

全国经济专业技术资格考试大纲

房地产经济专业（中级） 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（中级） 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(中级)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. —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 978-7-5129-0743-0

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 074839 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 49 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，各等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。各等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（中级）考试大纲	（ 1 ）
一、房地产经济基本理论	（ 1 ）
二、房地产征收征用	（ 2 ）
三、建设用地使用制度	（ 2 ）
四、房地产市场调研	（ 4 ）
五、房地产开发项目前期策划	（ 5 ）
六、房地产投资项目可行性研究	（ 5 ）
七、房地产开发项目管理	（ 7 ）
八、房地产估价	（ 8 ）
九、房地产市场营销	（ 9 ）
十、物业管理	（ 10 ）
十一、房地产金融	（ 11 ）
经济基础知识（中级）考试大纲	（ 12 ）
第一部分 经济学基础	（ 12 ）
第二部分 财政	（ 17 ）
第三部分 货币与金融	（ 22 ）
第四部分 统计	（ 25 ）
第五部分 会计	（ 28 ）
第六部分 法律	（ 32 ）
考试样题	（ 37 ）
房地产经济专业知识与实务（中级）	（ 37 ）
经济基础知识（中级）	（ 39 ）

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) (40)

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) (46)

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) (51)

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) (53)

房地产经济专业知识与实务 (中级) 考试大纲

一、房地产经济基本理论

考试目的

调查应试人员是否理解区位理论、供求理论、地租地价理论和城市化理论,是否掌握供求规律、地价与地租的关系、城市化规律,以及是否具有分析房地产区位优劣、计算地价和把握城市化趋势的能力。

考试内容

(一) 区位理论

区位的概念、特征和种类,房地产区位的概念和主要区位因素;农业区位理论、工业区位理论和中心地理论的基本概念、假设前提和主要内容;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,商业区区位选择指向特征,城市空间结构对区位的影响。

(二) 供求理论

房地产需求的概念,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

地租的概念和本质,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,地价与地租之间的数量关系。

(四) 城市化理论

城市的概念及其与乡村的区别,城市的类型,城市的产生和发展演变阶段;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和房地产发展;郊区化的概念,发达国家的郊区化现象,我国的郊区化现象;逆城市化现象及其出现的原因。

二、房地产征收征用

考试目的

测绘应试人员是否理解房地产征收、征用的概念和异同,是否掌握房地产征收的前提条件、权限、程序、补偿和安置,以及是否具有开展房地产征收、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、集体土地征收和国有土地上房屋征收的概念,房地产征收的限制条件;房地产征用的概念和限制条件;征收与征用的异同。

(二) 房地产征收的前提条件

公共利益的概念、特点和范围。

(三) 国有土地上房屋征收与补偿

国有土地上房屋征收的管理体制、程序、补偿对象、补偿内容、补偿方式;国有土地上房屋征收与补偿的法律责任。

(四) 集体土地征收与补偿

集体土地征收的程序、审批;征地补偿,被征地农民的安置,征地补偿和安置的步骤。

三、建设用地使用制度

考试目的

测绘应试人员是否理解建设用地和国有建设用地使用权划

拨、出让、转让、出租、抵押、收回、终止等的概念，是否掌握国有建设用地使用权划拨、出让、转让、出租、抵押的规定，闲置国有建设用地处置和集体建设用地使用制度，以及是否具有实施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、分类和取得方式；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

国有建设用地使用权划拨的范围和程序，划拨国有建设用地使用权的管理；国有建设用地使用权出让的方式和特征，国有建设用地使用权出让金，招标、拍卖、挂牌、协议的出让方式及其程序，协议出让与招标、拍卖和挂牌出让的区别，国有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；国有建设用地使用权作价出资（入股）或授权经营的适用范围和报批程序。

（三）国有建设用地使用权转让

国有建设用地使用权转让的条件、限制、方式和程序。

（四）国有建设用地使用权出租

国有建设用地使用权出租的条件和程序；国有建设用地使用权租赁合同的主要内容；国有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

国有建设用地使用权抵押权的设定；国有建设用地使用权抵押的程序和登记制度，抵押国有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

国有建设用地使用权收回和终止的各种情形。

（七）闲置国有建设用地处置

闲置土地的认定和处置方式。

（八）集体建设用地使用制度

集体建设用地的使用范围和原则；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。

四、房地产市场调研

考试目的

调查应试人员是否理解房地产市场调研的概念、程序和基本内容等，是否掌握房地产市场调研的主要方法和调研报告的基本结构、主要内容等，以及是否具有撰写房地产市场调研报告的能力。

考试内容

（一）房地产市场调研概述

房地产市场调研的概念、特点、功能、分类、原则和程序。

（二）房地产市场调研的基本内容

房地产市场环境调研的内容（政治法律环境、经济环境、社会文化环境、科技发展环境、资源环境）；房地产市场供给调研的内容（房地产开发用地供给、增量商品房供给、存量商品房供给、商品房出租供给）；房地产市场需求调研的内容（房地产购买力、房地产消费者、房地产消费动机、房地产消费行为）；房地产交易调研的内容（房地产成交量、房地产成交价、房地产成交区域、房地产成交者构成）；房地产市场营销活动调研的内容（竞争对手状况、房地产价格、房地产营销）。

（三）房地产市场调研的主要方法

文案调研法、小组访谈法、深度访谈法、现场踩盘法、访问法、观察法、实验法的概念、主要内容、优缺点和适用条件。

（四）房地产市场调研问卷设计

房地产市场调研问卷设计的原则；房地产市场调研问卷的基本结构；房地产市场调研问卷中的问题设计；房地产市场调研问卷设计应注意的问题。

（五）房地产市场调研报告

房地产市场调研报告的基本结构、主要内容、编制的一般步

骤和编制应注意问题。

五、房地产开发项目前期策划

考试目的

测查应试人员是否理解房地产开发项目前期策划的概念、作用和内容等，是否掌握房地产市场细分的概念、作用、依据和房地产开发项目的市场定位、项目定位、产品定位，以及是否具有撰写房地产开发项目前期策划报告的能力。

考试内容

(一) 房地产开发项目前期策划概述

房地产开发项目前期策划的概念、特点、作用、原则和内容。

(二) 房地产开发项目的市场定位

房地产市场细分的概念、作用和依据；房地产开发项目市场定位的概念、原则和策略。

(三) 房地产开发项目的项目定位

房地产开发项目 SWOT 分析的概念和步骤；房地产开发项目定位的概念、原则、内容和程序。

(四) 房地产开发项目的产品定位

房地产开发项目产品定位的概念、原则、内容和策略。

(五) 房地产开发项目前期策划报告

房地产开发项目前期策划报告的基本内容。

六、房地产投资项目可行性研究

考试目的

测查应试人员是否理解房地产投资的概念、特点和房地产投资项目经济评价指标的概念等，是否掌握资金等效值的计算和房地产投资项目经济评价方法，以及是否具有撰写房地产投资项目可行性研究报告的能力。

考试内容

(一) 房地产投资概述

投资的概念和本质；房地产投资的概念，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

资金的时间价值的概念及产生原因；现金流量及现金流入、现金流出、净现金流量的概念；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、计算，单利计息与复利计息的区别，名义利率和实际利率的概念及有关计算；资金等效值的概念、作用及其计算。

（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；财务计划现金流量表、利润与利润分配表、资产负债表的形式、内容、作用和编制注意问题；房地产投资项目总投资估算表、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、计算和评价准则；基准收益率的概念及其确定；成本利润率、资本金利润率、资本金净利润率、总投资收益率、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。

（六）房地产投资项目不确定性分析

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和意义，房地产投资项目的主要不确定性因素；盈亏平衡分析的概念及基本原理，固定成本和变动成本的分解，线性盈亏平衡分析方法，盈亏平衡点的计算及评价原则；敏感性分析的含义、作用和方法，单因素敏感性分析方法；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，房地产投资风险的类型及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，房地产投资风险评估及评价，房地产投资风险应对的原则和方法。

(七) 房地产投资项目方案比选

房地产投资项目方案的类型；房地产投资项目方案比选的含义和作用；计算期相同和不同的互斥方案比选。

(八) 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概念、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和编制。

七、房地产开发项目管理

考试目的

测查应试人员是否理解房地产开发项目管理的概念，是否掌握房地产开发项目管理的程序和内容，以及是否具有进行房地产开发项目勘察设计管理、工程招标、合同管理、实施控制、竣工验收和决算的能力。

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，房地产开发及房地产开发项目的特点；房地产开发项目管理的概念、程序和内容；房地产开发项目的工程系统构成。

(二) 房地产开发项目勘察设计管理

房地产开发项目勘察设计管理的概念，房地产开发项目工程勘察管理的概念和内容，房地产开发项目勘察设计工作程序；房地产开发项目工程设计管理的概念意义、模式、特点和主要内容；工程勘察和工程设计单位资质及质量责任。

(三) 房地产开发项目工程招标

房地产开发项目工程招标的概念、招标的方式及适用情况；房地产开发项目工程招标的程序及主要工作内容。

(四) 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；房地产开发项目合同策划；房地产开发项目合同管理的内容及合同争议的解决。

（五）房地产开发项目实施控制

房地产开发项目投资控制的概念和内容；房地产开发项目质量的内涵和构成，房地产开发项目质量控制和质量验收；房地产开发项目进度控制的概念、范围和实施。

（六）房地产开发项目竣工验收

房地产开发项目竣工验收的条件和程序；房地产开发项目竣工结算和决算的内容、方法。

八、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市場法、收益法、成本法和假设开发法的概念、原理，是否掌握不同估价方法的操作步骤和计算公式，以及是否具有测算房地产价值和撰写房地产估价报告的能力。

考试内容

（一）房地产估价概述

房地产估价的概念、主要原则和一般程序。

（二）房地产估价的市場法

市場法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤；搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基准、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整和求取估价对象价值的含义和主要内容。

（三）房地产估价的收益法

收益法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤；收益法的计算公式，净收益、报酬率的求取。

（四）房地产估价的成本法

成本法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤；成本法的基本公式，重新购建价格的概念和求取，建筑物折旧的求取。

（五）房地产估价的假设开发法

假设开发法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤；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区别；假设开发法计算中开发经营期、开发完成后的房地产价值，扣除项目金额、折现率等的求取。

（六）房地产估价报告

房地产估价报告的概念、形式和组成。

九、房地产市场营销

考试目的

调查应试人员是否理解房地产市场营销的概念、特点和房地产开发经营观念的演变，是否掌握市场营销有关理论、方法和房地产渠道策略、价格策略、促销策略等，以及是否具有制订房地产市场营销方案的能力。

考试内容

（一）房地产市场营销概述

房地产市场营销的概念和特点；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其区别，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 和 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

房地产价格策略的概念和内容；房地产定价目标的概念和种类，房地产定价原则；房地产定价的基本方法；房地产项目定价的基本程序；房地产定价策略；房地产价格调整方法。

（四）房地产促销策略

房地产促销的概念和方式；房地产广告的概念和特点，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、特点、管理和程序；营业推广的概念、方法，营业推广效果的评价方法；公共关系推广的概念、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订的步骤，房地产市场营销方案的框架。

十、物业管理

考试目的

调查应试人员是否理解业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业的概念等，是否掌握临时管理规约、管理规约、物业管理招标投标、物业服务合同的主要内容，以及是否具有测算物业服务费等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、认定、权利和义务，业主大会的组成、性质、筹备和成立，业主共同决定的事项，业主大会会议形式及活动规则，业主大会决定事项的表决原则；业主委员会的性质、职责和备案，业主委员会委员的资格条件和资格终止，业主委员会会议的规范，业主委员会与物业服务企业、居委会的关系。

（二）临时管理规约和管理规约

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；管理规约的概念、主要内容和法律效力。

（三）物业服务企业

物业服务企业的概念、特征、种类；物业服务企业的设立，资质管理和机构设置。

（四）物业管理招标投标

物业管理招标投标的概念、特点和原则；物业管理招标的方式、条件和程序；物业管理投标的条件和程序；物业管理招标投标适用的法律法规。

（五）物业服务合同

物业服务合同的概念、主要内容、特征和种类，前期物业服