

全 国 房 地 产 估 价 师 执 业 资 格 考 试 用 书



CIREA

房地产估价相关知识

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

艾建国 主编

叶剑平 王学发 副主编

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

房地产估价相关知识

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

艾建国 主编

叶剑平 王学发 副主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价相关知识/中国房地产估价师与房地
产经纪人学会编写; 艾建国主编. —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 978-7-112-18074-5

I. ①房… II. ①中…②艾… III. ①房地
产价格—估价—中国—资格考试—自学参考
资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 085205 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

房地产估价相关知识

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

艾建国 主编

叶剑平 王学发 副主编

*

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

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 27 $\frac{3}{4}$ 字数: 541 千字

2015 年 5 月第七版 2015 年 5 月第十一次印刷

定价: 55.00 元

ISBN 978-7-112-18074-5

(27313)

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>

全国房地产估价师执业资格考试用书

编 审 委 员 会

名誉主任：	齐 骥	宋春华	谢家瑾		
主 任：	沈建忠				
副 主 任：	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	刘 灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴 强
	刘洪玉	董黎明	郭翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健容	李晓龙
	王玉平	刘 霞	邢 军	季如进	史贤英
	沈 洁	李加林	桂国杰	张国栋	张明华
	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平	高向军
	孙仁先	杜 鸣	倪吉信	王 策	赵鑫明

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王全民	王学发	王佑辉	艾建国	叶剑平
杜 鸣	张 勇	范 秦	赵鑫明	胡细英
袁彩云				

目 录

第一章 规划知识	1
第一节 规划概述	1
一、规划简介	1
二、城市规划与其他相关规划的关系	3
第二节 城市规划概述	4
一、城市规划的含义、作用和任务	4
二、城市规划体系	6
三、城市规划管理系统	8
第三节 城市总体规划	9
一、城市总体规划的主要任务和内容	9
二、城市发展战略	9
三、城市性质与城市规模	10
四、城市分区规划	12
五、城市用地	13
第四节 城市详细规划	24
一、控制性详细规划	24
二、修建性详细规划	28
第五节 城市居住区规划	28
一、居住区及规划布局	28
二、居住区规划的任务和内容	29
三、居住区的用地构成和规模	30
四、住宅及其用地的规划布置	31
五、公共建筑及其用地的规划布置	33
六、居住区道路的规划布置	34
七、居住区绿地的规划布置	35
八、居住区规划的技术经济分析	35
复习思考题	37

第二章 环境知识	38
第一节 环境概述	38
一、环境的概念和分类	38
二、与环境相关的几个概念	39
三、环境质量和环境污染概述	41
第二节 大气污染	43
一、大气污染的概念	43
二、大气污染物及其危害	43
三、大气污染源	45
第三节 环境噪声污染	46
一、环境噪声污染的概念	46
二、环境噪声的类型和危害	47
三、环境噪声污染源	48
四、环境噪声标准	49
第四节 水污染	50
一、水污染的概念	50
二、水污染物及其危害	50
三、水污染源	51
第五节 固体废物污染和辐射污染	52
一、固体废物污染	52
二、辐射污染	53
第六节 室内环境污染	56
一、室内环境污染的概念及严重性	56
二、室内环境污染的来源	56
三、建筑材料的室内环境污染	57
复习思考题	58
第三章 建筑工程知识	60
第一节 建筑识图与建筑设计	60
一、建筑分类	60
二、建筑识图基础	63
三、建筑设计	71
四、建筑等级	74

第二节 建筑构造	77
一、建筑的组成	77
二、地基、基础与地下室	78
三、墙	81
四、柱、梁、板	83
五、楼、地面	83
六、楼梯、电梯	84
七、屋顶	86
八、门窗	87
九、变形缝	88
第三节 建筑设备	91
一、建筑给水设备	91
二、建筑排水设备	93
三、建筑采暖设备	94
四、建筑通风与空调设备	95
五、建筑电气设备	96
六、住宅小区智能化系统	97
第四节 建筑材料	99
一、建筑材料的性质	100
二、钢材、木材和水泥	103
三、石灰与石膏	108
四、砖与石	109
五、混凝土	111
六、防水材料	115
七、装饰材料	117
复习思考题	122
第四章 工程造价知识	124
第一节 工程造价及其构成	124
一、工程造价概述	124
二、工程项目的划分	125
三、工程造价的构成	126
第二节 工程量计量	131

一、工程量的概念	131
二、工程量计算的作用	131
三、工程量计算的依据	132
四、工程量计算的顺序	132
第三节 工程造价的计价与控制	133
一、工程造价计价的基本原理和方法	133
二、工程造价控制的基本原理和方法	142
三、建设项目各个阶段工程造价的计价与控制	143
复习思考题	151
 第五章 房地产测绘知识	 153
第一节 房地产测绘概述	153
一、房地产测绘的内涵	153
二、房地产测绘的特点	154
三、房地产测量的技术规范	155
四、房地产测绘的工作程序	155
五、房地产测绘的精度要求	156
第二节 房地产图	157
一、地形图	157
二、地籍图	159
三、房产图	160
第三节 房地产面积测算	161
一、房地产面积测算的概念	161
二、土地面积量算的概念	161
三、土地面积量算的基本方法	162
复习思考题	162
 第六章 经济学知识	 164
第一节 供求与价格	164
一、需求及其变动	164
二、供给及其变动	167
三、弹性理论	169
四、市场均衡	173

第二节 消费者行为理论	175
一、效用	175
二、边际效用分析	176
三、无差异曲线分析	176
四、消费者均衡	178
第三节 供给理论	180
一、生产理论	180
二、成本理论	186
第四节 市场理论	190
一、完全竞争市场上价格与产量的决定	191
二、完全垄断市场上价格与产量的决定	192
三、垄断竞争市场上的厂商均衡	193
四、寡头垄断市场上的厂商均衡	194
第五节 分配理论	196
一、生产要素的需求与供给	196
二、完全竞争市场生产要素价格和投入量的决定	198
三、工资、利息、地租和利润	198
四、社会收入分配平均程度的衡量	201
第六节 市场失灵与微观经济政策	202
一、市场失灵	202
二、微观经济政策	204
第七节 宏观经济学概述	205
一、国民收入核算体系	205
二、总需求与总供给	208
三、消费、投资与乘数理论	209
四、宏观经济政策目标	211
五、宏观经济政策	212
复习思考题	213
第七章 金融知识	216
第一节 金融概述	216
一、金融的概念	216
二、货币	216

三、信用	217
四、金融活动	218
五、金融工具	219
第二节 金融体系	222
一、金融体系概述	222
二、中央银行	223
三、商业银行	224
四、政策性银行	226
五、非银行金融机构	227
六、银行业监督管理机构	229
第三节 货币体系与货币政策	229
一、货币供给层次	229
二、中国的货币体系	230
三、通货膨胀与通货紧缩	231
四、货币政策及货币政策工具	232
第四节 金融业务	234
一、商业银行负债业务	234
二、商业银行资产业务	237
三、商业银行中间业务	239
四、金融信托投资业务	242
第五节 金融市场	243
一、金融市场的含义、要素和分类	243
二、短期资金市场	244
三、长期资金市场	248
四、外汇市场	249
五、黄金市场	250
第六节 房地产债务融资	251
一、金融杠杆、回报与风险	251
二、WACC 分析	257
三、小结	263
复习思考题	264
第八章 证券知识	266

第一节 证券	266
一、证券的分类	266
二、证券的一般特征	266
三、证券市场	267
第二节 股票	267
一、股票的含义	267
二、股票的基本分类	268
三、股票应载明的内容	272
四、股票的基本特征	273
五、股票与相关概念的比较	274
第三节 债券	277
一、债券的概念和特征	277
二、债券的分类	278
第四节 投资基金证券	281
一、投资基金与投资基金证券概念	281
二、投资基金证券与股票、债券的区别	281
三、投资基金类别	282
四、投资基金的特点	285
复习思考题	286
 第九章 保险知识	 287
第一节 保险概述	287
一、保险的概念	287
二、保险形成的条件	288
三、保险的职能	288
四、保险的种类	290
五、保险的基本原则	294
六、保险合同	296
第二节 保险公司	299
一、保险公司的概念和组织形式	299
二、保险公司设立的条件	300
三、保险的业务范围	300
四、保险经营规则	301

五、保险业监管	301
第三节 房地产保险	303
一、财产保险	303
二、责任保险	305
三、信用保证保险	307
四、人身保险	308
复习思考题	308
第十章 统计知识	310
第一节 统计概述	310
一、统计的基本概念	310
二、统计数据的收集	311
三、统计资料的整理	312
第二节 综合指标	313
一、绝对指标	313
二、相对指标	313
三、平均指标	314
四、变异指标	318
第三节 时间序列	318
一、水平指标	318
二、速度指标	320
三、平均发展速度	320
第四节 动态序列的分解与测定	320
一、动态序列的分解	320
二、动态序列的分解模型	321
三、长期趋势的测定	322
四、季节变动的测定	325
复习思考题	328
第十一章 会计知识	329
第一节 会计概述	329
一、会计的涵义、目标及基本职能	329
二、我国会计法规体系	329

第二节 会计假设与会计基础	331
一、会计假设	331
二、会计基础	333
第三节 会计信息质量要求	333
一、会计信息的首要质量要求	333
二、会计信息的次要质量要求	335
第四节 会计要素与会计恒等式	337
一、资产	337
二、负债	337
三、所有者权益	337
四、收入	338
五、费用	338
六、利润	338
七、会计恒等式	339
第五节 会计处理程序和基本核算方法	339
一、会计信息处理程序	339
二、会计基本核算方法	341
第六节 查账基础知识	345
一、看懂会计凭证	345
二、看懂账簿	346
三、看懂会计核算形式	347
四、检查会计错弊	347
五、查账	349
第七节 财务会计报告	350
一、会计报表的意义和作用	351
二、会计报表的编制要求	352
三、会计报表的种类	352
四、资产负债表和损益表	353
五、现金流量表	357
六、财务分析	360
复习思考题	367

第十二章 法律知识	368
-----------	-----

第一节 法的概说	368
一、法的概念	368
二、中国现行法律制度体系	368
三、法的分类	370
第二节 民法	370
一、民法的概念和基本原则	370
二、民事法律关系	371
三、自然人、法人和合伙	373
四、民事法律行为	376
五、代理	376
六、诉讼时效	379
七、民事责任	380
第三节 合同法	381
一、合同法概述	381
二、合同的订立	383
三、合同的效力	384
四、合同的履行	385
五、合同的变更、转让和终止	386
六、违约责任	386
第四节 物权与债权	388
一、物的种类	388
二、物权概述	389
三、所有权	390
四、用益物权	391
五、担保物权	392
六、物权与债权的区别	392
复习思考题	394
第十三章 拍卖知识	395
第一节 拍卖概述	395
一、拍卖的涵义和原则	395
二、拍卖标的、报价方式及类型	398
第二节 拍卖规则	400

一、价高者得规则·····	400
二、保留价规则·····	400
三、瑕疵请求规则·····	402
四、禁止参与竞买规则·····	404
第三节 拍卖实务·····	404
一、拍卖委托·····	404
二、拍卖公告与展示·····	407
三、拍卖的佣金、价款结算与标的交割·····	409
第四节 强制拍卖·····	409
一、强制拍卖的概念、特点和原则·····	409
二、强制拍卖的主体、标的和依据·····	411
三、强制拍卖的程序·····	413
四、强制拍卖的注意事项·····	414
第五节 房地产拍卖·····	415
一、房地产拍卖及特征·····	415
二、房地产拍卖的条件·····	416
三、房地产拍卖的程序·····	418
四、房地产拍卖的注意事项·····	419
复习思考题·····	423