

全国经济专业技术资格考试大纲

房地产经济专业（初级） 考试大纲

2014年版

经济专业技术资格考试大纲编写委员会 编写
人力资源社会保障部专业技术人员管理司 审定



中国人事出版社

全国经济专业技术资格考试大纲

房地产经济专业（初级） 考试大纲

2014 年版

经济专业技术资格考试大纲编写委员会 编写
人力资源社会保障部专业技术人员管理司 审定

中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业(初级)考试大纲:2014年版/经济专业技术资格考试大纲编写委员会编写;人力资源社会保障部专业技术人员管理司审定.一北京:中国人事出版社,2014

全国经济专业技术资格考试大纲

ISBN 978-7-5129-0761-4

I. ①房… II. ①经… ②人… III. ①房地产经济学-资格考试-考试大纲 IV. ①F293.30-41

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 074849 号

2014 年版全国经济专业技术资格考试大纲防伪标识鉴别方法:

1. 防伪印制:防伪标识纸张中有一条开天窗式的金属安全线,底纹中有“RSKS”组成的防伪浮雕文字。

2. 网站防伪查询:刮开防伪标识中的涂层,获取防伪码。登录中国人事考试图书网(<http://rsks.class.com.cn>),即可按照提示查询真伪。

3. 粘贴位置:封面左下方。

中国人事出版社出版发行

(北京市惠新东街1号 邮政编码:100029)

*

河北省零五印刷厂印刷装订 新华书店经销

787毫米×1092毫米 32开本 2印张 46千字

2014年5月第1版 2014年5月第1次印刷

定价:10.00元

售书网站:中国人事考试图书网

网址:<http://rsks.class.com.cn>

咨询电话:400-606-6496/010-64962347

版权专有 侵权必究

如有印装差错,请与本社联系调换:010-80497374

我社将与版权执法机关配合,大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动,敬请广大读者协助举报,经查实将给予举报者奖励。

举报电话:010-64954652

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，适应我国的社会经济发展要求和方针、政策及法律法规的变化，更好地为经济建设服务，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），我们在认真听取相关单位和应试人员意见的基础上，组织专家对全国经济专业技术资格考试大纲进行了修订，形成了2014年版的经济专业技术资格考试大纲，并经人力资源社会保障部专业技术人员管理司组织专家审定。

经济专业技术资格考试大纲编写委员会

2014年5月

考 试 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纸笔作答方式。

〔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、中级均涵盖经济学基础、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〕 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

房地产经济专业知识与实务（初级）考试大纲	（ 1 ）
一、房地产概述	（ 1 ）
二、我国土地基本制度	（ 2 ）
三、我国房屋基本制度	（ 3 ）
四、房地产开发	（ 4 ）
五、房地产估价	（ 5 ）
六、房地产经纪	（ 6 ）
七、物业管理	（ 7 ）
八、房地产登记	（ 9 ）
九、房地产税收	（ 10 ）
经济基础知识（初级）考试大纲	（ 11 ）
第一部分 经济学基础	（ 11 ）
第二部分 财政	（ 16 ）
第三部分 货币与金融	（ 20 ）
第四部分 统计	（ 22 ）
第五部分 会计	（ 25 ）
第六部分 法律	（ 27 ）
考试样题	（ 31 ）
房地产经济专业知识与实务（初级）	（ 31 ）
经济基础知识（初级）	（ 33 ）

中央职称改革工作领导小组关于转发国家经委《经济
专业人员职务试行条例》和《实施意见》的通知
(职改字〔1986〕第74号 1986年4月11日) (35)

人事部关于印发《经济专业技术资格考试暂行规定》
及其《实施办法》的通知
(人职发〔1993〕1号 1993年1月6日) (41)

人事部关于印发《经济专业技术资格考试报名条件的
补充规定》的通知
(人职发〔1993〕3号 1993年6月21日) (47)

专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定
(人力资源和社会保障部令第12号 2011年3月
15日) (49)

房地产经济专业知识与实务 (初级) 考试大纲

一、房地产概述

考试目的

测查应试人员是否理解房地产、房地产权利、房地产市场和房地产业的概念等,是否掌握房地产的特性、房地产权利的种类、房地产市场运行和房地产业发展规律等,以及是否具有进行房地产分类、辨别房地产权利、分析房地产市场运行和房地产业发展趋势的能力。

考试内容

(一) 房地产

房地产的含义、重要性、性质、特性和分类。

(二) 房地产权利

房地产权利及其种类;房地产所有权的概念、权能、特性和种类;建设用地使用权的概念、种类和实质;宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、抵押权、租赁权的概念。

(三) 房地产市场

房地产市场的概念、基本要素、作用、特点和分类;房地产市场的主要参与者及其在房地产市场中的角色和作用;房地产需求和供给的概念、规律,房地产需求的种类和每种需求的概念;房地产市场竞争的概念及不同竞争程度市场的特征;房地产市场周期及不同阶段的特征;房地产“泡沫”的概念、形成和衡量。

(四) 房地产业

房地产业的概念、性质、地位和作用;房地产业与建筑业的主要区别和联系;房地产业的细分行业,房地产开发行业、经纪行业、估价行业、咨询行业、物业管理行业的特点、主要业务和

发展概况。

二、我国土地基本制度

考试目的

测查应试人员是否理解我国现行土地所有制、土地管理制度和国有建设用地使用制度等，是否掌握城镇国有土地使用制度改革背景和过程，以及是否具有分析我国现行土地制度存在问题的能力。

考试内容

(一) 土地所有制

我国现行土地所有制的性质和形式；土地的全民所有制的具体形式，国有土地所有权的行使，国有土地的范围；土地的劳动群众集体所有制的具体形式，集体土地所有权的行使，集体土地的范围；集体土地征收的概念、前提和补偿。

(二) 土地管理制度

我国现行土地管理制度的内容；土地用途管制制度的建立、内容和特点，农用地转用的基本要求。

(三) 城镇国有土地使用制度改革

传统城镇国有土地使用制度的主要特征和存在的问题；城镇国有土地使用制度改革的背景、过程和主要内容。

(四) 国有建设用地使用制度

国有建设用地使用权的特征；国有建设用地使用权划拨的概念和范围，以划拨方式取得的国有建设用地使用权的特征；国有建设用地使用权出让的概念、方式、法定最高年限，签订出让合同的要求和出让合同的主要内容；国有建设用地租赁的概念、方式和期限，国有建设用地使用权作价出资（入股）和授权经营的概念；国有建设用地使用权流转的含义、方式和有关规定，国有建设用地使用权出租的概念和基本政策。

三、我国房屋基本制度

考试目的

调查应试人员是否理解我国现行房屋所有制、城镇住房供应体系和住房公积金制度等，是否掌握城镇住房制度改革的背景和过程，以及是否具有分析我国现行住房制度存在问题的能力。

考试内容

(一) 房屋所有制

我国城镇和农村房屋所有制现状，城镇房屋按所有制结构和产权占有形式划分的类型；国有土地上房屋征收的含义、前提和补偿。

(二) 城镇住房制度改革

传统城镇住房制度的特征及其弊病；城镇住房制度改革的进程，现行城镇住房制度的主要内容。

(三) 城镇住房供应体系

多层次住房供应体系的内容；廉租住房制度的建立和完善、功能定位及保障范围，廉租住房保障方式、保障对象、保障标准、申请程序，廉租住房保障资金及住房来源；公共租赁住房制度的建立、功能定位及保障范围，公共租赁住房的保障对象，租赁管理、房源筹集和优惠政策；经济适用住房制度的建立和完善、功能定位，经济适用住房的供应对象、申请程序、建设和管理、优惠政策、产权关系及退出机制，单位集资合作建房的政策规定；限价商品住房的概念和相关政策；市场价商品住房的概念、种类和相关政策。

(四) 住房公积金制度

住房公积金的概念、性质、特点、作用、管理、缴存、提取和使用。

四、房地产开发

考试目的

测查应试人员是否理解房地产开发的概念、特点和类型等，是否掌握房地产开发投资决策、前期准备和开发建设阶段的主要内容，以及是否具有编制房地产开发一般程序和提出房地产开发主要工作内容的能力。

考试内容

(一) 房地产开发概述

房地产开发的概念、特点、类型、一般程序和主要内容。

(二) 房地产开发企业

房地产开发企业的类型、设立条件、资质等级划分及各资质等级的条件。

(三) 房地产开发投资决策

房地产开发项目寻找和筛选的思路，初步可行性研究和可行性研究的作用及主要内容。

(四) 房地产开发前期准备

房地产开发前期准备阶段的工作内容；取得房地产开发用地、开发场地建设工程勘察设计、规划设计、建设工程招投标、办理开工手续、制定建设施工方案、施工现场临时“三通一平”等工作的主要内容；容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、居住人口密度、建筑后退等规划设计的主要控制性指标的含义。

(五) 房地产开发建设

房地产开发建设阶段的施工建设管理、工程建设进度、成本与质量管理、工程建设监理、工程竣工验收和交付使用等工作的主要内容。

五、房地产估价

考试目的

测查应试人员是否理解房地产估价的概念，房地产价格和价值的种类及含义，房地产估价的主要原则、一般程序等，是否掌握比较法、收益法、成本法、假设开发法等房地产估价的主要方法，以及是否具有运用有关估价公式计算房地产价值的能力。

考试内容

(一) 房地产估价概述

房地产估价的概念，专业房地产估价的核心内容；估价当事人、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价结果等估价要素；需要专业估价的基本前提，房地产估价的必要性；现实中房地产需要估价的主要情形；我国房地产估价行业发展概况。

(二) 房地产价格和价值

房地产价格的概念和形成条件，房地产价格的特征，房地产价格的构成；使用价值和交换价值，投资价值和市场价值，原始价值、账面价值和市场价值，成交价格、市场价格、市场价值和评估价值，市场调节价、政府指导价和政府定价，基准地价、标定地价和房屋重置价格，土地价格、建筑物价格和房地价格，总价格、单位价格和楼面地价，实际价格和名义价格，起价、标价、成交价和均价的含义；人口、居民收入、物价、利率、房地产税收、城市规划、交通管制等房地产价格主要影响因素及其对房地产价格的影响。

(三) 房地产估价原则

房地产估价原则的概念和作用，房地产估价的主要原则。

(四) 房地产估价程序

房地产估价程序的概念和作用，房地产估价的基本程序。

（五）房地产估价方法

市场法、收益法、成本法和假设开发法的概念、适用的估价对象、估价的基本公式和操作步骤。

六、房地产经纪

考试目的

调查应试人员是否理解房地产经纪的概念，对房地产经纪人员和要求，房地产经纪活动及其监管等，是否掌握房地产交易及其流程、房地产经纪业务流程，以及是否具有从事房地产经纪业务的能力。

考试内容

（一）房地产经纪概述

房地产经纪的概念，房地产经纪活动的主要参与者，房地产经纪对象，房地产经纪服务的目的、内容、方式和费用；房地产经纪的必要性和重要作用；房地产经纪业务的种类；房地产居间与代理的区别，代理的种类；我国房地产经纪行业发展概况，有关房地产经纪管理的主要法律法规及其相关主要规定。

（二）房地产经纪人员和机构

房地产经纪人员、房地产经纪人与房地产经纪人协理的区别，房地产经纪机构的含义，房地产经纪机构及其分支机构设立和备案要求；美国和中国香港、台湾地区房地产经纪人员的层次划分和名称，我国房地产经纪人员职业资格的种类；房地产经纪人协理和房地产经纪人资格考试的报考条件，考试的有关规定；房地产经纪人员资格注册的程序、申请注册的条件；房地产经纪人员的权利和义务；房地产经纪机构的类型及各类房地产经纪机构的特点。

（三）房地产交易及其流程

房地产交易的概念和特点；房地产转让的概念、条件，不得转让房地产的规定以及房地产转让的其他有关规定；新建商品房

买卖及其流程，新建商品房预售的条件，商品房预售许可证的办理，商品房销售合同管理；二手房买卖、房地产开发项目转让、房屋租赁及其流程；房地产抵押的概念，可以抵押和不得抵押房地产的规定，房地产抵押的基本流程，房地产抵押的其他有关规定。

（四）房地产经纪业务流程

二手房买卖和租赁经纪业务流程，新建商品房销售代理业务流程。

（五）房地产经纪活动及其监管

房地产经纪机构和房地产经纪人员在从事房地产经纪活动中的主要应有行为和不得有的行为；房地产经纪服务合同的种类、应包含内容、签订要求、签名盖章要求、保存要求；房地产经纪行业有关政府主管部门对房地产经纪活动监督管理的主要内容，房地产经纪行业组织对房地产经纪活动自律管理的主要内容。

七、物业管理

考试目的

测查应试人员是否理解物业管理的概念、基本内容、基本理论等，是否掌握物业管理的主要阶段、基本制度等，以及是否具有从事物业管理业务的能力。

考试内容

（一）物业管理概述

物业管理中物业的概念、特性和分类，物业管理的概念、主体和客体，物业管理服务的对象，物业管理的本质；物业管理的基本特点；社区和社区管理的概念，物业管理与社区管理的区别和关系；物业管理的起源，现代物业管理的产生，我国物业管理行业发展概况。

（二）物业管理基本内容

公共服务的概念和内容，房屋及设施设备管理、环境管理、

公共秩序维护管理、档案管理、客户管理等内容及要求；专项服务的概念和主要内容；特约服务的特点和主要内容。

（三）物业管理基本理论

建筑物区分所有权的构成，业主行使专有部分所有权的限制和行使共有部分共有权的规定；住宅改变为经营性用房的条件，建筑区划内道路、绿地、物业管理用房的归属，建筑区划内车位、车库的归属；业主共同决定事项的范围和表决规则，业主大会和业主委员会的设立、决定效力及处置权。

（四）物业管理主要阶段

早期介入阶段的概念和作用，物业管理在房地产开发项目可行性研究、规划设计、施工建设、竣工验收、销售等阶段介入的内容、方法和要点；前期物业管理的概念、特点和内容，物业承接查验、业主入住、物业装饰装修管理、工程质量保修处理、物业项目管理机构的前期运作、前期沟通协调等内容及要求；物业管理阶段的界定和主要工作内容，物业管理系统内部环境条件和外部环境条件。

（五）物业管理基本制度

业主大会制度，包括业主、业主大会和业主委员会的概念，业主大会的性质，业主共同决定的事项，业主委员会的职责，业主大会和业主委员会的职责界限；管理规约制度，包括管理规约的概念、内容和作用，临时管理规约的概念、内容及其与管理规约的差异和衔接；物业管理招投标制度，包括物业管理招标的概念和主体，物业管理投标的概念和主体，物业管理开标、评标和中标；物业承接查验制度，包括承接查验的概念、类型、意义和内容，《物业承接查验办法》的相关规定；物业服务企业资质管理制度，包括物业服务企业资质等级的规定、审批及业务管理；物业管理人员职业资格制度，包括物业管理师的相关规定及考试、注册，专业技术人员的职业资格（从业资格和执业资格）管理；住宅专项维修资金制度，包括住宅专项维修资金的概念、

作用、交存方式和使用。

八、房地产登记

考试目的

测查应试人员是否理解我国现行房地产登记制度，房屋登记和土地登记的概念等，是否掌握我国现行房屋登记和土地登记的种类、一般程序等，以及是否具有识别房地产权属证书、房地产面积和房地产图的能力。

考试内容

(一) 房地产登记概述

房地产登记的目的，房地产登记的效力，房地产登记簿和房地产权属证书，房地产登记机构及其职责，更正登记和异议登记，房地产善意取得的条件，不登记也发生物权效力的情形。

(二) 房屋登记

房屋登记的概念和种类，以及房屋所有权登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记和其他登记的概念和内容；房屋登记的一般程序，房屋登记申请方式、不予登记的情形、房屋基本单元，房屋实地查看，房屋登记收费。

(三) 土地登记

土地登记的概念和种类，以及土地总登记、初始登记、变更登记、注销登记和其他登记的概念和内容；土地登记的一般程序，土地登记申请人、不予登记的情形。

(四) 房地产面积

房地产面积的概念和意义，房屋面积的种类；房屋建筑面积的测算；土地面积量测中的土地面积种类，建设用地使用权出让和房地产开发中的土地面积种类。

(五) 房地产图

房产分幅图、房产分丘图、房产分户图的内容和用途，地籍图、宗地图的内容和用途。