



中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

# 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

中国建筑工业出版社

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

# 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

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/艾建国主编. —2 版. —北京:  
中国建筑工业出版社, 2007

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

ISBN 978-7-112-08324-4

I. 房… II. 艾… III. 房地产—价格—评估—中国—  
资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 042675 号

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

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

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)

北京新丰印刷厂印刷

\*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 24 3/4 字数: 452 千字

2007 年 4 月第二版 2007 年 4 月第三次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-08324-4

(14278)

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) 88083151 转 106。

# 中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

|       |     |     |     |     |     |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 名誉主任： | 宋春华 | 周干峙 |     |     |     |
| 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 | 刘 灿 | 柴 强 |
|       | 刘洪玉 | 董黎明 | 邬翊光 | 洪亚敏 | 苗乐如 |
|       | 薛洪江 | 庞 元 | 刘佳胜 |     |     |
| 委 员：  | 张小宏 | 杨佳燕 | 胡文忠 | 陶建明 | 王立秋 |
|       | 季如进 | 史贤英 | 沈 洁 | 刘锦红 | 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 |
|       | 徐俊达 | 张学勤 | 王瑞春 | 倪吉信 | 赵鑫明 |

## 本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 戈国莲 | 王全民 | 王学发 | 艾建国 | 叶剑平 |
| 关安平 | 陈 玮 | 杜 鸣 | 范 秦 | 赵鑫明 |
| 胡细英 | 夏南新 | 袁彩云 |     |     |

# 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 经济学知识             | 1  |
| 第一节 需求、供给与价格          | 1  |
| 一、需求与需求的变动            | 1  |
| 二、供给与供给的变动            | 4  |
| 三、弹性理论                | 6  |
| 四、市场均衡                | 11 |
| 第二节 消费者行为理论           | 12 |
| 一、效用                  | 12 |
| 二、边际效用分析              | 13 |
| 三、无差异曲线分析             | 14 |
| 四、消费者均衡               | 16 |
| 第三节 供给理论              | 17 |
| 一、生产理论                | 17 |
| 二、成本理论                | 24 |
| 第四节 市场理论              | 28 |
| 一、完全竞争市场上价格与产量的决定     | 29 |
| 二、完全垄断市场上价格与产量的决定     | 31 |
| 三、垄断竞争市场上的厂商均衡        | 32 |
| 四、寡头垄断市场上的厂商均衡        | 33 |
| 第五节 分配理论              | 34 |
| 一、生产要素的需求与供给          | 35 |
| 二、完全竞争市场生产要素价格和投入量的决定 | 36 |
| 三、工资、利息、地租和利润         | 36 |
| 四、社会收入分配平均程度的衡量       | 39 |
| 第六节 市场失灵与微观经济政策       | 40 |

---

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、市场失灵·····        | 40 |
| 二、微观经济政策·····      | 42 |
| 第七节 宏观经济学概述·····   | 43 |
| 一、国民收入核算体系·····    | 43 |
| 二、总需求与总供给·····     | 46 |
| 三、消费、投资与乘数理论·····  | 47 |
| 四、宏观经济政策目标·····    | 49 |
| 五、宏观经济政策·····      | 50 |
| 复习思考题·····         | 51 |
| <br>第二章 金融知识·····  | 54 |
| 第一节 金融概述·····      | 54 |
| 一、金融的概念·····       | 54 |
| 二、货币·····          | 54 |
| 三、信用·····          | 55 |
| 四、金融活动·····        | 56 |
| 五、金融工具·····        | 57 |
| 第二节 金融体系·····      | 60 |
| 一、金融体系概述·····      | 60 |
| 二、中央银行·····        | 61 |
| 三、商业银行·····        | 62 |
| 四、政策性银行·····       | 64 |
| 五、非银行金融机构·····     | 65 |
| 六、银行业监督管理机构·····   | 67 |
| 第三节 货币体系与货币政策····· | 67 |
| 一、货币供给层次·····      | 67 |
| 二、中国的货币体系·····     | 68 |
| 三、通货膨胀·····        | 69 |
| 四、通货紧缩·····        | 69 |
| 五、货币政策及货币政策工具····· | 70 |
| 第四节 金融业务·····      | 72 |
| 一、商业银行负债业务·····    | 72 |
| 二、商业银行资产业务·····    | 75 |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 三、商业银行中间业务·····      | 77     |
| 四、金融信托投资业务·····      | 80     |
| 第五节 金融市场·····        | 81     |
| 一、金融市场的含义、要素和分类····· | 81     |
| 二、短期资金市场·····        | 83     |
| 三、长期资金市场·····        | 87     |
| 四、外汇市场·····          | 87     |
| 五、黄金市场·····          | 88     |
| 第六节 房地产金融·····       | 89     |
| 一、房地产金融的概念·····      | 89     |
| 二、房地产金融的分类·····      | 89     |
| 三、房地产金融的特点·····      | 91     |
| 复习思考题·····           | 92     |
| <br>第三章 保险知识·····    | <br>94 |
| 第一节 保险概述·····        | 94     |
| 一、保险的概念·····         | 94     |
| 二、保险形成的条件·····       | 95     |
| 三、保险的职能·····         | 95     |
| 四、保险的种类·····         | 97     |
| 五、保险的基本原则·····       | 101    |
| 六、保险合同·····          | 103    |
| 第二节 保险公司·····        | 106    |
| 一、保险公司的概念和组织形式·····  | 106    |
| 二、保险公司设立的条件·····     | 107    |
| 三、保险的业务范围·····       | 107    |
| 四、保险经营规则·····        | 108    |
| 五、保险业监管·····         | 108    |
| 第三节 房地产保险·····       | 110    |
| 一、财产保险·····          | 110    |
| 二、责任保险·····          | 112    |
| 三、信用保证保险·····        | 114    |
| 四、人身保险·····          | 115    |

---

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 复习思考题             | 115 |
| <b>第四章 证券知识</b>   | 117 |
| 第一节 证券            | 117 |
| 一、证券的分类           | 117 |
| 二、证券的一般特征         | 117 |
| 三、证券市场            | 118 |
| 第二节 股票            | 119 |
| 一、股票的含义           | 119 |
| 二、股票的基本分类         | 119 |
| 三、股票应载明的内容        | 123 |
| 四、股票的基本特征         | 124 |
| 五、股票与相关概念的比较      | 125 |
| 第三节 债券            | 128 |
| 一、债券的概念和特征        | 128 |
| 二、债券的分类           | 129 |
| 第四节 投资基金证券        | 132 |
| 一、投资基金与投资基金证券概念   | 132 |
| 二、投资基金证券与股票、债券的区别 | 132 |
| 三、投资基金类别          | 134 |
| 四、投资基金的特点         | 136 |
| 复习思考题             | 137 |
| <b>第五章 拍卖知识</b>   | 138 |
| 第一节 拍卖概述          | 138 |
| 一、拍卖的涵义和原则        | 138 |
| 二、拍卖标的、报价方式及类型    | 141 |
| 第二节 拍卖规则          | 143 |
| 一、价高者得规则          | 143 |
| 二、保留价规则           | 143 |
| 三、瑕疵请求规则          | 145 |
| 四、禁止参与竞买规则        | 147 |
| 第三节 拍卖实务          | 147 |

---

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 一、拍卖委托 .....            | 148 |
| 二、拍卖公告与展示 .....         | 150 |
| 三、拍卖的佣金、价款结算与标的交割 ..... | 152 |
| 第四节 强制拍卖 .....          | 153 |
| 一、强制拍卖的概念、特点和原则 .....   | 153 |
| 二、强制拍卖的主体、标的和依据 .....   | 155 |
| 三、强制拍卖的程序 .....         | 156 |
| 四、强制拍卖的注意事项 .....       | 157 |
| 第五节 房地产拍卖 .....         | 158 |
| 一、房地产拍卖及特征 .....        | 158 |
| 二、房地产拍卖的条件 .....        | 159 |
| 三、房地产拍卖的程序 .....        | 161 |
| 四、房地产拍卖的注意事项 .....      | 163 |
| 复习思考题 .....             | 166 |
| <br>第六章 统计知识 .....      | 168 |
| 第一节 统计概要 .....          | 168 |
| 一、统计的基本概念 .....         | 168 |
| 二、统计数据的搜集 .....         | 169 |
| 三、统计资料的整理 .....         | 170 |
| 第二节 综合指标 .....          | 171 |
| 一、绝对指标 .....            | 171 |
| 二、相对指标 .....            | 171 |
| 三、平均指标 .....            | 172 |
| 四、变异指标 .....            | 174 |
| 第三节 时间序列 .....          | 175 |
| 一、水平指标 .....            | 175 |
| 二、速度指标 .....            | 176 |
| 三、平均发展速度 .....          | 176 |
| 第四节 动态序列的分解与测定 .....    | 177 |
| 一、动态序列的分解 .....         | 177 |
| 二、动态序列的分解模型 .....       | 177 |
| 三、长期趋势的测定 .....         | 178 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 四、季节变动的测定 .....        | 182 |
| 复习思考题 .....            | 184 |
| <b>第七章 会计知识</b> .....  | 186 |
| 第一节 会计概述 .....         | 186 |
| 一、会计的涵义、目标及基本职能 .....  | 186 |
| 二、我国会计法规体系 .....       | 186 |
| 第二节 会计假设 .....         | 187 |
| 一、会计主体 .....           | 187 |
| 二、持续经营 .....           | 188 |
| 三、会计分期 .....           | 189 |
| 四、货币计量 .....           | 189 |
| 第三节 会计核算的一般原则 .....    | 190 |
| 一、衡量会计信息质量的一般原则 .....  | 190 |
| 二、确认和计量的一般原则 .....     | 192 |
| 三、起修正作用的一般原则 .....     | 193 |
| 第四节 会计要素与会计恒等式 .....   | 194 |
| 一、资产 .....             | 194 |
| 二、负债 .....             | 195 |
| 三、所有者权益 .....          | 196 |
| 四、收入 .....             | 196 |
| 五、费用 .....             | 197 |
| 六、利润 .....             | 197 |
| 七、会计恒等式 .....          | 198 |
| 第五节 会计基本核算方法 .....     | 198 |
| 一、会计账户与会计科目 .....      | 198 |
| 二、借贷记账法的原理及应用 .....    | 199 |
| 三、会计核算的基本程序与方法 .....   | 201 |
| 第六节 会计报表的意义和编制要求 ..... | 202 |
| 一、会计报表的意义和作用 .....     | 202 |
| 二、会计报表的编制要求 .....      | 203 |
| 三、会计报表的种类 .....        | 204 |
| 四、资产负债表和损益表 .....      | 205 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 五、现金流量表 .....            | 208 |
| 六、财务分析 .....             | 211 |
| 复习思考题 .....              | 217 |
| <b>第八章 城市规划知识</b> .....  | 218 |
| 第一节 城市规划概述 .....         | 218 |
| 一、城市规划的作用和任务 .....       | 218 |
| 二、城市规划体系 .....           | 219 |
| 三、城市规划管理系统 .....         | 221 |
| 第二节 城市总体规划 .....         | 222 |
| 一、城市总体规划的主要任务和内容 .....   | 222 |
| 二、城市总体规划与其他相关规划的关系 ..... | 223 |
| 三、城市发展战略 .....           | 224 |
| 四、城市性质与城市规模 .....        | 225 |
| 五、城市分区规划 .....           | 227 |
| 六、城市用地 .....             | 227 |
| 第三节 城市详细规划 .....         | 239 |
| 一、控制性详细规划 .....          | 239 |
| 二、修建性详细规划 .....          | 243 |
| 三、城市居住区规划 .....          | 243 |
| 复习思考题 .....              | 251 |
| <b>第九章 建筑工程知识</b> .....  | 252 |
| 第一节 建筑识图与建筑设计 .....      | 252 |
| 一、建筑分类 .....             | 252 |
| 二、建筑识图基础 .....           | 255 |
| 三、建筑设计 .....             | 263 |
| 四、建筑等级 .....             | 266 |
| 第二节 建筑构造 .....           | 270 |
| 一、建筑的组成 .....            | 270 |
| 二、地基、基础与地下室 .....        | 271 |
| 三、墙 .....                | 273 |
| 四、柱、梁、板 .....            | 275 |

---

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 五、楼、地面·····         | 276     |
| 六、楼梯、电梯·····        | 276     |
| 七、屋顶·····           | 278     |
| 八、门窗·····           | 279     |
| 九、变形缝·····          | 280     |
| 第三节 建筑设备·····       | 283     |
| 一、建筑给水设备·····       | 283     |
| 二、建筑排水·····         | 286     |
| 三、建筑采暖·····         | 286     |
| 四、建筑通风与空调·····      | 287     |
| 五、建筑电气·····         | 289     |
| 六、住宅小区智能化系统·····    | 290     |
| 第四节 建筑材料·····       | 292     |
| 一、建筑材料的性质·····      | 293     |
| 二、钢材、木材和水泥·····     | 295     |
| 三、石灰与石膏·····        | 301     |
| 四、砖与石·····          | 302     |
| 五、混凝土·····          | 303     |
| 六、防水材料·····         | 308     |
| 七、装饰材料·····         | 310     |
| 复习思考题·····          | 315     |
| <br>第十章 工程造价知识····· | <br>317 |
| 第一节 工程造价及其构成·····   | 317     |
| 一、工程造价概述·····       | 317     |
| 二、工程项目的划分·····      | 318     |
| 三、工程造价的构成·····      | 319     |
| 第二节 工程量计量·····      | 324     |
| 一、工程量的概念·····       | 324     |
| 二、工程量计算的作用·····     | 324     |
| 三、工程量计算的依据·····     | 324     |
| 四、工程量的计算顺序·····     | 325     |
| 第三节 工程建设定额·····     | 325     |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 一、工程建设定额的概念 .....          | 325        |
| 二、工程建设定额的分类 .....          | 326        |
| 三、工程建设定额的特点 .....          | 328        |
| 第四节 工程造价的计价与控制 .....       | 329        |
| 一、工程造价计价的基本原理和方法 .....     | 329        |
| 二、工程造价控制的基本原理和方法 .....     | 333        |
| 三、建设项目各个阶段工程造价的计价与控制 ..... | 334        |
| 复习思考题 .....                | 339        |
| <b>第十一章 房地产测绘知识 .....</b>  | <b>341</b> |
| 第一节 概述 .....               | 341        |
| 一、房地产测绘的内涵 .....           | 341        |
| 二、房地产测绘的特点 .....           | 342        |
| 三、房地产测量的技术规范 .....         | 343        |
| 四、房地产测绘的工作程序 .....         | 343        |
| 五、房地产测绘的精度要求 .....         | 344        |
| 第二节 房地产图 .....             | 345        |
| 一、地形图及其应用 .....            | 345        |
| 二、地籍图 .....                | 347        |
| 三、房产图 .....                | 348        |
| 第三节 房地产面积测算 .....          | 349        |
| 一、房地产面积测算的概念 .....         | 349        |
| 二、土地面积量算的概念 .....          | 349        |
| 三、土地面积量算的基本方法 .....        | 349        |
| 复习思考题 .....                | 350        |
| <b>第十二章 法律知识 .....</b>     | <b>352</b> |
| 第一节 法的概说 .....             | 352        |
| 一、法的概念 .....               | 352        |
| 二、中国现行法律制度体系 .....         | 352        |
| 三、法的分类 .....               | 354        |
| 第二节 民法 .....               | 354        |
| 一、民法的概念和基本原则 .....         | 354        |

---

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 二、民事法律关系 .....      | 355 |
| 三、自然人、法人和合伙 .....   | 357 |
| 四、民事法律行为 .....      | 360 |
| 五、代理 .....          | 360 |
| 六、诉讼时效 .....        | 363 |
| 七、民事责任 .....        | 364 |
| 第三节 合同法 .....       | 365 |
| 一、合同法概述 .....       | 365 |
| 二、合同的订立 .....       | 367 |
| 三、合同的效力 .....       | 368 |
| 四、合同的履行 .....       | 369 |
| 五、合同的变更、转让和终止 ..... | 370 |
| 六、违约责任 .....        | 370 |
| 第四节 物权与债权 .....     | 372 |
| 一、物的种类 .....        | 372 |
| 二、物权概述 .....        | 373 |
| 三、所有权 .....         | 374 |
| 四、用益物权 .....        | 375 |
| 五、担保物权 .....        | 376 |
| 六、物权与债权的区别 .....    | 376 |
| 复习思考题 .....         | 378 |

# 第一章 经济学知识

需要的无限性与资源的有限性始终是人类社会固有的矛盾。从而产生了资源的稀缺性问题。资源除了具有稀缺性,还具有替代性。因此,资源配置构成了经济学的永恒主题和核心论题。经济学分为微观经济学和宏观经济学。微观经济学是以经济个体(厂商、消费者等)为研究对象,通过研究经济个体的经济行为来说明价格机制如何解决资源配置问题的经济学分支。宏观经济学是以整个(一国、一地区、一城市)国民经济总体为研究对象,分析经济总量(总产量、总收入、价格总水平等)的决定,研究政府为达到一定目标应如何制定宏观经济政策的经济学分支。

## 第一节 需求、供给与价格

### 一、需求与需求的变动

#### (一) 需求、需求表与需求曲线

需求是指消费者在某特定时期内和一定市场上,在每一价格水平上愿意并且能够购买的某种商品或劳务的数量。需求是与商品销售价格所对应的消费者购买欲望和购买能力的统一。在提及人们对某种商品的需求时,必须同时明确与该需求所对应的商品价格。

需求表是指反映某种商品价格与该商品需求量之间关系的表格,如表 1-1 所示。把需求表的有关数据描绘在以需求量为横坐标、价格为纵坐标的平面坐标系上,就可以得出某种商品价格与该商品需求量之间关系的曲线,即为需求曲线,如图 1-1。

某商品的市场需求表

表 1-1

| 价 格 | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|-----|----|----|----|----|----|
| 需求量 | 81 | 64 | 47 | 30 | 13 |

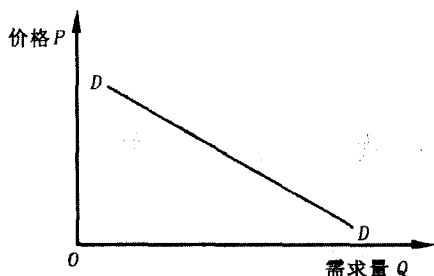


图 1-1 需求曲线

## (二) 影响商品需求的因素与需求函数

一般来说,影响商品需求的因素有:

(1) 消费者的偏好。反映了消费者心理上对商品喜好程度的排序,从而影响其对该商品的需求。在同一时期,不同消费者对商品有不同偏好,同一消费者在不同时期偏好也存在很大差异。

(2) 消费者的收入水平。一般而言,当其他情况不变时,人们的收入水平越高,对商品的需求也越多。因此,消费者的收入水平和社会收入分配情况,对市场需求有重要影响。

(3) 该商品本身的价格。在其他情况不变的条件下,商品本身的价格与其需求量之间存在相当稳定的负相关关系,即两者之间存在反向变动的关系。

(4) 相关商品的价格。商品之间的关系有两种,一种为互补关系,另一种为替代关系。前者是指两种商品共同满足一种欲望,如车库和商品住宅,汽车和汽油;后者是指两种商品可以相互代替来满足同一种欲望,如普通商品住宅与经济适用住房,大米和面粉。两种互补商品之间,一种商品的需求与另一种商品的价格呈反向变动,如汽油价格上涨将导致人们使用汽车的费用增加,从而引起人们对汽车的需求减少。而两种替代商品之间价格与需求则呈同向变动。如小麦价格上涨,人们将减少对面粉的需求而增加对其替代商品大米的需求。

(5) 消费者对商品未来价格的预期。消费者预期某种商品价格将上涨时,会增加对该商品的购买量。消费者预期某种商品价格上涨时,也会增加对其替代品的需求。

(6) 其他因素。其他因素也会影响商品的市场需求,如城市化、人口因素、政府产业政策、消费政策等。一般来说,随着城市化水平的提高、家庭人口规模的减少、降低房地产交易税费等政策出台可以增加所在地区的房地产市场需求;