

经济师初级考试辅导:房地产(初级) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/83/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E5_c49_83487.htm 一、内容提要 本讲的主要

内容为教材的考试大纲部分以及第一章的第一节和第二节，包括房地产的概念和房地产的特性两个部分。二、重点难点

本讲的考试重点：1、房地产的定义 2、房地产的重要性 3、房地产的实物、权益和区位 4、房地产的存在形态 5、房地产的特性 本讲的考试难点：1、房地产的实物、权益和区位

2、房地产的特性 三、内容讲解（一）考试大纲的基本要求

1、考试大纲对各章考试内容的的基本要求 2、考试大纲对各章考试目的的基本要求（二）房地产的概念 1、房地产业的定义

房地产是指包括土地、建筑物及其他地上定着物在内的总称。 2、房地产的重要性 无论从事任何活动，人们都离不开一定的空间场所，房地产正是因为提供了这种空间，而为人们所必须。它不仅是最基本的生活资料，在市场经济中它还是一种商品。

3、房地产业的实物、权益和区位 房地产可以被看作是实物、权益和区位三者的结合体。实物是房地产中看得见、摸得着的部分。而权益则是房地产中无形的、不可触摸的部分。区位则是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系。

4、房地产的存在形态 单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产，都是房地产的一种存在形态。归纳起来，房地产主要有土地、建筑物和房地三种存在形态。

（三）房地产的特性 1、不可移动性 不可移动性是指房地产的自然地理位置是不变的，尽管其社会经济位置有可能发生变化。 2、独一无二性 独一无二性是指由于房地产坐落

独一无二性是指由于房地产坐落

独一无二性是指由于房地产坐落

独一无二性是指由于房地产坐落

的位置各不相同，导致没有两宗房地产是完全相同的。即使它们的建筑结构、建筑外观等方面可能相同。寿命长久性是指对于土地而言，其具有不可毁灭性，建筑物虽然不象土地那样具有不可毁灭性，但一经建成，寿命通常也可以达到几十年甚至数百年。

4、数量有限性 数量有限性是指土地作为大自然的产物是不能被人工生产出来的，这也使得建筑在其上的建筑物和其他附着物的数量也是有限的。

5、用途多样性 用途多样性是指就土地本身而言，其可以为多种不同的用途所使用，如用于林业、农业、居住和工业。

6、相互影响性 相互影响性是指房地产的价值不仅与本身的状况有直接的关系，还取决于周围其他的房地产的状况，受临近房地产用途和开发利用的影响。

7、易受限制性 易受限制性是指由于房地产具有相互影响性，而导致世界上任何国家和地区都对房地产的使用和支配施加了一些限制。

8、价值高大性 价值高大性是指房地产的单位价值高，同时总体价值量大。不同于其他的一般商品。

9、难以变现性 难以变现性是指由于房地产的单位价值高、总体价值量大，加之不可移动性和独一无二性，导致同一宗房地产的买卖不频繁，一旦需要买卖，要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价，所以在急需资金时，不易将其变成现款。

10、保值增值性 保值增值性是指房地产的价值随着时间的推移，价值的总体趋势是趋于上升的，至少是不会出现下降的趋势。

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