

3. 关于商业物业投资的说法, 正确的有()。

A. 商业物业分割产权销售越来越成为一种趋势

B. 商业物业交易常在机构投资者之间进行

C. 区位选择对商业物业投资有着特殊的重要性

D. 商业物业不适合长期投资

E. 商业物业投资收益全部来自出租收益

答案: BC

解析: 随着房地产市场的发展, 开发——持有或整体出售给机构投资者统一持有的经营模式成为一种趋势, 所以 A 错误, B 正确。商业物业投资的收益主要来自物业出租经营收入和物业资产升值, 因而更适合作为长期投资, 所以 DE 选项错误。由于商用物业内经营者的效益在很大程度上受其与市场或客户接近程度的影响, 所以位置对于这类物业有着特殊的重要性, 所以 C 选项正确。

4. 王某花 50 万元购买了某宗物业, 预期目标收益率为 10%, 但该投资第 1 年末出现了风险损失, 该物业第 1 年的实际收益可能为()万元。

A. 2

B. 3

C. 4

D. 5

E. 6

答案: ABC

[判断]

1. 在资本资产定价模型中, β_j 是综合考虑了资产 j 的系统风险和个别风险后得出的风险系数。()

答案: ×

解析: 系统性市场风险系数 β_j 是代表某一种投资项目相对于整个市场变化反映幅度的参考指标。

六、典型习题

[选择题]

1. 房地产投资的缺点是()。

A. 相对较高的收益水平

B. 易于获得金融机构的支持

C. 抵消通货膨胀的影响

D. 投资回收周期较长

2. 下列风险中, 不属于系统风险的是()。

A. 通货膨胀风险

B. 市场供求风险

C. 购买力风险

D. 比较风险

3. 下列不属于房地产投资信托基金 (REITs) 的优越性的是()。

A. 收益相对稳定

B. 流动性好

C. 收益相对较高

D. 买卖容易

4. 下列关于房地产直接投资描述错误的是()。

A. 房地产直接投资包括房地产开发投资和置业投资

B. 房地产开发投资包括商品房建设投资和土地开发投资

C. 房地产开发投资通常属于中长期投资，它形成房地产市场上的增量供给
D. 商品房建设投资开发对象包括商品住房、厂房、仓库、饭店、度假村办公楼等房屋工程及其配套设施

5. 投资组合的方式不包括下列哪种()。

- A. 地区分布组合
- B. 时间分布组合
- C. 投资额度分布组合
- D. 项目类型分布组合

6. 下列不属于特殊物业的是()。

- A. 机场
- B. 高端写字楼
- C. 火车站
- D. 加油站

7. 下列不属于房地产投资按物业类型分类的是()。

- A. 居住物业投资
- B. 土地开发投资
- C. 商业物业投资
- D. 工业物业投资

8. 房地产投资的作用主要体现在以下()方面。

- A. 收益
- B. 保值
- C. 增值
- D. 消费
- E. 转售

9. 下列属于房地产投资特征的是()。

- A. 区位选择异常重要
- B. 依赖专业管理
- C. 易产生资本价值风险
- D. 异质性
- E. 存在效益外溢和转移

[判断]

1. 资本价值很大程度上取决于预期收益现金流和可能的未来运营费用水平。()

2. 美国房地产市场周期大约为 7~8 年，日本约为 7 年。()

3. 无论是开发投资还是置业投资，所需的资金数额均较大。()

4. 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。()

选择题答案

1. D 2. D 3. C 4. C 5. C 6. B 7. B 8. ABCD 9. ABCE

2. 解析：比较风险又称机会成本风险，是指投资者将资金投入房地产后，失去了其他投资机会，同时也失去了相应可能收益时，给投资者带来的风险。属于个别风险。

4. 解析：C 选项的正确描述应为“房地产开发投资通常属于中长期投资，它形成房地产市场上的增量供给。”

7. 解析：B 选项“土地开发投资”属于按经济活动类型分类。房地产投资按经济活动类型分类包括：土地开发投资、各类房屋开发活动的房地产开发投资、各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。

9. 解析：D 选项“异质性”属于房地产产品的特征，不属于房地产投资的特征。

判断题答案

1. ✓ 2. × 3. ✓ 4. ✓

2. 解析：美国房地产市场周期大约为 18~20 年，香港为 7~8 年，日本约为 7 年。

第二章 房地产市场及其运行

一、考试目的和考试大纲要求

(一) 考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产市场的特征、市场结构与描述指标、市场运行规律、政府干预房地产市场的手段与方法等的了解、熟悉和掌握程度。

(二) 考试大纲要求

1. 掌握房地产市场的含义、运行环境，影响房地产市场转变的社会经济力量和房地产市场的参与者；
2. 掌握房地产市场结构与指标；
3. 掌握房地产市场的特性和功能；
4. 熟悉房地产空间市场与资产市场；
5. 掌握房地产市场的周期循环；
6. 了解房地产泡沫与过热；
7. 了解房地产市场的政府干预。

二、重要考点

(一) 房地产市场概述

1. 房地产市场的含义

传统意义上的房地产市场，是指从事房地产交易活动的场所。随着电子商务时代的到来，交易双方不再需要到一个特定的场所去交易，因此市场的概念就进一步扩大为一切途径和形式的交易活动安排。

房地产市场由参与房地产交易的当事人、作为交易对象的房地产资产以及交易制度、促进交易的组织机构等构成。这些反映着房地产市场运行中的种种现象，影响着房地产市场的运行质量和发展趋势。

2. 房地产市场的运行环境

房地产市场的运行环境是指影响房地产市场运行的各种因素的总和。在整个市场经济体系中，房地产市场并不是孤立存在的，它时刻受到社会经济体系中各方面因素的影响，同时也会对这些因素产生反作用。按照这些影响因素的性质，可以将房地产市场的运行环境分为社会环境、政治环境、经济环境、金融环境、法律制度环境、技术环境、资源环境和国际环境。

(1) 社会环境是指一定时期和一定范围内人口的数量及其文化、教育、职业、性别、年龄等结构，家庭的数量及其结构，各地的风俗习惯和民族特点等。

(2) 政治环境是指政治体制、政局稳定性、政府能力、政策连续性以及政府和公众对

待外资的态度等。它涉及资本的安全性，是投资者最敏感的问题之一。

(3) 经济环境是指在整个经济系统内，存在于房地产行业之外，而又对房地产市场有经济影响的经济因素和经济活动。例如城市或区域总体经济发展水平、就业状况、居民收入与支付能力、产业与结构布局、基础设施状况、利率和通货膨胀率等。

(4) 金融环境是指房地产行业所处的金融体系和支持房地产行业发展的金融资源。金融体系包括金融政策、金融机构、金融产品和金融监管。

(5) 法律制度环境是指与房地产业有关的现行法律法规与相关政策，包括土地制度、产权制度、税收制度、住房制度、交易制度等。

(6) 技术环境是指在一个国家或地区的技术水平、技术政策、新产品开发能力以及技术发展动向等。

(7) 资源环境是指影响房地产市场发展的土地、能源、环境和生态等自然资源条件。

(8) 国际环境是指经济全球化背景下国际政治、经济、社会和环境状况或发生的事件与关系。它是一种动态的过程，是国家以外的结构体系对一国的影响和一国对国家以外结构体系的影响所做出的反应之间的相互作用、相互渗透和相互影响的互动过程。

3. 影响房地产市场转变的力量

随着全球经济一体化进程的逐步推进和信息技术的飞速发展，房地产业的发展与社会经济发展息息相关，其中影响房地产市场转变的主要力量包括：

(1) 金融业的发展

房地产业作为产业出现时，金融资本供给方的决策会直接影响房地产市场的价格，进而影响市场供给及人们对房地产价格和租金水平的预期，从而导致市场空置情况及实际租金水平的变化。金融和资本市场的支持，对我国房地产市场的迅速发展和房地产价格水平的提升，起到了不可替代的重要作用；而且随着房地产金融和房地产投资工具的创新，这种影响力还会进一步扩大。

(2) 信息、通信技术水平的提高和交通条件的改善

信息、通信技术水平的提高和交通条件的改善大大缩短了不同物业之间的相对距离，推动了不同地域消费品的交流，降低了劳动力的沟通成本和时间费用。这无疑会改变人们固有的物业区位观念，增加对不同位置物业的选择机会，促进不同地区间的资本流动。

(3) 生产和工作方式的转变

第三产业的发展壮大、劳动密集型产业向资金密集型和技术密集型产业的转变、高新技术产业的发展等，促进了人们工作和生活模式及观念的转变，居家办公、网上购物、跨区域甚至跨国服务采购与外包模式的出现，使房地产空间服务需求特点发生了重大转变。

(4) 人文环境的变化

社会老龄化、家庭小型化、受教育程度的提高等，使人们对住房的认识以及住房消费观念与消费模式发生了巨大变化，老年住宅、青年公寓、第二居所和季节性住宅等概念应运而生。

(5) 自然环境的变化

城市环境污染、农村人口大量涌入城市所产生的社会问题等导致住宅郊区化；环境问题的解决、土地资源的约束，使城区住宅重新受到青睐。

(6) 政治制度的变迁