

中国房地产经纪人
执业资格考试辅导教材

房地产 经纪相关知识

(第三版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

中国建筑工业出版社

Real Estate Agent

4

中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材

房地产经纪相关知识

(第三版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编

柴 强/主 编

王全民/副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪相关知识/中国房地产估价师与房地产经纪人学会编. —3版. —北京:中国建筑工业出版社,2005
中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材
ISBN 7-112-07433-9

I. 房… II. 中… III. 房地产业—经纪人—资格考核—中国—自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 050187 号

房地产经纪相关知识

(第三版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本:787×960毫米 1/16 印张:19 1/2 字数:360千字

2005年5月第三版 2005年5月第七次印刷

定价:30.00元

ISBN 7-112-07433-9

(13387)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术,通过变换视角,可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话,核对刮开涂层后显现的20位数字,可知本书真伪。举报电话:(010)88083156。

中国房地产经纪人执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：刘志峰

主任：谢家瑾

副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	姜万荣
	金一平	范勇	张其光	柴强	刘洪玉
	张永岳	冯长春	叶剑平	廖俊平	苗乐如
	庞元	刘锦红	吴炳灏	蒙毅	陈玉堂
委员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	王立秋
	郭仁忠	陈培新	艾建国	王全民	崔裴
	罗洪京	赵龙杰	黄福来	陈劲松	卢航
	陈早春	肖楠	莫天全	王玉平	张学勤
	王瑞春	刘霞	朱华	倪吉信	赵鑫明

本书编写人员

柴 强 王全民 刘 琳 郭乐工 董黎明
冯长春 季如进 刘冰冰 邓振春

目 录

第一章	建筑知识	1
第一节	建筑物的概念和分类	1
	一、建筑物的概念	1
	二、建筑物的分类	2
第二节	建筑构造	6
	一、建筑构造概述	6
	二、基础和地基	6
	三、墙体和柱	7
	四、门和窗	8
	五、地面、楼板和梁	9
	六、楼梯	10
	七、屋顶	11
第三节	建筑设备	11
	一、建筑给水系统及设备	11
	二、建筑排水系统及设备	13
	三、建筑采暖系统及设备	13
	四、建筑通风和空调系统及设备	14
	五、建筑电气设备	15
	六、燃气供应系统及设备	15
	七、电梯	16
	八、设备层与管道井	17
	九、综合布线系统和楼宇智能化	18
第四节	建筑材料	20
	一、建筑材料的概念和种类	20
	二、建筑材料的性质	21
	三、建筑装饰材料	24

第五节	建筑识图	27
	一、图纸目录和设计总说明	27
	二、施工图中常见的表格和符号	27
	三、建筑施工图	30
	四、结构施工图	32
	五、设备施工图	32
第六节	建设工程造价	33
	一、建设工程造价的概念	33
	二、建设工程造价的种类	33
	三、建设工程造价的构成	34
	复习思考题	36
第二章	房地产测绘知识	38
第一节	测绘中的基本概念	38
	一、测绘和房地产测绘	38
	二、平面位置和高程	38
	三、误差和精度	40
	四、丘和幢	41
第二节	地形图和房地产图	42
	一、地形图	42
	二、房地产图	43
第三节	房屋面积测算	45
	一、房屋面积的种类	45
	二、房屋面积测算的一般规定	46
	三、房屋建筑面积的测算	47
	四、成套房屋建筑面积的测算	49
第四节	土地面积测算	52
	一、土地面积的概念和种类	52
	二、土地面积测算的方法	52
	复习思考题	54
第三章	城市和城市规划知识	55
第一节	城市 and 城市化	55

一、城市的概念	55
二、城市的类型	55
三、城市的地域范围	57
四、城市功能分区	58
五、城市土地利用类型	58
六、城市人口分析	61
七、城市化	62
第二节 城市用地评价	64
一、城市用地评价概述	64
二、城市用地自然条件评价	65
第三节 城市规划常用术语和控制指标	70
第四节 城市规划编制	71
一、城市规划的概念、任务和作用	71
二、城市规划编制体系和编制阶段	72
三、城镇体系规划	72
四、城市总体规划	73
五、城市详细规划	74
第五节 城市居住区规划设计	75
一、城市居住区的规模与规划布局形式	75
二、城市居住区的组成要素与用地构成	76
三、城市居住区规划布局的有关内容	77
四、城市居住区综合技术经济指标	79
复习思考题	81
第四章 环境知识	83
第一节 环境概述	83
一、环境的概念和分类	83
二、与环境相关的几个概念	84
三、环境质量和环境污染概述	86
第二节 大气污染	87
一、大气污染的概念	87
二、大气污染物及其危害	88
三、大气污染源	90

第三节	环境噪声污染	91
	一、环境噪声污染的概念	91
	二、环境噪声的类型和危害	91
	三、环境噪声污染源	93
	四、环境噪声标准	94
第四节	水污染	94
	一、水污染的概念	94
	二、水污染物及其危害	95
	三、水污染源	96
第五节	其他污染	96
	一、固体废物污染	96
	二、辐射污染	98
	三、室内污染	100
	复习思考题	102
第五章	房地产市场和投资知识	104
第一节	房地产市场	104
	一、房地产市场概述	104
	二、房地产市场竞争	106
	三、房地产市场波动	108
第二节	房地产供给与需求	111
	一、房地产需求	111
	二、房地产供给	113
	三、房地产供求平衡	115
	四、房地产供求弹性	116
第三节	资金的时间价值	121
	一、资金时间价值的概念及存在原因	121
	二、单利和复利	122
	三、名义利率和实际利率	125
	四、资金时间价值的换算	126
第四节	房地产投资分析	130
	一、房地产投资的概念	130
	二、房地产投资项目经济评价概述	131

三、现金流量分析技术	132
四、房地产投资项目经济评价指标和方法	133
复习思考题	138
第六章 房地产价格和估价知识	140
第一节 房地产价格概述	140
一、房地产价格的概念和形成条件	140
二、房地产价格的特征	141
第二节 房地产价值和价格的种类	142
一、使用价值和交换价值	142
二、投资价值和市场价值	143
三、成交价格、市场价格和理论价格	144
四、总价格、单位价格和楼面地价	146
五、实际价格和名义价格	147
六、现货价格和期货价格及现房价格和期房价格	148
七、起价、标价、成交价和均价	149
八、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价	150
九、买卖价格、租赁价格、抵押价值、典价、保险价值、 课税价值和征收价值	151
十、基准地价、标定地价和房屋重置价格	153
十一、补地价	154
十二、市场调节价、政府指导价和政府定价	155
十三、原始价值、账面价值和市场价值	156
第三节 房地产价格影响因素	156
一、房地产价格的影响因素概述	156
二、人口因素	157
三、居民收入因素	158
四、物价因素	159
五、利率因素	160
六、汇率因素	160
七、房地产税收因素	160
八、城市规划因素	161
九、交通管制因素	161

十、心理因素	161
第四节 房地产估价基本方法	162
一、市场法	163
二、成本法	170
三、收益法	179
复习思考题	188
第七章 金融知识	191
第一节 金融概述	191
一、金融的概念和职能	191
二、房地产金融的概念和职能	191
三、金融机构	192
第二节 货币和汇率	192
一、货币的概念、起源和发展	192
二、货币的职能	193
三、汇率	193
第三节 信用和利率	196
一、信用的概念以及本质和特征	196
二、信用形式	197
三、信用工具	197
四、利率	200
第四节 房地产贷款	202
一、房地产贷款概述	202
二、个人住房贷款	206
三、房地产开发贷款	214
四、房地产贷款程序	216
第五节 住房置业担保	217
一、住房置业担保的概念	217
二、住房置业担保的程序	218
三、保证合同和房屋抵押反担保合同的内容	218
四、住房置业担保公司	219
复习思考题	219

第八章 保险知识	221
第一节 保险概述	221
一、保险的概念	221
二、保险的构成	221
三、保险的职能	222
第二节 保险的种类	223
一、财产保险与人身保险	223
二、定值保险与不定值保险	225
三、特定危险保险与一切危险保险	226
四、自愿保险与法定保险	226
第三节 保险合同	226
一、保险合同的定义	226
二、保险合同的当事人、关系人和中介人.....	227
三、保险合同的内容	228
四、保险合同的形式	229
五、保险合同的订立、变更和终止.....	230
第四节 房地产贷款保险	230
一、房地产贷款保险的概念	230
二、房地产贷款保险的种类	231
复习思考题	232
第九章 统计知识	234
第一节 统计的基本概念和术语	234
一、统计的概念和作用	234
二、描述统计和推断统计	234
三、总体、个体和样本	235
四、标志和变量	235
第二节 统计数据的搜集与整理	236
一、统计数据的搜集	236
二、统计数据的整理	241
第三节 统计指标	247
一、统计指标的概念和分类	247
二、总量指标	248

	三、相对指标	248
	四、平均指标	250
	五、变异指标	252
第四节	时间序列分析	253
	一、时间序列的概念和种类	253
	二、时间序列的水平分析	253
	三、时间序列的速度分析	256
	四、时间序列的构成因素与模型	257
	五、长期趋势分析	258
第五节	房地产统计指标	262
	一、房地产统计指标与指标体系	262
	二、房地产的主要统计指标	262
	复习思考题	265
第十章	心理学知识	267
第一节	心理学概述	267
	一、心理学的概念	267
	二、心理学的作用	268
	三、心理学的分支	269
第二节	心理过程	270
	一、感觉和知觉	270
	二、记忆	272
	三、思维和想象	272
	四、情绪和情感	275
	五、意志	275
	六、注意	276
第三节	个性心理	276
	一、需要	276
	二、动机	279
	三、兴趣	280
	四、理想和信念	280
	五、能力	280
	六、气质	281

七、性格	282
第四节 人际交往和人际关系	283
一、人际交往的概念和特点	283
二、人际交往的作用和意义	284
三、人际交往的构成要素	285
四、人际交往的方式	286
五、人际关系	287
六、房地产经纪人的人际交往和人际关系	289
第五节 心理压力及其应对	293
一、心理压力的概念和影响	293
二、心理压力的应对和消除	293
复习思考题	295

第一章 建筑知识

第一节 建筑物的概念和分类

一、建筑物的概念

建筑一词有两层含义：一是作为动词，指建造建筑物的活动；二是作为名词，指这种建造活动的成果，即建筑物。建筑物有广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西，既包括房屋，又包括构筑物。狭义的建筑物是指房屋，不包括构筑物。房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，能够遮风避雨，供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。本章主要把建筑物作狭义理解。

作为使用人，对建筑物的基本要求是安全、适用、经济、美观，其中：

1. 安全的基本要求是不会倒塌，没有严重污染。不会倒塌包括地基、基础、上部结构等均稳固，能抵抗地震，不会被洪水淹没，不会发生塌方，不会遭受泥石流、滑坡，木结构的房屋还包括没有白蚁危害。没有严重污染包括建筑材料(含建筑装饰材料)和地基不会产生严重污染，如不是在化学污染地、垃圾填埋地上建造的。

2. 适用的基本要求主要包括防水，隔声，保温隔热，日照、采光，通风，功能齐全，空间布局合理。

(1) 防水的基本要求是屋顶或楼板不漏水，外墙不渗雨。

(2) 隔声的基本要求是为防止噪声和私密性，能阻隔声音在室内与室外之间、上下楼层之间、左右隔壁之间、室内各房间之间传递。

(3) 保温隔热的基本要求是冬季能保温，夏季能隔热、防热。

(4) 日照、采光的基本要求是室内有一定的空间能够获得一定时间的日照，白天室内明亮。日照、采光对住宅和办公楼比较重要。

(5) 通风的基本要求是能够使室内与室外空气之间流通，保持室内空气新鲜。

(6) 功能齐全是针对用途来说的，不是绝对无必要的齐全，因此，其基本要求是

具有该种用途所必要的设施设备,能满足使用要求,如具备道路、供水(上水)、排水(下水)、供电、通信、燃气、热力(供暖)、有线电视、宽带等。

(7)空间布局合理也是针对用途来说的,其基本要求是平面布置合理,交通联系方便,有利于使用。

3. 经济的基本要求是不仅一次性的购置价格不高,而且在未来使用过程中需支出的费用也不高,包括节省维修养护费,节约采暖和空调能耗等。

4. 美观的基本要求是建筑造型和色彩使人有好感,特别是在外形方面不能使人产生不好的联想。

二、建筑物的分类

(一)按建筑物使用性质的分类

按照建筑物的使用性质,可将建筑物分为居住建筑、公共建筑、工业建筑和农业建筑四大类。居住建筑和公共建筑通常统称为民用建筑。

1. 居住建筑是指供家庭或个人较长时期居住使用的建筑,又可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭较长期居住使用的建筑,习惯上不严格地分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

2. 公共建筑是指供人们购物、办公、学习、医疗、旅行、体育等使用的非生产性建筑,如办公楼、商店、旅馆、影剧院、体育馆、展览馆、医院等。

3. 工业建筑是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的建筑,如工业厂房、仓库等。

4. 农业建筑是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的建筑,如料仓、水产品养殖场、饲养畜禽用房等。

(二)按房屋层数或建筑总高度的分类

房屋层数是指房屋的自然层数,一般按室内地坪±0.00以上计算;采光窗在室外地坪以上的半地下室,其室内层高在2.20m以上(不含2.20m)的,计算自然层数。假层、附层(夹层)、插层、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼,以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。

住宅按层数分为低层住宅、多层住宅、中高层住宅和高层住宅。其中,1~3层的住宅为低层住宅,4~6层的住宅为多层住宅,7~9层的住宅为中高层住宅,10层及以上的住宅为高层住宅。

公共建筑及综合性建筑,总高度超过24m的为高层,但不包括总高度超过24m的单层建筑。

建筑总高度超过100m的,不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑,均称为超

高层建筑。

(三)按建筑结构的分类

建筑结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系。一般分为砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、其他结构。具体如以组成建筑结构的主要建筑材料来划分,可分为钢结构、混凝土结构(包括素混凝土结构、钢筋混凝土结构和预应力混凝土结构等)、砌体结构(包括砖结构、石结构和其他材料的砌块结构)、木结构、塑料结构、薄膜充气结构。如以组成建筑结构的主要结构形式来划分,可分为墙体结构、框架结构、深梁结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄壁结构(包括折板结构)、悬索结构、舱体结构。

下面对几种主要建筑结构的建筑物说明如下:

1. 砖木结构建筑。这类建筑物的主要承重构件是用砖、木做成。其中,竖向承重构件的墙体和柱采用砖砌,水平承重构件的楼板、屋架采用木材。这类建筑物的层数一般较低,通常在3层以下。古代建筑,1949年以前建造的城镇居民住宅,20世纪五六十年代建造的民用房屋和简易房屋,大多为这种结构。

2. 砖混结构建筑。这类建筑物的竖向承重构件采用砖墙或砖柱,水平承重构件采用钢筋混凝土楼板、屋顶板,其中也包括少量的屋顶采用木屋架。这类建筑物的层数一般在6层以下,造价较低,但抗震性能较差,开间和进深的尺寸及层高都受到一定的限制。所以,这类建筑物正逐步被钢筋混凝土结构的建筑物所替代。

3. 钢筋混凝土结构建筑。这类建筑物的承重构件如梁、板、柱、墙(剪力墙)、屋架等,是由钢筋和混凝土两大材料构成。其围护构件如外墙、隔墙等,是由轻质砖或其他砌体做成。它的特点是结构的适应性强,抗震性能好,耐久年限较长。从多层到高层,甚至超高层建筑都可以采用此类结构。钢筋混凝土结构房屋的种类主要有:框架结构、框架剪力墙结构、剪力墙结构、筒体结构、框架筒体结构和筒中筒等。

4. 钢结构建筑。这类建筑物的主要承重构件均是用钢材制成。其建造成本较高,多用于高层公共建筑和跨度大的建筑,如体育馆、影剧院、跨度大的工业厂房等。

(四)按建筑施工方法的分类

施工方法是指建造建筑物时所采用的方法。根据施工方法的不同,可将建筑物分为下列3种:

1. 现浇、现砌式建筑。这种建筑物的主要承重构件均是在施工现场浇筑和砌筑而成。

2. 预制、装配式建筑。这种建筑物的主要承重构件均是在加工厂制成预制构