

2006年经济师《房地产专业知识与实务》考试大纲（中级）

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/219/2021\\_2022\\_2006\\_E5\\_B9\\_B4\\_E7\\_BB\\_8F\\_c49\\_219027.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E7_BB_8F_c49_219027.htm)

**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势的内容。（二）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）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）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的设计，熟悉次级资料收集及其主要来源，了解次级资料收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）住宅市场的调研 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。

考试的内容（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，年值互现值的换算及换算公式的假定条件。（二）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；掌握盈亏平衡的要领及其应用；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知及熟悉程度。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）房地产投资风险的涵义和特征 了解房地产投资风险的涵义；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知及熟悉程度；检验考生对房地产开发项目的可行性研究、开发项目的规划设计、施工招投标、项目管理等项工作的涵义、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、基本涵义和步骤；掌握房地产开发项目投资成本费用估算的涵义和方法；掌握房地产开发项目经济评价的涵义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、概率分析的涵义。（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涵义；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的方式的含义，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和原理，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标投标与物业服务合同、物业服务收费、物业管理项目的动作、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）物业管理招标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。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)