

全国房地产估价师执业资格考试用书



CIREA

考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制

中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试用书

考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

考试大纲/中华人民共和国住房和城乡建设部编制;
中华人民共和国人力资源和社会保障部审定. —7 版.
北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 5
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-112-18145-2

I. ①考… II. ①中… ②中… III. ①房地产
价格—估格—中国—资格考试—考试大纲 IV.
①F299.233.5-41

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 095549 号

责任编辑: 赵梦梅 李东禧

全国房地产估价师执业资格考试用书

考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

*

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

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 11 $\frac{3}{4}$ 字数: 227 千字

2015 年 5 月第七版 2015 年 5 月第十一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-18145-2

(27374)

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)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址：北京市海淀区首体南路9号主语国际7号楼11层

邮编：100048

电话：(010) 88083151

传真：(010) 88083156

网址：<http://www.cirea.org.cn>

<http://www.agents.org.cn>

前 言

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、人力资源和社会保障部联合发布的《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》，住房和城乡建设部组织专家编写了《全国房地产估价师执业资格考试大纲》，人力资源和社会保障部组织专家审定通过了该大纲。

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》是全国房地产估价师执业资格考试命题的依据，是应试人员必备的指南。为便于广大应试人员复习准备，我们委托中国房地产估价师与房地产经纪人学会组织专家按照该考试大纲的要求编写了一套考试用书，包括《房地产基本制度与政策》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》和《房地产估价相关知识》。这套考试用书基本上覆盖了作为合格的房地产估价师必须具备的各方面知识，应试人员可按照考试大纲要求的“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次，结合自己的实际情况做好复习准备。要求“掌握”的是重点内容，要求“熟悉”的是重要内容，要求“了解”的是相关内容。这些内容体现了一个房地产估价人员必备的理论知识与专业技能。应试人员认真学习、熟悉掌握和灵活运用该考试大纲的知识内容，就可以成为一名合格的房地产估价师。

目 录

考试说明	1
序言	3
第一部分 房地产基本制度与政策	5
第一章 房地产业	6
第二章 建设用地制度与政策	7
第三章 国有土地上房屋征收	10
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策	12
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	14
第六章 房地产交易管理制度与政策	16
第七章 不动产登记制度与政策	19
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	21
第九章 物业管理制度与政策	25
第十章 房地产税收制度与政策	26
第二部分 房地产开发经营与管理	30
第一章 房地产投资及其风险	31
第二章 房地产市场及其运行	33
第三章 房地产开发程序与管理	37
第四章 房地产市场调查与分析	41
第五章 现金流量与资金时间价值	46
第六章 经济评价指标与方法	48
第七章 风险分析与决策	51
第八章 房地产开发项目可行性研究	54
第九章 房地产金融与项目融资	58
第十章 物业资产管理	63
第三部分 房地产估价理论与方法	68
第一章 房地产估价概论	69

第二章	房地产及其描述	72
第三章	房地产价格和价值	74
第四章	房地产价格影响因素	77
第五章	房地产估价原则	79
第六章	比较法及其运用	80
第七章	收益法及其运用	83
第八章	成本法及其运用	86
第九章	假设开发法及其运用	88
第十章	长期趋势法及其运用	90
第十一章	地价评估和地价分摊	91
第十二章	房地产估价程序	94
第四部分	房地产估价案例与分析	97
第一章	房地产估价文书写作	98
第二章	不同类型房地产估价	101
第三章	不同目的房地产估价	106
第四章	房地产咨询顾问服务	111
第五部分	房地产估价相关知识	116
第一章	规划知识	117
第二章	环境知识	121
第三章	建筑工程知识	124
第四章	工程造价知识	130
第五章	房地产测绘知识	133
第六章	经济学知识	135
第七章	金融知识	140
第八章	证券知识	146
第九章	保险知识	149
第十章	统计知识	152
第十一章	会计知识	155
第十二章	法律知识	159
第十三章	拍卖知识	163
考试样题		168

考试说明

为了帮助广大应试人员进一步熟悉全国房地产估价师执业资格考试的内容和要求,并为命题提供更为具体的依据,现对考试的具体问题说明如下:

一、考试目的

为了适应社会主义市场经济的需要,提高房地产估价人员的素质,规范房地产估价市场,充分发挥房地产估价师在房地产市场管理中的作用,评价具有中国特色的房地产估价人才,实现我国房地产估价制度与国际惯例接轨。

二、考试性质

房地产估价师执业资格制度是一项适应市场经济发展需要的执业准入制度。房地产估价师考试是国家设定的执业资格考试。凡通过全国统一考试成绩合格者,颁发人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部用印的《中华人民共和国房地产估价师执业资格证书》;经注册后,颁发住房和城乡建设部用印的《中华人民共和国房地产估价师注册证书》,可以以注册房地产估价师的名义从事房地产估价活动。获得房地产估价师执业资格,表明已具备承担经济专业技术中级职务的水平和能力。执业资格在全国范围内有效,单位可根据工作需要,按国家有关规定聘任经济师职务。

三、考试内容

全国房地产估价师执业资格考试共分为四个科目:房地产基本制度

与政策(含房地产估价相关知识)、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析。四个科目全部合格即可取得房地产估价师执业资格。

各科目考试大纲的内容,分为掌握、熟悉、了解三个层次。在考试内容中,掌握的部分约占 60%,熟悉的部分约占 30%,了解的部分约占 10%。

序 言

本考试大纲以社会主义市场经济理论为指导,从对我国房地产估价人员的基本要求出发,并着眼于与国际估价行业接轨,主要考核参加房地产估价师执业资格的人员应具备的知识结构、素质和能力。

本考试大纲分为房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析、房地产估价相关知识五个部分。房地产基本制度与政策主要考核应试人员对我国房地产的主要法律、法规、制度和政策的理解与掌握程度;房地产开发经营与管理主要考核应试人员对房地产投资、房地产市场、房地产开发、房地产开发项目融资、物业资产管理等方面基本理论知识的掌握程度;房地产估价理论与方法主要考核应试人员对房地产估价基本概念、理论、方法及其运用的掌握程度;房地产估价案例与分析主要考核应试人员是否已经初步具备独立进行房地产估价业务和独立撰写估价报告的能力;房地产估价相关知识主要考核应试人员对规划、环境、建筑工程、工程造价、房地产测绘、经济学、金融、证券、保险、统计、会计、法律、拍卖等方面的基础知识的掌握程度。

本考试大纲规定了考试的性质和标准,是全国房地产估价师执业资格考试统一命题的依据。

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产业、城镇住房制度、土地制度和房地产领域现行法规体系等基本知识的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产业概述

- 一、房地产业的基本概念
- 二、房地产业的细分
- 三、房地产业的历史沿革

第二节 城镇住房制度概述

- 一、城镇住房制度改革
 - (一) 城镇住房制度改革的探索和试点阶段
 - (二) 城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段
 - (三) 城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段
- 二、住房保障制度
 - (一) 保障性住房
 - (二) 棚户区改造
 - (三) 相关配套政策
- 三、住房公积金制度
 - (一) 住房公积金制度概述
 - (二) 住房公积金缴存、提取和使用

第三节 土地制度概述

- 一、土地所有制
 - (一) 国有土地
 - (二) 集体土地
- 二、土地管理的基本制度
 - (一) 国家实行土地有偿有限期使用制度
 - (二) 国家实行土地用途管制制度

(三) 国家实行耕地保护制度

三、城镇土地使用制度改革

四、现行城镇土地使用制度的基本框架

第四节 房地产法制建设

一、房地产法律体系

二、房地产相关法律

三、房地产行政法规

四、房地产部门规章

考试要求

1. 熟悉房地产业的基本概念；
2. 熟悉房地产业的细分；
3. 了解房地产业的历史沿革；
4. 了解城镇住房制度改革；
5. 熟悉住房保障制度；
6. 熟悉住房公积金制度；
7. 掌握土地所有制；
8. 掌握土地管理的基本制度；
9. 了解城镇土地使用制度改革；
10. 熟悉现行城镇土地使用制度的基本框架；
11. 掌握我国房地产法律体系框架；
12. 掌握房地产相关法律主要内容；
13. 掌握房地产行政法规主要内容；
14. 掌握房地产部门规章主要内容。

第二章 建设用地制度与政策

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对我国集体土地征收、建设用地使用权出让、建设用地使用权划拨和闲置土地的处理制度和政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 集体土地征收

一、征收集体土地的特点

二、征收集体土地应遵守的原则

- (一) 珍惜耕地，合理利用土地的原则
- (二) 保证国家建设用地原则
- (三) 妥善安置被征地单位和农民的原则
- (四) 有偿使用土地的原则
- (五) 依法征地的原则

三、征收、征用集体土地的政策规定

- (一) 征收土地的范围
- (二) 征收土地批准权限的规定
- (三) 申请征地不得化整为零
- (四) 对被征地单位和农民进行安置、补偿和补助
- (五) 联营使用集体土地政策
- (六) 征收土地公告
- (七) 合理使用征地补偿相关费用
- (八) 特殊征地按特殊政策办理

四、征收集体土地补偿的范围和标准

- (一) 土地补偿费
- (二) 安置补助费
- (三) 地上附着物和青苗补偿费等
- (四) 临时用地补偿
- (五) 合理使用土地补偿费、安置补助费

五、征收集体土地的工作程序

- (一) 申请用地
- (二) 受理申请并审查有关文件
- (三) 审批用地
- (四) 征地实施
- (五) 签发用地证书
- (六) 征地批准后的实施管理
- (七) 建立征收土地档案

第二节 建设用地使用权出让

一、建设用地使用权出让的概念

二、建设用地使用权出让计划、方式和年限

(一) 出让计划的拟定和批准权限

(二) 建设用地使用权出让方式

(三) 建设用地使用权的出让年限

(四) 建设用地使用权的收回

(五) 建设用地使用权终止

三、建设用地使用权出让合同及其管理

(一) 合同的主要内容

(二) 合同的履行

(三) 合同的解除

第三节 建设用地使用权划拨

一、建设用地使用权划拨的含义

二、建设用地使用权划拨的范围

三、建设用地使用权划拨的管理

第四节 闲置土地的处理

一、闲置土地的认定

二、闲置土地的处置方式

三、闲置土地的预防和监管

考试要求

1. 了解征收集体土地的特点；
2. 了解征收集体土地应遵守的原则；
3. 掌握征收、征用集体土地的政策规定；
4. 掌握征收集体土地补偿的范围和标准；
5. 了解征收集体土地的工作程序；
6. 掌握建设用地使用权出让的概念；
7. 掌握建设用地使用权出让计划、方式和年限；
8. 熟悉建设用地使用权的收回和终止；
9. 了解建设用地使用权出让合同及其管理；
10. 掌握建设用地使用权划拨的含义；
11. 掌握建设用地使用权划拨的范围；

12. 掌握建设用地使用权划拨的管理；
13. 掌握闲置土地的认定；
14. 熟悉闲置土地的处置方式；
15. 熟悉闲置土地的预防和监管。

第三章 国有土地上房屋征收

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对国有土地上房屋征收管理、征收补偿、估价等政策和制度的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房屋征收概述

- 一、房屋征收的概念
- 二、房屋征收的限制条件
- 三、房屋征收的前提条件
 - (一) 公共利益的界定
 - (二) 公共利益的特点
- 四、征收与征用的异同

第二节 国有土地上房屋征收与补偿

- 一、国有土地上房屋征收的管理体制
- 二、国有土地上房屋征收的程序
 - (一) 拟定征收补偿方案
 - (二) 组织有关部门论证
 - (三) 征求公众意见
 - (四) 房屋征收决定
 - (五) 与房屋征收相关的几项工作
- 三、国有土地上房屋征收的补偿
 - (一) 房屋征收补偿的内容
 - (二) 房屋征收补偿的方式
 - (三) 被征收房屋价值的评估