

房地产估价师考试相关知识笔记整理（一）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256971.htm 第一章 房地产市场

和投资知识 市场=人口 购买能力 购买动机 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。 具体一宗土地的范围包括

：地球表面、地球表面以下一定范围的空间、地球表面以上一定范围的空间。 房地产可以视为实物、权益、区位三者的

结合。 市场是： 商品交换的任何场所； 使商品交易双方接触的任何安排； 商品交换关系的总和； 连接商品

生产者的桥梁； 指某一特定商品的现有目标客户群。 市

场包括：有形市场和无形市场。 房地产市场市场交易包括

：买卖、租赁、抵押、互换等。 市场必须具备：买方、卖方、可供交易的商品。 房地产市场必须具备：买方、卖方、用于交易的房地产。 房地产的特性： 不可移动性（决定了房地产市场是一个地区性市场）； 独一无二性（相同的房地产不可能出现大量供给）； 寿命长久性； 数量有限性； 用途多样性； 相互影响性（外部影响性）； 易受限制性； 价值高大性； 难以变现性； 保值增值性。

房地产市场的主要特点： 交易的物质实体不能进行空间位置上的移动，只能是无形权益的转移； 交易的对象非标准化，是一个产品差异化的市场； 是一个地区性市场； 容易出现垄断和投机； 较多地受到法规政策的影响和限制； 一般人非经常性参与； 交易的金额较大，依赖于金融机构的支持与配合； 广泛的房地产经纪人服务。 房地产市场分类：1、按用途（功能）可分为：居住房地产市场和非

居住房地产市场；2、按档次可分为：高档房地产市场、中档房地产市场、低档房地产市场；3、按区域范围可分为：整体房地产市场和区域房地产市场；4、按交易方式可分为：房地产买卖市场和房地产租赁市场；5、按交易目的可分为：房地产使用市场和房地产投资市场；6、按流转次数可分为：房地产一级市场（为土地使用权出让市场）、房地产二级市场（为新开发的商品房交易市场）、房地产***市场（为房屋再次交易市场）；7、按时间划分可分为：过去的房地产市场、现在的房地产市场和未来的房地产市场。 房地产市场竞争是指买卖双方为各自利益的（最大）化而进行的努力。 房地产市场竞争有： 卖方与买方之间的竞争； 卖方与卖方之间的竞争； 买方与买方之间的竞争。 根据买卖双方在市场上对价格影响力的强弱，通常将市场区分为：买方市场和卖方市场。 房地产市场： 买方市场：供大于求，房地产相对过剩，买方掌握主动权； 卖方市场：供不应求，房地产相对短缺，卖方掌握主动权。 房地产市场结构根据竞争程度的不同，可分为：完全竞争、垄断竞争、寡头垄断（少数几家厂商）、完全垄断（市场上只有一个买方或一个卖方）。 完全竞争市场必须具备以下几个条件：所买卖的商品具有同质性，不存在差别； 有相当多的买者和卖者，每个人的买或卖在市场上只占微小的份额； 市场信息完全，买者和卖者都掌握当前价格的完整信息，并能预测未来的价格； 买者和卖者都可以自由进出市场； 买者和卖者无串通共谋行为，也没有政府干预。 垄断竞争市场必须具备以下几个条件： 买者和卖者都比较多； 产品存在差异； 市场信息完备。 完全垄断分为：卖方垄断、买

方垄断、双边垄断。 卖方垄断市场必须具有以下几个特点：
： 只有一个卖者，而买者很多； 产品无相近的替代品；
新生产者不能进入。 造成卖方垄断的原因： 资源控制
政府许可限制 专利和规模经济等。 房地产市场周期：
上升期：租金、售价同步上涨，二手房价格上涨； 高峰
期：售价增长大于租金增长，新建房交易量大； 衰退期：
旧房交易量大，新房销售困难，空置率上升，售价比租金下
降快； 低谷期：市场极为萧条；交易量很小；开发项目开
工率低租金下降；消费需求依市场惯性降低，租金下降。
房地产中，最容易出现泡沫的，第一是土地，二是期房（楼
花），三是新建成的商品房。 在现代市场经济下股票和房
地产容易出现“泡沫”。 房地产“泡沫”的形成原因主要
有： 群体的非理性预期； 过度的投机炒作。 房地产需
求种类： 消费性需求； 投资性需求； 投机性需求；
盲目性需求。 地价、房价不合理地上涨和过高的地价、房
价，对地区经济的发展不利，体现在： 会降低外来投资的
吸引力； 会降低本地区产业的市场竞争力； 会使现有的
投资者外迁。 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