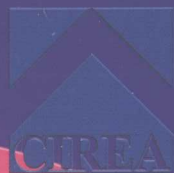


中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

2003



房地产估价相关知识

中国房地产估价师学会 编

⑤

中国物价出版社

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

房地产估价相关知识

主 编 艾建国

副主编 叶剑平 王学发

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价相关知识/中国房地产估价师学会编. —北京:
中国物价出版社, 2001. 4

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

ISBN 7-80155-226-1

I. 房… II. 中… III. 房地产-价格-评估-资格考试-教材
IV. F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 18325 号

出版发行/中国物价出版社

印刷/河北〇五印刷厂

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/10.75 字数/266 千字

印次/2003 年 5 月第 2 版第 3 次印刷

印数/20001~32000 册

书号/ISBN 7-80155-226-1/F·177

定价/25.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制; 本页用这种水印防伪纸印制的, 为正版图书。

中国房地产估价师执业资格考试 指定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
	金一平	范 勇	李竹成	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏
	李 林	薛洪江	张重光	刘佳胜
委 员：	张小宏	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	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	姜万荣
	张其光	刘 灿	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)

毛 弘	方建国	戈国莲	王全民
王学发	王晓霞	艾建国	叶剑平
关安平	陈 玮	赵鑫明	夏南新

目 录

第一章 经济学基础知识.....	(1)
第一节 需求、供给与价格	(1)
第二节 消费者行为理论	(15)
第三节 供给理论	(22)
第四节 市场理论	(37)
第五节 生产要素价格与收入分配理论	(47)
复习思考题	(57)
第二章 金融基础知识	(59)
第一节 金融概述	(59)
第二节 金融机构	(72)
第三节 金融市场	(90)
复习思考题	(103)
第三章 保险基础知识.....	(104)
第一节 保险的概念、职能和种类	(104)
第二节 保险公司.....	(117)
第三节 我国的保险市场.....	(122)
复习思考题.....	(127)
第四章 证券基础知识.....	(128)
第一节 证券.....	(128)
第二节 股票.....	(133)

第三节 债券·····	(147)
第四节 投资基金证券·····	(153)
复习思考题·····	(159)
第五章 统计学基础知识·····	(161)
第一节 统计学概要·····	(161)
第二节 综合指标·····	(165)
第三节 时间序列·····	(170)
第四节 动态趋势与波动的测定·····	(172)
复习思考题·····	(181)
第六章 会计基础知识·····	(183)
第一节 会计概述·····	(183)
第二节 会计假设·····	(185)
第三节 会计核算的一般原则·····	(188)
第四节 会计要素·····	(194)
第五节 会计基本核算方法·····	(199)
第六节 会计报表的意义和编制要求·····	(205)
复习思考题·····	(221)
第七章 城市规划基础知识·····	(222)
第一节 城市规划概述·····	(222)
第二节 城市总体规划·····	(233)
第三节 城市详细规划·····	(251)
复习思考题·····	(267)
第八章 建筑工程基础知识·····	(268)
第一节 建筑构造与结构·····	(268)

第二节 建筑装饰材料.....	(289)
第三节 建筑设备.....	(297)
第四节 工程造价.....	(308)
复习思考题.....	(320)
第九章 房地产测绘.....	(321)
第一节 概述.....	(321)
第二节 房地产图.....	(326)
第三节 房地产面积测算.....	(331)
复习思考题.....	(333)

第一章 经济学基础知识

人类需要的无限性与资源的稀缺性始终是一对矛盾。所谓稀缺性是指社会提供的资源相对于人们的需求来说太少了,是经济学所关注和进行研究的“经济问题”。资源除了具有稀缺性以外,又具有替代性,既定的资源往往具有多种可供选择的用途,不同的选择和安排会产生不同的经济效果。企业的目标是利润最大化,只有生产更多的产品才能赚取更多的利润,但是企业掌握的资源,包括人力、资金、技术等都是有有限,生产不可能无限扩张,这种资源的限制使得企业必须进行生产的抉择。因此,“生产什么”、“如何生产”和“为谁生产”的问题构成了经济学的永恒主题和核心论题,即资源配置问题。经济学分为微观经济学和宏观经济学,本书仅介绍微观经济学的相关知识。微观经济学是以单个经济主体的经济行为作为研究对象,通过研究单个经济主体的经济行为和相应的经济变量单项数值的决定,来说明价格机制如何解决资源配置问题的经济学分支学科。

第一节 需求、供给与价格

一、需求理论

1. 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,按某一价格愿意并且能够购买的某种商品或劳务的数量。应当注意的是,需求是与该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。因此,在说到人们对某种商品的需求量时,必须同时明确与该

需求量所对应的商品价格。

商品的需求有个人需求和市场需求之分。市场需求是市场中全部消费者个人需求的总和,也就是说,把某一商品所有个人需求加总,即把该商品每一价格对应的每个人的需求量相加,得出该商品市场上与每一价格对应的市场需求量,即为该商品的市场需求。

需求表是指以列表形式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 所示为某种商品的市场需求表。把需求表的有关数据描绘在以需求量为横坐标、商品价格为纵坐标的平面坐标系,即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。

表 1-1 某商品的市场需求表

价格	1	2	3	4	5
需求量	81	64	49	36	25

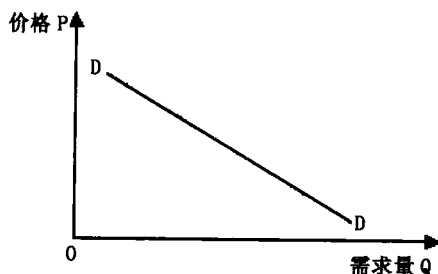


图 1-1 需求曲线图

2. 影响需求的因素与需求函数

一般来说,影响商品市场需求的因素有:

①消费者偏好。反映消费者心理上对商品喜好程度的排序,从而影响到该商品的需求。

②消费者的收入水平。一般而言,当其他条件不变时,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。例如,我国现阶段商品住宅的售价与广大中低收入阶层家庭平均年收入的比远远大于6:1,因而严重制约了广大居民对商品住宅的需求。

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其他商品的价格。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,如商品住宅与经济适用住宅,大米和面粉。两种互补商品之间价格与需求呈反向变动,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,也会增加对其替代商品的需求。

此外,还有一些其他因素影响商品的市场需求,如人口数量与结构的变动、政府鼓励或抑制消费的政策等。

将影响需求的各种因素作为自变量,将需求作为因变量,那么反映需求随这些影响因素变化而变化对应关系的数学表达式即为需求函数,它可表示为:

$$D = f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n) \quad (1-1)$$

式中 D 表示需求, $x_1, x_2, x_3, \dots, x_n$ 表示影响需求的因素, f 表示函数关系的记号。

设 Q_d 为人们对某商品的需求量, p 表示该商品的价格,除 p 之外,其他影响需求的因素都不变,则需求函数可表示为:

$$Q_d = f(p) \quad (1-2)$$

或

$$p = f^{-1}(Q_d) \quad (1-3)$$

式(1-3)中,符号 f^{-1} 表示为 f 的反函数。

3. 需求规律

需求规律是人们从大量经验资料中所观察到的商品价格与其需求量之间变化依存关系的规律。其基本内容是:在其他条件不变的情况下,某商品的需求量与价格之间成反方向变动,即需求量随商品本身价格的上升而减少,随商品本身价格的下降而增加,需求曲线是一条自左向右下方倾斜的曲线。需求规律在理论上可用“替代效应”和“收入效应”的综合作用即“价格效应”来解释。所谓商品的价格效应是指当某中商品的价格发生变动时,消费者需求量发生变动的现象。所谓替代效应,是指由于商品的相对价格发生变化,消费者增加跌价商品的购买量以代替其价格相对上涨的商品的现象;而收入效应是指由于消费者的收入增加而对商品的购买量发生变化的现象。用斯勒斯基公式表示:

价格效应 = 替代效应 + 收入效应

其中,任何商品的替代效应总是为正值,收入效应则根据商品的特点,有的为正值,有的为负值。对于收入效应为负值的商品,其价格效应是替代效应和收入效应力量对比的结果。有些商品,由于消费者收入增加后会改用其他品质较高的商品,反而减少对其需求,表现为收入负效应。同时,存在另外一些少数商品,当其价格下降后,由于收入负效应相当大,消费者实际收入提高引起对该商品需求减少的数量超过替代效应所引起的购买量的增加,导致事实上对该商品的需求量在其价格降低时反而减少,这类商品称为“吉芬商品”。可以说,还有些商品,由于消费者出于追逐“高雅”的心理选择消费,产生了所谓的“炫耀效应”,以至出现商品的价格越高,需求量反而越大的现象。如消费群体对品牌高档商品

的追求等。

4. 需求量的变化与需求的变化

需求量的变化是指在影响需求的其他因素不变的条件下,需求量在同一条需求曲线上随商品本身价格变化而发生的反方向变化,如图 1-2,需求量从 A_1 移动 A_2 。

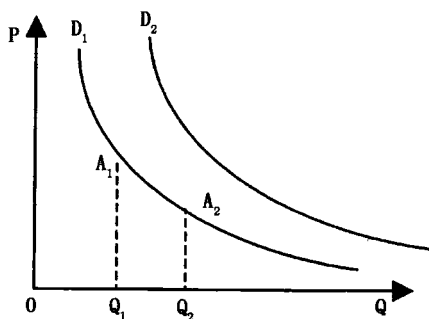


图 1-2 需求变动与需求量变动图

需求的变化是指在商品本身价格不变的条件下,由于其他因素变化所引起的需求状况的变化。需求的变化表现为需求曲线的移动。如图 1-2,当收入增加后,需求曲线从 D_1 移动到 D_2 。

二、供给理论

1. 供给、供给表与供给曲线

供给是指厂商在一定市场上和某一特定时期内,与每一价格相对应,愿意并且能够供给的商品数量。

供给表是以列表形式反映某种商品价格与该商品供给量之间关系的表格,如表 1-2 为某种商品的供给表。把供给表的有关数据描绘在以供给量为横坐标、商品价格为纵坐标的平面坐标系上,得出表示某种商品价格与该商品供给量之间关系的曲线,即为供给曲线。如图 1-3 即为某商品的市场供给曲线。

表 1-2 某种商品的供给表

价格	1	2	3	4	5
供给量	4	16	36	64	100

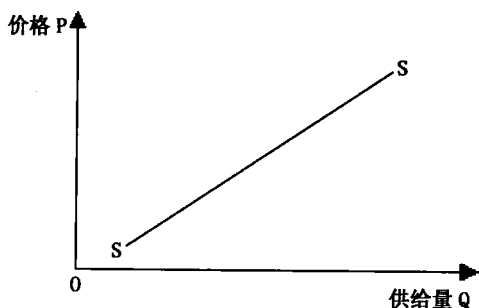


图 1-3 供给曲线图

2. 影响供给的因素与供给函数

一般来说,影响商品供给的主要因素有:

① 商品本身的价格。在影响某种商品供给的其他因素既定不变的条件下,该商品的价格与其供给量之间存在正相关关系,即两者之间存在同向变动的关系。

② 其他商品的价格。当某种商品价格不变,而另一种商品价格上涨,则厂商将减少对该种商品的供给,增加对另一种商品的生产。

③ 生产技术的变动和生产要素的价格。由于技术进步,或由于任何原因引起生产要素价格下降,都将使单位产品的生产成本下降,从而使得与任一价格对应的供给量增加。

④ 政府的政策。政府主要通过计划、管制、税收、转移支付、货币政策等对国家经济发展进行宏观调控,并影响厂商的生产决策和消费者选择。如政府增加对某种产品的课税将使该产品售价提高,在一定条件下会通过需求的减少使供给减少;反之,如政府为刺激消费,降低商品税负或给予补贴,使商品价格降低而增加需

求,从而使供给增加。

⑤厂商对未来的预期。厂商预料商品价格将上涨时会增加对该商品的供给量,反之则减少对该商品的供给量。

此外,还有一些其他因素影响商品的市场供给,如厂商从事生产的目标。在经济分析中,一般假定厂商的目标是利润最大化。但如果厂商以销售量最套化式以销售额最大化为目标。供给曲线就有可能与以利润最大化为时不同。另外,商品供给情况与考察时间长短也有关,如住宅等商品,如考察时间不同,供给量差别很大。

将影响供给的各种因素作为自变量,将供给作为因变量,那么反映供给随这些影响因素变化而变化对应关系的数学表达式即为供给函数,它可表示为:

$$S = \Psi(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n) \quad (1-4)$$

式中 S 表示供给, $x_1, x_2, \dots, x_n$ 表示影响供给的因素, Ψ 为表示函数关系的记号。

设 Q_s 为某种商品的供给量, p 表示该商品的价格,除 p 之外,其他影响供给的因素都不变,则供给函数可表示为:

$$Q_s = \Psi(P) \quad (1-5)$$

或

$$p = \Psi^{-1}(Q_s) \quad (1-6)$$

式(1-6)中,符号 Ψ^{-1} 表示为 Ψ 的反函数。

3. 供给规律

供给规律反映了商品本身价格与其供给量之间变化的依存关系。其基本内容是:在其他条件不变的情况下,商品的供给量与价格之间同向变动,即供给量随商品本身价格的上升而增加,随商品本身价格的下降而减少,供给曲线是一条自左向右上方倾斜的曲线。

4. 供给量的变化与供给的变化

供给量的变化是指在影响供给的其他因素不变的条件下,供给量在同一条供给曲线上随商品本身价格变化而发生的同方向变化。

供给的变化是指在商品本身价格不变的条件下,由于其他因素变化所引起的供给状况的变化。供给的变化表现为供给曲线的移动。

三、需求弹性与供给弹性

1. 需求弹性

需求弹性是指由于影响需求的诸因素发生变化后,需求量作出反应的程度。从理论上分析,可以对影响需求的任何变量的弹性进行考察,但由于其中一些因素难以量化,因此通常考察的为需求的价格弹性、需求的交叉弹性和需求的收入弹性。而需求的价格弹性具有代表性,因此我们仅讨论需求的价格弹性,并按通常习惯称之为需求弹性。

各种商品的需求弹性是不同的,通常用需求弹性系数来表示需求弹性的大小。需求弹性系数是需求量变动率与价格变动率的比值。以 E_d 表示需求弹性系数,以 $\Delta Q/Q$ 表示需求量变动率,以 $\Delta P/P$ 表示价格变动率,则需求弹性系数的一般公式为:

$$E_d = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q} \quad (1-7)$$

(1) 理解需求弹性和需求弹性系数的要点

①需求弹性是指价格变动所引起的需求量变动的程度,即需求量变动对价格变动的反应程度。价格是自变量,需求量是因变量。

②需求弹性系数是需求量变动率与价格变动率的比值,而不是需求量变动绝对量与价格变动绝对量的比值,这样可以排除计量单位的影响。

③需求弹性系数的数值可以是正值,也可以是负值,这取决于有关两个变量的变动方向。若他们同方向变动,则 E_d 为正值;反之, E_d 为负值。实际运用时,为方便起见一般都取其绝对值, E_d 的绝对值表示变动程度的大小。

④同一条需求曲线上不同点的需求弹性系数大小并不一定相同。

(2)需求弹性的分类范围

各种商品的需求弹性不同,为了揭示某种商品及其在某一价格的弹性高低,通常根据需求弹性系数绝对值的大小进行分类:

① $|E_d| = 0$,表明无论价格如何变动,需求量都固定不变,始终有 $\Delta Q=0$ 。如以价格为纵坐标,需求量为横坐标(以下同),则需求曲线是一条与横轴垂直的线。此时称需求完全无弹性,或称需求弹性为零。

② $|E_d| = \infty$,表明在价格既定的条件下,需求量可任意变动,需求曲线为一条与横轴平行的直线。此时称需求有完全弹性。

③ $|E_d| = 1$,表明价格每提高(或降低)一定比率,则需求量相应减少(或增加)相同的比率,其特征为 PQ 的乘积为定值,需求曲线为一条正双曲线,此时称需求为单一弹性。

④ $|E_d| > 1$,表明价格每提高(或降低)一定比率,则需求量相应减少(或增加)更大的比率,需求曲线比较平坦,此时称需求富有弹性。

⑤ $1 > |E_d| > 0$,在表明需求量变动比率的绝对值小于价格变动比率的绝对值,需求曲线比较陡峭,此时称需求缺乏弹性。

(3)影响需求弹性的因素

①商品的替代品数目和可替代程度。一般而言,如果某种商品的替代品数目很多,则该商品的需求很可能是富有弹性的。因为若该商品价格上涨(或下降),消费者就会减少(或增加)对该商品的购买量,而增加(或减少)对该商品替代品的购买量。因此,把