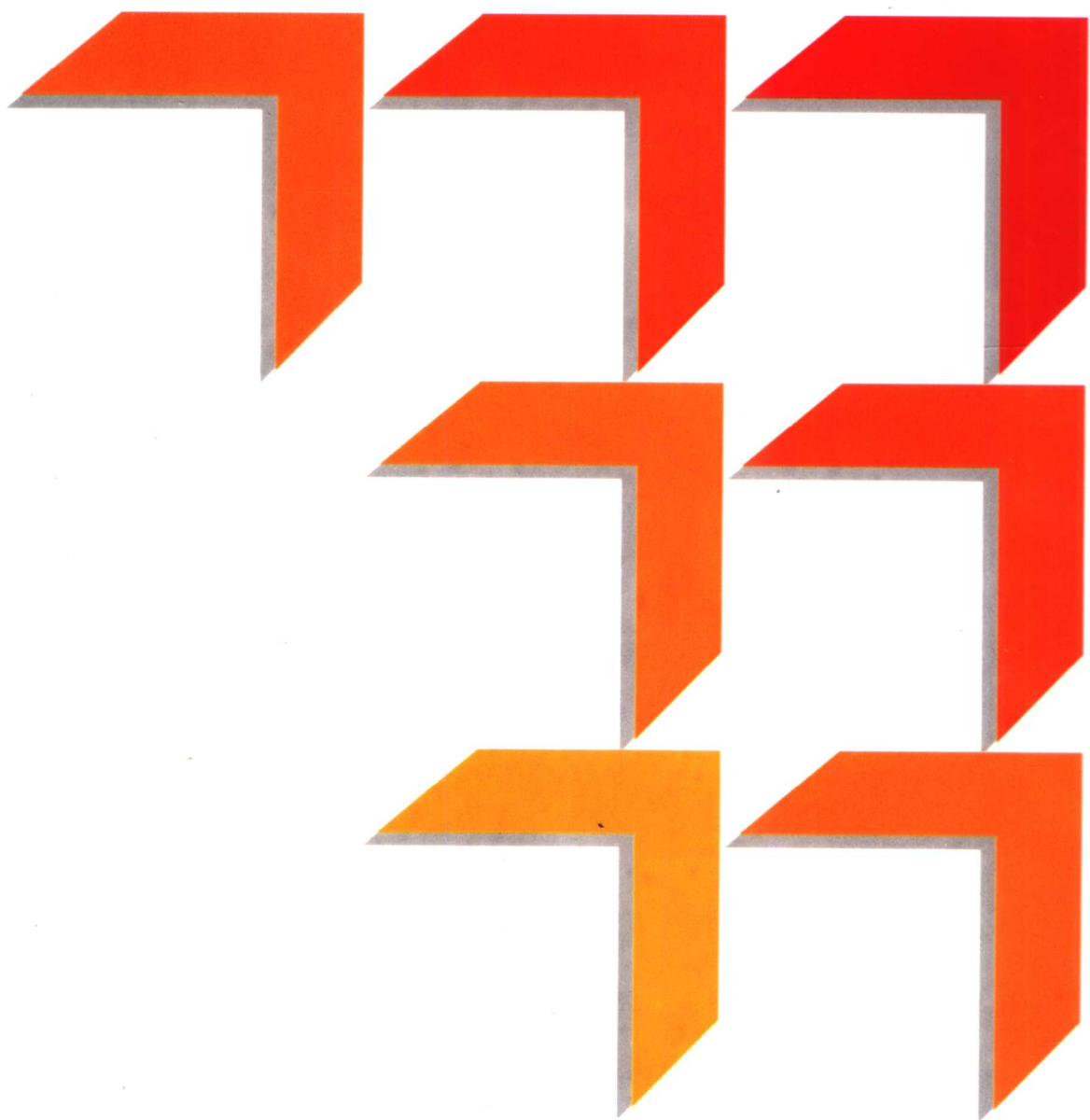




房地产估价师 知识问答

李长华 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房地产估价师知识问答

李长华 主编



机械工业出版社

本书以房地产估价师执业资格考试指定教材为基本参考书,用通俗易懂的语言,并附有必要的图表阐述了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和房地产估价相关知识。

本书以问答的形式,有针对性地、一事一议地对难点给予解答。是房地产估价师、工程造价师的理想参考书。同时也可供高等院校相关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价师知识问答/李长华主编. —北京:机械工业出版社,2003.9

ISBN 7-111-12946-6

I.房... II.李... III.房地产-价格-评估-中国-资格考核-问答 IV.F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 075090 号

责任编辑:杨少彤

封面设计:张 静

责任印制:路 琳

北京机工印刷厂印刷 • 新华书店北京发行所发行

2003 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 • 13.5 印张 • 331 千字

0 001—4 000 册

定价:24.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

编 写 人 员

主编 李长华

参编	李福强	徐一涛	向露霞	乔 荣
	胡 琼	赵 莎	刘振静	刘志刚
	王宇君	候 静	宁占国	付惠艳
	李宏印	曹红丽	李丽娜	付雪敏
	吴超平	肖 童	童 明	陈月娥
	李海军	张学红	文杏平	夏 杰
	王金龙	刘建禹	何春梅	杨 宇
	杨 朔	黄立文	田 甜	黄俊方

前 言

为了推动房地产事业的发展,满足房地产估价师对这类图书的需要,我们特组织编写此书。

本书采用一问一答的形式,有针对性地阐述了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和房地产估价相关知识。文中还附有必要的图表,目的是便于读者理解。

本书的特点是语言精炼、通俗易懂,问题涉及面广、有浅有深,解答针对性强。读者可带着问题阅读,以达到事半功倍的效果。另外,还便于初学者自学。是一本房地产估价师的理想参考书,也可供高等院校相关专业师生参考。

本书在编写过程中得到了许多同行的鼓励与支持,借此表示感谢。由于时间限制和作者水平有限,书中难有不妥之处,望广大读者批评指正。

编 者

目 录

前 言

一、房地产基本制度与政策

1. 什么是房地产业?它与建筑业有何关系?	1
2. 什么是房地产价格评估?	1
3. 房地产业的作用表现在哪些方面?	1
4. 房地产业的历史沿革是怎样的?	1
5. 城镇住房制度改革经历了哪几个阶段?	2
6. 房改的基本内容是什么?	2
7. 新的深化城镇住房制度改革的基本内容是什么?	2
8. 中国传统城市土地使用制度的改革发展过程突出表现在哪些方面?	2
9. 新的城市土地使用制度的基本框架是怎样的?	3
10. 房地产领域的法律有哪些?	3
11.《土地管理法》、《城市规划法》和《城市房地产管理法》各对房地产业有何影响?	3
12. 现阶段,取得国有土地使用权的途径有哪些?	3
13. 征用集体土地应遵守什么原则?	3
14. 征用集体土地批准权限有哪些规定?	4
15. 征地补偿安置方案公告应包括哪些内容?	4
16. 征用集体土地补偿的范围和标准是什么?	4
17. 征用集体土地的工作程序是什么?	4
18. 什么是土地使用权出让和土地使用权出让金?	5
19. 土地使用权的出让年限有何规定?	5
20. 土地使用权的收回原因有哪些?	6
21. 什么是土地使用权划拨?其含义是什么?	6
22. 划拨土地使用权的范围是什么?	6
23. 管理划拨土地有哪些规定?	7
24. 哪些情况应采取土地出让或出租方式处置?哪些情况经批准可保留划拨土地使用权?	7
25. 闲置土地的范围是什么?	7
26. 闲置土地的处置方式有哪些?	7
27. 什么是城市房屋拆迁及其体制?	8
28. 如何对房屋拆迁实施管理?	8
29. 拆迁补偿安置协议主要包括哪些内容?	8
30. 房屋拆迁补偿的对象是什么?补偿方式有哪些?	9
31. 房屋拆迁补偿标准是如何确定的?	9

32. 几种特殊情况的拆迁补偿、安置有何规定？	9
33. 房屋拆迁纠纷有哪些处理方式？	10
34. 设立房地产开发企业应符合哪些条件？	10
35. 房地产开发企业资质可分为哪些等级？	10
36. 房地产开发企业设立的程序是怎样的？	11
37. 什么是项目资本金？项目资本金出资方式有哪些？房地产项目资本金有哪些规定？	11
38. 对不按期开发的房地产项目的处理原则是什么？	11
39. 对质量不合格的房地产项目应如何处理？	12
40. 房地产项目转让的条件是什么？	12
41. 可以不办理土地使用权出让手续的情形有哪些？	12
42. 禁止发布房地产广告有哪些情形？	13
43. 发布房地产广告应当提供哪些文件？	13
44. 城市规划的概念是什么？	13
45. 编制城市规划分为哪几个阶段？	13
46. 城市总体规划的主要任务及期限是什么？	13
47. 城市规划与房地产开发有何关系？	14
48. 城市规划的审批有哪些规定？	14
49. 城市规划实施管理的主要内容是什么？	15
50. 勘察设计单位的资质可分为哪几类？	15
51. 勘察设计单位的资质管理有哪些规定？	15
52. 勘察设计业务的委托应遵守哪些规定？	15
53. 勘察设计业务的承接应满足什么要求？	16
54. 注册建筑师制度包括哪些内容？	16
55. 注册结构工程师资格制度有何规定？	16
56. 建设工程招标投标的范围是什么？	17
57. 申请工程招标代理机构资格的单位应具备什么条件？	17
58. 对开标、评标和中标的管理有哪些规定？	17
59. 建设监理委托合同有哪些形式？	18
60. 建设监理工作中的“三控”、“两管”、“一协调”分别指的是什么？	18
61. 必须实行监理的建设工程范围是什么？	19
62. 建设工程监理单位的质量责任和义务是什么？	19
63. 项目报建的程序是怎样的？	19
64. 申领施工许可证应具备什么条件？	19
65. 如何对建设工程质量实施监督管理？	20
66. 对房屋建筑工程质量保修期限有哪些规定？	20
67. 建设工程竣工验收的条件是什么？	20
68. 建设工程竣工验收的程序是什么？	21
69. 房地产交易管理机构的主要任务是什么？	21
70. 房地产转让可分为哪几类？	21
71. 什么是房地产买卖和房地产赠与？两者有何区别？	21
72. 房地产转让最主要的特征是什么？有哪些房地产不得转让？	22
73. 房地产转让的程序有哪些规定？	22
74. 商品房预售应符合什么条件？	22

75. 商品房销售应符合什么条件?	23
76. 什么是商品房销售代理? 有哪些要求?	23
77. 商品房销售中,禁止哪些行为?	23
78. 商品房销售的计价方式有哪些?	24
79. 商品房计价的误差如何处理?	24
80. 房屋租赁的概念是什么?	24
81. 房屋租赁的条件是什么? 哪些房屋不得出租?	24
82. 由于租赁双方的原因而使合同终止的情形有哪些?	25
83. 什么是房屋租金? 可分为哪几类?	25
84. 什么是房屋转租? 有哪些规定?	25
85. 房地产抵押指的是什么? 抵押人和抵押权人分别指什么?	25
86. 作为抵押物的条件是什么?	26
87. 房地产抵押有哪些一般规定?	26
88. 抵押的效力有哪些规定?	27
89. 什么是住房置业担保?	27
90. 设立担保公司应当具备哪些条件?	27
91. 借款人向担保公司申请住房置业担保应具备什么条件?	27
92. 什么是房地产权属登记? 它包括哪些内容?	28
93. 我国的房地产权属登记制度的特点是什么?	28
94. 目前全国房地产权属登记管理体制有哪几种模式?	28
95. 房地产权属登记的种类有哪些?	28
96. 申请房地产权属登记应同时具备哪些条件?	29
97. 对房改售房权属登记有哪些规定?	29
98. 商品房的登记与一般初始登记有何区别?	29
99. 权属档案的作用主要表现在哪些方面?	29
100. 权属档案业务管理的内容有哪些?	30
101. 权属档案业务管理中,收集包括哪些具体内容?	30
102. 房地产面积测算的内容是什么?	30
103. 房地产面积测算的一般规定有哪些?	31
104. 房地产面积测算有哪些方法?	31
105. 计算全部建筑面积的范围是什么?	31
106. 共有建筑面积如何分摊?	32
107. 什么是房地产中介服务? 其有何特点?	32
108. 各级资格房地产价格评估机构的营业范围是什么?	32
109. 房地产估价师的考试报名条件是什么?	33
110. 房地产估价师的权利和义务分别是什么?	33
111. 房地产经纪人执业资格考试报名条件是什么?	33
112. 房地产经纪人应具备哪些职业技术能力?	34
113. 房地产经纪人享有哪些权利?	34
114. 中国房地产估价师学会主要通过哪些工作开展行业自律管理?	34
115. 什么是物业管理?	34
116. 物业管理的基本特性是什么?	34
117. 物业管理的基本内容是什么?	35

118. 物业管理有哪些主要环节？	35
119. 物业管理的实施原则是什么？	35
120. 物业管理的委托方主体是什么？	36
121. 物业管理合同的内容包括哪些？	36
122. 物业管理经费的主要来源有哪些？	36
123. 收益性物业的物业管理费用由什么构成？	37
124. 免征房产税的房产有哪些？	37
125. 城镇土地适用税额和应纳税额应如何计算？	37
126. 免征土地使用税的范围是什么？	38
127. 什么是土地增值税？其征收范围是什么？	38
128. 土地增值税税率如何计算？	38
129. 土地增值税的应纳税额应如何计算？	38
130. 土地增值税的扣除项目有哪些？	39
131. 减征、免征契税的行为有哪些？	39
132. 企业所得税实行什么税率？税率为多少？	39
133. 准予扣除的项目有哪些？	39
134. 房地产税收有哪些优惠政策？	40
135. 个人出售自有住房的应纳税所得额按什么原则确定？	40
136. 住房公积金有哪些特点？	40
137. 住房公积金归集的主要内容是什么？	40
138. 职工个人住房公积金的提取指的是什么？	41
139. 住房公积金的使用包括哪些方面？	41
140. 住房公积金会计核算的基本原则是什么？	41
141. 住房公积金会计核算包括哪些内容？	42

二、房地产开发经营与管理

1. 土地的分类有哪些？	43
2. 建成后的物业按用途可分为哪几种形式？	43
3. 房地产投资的特性表现在哪些方面？	43
4. 房地产投资的形式有哪些？	44
5. 房地产直接投资的优点表现在哪些方面？	44
6. 房地产直接投资的弊端表现在哪些方面？	44
7. 房地产投资的风险主要体现在哪些方面？有哪些种类？	44
8. 系统风险包括哪些风险？	45
9. 利率风险对房地产投资有哪些影响？	45
10. 个别风险包括哪些风险？	45
11. 风险对房地产投资方向选择的影响有哪些？	45
12. 什么是现金流量、现金流出、现金流入和净现金流量？	46
13. 房地产投资分析的目的是什么？	46
14. 什么是投资？	46

15. 投资分析中使用的成本概念与企业财务会计中使用的成本概念的不同,表现在哪些方面?	46
16. 开发项目总投资是如何构成的?	46
17. 什么是开发产品成本和经营成本?	46
18. 什么是经营收入?	47
19. 目前我国房地产开发投资企业纳税的税种有哪些?	47
20. 如何理解资金的时间价值?	48
21. 什么是利息和利率?	48
22. 单利计息与复利计息分别指什么? 如何表示?	48
23. 名义利率与实际利率有何关系?	48
24. 什么是现金流量图?	48
25. 什么是等额序列支付?	49
26. 复利系数的标准表示法是怎样的? 如何应用?	49
27. 房地产投资的经济效果表现在哪些方面?	50
28. 如何计算现金回报率和还本付息比率?	50
29. 房地产开发的前期工作主要包括哪些内容?	50
30. 旧城区房地产开发的特点是什么?	51
31. 新城区房地产开发的特点是什么?	51
32. 土地一级开发以政府为主的模式的具体做法有哪几种?	52
33. 土地一级开发的操作程序是怎样的?	52
34. 居住区开发项目技术经济指标有哪些?	52
35. 非居住区开发项目技术经济指标有哪些?	53
36. 政府制定干预房地产市场政策的原则有哪些?	53
37. 政府实施房地产市场的宏观调控的手段有哪些?	53
38. 房地产市场的含义是什么?	54
39. 房地产市场的参与者有哪些?	54
40. 房地产市场的特性主要表现在哪些方面?	54
41. 房地产市场的功能表现在哪些方面?	55
42. 房地产市场分析的四象限模型是怎样的?	55
43. 什么是房地产周期循环? 其影响因素有哪些?	56
44. 从供需相互作用的特性出发,房地产市场的自然周期可分为哪几个阶段?	56
45. 房地产市场自然周期和投资周期之间有何关系?	56
46. 影响房地产市场转变的主要社会经济力量包括哪些?	56
47. 可行性研究可分为哪几个工作阶段?	57
48. 可行性研究的步骤是怎样的?	57
49. 开发商通过房地产市场分析与预测,可达到什么目的?	57
50. 房地产市场分析应遵循什么步骤?	58
51. 房地产市场状况分析主要分析哪些内容?	58
52. 什么是房地产市场预测? 其预测方法有哪些?	58
53. 如何估算土地费用?	59
54. 房屋开发费用中的基础设施建设费指的是什么? 如何估算?	59
55. 房屋开发费中的建筑安装工程费的估算方法有哪些?	59
56. 财务评价指的是什么?	59
57. 财务评价有哪些主要技术经济指标? 其分别指什么?	59

58. 如何用内插法求财务内部收益率?	60
59. 如何计算房地产开发项目的动态回收期?	60
60. 什么是敏感性分析? 其目的是什么?	60
61. 敏感性分析的方法和步骤是什么?	61
62. 可行性研究报告包括哪些内容?	61
63. 可行性研究报告中,项目经济效益评价应包括哪些内容?	61
64. 可行性研究的结论主要说明哪些问题?	61
65. 什么是公开招标? 其适用于哪些范围?	62
66. 什么是邀请招标? 其适用于哪些范围?	62
67. 招标过程中的决策活动指的是什么?	62
68. 招标日常事务工作所包括的内容有哪些?	62
69. 招标文件所包括的内容有哪些?	62
70. 招标工程交底的内容有哪些?	63
71. 开发商可采用的发包合同形式有哪些?	63
72. 合同通用条款中一般义务条款的内容有哪些?	63
73. 合同变更的内容有哪些?	63
74. 工程款支付的方式有哪些?	63
75. 工程建设过程中,保险的内容有哪些?	64
76. 开发商遇到哪些情况可中断合同?	64
77. 承包商遇到哪些情况可中断合同?	64
78. 什么是项目管理? 其目标是什么?	64
79. 房地产开发中的项目管理的工作内容有哪些?	64
80. 什么是工程项目管理? 工程项目管理的内容有哪些?	65
81. 工程施工阶段的工程质量控制工作内容有哪些?	65
82. 什么是工程项目进度控制? 包括的内容有哪些?	65
83. 进度计划的制定方法有哪些?	66
84. 什么是横道图法? 什么是网络图法?	66
85. 影响工程进度的因素有哪些?	66
86. 什么是工程成本控制? 其工作内容有哪些?	66
87. 控制工程成本的方法有哪些?	66
88. 合同在工程管理中的作用是什么?	66
89. 合同管理的主要工作内容有哪些?	67
90. 合同实施过程控制的主要工作内容是什么?	67
91. 绘制竣工图的方法有哪些?	67
92. 什么是房地产金融?	67
93. 什么是房地产项目融资?	67
94. 房地产项目融资的实质是什么? 其特点有哪些?	67
95. 房地产项目融资的意义是什么?	68
96. 房地产项目融资的资金来源有哪些?	68
97. 向社会集资的主要方式有哪些?	68
98. 融资的类型有哪些?	68
99. 什么是直接融资? 其特点如何?	68
100. 什么是间接融资? 其特点是什么?	69

101. 什么是房地产贷款?	69
102. 房地产贷款的类型有哪些?	69
103. 资金融通应遵循的原则有哪些?	69
104. 贷款发放应遵循的原则有哪些?	69
105. 什么是贷款担保? 其形式有哪些?	69
106. 什么是个人住房抵押贷款? 其类型有哪些?	70
107. 开发商在选择融资方式时,应考虑的因素有哪些?	70
108. 融资活动存在的风险因素有哪些?	70
109. 金融机构对项目贷款的审查内容有哪些?	70
110. 什么是企业素质? 其内容有哪些?	70
111. 反映房地产企业素质的指标有哪些?	70
112. 衡量房地产开发企业偿债能力的指标有哪些?	71
113. 反映企业经营管理能力的指标有哪些?	71
114. 物业代理的作用有哪些?	72
115. 物业代理的形式有哪些?	72
116. 物业代理公司的运作方式有哪些?	72
117. 什么是促销组合?	72
118. 房地产市场宣传的主要手段有哪些?	72
119. 房地产定价的方法有哪些?	73
120. 什么是成本加成定价法?	73
121. 什么是目标定价法?	73
122. 认知价值定价法与价值定价法有何不同?	73
123. 领导定价法、挑战定价法和随行就市定价法有何区别?	73
124. 房地产定价技巧有哪些?	73
125. 开发商采取差别定价应具备的条件有哪些?	74
126. 差别定价的方式有哪些?	74
127. 房地产市场促销的类型有哪些?	74
128. 什么是销售费用? 包括哪些费用?	74

三、房地产估价理论与方法

1. 什么是房地产?	75
2. 房地产的存在形态有哪些? 现实中的房地产估价对象有哪几种?	75
3. 房地产有哪些不同的称呼?	76
4. 从房地产估价的角度来看,对一宗土地的基本认识主要包括哪几个方面?	76
5. 什么是建筑物? 可从哪些方面认识建筑物?	77
6. 房地产具有哪些特性?	78
7. 房地产的类型有哪些?	78
8. 房地产专业估价人员指的是什么?	79
9. 房地产估价的必要性有哪些?	79
10.《中华人民共和国城市房地产管理法》提出了哪些估价任务和要求?	80

11. 什么是房地产价格？	80
12. 房地产价格的形成条件有哪些？	80
13. 需要和需求有何异同？	81
14. 影响房地产需求的主要方面有哪些？	81
15. 何谓房地产供给？	81
16. 影响房地产供给的主要方面有哪些？	81
17. 何谓房地产的均衡价格？	81
18. 房地产的需求弹性指的是什么？	81
19. 房地产的供给弹性主要有哪些？ 分别表示什么？	82
20. 房地产的供求状况分为哪几种类型？	82
21. 房地产价格的特征有哪些？	83
22. 房地产的使用价值和交换价值分别指什么？	83
23. 房地产的投资价值和市场价值分别指什么？	83
24. 什么是原始价值、账面价值和市场价值？	83
25. 正常成交价格的形成条件是什么？	84
26. 卖价、买价、成交价三者的关系是什么？	84
27. 什么是市场调节价、政府指导价和政府定价？	84
28. 什么是基准地价、标定地价和房屋重置价格？	84
29. 土地价格、建筑物价格和房地价格分别指的是什么？	85
30. 总价格、单位价格和楼面地价分别指什么？ 其相互有何关系？	85
31. 所有权价格、使用权价格和其他权益的价格分别指什么？ 相互有何关系？	85
32. 什么是买卖价格、租赁价格？ 房租如何计算？	86
33. 什么是典价、保险价值及课税价值？	86
34. 实际交易中的付款方式有哪几种？	86
35. 房地产的现货价格和期货价格分别指的是什么？	86
36. 什么是起价、标价、成交价和均价？ 分别反映什么？	86
37. 什么是保留价、起拍价、应价和成交价？	87
38. 什么是拍卖价格、招标价格和协议价格？	87
39. 需要补地价的情形有哪些？ 如何计算补地价？	87
40. 具体估价作业中应当遵循的原则主要有哪些？	88
41. 遵循合法原则，具体应做到哪几点？	88
42. 什么是最高最佳使用原则？ 房地产估价为什么要遵循最高最佳使用原则？	88
43. 如何衡量最高最佳使用？	88
44. 何谓替代原则？	89
45. 估价时点原则的意义是什么？	89
46. 如何才能评估出公平合理的价值？	89
47. 比较法适用的对象有哪些？	89
48. 比较法适用的条件是什么？	89
49. 比较法估价的一般步骤有哪些？	90
50. 搜集交易实例的途径有哪些？	90
51. 实际选取可比实例时，要注意符合哪些要求？	90
52. 建立价格可比基础包括哪些方面？	91
53. 分期付款折算成一次付清如何折算？	91

54. 建筑面积计价、套内建筑面积计价、使用面积计价三者之间如何换算？	91
55. 如果选取两宗交易实例为可比实例，在进行修正之前应做哪些处理？	91
56. 什么是交易情况修正？	91
57. 造成成交价格偏差的因素有哪些？	91
58. 交易情况修正的方法主要有哪些？其一般公式是什么？	92
59. 什么是交易日期修正？	92
60. 交易日期修正的方法是什么？	92
61. 价格指数有哪两种？各是如何定义的？	92
62. 如何采用定基价格指数进行交易日期修正？	93
63. 如何采用环比价格指数进行交易日期修正？	93
64. 采用逐期递增或递减的价格变动率进行交易日期修正的公式是什么？	93
65. 房地产状况修正的内容有哪些方面？	93
66. 房地产状况修正的思路和方法是什么？	94
67. 房地产状况修正应注意哪些问题？	94
68. 求取某个可比实例对应的某个比准价格的方法有哪些？	94
69. 将多个可比实例对应的比准价格综合成一个最终比准价格的方法有哪些？	94
70. 什么是成本法？	95
71. 成本法的理论依据是什么？	95
72. 成本法适用的对象是什么？	95
73. 成本法估价的原理是什么？	95
74. 成本法估价的操作步骤有哪些？	96
75. 房地产价格通常由哪些构成？	96
76. 成本法最基本的公式是什么？	96
77. 重新购建价格的概念是什么？	96
78. 建筑物折旧的概念是什么？	96
79. 商品住宅价格由什么构成？	97
80. 经济适用住房价格由什么构成？	97
81. 房屋如何计算折旧？	97
82. 房屋完损等级的判定依据是什么？	98
83. 房屋新旧程度的判定标准是什么？	98
84. 收益法原理是什么？	98
85. 收益法的计算公式有哪些？	98
86. 计算净收益的基本公式是什么？	102
87. 不同收益类型房地产的净收益如何求取？	102
88. 净收益的求取方法有哪些？	103
89. 如何确定建筑物的收益年限？	103
90. 资本化率求取的基本方法有哪些？	104
91. 什么是抵押贷款与自有资金的组合？如何计算？	104
92. 什么是土地剩余技术？如何计算？	105
93. 如何计算建筑物剩余技术？	105
94. 什么是收益乘法？它有哪些方法？	105
95. 毛租金乘法有哪些优缺点？	105
96. 什么叫假设开发法？其基本原理是什么？	106

97. 假设开发法适用的对象和条件是什么?	106
98. 假设开发法最基本的公式是什么?	106
99. 假设开发法按估价对象细化的公式有哪些?	106
100. 现金流量折现法与传统方法的区别有哪些?	107
101. 假设开发法计算中各项应如何求取?	108
102. 长期趋势法的概念和理论依据是什么?	108
103. 长期趋势法适用的对象和条件分别是什么?	109
104. 长期趋势法的操作步骤有哪些?	109
105. 怎样运用“平均增减量法”进行预测?	109
106. 什么是移动平均法? 它可分为哪几种?	109
107. 何为指数修匀法? 实际计算中应怎样运用?	110
108. 什么是路线价法? 其理论依据、计算公式、适用的对象和条件及操作步骤分别是怎样的?	110
109. 选取标准宗地的具体要求是怎样的?	111
110. 怎样计算临街各宗土地的价格?	111
111. 我国的城市基准地价评估可分为哪三个阶段?	112
112. 城市基准地价评估的方法和步骤一般是什么?	112
113. 在高层建筑地价分摊时,可供选择的分摊方法有哪些?	113
114. 怎样进行地租量的理论计算?	113
115. 怎样认识影响房地产价格的因素?	114
116. 人口因素对房地产价格有何影响?	114
117. 经济因素是如何影响房地产价格的?	115
118. 影响房地产价格的社会因素有哪些?	115
119. 影响房地产价格的行政因素有哪些?	115
120. 怎样理解国际因素对房地产价格的影响?	116
121. 房地产估价的程序是怎样的?	116
122. 签订书面委托估价合同的作用与内容分别是什么?	117
123. 拟定估价作业方案的内容是什么?	117
124. 估价所需的资料包括哪些? 搜集资料的渠道有哪些?	117
125. 确定估价结果的顺序及过程是什么?	118
126. 对估价报告的总要求有哪些?	118
127. 估价报告的组成和内容分别是什么?	118

四、房地产估价案例与分析

1. 房地产估价技术路线的概念是什么?	120
2. 房地产估价技术路线与房地产价格内涵、房地产价格形成过程的关系如何?	120
3. 房地产估价技术路线与房地产估价方法之间存在的密切关系是什么?	120
4. 如何确定房地产估价技术路线,其过程是什么?	121
5. 房地产估价常用的估价方法有哪些?	122
6. 房地产估价的价值标准是什么?	122
7. 各种主要房地产估价方法的共性和特性是什么?	122

8. 价值标准、估价方法、估价目的之间的关系如何?	123
9. 房地产估价的几种方法的实质与难点是什么?	123
10. 如何在估价中综合运用各种房地产估价方法?	124
11. 房地产估价的目的是什么? 其与估价的假设前提和价格类型之间的关系如何?	125
12. 国有土地使用权出让价格评估适用的法律规定是什么?	125
13. 国有土地使用权出让价格评估的特点是什么?	126
14. 各种主要估价方法在国有土地使用权出让价格评估中如何应用?	126
15. 房地产转让价格评估的法律规定有哪些?	127
16. 房地产转让价格评估的特点是什么?	127
17. 房屋租赁价格管理法律规定有哪些?	128
18. 房屋租赁价格评估的特点是什么?	128
19. 主要估价方法在房屋租赁价格评估中如何应用?	128
20. 房地产抵押价值评估的特点是什么?	128
21. 房地产抵押价值评估的常见类型与方法有哪些?	129
22. 什么是房地产保险估价? 如何划分? 其特点是什么?	129
23. 如何做好房地产课税估价工作?	130
24. 征地和房屋拆迁补偿估价适用的法律法规有哪些?	130
25. 简述征地补偿估价。	130
26. 简述房屋拆迁补偿估价。	131
27. 房地产分割、合并估价的特点是什么?	132
28. 房地产合并相关法律规定有哪些?	132
29. 房地产合并估价方法要点有哪些?	132
30. 房地产纠纷估价及其特点是什么?	133
31. 房地产拍卖的相关法律规定有哪些?	133
32. 房地产拍卖底价评估的特点是什么?	134
33. 房地产拍卖底价评估的技术路线是什么?	134
34. 处分房地产拍卖底价评估的类型与方法是什么?	134
35. 企业各种经济活动中房地产估价的类型有哪些?	134
36. 估价假设前提是什么?	135
37. 估价方法如何选用?	135
38. 居住房地产及其估价的特点是什么?	135
39. 影响居住房地产的主要区域因素是什么?	136
40. 影响居住房地产的主要个别因素是什么?	136
41. 什么是商业房地产? 有何特点?	136
42. 商业房地产估价的常用方法有哪些?	137
43. 影响商业房地产估价的主要区域因素是什么?	137
44. 影响商业房地产估价的主要个别因素有哪些?	137
45. 商务办公房地产及其市场的特点是什么?	138
46. 影响商务办公房地产的主要区域因素是什么?	138
47. 影响商务办公房地产的主要个别因素是什么?	138
48. 旅馆房地产及其估价的特点是什么?	139
49. 影响旅馆房地产的主要区域因素有哪些?	139
50. 影响旅馆房地产的主要个别因素有哪些?	139

51. 餐饮房地产与商业房地产在地段选择上有何不同?	139
52. 工业房地产估价的特点是什么?	139
53. 工业房地产估价的常用方法有哪些?	140
54. 影响工业房地产价值的主要区域因素是什么?	140
55. 影响工业房地产价值的主要个别因素是什么?	140
56. 农业房地产估价的特点是什么?	141
57. 特殊用途房地产估价的特点是什么?	141
58. 房地产估价报告对写作主体的要求有哪些?	141
59. 房地产估价报告的语言文字要求有哪些?	142
60. 简要说明房地产估价报告的写作客体。	143
61. 简要说明房地产估价报告的写作载体。	143
62. 简要说明房地产估价报告的写作受体。	143
63. 房地产估价报告的写作原则是什么?	144
64. 房地产估价报告的构成要素是什么?	144
65. 房地产估价报告应包括哪些内容?	146

五、房地产估价相关知识

1. 什么是需求、需求表与需求曲线?	147
2. 影响商品需求的因素有哪些?	147
3. 需求规律及其内容是什么?	147
4. 什么是需求量的变化与需求的变化? 并指出其需求曲线的表现。	148
5. 什么是供给、供给表与供给曲线?	148
6. 影响商品供给的因素有哪些?	148
7. 供给规律及其内容是什么?	149
8. 什么是需求弹性? 需求弹性是怎样划分的?	149
9. 简述供给价格弹性的涵义及其分类?	149
10. 影响供给价格弹性的主要因素有哪些?	150
11. 需求、供给的变化对均衡数量与均衡价格是怎样影响的?	150
12. 效用及其取决因素是什么?	150
13. 什么是边际效用递减规律?	150
14. 简述无差异曲线及其特点?	150
15. 边际收益递减规律的内容是什么?	151
16. 什么是等产量曲线? 其特点主要有哪几方面?	151
17. 厂商应如何选择各种要素投入量的最优组合?	152
18. 什么是外在经济与外在不经济? 引起它们产生的原因是什么?	152
19. 什么是总成本(TC)、平均成本(HC)、边际成本(MC)?	152
20. 可变成本的变动规律的内容是什么?	152
21. 什么是平均可变成本变动的规律? 其决定因素有哪些?	152
22. 什么是总收益(TR)、平均收益(AR)、边际收益(MR)?	152
23. 简述利润最大化原则实现的必要条件及其成立的原因是什么?	153