

全国经济专业技术资格考试用书

Quanguo Jingji Zhuanye Jishu Zige Kaoshi Yongshu



2007 年版

房地产经济 专业知识与实务

(中级)

全国经济专业技术资格考试用书编写委员会 编写

中国发展出版社

全国经济专业技术资格考试用书

(2007 年版)

房地产经济专业知识与实务

(中 级)

主 编：柴 强

编写人员：王学涵 季如进 冯长春 许远明
俞明轩 吴春兴 叶盛东 张智慧

中国发展出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济专业知识与实务：中级/全国经济专业技术资格考试用书编写委员会编写．—北京：中国发展出版社，2007.5

ISBN 978 - 7 - 80234 - 024 - 4

全国经济专业技术资格考试用书 (2007 年版)

I . 房… II . 全… III . 房地产经济学—经济师—资格考试—自学参考资料 IV . F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 054788 号

书 名：房地产经济专业知识与实务：中级
著作责任者：全国经济专业技术资格考试用书编写委员会
出版发行：中国发展出版社

(北京市西城区百万庄大街 16 号 8 层 100037)

标准书号：ISBN 978 - 7 - 80234 - 024 - 4/F·629

印刷者：河北省零五印刷厂

开 本：787 × 1092mm 1/16

印 张：18.5

字 数：456 千字

版 次：2007 年 5 月第 1 版

印 次：2007 年 5 月第 1 次印刷

定 价：45.00 元

本书零售电话：(010) 63184323 63184324

通讯地址：北京市宣武区和平门东街甲 1 号

邮政编码：100051

人事部人事考试中心举报电话：64401072

本书发行零售信息网址：<http://www.cpta.com.cn>

(如有印装差错，请与出版社联系，电话：68990692)

前 言

为做好全国经济专业技术资格考试工作，更好地评价经济专业技术人员的能力和水平，促进经济专业技术人员不断提高业务知识和能力，更好地为经济建设服务，根据人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》（人职发〔1993〕1号），充分体现党的十六大和十届全国人大以来社会经济的发展 and 方针、政策及法律法规的变化，在认真听取相关单位与报考人员意见的基础上，我们组织专家对经济专业技术资格考试大纲进行了修订。

为更好地为广大报考人员服务，帮助广大报考人员正确理解考试大纲的精神，掌握考试的基本内容和要求，我们组织专家根据修订的大纲重新编写了经济专业技术资格考试用书，供广大报考人员 and 有关人员复习参考。

书中疏漏及不足之处，恳请指正。

人事部人事考试中心

2007 年 4 月

考试说明

为帮助广大应考人员熟悉全国经济专业技术资格考试的内容和要求，特作如下说明：

【考试性质】 全国经济专业技术资格考试属标准参照性考试。本考试成绩合格者，获得相应级别的专业技术资格，表明其具备担任相应级别专业技术职务的专业水平和能力。本资格全国范围内有效。

【考试方式】 全国经济专业技术资格考试采用笔试。

【考试级别】 全国经济专业技术资格考试设置两个级别：经济专业初级资格和经济专业中级资格。初级资格含经济专业技术职务中经济员和助理经济师任职资格；中级资格指经济专业技术职务中经济师任职资格。

【考试专业】 全国经济专业技术资格考试共分工商管理、农业、商业、财政税收、金融、保险、运输、人力资源管理、邮电、房地产、旅游、建筑 12 个专业。其中运输分公路、水路、铁路、民航 4 个子专业。

【考试科目】 全国经济专业技术资格考试设两个科目：

一、经济基础知识。此科目为公共科目，初级涵盖经济学基础、财政、货币与金融、管理学、市场营销和法律等六部分内容；中级涵盖经济学基础、财政、货币与金融、统计、会计和法律等六部分内容。

二、专业知识与实务。考生可从前述 12 个专业中任选 1 个专业（或子专业）报考。

【试卷题型题量】 2007 年全国经济专业技术资格考试试卷题型题量如下：

经济基础知识（初、中级）试卷题型为单项选择题和多项选择题，各等级题型的题量分布均为：单选 70 题，多选 35 题，试卷总量为 105 题。

专业知识与实务（初、中级）试卷题型为单项选择题、多项选择题和案例分析题。各级别题型的题量分布均为：单选 60 题，多选 20 题，案例分析 20 题，试卷总题量为 100 题。

【考试时间】 2007 年全国经济专业技术资格考试日期定于 11 月 3 日，上午进行专业知识与实务科目考试，下午进行经济基础知识科目考试，时间均为 150 分钟。

考试大纲

第一章 房地产经济基本理论

考试目的

通过本章的考试，检验考生对城市与城镇化、区位理论、供求理论、地租与地价理论的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

（一）城市与城镇化

了解城市的定义，了解城市的产生与发展，熟悉城市的职能与性质，掌握城镇化、逆城市化、郊区化的涵义。

（二）区位理论

了解区位和区位理论的概念，熟悉农业区位理论，熟悉工业区位理论，熟悉中心地理理论，掌握城市地域空间利用结构理论。

（三）供求理论

了解房地产有效需求的概念，掌握需求弹性、需求收入弹性的含义，了解房地产市场供给的概念，了解影响供给的主要因素，掌握供给价格弹性的含义，了解短期供给、长期供给，掌握房地产市场供给与需求平衡。

（四）地租与地价理论

了解地租的概念，掌握地租的边际产出力和西方古典城市地租理论。掌握级差地租的含义和形式，了解地租与地价的关系，熟悉地价的内涵。

第二章 城市土地使用制度

考试目的

通过本章的考试，检验考生对城市土地使用权出让、划拨、转让、出租、抵押、闲置土地处理、收回和终止的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

（一）城市土地使用权出让

了解城市土地使用权出让的特征，掌握城市土地使用权出让金，掌握协议、招标、拍卖、挂牌出让土地使用权的方式及程序，熟悉城市土地使用权出让合同的概念和内容，掌握城市土地使用权出让合同双方的权利与义务、合同的变更与解除，掌握国有土地租赁和国有土地使用权作价出资或入股，了解城市土地使用权出让的其他法律规定。

（二）城市土地使用权划拨

熟悉城市土地使用权划拨的范围，了解城市土地使用权划拨的程序，掌握划拨土地使用权的管理。

（三）城市土地使用权转让

掌握城市土地使用权转让的条件,熟悉土地使用权转让的限制,了解土地使用权转让的程序。

（四）城市土地使用权出租

掌握城市土地使用权出租的条件,熟悉城市土地使用权出租的程序,熟悉城市土地使用权租赁合同的内容。

（五）城市土地使用权抵押

掌握城市土地使用权抵押权的设定,熟悉城市土地使用权抵押的程序和登记制度,熟悉抵押土地使用权的占用、管理与处分,了解城市土地抵押权的灭失,了解最高额抵押权。

（六）闲置土地的处理

了解闲置土地的概念,熟悉闲置土地的范围,掌握闲置土地的处置方式、土地闲置费的征收和闲置土地的无偿收回。

（七）城市土地使用权的收回和终止

熟悉城市土地使用权收回和终止的情况及其法律后果。

第三章 房地产市场调研

考试目的

通过本章节的考试,检验考生对房地产市场的概念、房地产市场调研内容、房地产市场调研方法、房地产调研资料收集以及房地产市场分析的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

（一）房地产市场调研概述

掌握房地产市场调研概述中的内涵和体系;掌握房地产市场调研概述;熟悉房地产市场调研的重要性;了解房地产与一般耐用消费品市场调研的区别;在房地产与一般耐用消费品市场调研的区别中掌握市场调研的内容,了解市场调研的侧重点,熟悉市场调研的方法,了解市场调研的对象。

（二）房地产市场调研内容

熟悉房地产市场环境调研;掌握房地产市场需求调研和房地产市场供给调研;了解房地产市场营销活动调研。

（三）房地产市场调研方法

掌握房地产市场定性研究方法;了解房地产市场现场调研方法。

（四）房地产调研资料收集

了解收集资料的途径中的交易双方当事人、促成房地产交易行为的中间商、房地产开发商公开推出的各种销售或出租广告、房地产市场的人士、同业间资料的交流、准交易资料的收集、向房地产租售经办人员讨教、各类次级资料;熟悉资料收集中的初级资料、次级资料;掌握房地产法规资料的收集;掌握项目基地现状资料的收集;了解交通流量资料的收集;熟悉人文社会经济资料的收集中的人口、职业或行业类别比例、产业结构、流动人口;了解公共设施资料的收集;熟悉商圈资料的收集;掌握房地产市场景气资料的收集;熟悉销售资料的收集中的销售海报楼书及广告、销售现场资料、其他销售资料;熟悉竞争项目资料的收集;掌握租金资料的收集。

（五）房地产市场预测分析

掌握房地产市场预测的概念和作用,熟悉房地产市场预测分析种类,了解房地产市场预测分析方法及模型,熟悉房地产市场预测的步骤。

第四章 房地产开发项目策划与规划设计

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产开发项目策划、市场定位、房地产开发与城市规划、规划设计及技术经济指标的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

(一) 房地产开发项目策划与市场定位

了解策划的内涵与特征、策划的运作要素与基本功能以及房地产策划的含义与本质,熟悉房地产策划程序与模式,掌握房地产策划与市场定位的具体内容和方法。

(二) 房地产开发与城市规划

熟悉房地产开发与城市规划的内涵和性质,掌握房地产开发与城市规划的目标,了解房地产开发与城市规划的相互关系。

(三) 房地产开发规划设计内容

熟悉城市总体规划和详细规划的任务和内容,了解规划设计的涵义与原则,熟悉规划设计方案的比较优选,掌握居住区规划与住宅建筑设计的内容。

(四) 房地产开发项目规划设计经济技术指标

熟悉规划设计的有关规范,了解规划设计有关规范的基本内容,熟悉建设用地分类,掌握规划设计经济技术指标的内涵。

第五章 房地产投资项目经济评价

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产投资项目经济评价的认识及熟悉程度。检验考生熟悉资金时间价值的概念及其应用,组织经济效益评估的能力,掌握投资方案选择的处理能力,弄清不确定性因素对投资项目的经济效益的影响,提高考生科学系统地组织和参与各类房地产投资项目经济评价决策的实际操作水平。

考试内容

(一) 资金的时间价值

熟悉资金时间价值的含义;掌握现值与终值、年值与终值、年值与现值的换算及换算公式的假定条件。

(二) 现金流量

掌握现金流量的概念;了解现金流量的分类;了解现金流量表的编制,能够对现金流量表进行分析;熟悉现金流量图的画法。

(三) 房地产投资项目经济评价指标及其计算

掌握投资利润率、投资回收期、净现值、内部收益率的概念及计算方法;熟悉各种评价指标的优缺点。

(四) 房地产投资项目方案选择

了解房地产投资项目方案选择的分类及其根据；掌握独立方案的评价指标及选择方法；掌握互斥方案在计算期相同和不同情况下的选择方法；熟悉混合方案的选择方法。

（五）房地产投资不确定性分析

熟悉不确定性分析的概念；掌握盈亏平衡的概念及其应用；掌握敏感性分析的概念及其分析过程；熟悉概率分析的方法。

第六章 房地产投资风险分析

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产投资风险的认识及熟悉程度。检验考生对风险的特征、风险的分类、投资风险要素的影响因素及降低风险的对策、处理和防范风险的方法等的了解、熟悉和掌握程度，以及对知识综合运用能力，以提高考生分析风险、规避风险的能力。

考试内容

（一）房地产投资风险的含义和特征

了解房地产投资风险的含义；熟悉房地产投资风险的特征。

（二）房地产投资风险的分类

了解房地产投资风险分类的目的；熟悉房地产投资风险分类的方法。

（三）房地产投资风险要素分析

掌握房地产投资商业风险、金融风险、购买力风险、变现风险、不可抗力风险的主要影响因素及降低上述各类风险的对策。

（四）房地产投资风险的处理和防范

掌握处理房地产投资风险的方法和房地产投资风险的防范策略。

第七章 房地产开发项目管理

考试目的

通过本章的考试，使考生在了解房地产开发项目管理基本知识的基础上，深入理解并掌握房地产开发项目管理的性质、内容、程序以及相应的法律规定，使考生在房地产开发项目管理方面具备扎实的理论功底和一定的操作能力。

考试内容

（一）房地产开发项目管理概述

了解房地产开发项目的概念、内容；掌握房地产项目管理的含义和过程；掌握房地产项目管理组织的结构。

（二）房地产开发项目招投标

了解房地产开发项目的概念；掌握三种招标方式的概念和区别；掌握房地产招投标、投标的程序。

（三）房地产开发项目进度、投资和质量控制

了解房地产开发项目进度管理的概念；掌握房地产开发项目进度控制的范围和内容；掌握房地产项目投资费用的构成；掌握房地产开发项目投资管理的流程；掌握房地产项目

质量的概念；熟悉房地产开发项目质量管理的含义；掌握房地产开发项目质量计划、质量控制、质量验收的内容。

（四）房地产开发项目风险管理

了解房地产开发项目风险管理的内容；掌握房地产开发项目风险的主要类别；掌握房地产开发项目风险管理的主要内容；掌握房地产开发项目风险应对的主要方法。

（五）房地产开发项目合同管理

掌握房地产开发项目合同的内容；掌握房地产开发项目合同体系的内容；掌握房地产开发项目合同管理的过程；熟悉房地产开发项目合同争端解决的方式。

第八章 房地产估价方法

考试目的

通过本章的考试，检验考生对市场法、成本法、收益法、假设开发法四种房地产估价主要方法的掌握、熟悉和了解程度。

考试内容

（一）市场法

熟悉市场法概述，了解搜集交易实例，掌握选取可比实例，掌握建立价格可比基础，熟悉交易情况修正，掌握交易日期调整，熟悉房地产状况调整，熟悉求取比准价格。

（二）成本法

熟悉成本法概述，熟悉成本法的基本公式，熟悉重新购建价格的求取，掌握建筑物折旧的求取。

（三）收益法

熟悉收益法概述，掌握收益法的计算公式，掌握净收益的求取，熟悉报酬率的求取。

（四）假设开发法

熟悉假设开发法概述，掌握假设开发法的基本公式，掌握现金流量折现法和传统方法，熟悉假设开发法计算中各项的求取。

第九章 房地产市场营销

考试目的

本章主要介绍房地产交易的基本形态及其各自的含义、特征和交易价格构成原理，简要介绍不同交易合同的基本内容。

考试内容

（一）房地产市场营销概述

掌握房地产市场营销的概念，了解房地产市场营销的特点，熟悉房地产市场营销的内容，掌握房地产市场营销的地位。

（二）房地产市场营销的方式

熟悉房地产市场营销方式分类，了解房地产代理营销方式，掌握房地产代理的基本关系和 workflows。

（三）房地产价格策略

了解房地产价格策略的内容,掌握房地产基本定价方法,了解房地产价格策略,熟悉房地产价格策略。

(四) 房地产广告策略

熟悉房地产广告的基本形式,掌握房地产广告基调的确定原则,房地产广告媒体的选择方式。

(五) 房地产促销

熟悉房地产促销的概念,掌握房地产促销的基本概念,熟悉人员推销的优势和特点。熟悉非人员推销的要求和流程。

第十章 物业管理

考试目的

通过本章的考试,检验考生了解、熟悉和掌握业主大会与业主委员会、物业管理企业、物业管理招投标与物业服务合同、物业服务收费、专项维修基金等知识的程度,以提高考生对物业管理的理解和认识,提升考生解决实际问题的能力。

考试内容

(一) 业主与业主大会

掌握业主大会的召开,业主大会职责,业主委员会的性质、地位和职责,业主委员会的选举与备案,业主委员会会议;熟悉业主、业主大会的涵义,业主大会会议的种类;了解业主委员会与物业管理企业的关系。

(二) 物业管理企业

掌握物业管理企业的概念,物业管理企业的资质审批程序,物业管理企业的资质管理规定;熟悉物业管理企业机构的设置,物业管理企业的特征;了解物业管理企业的分类,物业管理企业的工商注册登记。

(三) 物业管理招投标与物业服务合同

掌握物业管理招投标的原则,物业管理招投标的内涵,物业管理招投标的程序,物业服务合同的涵义,物业服务合同的主要内容,前期物业服务合同与物业服务合同的区别;熟悉物业管理招投标适用的法律法规,物业管理的行业特殊性 with 招投标的特点;了解物业管理招投标的性质和目的,物业服务合同的特征与作用。

(四) 物业服务收费

掌握物业服务费的构成,物业服务费的测算;熟悉物业服务费的定价形式与计费方式;了解物业服务费的收费原则。

(五) 住宅专项维修资金

掌握专项维修资金的筹集,专项维修资金的使用、管理和续筹;熟悉专项维修资金的相关法律法规;了解专项维修资金的涵义和作用。

第十一章 房地产金融

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产金融基本原理的认识程度,考核其对房地产金融基

本要领和基本业务的理解,检验考生对房地产证券基本内容的熟悉情况,检验考生对房地产抵押贷款、住房公积金和房地产保险原理与方法的掌握情况,以提高考生解决房地产金融实际问题的能力。

考试内容

(一) 房地产金融概述

掌握房地产金融的概念,了解房地产信贷资金的筹集渠道,熟悉房地产金融的特点和房地产金融的业务种类。

(二) 房地产抵押贷款

掌握房地产抵押贷款的基本概念,了解房地产抵押贷款的参与者,掌握固定利率抵押贷款和可变利率抵押贷款的主要内容,熟悉房地产抵押贷款的风险因素。

(三) 住房公积金

掌握住房公积金的基本概念,熟悉住房公积金的管理机构,掌握住房公积金的缴存、住房公积金的提取和使用、住房公积金贷款的主要内容。

(四) 房地产保险

掌握房地产保险的含义,熟悉房地产保险的作用,熟悉房地产保险的种类,了解房地产保险费和保险费率,掌握房地产保险责任和房地产保险合同。

(五) 房地产证券化

掌握房地产债券和房地产股票的基本概念,熟悉房地产证券化的基本内容,熟悉住房抵押贷款证券化的内容,了解住房抵押贷款证券化的运作过程。

(六) 房地产信托

掌握房地产信托的主要内容,熟悉房地产信托机构的特征,熟悉房地产信托资金的筹措方式,了解房地产信托业务内容。

第十二章 房地产税收

考试目的

通过本章的考试,检验考生对房地产税收基本内涵的认识程度,考核其对房地产税收基本内容的掌握情况,以提高考生解决房地产税收实际问题的能力。

考试内容

(一) 房地产税收概述

掌握房地产税收的特征,熟悉我国房地产税收体系,了解房地产税收的职能。

(二) 耕地占用税

掌握耕地占用税的征税范围和税额标准,熟悉耕地占用税的纳税人和计税依据,了解耕地占用税的基本特点和减免情况。

(三) 城镇土地使用税

掌握城镇土地使用税的征税范围和税额标准,熟悉城镇土地使用税的纳税人和计税依据,了解城镇土地使用税的基本特点和减免情况。

(四) 房产税

掌握房产税的征税范围和税率,熟悉房产税的纳税人和计税依据,了解房产税的基本特点和减免情况。

（五）土地增值税

掌握土地增值税的征税范围和税率及应纳税额计算方法，熟悉土地增值税的纳税人和计税依据，了解土地增值税的基本特点和减免情况。

（六）契税

掌握契税的征税范围和税率，熟悉契税的纳税人和计税依据，了解契税的基本特点和减免情况。

（七）相关税收

掌握契税的征税范围和税率，熟悉契税的纳税人和计税依据，了解契税的基本特点和减免情况。

目 录

考试大纲	1
第一章 房地产经济基本理论	1
第一节 城市与城镇化	1
第二节 区位理论	7
第三节 供求理论	17
第四节 地租与地价理论	19
本章习题	22
本章习题答案	24
第二章 城市土地使用制度	25
第一节 城市土地使用权出让	25
第二节 城市土地使用权划拨	31
第三节 城市土地使用权转让	33
第四节 城市土地使用权出租	34
第五节 城市土地使用权抵押	35
第六节 闲置土地的处理	38
第七节 城市土地使用权的收回和终止	39
本章习题	40
本章习题答案	42
第三章 房地产市场调研	43
第一节 房地产市场调研概述	43
第二节 房地产市场调研内容	44
第三节 房地产市场调研方法	47
第四节 房地产市场调研资料收集	49
第五节 房地产市场预测分析	56
本章习题	59
本章习题答案	61
第四章 房地产开发项目策划与规划设计	62
第一节 房地产开发项目策划与市场定位	62
第二节 房地产开发与城市规划	69
第三节 房地产开发规划设计内容	71

第四节 房地产开发项目规划设计经济技术指标	78
本章习题	82
本章习题答案	84
第五章 房地产投资项目经济评价	85
第一节 资金的时间价值	85
第二节 现金流量	88
第三节 房地产投资项目经济评价指标及其计算	93
第四节 房地产投资项目方案选择	100
第五节 房地产投资不确定性分析	108
本章习题	119
本章习题答案	122
第六章 房地产投资风险分析	123
第一节 房地产投资风险的含义和特征	123
第二节 房地产投资风险的分类	125
第三节 房地产投资风险要素分析	126
第四节 房地产投资风险的处理和防范	133
本章习题	135
本章习题答案	138
第七章 房地产开发项目管理	139
第一节 房地产开发项目管理概述	139
第二节 房地产开发项目招投标	144
第三节 房地产开发项目进度、投资和质量控制	147
第四节 房地产开发项目风险管理	155
第五节 房地产开发项目合同管理	157
本章习题	161
本章习题答案	163
第八章 房地产估价方法	164
第一节 市场法	164
第二节 成本法	170
第三节 收益法	177
第四节 假设开发法	183
本章习题	188
本章习题答案	190
第九章 房地产市场营销	191
第一节 房地产市场营销概述	191

第二节 房地产市场营销的方式	193
第三节 房地产价格策略	198
第四节 房地产广告策略	204
第五节 房地产促销	206
本章习题	209
本章习题答案	210
第十章 物业管理	211
第一节 业主与业主大会	211
第二节 物业管理企业	215
第三节 物业管理招标投标与物业服务合同	218
第四节 物业服务收费	226
第五节 住宅专项维修资金	228
本章习题	232
本章习题答案	235
第十一章 房地产金融	236
第一节 房地产金融概述	236
第二节 房地产抵押贷款	238
第三节 住房公积金	247
第四节 房地产保险	253
第五节 房地产证券化	258
第六节 房地产信托	262
本章习题	264
本章习题答案	266
第十二章 房地产税收	267
第一节 房地产税收概述	267
第二节 耕地占用税	268
第三节 城镇土地使用税	269
第四节 房产税	270
第五节 土地增值税	271
第六节 契税	272
第七节 其他税收	273
本章习题	275
本章习题答案	277