

QUANGUO FANGDICHAN
GUJIASHI ZHIYE ZIGE KAOSHI
YINGSHI ZHIDAO

全国房地产估价师 执业资格考试 应试指导

滕光增 孟志贤 编
吴继钊 卢汝丽

全国房地产估价师执业资格 考试应试指导

滕光增 孟志贤 吴继钊 卢汝丽 编

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试应试指导/滕光增
等编. -北京: 中国建材工业出版社, 2003.6

ISBN 7-80159-460-6

I. 全… II. 滕… 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(2003)第 042519 号

全国房地产估价师执业资格考试应试指导

滕光增 孟志贤 吴继钊 卢汝丽 编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市海淀区三里河路 11 号

邮 编: 100831

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14

字 数: 342 千字

版 次: 2003 年 6 月第一版

印 次: 2003 年 6 月第一次

印 数: 1 ~ 5000 册

书 号: ISBN 7-80159-460-6/TU·224

定 价: 25.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

前言

1995年1月1日开始施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估制度”、“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。为贯彻落实这两项制度，1995年3月国家建设部、人事部印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》，《规定》明确指出“房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度”。

自1995年9月始，国家已分别于1995年、1996年、1998年、1999年、2001年、2002年举办了6次全国房地产估价师执业资格统一考试，至今已有2万人获得国家房地产估价师资格证书。由于广大房地产估价师的辛勤努力，保证了我国房地产市场的正常有序进行。但是随着社会主义市场经济的逐步建立，已购公有住房上市，住房二级、三级市场的活跃，各类房地产估价机构脱钩改制，中国加入世界贸易组织等，房地产业对房地产估价师的需求更趋旺盛，这为有志于房地产估价事业的学子们提供了展现才华的更大舞台。

针对广大从业人员迫切希望学习房地产估价业务知识，积极备考房地产估价师执业资格考试的需要，我们组织从事房地产教学、研究和培训第一线的教师编写了这本《全国房地产估价师执业资格考试应试指导》。本书内容涉及房地产估价师执业资格考试的各门课程，紧扣指定教材，对教材的重点、难点进行了划分，归类整理了近800个问题，并逐一进行了回答。其特点是思路清晰、重点突出、简明扼要，有助于考生抓住教材各章的知识点，突破教材的难点。

从历次考试可以看出，每次考试的内容都随市场形势发展的需要，有一些变化。因此，根据历次考试的特点和指定教材的不断调整，考生在备考阶段，一方面要注意全面复习指定教材，按照考试大纲的要求对各章内容划分出掌握、熟悉、了解三个不同层次，突出重点，注重基本概念、基本理论之间的关系，注重对概念、理论的理解，并在理解的基础上加强记忆。另一方面还应注意估价方法的掌握，因为房地产估价师不仅需要理论知识，还必须掌握一些估

价方法及这些方法的灵活运用。总之，编写本书的初衷是希望已系统学习了指定教材的考生通过学习本书，达到进一步理解各章应掌握的知识点，把握掌握、熟悉、了解三个不同层次的要求，理清思路，提高学习效果，并顺利通过房地产估价师执业资格考试的目的。

本书编写分工为：滕光增编写《房地产基本制度与政策》；滕光增、孟志贤编写《房地产开发经营与管理》；吴继钊编写《房地产估价理论与方法》；卢汝丽编写《房地产估价相关知识》。由于我们水平有限，对考试意图及考生的需求把握不准，书中肯定有这样或那样的不足，真诚希望读者提出宝贵意见，以便本书再版时改进。

作 者

2003 年 5 月

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

考试大纲	2
第一章 房地产业	4
第一节 房地产业概述	4
第二节 房地产制度改革	5
第三节 房地产法制建设	7
第二章 建设用地制度与政策	9
第一节 中国现行土地制度概述	9
第二节 征用集体土地制度与政策	10
第三节 征用集体土地的工作程序	11
第四节 国有土地使用权出让	11
第五节 国有土地使用权划拨	13
第六节 闲置土地的处理	15
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	16
第一节 城市房屋拆迁管理概述	16
第二节 城市房屋拆迁管理	16
第三节 拆迁补偿与安置	17
第四节 特殊情况的拆迁补偿、安置	18
第五节 城市房屋拆迁纠纷的处理	19
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	20
第一节 房地产开发企业的管理	20
第二节 房地产开发项目管理	20
第三节 房地产经营管理	22
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	25
第一节 城市规划管理制度与政策	25
第二节 勘察设计	27
第三节 招标投标与建设监理	28
第四节 建设工程施工与质量管理	30

第六章 房地产交易管理制度与政策	33
第一节 房地产交易管理概述	33
第二节 房地产转让	34
第三节 商品房预售	36
第四节 房屋租赁管理	36
第五节 房地产抵押管理	38
第七章 房地产权属登记制度与政策	40
第一节 房地产权属登记概述	40
第二节 房地产权属登记管理	40
第三节 房地产权属档案管理	43
第四节 房地产测绘	43
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	45
第一节 房地产中介服务的行业管理	45
第九章 物业管理制度与政策	47
第一节 物业管理概述	47
第二节 物业管理实施与运作要点	47
第三节 物业管理经费来源及其测算	48
第十章 房地产税收制度与政策	50
第一节 税收概述	50
第二节 房产税	50
第三节 城镇土地使用税	50
第四节 耕地占用税	51
第五节 土地增值税	51
第六节 契税	52
第七节 相关税收	52
第十一章 房地产金融制度与政策	54
第一节 住房公积金制度与政策	54
第二节 个人住房贷款	55
第三节 住房公积金个人住房委托贷款	55
第四节 房地产开发融资制度与政策	56

第二部分 房地产开发经营与管理

考试大纲	60
第一章 房地产投资概述	62
第一节 房地产的种类	62
第二节 房地产投资的特性	62
第三节 房地产投资的形式与利弊	63
第四节 房地产投资的风险	64

第五节 风险与投资组合	65
第二章 房地产投资分析基本知识	66
第一节 现金流量的构成	66
第二节 资金的时间价值与资金等效值计算	68
第三节 房地产投资经济效果评价指标	73
第三章 房地产开发的程序与管理	75
第一节 房地产开发的主要程序	75
第二节 土地使用权的获取	76
第三节 城市规划对房地产的影响	77
第四节 政府对房地产市场的干预	78
第四章 房地产市场及其运行规律	80
第一节 房地产市场概述	80
第二节 房地产市场的分类	80
第三节 房地产市场的特性与功能	81
第四节 房地产市场运行的一般规律	82
第五章 房地产开发项目的可行性研究	84
第一节 可行性研究概述	84
第二节 可行性研究的内容与步骤	85
第三节 房地产市场分析与预测	88
第四节 房地产开发项目投资与收入估算	91
第五节 房地产开发项目财务评价	93
第六节 房地产开发项目评估的不确定性分析	95
第七节 可行性研究报告的撰写	97
第六章 房地产开发的建设过程	98
第一节 建筑工程招标与投标	98
第二节 建筑工程施工的合同形式与通用合同条款	99
第三节 工程项目管理	102
第四节 工程项目的竣工验收	104
第七章 房地产投资的资金融通	105
第一节 房地产项目融资的概念与意义	105
第二节 房地产项目融资的资金来源	106
第三节 房地产项目融资的方式	106
第四节 房地产项目融资的步骤(略)	108
第五节 金融机构对项目贷款的审查内容	108
第八章 房地产市场营销	109
第一节 房地产销售形势分析	109
第二节 沟通与促销组合	109
第三节 宣传与广告策略	110
第四节 房地产定价方法与策略	110

第九章 物业管理	112
----------------	-----

第三部分 房地产估价理论与方法

考试大纲	116
第一章 房地产和房地产估价	118
第一节 引言	118
第二节 房地产的概念	118
第三节 房地产的特性	121
第四节 房地产的类型	121
第五节 房地产估价的概念	121
第六节 房地产估价的必要性	123
第二章 房地产价格	124
第一节 房地产价格的概念和形成条件	124
第二节 房地产的供求与价格	124
第三节 房地产价格的特征	125
第四节 房地产价值和价格的种类	126
第三章 房地产估价原则	131
第一节 合法原则	131
第二节 最高最佳使用原则	131
第三节 替代原则	132
第四节 估价时点原则	133
第五节 公平原则	134
第四章 比较法	135
第一节 比较法的基本原理	135
第二节 搜集交易实例	135
第三节 选取可比实例	136
第四节 建立价格可比基础	137
第五节 交易情况修正	137
第六节 交易日期修正	138
第七节 房地产状况修正	139
第八节 求取比准价格	141
第五章 成本法	143
第一节 成本法的基本原理	143
第二节 房地产价格构成	144
第三节 成本法的基本公式	144
第四节 重新购建价格	145
第五节 建筑物折旧	147
第六节 现行商品房价格的构成	149

第七节	现行房屋折旧制度	149
第八节	现行房屋完损等级评定标准	150
第六章	收益法	151
第一节	收益法的基本原理	151
第二节	收益法的计算公式	151
第三节	净收益	154
第四节	资本化率	156
第五节	剩余技术	157
第六节	收益乘数法	157
第七章	假设开发法	158
第一节	假设开发法的基本原理	158
第二节	假设开发法的基本公式	158
第三节	现金流量折现法和传统方法	160
第四节	假设开发法计算中各项的求取	160
第八章	长期趋势法	163
第一节	长期趋势法的基本原理	163
第九章	地价评估	164
第一节	路线价法	164
第二节	城市基准地价评估	166
第三节	宗地价格评估和基准地价修正法	166
第四节	高层建筑地价分摊与土地占有份额的确定	167
第十章	房地产价格影响因素分析	168
第十一章	房地产估价程序	169

第四部分 房地产估价相关知识

考试大纲	172
第一章 经济学基础知识	174
第一节 需求、供给与价格	174
第二节 消费者行为理论	176
第三节 供给理论	176
第四节 市场理论	177
第五节 生产要素价格与收入分配理论	177
第二章 金融基础知识	179
第一节 金融概述	179
第二节 金融机构	180
第三节 金融市场	181
第三章 保险基础知识	183
第一节 保险的概念、职能和种类	183

第二节 保险公司	185
第四章 证券基础知识	186
第一节 证券	186
第二节 股票	186
第三节 债券	189
第四节 投资基金证券	189
第五章 统计学基础知识	191
第一节 统计学概要	191
第二节 综合指标	192
第三节 时间序列	192
第四节 动态趋势与波动的测定	193
第六章 会计基础知识	194
第一节 会计概述	194
第二节 会计假设	194
第三节 会计核算的一般原则	194
第四节 会计要素	195
第五节 会计基本核算方法	196
第六节 会计报表的意义和编制要求	197
第七章 城市规划基础知识	198
第一节 城市规划概述	198
第二节 城市总体规划	199
第三节 城市详细规划	200
第八章 建筑工程基础知识	204
第一节 建筑构造与结构	204
第二节 建筑装饰材料	206
第三节 建筑设备	206
第四节 工程造价	207
第九章 房地产测绘	210
第一节 概述	210
第二节 房地产图	210
第三节 房地产面积测算	211

房地产基本制度与政策

- ◆ 房地产业
- ◆ 建设用地制度与政策
- ◆ 城市房屋拆迁管理制度与政策
- ◆ 房地产开发经营管理制度与政策
- ◆ 规划设计与工程建设管理制度与政策
- ◆ 房地产交易管理制度与政策
- ◆ 房地产权属登记制度与政策
- ◆ 房地产中介服务管理制度与政策
- ◆ 物业管理制度与政策
- ◆ 房地产税收制度与政策
- ◆ 房地产金融制度与政策

- 1 房地产基本制度与政策
- 2 房地产开发经营与管理
- 3 房地产估价理论与方法
- 4 房地产估价相关知识

考试大纲

一、房地产业

了解房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

熟悉房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。

掌握房地产业的概念和行业细分，房地产领域的基本法律、行政法规体系。

二、建设用地制度与政策

了解现行土地所有制，征用集体土地应遵守的原则，征用集体土地的工作程序，土地使用权出让合同及其管理。

熟悉土地使用权划拨的含义，征用集体土地补偿的范围和标准，闲置土地的处理。

掌握征用集体土地的政策规定，土地使用权出让的概念及政策规定，土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理。

三、城市房屋拆迁管理制度与政策

了解城市房屋拆迁的概念及管理体制。

熟悉城市房屋拆迁的程序，房屋拆迁纠纷的处理。

掌握房屋拆迁补偿的对象、形式与标准，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置。

四、房地产开发经营管理制度与政策

了解房地产开发企业资质等级的划分，房地产开发企业设立的程序。

熟悉确定房地产开发项目的原则，房地产开发用地的取得，房地产开发项目资本金制度，房地产开发项目的管理，房地产广告。

掌握房地产项目转让及商品房销售的政策规定，《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》制度。

五、规划设计与工程建设管理制度与政策

了解勘察设计单位的资质管理，勘察设计市场的管理，注册建筑师和注册结构工程师制度。

熟悉城市规划的编制与审批，招标投标与建设监理，建设工程施工与质量管理。

掌握城市规划的基本概念和内容，城市规划的实施。

六、房地产交易管理制度与政策

了解房地产交易的管理机构及职能，住房置业担保机构和业务管理有关规定要求。

熟悉房地产交易、房地产转让、抵押的概念，租赁的概念和分类，住房置业担保的概念。

掌握房地产交易的基本制度，房地产转让的分类及有关规定，房地产抵押的有关规定及实施要点，房地产租赁的有关规定。

七、房地产权属登记制度

了解房地产权属登记管理的概念、任务、目的、意义和原则，房地产权属档案管理的作用、特点、房地产测绘的概念。

熟悉房地产面积测算，房地产权属档案业务管理的内容。

掌握房地产权属登记制度的基本内容，几种特殊房地产登记的有关规定。

八、房地产中介服务管理制度与政策

了解房地产中介服务的概念及特点，房地产经纪人的有关规定。

熟悉房地产估价师的考试报名条件，房地产中介服务收费的内容和标准。

掌握房地产中介服务行业管理的内容，房地产估价师的注册条件，房地产估价师的权利和义务，房地产中介服务行业自律的内容。

九、物业管理制度与政策

了解物业管理的基本概念、性质、基本内容、主要环节，物业管理的实施与运作要点。

熟悉住宅小区物业管理公共性服务收费的构成，维修基金的筹集和使用。

掌握物业管理经费的来源，受益性物业管理费用的构成。

十、房地产税收制度与政策

了解税收的基本知识。

熟悉相关税收计征方法。

掌握房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税的征收及计算，房地产有关税费的优惠政策。

十一、房地产金融制度与政策

了解住房公积金的性质、特点、归集、提取和使用，住房公积金管理的基本原则。

熟悉住房公积金的存款利率政策和税收政策，个人住房贷款的种类，住房公积金贷款的额度及利率。

掌握房地产贷款的种类和相关规定。

第一章 房地产业

第一节 房地产业概述

1. 什么是房地产业？

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

2. 房地产业包括哪些细分行业，各细分行业的主要内容是什么？

(1) 房地产业行业的划分：

{	房地产投资开发业	}	房地产中介服务业
	房地产咨询业		
	房地产价格评估业		
	房地产经纪业		
	物业管理业		

(2) 各行业的主要内容：

房地产投资开发业：取得土地、建造房屋、预售或出售新建房屋。购买房屋后出租、转卖。把生地变成熟地后出售。

房地产咨询业：为有关当事人提供法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。有市场调查、可行性研究、项目策划等。

房地产价格评估业：以房地产为对象，由专业估价人员，按照一定的目的、原则、程序、方法，对房地产在估价时点的价值进行估算。

房地产经纪业：为当事人提供房地产居间介绍、代理和行纪等经营活动。

物业管理业：专业化的物业管理企业，受业主委托，按照法规合同，对投入使用的房屋及附属配套设施以经营方式进行管理，为客户提供高效、优质、经济的全方位服务，使物业发挥最大的使用效益和经济效益。

3. 房地产业与建筑业的区别和联系。

(1) 区别：建筑业是物质生产部门，属于第二产业。

房地产业具有生产、经营、管理和服务多种性质，属于第三产业。

(2) 联系：A. 业务对象都是房地产。B. 房地产业往往为甲方，建筑业为乙方，双方为合作关系。C. 房地产业往往为发包单位，建筑业为承包单位。

4. 发展房地产业的意义是什么？

房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。重要作用如下：

(1) 为国民经济的发展提供重要的物质条件。

- (2) 改善人们的居住和生活条件。
- (3) 改善投资环境，加快改革开放的步伐。
- (4) 通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施。
- (5) 为城市建设开辟重要的积累资金渠道。
- (6) 带动相关产业的发展。
- (7) 有利于产业结构的合理调整。
- (8) 有利于深化住房制度的改革，调整消费结构。
- (9) 有利于吸引外资，加速经济建设。
- (10) 可以扩大就业面。

第二节 房地产制度改革

5. 城镇住房制度改革经历了几个阶段？每个阶段的主要特征是什么？

城镇住房制度改革经历了三个阶段，具体如下：

第一阶段：城镇住房制度改革的探索和试点阶段（1978～1990年）

- (1) 1978年邓小平同志提出了关于房改的问题。
- (2) 1979年开始实行向居民全价售房试点。
- (3) 1982年开始实行补贴出售试点。
- (4) 1986年住房制度改革取得重大突破，掀起第一轮房改热潮。

这一时期的主要特点是针对传统住房制度的核心——低租金，提出了以大幅度提租为基本环节的改革思路。

第二阶段：城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段（1991～1994年）

(1) 1991年城镇住房制度改革取得了重大突破和实质性进展，结束了一段时期以来的徘徊局面，进入了全面推进和综合配套改革的新阶段。

(2) 1992年2月国务院批复了上海市住房制度改革方案，同年5月1日方案正式出台，上海市实行了“五位一体”的房改实施方案。

(3) 1991年11月国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》，明确了住房制度改革的指导思想和根本目的，制定了改革的总体目标和分阶段目标，提出了住房制度改革的四项基本原则，制定了十二大政策，要求在1992～1993年在全国范围内全面推进城镇住房制度改革。这标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段，进入全面推进和综合配套改革的新阶段。

第三阶段：城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段（从1994年开始）

(1) 1994年7月18日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，确定房改的根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住宅商品化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。房改的基本内容可以概括为“三改四建”。《决定》要求全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，稳步出售公有住房，加快经济适用住房的开发建设，标志着城镇住房制度改革已进入深化和全面实施阶段。

(2) 1998年7月3日《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》

发布，宣布从 1998 年下半年开始，全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化。

6. 房改的基本内容“三改四建”指的是什么？

“三改”即改变计划经济体制下的福利性的旧体制，包括：（1）改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制；（2）改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制；（3）改变住房实物福利分配的方式为以按劳务分配为主的货币工资分配为主方式。

“四建”即建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，包括：（1）建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；（2）建立住房公积金制度，发展住房金融和住房保险；（3）建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；（4）建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场。

7. 深化城镇住房制度改革的基本内容是什么？

- （1）停止住房实物分配，实行住房分配货币化。
- （2）建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系。
- （3）继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场。
- （4）采取扶持政策，加快经济适用住房建设。
- （5）发展住房金融。
- （6）加强住房物业管理。

8. 中国传统的城市土地使用制度及其弊端有哪些？

中国传统的城市土地使用制度，是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。

行政划拨——是指土地由政府有关主管部门调拨使用，包括两个方面：（1）土地使用者如果需要土地，不是通过购买或租赁的方式获得，而是按照一定的建设用地程序，由政府有关部门无偿拨给；（2）国家因经济、文化、国防建设或者兴办社会公益事业，如果需要使用土地或使用者正在使用的土地，也不是通过购买或租赁的方式取得，而是运用行政手段无偿调用。

无偿无限期使用——是指从国家那里得到土地时不支付地价，在使用土地的过程中也不交纳地租或土地使用费。同时，国家在将土地划拨给使用者时，也没有规定具体明确的土地使用期限。除非遇到国家新的建设需要使用该块土地，否则土地使用者可以无限期占用。

禁止土地使用者转让土地——是指禁止土地使用者以买卖、出租、抵押、赠与、交换等方式将土地转让给其他单位或个人使用。如果土地使用者不再需要使用该块土地，必须将该块土地无偿交给国家有关部门，由其重新安排使用。

以上的土地使用制度存在着明显的弊端：（1）不利于土地的合理使用；（2）不利于正确评价企业的绩效；（3）有违按劳分配原则；（4）不利于城市建设；（5）易产生不正之风。

9. 城市土地使用制度在改革过程中，突出表现在哪几个方面？

突出表现在五个方面：（1）征收土地使用费；（2）开展土地使用权有偿出让和转让；