

晋华
经管

根据人力资源和社会保障部与住房城乡建设部
共同审定颁布的最新大纲编写

2014^年

房地产经纪人资格

全国统考专用辅导教材系列



房地产经纪 概论

(名师解读版)

《房地产经纪概论》编写组◎编

“教、学、练、考”一个环节都不少，
为你提供一套完整的学习与考试方案

一次过关 终身受益



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

2014 年房地产经纪人资格全国统考专用辅导教材系列——

房地产经纪概论

(名师解读版)

《房地产经纪概论》编写组 编

人民邮电出版社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪概论：名师解读版 / 《房地产经纪概论》
编写组编. — 北京：人民邮电出版社，2014.7
2014年房地产经纪人资格全国统考专用辅导教材系列
ISBN 978-7-115-35768-7

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产业—经纪人—资
格考试—中国—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第100825号

内 容 提 要

房地产经纪概论是房地产经纪人考试必考的一个科目，本书紧紧围绕考试教材与考试大纲，以“考纲解读+本章知识结构+重点难点分析+练习题”的形式，详细介绍了与房地产相关的各项知识，具体包括房地产概论、房地产经纪概述、房地产经纪人员、房地产经纪机构、房地产经纪机构管理、房地产经纪门店与商品房售楼处管理、房地产经纪业务、房地产经纪服务合同、房地产经纪执业规范和房地产经纪行业管理10大部分内容，同时提供了四套模拟试题和最近三年的考试真题，以便读者能巩固所学知识并熟练应用。

本书适合准备参加2014年房地产经纪人资格考试的有关人员阅读使用，还可以作为相关培训机构及高校相关专业师生的参考用书。

◆ 编 《房地产经纪概论》编写组

责任编辑 李宝琳

执行编辑 任佳蓓

责任印制 杨林杰

◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

北京铭成印刷有限公司印刷

◆ 开本：787×1092 1/16

印张：16

2014年7月第1版

字数：350千字

2014年7月北京第1次印刷

定 价 35.00 元

读者服务热线：(010) 81055656 印装质量热线：(010) 81055316

反盗版热线：(010) 81055315

广告经营许可证：京崇工商广字第0021号

出 版 前 言

为了帮助参加 2014 年全国房地产经纪人资格考试的应试人员更加有效地学习考试教材, 熟练掌握有关内容, 顺利通过考试, 人民邮电出版社特聘请多年参加考前辅导的专家教授, 严格按照 2014 年度《考试大纲》的要求和指定教材, 在认真分析和总结历年考试情况的基础上, 精心编写了这套辅导书。

本套图书的特点是针对性强、内容完整、重点难点突出, 便于考生自学。在编写体例上, 本套图书根据房地产经纪人资格考试的特点进行了科学的编排。在各章中, 首先, 对大纲要求进行了介绍; 其次, 对照该章的知识框架结构, 对重点难点进行了详细梳理, 并以例题的形式进行演示讲解, 同时提供了大量针对 2014 年考试特点进行预测的模拟训练题, 使考生能得到充分的复习训练; 最后, 提供了四套高度仿真的模拟试卷, 使考生能自我检测。

本套图书的另一大特色是附加值高。书中最后部分, 提供了自 2010 年到 2012 年的历年考试真题, 并提供了标准答案和详细解析, 使考生能充分了解近年来的考试全貌, 体会出考试特点, 为真正走进考场应试做好全面的准备。

我们的出版理念是以精准的内容为考生提供价值最大化的辅导书, 使考生从众多的复习书中解脱出来, 真正让学习更轻松, 让备考更有效。

选择我们的书, 你就选择了一条高效的复习道路, 选择了一条轻松的成功之路。

我们真诚地预祝各位考生考试取得成功!

目 录

学习攻略	1
------------	---

第一部分 章节基础知识

第一章 房地产概论	5
-----------------	---

考纲解读	5
本章知识结构	5
重点难点分析	5
练习题	16

第二章 房地产经纪概述	20
-------------------	----

考纲解读	20
本章知识结构	20
重点难点分析	20
练习题	32

第三章 房地产经纪人员	36
-------------------	----

考纲解读	36
本章知识结构	36
重点难点分析	36
练习题	51

第四章 房地产经纪机构	55
-------------------	----

考纲解读	55
本章知识结构	55
重点难点分析	55
练习题	69

第五章 房地产经纪机构管理	74
---------------------	----

考纲解读	74
本章知识结构	74

重点难点分析	74
练习题	86

第六章 房地产经纪门店与商品房	
-----------------	--

售楼处管理	90
-------------	----

考纲解读	90
本章知识结构	90
重点难点分析	90
练习题	98

第七章 房地产经纪业务	102
-------------------	-----

考纲解读	102
本章知识结构	102
重点难点分析	102
练习题	114

第八章 房地产经纪服务合同	118
---------------------	-----

考纲解读	118
本章知识结构	118
重点难点分析	118
练习题	130

第九章 房地产经纪执业规范	134
---------------------	-----

考纲解读	134
本章知识结构	134
重点难点分析	134
练习题	145

第十章 房地产经纪行业管理	149
---------------------	-----

考纲解读	149
本章知识结构	149
重点难点分析	149

练习题	158
-----------	-----

第二部分 模拟试题

模拟试题一	165	模拟试题三	180
模拟试题二	173	模拟试题四	188

第三部分 历年真题

2012 年《房地产经纪概论》 考试试题	199	考试试题	207
2011 年《房地产经纪概论》 考试试题		2010 年《房地产经纪概论》 考试试题	215

第四部分 参考答案及解析

各章练习题答案及解析	225	历年真题参考答案及解析	241
模拟试题答案及解析	234		

学 习 攻 略

为了适应市场经济发展需要,规范和发展房地产市场,加强对房地产经纪人员的管理,提高房地产经纪人员的业务水平和职业道德,保护消费者合法权益,从2001年开始,人事部、建设部决定实行房地产经纪人职业资格制度。2002年7月21日举办了全国房地产经纪人执业资格认定考试,2002年12月底举行了首次考试,到目前为止共举办了13次考试。截至2014年5月份,共有52 071人通过了房地产经纪人执业资格考试。

一、《房地产经纪概论》的出题特点

1. 考试注重教材和大纲的变化内容

从历年的考试真题分析情况来看,出题者往往注重教材和大纲的变化内容,肯定会在考试中加大对新增内容的考试力度,所以考生应将新年度考试教材中的变化内容和新增加内容作为学习的重点。

2. 考试内容涉及教材的方方面面

从2002年到2013年的变化趋势来看,2004年以前的经纪人考试注重对教材主要知识点的掌握情况的考核,对教材大纲上知识点的考核比较多;2005年以后,经纪人考试不仅考核大纲要求的内容,还考核教材中的一些小知识点和容易忽略的知识点。因此,考生要注重教材主要知识点,同时要踏踏实实,认真真地把教材吃透,注意小细节。

3. 注重综合知识内容的考核

本部分考核内容主要涉及综合分析题和部分客观题。在考试中,不但考查广大考生对单一知识点的掌握程度,还注重考生对综合知识点的把握。这种题型多以下列方式出现:“下列关于……的说法正确的有()”。

二、《房地产经纪概论》的学习方法

1. 全面精读教材,吃透教材知识(重中之重)

从对历年通过考试的考生调查情况来看,要想顺利通过考试,主要取决于对教材的掌握程度。经纪人四门课程的考试范围是不会超出指定教材的,因此,考生在学习时首先应把教材中的内容吃透,当拿到新教材后,需要将教材从头至尾仔细研读一遍。

在学习教材之前,应该制订一个学习计划,然后在后面的学习过程严格按照计划执行,不管工作怎样忙,每天的学习计划不能打乱。教材是考试的根本,它包含了命题范围和题目的标准答案,所以我们在考试中一定要按照教材内容去思考相应的问题,这样才能获得理想的分数。

我们强调对教材的研读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求考生把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。研读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,还要注意不同章节的内在联系,考生要能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

2. 把握教材中的重点内容

全面研读教材的同时,考生也要注意对重点内容进行复习。《房地产经纪概论》这门课有每年必考的知识点,这些知识点在每年的试卷上都会体现,只不过表现形式不一样,有的时候是以单项选择题的形式出现,而有的时候又可能以多项选择题的形式出现。

对于这些每年必考的重要知识点,考生一定要牢牢掌握,并能够举一反三。在学习和复习的过程中,要想提高学习效率,把握重点知识就显得非常重要。

所以,前面讲到的全面研读教材与现在提到的把握重点内容都很重要。全面研读教材可以让考生在考试过程中稳扎稳打,而把握重点内容则能使考生以较小的投入获得最大的效果。

3. 练习巩固提高

“考试就是做题”。其实考试的过程就是做题的过程,所以,一定不要轻视做题的重要性。很多考生都有这样的体会:当拿到考试试卷时,有些题目好像“似曾相识”,但就是不确定哪个选项正确,非常苦恼。这是什么原因呢?这就是没有做题,没有经过实战的演练,教材内容和试卷上的题目内容对不上。

考生一定要选择一本质量高的习题集,在看完每一章内容后,要随时演练一下。做对的题目可以不用管;对于做错的题目,应在教材中找到相应内容,再重复记忆。

三、《房地产经纪概论》的考试题型及答题方法与技巧

1. 单项选择题

单项选择题的答题基本方法如下。

（1）直接选择法：根据题干的内容，直接从题枝中选出符合题意的选项。

（2）由于单选题没有倒扣分的情况，当遇到不能肯定选出正确答案的题目时，千万不要放弃，应该最后在答题卡上猜答。

2. 多项选择题

多项选择题有两个、三个或四个正确答案。由于存在答错倒扣分的情况，在答题时拿不准的题目一定不要猜答。如果答错一个选项，整个题目一分也得不得，

因此要坚持“宁少勿多”的基本原则。

多选题选择题的答题基本方法如下。

（1）消元法：多项选择题都是两个或两个以上答案正确，错误项最多为三个，所以运用消元法是最普遍的。先将自己确定不正确的选项排除掉，剩下的则为正确的选项。

（2）理解法：将题枝中的选项全部置于试题中，进行比较、分析，找出正确的答案。

3. 综合分析题

综合分析题的答题基本方法为：在充分理解题意的基础上，运用单项选择题和多项选择题的答题技巧进行作答。

第一部分

章节基础知识

第一章 房地产概论

考 纲 解 读

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产的含义、重要性、特性、分类,以及房地产业和房地产市场等基本知识的掌握程度。

本章考试基本要求包括:

1. 掌握房地产的含义、重要性、特性、分类;
2. 掌握房地产市场的含义、基本要素、作用、

特点和分类;

3. 掌握房地产市场的参与者、房地产市场竞争和波动;
4. 熟悉房地产业的概念、性质、地位、作用和细分行业;
5. 了解房地产业与建筑业的关系。

本 章 知 识 结 构



重 点 难 点 分 析

第一节 房地产

一、房地产的含义

(一) 房地产的概念

1. 房地产通俗地说是指房屋和土地,或者房产和地产。

2. 严谨意义上的房地产,是指土地以及建筑物等地上定着物,是实物、权益和区位的结合体。

3. 一套住房是一种房地产,一块空地、一栋办公楼、一座商场、一个宾馆、一幢厂房等土地和房屋,也都是一种房地产。

4. 房地产也称为不动产。在法律上,通常把财产或者物分为不动产和动产两大类。

5. 一种财产是属于不动产还是动产,一般是根

据其实物是否可以自由移动来判别的:凡是自行能够移动或者用外力能够移动,并且其性质和价值不会改变的财产,像牲畜、家禽和汽车、家具、器物之类,属于动产;反之,不能移动的财产,属于不动产。

6. 土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分(如树木和安装在房屋中的给水、排水、采暖、电梯等设备),属于不动产。

(二) 土地、建筑物和其他地上定着物的概念

1. 土地的概念

从房地产经济的角度看,土地是一个空间,但该空间不是平面的,而是三维立体的,具体是指地球的陆地表面及其一定范围内的空间。

(1) 一宗土地的地表范围,是指该土地在地表上的“边界”所围合的区域。

(2) 在现代法律规定中,通常,地上空间的高度以飞机的飞行高度为限,地下空间的深度以人类的能力所及为限。

(3) 地下资源、埋藏物等可以出售、出租或者以法律规定等方式而属于地表所有权人以外的其他人。

2. 建筑物的概念

建筑物是最主要的地上定着物,有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋,也包括构筑物。狭义的建筑物主要指房屋,不包括构筑物。

(1) 房屋,是指有基础、墙、顶、门、窗,起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用,供人们在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物。

(2) 构筑物,是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物,如烟囟、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

3. 其他地上定着物的概念

地上定着物也称为土地定着物、土地附着物、地上附着物。

其他地上定着物是指建筑物以外的地上定着物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而成为土地或建筑物的从物,应在房地产交易中随着土地或建筑物的转让而转让的物,但当事人另有约定的除外。

其他地上定着物与土地、建筑物在物理上不可分离,或者虽然可以在物理上分离,但是这种分离是不经济的,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值受到明显损害。

在实际房地产交易中,交易对象的范围如果不包

含属于房地产范畴的其他地上定着物,应逐一列举说明,未作说明的,应理解为在交易对象的范围内;如果包含房地产以外的财产,也应逐一列举说明,未作说明的,应理解为不在交易对象的范围内。

(三) 房地产实物、权益和区位的概念

1. 房地产实物的概念

房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等,土地的形状、地势、地质、平整程度等。

2. 房地产权益的概念

(1) 房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和收益。

(2) 房地产权益以房地产权利为基础,包括:①房地产的各种权利,如所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等;②受到其他房地产权利限制的房地产权利;③受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利;④房地产的额外利益或收益。

3. 房地产区位的概念

(1) 概念

房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系,包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面,特别是与重要场所(如市中心、汽车客运站、火车站、机场、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等)的距离,以及进出该房地产的方便程度,包括从别的地方到该房地产的可及性和从该房地产去别的地方的便捷性。

(2) 衡量指标

衡量区位优势最常见、最简单的指标是距离。距离可分为空间直线距离、交通路线距离、交通时间距离和经济距离。具体内容如下。

① 空间直线距离是最简单、最基础的距离,但在路网不够发达和地形复杂的地区(如山地城市),它往往会失去意义。

② 交通路线距离是指通过道路等来连接的距离,有时受路况(包括路面、交通流量等状况)、交通管制等的影响,虽然距离不远,但通达性可能不好,特别是在时间对人们越来越宝贵的情况下。

③ 交通时间距离从理论上讲更为科学,但在实际中往往被误用而产生误导,原因主要是测量所用的交通工具、所处时段不能反映真实的交通时间。

④ 经济距离是更科学但较复杂的一种距离,它是把交通时间、交通费用统一用货币来衡量,以反映

距离。

(3) 房地产区位的重要性

由于房地产不可移动,其价值与区位密切相关。区位对房地产是极端重要的。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果它们的位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等区位状况不同,价值会有所不同,甚至差异很大。

二、房地产的重要性

房地产是一种极为重要而量大面广的财产。

1. 说其极为重要,是因为人们的各种生活、生产活动都需要空间,而房地产正是由于提供这种空间而为人们所必需。

2. 房地产不仅重要,而且量大面广。在世界上大多数国家的国民财富中,房地产通常是其中比例最大的部分,一般占 50% ~ 70%,其他种类的财富之和也不及房地产一项。

三、房地产的特性

房地产的特性主要有不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值较大、用途多样、相互影响、易受限制、难以变现和保值增值。

(一) 不可移动

不可移动特性也称为位置固定性。

1. 土地上的土壤、砂石等虽然可以移动、搬走,但是作为立体空间、完整意义上的土地,其位置是固定的,不能移动。

2. 建筑物由于“扎根”在土地之中,其位置通常也是固定的,不能移动。房地产的不可移动主要是其自然地理位置固定不变,房地产的社会是经济位置在经过一段时间之后可能会发生变化。

3. 房地产的不可移动特性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,并要受制于其所在的空间环境(当地的制度政策、社会经济发展状况及邻里关系等)。因此,房地产市场是一个地区性市场。

(二) 独一无二

独一无二特性也称为独特性、异质性、非同质性、个别性。

1. 房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一,每宗房地产都有自己的独特之处,就像没有两个完全相同的人那样,没有两宗完全相同的房地产。

2. 房地产的独一无二特性,使得难以出现相同房地产的大量供给,从而不同房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者的个别因素的影响。

3. 房地产交易难以采取样品交易的方式(即使是新建的商品房有样板房、样板间、位置图、平面图等),而应到实地查看、感受或体验。

(三) 寿命长久

1. 尽管土地可能塌陷、被洪水淹没或者荒漠化等,但它在地球表面所标明的场所,作为空间是永存的。土地具有不可毁灭性(也称为永续性)。

2. 建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但其寿命通常可达数十年甚至上百年。

3. 由于寿命长久,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但从具体占用者的角度来看,土地在某些情况下是有寿命的,特别是通过出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。目前,建设用地使用权出让的最高年限如下:

(1) 居住用地为 70 年;

(2) 工业用地为 50 年;

(3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年;

(4) 商业、旅游、娱乐用地为 40 年;

(5) 综合或者其他用地为 50 年。

(四) 供给有限

1. 土地是大自然的产物,人工生产不出来,地表面积基本上是固定不变的,因此土地总量不可增加。土地的这种特性被称为有限性和不可再生性。

2. 由于土地具有有限性和不可再生性,特别是区位较好的土地供给有限,导致了建筑物特别是区位较好的建筑物数量也是有限的。

3. 房地产的供给有限特性,使得房地产具有独占性。

(五) 价值较大

与一般物品相比,房地产不仅单价高,而且总价大。

(六) 用途多样

1. 用途多样特性也称为用途的竞争、转换及并存的可能性,主要是空地所具有的,土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,通常难以改变,因为可能受到原有建筑结构等的限制而不能改变,或者改变的费用很高而在经济上不可行。

2. 多数土地就其本身来看,可以有多种不同的用途,如可用于林业、农业、工业、居住、办公、商业等。在不同用途中还可以选择不同的利用方式。

3. 房地产虽然具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。房地产的利用一方面要符合城市规划等的规定,另一方面存在着不

同用途以及利用方式之间的竞争和优选问题。在市场经济中,房地产所有者趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方式。从经济角度来看,土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

(七) 相互影响

房地产是不可移动的,其利用通常会对周围的房地产产生影响;反过来,周围房地产的利用状况也会对该房地产产生影响。

一宗房地产的价值不仅与其自身的状况直接相关,而且与其周围房地产的状况密切相关,受其邻近房地产利用的影响。

(八) 易受限制

房地产由于具有不可移动、相互影响的特性,并且是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,所以世界上几乎所有的国家和地区,对房地产的利用、交易等都有一些限制,甚至是严格管制的。

政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权和充公权来实现的。

房地产易受限制的特性还表现在,由于房地产不可移动(不可搬走、不可携带)、不可隐藏、流动性差,所以难以逃避未来制度、政策等变化的影响。

(九) 难以变现

难以变现也称为变现能力弱、流动性差。变现能力是指在有过度损失的条件下,将非现金财产转换为现金的速度。凡是能够随时、迅速转换为现金且没有损失或者损失较小的,称为变现能力强;反之,称为变现能力弱。

房地产由于具有价值较大、独一无二、不可移动等特性,加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要买卖,通常需要经过较长时间才能脱手。

(十) 保值增值

房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来讲的,是波浪式上升的,不排除房地产价格随着社会经济波动的波动而波动,房地产本身的功能变得落后或者环境景观恶化导致的房地产贬值,甚至过度投机、房地产泡沫破灭后出现的房地产价格大幅度下落。在某些情况下,房地产价格出现长时期的连续下降也是可能的。

四、房地产的分类

(一) 按照房地产用途的分类

1. 居住房地产:是指供家庭或个人居住使用的

房地产,又可分为住宅和集体宿舍两类。

住宅是指供家庭居住使用的房地产,又可分为普通住宅、高档公寓和别墅。

集体宿舍又可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

2. 办公房地产:是指供处理各种事务性工作使用的房地产,即办公楼,又可分为商务办公楼(俗称写字楼)和行政办公楼两类。

3. 零售商业房地产:是指供出售商品使用的房地产,包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、交易市场等。

4. 旅馆房地产:是指供旅客住宿使用的房地产,包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所等。

5. 餐饮房地产:是指供顾客用餐使用的房地产,包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

6. 体育和娱乐房地产:是指供人健身、消遣使用的房地产,包括体育场馆、保龄球馆、高尔夫球场、滑雪场、影剧院、游乐场、娱乐城、康乐中心等。

7. 工业房地产:是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产,包括厂房、仓库等。工业房地产按照用途,又可分为主要生产厂房、辅助生产厂房、动力用厂房、储存用房、运输用房、企业办公用房、其他(如水泵房、污水处理站等)。

8. 农业房地产:是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产,包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等。

9. 特殊用途房地产:包括汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。

10. 综合用途房地产:是指具有上述两种以上(含两种)用途的房地产,如商住楼。

(二) 按照房地产开发程度的分类

1. 生地:是指不具有城市基础设施的土地,如农地、荒地。

2. 毛地:是指具有一定的城市基础设施,有地上物(如房屋、围墙、电线杆、树木等)需要拆除或迁移但尚未拆除或迁移的土地。

3. 熟地:是指具有较完善的城市基础设施且场地平整,可以直接在其上进行房屋建设的土地。

4. 在建工程:是指建筑物已开始建造但尚未竣工、不具备使用条件的房地产。

5. 现房:是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。

(三) 按照房地产实物形态的分类

1. 土地, 又可分为无建筑物的土地即空地和有建筑物的土地。

2. 建筑物, 又可分为已建造完成的建筑物和尚未建造完成的建筑物。已建造完成的建筑物又可分为新的建筑物和旧的建筑物。尚未建造完成的建筑物又可分为正在建造的建筑物和停缓建的建筑物。

3. 土地与建筑物的综合体, 又可分为土地与已建造完成的建筑物的综合体即现房和土地, 与尚未建造完成的建筑物的综合体即在建工程或房地产开发项目。

4. 房地产的局部。例如, 不是整幢房屋, 而是其中的某层、某套。

5. 未来状况下的房地产。其中最常见的一种是期房。期房是指目前尚未建造完成而以将来建造完成后的建筑物及其占用范围内的土地为标的的房地产。

6. 已经灭失的房地产。例如, 已被拆除的房屋, 已被火灾、地震等灾害完全损毁的房屋。

7. 现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分。

8. 以房地产为主的整体资产或者包含其他资产的房地产。例如, 正在运营、使用的宾馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院、游乐场、码头。

9. 整体资产中的房地产。例如, 一个企业中的土地或房屋。

(四) 按照房地产是否产生收益的分类

1. 收益性房地产, 是指能直接产生租赁收益或其他经济收益的房地产, 包括住宅(主要指公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。

2. 非收益性房地产, 是指不能直接产生经济收益的房地产, 如未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

判定一宗房地产是收益性房地产还是非收益性房地产, 不是看该房地产目前是否正在直接产生经济收益, 而是看该种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

(五) 按照房地产经营使用方式的分类

按照房地产的经营使用方式, 可以把房地产分为三类: ①销售的房地产; ②出租的房地产; ③自用的房地产(包括住户自住和企业自身营业使用)。

【例题1】房地产市场是区域性市场, 这主要源于房地产的()。

- A. 独一无二性
- B. 不可移动性
- C. 相互影响性
- D. 供给有限性

【答案】B

【解析】房地产的不可移动特性, 决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费, 并要受制于其所在的空间环境(当地的制度政策、社会经济发展状况及邻里关系等)。因此, 房地产市场是一个地区性市场。

【例题2】某住宅小区因市政规划要被征收, 按照房地产开发程度分类, 该地块被征收之前称为()。

- A. 生地
- B. 毛地
- C. 熟地
- D. 农用地

【答案】B

【解析】毛地是指具有一定的城市基础设施, 地上物(如房屋、围墙、电线杆、树木等)需要拆除或迁移但尚未拆除或迁移的土地。

【例题3】() 通俗地说是指房屋和土地, 或者房产和地产。

- A. 建筑物
- B. 土地资产
- C. 地产
- D. 房地产

【答案】D

【例题4】() 是指土地以及建筑物等地上定着物, 是实物、权益和区位的结合体。

- A. 地产
- B. 房地产
- C. 房产
- D. 土地

【答案】B

【例题5】从该土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间, 是指()。

- A. 空间范围
- B. 地上空间范围
- C. 地下空间范围
- D. 地中空间范围

【答案】B

【解析】一宗土地的地上空间范围是指从该土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间, 地下空间范围是指从该土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。

【例题6】狭义的建筑物主要指(), 不包括构筑物。

- A. 宿舍
- B. 动产
- C. 房屋
- D. 土地

【答案】C

【例题7】() 是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物, 如烟窗、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

- A. 构筑物 B. 房屋
C. 建筑物 D. 其他地上定着物

【答案】A

【例题8】按照房地产开发程度划分,房地产可以分为()。

- A. 生地 B. 毛地
C. 期房 D. 熟地
E. 在建工程

【答案】ABDE

【解析】按照房地产开发程度的分类:生地、毛地、熟地、在建工程、现房。

【例题9】按照房地产实物形态划分,房地产可以分为()。

A. 现在状况下的房地产与未来状况下的房地产的差异部分

- B. 建筑物
C. 土地与建筑物的综合体
D. 已经灭失的房地产
E. 整体资产中的房地产

【答案】BCDE

【解析】按照房地产实物形态的分类:①土地;②建筑物;③土地与建筑物的综合体;④房地产的局部;⑤未来状况下的房地产;⑥已经灭失的房地产;⑦现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分;⑧以房地产为主的整体资产或者包含其他资产的房地产;⑨整体资产中的房地产。

第二节 房地产业

一、房地产业的概念和性质

1. 房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业,包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。

2. 我国现行三次产业划分范围如下:第一产业是指农、林、牧、渔业;第二产业是指采矿业,制造业,电力、燃气及水的生产和供应业,建筑业;第三产业是指除第一、第二产业以外的其他行业,包括房地产业,租赁和商务服务业等。

二、房地产业的地位和作用

归纳起来,房地产业是第三产业的重要组成部分,其作用具体表现在下列方面。

1. 为各种生产和生活活动提供不可缺少的物质条件。房地产是基本的生产要素和生活必需品,任何单位和个人都需要房地产。

2. 可以扩大内需、拉动投资增长、促进经济平稳较快发展。

3. 可以带动钢材、水泥等建筑材料,电梯、空调等建筑设备,以及建筑业、装饰装修、家具、家用电器等相关产业的发展。

4. 可以改善居民居住条件,提高居住质量。

5. 可以加快城市基础设施建设和改变落后的城市面貌。通过房地产综合开发,避免分散建设的弊端,有利于城市规划的实施。

6. 有利于优化产业结构,改善投资硬环境,吸引外资,加快改革开放的步伐。

7. 可以扩大就业,特别是房地产经纪行业和物业管理行业,需要的从业人员较多。

8. 可以增加税收和政府财政收入。

三、房地产业与建筑业的关系

房地产业和建筑业之间既有本质区别又有密切联系。

1. 主要区别

建筑业是以建筑产品生产为对象的物质生产部门,是从事建筑生产活动的行业,属于第二产业;房地产业是从建筑业分蘖出来的产业,兼有生产(开发)、经营、服务和管理等多种性质,属于第三产业。

2. 密切联系

(1) 它们的业务对象都是房地产。在房地产开发建设活动中,房地产开发企业和建筑企业往往是甲方和乙方的密切合作关系,房地产开发企业是房地产开发建设的甲方,建筑企业是实施建设过程的乙方。

(2) 房地产开发企业是策划者、组织者和承包发包任务;建筑企业则是承包单位,按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。

(3) 在实际中,建筑企业兼营房地产开发企业或者房地产开发企业兼营建筑企业的现象较常见,特别是建筑企业兼营房地产开发企业。

(4) 房地产业的景气状况对建筑业有很大的影响。

四、房地产业的细分行业

目前在我国,房地产业主要包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。其中,房地产中介服务和物业管理合称为房地产服务行业;房地产中介服务又分为房地产经纪、房地产估价和房地产咨询。其他房地产活动主要包括房地产测绘、房屋安全鉴定、房屋征收实施等活动。因此,房

地产业可分为房地产开发经营行业和房地产服务行业, 房地产服务行业又可分为房地产中介服务行业和物业管理行业, 房地产中介服务行业又可分为房地产经纪行业、房地产估价行业和房地产咨询行业。

(一) 房地产开发经营行业

1. 简称房地产开发行业, 是指取得待开发房地产特别是房地产开发用地, 然后进行基础设施建设、场地平整等土地开发或者房屋建设, 并转让开发完成后的土地、房地产开发项目或者销售(包括预售)、出租商品房的活动。

2. 房地产开发经营行业具有单件性、投资大、周期长、风险大、回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点, 主要是资金密集的行业。房地产开发企业的收入具有不连续性。

目前, 我国房地产产业中房地产开发经营行业占主体地位。

(二) 房地产经纪行业

1. 房地产经纪行业是指帮助房地产出售人、出租人寻找房地产购买人、承租人, 或者帮助房地产购买人、承租人寻找其欲购买、承租的房地产的活动。

2. 房地产经纪是房地产市场运行的润滑剂。

3. 在成熟的房地产业中, 房地产经纪行业占主体地位。

(三) 房地产估价行业

1. 房地产估价行业是指分析、测算和判断房地产的价值并提出相关专业意见, 为建设用地使用权出让和房地产转让、抵押贷款、征收征用补偿、法院强制拍卖、财产分割、损害赔偿、房地产税收等提供价值参考依据的活动。

2. 房地产估价行业主要是知识密集的行业, 同时也需要掌握大量的房地产成交价格等信息。

(四) 房地产咨询行业

1. 房地产咨询行业是指为房地产活动当事人提供有关房地产法律法规、政策、信息、技术等方面的咨询、顾问服务的活动。现实中的具体房地产咨询业务主要有房地产市场调研、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等。

2. 目前, 房地产咨询业务主要由房地产估价师、房地产估价机构和房地产经纪人、房地产经纪机构承担。

3. 房地产咨询行业是信息和知识密集的行业。

(五) 物业管理行业

物业管理行业是指对已建成并竣工验收投入使用的各类房屋及配套的设施设备和相关场地进行维

修、养护、管理, 维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序, 并提供相关服务的活动。

【例题1】下列关于房地产业与建筑业关系的说法中, 正确的是()。

- A. 房地产业是建筑业的延伸
- B. 房地产业是建筑业的一部分
- C. 房地产业和建筑业都属于第二产业
- D. 房地产业和建筑业的业务对象都是房地产
- E. 房地产业的景气状况对建筑业有很大影响

【答案】DE

【解析】房地产业和建筑业之间既有本质区别又有密切联系。其主要区别是: ①建筑业是以建筑产品生产为对象的物质生产部门, 是从事建筑生产活动的行业, 属于第二产业; ②房地产业是从建筑业分离出来的产业, 兼有生产(开发)、经营、服务和管理等多种性质, 属于第三产业。其联系是: ①它们的业务对象都是房地产。②在房地产开发建设活动中, 房地产开发企业和建筑企业往往是甲方和乙方的密切合作关系, 房地产开发企业是房地产开发建设的甲方, 建筑企业是实施建设过程的乙方; 房地产开发企业是策划者、组织者和承担发包任务; 建筑企业则是承包单位, 按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。③在实际中, 建筑企业兼营房地产开发企业或者房地产开发企业兼营建筑企业的现象较常见, 特别是建筑企业兼营房地产开发企业。④房地产业的景气状况对建筑业有很大的影响。

【例题2】按照我国产业结构分类, 房地产业属于()。

- A. 现代服务业
- B. 第一产业
- C. 第二产业
- D. 第三产业

【答案】D

【解析】按照世界上较为通用的三次产业分类法, 产品直接取自自然界的部门称为第一产业, 对初级产品进行再加工的部门称为第二产业, 为生产和消费提供各种服务的部门称为第三产业。其中, 第三产业是指除第一、第二产业以外的其他行业, 包括交通运输、仓储和邮政业, 信息传输、计算机服务和软件业, 批发和零售业, 住宿和餐饮业, 金融业, 房地产业, 租赁和商务服务业, 科学研究、技术服务和地质勘查业, 水利、环境和公共设施管理业, 居民服务和其他服务业, 教育, 卫生、社会保障和社会福利业, 文化、体育和娱乐业, 公共管理和社会组织, 国际组织等。