

2005 年版

全国经济专业技术资格考试用书

Quanguo Jingji Zhuanye Jishu Zige Kaoshi Yongshu

(中 级)

房 地 产 经 济

专 业 知 识 与 实 务

经济基础知识

工商管理专业知识

农业经济专业知识

商业经济专业知识

财政税收专业知识

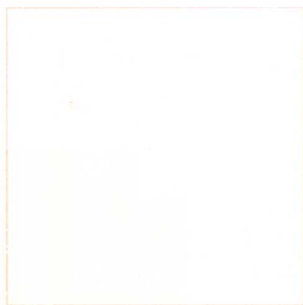
金融专业知识与实

保险专业知识与实

运输经济(公路)专

运输经济(水路)专

运输经济(铁路)专



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

2005 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

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，2005 年版

全国经济专业技术资格考试用书

ISBN 7-80087-576-8/F·386

I. 房 ... II. 全 ... III. 房地产业 - 经济师 - 资格考试 - 自学参考资料 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 025315 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 7-80087-576-8/F·386
印刷者：河北省〇五印刷厂
开 本：787 × 1092mm 1/16
印 张：19.25
字 数：473 千字
版 次：2005 年版
印 次：2005 年第 1 次印刷
定 价：45 元

本书零售电话：(010) 64033436 64272838

通讯地址：北京市东城区美术馆后街 80 号

邮政编码：100010

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，请与本社联系，电话：68990692)

前 言

为了做好 2005 年度全国经济专业技术资格考试工作，更好地为广大考生服务，根据人事部发布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》，在听取专家及广大考生意见的基础上，我们对 2004 版的经济专业技术资格考试用书做了修订。

考试用书的内容结合中国共产党第十六次全国代表大会以来国家关于经济建设的方针、政策及法律法规的变化和经济社会的发展，力求全面系统体现经济专业考生应具备的知识、技能和能力，对考试大纲规定必须掌握的专业知识及理论做了详尽的阐述。

我们祝愿考生在考试中取得好成绩。书中疏漏及不足之处，恳请指正。

人事部人事考试中心

2005 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。凡通过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由两个科目构成：

一、经济基础知识。此为统考科目，初级包括经济学、财政、金融、管理学、市场营销和经济法六部分内容；中级包括经济学、财政、金融、统计、会计和经济法六部分内容。

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】 2005 年全国经济专业技术资格考试试卷确定下列题型题量：

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，各级别题型的题量分布均为：单选 70 题，多选 35 题，试卷总题量为 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】 2005 年全国经济专业技术资格考试日期定于 11 月 6 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,检验考生了解、熟悉、掌握产权理论、地租理论、区位理论、供求理论的程度,以提高考生在房地产经济基础理论方面的理论水平和联系实际的能力。

考试内容

(一) 产权理论

了解产权概念;了解产权的一般类型划分;掌握房屋所有权的种类;掌握土地所有权、土地使用权的含义及其基本特征;了解建筑物区分所有权的含义,熟悉建筑物区分所有权的内容。

(二) 地租理论

了解地租的概念;熟悉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、绝对地租、垄断地租的内涵;掌握地租与地价的关系。

(三) 区位理论

掌握区位、区位主体及区位理论的内涵;熟悉农业区位理论的前提、主要内容;熟悉工业区位理论的假设条件、主要内容;熟悉中心地理论有关基本概念、假设条件、主要内容;了解城市地域空间利用结构理论,包括同心圆地带理论、扇形理论、多核心理论和中心商务区土地利用模式的主要内容。

(四) 供求理论

了解房地产市场供给的概念;熟悉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;熟悉房地产市场需求和有效需求的概念;掌握需求弹性、需求收入弹性的含义;掌握房地产市场供给与需求平衡。

第二章 城市土地使用制度

考试目的

通过本章的考试,使考生在了解城市土地使用制度基本知识的基础上,深入理解并掌握城市土地使用权出让、转让、出租、抵押、划拨等经营方式的性质、内容、程序以及相应的法律规定,使考生在城市土地有偿使用方面具备扎实的理论功底和一定的操作能力。

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;熟悉城市土地使用权出让合同的概念和内容;掌握土地使用权出让的概念,协议、招标、拍卖、挂牌出让土地使用权的方式及程序,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,城市土地使用权出让金和城市土地使用权出让的其他法律规定。

（二）城市土地使用权转让

了解土地使用权转让的限制；熟悉土地使用权的转让程序；掌握城市土地使用权转让的概念，以及土地使用权转让的条件。

（三）城市土地使用权出租

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

（四）城市土地使用权抵押

了解城市土地使用权抵押的概念，城市土地使用权抵押权灭失的概念；熟悉城市土地使用权抵押的程序和登记制度；掌握城市土地使用权抵押权的设定，抵押城市土地使用权的占用、管理与处分。

（五）城市土地使用权划拨

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

（六）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中止的情况及其法律后果。

第三章 房地产市场调研

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产市场调研的认识及熟悉程度。检验考生对房地产市场调研必要性的理解程度，检验考生对房地产市场调研基本过程和方法的熟悉程度，以及对具体房地产分类市场（包括住宅市场、办公楼市场和商业用房市场）调研关键点的把握程度，考核考生运用市场调研基本方法的能力。

考试内容

（一）房地产市场调研的目的和作用

了解房地产市场调研的基本概念，熟悉房地产市场调研重要性的基本表现，了解房地产市场调研涉及的关键变量。

（二）房地产市场调研的基本内容和方法

了解房地产市场调研方案设计的基本原则，掌握房地产市场调研主题的确定方法，熟悉并能具体编制房地产市场调研方案，熟悉房地产市场定性研究方法，掌握房地产市场现场调研方法中的询问法，了解观察法和试验法，熟悉房地产市场调研问卷设计，熟悉次级资料收集及其主要来源，了解次级资料集中需要注意的问题及筛选的基本方法，了解数据检查和处理的主要内容，了解调研数据分析的基本方法，熟悉房地产市场调研报告的基本构成要素，掌握一般房地产市场调研报告的基本结构。

（三）住宅市场调研

了解住宅市场的特性，掌握住宅市场调研关键点中的地区经济分析、人口统计特征分析、供求关系分析、价格分析、购买力分析、竞争分析、产品分析和市场吸纳速度分析的基本方法，了解与住宅市场调研相关的一些重要问题。

（四）办公楼市场调研

了解办公楼市场的特性，掌握办公楼市场调研关键点中的地区经济分析、产品分析、市

场区分析、需求分析、供给分析、市场吸纳速度分析和竞争分析的基本方法，了解办公楼市场调研的注意事项。

（五）商业用房市场调研

了解商业用房市场的特性，了解商业用房市场调研关键点中的地区经济分析、商业经营领域分析、竞争分析、市场容量分析、供求关系分析的基本方法，了解商业用房市场调研的注意事项。

第四章 房地产估价方法

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产估价几种主要方法的认识和熟悉程度，提高考生房地产估价的实际操作水平。

考试内容

（一）比较法

熟悉搜集交易实例和选取可比实例，掌握建立价格可比基础、交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正和求取比准价格。

（二）成本法

熟悉重新购建价格，掌握成本法的基本公式和建筑物折旧。

（三）收益法

熟悉净收益的求取，掌握收益法的计算公式和资本化率的求取方法。

（四）假设开发法

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

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种风险的对策。

（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

考试目的

通过本章的考试，检验考生对房地产开发各主要工作环节的认识及熟悉程度；检验考生对房地产开发项目可行性研究、开发项目的规划设计、施工招投标、项目管理等项工作的内容、步骤、分析指标、方法等知识的了解、熟悉和掌握程度及知识的综合运用程度，以提高考生的理论水平和实际操作能力。

考试内容

（一）房地产开发项目可行性研究

了解可行性研究的基本概念和作用；熟悉可行性研究的阶段、基本内容和步骤；掌握房地产开发项目投资成本费用估算的内容和方法；掌握房地产开发项目经济评价的内涵及财务评价的各种技术经济指标；了解不确定性分析、敏感性分析、概率分析的内容。

（二）房地产开发项目的规划设计

了解房地产开发与城市规划的关系；了解房地产开发中规划设计应遵循的原则；熟悉房地产开发中所涉及的规划设计内容；了解居住区规划、住宅建筑的规划布置；掌握居住区评价地各项技术经济指标。

（三）房地产开发项目施工招标与投标

了解招标投标的基本概念；熟悉各种投标方式及其内容、适用范围和程序；了解招投标的步骤。

（四）房地产开发项目管理

了解房地产开发项目管理的内涵与意义；熟悉房地产开发项目的工程管理的内容及房地产开发商在工程施工管理中的主要任务；掌握工程进度计划的形式和表现方式；熟悉房地产开发项目的工程建设监理的层次、内容和工作步骤；了解房地产开发项目建设工程竣工验收。

第八章 房地产市场营销

考试目的

检验考生对市场营销基本原理的熟悉程度，对房地产市场营销基本内容和手段的运用掌握情况。

考试内容

（一）房地产市场营销概述

熟悉房地产市场营销的概念，了解房地产市场营销的特征，了解房地产市场营销观念，掌握房地产市场营销的内容。

（二）房地产市场营销的方式

了解房地产市场营销方式的含义，熟悉房地产市场营销方式选择的影响因素，熟悉房地产委托代理，掌握房地产委托代理流程。

（三）房地产定价策略

掌握房地产定价方法的原理，熟悉房地产定价策略，熟悉房地产价格调整方式。

（四）房地产广告策略

了解房地产广告基调的影响因素，熟悉房地产广告诉求点的确定，掌握房地产广告创作和广告媒体选择。

（五）房地产促销

了解房地产促销的概念、目的，熟悉房地产促销方式。

第九章 物业管理

考试目的

通过本章的考试，检验考生了解、熟悉和掌握物业管理招投标与物业服务合同、物业服务收费、物业管理项目的运作、不同类型物业的物业管理等知识的程度，以提高考生对物业管理的理解、认识及解决物业管理实际问题的能力。

考试内容

(一) 物业管理招投标与物业服务合同

了解物业服务合同的签订与终止,前期物业和物业服务合同;熟悉物业管理招标、物业管理投标和物业服务合同的基本内容及主要环节;掌握物业服务合同的主要内容。

(二) 物业服务收费管理经费

熟悉物业服务收费的测算;掌握物业服务收费的收取及使用方式。

(三) 物业管理项目的管理与运营

了解物业管理项目组织机构的设置和运营;熟悉项目管理运营的原则,掌握项目管理的人力资源管理。

(四) 不同类型物业的物业管理

了解工业厂房、医院等其他物业的物业管理;熟悉写字楼和商业物业的管理;掌握住宅小区的物业管理。

第十章 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,了解房地产金融的发展和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) 房地产证券与证券化

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。

(三) 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。

(四) 住房公积金

掌握住房公积金的基本概念,了解住房公积金的意义,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。

(五) 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。

目 录

考试大纲	1
第一章 房地产经济基本理论	1
第一节 产权理论	1
第二节 地租理论	6
第三节 区位理论	9
第四节 供求理论	19
本章习题	22
本章习题答案	26
第二章 城市土地使用制度	28
第一节 城市土地使用权出让	28
第二节 城市土地使用权转让	35
第三节 城市土地使用权出租	37
第四节 城市土地使用权抵押	38
第五节 城市土地使用权划拨	41
第六节 城市土地使用权的收回和终止	43
本章习题	44
本章习题答案	53
第三章 房地产市场调研	54
第一节 房地产市场调研的目的和作用	54
第二节 市场调研的基本内容和方法	57
第三节 住宅市场调研	69
第四节 办公楼市场调研	72
第五节 商业用房市场调研	76
本章习题	80
本章习题答案	84
第四章 房地产估价方法	85
第一节 比较法	85
第二节 成本法	95
第三节 收益法	103
第四节 假设开发法	112
本章习题	118
本章习题答案	122
第五章 房地产投资项目经济评价	123

第一节 资金的时间价值	123
第二节 现金流量	127
第三节 房地产投资项目经济评价指标及其计算	132
第四节 房地产投资项目方案选择	140
第五节 房地产投资不确定性分析	149
本章习题	161
本章习题答案	172
第六章 房地产投资风险分析	174
第一节 房地产投资风险的含义和特征	174
第二节 房地产投资风险的分类	176
第三节 房地产投资风险要素分析	177
第四节 房地产投资风险的处理和防范	184
本章习题	187
本章习题答案	191
第七章 房地产开发	192
第一节 房地产开发项目可行性研究	192
第二节 房地产开发项目的规划设计	196
第三节 房地产开发项目施工招标与投标	205
第四节 房地产开发项目管理	208
本章习题	213
本章习题答案	217
第八章 房地产市场营销	218
第一节 房地产市场营销概述	218
第二节 房地产市场营销的方式	220
第三节 房地产定价策略	225
第四节 房地产广告策略	228
第五节 房地产促销策略	230
本章习题	232
本章习题答案	236
第九章 物业管理	237
第一节 物业管理招投标与物业服务合同	237
第二节 物业服务收费管理	245
第三节 物业管理项目的管理与运营	248
第四节 不同类型物业的管理特点	256
本章习题	260
本章习题答案	264
第十章 房地产金融	265
第一节 房地产金融概述	265
第二节 房地产证券与证券化	268
第三节 房地产抵押贷款	271

第四节 住房公积金	280
第五节 房地产保险	287
本章习题	293
本章习题答案	296

第一章 房地产经济基本理论

第一节 产权理论

一、产权的概念

人们对产权的概念有着各种不同的理解和认识。现代产权经济学者科斯在《财产权力与制度变迁》一书中这样定义：“产权是一个社会所强制实施的选择一种经济品的使用的权利”，是“行动团体对资源的使用权与转让权，以及收入的享用权”，它揭示了“人们对物的使用所引起的相互认可的行为关系”。科斯关于产权的概念，与我国《民法通则》关于财产所有权的定义有类似之处，例如，我国《民法通则》表述的财产所有权，“是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利”。但从上述产权定义中我们可以发现，国外产权经济学者有意无意地虚化了“占有”这一权能，而我们在产权理论研究中则比较重视。

在我国，一般认为产权是指民事权利主体所享有的具有经济利益的权利，包括以所有权为主的物权、债权、继承权和知识产权等，是一定社会的物质资料占用、支配、流通和分配关系的法律表现。房地产产权是指房屋的所有权及其占用范围内的土地使用权。它是产权人在法律规定的范围内对其房地产行使占有、使用、收益和处分的权利。房地产产权的取得和确认，必须由房地产产权人依照法律规定向房地产管理部门申请登记，领取房地产权属证书后，才能得到正式承认和受到法律保护。由于房屋建造在土地之上，土地是房屋的载体，两者在实物形态上不可分割，因此，房屋和土地的权利主体应当是一致的。在我国，城市土地属于国家所有，房屋所有者对房屋拥有所有权，而对土地只有使用权。所以，房屋所有权和土地使用权的权利主体是一致的。

二、产权类型的划分

产权类型的划分可从产权概念的外延和内涵两方面考虑。以产权的外延为划分标准，产权类型可分为公有产权和私有产权、企业产权和个人产权、法人产权和自然人产权、原始产权和派生产权等。以产权的内涵为划分标准，产权类型可分为所有权、他物权、债权、知识产权和人力资源权等。下面简要介绍几种类型。

（一）公有产权和私有产权

以国家或集体作为权利主体的产权形式为公有产权；以私人为权利主体的产权形式为私有产权。目前，在我国实行社会主义市场经济的条件下，实施公有产权和私有产权并存是很有必要的，有利于社会经济的发展。因为当公有产权和私有产权面对同一客体时，私有产权主体的排他性约束比公有产权要来得有效，且实现约束的成本相对较低。但公有产权在维持全体成员的平均利益最大化方面要优于私有产权，如果排除滥用公有产权现象，从产权运作的社会成本来看，公有产权的优势在于能够以低于私有产权的运作成本来进行某些活动。

（二）企业产权和个人产权

企业产权是指以企业为权利主体的产权形式，除了某些企业（如合伙企业）以外，绝大部分企业都是以法人形式向工商行政管理部门登记注册的。按照我国《民法通则》的规定：

“法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。”法人产权的确立，就使企业具有可能自负盈亏、享有权利和承担义务的能力，因此，企业产权的典型形式为法人产权。而以个人为权利主体的产权形式称为个人产权。每个个人都是自然人，因此，个人产权又称为自然人产权，在法律上自然人是与法人相对应的。具有一国国籍的自然人称为“公民”。按照我国宪法和法律的规定，公民的民事权利能力（享有民事权利，承担民事义务的资格）的内容是非常宽泛的，因此，个人产权较法人产权有诸多不同特点，其中最显著的方面在于：个人产权的行使可由自然人本身直接操作，而法人产权的行使必须通过其法定代表人及其代理人来实施。由此可见，自然人产权主体可以使产权一体化，而法人产权则往往不能。

（三）原始产权和派生产权

生产方式与交换方式使财产的存在方式合一，运动形式合一，从而使产权合一地集中在一个产权主体手中时的产权称为原始产权；当生产方式与交换方式发生了变化，财产的价值形态运动与使用价值形态运动因信用制度等的发展相分离，不同的主体以财产不同形态的运动为控制对象，使得原来合一的产权分离开，并落在不同产权主体手中而产生的产权称为派生产权。原始产权与派生产权之间的关系是基于同一财产上所形成的基本产权关系，原始产权决定派生产权，派生产权依一定的法律程序产生，但原始产权可以依法对派生产权进行约束。

（四）所有权

所有权是指所有人在法律规定的范围内自由支配所有物并排除他人干涉的权利。具体而言，是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。所有权具有全面性（完全性）、整体性、弹性和恒久性等性质。根据所有权的特性，所有权是绝对权，在所有人行使权利时，不仅要求别人不干预，也不需要别人积极行为的协助；所有权是对世权，即所有权的法律效力能够对所有人以外的一切人发生；所有权具有排他性，即在一个物上只能设立一个所有权，所谓“一物一权”，而不能在一个物上同时设定几个所有权，否则将引起归属问题的冲突，但所有权会处于不稳定状态；所有权是一种最完全、最充分的物权。所有权在产权中处于核心地位。

（五）他物权

他物权也称为“定限物权”，是指所有权以外的仅在一定限度内对物进行支配的权利。以定限物权所支配的内容为标准，可区分为用益物权和担保物权。用益物权是以支配标的物的使用价值为内容的物权，例如地上权、典权、永佃权、地役权等。担保物权是指以支配标的物的交换价值为内容的物权，例如抵押权、质权等。法律上区分所有权与定限物权之实益，主要在于定限物权有限制所有权的作用并且其效力较优。例如，在同一块土地上，当土地所有权与土地使用权并存时，则后者较前者优先使用该土地。

（六）债权

按照法律的规定或者依照合同的约定，在当事人之间产生的特定权利称为债权。债权是对人权，即债权人与债务人都是特定的；债权是请求权，即债权的实现只能请求特定的义务人为一定行为或不行为一定行为来实现；债权的客体可以是物也可以是行为；债权根据合同的约定或法律的规定所发生。另外，债权还反映财产的流转关系。债权除了依据法律来规范外，主要是通过合同（契约）关系来实现。合同（契约）关系则是债权债务关系中最普通最重要的关系。