

KSDG

全国房地产估价师执业资格

考试大纲

中华人民共和国建设部 编制
中华人民共和国人事部 审定

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格

考试大纲

(2005)

中华人民共和国建设部 编制
中华人民共和国人事部 审定

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

主编：陈克勤、王德明、王德明

副主编：王德明、王德明、王德明

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

中国工业出版社

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

《全国房地产估价师执业资格考试大纲》

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试大纲/中华人民共和国
建设部编制. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005
ISBN 7-112-07372-3

I. 全… II. 中… III. 房地产—价格—评估—中国
—资格考核—考试大纲 IV. F299.233.5-41

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 038295 号

全国房地产估价师执业资格考试大纲

中华人民共和国建设部 编制

中华人民共和国人事部 审定

*

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: 11 1/2 字数: 210 千字

2005 年 5 月第一版 2005 年 5 月第一次印刷

定价: 20.00 元

ISBN 7-112-07372-3

(13326)

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。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址:北京市三里河路 15 号中建大厦 B 座 9001 室

邮编:100037

电话:(010)88083150 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建设部、人事部联合发布的《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》的规定，由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》，人事部组织专家审定通过。

《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，是报考人员必备的指南。为便于广大报考人员复习准备，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辅导教材，包括《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。这套考试辅导教材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，报考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。只要报考人员认真学习、熟悉掌握和灵活运用，就一定能够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.....	4
一、房地产业.....	5
二、建设用地制度与政策.....	6
三、城市房屋拆迁管理制度与政策	10
四、房地产开发经营管理制度与政策	12
五、规划设计与工程建设管理制度与政策	15
六、房地产交易管理制度与政策	17
七、房地产权属登记制度与政策	23
八、房地产中介服务管理制度与政策	27
九、物业管理制度与政策	31
十、房地产税收制度与政策	34
十一、住房公积金制度与政策	36
第二部分 房地产开发经营与管理	39
一、房地产投资与投资风险	40
二、房地产市场及其运行规律	42
三、房地产开发程序	46
四、房地产市场调查与分析	50
五、现金流量与资金时间价值	53
六、经济评价指标与方法	54
七、风险与不确定性分析	58
八、房地产开发项目可行性研究	60
九、房地产金融与项目融资	63
十、物业资产管理	66

第三部分 房地产估价理论与方法	69
一、房地产和房地产估价	70
二、房地产价格	74
三、房地产估价原则	76
四、市场法	77
五、成本法	79
六、收益法	81
七、假设开发法	82
八、长期趋势法	84
九、地价评估	85
十、房地产价格影响因素分析	86
十一、房地产估价程序	87
第四部分 房地产估价案例与分析	89
一、房地产估价技术路线	90
二、各种目的的房地产估价	92
三、各种类型的房地产估价	115
四、房地产估价报告写作	120
第五部分 房地产估价相关知识	126
一、经济学知识	127
二、金融知识	133
三、保险知识	136
四、证券知识	138
五、拍卖知识	140
六、统计知识	144
七、会计知识	146
八、城市规划知识	148
九、建筑工程知识	150
十、工程造价知识	153
十一、房地产测绘知识	156
十二、法律知识	158
考试样题	164

考试说明

为了帮助广大应考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,颁发人事部、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,并着眼于与国际评估行业接轨,主要考核参加房地产估价师执业资格应考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考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考人员对房地产投资、房地产市场、房地产开发、开发项目评估、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考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考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考人员对经济学、金融、保险、证券、拍卖、统计、会计、城市规划、建筑工程、工程造价、房地产测绘、法律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

一、房地产业

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产业的概念、行业细分和房地产领域现行法规体系等基本知识的掌握程度。

考试基本要求

掌握：房地产业的概念和行业细分，房地产领域的现行法规体系。

熟悉：房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。

了解：房地产业的历史沿革。

要点说明

1. 房地产业的概念和行业细分

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

房地产业分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业。

2. 房地产业的地位和作用

房地产业是国民经济支柱产业，是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。促进房地产业持续健康发展，是改善人民居住条件，满足人民物质文化生活需要的基本要求。实现房地产业持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化，具有十分重要的意义。

3. 房地产业的历史沿革

按照房地产业发展状况分为若干时期。

4. 城镇住房制度改革

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。城镇住房制度改革的根本目的是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

5. 城市土地使用制度改革

城市土地使用制度改革是在不改变城市土地国有的条件下,采取招标、拍卖、挂牌、协议等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者;土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护;需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按当时市场情况补交地价。

6. 房地产领域的现行法规体系

中国房地产领域的现行法规体系由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

法律主要有:《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》。

行政法规主要有:《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

部门规章主要有:《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》。

规范性文件主要有:《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《城市房屋拆迁估价指导意见》。

技术规范主要有:《房地产估价规范》、《房产测量规范》。

二、建设用地制度与政策

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对现行土地制度、政策的掌握程度。重点考察应考人员对土地征收、使用、转让等制度、政策的理解、熟悉程度和应用能力。

考试基本要求

掌握:中国现行土地制度的基本内容,征收集体土地的政策规定及补偿的范围 and 标准,土地使用权出让的概念及政策规定,土地使用权划拨的概念及政策规定。

熟悉:闲置土地的概念及政策规定,国有土地和集体土地的范围及区别。
了解:国有土地使用权的取得方式,征收集体土地应遵守的原则、工作程序,临时使用土地的政策规定。

要点说明

1. 中国现行土地制度的基本内容

(1) 实行土地的社会主义公有制,分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。

(2) 实行土地登记制度。

(3) 实行土地有偿有限期使用制度。

(4) 实行土地用途管制制度。

(5) 实行保护耕地制度。

2. 国有土地使用权的取得方式

划拨、出让、转让、土地或房地产租赁。

3. 征收集体土地应遵守的原则、工作程序

征收集体土地应遵守的原则:珍惜耕地,合理利用和保护土地的原则;保证国家建设用地原则;妥善安置被征地单位和农民的原则;有偿使用土地的原则;依法征地的原则。

征收集体土地的工作程序:申请用地、受理申请并审查有关文件、审批用地、征地实施、签发用地证书、征地批准后的管理、颁发土地使用证、建立征收土地档案。

4. 征收集体土地的政策规定

国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业和列入固定资产投资计划用地的,经有批准权的人民政府批准后可以征收集体土地。征收集体土地实行两级审批制度。临时用地必须办理报批手续。临时使用土地的期限,最多不得超过两年,并不得改变批准的用途,不得从事生产性、营业性或其他经营性的活动,不得修建永久性建筑。

5. 征收集体土地补偿的范围和标准

土地补偿费和标准。征收耕地的补偿费,为该耕地被征收前3年平均年产值的6至10倍。征收其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征收耕地的补偿费标准规定。

安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。征用城市郊区的菜地,按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设资金。

经批准征用的临时用地,应当与农村集体经济组织签订临时用地协议,并按该土地前3年平均年产值逐年给予补偿。但临时用地逐年累计的补偿费最高不得超过按征收该土地标准计算的土地补偿费和安置补助费的总和。

6. 土地使用权出让的概念及政策规定

(1)国有土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

(2)土地使用权出让必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划,出让的每幅地块、面积、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定,按照国务院的规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

(3)国有土地使用权出让可以采取招标、拍卖、挂牌或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和商品住宅用地,必须采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。

(4)《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定了土地出让最高年限。

(5)土地使用权的收回。主要有:土地使用权届满的收回;依法提前收回。

(6)土地使用权终止。主要有:因土地灭失而终止和因土地使用者的抛弃而终止。

(7)土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当最迟于期满前1年向土地管理部门提出申请,经批准续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,按规定支付地价款并更换土地权属证件。

7. 土地使用权划拨的概念及政策规定

(1)土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准,在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。

(2)划拨土地使用权的范围。建设用地可由县级以上人民政府依法批准,划拨土地使用权的有:国家机关用地和军事用地;城市基础设施用地和公益事业用地;国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;法律、行政法规规定的其他用地。

(3)划拨土地的管理。划拨土地的转让有两种规定:一是由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金;二是可不办理出让手续,但转让方应将所获得收益中的土地收益上缴国家。

划拨土地使用权的出租。①房产所有权人以营利为目的,将划拨土地使用权的地上建筑物出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家;②用地单位因发生转让、出租、企业改制和改变土地用途等不宜办理土地出让的,可实行租赁;③租赁时间超过6个月的,应办理租赁合同,合同期限不得超过出让年限。

划拨土地使用权的抵押。划拨土地使用权抵押时,其抵押的金额不应包括土地价格,因抵押划拨土地使用权造成土地使用权转移的,应办理土地出让手续并向国家缴纳地价款才能变更土地权属。

国有企业改制中的划拨土地。对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,可分别采取国有土地出让、租赁、作价出资(入股)和保留划拨土地使用权等方式予以处置。

(4)划拨土地使用权的收回。国家无偿收回划拨土地使用权的原因主要有①土地使用者停止使用土地的;②国家为了公共利益的需要和城市规划的要求收回土地使用权;③各级司法机关没收其所有财产而收回土地使用权的;④土地使用者自动放弃土地使用权;⑤未经原批准机关同意,连续2年未使用;⑥不按批准用途使用土地;⑦铁路等核准报废的土地。国家无偿收回划拨土地使用权时,对其地上建筑物、其他附着物,根据实际情况应给原土地使用者适当补偿。

8. 闲置土地概念及政策规定。

(1)闲置土地是指使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发的建设用地。

(2)闲置土地的范围。未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限开发利用土地的;国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发日期,自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发的;已动工开发,但开发建设面积不足应开发建设面积的1/3,或者投资额不足总投资额25%且未经批准中止开发建设连续满1年的;法律、法规规定的其他情形。

(3)闲置土地的处置方式。延长开发建设期限,但最长不得超过1年;改变土地用途,办理有关手续后继续开发;安排临时使用,待原项目具备条件后,重新批准开发,土地增值的,由政府收取增值地价;政府为土地使用者置换其他等价闲置土地或者现有建设用地进行开发建设;政府采取招标、拍卖等方式确定新的土地使用者进行开发建设,对原用地单位给予经济补偿;政府收回土地,并与土地使用者签订收回土地协议书。

(4)征收土地闲置费。在城市规划区范围内,以出让方式等有偿方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地,超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,1年以上未动工建设的,按省、自治区、直辖市的有关规定征收土地闲置费。

(5)无偿收回土地。在城市规划区范围内,除因不可抗力或者政府有关部门的

行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延除外,以出让方式等有偿方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地,超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权。

三、城市房屋拆迁管理制度与政策

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对城市房屋拆迁制度、政策的掌握程度。重点考察应考人员对城市房屋拆迁补偿对象和标准、城市房屋拆迁纠纷处理政策的理解、熟悉程度,对城市房屋拆迁估价政策理解、熟悉程度和应用能力。

考试基本要求

掌握:城市房屋拆迁补偿的对象、方式和标准;特殊情况下的城市房屋拆迁补偿安置;城市房屋拆迁估价机构和估价人员的要求,估价机构的选择,估价时点、估价方法的确定,被拆迁房屋性质和面积的认定,估价结果的确定,估价结果公示要求,估价纠纷调处机制及对违规估价机构和估价人员的处罚。

熟悉:城市房屋拆迁纠纷的处理,城市房屋拆迁的程序,城市房屋拆迁行政裁决工作规程。

了解:城市房屋拆迁的基本概念、管理体制和工作程序。

要点说明

1. 城市房屋拆迁的基本概念

城市房屋拆迁是指取得房屋拆迁许可证的拆迁人,拆除城市规划区内国有土地上的房屋及其附属物,并对被拆迁房屋的所有人进行补偿或安置的行为。

拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人,不包括被拆迁房屋的使用人。

2. 城市房屋拆迁的管理体制

国家城市房屋拆迁管理部门是国务院建设行政主管部门,其管理职责是负责全国城市房屋拆迁工作的监督管理。

地方房屋拆迁管理部门是县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门,其管理职责是对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。