

房地产估价师职业资格 全国统一考试大纲

(2021)

考试大纲说明

一、根据《国家职业资格目录》和《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》，本考试大纲是属于准入类国家职业资格的房地产估价师职业资格全国统一考试大纲，由住房和城乡建设部会同自然资源部编制，中国房地产估价师与房地产经纪人学会会同中国土地估价师与土地登记代理人协会编写，全国房地产估价师职业资格考试办公室公布。

二、本考试大纲是为了适应我国社会主义市场经济的需要，提高房地产估价专业人员的素质，充分发挥其在房地产市场、土地市场以及经济社会发展中的作用，评价具有中国特色的房地产估价、土地估价人才，以社会主义市场经济理论为指导，从我国房地产估价师应具备的基本专业能力出发，并着眼与国际估价行业衔接，主要考核参加房地产估价师职业资格全国统一考试的人员（以下称应试人员）是否具备相关估价专业知识结构、素质和能力。

三、本考试大纲规定了房地产估价师职业资格全国统一考试的《房地产制度法规政策》《房地产估价原理与方法》《房地产估价基础与实务》《土地估价基础与实务》4个科目的考试目的、考试内容、考试要求以及题型，是应试人员复习备考的依据，是考试命题审题的依据。

四、本考试大纲中的《房地产制度法规政策》科目主要考核应试人员对与房地产估价、土地估价相关的主要制度、法律、法规和政策的理解与掌握程度；《房地产估价原理与方法》科目主要考核应试人员对房地产估价、土地估价的基本概念、估价需要、价格和价值理论、估价方法及其运用的掌握程度；《房地产估价基础与实务》科目主要考核应试人员对房地产估价涉及的房屋建筑、房地产市场、开发经营等方面基础知识的掌握程度，以及是否具备从事房地产估价业务、撰写相关估价报告的基本能力；《土地估价基础与实务》主要考核应试人员对土地估价基础、宗地估价、土地分等定级、公示地价评估、地价动态监测等方面基础知识的掌握程度，以及是否具备从事土地估价业务、撰写相关估价报告的基本能力。

五、本考试大纲中各科目的考试要求将考试内容分为掌握、熟悉、了解三个层次。在考试内容中，掌握的部分约占60%，熟悉的部分约占30%，了解的部分约占10%。

六、本考试大纲对各科目的题型作出了具体说明。所有考试科目均采用闭卷、纸笔考试。其中，《房地产制度法规政策》《房地产估价原理与方法》2个科目，以填涂答题卡的方式作答；《房地产估价基础与实务》《土地估价基础与实务》2个科目，以填涂答题卡和答题纸上书写2种方式作答。

目 录

《房地产制度法规政策》科目	10
第一章 房地产及相关制度法规政策概述	11
第一节 房地产	11
第二节 土地管理制度概述	11
第三节 城镇住房制度概述	12
第四节 房地产法律法规制度体系	12
第二章 国土空间规划与土地用途管制	13
第一节 国土空间规划	13
第二节 土地用途管制	13
第三节 耕地保护	14
第三章 土地与房屋征收	14
第一节 集体土地征收	15
第二节 国有土地上房屋征收	15
第四章 建设用地供应与土地市场管理	16
第一节 建设用地概述	16
第二节 国有建设用地	17
第三节 集体建设用地管理	17
第四节 土地市场交易监管	18
第五节 地价管理	18
第五章 建设与房地产开发经营管理	20
第一节 城市及居住区建设管理	20
第二节 建设工程勘察设计招投标与监理	20
第三节 建设工程施工与质量管理	20
第四节 房地产开发企业及开发项目管理	21
第五节 房地产开发项目经营管理	21
第六节 物业管理	22
第六章 房地产交易管理	23
第一节 房地产交易管理概述	23
第二节 房地产转让管理	23
第三节 商品房销售管理	24
第四节 房屋租赁管理	24
第五节 房地产抵押管理	25
第七章 房地产中介服务	26
第一节 房地产中介服务行业管理概述	26
第二节 房地产估价机构管理	26
第三节 房地产估价师职业资格制度	26
第八章 房地产税收	27
第一节 税收征管制度概述	28
第二节 房产税	28
第三节 城镇土地使用税和耕地占用税	28
第四节 土地增值税	28
第五节 契税	29

第六节	相关税收	29
第七节	有关房地产税收的优惠政策	29
第九章	不动产登记	30
第一节	不动产登记概述	30
第二节	不动产登记信息查询	31
	《房地产制度法规政策》科目题型	32
	《房地产估价原理与方法》科目	33
第一章	房地产估价概论	34
第一节	对房地产估价的基本认识	34
第二节	对房地产估价的深入了解	34
第三节	对房地产估价的更深理解	34
第四节	房地产估价的职业道德	35
第五节	我国房地产估价行业发展概况	35
第二章	房地产估价需要与目的	35
第一节	房地产转让需要的估价	36
第二节	房地产租赁需要的估价	36
第三节	房地产抵押需要的估价	36
第四节	房地产征收和征用需要的估价	36
第五节	房地产税收需要的估价	36
第六节	房地产司法处置需要的估价	36
第七节	房地产分割需要的估价	36
第八节	房地产损害赔偿需要的估价	36
第九节	土地使用制度改革需要的估价	36
第十节	房地产估价的其他需要	36
第三章	房地产估价对象及其描述	37
第一节	房地产的含义	37
第二节	房地产的特性	37
第三节	房地产的种类	38
第四节	房地产状况的描述	38
第四章	房地产价格和价值概述	39
第一节	房地产价格 and 价值的含义	39
第二节	房地产价格的特点	39
第三节	房地产价格 and 价值的种类	39
第四节	房地产价格形成与变动原理	40
第五章	房地产价格和价值影响因素	41
第一节	房地产价格和价值影响因素概述	41
第二节	房地产自身因素	42
第三节	制度政策因素	42
第四节	人口因素	42
第五节	经济因素	42
第六节	社会因素	42
第七节	国际因素	42
第八节	心理因素	43
第九节	其他因素	43

第六章 房地产估价原则	43
第一节 房地产估价原则概述	44
第二节 独立客观公正原则	44
第三节 合法原则	44
第四节 价值时点原则	44
第五节 替代原则	44
第六节 最高最佳利用原则（最有效利用原则）	44
第七节 其他估价原则	44
第七章 市场比较法（比较法）及其运用	45
第一节 市场比较法概述	45
第二节 搜集交易实例	45
第三节 选取可比实例	45
第四节 建立比较基础	45
第五节 交易情况修正	45
第六节 市场状况调整	45
第七节 房地产状况调整	46
第八节 计算比较价值	46
第八章 收益法（收益还原法）及其运用	47
第一节 收益法概述	47
第二节 报酬资本化法的公式	47
第三节 收益期和持有期的测算	47
第四节 净收益的测算	47
第五节 报酬率的求取	48
第六节 直接资本化法	48
第七节 投资组合技术和剩余技术	48
第九章 成本法（成本逼近法）及其运用	49
第一节 成本法概述	49
第二节 房地产价格构成	49
第三节 成本法的基本公式	50
第四节 重新购建成本的测算	50
第五节 建筑物折旧的测算	50
第六节 房屋完损等级评定和折旧的有关规定	51
第十章 假设开发法（剩余法）及其运用	51
第一节 假设开发法概述	51
第二节 动态分析法和静态分析法	51
第三节 假设开发法的估价前提	51
第四节 最佳开发经营方式的选择	51
第五节 后续开发经营期的求取	52
第六节 假设开发法的基本公式	52
第七节 假设开发法公式中各项的求取	52
第八节 假设开发法的其他用途	52
第十一章 公示地价（系数）修正法及其运用	53
第一节 公示地价（系数）修正法概述	53
第二节 基准地价（系数）修正法	53

第三节	路线价法	53
第四节	标定地价系数修正法	54
第十二章	土地估价基本方法的特殊要求	54
第一节	土地估价中市场比较法的特殊要求	55
第二节	土地估价中收益还原法的特殊要求	55
第三节	土地估价中成本逼近法的特殊要求	55
第四节	土地估价中剩余法的特殊要求	56
第十三章	其他估价方法及其运用	57
第一节	批量估价方法	57
第二节	未来价值评估方法	58
第三节	价值损失评估方法	58
第十四章	房地产估价程序	58
第一节	房地产估价程序概述	58
第二节	受理估价委托	59
第三节	确定估价基本事项	59
第四节	编制估价作业方案	59
第五节	搜集估价所需资料	59
第六节	实地查勘估价对象	59
第七节	选用估价方法测算	60
第八节	确定估价结果	60
第九节	撰写估价报告	60
第十节	内部审核估价报告	60
第十一节	交付估价报告	60
第十二节	保存估价资料	60
	《房地产估价原理与方法》科目题型	61
	《房地产估价基础与实务》科目	62
第一编	房地产估价专业基础	63
第一章	房屋建筑知识相关	63
第一节	建筑构造与结构	63
第二节	建筑设施设备	63
第三节	建筑材料与装饰装修	64
第四节	房屋面积测算	65
第五节	建设工程造价	65
第二章	房地产开发经营过程	66
第一节	房地产开发程序	66
第二节	投资机会选择与决策分析	66
第三节	前期工作	66
第四节	建设阶段	67
第五节	租售阶段	68
第六节	物业资产管理	68
第三章	房地产市场调查与分析	69
第一节	房地产市场概述	69
第二节	房地产市场结构和指标	69
第三节	市场调查	70

第四节 房地产市场分析.....	70
第四章 房地产现金流分析与预测.....	71
第一节 财务会计基础知识.....	71
第二节 现金流量.....	71
第三节 资金时间价值.....	72
第四节 资金等效值与复利计算.....	72
第五章 房地产项目经济评价与可行性研究.....	73
第一节 房地产项目经济评价.....	73
第二节 房地产投资项目不确定性分析.....	74
第三节 房地产投资项目方案比选.....	74
第四节 房地产可行性研究.....	74
第二编 房地产估价实务.....	76
第六章 不同类型房地产估价.....	76
第一节 居住房地产估价.....	76
第二节 商业房地产估价.....	76
第三节 商务办公房地产估价.....	76
第四节 旅馆房地产估价.....	76
第五节 餐饮房地产估价.....	76
第六节 工业房地产估价.....	76
第七节 特殊用途房地产估价.....	77
第七章 不同目的房地产估价.....	77
第一节 房地产抵押估价.....	77
第二节 房屋征收、征用估价.....	78
第三节 房地产拍卖、变卖估价.....	78
第四节 房地产转让估价.....	78
第五节 房地产损害赔偿估价.....	78
第六节 房地产税收估价.....	78
第七节 房地产租赁估价.....	78
第八节 企业各种经济行为涉及的房地产估价.....	78
第八章 房地产估价文书写作.....	79
第一节 房地产估价文书概述.....	79
第二节 房地产估价报告写作.....	79
第三节 其他主要房地产估价文书写作.....	79
第九章 房地产估价报告评析.....	79
第一节 房地产估价报告封面、目录和致估价委托人函评析.....	80
第二节 房地产估价报告估价师声明、估价假设和限制条件评析.....	80
第三节 房地产估价结果报告评析.....	80
第四节 房地产估价技术报告评析.....	80
《房地产估价基础与实务》科目题型.....	80
《土地估价基础与实务》科目.....	82
第一章 土地估价基础.....	83
第一节 土地的概念.....	83
第二节 土地的分类.....	83
第三节 土地权利.....	84

第四节	地租理论	84
第五节	区位理论	84
第六节	土地报酬递减规律	84
第七节	土地市场理论	84
第二章	土地价格形成原理及影响因素	85
第一节	土地价格	86
第二节	土地价格影响因素	86
第三章	土地估价原则	86
第一节	土地估价	87
第二节	土地估价原则	87
第四章	宗地估价方法与程序	87
第一节	宗地估价程序	87
第二节	市场比较法的估价程序	87
第三节	收益还原法的估价程序	88
第四节	成本逼近法的估价程序	88
第五节	剩余法的估价程序	88
第六节	基准地价系数修正法的估价程序	88
第七节	标定地价系数修正法的估价程序	89
第五章	宗地估价实务	89
第一节	宗地估价业务受理	89
第二节	宗地估价基本事项确定的内容	89
第三节	土地价格定义的界定	89
第四节	宗地估价对象资料收集	90
第五节	宗地估价现场勘察	90
第六节	土地市场调查与分析	90
第七节	土地估价实例及相关标准的调查	90
第八节	土地估价方法选择	91
第九节	宗地估价结果分析与确定	91
第十节	土地估价报告撰写	91
第十一节	土地估价报告审核	91
第六章	不同类型的宗地估价	92
第一节	不同目的的土地估价	92
第二节	不同用途的土地估价	93
第三节	不同土地权利估价	93
第七章	城镇土地分等定级	94
第一节	城镇土地分等	94
第二节	城镇土地定级	94
第八章	农用地分等定级	94
第一节	农用地分等	94
第二节	农用地定级	94
第九章	公示地价评估	95
第一节	基准地价评估	95
第二节	城镇商业用地路线价评估	95
第三节	标定地价	96

第十章 地价动态监测	96
第十一章 征地区片综合地价评估和土地资产核算	97
第一节 征地区片综合地价评估	97
第二节 土地资产核算	97
第十二章 土地估价行业管理	97
第一节 土地估价专业人员	97
第二节 土地估价机构	98
第三节 土地估价行业协会	98
第四节 土地估价行业监督管理	98
《土地估价基础与实务》科目题型	98

《房地产制度法规政策》科目

第一章 房地产及相关制度法规政策概述

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产、土地管理制度、城镇住房制度和房地产领域现行法规体系等基本内容的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产

一、基本概念

- (一) 土地和房屋
- (二) 房地产
- (三) 房地产业

二、房地产权利

- (一) 所有权
- (二) 用益物权
- (三) 担保物权

三、房地产物权生效时间

- (一) 法定生效
- (二) 登记生效
- (三) 事实行为成就生效
- (四) 合同成立生效

四、新中国成立以来房地产的发展

- (一) 改革开放前
- (二) 改革开放后
- (三) 十八大以来

第二节 土地管理制度概述

一、土地管理的内涵

- (一) 土地管理的主要内容
- (二) 土地管理的目的
- (三) 土地管理的性质
- (四) 土地管理的原则
- (五) 土地管理的职责
- (六) 土地管理的方法

二、土地管理的任务

- (一) 维护土地权益
- (二) 保护土地资源
- (三) 合理利用土地
- (四) 规范土地利用行为
- (五) 健全土地管理制度

三、地籍管理

- (一) 地籍调查的作用和意义
- (二) 地籍调查的内容

- (三) 地籍调查的分类
- (四) 地籍调查的总体要求

四、土地管理监督检查

- (一) 土地执法
- (二) 国家土地督察
- (三) 监督检查措施
- (四) 监督检查处理

五、新中国成立以来我国土地管理的演变

- (一) 土地管理机构设置的演变与现状
- (二) 国有土地资产管理
- (三) 可持续发展与生态文明建设

第三节 城镇住房制度概述

一、城镇住房制度改革的发展历程

- (一) 探索和试点阶段
- (二) 全面推进和配套改革阶段
- (三) 深化和全面实施阶段

二、住房保障制度

- (一) 住房保障制度概述
- (二) 保障性住房种类
- (三) 支持保障性住房政策措施

三、住房公积金制度

- (一) 住房公积金制度概述
- (二) 住房公积金缴存
- (三) 住房公积金提取和使用

第四节 房地产法律法规制度体系

一、法的概念

二、法的主要形式

- (一) 法律
- (二) 行政法规
- (三) 地方性法规
- (四) 规章

三、法的适用主要规则

- (一) 法不溯及既往原则
- (二) 上位法优于下位法
- (三) 特别法优先一般法
- (四) 新法优于旧法
- (五) 新的一般规定与旧的特别规定不一致处理原则
- (六) 同等效力法之间发生冲突的处理原则

四、房地产领域的主要法律法规规章和规范性文件、技术标准（规范）

- (一) 法律
- (二) 行政法规
- (三) 规章
- (四) 规范性文件和技术标准（规范）

考试要求

1. 熟悉房地产的基本概念；
2. 掌握房地产权利类型和内容；
3. 掌握房地产物权生效时间；
4. 了解新中国成立以来房地产业发展；
5. 了解土地管理的内涵；
6. 了解土地管理的任务；
7. 熟悉地籍管理的内容和要求；
8. 熟悉土地管理监督检查；
9. 了解新中国成立以来我国土地管理的演变
10. 了解城镇住房制度改革；
11. 了解住房保障制度；
12. 了解住房公积金制度；
13. 了解法的概念；
14. 熟悉法的主要形式；
15. 了解法的适用规则；
16. 了解我国房地产主要法律法规规章、规范性文件和技术标准（规范）体系框架。

第二章 国土空间规划与土地用途管制

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对国土空间规划、土地用途管制、耕地保护等国土空间规划与土地用途管制制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 国土空间规划

- 一、国土空间规划的概念
- 二、国土空间规划的内容
- 三、国土空间规划的实施与监督
 - （一）国土空间规划的技术规定和标准
 - （二）国土空间规划“一张图”监管系统
- 四、国土空间规划与城乡规划、土地利用规划的衔接
 - （一）城乡规划审批及相关技术标准
 - （二）土地利用总体规划
 - （三）规划用地审批和规划许可

第二节 土地用途管制

- 一、土地用途管制制度的概念
- 二、土地用途管制的作用和意义
- 三、土地用途管制的内容
 - （一）按用途对土地进行分类
 - （二）土地利用总体规划规定土地用途

- (三) 土地登记注明土地用途
- (四) 土地用途变更审批
- (五) 对不按批准用途使用土地行为的处罚

四、农用地转用

- (一) 农用地转用概念
- (二) 农用地转用的依据
- (三) 农用地转用的审批权限
- (四) 农用地转用的审批程序

第三节 耕地保护

一、耕地保护与管理

- (一) 耕地保护的重要性
- (二) 耕地保护的责任目标考核制度
- (三) 耕地保护管理的主要内容
- (四) 耕地资源质量分类方法与指标

二、永久基本农田保护

- (一) 永久基本农田概念
- (二) 永久基本农田保护及永久基本农田保护区的概念
- (三) 永久基本农田保护区划定的程序

三、耕地占补平衡

- (一) 耕地占补平衡的概念
- (二) 耕地占补平衡中补充耕地数量按等级折算的内容

考试要求

1. 了解国土空间规划的概念；
2. 熟悉国土空间规划的内容；
3. 掌握国土空间规划的实施与监督；
4. 熟悉国土空间规划与城乡规划、土地利用规划的衔接；
5. 了解土地用途管制制度的概念；
6. 了解土地用途管制的作用和意义；
7. 掌握土地用途管制的内容；
8. 掌握农用地转用管理要求；
9. 了解耕地保护管理的主要内容；
10. 熟悉永久基本农田保护；
11. 熟悉耕地占补平衡。

第三章 土地与房屋征收

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对土地与房屋征收基本内容、征收补偿、征收评估等土地与房屋征收制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 集体土地征收

一、集体土地征收的范围、原则和批准权限

- (一) 征收基本要求
- (二) 征收范围
- (三) 征收原则
- (四) 批准权限

二、集体土地征收的工作程序

- (一) 发布土地征收预公告，启动土地征收
- (二) 组织编制征地补偿安置方案并进行公告和听证
- (三) 签订征地补偿安置协议
- (四) 申请土地征收审批
- (五) 发布土地征收公告
- (六) 实施土地征收

三、集体土地征收的补偿范围和标准

- (一) 征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准
- (二) 征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准
- (三) 社会保障费用
- (四) 合理使用土地补偿费、安置补助费和社会保障费用

第二节 国有土地上房屋征收

一、房屋征收的前提条件

- (一) 房屋征收的概念
- (二) 公共利益的界定
- (三) 公共利益的特点

二、房屋征收的程序

- (一) 拟定征收补偿方案
- (二) 组织有关部门论证
- (三) 征求公众意见
- (四) 发布房屋征收决定
- (五) 实施房屋征收

三、房屋征收补偿

- (一) 房屋征收补偿的内容
- (二) 房屋征收补偿的方式
- (三) 被征收房屋价值的评估
- (四) 订立补偿协议或作出补偿决定
- (五) 公布补偿情况和审计结果

四、房屋征收评估要求

- (一) 房屋征收评估机构选定
- (二) 房屋征收评估原则和要求
- (三) 实地查勘、评估方法和技术协调
- (四) 评估结果和报告送达
- (五) 房屋征收评估异议处理和争议调处

五、房屋征收与补偿的法律责任

- (一) 市、县级人民政府及房屋征收部门工作人员的法律責任

- (二) 暴力野蛮搬迁的法律责任
- (三) 非法阻碍依法征收与补偿的法律责任
- (四) 涉及征收补偿费用的法律责任
- (五) 出具虚假或有重大差错的评估报告的法律责任

考试要求

1. 掌握集体土地征收的基本要求、范围、原则和批准权限；
2. 熟悉集体土地征收的工作程序；
3. 掌握集体土地征收的补偿范围和标准；
4. 掌握房屋征收的前提条件；
5. 熟悉房屋征收的程序；
6. 熟悉房屋征收补偿；
7. 掌握房屋征收评估要求；
8. 掌握房屋征收与补偿的法律责任。

第四章 建设用地供应与土地市场管理

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对建设用地基本内容、国有建设用地管理、集体建设用地管理、土地市场交易监管、地价管理等建设用地供应与土地市场管理制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 建设用地概述

- 一、建设用地的分类
 - (一) 按土地使用的主要性质分类
 - (二) 按土地上附着物的性质分类
 - (三) 按土地所有权的归属分类
 - (四) 按建设用地的状况分类
 - (五) 按建设用地的使用期限分类
- 二、建设用地的特点
 - (一) 非生态利用性
 - (二) 土地利用的集约性
 - (三) 区位选择的重要性
- 三、建设用地供应的历史沿革
 - (一) 城镇建设用地供应
 - (二) 农村集体经营性建设用地入市供应
- 四、建设用地使用的一般规定
 - (一) 建设用地使用原则和要求
 - (二) 土地利用计划管理
 - (三) 临时用地使用与管理

第二节 国有建设用地

- 一、建设用地供地标准
 - (一) 不同类别项目的供地政策
 - (二) 供地的位置、时间和数量
- 二、国有建设用地的使用方式和审批规定
 - (一) 使用方式
 - (二) 用地审批
- 三、建设用地使用权出让
 - (一) 建设用地使用权出让的概念
 - (二) 建设用地使用权出让方式
 - (三) 建设用地使用权出让计划的拟定和批准权限
 - (四) 建设用地使用权出让年限
 - (五) 建设用地使用权收回
 - (六) 建设用地使用权期届满续期
 - (七) 建设用地使用权终止
- 四、建设用地使用权划拨
 - (一) 建设用地使用权划拨的概念
 - (二) 建设用地使用权划拨的范围
 - (三) 建设用地使用权划拨的管理
- 五、建设用地容积率管理
 - (一) 容积率的概念
 - (二) 容积率在建设用地供应中的作用
 - (三) 容积率在建设项目行政管理中的作用
 - (四) 容积率的调整
- 六、建设用地供应合同及相关文本
 - (一) 国有土地有偿使用合同
 - (二) 国有土地划拨决定书
- 七、国有建设用地闲置处理
 - (一) 闲置土地的认定
 - (二) 闲置土地的处置方式
 - (三) 闲置土地的预防和监管

第三节 集体建设用地管理

- 一、集体建设用地概念和类型
 - (一) 集体建设用地概念
 - (二) 集体建设用地类型
- 二、宅基地管理
 - (一) 宅基地规划
 - (二) 宅基地申请
 - (三) 宅基地有偿退出和盘活利用
 - (四) 宅基地权利人利益保护
- 三、集体经营性建设用地供应
 - (一) 供应范围
 - (二) 供地条件

- (三) 供地方案
 - (四) 出让(出租)合同
- 四、集体经营性建设用地转让与抵押

- (一) 集体经营性建设用地转让
- (二) 集体经营性建设用地抵押

第四节 土地市场交易监管

一、土地市场概念

- (一) 狭义的土地市场
- (二) 广义的土地市场
- (三) 土地市场的主体和客体

二、土地市场的特点

三、土地市场的分类

- (一) 以国家、集体经济组织等土地所有权人供应为主的土地一级市场
- (二) 以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场

四、土地市场的功能和运行机制

五、我国土地市场管理的内容

- (一) 土地市场供需调控
- (二) 土地市场价格调控
- (三) 土地市场税收与金融调控
- (四) 土地市场动态监测
- (五) 土地分割、合并转让政策

六、建设用地使用权转让

- (一) 建设用地使用权转让的概念及条件
- (二) 建设用地使用权转让的形式

七、建设用地使用权出租

- (一) 以有偿方式取得的建设用地使用权出租
- (二) 以划拨方式取得的建设用地使用权出租

八、建设用地使用权抵押

- (一) 以划拨方式取得的建设用地使用权设定抵押权
- (二) 以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权设定抵押权
- (三) 以租赁方式取得的建设用地使用权设定抵押权

第五节 地价管理

一、地价管理的概念

二、地价管理的目的

三、地价管理的措施

- (一) 提供地价信息
- (二) 制订地价标准
- (三) 宏观调控地价水平
- (四) 监管土地估价行业

四、地价管理制度的主要内容

- (一) 土地等别、土地级别、基准地价、标定地价的确定、更新和公布
- (二) 土地价格评估
- (三) 出让国有土地使用权最低限价

- (四) 工业用地出让最低价
- (五) 城市地价动态监测
- (六) 出让底价集体决策
- (七) 土地交易价格申报
- (八) 政府行使优先购买权
- 五、公示地价制度
 - (一) 基准地价概念
 - (二) 基准地价的作用
 - (三) 基准地价的表现形式
 - (四) 标定地价概念与作用
- 六、城市地价动态监测
 - (一) 城市地价动态监测概念
 - (二) 城市地价动态监测的目的与作用
- 七、农用地地价

考试要求

1. 掌握建设用地的分类;
2. 熟悉建设用地的特点;
3. 了解建设用地供应的历史沿革;
4. 掌握建设用地使用的一般规定;
5. 掌握建设用地供地标准;
6. 掌握建设用地的使用方式和审批规定;
7. 掌握建设用地使用权出让;
8. 掌握建设用地使用权划拨;
9. 熟悉建设用地容积率管理;
10. 熟悉建设用地供合同及相关文本;
11. 熟悉国有建设用地闲置处理规定;
12. 熟悉集体建设用地概念和类型
13. 了解宅基地管理;
14. 掌握集体经营性建设用地供应及转让、抵押规定;
15. 熟悉土地市场概念;
16. 了解土地市场的特点;
17. 了解土地市场的分类;
18. 熟悉土地市场的功能和运行机制;
19. 熟悉我国土地市场管理的内容;
20. 掌握建设用地使用权转让、出租、抵押的规定;
21. 熟悉地价管理的概念、目的、措施;
22. 掌握地价管理制度的主要内容;
23. 掌握公示地价制度;
24. 掌握城市地价动态监测的概念、目的和作用;
25. 熟悉农用地地价的观念。

第五章 建设与房地产开发经营管理

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对城市及居住区管理、建设工程勘察设计、招标投标与建设监理、建设工程施工与质量管理、房地产开发经营、物业管理等建设与房地产开发经营制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 城市及居住区建设管理

- 一、城市用地分类与管理
 - (一) 城市用地类型
 - (二) 城市用地标准
- 二、城市居住区建设管理
 - (一) 城市居住区建筑
 - (二) 城市居住区配套设施
 - (三) 城市居住区道路
 - (四) 城市居住区环境与绿化
- 三、城市体检与城市更新
 - (一) 城市体检
 - (二) 城市更新

第二节 建设工程勘察设计招投标与监理

- 一、勘察设计管理
 - (一) 勘察设计单位的资质管理
 - (二) 勘察设计的监督管理
 - (三) 勘察设计的发包与承包
- 二、工程建设的招标投标管理
 - (一) 招标投标的范围
 - (二) 招标投标的原则
 - (三) 招标的管理
 - (四) 投标的管理
 - (五) 开标、评标和中标的管理
- 三、建设监理制度
 - (一) 建设监理制度概述
 - (二) 建设监理委托合同的形式与内容
 - (三) 工程建设监理的主要工作任务和内容
 - (四) 建设工程的监理
 - (五) 建设监理程序与管理
 - (六) 注册监理工程师制度

第三节 建设工程施工与质量管理

- 一、施工许可管理
 - (一) 建筑工程施工许可管理的原则
 - (二) 申请施工许可证的条件

- (三) 申请施工许可证的程序
- (四) 建筑工程施工许可证的管理
- 二、建设工程质量管理
 - (一) 建设工程质量管理的原则
 - (二) 建设单位的质量责任和义务
 - (三) 施工单位的质量责任和义务
 - (四) 建设工程质量监督管理制度
 - (五) 建设工程抗震管理
- 三、建设工程的竣工验收管理制度
 - (一) 建设工程竣工验收的监督管理机构
 - (二) 建设工程竣工验收的条件
 - (三) 工程竣工验收备案
- 四、建设工程质量保修
 - (一) 房屋建筑工程质量保修期限
 - (二) 房屋建筑工程质量保修责任
- 五、建筑施工企业的资质管理
- 六、注册建造师制度

第四节 房地产开发企业及开发项目管理

- 一、房地产开发企业的设立
 - (一) 房地产开发企业设立的程序
 - (二) 房地产开发企业资质等级
- 二、房地产开发项目管理
 - (一) 确定房地产开发项目的原则
 - (二) 房地产开发项目实行资本金制度
 - (三) 房地产开发项目手册制度
- 三、房地产开发项目建设用地使用权的取得
 - (一) 建设用地使用权的取得方式
 - (二) 建设条件书面意见的内容
 - (三) 住房建设项目管理
- 四、房地产开发项目的建设
 - (一) 配套基础设施建设
 - (二) 对不按期开发的处理原则
- 五、房地产开发项目质量责任制度
 - (一) 房地产开发企业的质量责任
 - (二) 对质量不合格房地产项目的处理方式

第五节 房地产开发项目经营管理

- 一、房地产开发项目转让
 - (一) 转让条件
 - (二) 转让程序
- 二、商品房交付使用
 - (一) 履约按期交房，协助办理权属登记
 - (二) 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度
- 三、房地产广告

- (一) 房地产广告应当遵守的原则
- (二) 发布房地产广告应当提供的文件
- (三) 房地产广告的内容
- (四) 发布房地产广告的具体要求
- (五) 禁止发布房地产广告的几种情形
- (六) 违规行为的处罚

四、房地产经营活动的法律责任

第六节 物业管理

一、物业管理的基本概念

- (一) 物业与物业管理
- (二) 物业管理的基本特征
- (三) 物业管理的基本内容

二、业主的建筑物区分所有权

- (一) 业主的建筑物区分所有权的涵义
- (二) 业主大会行使共同管理权
- (三) 管理规约的自治自律

三、专项维修资金制度

- (一) 维修资金的交存
- (二) 维修资金的使用
- (三) 维修资金的管理创新

四、物业管理的费用

- (一) 物业服务收费原则
- (二) 物业服务收费的价格管理方式
- (三) 物业服务收费的计费方式
- (四) 物业服务收费的费用构成

考试要求

1. 熟悉城市用地分类与管理；
2. 熟悉城市居住区建设管理
3. 熟悉城市体检与城市更新
4. 了解勘察设计管理；
5. 了解建设工程招标投标管理；
6. 了解建设监理制度；
7. 熟悉施工许可管理；
8. 熟悉建设工程质量管理；
9. 熟悉建设工程的竣工验收管理制度；
10. 了解建设工程质量保修；
11. 了解建筑施工企业的资质管理；
12. 了解注册建造师制度；
13. 了解房地产开发企业的设立；
14. 熟悉房地产开发项目管理；
15. 掌握房地产开发项目建设用地使用权的取得；
16. 了解房地产开发项目的建设；

17. 了解房地产开发项目质量责任制度；
18. 掌握房地产开发项目转让；
19. 了解商品房交付使用；
20. 了解房地产广告；
21. 了解房地产经营活动的法律责任；
22. 了解物业管理的基本概念；
23. 熟悉业主的建筑物区分所有权的涵义；
24. 了解专项维修资金制度；
25. 熟悉物业管理的费用。

第六章 房地产交易管理

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产交易管理基本内容、房地产转让、商品房销售、房屋租赁、房地产抵押等房地产交易管理制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产交易管理概述

- 一、房地产交易管理的概念和原则
- 二、房地产交易的基本制度
 - (一) 房地产价格申报制度
 - (二) 房地产价格评估制度
 - (三) 房地产价格评估人员资格认证制度
- 三、房地产交易管理和房屋网签备案制度
 - (一) 房地产交易管理机构及其职责
 - (二) 房屋网签备案制度

第二节 房地产转让管理

- 一、房地产转让概述
 - (一) 房地产转让的概念
 - (二) 房地产转让的分类
- 二、房地产转让的条件
 - (一) 房地产不得转让的情形
 - (二) 不同方式取得土地使用权的房地产转让
- 三、房地产转让的程序
- 四、房地产转让合同的主要内容
- 五、共有房屋的转让
 - (一) 按份共有房屋的转让
 - (二) 共同共有房屋的转让
- 六、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定
- 七、对失信被执行人购买房地产的限制
 - (一) 惩戒对象
 - (二) 惩戒措施

第三节 商品房销售管理

- 一、商品房预售
 - (一) 商品房预售的概念
 - (二) 商品房预售的条件
 - (三) 商品房预售许可
 - (四) 商品房预售合同登记备案
- 二、商品房现售
- 三、商品房销售代理
- 四、商品房销售的其他限制性规定
- 五、商品房买卖合同
 - (一) 商品房买卖合同的内容
 - (二) 计价方式
 - (三) 预约合同
 - (四) 格式条款
- 六、规划、设计变更
- 七、面积误差的处理方式
- 八、商品房交付的责任
 - (一) 违约责任
 - (二) 保修责任
 - (三) 房屋毁损、灭失风险承担责任

第四节 房屋租赁管理

- 一、商品房屋租赁条件
- 二、商品房屋租赁合同
 - (一) 房屋租赁合同的概念
 - (二) 房屋租赁合同的主要内容
 - (三) 房屋租赁合同的效力
- 三、商品房屋租赁登记备案
 - (一) 房屋租赁登记备案材料
 - (二) 房屋租赁登记备案办理
 - (三) 房屋租赁登记备案证明
 - (四) 房屋租赁登记备案系统
- 四、商品房屋转租
 - (一) 房屋转租概念
 - (二) 房屋转租的条件
 - (三) 企业转租及自然人转租住房超过一定数量的具体政策要求
- 五、房屋租赁相关权利
 - (一) 出租人对权利瑕疵的担保责任
 - (二) 所有权变动不破租赁和承租人的优先购买权
 - (三) 租赁期限届满后的优先承租权
 - (四) 租赁合同的单方解除权
 - (五) 承租人对租赁房屋的装饰装修
- 六、住房租赁市场管理有关政策规定
 - (一) 培育和发展住房租赁市场

- (二) 加快发展住房租赁市场
- (三) 整顿规范住房租赁市场秩序

第五节 房地产抵押管理

- 一、房地产抵押的条件
- 二、房地产抵押合同
 - (一) 合同的内容
 - (二) 合同的效力
- 三、房地产抵押权的设立及其相关规定
 - (一) 抵押权的设立
 - (二) 抵押房地产的转让
 - (三) 抵押权的变化
 - (四) 最高额抵押权
- 四、房地产抵押权的实现
- 五、房地产抵押估价的要求

考试要求

1. 掌握房地产交易管理的概念和原则；
2. 掌握房地产交易基本制度的内容；
3. 熟悉房地产交易管理和房屋网签备案制度；
4. 掌握房地产转让的概念和分类；
5. 掌握房地产转让的条件；
6. 掌握房地产转让的程序；
7. 熟悉房地产转让合同的主要内容；
8. 掌握共有房屋的转让规定；
9. 熟悉已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定；
10. 熟悉对失信被执行人购买房地产的限制；
11. 熟悉商品房预售制度；
12. 掌握商品房现售规定；
13. 熟悉商品房销售代理规定；
14. 熟悉商品房销售限制性规定；
15. 了解商品房买卖合同；
16. 了解商品房规划、设计变更的规定；
17. 了解商品房面积误差的处理方式；
18. 了解商品房交付的责任；
19. 了解商品房屋租赁的条件；
20. 熟悉商品房屋租赁合同的内容；
21. 了解商品房屋租赁登记备案；
22. 熟悉商品房屋转租；
23. 熟悉房屋租赁相关权利；
24. 熟悉住房租赁市场管理有关政策法规；
25. 掌握房地产抵押的条件；
26. 掌握房地产抵押合同的内容；
27. 掌握房地产抵押权的设立及其相关规定；

28. 掌握房地产抵押权的实现；
29. 掌握房地产抵押估价的要求。

第七章 房地产中介服务

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产中介服务行业管理、房地产估价机构管理、房地产估价师职业资格制度等房地产中介服务管理制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产中介服务行业管理概述

- 一、房地产中介服务的概念、特点
 - (一) 房地产中介服务的概念
 - (二) 房地产中介服务的主要特点
- 二、房地产中介服务行业管理的内容
 - (一) 房地产中介服务人员的资格管理
 - (二) 房地产中介服务机构管理
- 三、房地产中介服务收费
 - (一) 房地产估价服务收费
 - (二) 房地产咨询、经纪收费

第二节 房地产估价机构管理

- 一、房地产估价机构的概念及组织形式
 - (一) 房地产估价机构的概念
 - (二) 房地产估价机构组织形式
- 二、房地产估价机构设立和备案
 - (一) 房地产估价机构设立要求
 - (二) 房地产估价机构备案要求
- 三、房地产估价机构监管
 - (一) 房地产估价机构业务范围
 - (二) 房地产估价机构分支机构监管
 - (三) 房地产估价机构合并、分设
 - (四) 开展房地产估价活动的基本要求
 - (五) 房地产估价机构业务监管
- 四、房地产估价机构的禁止行为和法律责任
 - (一) 房地产估价机构的禁止行为
 - (二) 房地产估价机构的法律责任

第三节 房地产估价师职业资格制度

- 一、房地产估价师职业资格概述
 - (一) 改革开放以来房地产估价师职业资格制度发展
 - (二) 《资产评估法》关于评估专业人员的规定
- 二、房地产估价师职业资格考試
 - (一) 考试报名条件

- (二) 考试组织
- (三) 考试内容
- (四) 资格证书

三、房地产估价师注册

- (一) 房地产估价师注册规定
- (二) 房地产估价师注册管理部门
- (三) 房地产估价师注册种类
- (四) 房地产估价师注册条件
- (五) 房地产估价师注册申请
- (六) 房地产估价师注册提交的材料
- (七) 房地产估价师注册决定
- (八) 房地产估价师注册有效期
- (九) 房地产估价师注册证书
- (十) 房地产估价师注销注册
- (十一) 房地产估价师撤销注册

四、注册房地产估价师执业监管

- (一) 注册房地产估价师职业监管体制
- (二) 注册房地产估价师权利和义务
- (三) 注册房地产估价师执业
- (四) 注册房地产估价师继续教育
- (五) 注册房地产估价师禁止行为
- (六) 建立信用档案注册
- (七) 监督管理
- (八) 违规处罚

考试要求

1. 熟悉房地产中介服务的概念、特点；
2. 熟悉房地产中介服务行业管理内容；
3. 熟悉房地产中介服务收费；
4. 掌握房地产估价机构的概念及组织形式；
5. 掌握房地产估价机构设立和备案；
6. 掌握房地产估价机构监管；
7. 掌握房地产估价机构的禁止行为和法律责任；
8. 熟悉房地产估价师资格考试；
9. 掌握房地产估价师注册；
10. 掌握注册房地产估价师执业监管。

第八章 房地产税收

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对税收征管的基本内容、房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税、增值税等房地产税收制度法规政策的了解、熟悉和掌握程

度。

考试内容

第一节 税收征管制度概述

- 一、税收的概念和特征
- 二、税收制度及构成要素
 - (一) 纳税人(课税主体)
 - (二) 课税对象(课税客体)
 - (三) 计税依据
 - (四) 税率或税额标准
 - (五) 附加、加成和减免
 - (六) 违法违章处理
- 三、税收的征管
- 四、现行房地产税种

第二节 房产税

- 一、纳税人
- 二、课税对象和征税范围
- 三、税率和计税依据
 - (一) 税率
 - (二) 计税依据
 - (三) 具备房屋功能的地下建筑的房产税计征
- 四、纳税地点和纳税期限
- 五、减税、免税

第三节 城镇土地使用税和耕地占用税

- 一、城镇土地使用税
 - (一) 纳税人
 - (二) 课税对象和计税依据
 - (三) 适用税额和应纳税额的计算
 - (四) 纳税地点和纳税期限
 - (五) 减税、免税
- 二、耕地占用税
 - (一) 纳税人
 - (二) 课税对象和计税依据
 - (三) 适用税额和应纳税额的计算
 - (四) 加成征税
 - (五) 减税、免税
 - (六) 纳税环节和纳税期限

第四节 土地增值税

- 一、纳税人和征税范围
- 二、课税对象和计税依据
- 三、税率和应纳税额的计算
- 四、扣除项目
- 五、减税、免税

六、征收管理

第五节 契 税

一、纳税人和征税范围

二、课税对象

三、计税依据

四、税率

五、征收管理

六、减税、免税

七、其他有关具体规定

第六节 相关税收

一、增值税

（一）纳税人和征税范围

（二）税率与征收率

（三）计税方法

二、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

三、企业所得税

（一）纳税人

（二）税率

（三）应纳税所得额

（四）应纳税额

（五）房地产开发经营业务企业所得税征收中的收入和成本税务处理

四、个人所得税

（一）纳税人

（二）税目

（三）与房地产相关的个人所得税税率和应纳税所得额

（四）与转让住房有关的征收个人所得税具体规定

五、印花税

（一）纳税人

（二）税目和税率

（三）计税依据

（四）免征规定

第七节 有关房地产税收的优惠政策

一、享受优惠政策的普通住房标准

二、个人购买销售住房税收优惠政策

（一）增值税优惠政策

（二）契税

（三）土地增值税

（四）个人所得税

（五）印花税

三、住房租赁税收优惠政策

（一）个人出租住房

（二）住房租赁企业出租住房

（三）单位和机构出租住房

四、经济适用住房的税收优惠政策

考试要求

1. 了解税收的概念和特征；
2. 熟悉税收制度及构成要素；
3. 了解税收的征管；
4. 熟悉现行房地产税税种；
5. 掌握房产税；
6. 掌握城镇土地使用税；
7. 掌握耕地占用税；
8. 掌握土地增值税；
9. 掌握契税；
10. 掌握增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加；
11. 熟悉企业所得税；
12. 掌握个人所得税；
13. 掌握印花税；
14. 掌握有关房地产税收的优惠政策。

第九章 不动产登记

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对不动产登记基本内容、类型和程序、信息查询等不动产登记制度法规政策的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 不动产登记概述

- 一、不动产登记的概念和机构
 - (一) 不动产登记概念
 - (二) 不动产登记机构设置和职责
- 二、不动产登记范围
 - (一) 集体土地所有权
 - (二) 房屋等建筑物、构筑物所有权
 - (三) 森林、林木所有权
 - (四) 耕地、林地、草地等土地承包经营权
 - (五) 建设用地使用权
 - (六) 宅基地使用权
 - (七) 海域使用权
 - (八) 地役权
 - (九) 抵押权
 - (十) 法律规定需要登记的其他不动产权利
- 三、不动产单元

- (一) 不动产单元设定
 - (二) 不动产单元代码编制
 - 四、不动产登记类型和程序
 - (一) 不动产类型
 - (二) 不动产登记程序
 - 五、不动产登记簿
 - (一) 不动产登记簿的内容
 - (二) 不动产登记簿的形式
 - (三) 不动产登记簿的效力
 - (四) 不动产登记簿的使用
 - 六、不动产权证书与证明
 - (一) 不动产权证书
 - (二) 不动产登记证明
 - 七、不动产登记收费
 - (一) 缴费人
 - (二) 计费单位
 - (三) 收费标准
 - 八、不动产登记法律责任
 - (一) 不动产登记错误赔偿
 - (二) 不动产登记相关民事责任
 - (三) 不动产登记相关行政责任
 - (四) 不动产登记相关刑事责任
- ## 第二节 不动产登记信息查询

- 一、查询不动产登记信息的规定
 - (一) 查询的原则
 - (二) 查询的要求
 - (三) 查询的路径
- 二、查阅权属证书与证明
 - (一) 查阅不动产权属证书
 - (二) 查阅不动产登记证明
- 三、查询登记资料
 - (一) 不动产登记资料范围
 - (二) 不动产登记资料查询人
 - (三) 不动产登记资料查询一般规定
 - (四) 权利人查询不动产登记资料
 - (五) 利害关系人查询不动产登记资料
 - (六) 不动产登记资料信息利用与保护要求

考试要求

1. 熟悉不动产登记的概念和不动产登记机构职责；
2. 熟悉不动产登记范围；
3. 了解不动产单元设定及代码编制；
4. 了解不动产登记的类型与程序；

5. 掌握不动产登记簿的内容、形式、效力和使用；
6. 熟悉不动产权属证书种类与内容；
7. 了解不动产登记收费；
8. 了解不动产登记法律责任；
9. 掌握不动产登记信息查询的规定；
10. 掌握不动产登记资料查询要求；
11. 熟悉房地产估价时查询不动产登记信息应关注的重点。

《房地产制度法规政策》科目题型

《房地产制度法规政策》科目卷面满分 100 分，题型包含单项选择题、多项选择题、综合分析题三种。

1. **单项选择题**（每题的多个备选答案中只有 1 个正确答案）；
2. **多项选择题**（每题的多个备选答案中有 2 个或 2 个以上正确答案）；
3. **综合分析题**（每大题由若干个小题组成，其中的小题既有单选题，也有多选题）。

《房地产估价原理与方法》科目

第一章 房地产估价概论

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产估价的含义、要素、必要性、专业估价与非专业估价的本质不同等全面认识，房地产估价的职业道德，以及我国房地产估价行业发展概况等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 对房地产估价的基本认识

- 一、房地产估价的含义
 - (一) 房地产估价的概念
 - (二) 房地产估价的不同称呼
- 二、房地产估价的要素
 - (一) 估价当事人
 - (二) 估价目的
 - (三) 估价对象
 - (四) 价值时点(估价期日)
 - (五) 价值类型(价格类型)
 - (六) 估价原则
 - (七) 估价程序
 - (八) 估价依据
 - (九) 估价假设
 - (十) 估价方法
 - (十一) 估价结果

- 三、房地产估价的必要性
 - (一) 专业估价存在的基本前提
 - (二) 房地产需要专业估价服务
 - (三) 房地产估价是估价行业的主体

第二节 对房地产估价的深入了解

- 一、专业估价与非专业估价的本质不同
- 二、房地产估价与房地产评估的异同
- 三、鉴证性估价与咨询性估价的差别
- 四、估价业务与相关业务的划分

第三节 对房地产估价的更深理解

- 一、房地产估价本质上属于价值评估
- 二、房地产估价应模拟市场进行估价
- 三、房地产估价是科学与艺术的结合
- 四、房地产估价有一定的规矩和标准
- 五、房地产估价结果难免都存在误差
- 六、房地产估价并不作价格实现保证

第四节 房地产估价的职业道德

第五节 我国房地产估价行业发展概况

- 一、以法律形式确立房地产估价的地位
- 二、建立房地产估价师职业资格制度
- 三、成立房地产估价行业自律性组织
- 四、出台房地产估价若干法规政策
- 五、制定房地产估价系列标准
- 六、构建房地产估价理论方法体系
- 七、形成公平竞争的房地产估价市场
- 八、深化和拓展房地产估价业务
- 九、积极开展对外交流与合作
- 十、目前估价的外部条件和环境及挑战

考试要求

1. 熟悉房地产估价的概念；
2. 了解房地产估价的不同称呼；
3. 熟悉估价当事人；
4. 掌握估价目的；
5. 掌握估价对象；
6. 掌握价值时点；
7. 掌握价值类型；
8. 熟悉估价原则；
9. 熟悉估价程序；
10. 掌握估价依据；
11. 掌握估价假设；
12. 熟悉估价方法；
13. 熟悉估价结果；
14. 熟悉房地产估价的必要性；
15. 熟悉专业估价与非专业估价的本质不同；
16. 了解房地产估价与房地产评估的异同；
17. 掌握鉴证性估价与咨询性估价的区分；
18. 了解估价业务与相关业务的划分；
19. 掌握对房地产估价的更深理解；
20. 掌握房地产估价的职业道德；
21. 了解我国房地产估价行业发展概况。

第二章 房地产估价需要与目的

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产转让、租赁、抵押、征收、税收、司法处置、土地使用制度改革等对房地产估价的需要及相应估价目的的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产转让需要的估价

第二节 房地产租赁需要的估价

第三节 房地产抵押需要的估价

- 一、房地产抵押估价的必要性
- 二、房地产抵押贷款前需要的估价
- 三、房地产抵押期间需要的估价
- 四、房地产抵押权实现需要的估价

第四节 房地产征收和征用需要的估价

- 一、房地产征收和征用的异同
- 二、房地产征收和征用补偿的有关规定
- 三、房地产征收和征用对估价的需要

第五节 房地产税收需要的估价

第六节 房地产司法处置需要的估价

第七节 房地产分割需要的估价

第八节 房地产损害赔偿需要的估价

第九节 土地使用制度改革需要的估价

- 一、国有土地使用权出让和转让需要的估价
- 二、国有企业改制中土地处置需要的估价
- 三、农村集体经营性建设用地入市需要的估价
- 四、农村土地经营权流转等需要的估价

第十节 房地产估价的其他需要

- 一、企业经济行为需要的估价
- 二、财务报告需要的估价
- 三、房地产证券化需要的估价
- 四、房地产保险需要的估价
- 五、财产证明需要的估价
- 六、住房反向抵押需要的估价
- 七、解决房地产价格和价值等纠纷需要的估价
- 八、纪检监察和刑事案件处理需要的估价
- 九、绿色低碳和可持续发展需要的估价
- 十、城市更新和老旧小区改造需要的估价
- 十一、房地产市场监测和调控需要的估价
- 十二、房地产管理需要的估价

考试要求

1. 掌握房地产转让需要的估价；
2. 熟悉房地产租赁需要的估价；
3. 掌握房地产抵押需要的估价；
4. 掌握房地产税收需要的估价；
5. 掌握房地产征收需要的估价；
6. 了解房地产征用需要的估价；

7. 掌握房地产司法处置需要的估价；
8. 熟悉房地产分割需要的估价；
9. 掌握房地产损害赔偿需要的估价；
10. 掌握土地使用制度改革需要的估价；
11. 熟悉企业经济行为需要的估价；
12. 熟悉财务报告需要的估价；
13. 熟悉房地产证券化需要的估价；
14. 熟悉解决房地产价格和价值等纠纷需要的估价；
15. 了解其他方面需要的估价。

第三章 房地产估价对象及其描述

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对作为估价对象的房地产的含义、特性、种类及其状况描述的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产的含义

- 一、房地产的定义
- 二、土地、建筑物和其他相关定着物的含义
 - (一) 土地的含义
 - (二) 建筑物的含义
 - (三) 其他相关定着物的含义
- 三、房地产实物、权益和区位的含义
 - (一) 房地产实物的含义
 - (二) 房地产权益的含义
 - (三) 房地产区位的含义
- 四、房地产的相关名称
 - (一) 不动产
 - (二) 物业
 - (三) real estate 和 real property
- 五、房地产的基本存在形态
 - (一) 土地形态
 - (二) 建筑物形态
 - (三) 房地形态

第二节 房地产的特性

- 一、不可移动
- 二、各不相同
- 三、寿命长久
- 四、供给有限
- 五、价值较高
- 六、用途多样

- 七、相互影响
- 八、易受限制
- 九、难以变现
- 十、保值增值

第三节 房地产的种类

- 一、按立法用语划分的种类
- 二、按用途划分的种类
- 三、按开发程度划分的种类
- 四、按实物形态划分的种类
- 五、按权益状况划分的种类
- 六、按经营使用方式划分的种类
- 七、按是否产生收益划分的种类

第四节 房地产状况的描述

- 一、房地产基本状况的描述
- 二、房地产实物状况的描述
 - (一) 建筑物实物状况的描述
 - (二) 土地实物状况的描述
- 三、房地产权益状况的描述
 - (一) 建筑物权益状况的描述
 - (二) 土地权益状况的描述
- 四、房地产区位状况的描述
 - (一) 地理位置的描述
 - (二) 交通条件的描述
 - (三) 外部配套的描述
 - (四) 周围环境的描述

考试要求

1. 熟悉房地产的定义；
2. 熟悉土地、建筑物和其他相关定着物的含义；
3. 掌握房地产实物、权益和区位的含义；
4. 了解房地产的相关名称；
5. 熟悉房地产的基本存在形态；
6. 掌握不可移动特性；
7. 掌握各不相同特性；
8. 了解寿命长久特性；
9. 熟悉供给有限特性；
10. 熟悉价值较高特性；
11. 熟悉用途多样特性；
12. 熟悉相互影响特性；
13. 熟悉易受限制特性；
14. 掌握难以变现特性；
15. 了解保值增值特性；
16. 了解按立法用语划分的种类；

17. 熟悉按用途划分的种类；
18. 熟悉按开发程度划分的种类；
19. 掌握按实物形态划分的种类；
20. 掌握按权益状况划分的种类；
21. 熟悉按经营使用方式划分的种类；
22. 熟悉按是否产生收益划分的种类；
23. 掌握房地产状况的描述。

第四章 房地产价格和价值概述

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产价格 and 价值的含义、特点、种类，以及房地产价格形成与变动原理的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产价格 and 价值的含义

一、房地产价格的含义

- (一) 对价格的定义和解释
- (二) 价格存在的基本前提
- (三) 从更宽广的角度认识价格

二、房地产价值的含义

第二节 房地产价格的特点

- 一、价格与区位密切相关
- 二、实质上是权益的价格
- 三、兼有买卖和租赁价格
- 四、不仅单价高且总价大
- 五、价格形成的时间较长
- 六、价格易受交易情况影响
- 七、价格涵盖内容多样复杂

第三节 房地产价格 and 价值的种类

一、基础性价格种类和价值类型

- (一) 基本价格种类（挂牌价格、成交价格、市场价格、理论价格和评估价格）
- (二) 基本价值类型（市场价值、投资价值、现状价值、谨慎价值、清算价值和残余价值）
- (三) 不同价格表示方式下的价格（总价格、单位价格和楼面地价）

二、针对房地产自身划分的价格和价值

- (一) 按房地产基本存在形态划分的价值（土地价值、建筑物价值和房地价值）
- (二) 按房地产权利状况划分的价格（房地产所有权价格、土地使用权价格和其他房地产权利价格）
- (三) 按房地产租约影响划分的价值（完全产权价值、无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值）
- (四) 按房地产交付时间划分的价格（现货价格、期货价格及现房价格、期房价格）

三、便于价格比较分析划分的价格

- (一) 按价格是否反映实际水平划分的价格（名义价格和实际价格）
- (二) 按交易税费负担方式划分的价格（正常负担价格、卖方净得价和买方实付价）

四、与规范价格行为相关的价格

- (一) 市场调节价、政府指导价和政府定价
- (二) 基准地价、标定地价和房屋重置价格
- (三) 真实成交价、申报的成交价和网签成交价

五、主要行为中的价格和价值

- (一) 房地产转让中的价格和价值
- (二) 房地产租赁中的价格和价值
- (三) 房地产抵押中的价格和价值
- (四) 房地产征收中的价格和价值
- (五) 房地产税收中的价格和价值
- (六) 房地产保险中的价格和价值
- (七) 房地产司法处置中的价格和价值
- (八) 财务报告中的相关成本和价值（历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值 and 账面价值）

第四节 房地产价格形成与变动原理

一、预期原理（含预期收益原则）

二、竞争原理

三、替代原理

四、变化原理

五、供求原理

- (一) 供求原理的基本内容
- (二) 房地产需求及其决定因素
- (三) 房地产供给及其决定因素
- (四) 房地产均衡价格及其形成
- (五) 房地产供求状况类型及其影响

六、收益递增和递减原理

七、平衡原理

八、适合原理

九、贡献原理

十、剩余生产力原理

十一、外部性原理

十二、增值和贬值原理（含土地报酬递减规律）

考试要求

1. 熟悉房地产价格的含义；
2. 掌握房地产价值的含义；
3. 掌握房地产价格的特点；
4. 掌握基本价格种类；
5. 掌握基本价值类型；
6. 熟悉不同价格表示方式下的价格；

7. 熟悉按房地产基本存在形态划分的价值；
8. 熟悉按房地产权利基本类型划分的价格；
9. 掌握按房地产租约影响划分的价值；
10. 熟悉按房地产交付时间划分的价格；
11. 掌握按交易税费负担方式划分的价格；
12. 掌握按价格是否反映实际水平划分的价格；
13. 了解市场调节价、政府指导价和政府定价；
14. 熟悉基准地价、标定地价和房屋重置价格；
15. 熟悉真实成交价、申报的成交价和网签成交价；
16. 了解房地产转让中的价格和价值；
17. 熟悉房地产租赁中的价格和价值；
18. 掌握抵押价值和抵押净值；
19. 了解征收价值、计税价值和保险价值；
20. 了解房地产司法处置中的价格和价值；
21. 熟悉财务报告中的相关成本和价值；
22. 熟悉房地产价格形成与变动原理。

第五章 房地产价格和价值影响因素

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产价格和价值影响因素的种类、影响类型，以及自身因素、制度政策因素、人口因素、经济因素、社会因素、国际因素、心理因素等对房地产价格和价值影响的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产价格和价值影响因素概述

- 一、房地产价格和价值影响因素的种类
 - (一) 房地产自身因素和外部因素
 - (二) 一般因素、区域因素和个别因素
 - (三) 房地产自身状况因素、市场状况因素和交易状况因素
 - (四) 对市场价格有影响和仅对成交价格有影响的因素
- 二、各种因素对房地产价格和价值的影响类型
 - (一) 影响方向不同
 - (二) 影响程度不同
 - (三) 影响速度不同
 - (四) 影响关系不同
 - (五) 影响范围不同
 - (六) 影响因距离而不同
 - (七) 影响因地区而不同
 - (八) 影响因时期而不同
 - (九) 影响的量化方式方法不同

第二节 房地产自身因素

一、房地产区位因素

- (一) 地理位置
- (二) 交通条件
- (三) 外部配套
- (四) 周围环境

二、房地产权益因素

- (一) 所拥有的房地产权利
- (二) 该房地产权利受自身其他房地产权利的限制情况
- (三) 该房地产权利受房地产权利以外因素的限制情况
- (四) 其他房地产权益因素

三、房地产实物因素

- (一) 建筑物实物因素
- (二) 土地实物因素

第三节 制度政策因素

一、房地产制度政策

二、金融制度政策

- (一) 货币政策
- (二) 房地产信贷政策

三、税收制度政策

- (一) 房地产开发环节的税收
- (二) 房地产流转环节的税收
- (三) 房地产持有环节的税收

四、相关规划和计划

五、相关特殊制度政策

第四节 人口因素

一、人口数量

二、人口结构

三、人口素质

第五节 经济因素

一、经济发展

二、居民收入

三、物价变动

- (一) 房地产价格和一般物价的关系
- (二) 房价和地价的关系

四、利率升降

五、汇率变化

第六节 社会因素

一、政治安定状况

二、社会治安状况

三、房地产投机

第七节 国际因素

一、世界经济状况

- 二、国际竞争状况
- 三、国际政治状况
- 四、国际冲突状况

第八节 心理因素

- 一、炫耀心理
- 二、从众心理
- 三、迷信心理
- 四、交易心态
- 五、特殊偏好

第九节 其他因素

- 一、科技因素
- 二、行政隶属变更
- 三、重要政治人物身体健康状况

考试要求

1. 掌握房地产价格和价值影响因素的种类；
2. 掌握各种因素对房地产价格和价值的影响类型；
3. 掌握房地产自身因素；
4. 熟悉房地产制度政策因素；
5. 熟悉金融制度政策因素；
6. 掌握税收制度政策因素；
7. 熟悉有关规划和计划因素；
8. 了解有关特殊政策因素；
9. 熟悉人口因素；
10. 熟悉经济发展因素；
11. 掌握居民收入因素；
12. 熟悉物价因素；
13. 掌握利率因素；
14. 了解汇率因素；
15. 了解社会因素；
16. 了解国际因素；
17. 熟悉心理因素；
18. 了解其他因素。

第六章 房地产估价原则

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产估价原则的含义、作用和选择，各项房地产估价原则对从事房地产估价活动特别是估价结果的要求，以及在从事何种估价目的、价值类型的房地产估价活动中为何要遵循某项估价原则和如何遵循等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产估价原则概述

- 一、房地产估价原则的含义
- 二、房地产估价原则的作用
- 三、房地产估价原则的选择

第二节 独立客观公正原则

- 一、独立客观公正原则的含义
- 二、独立客观公正原则的重要性
- 三、独立客观公正原则的践行

第三节 合法原则

- 一、合法原则的含义
- 二、合法原则的重要性
- 三、对合法原则的正确理解
- 四、合法原则的应用举例
 - (一) 合法原则在抵押估价中的应用
 - (二) 合法原则在房屋征收评估中的应用

第四节 价值时点原则

- 一、价值时点原则的含义
- 二、价值时点原则的重要性
- 三、对价值时点原则的理解和应用

第五节 替代原则

第六节 最高最佳利用原则（最有效利用原则）

- 一、最高最佳利用原则的含义
- 二、最高最佳利用状况的确定
- 三、现有利用下相关估价前提的判断和选择

第七节 其他估价原则

- 一、谨慎原则（审慎原则）
 - (一) 谨慎原则的含义及其理解与把握
 - (二) 抵押估价为何及如何遵循谨慎原则
- 二、一致性原则
- 三、一贯性原则

考试要求

1. 了解房地产估价原则的含义；
2. 熟悉房地产估价原则的作用；
3. 掌握房地产估价原则的选择；
4. 掌握独立客观公正原则；
5. 掌握合法原则；
6. 掌握价值时点原则；
7. 熟悉替代原则；
8. 掌握最高最佳利用原则；
9. 熟悉谨慎原则；
10. 了解一致性原则和一贯性原则。

第七章 市场比较法（比较法）及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对市场比较法（比较法）的含义、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤以及每个估价步骤所涉及的具体内容等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 市场比较法概述

- 一、市场比较法的含义
- 二、市场比较法的理论依据
- 三、市场比较法的适用对象
- 四、市场比较法的适用条件
- 五、市场比较法的估价步骤

第二节 搜集交易实例

- 一、搜集大量交易实例的必要性
- 二、搜集交易实例的方式和渠道
- 三、搜集交易实例的要求
- 四、建立交易实例库

第三节 选取可比实例

- 一、选取可比实例的必要性
- 二、选取可比实例的要求
 - （一）选取可比实例的数量要求
 - （二）选取可比实例的质量要求
 - （三）选取可比实例应注意的其他问题

第四节 建立比较基础

- 一、统一财产范围
- 二、统一付款方式
- 三、统一融资条件
- 四、统一税费负担方式
- 五、统一计价方式
 - （一）统一价格表示方式
 - （二）统一币种和货币单位
 - （三）统一面积或体积内涵及计量单位

第五节 交易情况修正

- 一、交易情况修正的含义
- 二、造成成交价格偏离正常价格的因素
- 三、交易情况修正的方法

第六节 市场状况调整

- 一、市场状况调整的含义
- 二、市场状况调整的方法
 - （一）市场状况调整的基本方法
 - （二）市场状况调整的价格变动率法

(三) 市场状况调整的价格指数法

第七节 房地产状况调整

- 一、房地产状况调整的含义
- 二、房地产状况调整的内容
 - (一) 区位状况调整的内容
 - (二) 实物状况调整的内容
 - (三) 权益状况调整的内容
- 三、房地产状况调整的思路和步骤
- 四、房地产状况调整的方法
 - (一) 直接比较调整和间接比较调整
 - (二) 总价调整和单价调整
 - (三) 金额调整和百分比调整
 - (四) 加法调整和乘法调整

第八节 计算比较价值

- 一、计算单个可比实例的比较价值
- 二、计算最终的比较价值

考试要求

1. 熟悉市场比较法的含义；
2. 了解市场比较法的理论依据；
3. 掌握市场比较法的适用对象；
4. 熟悉市场比较法的适用条件；
5. 熟悉市场比较法的估价步骤；
6. 了解搜集大量交易实例的必要性；
7. 熟悉搜集交易实例的方式和渠道；
8. 掌握搜集交易实例的要求；
9. 了解建立交易实例库；
10. 了解选取可比实例的必要性；
11. 掌握选取可比实例的要求；
12. 掌握建立比较基础；
13. 熟悉交易情况修正的含义；
14. 熟悉造成成交价格偏离正常价格的因素；
15. 掌握交易情况修正的方法；
16. 熟悉市场状况调整的含义；
17. 掌握市场状况调整的方法；
18. 熟悉房地产状况调整的含义；
19. 掌握房地产状况调整的内容；
20. 掌握房地产状况调整的思路和步骤；
21. 掌握房地产状况调整的方法；
22. 熟悉计算单个可比实例的比较价值；
23. 了解计算最终的比较价值。

第八章 收益法（收益还原法）及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对收益法（收益还原法）的含义、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤以及每个估价步骤所涉及的具体内容等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 收益法概述

- 一、收益法的含义
- 二、收益法的理论依据
- 三、收益法的适用对象
- 四、收益法的适用条件
- 五、收益法的估价步骤

第二节 报酬资本化法的公式

- 一、报酬资本化法最一般的公式
- 二、净收益每年不变的公式
 - （一）收益期为有限年的公式
 - （二）收益期为无限年的公式
 - （三）净收益每年不变的公式的应用
- 三、净收益按一定数额递增的公式
 - （一）收益期为有限年的公式
 - （二）收益期为无限年的公式
- 四、净收益按一定数额递减的公式
- 五、净收益按一定比率递增的公式
 - （一）收益期为有限年的公式
 - （二）收益期为无限年的公式
- 六、净收益按一定比率递减的公式
 - （一）收益期为有限年的公式
 - （二）收益期为无限年的公式
- 七、净收益在前后两段变化规律不同的公式
 - （一）收益期为有限年的公式
 - （二）收益期为无限年的公式

- 八、预知未来若干年后价格的公式

第三节 收益期和持有期的测算

第四节 净收益的测算

- 一、地租及其测算
 - （一）地租的含义
 - （二）现实中的地租现象
 - （三）地租的决定原理
 - （四）地租测算的总结
- 二、净收益测算的基本原理
 - （一）基于租赁收入测算净收益的基本原理

- (二) 基于营业收入测算净收益的基本原理
- 三、不同收益类型房地产净收益的测算
 - (一) 出租的房地产净收益测算
 - (二) 自营的房地产净收益测算
 - (三) 自用或尚未使用的房地产净收益测算
 - (四) 混合收益的房地产净收益测算
- 四、净收益测算应注意的问题
 - (一) 有形收益和无形收益
 - (二) 实际收益和客观收益
 - (三) 乐观估计、保守估计和最可能估计
 - (四) 重置提拨款的预提扣除方式

五、净收益流模式的确定

第五节 报酬率的求取

- 一、报酬率的实质
- 二、报酬率的求取方法
 - (一) 累加法
 - (二) 投资收益率排序插入法
 - (三) 市场提取法

第六节 直接资本化法

- 一、直接资本化法概述
 - (一) 直接资本化法的含义
 - (二) 直接资本化法的由来
- 二、收益乘数法的种类
 - (一) 潜在毛收入乘数法
 - (二) 有效毛收入乘数法
 - (三) 净收益乘数法
- 三、资本化率和收益乘数的求取方法
- 四、资本化率与报酬率的区别和关系
- 五、直接资本化法与报酬资本化法的比较
 - (一) 直接资本化法的优缺点
 - (二) 报酬资本化法的优缺点

第七节 投资组合技术和剩余技术

- 一、投资组合技术
 - (一) 土地与建筑物的组合
 - (二) 抵押贷款与自有资金的组合
- 二、剩余技术
 - (一) 土地剩余技术
 - (二) 建筑物剩余技术
 - (三) 自有资金剩余技术
 - (四) 抵押贷款剩余技术

考试要求

1. 熟悉收益法的含义；

2. 熟悉收益法的理论依据；
3. 掌握收益法的适用对象；
4. 熟悉收益法的适用条件；
5. 熟悉收益法的估价步骤；
6. 熟悉报酬资本化法最一般的公式；
7. 掌握净收益每年不变的公式；
8. 熟悉净收益按一定数额递增的公式；
9. 了解净收益按一定数额递减的公式；
10. 掌握净收益按一定比率递增的公式；
11. 了解净收益按一定比率递减的公式；
12. 熟悉净收益在前后两段变化规律不同的公式；
13. 掌握预知未来若干年后价格的公式；
14. 熟悉收益期和持有期的测算；
15. 了解地租及其测算；
16. 掌握净收益测算的基本原理；
17. 掌握不同收益类型房地产净收益的测算；
18. 熟悉净收益测算应注意的问题；
19. 熟悉净收益流模式的确定；
20. 熟悉报酬率的确定；
21. 熟悉直接资本化法概述；
22. 了解收益乘数法的种类；
23. 熟悉资本化率和收益乘数的求取方法；
24. 掌握资本化率与报酬率的区别和关系；
25. 了解直接资本化法与报酬资本化法的比较；
26. 熟悉投资组合技术和剩余技术。

第九章 成本法（成本逼近法）及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对成本法（成本逼近法）的含义、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤以及每个估价步骤所涉及的具体内容等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 成本法概述

- 一、成本法的含义
- 二、成本法的理论依据
- 三、成本法的适用对象
- 四、成本法的适用条件
- 五、成本法的估价步骤

第二节 房地产价格构成

- 一、土地成本
 - （一）市场购置的土地成本

- (二) 征收集体土地的土地成本
- (三) 征收国有土地上房屋的土地成本

二、建设成本

三、管理费用

四、销售费用

五、投资利息

- (一) 投资利息的含义

- (二) 投资利息的计算

六、销售税费

七、开发利润

第三节 成本法的基本公式

一、适用于旧的房地产的基本公式

- (一) 适用于旧的房地产的基本公式

- (二) 适用于旧的建筑物的基本公式

二、适用于新的房地产的基本公式

- (一) 适用于新的房地产的基本公式

- (二) 适用于新开发的土地的基本公式

- (三) 适用于新的建筑物的基本公式

三、适用于在建工程的基本公式

第四节 重新购建成本的测算

一、重新购建成本的内涵

二、重新购建成本的求取思路

- (一) 房地重新购建成本的求取思路

- (二) 土地重新购建成本的求取思路

- (三) 建筑物重新购建成本的求取思路

三、建筑物重新购建成本的求取方式

四、建筑物重新购建成本的求取方法

- (一) 单位比较法

- (二) 分部分项法

- (三) 工料测量法

- (四) 指数调整法

第五节 建筑物折旧的测算

一、建筑物折旧的含义和原因

- (一) 建筑物折旧的含义

- (二) 建筑物折旧的原因

二、建筑物折旧的求取方法

- (一) 年限法

- (二) 市场提取法

- (三) 分解法

三、求取建筑物折旧应注意的问题

- (一) 估价上的折旧与会计上的折旧的本质不同

- (二) 土地使用期限对建筑物经济寿命的影响

第六节 房屋完损等级评定和折旧的有关规定

一、房屋完损等级评定的有关规定

二、房屋折旧的有关规定

考试要求

1. 熟悉成本法的含义；
2. 熟悉成本法的理论依据；
3. 掌握成本法的适用对象；
4. 熟悉成本法的适用条件；
5. 熟悉成本法的估价步骤；
6. 掌握房地产价格构成；
7. 掌握成本法的基本公式；
8. 熟悉重新购建成本的内涵；
9. 熟悉重新购建成本的求取思路；
10. 掌握建筑物重新购建成本的求取方式；
11. 熟悉建筑物重新购建成本的求取方法；
12. 掌握建筑物折旧的测算；
13. 了解房屋完损等级评定的有关规定；
14. 了解房屋折旧的有关规定。

第十章 假设开发法（剩余法）及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对假设开发法（剩余法）的含义、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤以及每个估价步骤所涉及的具体内容等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 假设开发法概述

一、假设开发法的含义

二、假设开发法的理论依据

三、假设开发法的适用对象

四、假设开发法的适用条件

五、假设开发法的估价步骤

第二节 动态分析法和静态分析法

一、动态分析法和静态分析法的产生

二、动态分析法与静态分析法的区别

三、动态分析法和静态分析法的优缺点

第三节 假设开发法的估价前提

一、假设开发法不同估价前提的产生

二、假设开发法的估价前提及其选择

第四节 最佳开发经营方式的选择

一、选择最佳开发经营方式的前期工作

二、最佳开发经营方式的具体选择

第五节 后续开发经营期的求取

一、后续开发经营期的含义和构成

二、后续开发经营期的求取方法

第六节 假设开发法的基本公式

一、假设开发法最基本的公式

二、按估价对象和未来完成的房地产状况细化的公式

(一) 求土地价值的公式

(二) 求在建工程价值的公式(适用于将在建工程续建成房屋)

(三) 求旧房价值的公式(适用于将旧房更新改造或改变用途成新房)

三、按未来完成的房地产经营方式细化的公式

(一) 适用于未来完成的房地产出售的公式

(二) 适用于未来完成的房地产出租或自营的公式

第七节 假设开发法公式中各项的求取

一、预期完成的价值

(一) 预期完成的价值对应的房地产状况

(二) 预期完成的价值对应的时间

(三) 预期完成的价值求取的方法

(四) 预期完成的价值求取的其他注意事项

二、后续开发的必要支出

三、后续开发利润

四、折现期和折现率

第八节 假设开发法的其他用途

考试要求

1. 熟悉假设开发法的含义;
2. 熟悉假设开发法的理论依据;
3. 掌握假设开发法的适用对象;
4. 掌握假设开发法的适用条件;
5. 熟悉假设开发法的估价步骤;
6. 熟悉动态分析法和静态分析法的产生;
7. 掌握动态分析法与静态分析法的区别;
8. 了解动态分析法和静态分析法的优缺点;
9. 掌握假设开发法的估价前提;
10. 熟悉最佳开发经营方式的选择;
11. 熟悉后续开发经营期的求取;
12. 掌握假设开发法的基本公式;
12. 掌握假设开发法公式中各项的求取;
13. 了解假设开发法的其他用途。

第十一章 公示地价（系数）修正法及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对基准地价（系数）修正法、路线价法、标定地价系数修正法的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 公示地价（系数）修正法概述

- 一、公示地价（系数）修正法的含义
- 二、公示地价（系数）修正法的具体方法
 - （一）建设用地的公示地价系数修正法：基准地价系数修正法、标定地价系数修正法
 - （二）农用地的基准地价修正法：系数修正法、定级指数模型评估法、基准地块法

第二节 基准地价（系数）修正法

- 一、基准地价（系数）修正法的含义
 - 二、基准地价（系数）修正法的基本原理
 - 三、基准地价（系数）修正法的基本公式
 - （一）建设用地的基准地价系数修正法
 - 1.公式的内涵
 - 2.公式的表达式
 - 3.公式各变量的含义
 - （二）农用地的基准地价修正法
 - 1.系数修正法：公式内涵、公式表达式、公式各变量含义
 - 2.定级指数模型法：技术路径
 - 3.基准地块法：技术路径
 - 四、基准地价系数修正法的估价步骤
 - （一）收集有关基准地价资料
 - （二）确定待估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价
 - （三）分析待估宗地的地价影响因素
 - （四）编制待估宗地地价影响因素条件说明表
 - （五）依据宗地地价影响因素条件说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数
 - （六）进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正
 - （七）测算待估宗地价格
 - 五、基准地价系数修正法的适用范围
 - （一）合法性要求
 - （二）目的性要求
 - （三）技术性要求
 - （四）时效性要求
- ### 第三节 路线价法
- 一、路线价法的含义
 - 二、路线价法的基本原理
 - 三、路线价法的基本公式

- (一) 公式的内涵
 - (二) 公式的表达式
 - (三) 公式各变量的含义
- 四、标准深度及里地线的内涵
- 五、路线价法的适用要求

第四节 标定地价系数修正法

- 一、标定地价系数修正法的含义
- 二、标定地价系数修正法的基本原理
- 三、标定地价系数修正法的基本公式
 - (一) 公式的内涵
 - (二) 公式的表达式
 - (三) 公式各变量的含义
 - (四) 标准宗地与标定地价的内涵
- 四、标定地价系数修正法的估价步骤
 - (一) 收集标准宗地及标定地价相关资料
 - (二) 选择可比标准宗地
 - (三) 进行相关地价影响因素修正
 - (四) 测算待估宗地价格
- 五、标定地价系数修正法的适用范围
 - (一) 合法性要求
 - (二) 目的性要求
 - (三) 技术性要求
 - (四) 时效性要求

考试要求

1. 熟悉公示地价（系数）修正法的含义；
2. 熟悉基准地价（系数）修正法的含义及原理；
3. 掌握建设用地的基准地价系数修正法及农用地的系数修正法的适用条件、基本公式、估价步骤及各项修正；
4. 熟悉路线价法的含义、基本原理；
5. 了解农用地定级指数模型评估法和基准地块法；
6. 了解路线价法的公式、适用要求、标准深度及里地线的内涵；
7. 熟悉标定地价系数修正法的含义及原理；
8. 掌握标定地价系数修正法的适用条件、基本公式、估价步骤及各项修正；
9. 熟悉标准宗地、标定地价的内涵。

第十二章 土地估价基本方法的特殊要求

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对理解与掌握土地估价中的市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法的公式、修正因素及运用要求的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 土地估价中市场比较法的特殊要求

一、建设用地中的市场比较法

- (一) 公式表达式及内涵
- (二) 修正因素及价格评估

1. 估价期日修正
2. 区域因素比较与修正
3. 个别因素比较与修正
4. 使用年期等其他因素修正

- (三) 运用

二、农用地中的市场比较法

- (一) 公式表达式及内涵
- (二) 修正因素及价格评估

1. 估价期日修正
2. 自然因素比较与修正
3. 社会因素比较与修正
4. 特殊因素比较与修正
5. 使用年期等其他因素修正

- (三) 运用

三、国有用地和集体用地中市场比较法的区别

第二节 土地估价中收益还原法的特殊要求

一、建设用地中的收益还原法

- (一) 建设用地收益及价格评估

1. 纯收益的测算
2. 土地还原利率的确定
3. 收益年期的确定

- (二) 运用

二、农用地中的收益还原法

- (一) 农用地收益及价格评估

1. 收益的确定
2. 成本的确定
3. 农用地还原利率的确定
4. 收益年期的确定

- (二) 运用

三、国有用地和集体用地中收益还原法的区别

第三节 土地估价中成本逼近法的特殊要求

一、建设用地中的成本逼近法

- (一) 公式表达式及内涵
- (二) 土地成本价格及修正

1. 土地取得费
2. 土地开发费
3. 税费

4. 利息
 5. 利润
 6. 土地增值收益的内涵和评估方法
 7. 宗地修正
 - (三) 国有建设用地和集体建设用地权属对于成本逼近法的影响
 - (四) 运用
- 二、农用地中的成本逼近法
- (一) 公式表达式及内涵
 - (二) 土地成本价格及修正
 1. 土地取得费
 2. 农用地开发费
 3. 税费
 4. 利息
 5. 利润
 6. 农用地增值收益的内涵和评估方法
 7. 宗地修正
 - (三) 国有农用地和集体农用地权属对于成本逼近法的影响
 - (四) 运用

第四节 土地估价中剩余法的特殊要求

- 一、建设用地中的剩余法
- (一) 评估现有房地产中的土地价格
 1. 公式表达式及内涵
 2. 房地产交易价格
 3. 房屋现值
 4. 交易税费
 - (二) 评估待开发土地价格
 1. 公式表达式及内涵
 2. 房地产总价
 3. 开发项目整体的开发成本
 4. 客观开发利润
 - (三) 国有建设用地和集体建设用地权属对于剩余法的影响
 - (四) 运用
- 二、农用地中的剩余法
- (一) 公式表达式及内涵
 - (二) 农用地开发成本及价格
 1. 总开发价值或开发完成后的农用地总价格
 2. 整个开发项目的开发成本
 3. 开发合理利润
 - (三) 国有农用地和集体农用地权属对于剩余法的影响
 - (四) 运用

考试要求:

1. 掌握建设用地中市场比较法的公式;

2. 熟悉建设用地中市场比较法的修正因素；
3. 熟悉建设用地中市场比较法的运用；
4. 了解农用地市场比较法的公式；
5. 熟悉农用地市场比较法的修正因素；
6. 了解农用地市场比较法的运用；
7. 熟悉国有用地和集体用地中市场比较法的区别；
8. 掌握建设用地中收益还原法的运用；
9. 了解农用地中收益还原法的运用；
10. 了解国有用地和集体用地中收益还原法的区别；
11. 掌握建设用地中成本逼近法的公式；
12. 掌握建设用地中成本逼近法各项成本构成；
13. 熟悉建设用地中成本逼近法土地增值收益的内涵和评估方法；
14. 了解国有建设用地和集体建设用地权属对于成本逼近法的影响；
15. 掌握农用地中成本逼近法的公式；
16. 掌握农用地中成本逼近法各项成本构成；
17. 熟悉农用地中成本逼近法土地增值收益的内涵和评估方法；
18. 了解国有农用地和集体农用地权属对于成本逼近法的影响；
19. 掌握建设用地中剩余法的公式、房地产交易价格、房屋现值、房地产交易税费；
20. 熟悉建设用地中剩余法评估待开发土地价格；
21. 了解国有建设用地和集体建设用地权属对于剩余法的影响；
22. 了解建设用地中剩余法的运用；
23. 掌握农用地中剩余法的公式；
24. 掌握农用地中剩余法总开发价值或开发完成后的农用地总价格；
25. 掌握农用地中剩余法整个开发项目的开发成本；
26. 掌握农用地中剩余法开发合理利润；
27. 了解国有农用地和集体农用地权属对于剩余法的影响；
28. 了解农用地中的剩余法运用。

第十三章 其他估价方法及其运用

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对批量估价方法、未来价值评估方法、价值损失评估方法的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 批量估价方法

一、标准价调整法

- (一) 标准价调整法的含义及其理解
- (二) 标准价调整法的估价步骤和主要内容
- (三) 标准价调整法运用中需注意的问题

二、回归分析法

第二节 未来价值评估方法

一、长期趋势法概述

- (一) 长期趋势法的含义
- (二) 长期趋势法的理论依据
- (三) 长期趋势法的适用对象
- (四) 长期趋势法的适用条件
- (五) 长期趋势法的估价步骤

二、几种主要的长期趋势法

- (一) 数学曲线拟合法
- (二) 平均增减量法
- (三) 平均发展速度法
- (四) 移动平均法
- (五) 指数修匀法

三、长期趋势法的作用

第三节 价值损失评估方法

一、修复成本法

二、价差法

- (一) 价差法的含义
- (二) 价差的求取方法
- (三) 价差法的用途
- (四) 补地价的测算

三、损失资本化法

四、价值损失评估方法的综合运用

考试要求

1. 掌握标准价调整法；
2. 了解回归分析法；
3. 了解长期趋势法；
4. 熟悉修复成本法；
5. 熟悉价差法；
6. 熟悉损失资本化法。

第十四章 房地产估价程序

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产估价程序的含义、作用和具体内容，特别是受理估价委托、确定估价基本事项、编制估价作业方案、搜集估价所需资料、实地查勘估价对象、确定估价结果、撰写估价报告和保存估价资料等工作的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产估价程序概述

一、房地产估价程序的含义

二、房地产估价程序的作用

第二节 受理估价委托

一、估价业务来源与获取

- (一) 从主观能动性角度看估价业务来源与获取
- (二) 估价业务来源的其他多角度划分
- (三) 估价委托人不限于房地产权利人
- (四) 获取估价业务的多种具体、恰当做法

二、估价委托不应受理的情形

- (一) 超出本机构的业务范围
- (二) 与本机构有利害关系
- (三) 本机构的专业能力难以胜任
- (四) 存在本机构不可接受的风险

三、估价委托洽商与受理

- (一) 估价委托受理前的相关准备
- (二) 估价委托书的出具和主要内容
- (三) 估价委托合同的作用和主要内容
- (四) 估价委托的受理和业务承办

第三节 确定估价基本事项

一、估价基本事项概述

二、估价目的确定

三、价值时点的确定

四、估价对象的确定

五、价值类型的确定

第四节 编制估价作业方案

一、估价作业方案的含义和内容

二、估价工作的主要内容和质量要求

- (一) 初步选择估价技术路线和估价方法
- (二) 估价作业方案编制后的估价工作内容
- (三) 估价工作的质量要求

三、估价工作的实施步骤和时间进度

四、估价工作的人员安排和费用预算

五、估价作业方案实施中的调整

第五节 搜集估价所需资料

一、搜集估价所需资料的重要性

二、估价所需资料的形式和内容

三、估价所需资料的搜集途径和方法

四、估价所需资料的检查和整理

第六节 实地查勘估价对象

一、实地查勘估价对象的必要性

二、实地查勘估价对象的工作内容

三、实地查勘估价对象的实施

四、估价对象实地查勘记录

五、非常规情况下的实地查勘问题

第七节 选用估价方法测算

- 一、估价方法可不选用的情形
- 二、估价方法选定后的测算

第八节 确定估价结果

- 一、测算结果的校核与比较分析
- 二、综合测算结果的求取
- 三、最终评估价值的确定

第九节 撰写估价报告

- 一、估价报告的实质
- 二、估价报告的形式要求
- 三、估价报告的质量要求
- 四、估价报告的内容要求
 - (一) 封面
 - (二) 致估价委托人函
 - (三) 目录
 - (四) 估价师声明
 - (五) 估价假设和限制条件
 - (六) 估价结果报告
 - (七) 估价技术报告
 - (八) 附件
 - (九) 估价对象变现能力分析与风险提示

第十节 内部审核估价报告

- 一、建立健全估价报告内部审核制度
- 二、估价报告内部审核的实施与记录
- 三、估价报告内部审核后的处理与利用

第十一节 交付估价报告

- 一、估价报告的交接方式
- 二、估价报告的说明解释

第十二节 保存估价资料

- 一、保存估价资料的目的
- 二、所需保存的估价资料
- 三、估价资料的保存期限
- 四、估价资料的保管处理
- 五、估价资料的开发利用

考试要求

1. 熟悉房地产估价程序的含义；
2. 掌握房地产估价程序的作用；
3. 了解估价业务来源与获取；
4. 掌握估价委托不应受理的情形；
5. 熟悉估价委托洽商与受理；
6. 掌握确定估价基本事项；
7. 熟悉编制估价作业方案；

8. 掌握搜集估价所需资料;
9. 掌握实地查勘估价对象;
10. 熟悉选用估价方法测算;
11. 掌握确定估价结果;
12. 掌握撰写估价报告;
13. 熟悉内部审核估价报告;
14. 了解交付估价报告;
15. 熟悉保存估价资料。

《房地产估价原理与方法》科目题型

《房地产估价原理与方法》科目卷面满分 100 分，题型包含单项选择题、多项选择题、综合分析题三种。

1. **单项选择题**（每题的多个备选答案中只有 1 个正确答案）;
2. **多项选择题**（每题的多个备选答案中有 2 个或 2 个以上正确答案）;
3. **综合分析题**（每大题由若干小题组成，其中的小题既有单选题，也有多选题）。

《房地产估价基础与实务》科目

第一编 房地产估价专业基础

第一章 房屋建筑知识相关

考试目的

本章的考试目的是测查考生对建筑分类、建筑识图、房屋构造与结构、建筑设施设备、建筑材料与装饰装修、房屋面积测算、建设工程造价等知识的熟悉和掌握的程度。

考试内容

第一节 建筑构造与结构

一、建筑分类

- (一) 按使用性质分类
- (二) 按建筑物的结构类型和材料分类
- (三) 按建筑物的层数分类
- (四) 按建筑物承重受力方式分类

二、建筑识图

- (一) 建筑制图的基本规定
- (二) 建筑施工图
- (三) 结构施工图
- (四) 给排水施工图
- (五) 采暖施工图
- (六) 通风施工图
- (七) 电气施工图

三、房屋构造组成

- (一) 地基、基础与地下室
- (二) 墙体
- (三) 柱、梁、板
- (四) 楼、地面
- (五) 楼梯、电梯
- (六) 屋顶
- (七) 门窗
- (八) 变形缝

四、房屋结构类型

- (一) 砖木结构建筑
- (二) 砖混结构建筑
- (三) 钢筋混凝土结构建筑
- (四) 钢结构建筑

第二节 建筑设施设备

一、给水设备

- (一) 给水系统及其分类
- (二) 给水管道的布置和材料
- (三) 给水系统的升压设备

(四) 消防给水系统

(五) 热水供应系统

(六) 分质供应系统

二、排水设备

(一) 排水系统的分类与组成

(二) 污水的抽升与处理设备

三、采暖设备

(一) 常用的采暖方式

(二) 采暖系统的类型

(三) 高层建筑热水采暖系统

四、通风与空调设备

(一) 通风系统及其分类

(二) 空调系统及其分类

五、电气设备

(一) 室内低压配电与配线方式

(二) 导线选择的一般原则

(三) 配电箱、开关、电表及光源的选择

(四) 建筑防雷与接地、接零保护

六、住宅小区智能化系统

(一) 智能化的含义

(二) 智能化应用系统的基本配置

(三) 智能化系统等级

第三节 建筑材料与装饰装修

一、建筑材料的性质

(一) 建筑材料的物理性质

(二) 建筑材料的力学性质

(三) 建筑材料的耐久性

二、建筑材料的类型

(一) 钢材、木材和水泥

(二) 石灰与石膏

(三) 砖与石

(四) 混凝土

(五) 防水材料

(六) 装饰材料

三、建筑装饰装修概述

(一) 建筑装饰装修的含义

(二) 建筑装饰装修的风格

(三) 建筑装饰装修的流派

四、室外装饰装修

(一) 室外装饰装修的基本要求

(二) 外墙面装饰构造

(三) 建筑外立面的视觉

(四) 建筑外立面的色彩

五、室内装饰装修

- (一) 室内装饰装修的基本要求
- (二) 室内装饰装修构造
- (三) 室内装饰装修色彩与质感

六、建筑装饰防火设计技术

- (一) 装饰材料的燃烧性能等级及应用范围
- (二) 建筑装饰防火设计要求

第四节 房屋面积测算

一、房屋面积种类

- (一) 建筑面积
- (二) 使用面积
- (三) 套内建筑面积
- (四) 共有建筑面积
- (五) 分摊面积
- (六) 预测面积与实测面积
- (七) 合同约定面积与产权登记面积

二、房地产图

- (一) 地形图
- (二) 不动产权籍图

三、房屋面积的测算

- (一) 房屋面积测算的内容
- (二) 房屋建筑面积测算的有关规定

第五节 建设工程造价

一、工程造价及构成

- (一) 工程造价概述
- (二) 工程项目的划分
- (三) 工程造价的构成

二、工程量计量

- (一) 工程量的概念
- (二) 工程量计算的作用
- (三) 工程量计算的依据
- (四) 工程量计算的顺序

三、工程造价的计价与控制

- (一) 工程造价计价的基本原理和方法
- (二) 工程造价控制的基本原理和方法
- (三) 建设项目各个阶段工程造价的计价与控制

考试要求

1. 熟悉建筑分类；
2. 熟悉建筑识图基础；
3. 掌握房屋构造组成；
4. 掌握房屋结构类型；
5. 了解建筑给水设备；

6. 了解建筑排水设备；
7. 了解建筑采暖设备；
8. 了解建筑通风与空调设备；
9. 了解建筑电气设备；
10. 了解住宅小区智能化系统；
11. 熟悉建筑材料；
12. 熟悉建筑装饰装修的含义；
13. 了解建筑装饰装修的风格和流派；
14. 熟悉室外装饰装修；
15. 熟悉室内装饰装修；
16. 熟悉装饰装修防火设计技术；
17. 掌握房屋面积种类；
18. 掌握房地产图；
19. 掌握房屋面积测算。

第二章 房地产开发经营过程

考试目的

本章考试目的是测查考生对房地产开发全过程及其每一个开发阶段的工作内容、工作程序、工作重点的了解、熟悉和掌握的程度。

考试内容

第一节 房地产开发程序

- 一、房地产开发程序概述
 - (一) 房地产开发的基本概念
 - (二) 房地产开发的一般程序
- 二、房地产开发主要类型
 - (一) 住宅开发
 - (二) 非住宅开发
 - (三) 综合开发

第二节 投资机会选择与决策分析

- 一、投资机会选择
 - (一) 提出投资设想
 - (二) 寻找和筛选投资机会
 - (三) 细化投资设想
- 二、投资决策分析
 - (一) 市场分析
 - (二) 财务评价
 - (三) 投资决策

第三节 前期工作

- 一、获取土地
 - (一) 土地储备与土地开发

- (二) 开发商获取土地的主要途径
- 二、项目核准和备案
 - (一) 一般规定
 - (二) 项目核准
 - (三) 项目备案
- 三、确定规划设计方案并获得规划许可
 - (一) 开发项目选址、定点审批阶段
 - (二) 《建设用地规划许可证》申领阶段
 - (三) 设计方案审查阶段
 - (四) 《建设工程规划许可证》申领阶段
- 四、工程建设招标
 - (一) 招标方式
 - (二) 招标机构
 - (三) 招标程序
- 五、开工申请与审批
 - (一) 申请领取《建筑工程施工许可证》应具备的条件
 - (二) 申请办理《建筑工程施工许可证》的程序
- 六、其他前期工作

第四节 建设阶段

- 一、质量管理
 - (一) 对原材料的检验
 - (二) 对工程采用的配套设备进行检验
 - (三) 确立工程施工中控制质量的具体措施
 - (四) 确立有关质量文件的档案制度
- 二、进度管理
 - (一) 工程进度计划的编制
 - (二) 进度管理及计划调整
 - (三) 其他配套进度计划
 - (四) 进度控制中应关注的因素
- 三、成本管理
 - (一) 成本控制的主要工作内容
 - (二) 成本控制的主要做法和手段
- 四、合同管理
 - (一) 合同管理的作用
 - (二) 房地产开发项目的主要合同关系
 - (三) 合同管理的主要工作内容
- 五、安全管理
 - (一) 安全管理的意义和原则
 - (二) 施工现场安全管理的主要内容
 - (三) 施工现场安全管理的责任方
- 六、竣工验收
 - (一) 竣工验收的要求
 - (二) 竣工验收的依据

(三) 竣工验收的工作程序

(四) 竣工结算

(五) 编制竣工档案

第五节 租售阶段

一、选择物业租售形式

(一) 开发商自行租售

(二) 委托房地产经纪机构租售

(三) 选择房地产经纪机构应注意的问题

二、制定租售方案

(一) 出租还是出售

(二) 租售进度

(三) 租售价格

三、制定宣传与广告策略

(一) 市场宣传策略

(二) 广告策略

第六节 物业资产管理

一、物业资产管理的内涵

二、物业管理的内容

三、收益性物业的运营费用与财务报告

考试要求

1. 熟悉房地产开发的基本概念；
2. 熟悉房地产开发的一般程序；
3. 了解房地产开发的主要类型；
4. 熟悉投资机会选择；
5. 熟悉投资决策分析；
6. 掌握获取土地；
7. 了解项目核准和备案；
8. 熟悉确定规划设计方案并获得规划许可；
9. 熟悉工程建设招标；
10. 熟悉开工申请与审批；
11. 了解其他前期工作；
12. 掌握质量管理；
13. 掌握进度管理；
14. 掌握成本管理；
15. 熟悉合同管理；
16. 熟悉安全管理；
17. 熟悉竣工验收；
18. 了解选择物业租售方案；
19. 了解制定租售方案；
20. 了解制定宣传与广告策略；
21. 了解物业管理的内涵；
22. 熟悉物业管理的内容；

23. 熟悉收益性物业的运营费用与财务报告。

第三章 房地产市场调查与分析

考试目的

本章考试目的是测查考生对房地产市场概念、房地产市场分类、房地产市场运行、房地产市场调查及房地产市场分析等知识的了解、熟悉和掌握的程度。

考试内容

第一节 房地产市场概述

- 一、房地产市场的概念
 - (一) 市场的含义
 - (二) 房地产市场的含义
 - (三) 房地产市场的主要参与者
- 二、房地产市场的要素
 - (一) 市场主体
 - (二) 市场客体
 - (三) 交易条件
 - (四) 房地产市场供求
- 三、房地产市场的特点
 - (一) 交易对象的位置固定性
 - (二) 交易对象的非标准性
 - (三) 交易状况的区域差异性
 - (四) 参与交易的非经常性
 - (五) 交易行为的易限制性
 - (六) 交易信息的不对称性
 - (七) 交易时间的非瞬时性
 - (八) 交易资金的大额性
 - (九) 交易目的的多样性
- 四、房地产市场的分类
 - (一) 按房地产流转次数分类
 - (二) 按房地产交易方式分类
 - (三) 按房地产用途分类
 - (四) 按区域范围分类
 - (五) 其他分类

第二节 房地产市场结构和指标

- 一、房地产市场结构
 - (一) 房地产市场的垄断竞争关系
 - (二) 房地产市场的结构比例关系
- 二、房地产市场指标
 - (一) 供给指标
 - (二) 需求指标

- (三) 市场交易指标
- (四) 市场监测与预警指标

第三节 市场调查

- 一、市场调查的意义和内容
 - (一) 市场调查的重要性
 - (二) 市场调查内容
- 二、市场调查的步骤
 - (一) 确定问题和调查目标
 - (二) 制定调查计划
 - (三) 收集信息
 - (四) 分析信息
 - (五) 报告结果
- 三、对市场调查的分析与评估
 - (一) 市场调查分析评估的含义
 - (二) 市场调查的有效性评估

第四节 房地产市场分析

- 一、房地产市场分析的概念与作用
 - (一) 房地产市场分析的概念
 - (二) 房地产市场分析的层次
 - (三) 房地产市场分析的作用
 - (四) 房地产市场区域的确定
- 二、房地产市场分析的内容
 - (一) 宏观因素分析
 - (二) 市场状况分析
 - (三) 相关因素分析
- 三、市场分析的手段与方法
 - (一) 市场规模的估计
 - (二) 市场趋势分析
- 四、房地产市场分析报告
 - (一) 房地产市场分析报告的基本结构
 - (二) 房地产市场分析报告的主要内容
 - (三) 房地产市场分析报告应注意的问题

考试要求

1. 了解市场的含义；
2. 熟悉房地产市场的含义；
3. 了解房地产市场的主要参与者；
4. 熟悉房地产市场的要素；
5. 掌握房地产市场的特点；
6. 掌握房地产市场的分类；
7. 熟悉房地产市场的结构；
8. 掌握房地产市场的供给指标；
9. 掌握房地产市场的需求指标；

10. 掌握房地产市场的交易指标;
11. 熟悉房地产市场的监测与预警指标;
12. 了解市场调查的意义和内容;
13. 掌握市场调查的步骤;
14. 熟悉对市场调查的分析与评估;
15. 熟悉房地产市场分析的概念与作用;
16. 掌握房地产市场分析的内容;
17. 熟悉市场分析的手段与方法;
18. 熟悉房地产市场分析报告。

第四章 房地产现金流分析与预测

考试目的

本章考试的目的是测查考生对财务会计基础知识、现金流量、资金时间价值、资金等效值与复利计算等知识的了解、熟悉和掌握的程度。

考试内容

第一节 财务会计基础知识

一、会计假设与会计基础

- (一) 会计假设
- (二) 会计基础

二、会计处理程序

- (一) 会计确认
- (二) 会计计量
- (三) 会计记录
- (四) 会计报告

三、会计要素与会计恒等式

- (一) 资产
- (二) 负债
- (三) 所有者权益
- (四) 收入
- (五) 费用
- (六) 利润
- (七) 会计恒等式

四、会计报表

- (一) 会计报表及其作用
- (二) 会计报表的种类
- (三) 资产负债表
- (四) 损益表
- (五) 现金流量表

第二节 现金流量

一、房地产投资概述

- (一) 房地产投资的概念
- (二) 房地产投资的形式
- (三) 房地产投资的特点
- 二、现金流量的概念
- 三、现金流量图
- 四、房地产投资活动中的现金流
 - (一) 开发—销售模式现金流分析
 - (二) 开发—持有出租—出售模式现金流分析
 - (三) 购买—持有出租—出售模式现金流分析
 - (四) 购买—更新改造—出售模式现金流分析
 - (五) 购买—更新改造—出租—出售模式现金流分析
- 五、现金流量预测报告

第三节 资金时间价值

- 一、资金时间价值的概念
 - (一) 资金时间价值的含义
 - (二) 影响资金时间价值的主要因素
- 二、利息与利率
 - (一) 利息
 - (二) 利率
 - (三) 利率的影响因素和贷款市场报价利率
- 三、单利计息与复利计息
 - (一) 单利计息
 - (二) 复利计息
- 四、名义利率与实际利率
 - (一) 名义利率与实际利率的概念
 - (二) 名义利率与实际利率的关系式

第四节 资金等效值与复利计算

- 一、资金等效值的概念
- 二、复利计算
 - (一) 常用符号
 - (二) 公式与系数
 - (三) 复利系数的标准表示法
- 三、复利系数的应用

考试要求

1. 熟悉会计假设与会计基础；
2. 熟悉会计处理程序；
3. 掌握会计要素与会计恒等式；
4. 掌握会计报表；
5. 掌握房地产投资概述；
6. 掌握现金流量的概念；
7. 掌握现金流量图；
8. 掌握房地产投资活动中的现金流；

9. 熟悉现金流量预测报告；
10. 掌握资金时间价值的概念；
11. 掌握利息与利率；
12. 掌握单利计息与复利计息；
13. 掌握名义利率与实际利率；
14. 掌握资金等效值的概念；
15. 掌握复利计算；
16. 掌握复利系数的应用。

第五章 房地产项目经济评价与可行性研究

考试目的

本章考试的目的是测查考生对房地产项目经济评价、房地产投资项目不确定性分析、房地产投资项目方案必选、房地产可行性研究等知识的了解、熟悉和掌握的程度。

考试内容

第一节 房地产项目经济评价

- 一、经济评价概述
 - (一) 经济评价的含义
 - (二) 经济评价的主要内容
 - (三) 效益和费用识别
- 二、经济评价指标
 - (一) 投资回收与投资回报
 - (二) 经济评价指标体系
 - (三) 全部投资和资本金评价指标的差异
 - (四) 通货膨胀的影响
- 三、动态盈利能力指标及其计算
 - (一) 财务净现值
 - (二) 财务内部收益率
 - (三) 动态投资回收期
- 四、静态盈利能力指标及其计算
 - (一) 成本利润率与销售利润率
 - (二) 投资利润率
 - (三) 资本金利润率和资本金净利润率
 - (四) 静态投资回收期
 - (五) 现金回报率与投资回报率
- 五、清偿能力指标及其计算
 - (一) 利息
 - (二) 借款偿还期
 - (三) 利息备付率
 - (四) 偿债备付率
 - (五) 资产负债率

第二节 房地产投资项目不确定性分析

一、线性盈亏平衡分析

- (一) 盈亏平衡分析的概念及基本原理
- (二) 线性盈亏平衡分析方法
- (三) 线性盈亏平衡的评价原则

二、单因素敏感性分析

- (一) 敏感性分析的含义和作用
- (二) 单因素敏感性分析的方法

三、风险分析

- (一) 房地产投资风险的含义
- (二) 房地产投资风险的特征
- (三) 房地产投资风险识别
- (四) 房地产投资风险估计及评价
- (五) 房地产投资风险应对

第三节 房地产投资项目方案比选

一、房地产投资项目方案比选概述

- (一) 方案比选的含义
- (二) 投资方案之间的关系类型
- (三) 投资方案比选的作用

二、计算期相同的互斥型方案比选

- (一) 净现值比较法
- (二) 净现值率比较法
- (三) 差额投资内部收益率法
- (四) 差额净现值法

三、计算期不同的互斥型方案比选

- (一) 年值法
- (二) 现值法

第四节 房地产可行性研究

一、可行性研究概述

- (一) 可行性研究的含义和目的
- (二) 可行性研究的作用
- (三) 可行性研究的依据
- (四) 可行性研究的工作阶段

二、可行性研究的内容与步骤

- (一) 可行性研究的内容
- (二) 可行性研究的步骤

三、房地产开发项目策划与基础参数选择

- (一) 房地产开发项目策划
- (二) 构造评价方案
- (三) 选择基础参数

四、房地产开发项目投资与收入估算

- (一) 投资估算
- (二) 资金使用计划

- (三) 收入与资金筹措
- 五、房地产开发项目财务分析报表的编制
 - (一) 基本报表
 - (二) 辅助报表
 - (三) 财务分析报表的编制
- 六、可行性研究报告的撰写
 - (一) 可行性研究报告的基本构成
 - (二) 可行性研究报告正文的写作要点
 - (三) 可行性研究报告编制的一般步骤

考试要求

1. 掌握经济评价概述；
2. 掌握经济评价指标；
3. 掌握动态盈利能力指标及其计算；
4. 掌握静态盈利能力指标及其计算；
5. 熟悉清偿能力指标及其计算；
6. 掌握线性盈亏平衡分析；
7. 熟悉单因素敏感性分析；
8. 熟悉风险分析；
9. 熟悉房地产投资项目方案比选概述；
10. 掌握计算期相同的互斥型方案比选；
11. 熟悉计算期不同的互斥型方案比选；
12. 掌握可行性研究概述；
13. 掌握可行性研究的内容与步骤；
14. 掌握房地产开发项目投资与收入估算；
15. 熟悉房地产开发项目财务分析报表的编制；
16. 熟悉可行性研究报告的撰写。

第二编 房地产估价实务

第六章 不同类型房地产估价

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对居住、商业、商务办公、旅馆、餐饮、工业、特殊用途等不同类型的房地产估价的特点、影响因素、估价常用方法、估价的技术路线和难点处理、以及相关案例分析的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 居住房地产估价

- 一、居住房地产及其特点
- 二、影响居住房地产价格的因素
- 三、居住房地产估价的常用方法
- 四、居住房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、居住房地产估价案例分析

第二节 商业房地产估价

- 一、商业房地产及其特点
- 二、影响商业房地产价格的因素
- 三、商业房地产估价的常用方法
- 四、商业房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、商业房地产估价案例分析

第三节 商务办公房地产估价

- 一、商务办公房地产及其特点
- 二、影响商务办公房地产价格的因素
- 三、商务办公房地产估价的常用方法
- 四、商务办公房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、商务办公房地产估价案例分析

第四节 旅馆房地产估价

- 一、旅馆房地产及其特点
- 二、影响旅馆房地产价格的因素
- 三、旅馆房地产估价的常用方法
- 四、旅馆房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、旅馆房地产估价案例分析

第五节 餐饮房地产估价

- 一、餐饮房地产及其特点
- 二、影响餐饮房地产价格的因素
- 三、餐饮房地产估价的常用方法
- 四、餐饮房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、餐饮房地产估价案例分析

第六节 工业房地产估价

- 一、工业房地产及其特点

- 二、影响工业房地产价格的因素
- 三、工业房地产估价的常用方法
- 四、工业房地产估价的技术路线和难点处理
- 五、工业房地产估价案例分析

第七节 特殊用途房地产估价

- 一、停车场的估价
- 二、加油站的估价

考试要求

1. 掌握居住房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
2. 掌握商业房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
3. 掌握商务办公房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
4. 熟悉旅馆房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
5. 熟悉餐饮房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
6. 熟悉工业房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定；
7. 了解特殊用途房地产及其估价的特点，影响该类型房地产的主要区位状况、实物状况和权益状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法，如何确定估价技术路线，如何进行估价测算和结果确定。

第七章 不同目的房地产估价

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对不同估价目的在房地产估价时所起的作用和影响，不同估价目的特点、法律法规相关规定、估价方法选用、技术路线确定和案例分析的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产抵押估价

- 一、房地产抵押估价的特点

- 二、房地产抵押估价的相关规定
- 三、房地产抵押估价方法和技术路线
- 四、房地产抵押估价案例分析

第二节 房屋征收、征用估价

- 一、房屋征收、征用估价的特点
- 二、房屋征收、征用估价的相关规定
- 三、房屋征收、征用估价方法和技术路线
- 四、房屋征收、征用估价案例分析

第三节 房地产拍卖、变卖估价

- 一、房地产拍卖、变卖估价的类型和特点
- 二、房地产拍卖、变卖估价的相关规定
- 三、房地产拍卖、变卖估价方法和技术路线
- 四、房地产拍卖、变卖估价案例分析

第四节 房地产转让估价

- 一、房地产转让估价的特点
- 二、房地产转让估价的相关规定
- 三、房地产转让估价方法和技术路线
- 四、房地产转让估价案例分析

第五节 房地产损害赔偿估价

- 一、房地产价值损失的类型和特点
- 二、房地产损害赔偿估价的相关规定
- 三、房地产损害赔偿估价方法和技术路线
- 四、房地产损害赔偿估价案例分析

第六节 房地产税收估价

- 一、房地产税收估价的类型和特点
- 二、房地产税收估价的相关规定
- 三、房地产税收估价方法和技术路线
- 四、房地产税收估价案例分析

第七节 房地产租赁估价

- 一、房地产租赁估价的特点
- 二、房地产租赁估价的相关规定
- 三、房地产租赁估价方法和技术路线
- 四、房地产租赁估价案例分析

第八节 企业各种经济行为涉及的房地产估价

- 一、企业各种经济行为涉及的房地产估价的类型和特点
- 二、企业各种经济行为涉及的房地产估价的相关规定
- 三、企业各种经济行为涉及的房地产估价方法和技术路线
- 四、企业各种经济行为涉及的房地产估价案例分析

考试要求

1. 掌握房地产抵押估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
2. 掌握房屋征收、征用估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
3. 掌握房地产拍卖、变卖估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；

4. 掌握房地产转让估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
5. 熟悉房地产损害赔偿估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
6. 熟悉房地产税收估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
7. 了解房地产租赁估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析；
8. 了解企业各种经济行为涉及的房地产估价的特点，相关规定，估价方法和技术路线以及案例分析。

第八章 房地产估价文书写作

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对主要房地产估价文书写作的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产估价文书概述

- 一、房地产估价文书的类型和作用
- 二、房地产估价报告写作的文字要求

第二节 房地产估价报告写作

- 一、房地产估价报告的形式
- 二、房地产估价报告的构成要素
- 三、房地产估价报告的写作要求
- 四、房地产估价报告的写作
- 五、房地产估价报告示例

第三节 其他主要房地产估价文书写作

- 一、估价委托合同
- 二、估价所需资料清单
- 三、估价作业方案
- 四、估价对象实地查勘记录
- 五、估价报告内部审核表
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明

考试要求

1. 掌握房地产估价报告的形式，构成要素和写作；
2. 熟悉其他主要房地产估价文书类型和写作；
3. 了解房地产估价文书概述。

第九章 房地产估价报告评析

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对房地产估价报告写作常见问题的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产估价报告封面、目录和致估价委托人函评析

- 一、封面常见问题评析
- 二、致估价委托人函常见问题评析
- 三、目录常见问题评析

第二节 房地产估价报告估价师声明、估价假设和限制条件评析

- 一、估价师声明常见问题评析
- 二、估价假设和限制条件常见问题评析

第三节 房地产估价结果报告评析

- 一、估价目的常见问题评析
- 二、估价对象常见问题评析
- 三、价值时点和价值类型常见问题评析
- 四、估价原则和估价依据常见问题评析
- 五、估价方法和估价结果常见问题评析
- 六、变现能力分析和风险提示常见问题评析
- 七、其他常见问题评析

第四节 房地产估价技术报告评析

- 一、估价对象描述与分析常见问题评析
- 二、市场背景描述与分析常见问题评析
- 三、估价对象最高最佳利用分析常见问题评析
- 四、估价方法适用性分析常见问题评析
- 五、估价测算过程常见问题评析
- 六、估价结果确定常见问题评析

考试要求

1. 掌握致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件常见问题评析；
2. 掌握房地产估价结果报告中估价目的、估价对象、价值时点和价值类型、估价方法和估价结果、变现能力分析和风险提示常见问题评析；熟悉估价原则、估价依据和其他常见问题评析；
3. 掌握房地产估价技术报告中估价对象描述与分析、市场背景描述与分析、估价对象最高最佳利用分析、估价方法适用性分析、估价测算过程、估价结果确定常见问题评析；
4. 熟悉房地产估价报告封面、目录常见问题评析。

《房地产估价基础与实务》科目题型

《房地产估价基础与实务》科目卷面满分 100 分，题型包含不定项选择题、综合分析题、计算题、问答题、指错题五种。

1. **不定项选择题**（每题的多个备选答案中有 1 个或 1 个以上正确答案）；
2. **综合分析题**（每大题由若干小题组成，其中的小题既有单选题，也有多选题）；
3. **计算题**（根据所给的材料内容，分步列出算式、计算过程）；

4. **问答题**（根据所给的材料内容，简明扼要回答相应问题）；
5. **指错题**（指出所给的估价报告中存在的错误）。

《土地估价基础与实务》科目

第一章 土地估价基础

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对土地的内涵、基本特征及类型,土地类型及其特点,土地产权,地租理论、区位理论、土地报酬递减规律、土地市场理论的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 土地的概念

- 一、土地的内涵
- 二、土地的特性
 - (一)土地的自然特性
 - (二)土地的经济特性
 - (三)土地的产权特性
- 三、土地的功能
- 四、我国土地资源的特点
- 五、土地实体及特征

第二节 土地的分类

- 一、土地利用的基本类型
 - (一)耕地
 - (二)园地
 - (三)林地
 - (四)草地
 - (五)湿地
 - (六)农业设施建设用地
 - (七)居住用地
 - (八)公共管理与公共服务用地
 - (九)商业服务业用地
 - (十)工矿用地
 - (十一)仓储用地
 - (十二)交通运输用地
 - (十三)公用设施用地
 - (十四)绿地与开敞空间用地
 - (十五)特殊用地
 - (十六)留白用地
 - (十七)陆地水域
- 二、主要类型土地的特征
 - (一)商业服务业用地的特征
 - (二)居住用地的特征
 - (三)工矿用地的特征
 - (四)仓储用地的特征
 - (五)公共管理与公共服务用地的特征

- (六) 交通运输用地的特征
- (七) 农用地的特征
- 三、我国主要类型土地的利用

第三节 土地权利

- 一、土地权利的内涵
- 二、土地权利的类型
- 三、我国土地所有权
 - (一) 土地所有权的权能及规定
 - (二) 国有土地所有权的权能及规定
 - (三) 集体土地所有权的权能及规定
- 四、我国土地用益物权
 - (一) 建设用地使用权的权能及规定
 - (二) 土地承包经营权的权能及规定
 - (三) 宅基地使用权的权能及规定
 - (四) 地役权的权能及规定
- 五、我国土地担保物权
 - (一) 不同土地抵押权的权能及规定
 - (二) 土地质权的含义

第四节 地租理论

- 一、地租的含义
- 二、马克思地租理论
 - (一) 级差地租
 - (二) 绝对地租
 - (三) 垄断地租
- 三、新古典城市地租理论
- 四、地租与地价的关系
- 五、地租理论在土地估价中的应用

第五节 区位理论

- 一、区位的含义
- 二、区位的影响因素
- 三、几种主要的区位论
 - (一) 农业区位论
 - (二) 工业区位论
 - (三) 中心地理论
- 四、区位与地价的关系
- 五、区位理论在土地估价中的应用

第六节 土地报酬递减规律

- 一、土地报酬递减的含义
- 二、土地报酬递减的基本原理
- 三、土地报酬递减规律在土地估价中的应用

第七节 土地市场理论

- 一、土地供给
 - (一) 土地供给的含义

- (二) 土地供给的特点及方式
- (三) 影响土地供给的因素
- 二、土地需求
 - (一) 土地需求的含义
 - (二) 土地需求的特点及类型
 - (三) 影响土地需求的因素
- 三、土地供求平衡原理
- 四、土地供求与地价的关系
- 五、我国土地市场的特点
- 六、土地市场分析
 - (一) 市场分析的基本内容
 - (二) 市场分析的主要方法

考试要求

1. 掌握土地的内涵，土地的特性；
2. 掌握土地的基本类型及我国土地的分类；
3. 掌握土地权利的概念及类型、我国土地所有权、用益物权和担保物权的类型；
4. 熟悉土地的功能；
5. 熟悉主要类型土地的特征；
6. 熟悉我国主要类型土地の利用；
7. 熟悉我国土地所有权、用益物权和担保物权的权能及规定；
8. 了解我国土地资源的特点，土地实体及特征；
9. 掌握地租的含义，地租与地价的关系；
10. 掌握区位的含义及影响因素，区位与地价的关系；
11. 掌握土地报酬递减的含义；
12. 掌握土地供给与需求的含义、特点及影响因素；
13. 掌握土地供求与地价的关系；
14. 熟悉地租理论在土地估价中的应用；
15. 熟悉几种主要的区位论；
16. 熟悉土地报酬递减的基本原理；
17. 熟悉土地供给方式；
18. 熟悉土地需求类型；
19. 熟悉土地供求平衡原理；
20. 了解马克思地租理论，新古典城市地租理论；
21. 了解区位理论在土地估价中的应用；
22. 了解土地报酬递减规律在土地估价中的应用；
23. 了解土地市场的特点，土地市场分析。

第二章 土地价格形成原理及影响因素

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对土地价格内涵、特征及类型，土地价格影响因素的

种类、特点及其作用规律的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 土地价格

一、土地价格

(一) 土地价格内涵

(二) 我国现行制度下的土地价格内涵

二、土地价格的特征

三、不同类型土地价格及特征

(一) 出让土地使用权价格、授权经营土地使用权价格、作价出资(入股)土地使用权价格、土地租赁权价格、划拨土地使用权价格和地役权价格(按土地权利状态分类)

(二) 成交价格、市场价格、评估价格

(三) 各类公示地价, 包括基准地价、标定地价和课税地价

(四) 总地价、单位面积地价和楼面地价(按表示单位分类)

(五) 竞争性市场价格(招标价格、拍卖价格、挂牌价格)和协议价格(按市场开放程度分类)

(六) 买卖价格、租赁价格、抵押价值、课税价格、征收价格和保险价值(按交易方式或有关经济行为分类)

四、我国土地价格评估的发展历程

第二节 土地价格影响因素

一、地价影响因素的分类及特点

(一) 城镇土地价格影响因素

(二) 农用土地价格影响因素

二、主要地价影响因素的作用规律

三、不同用途地价影响因素的特点

考试要求

1. 掌握土地价格的内涵及特征;
2. 掌握不同权利状态下的土地价格内涵及特征;
3. 掌握主要地价影响因素的分类及特点;
4. 掌握主要地价影响因素的作用规律;
5. 掌握不同用途地价影响因素;
6. 熟悉成交价格、市场价格、评估价格之间的关系;
7. 熟悉公示地价的内涵及类型;
8. 熟悉其他各类地价内涵及特征;
9. 了解我国土地价格评估的发展历程。

第三章 土地估价原则

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对土地估价的含义、特点及其重要性。土地估价原则

的含义、作用及主要估价原则的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 土地估价

- 一、土地估价的含义
- 二、土地估价的特点、作用及现实意义
- 三、土地估价的服务方向和主要目的
- 四、我国土地估价的产生背景和发展历程

第二节 土地估价原则

- 一、土地估价原则的含义
- 二、土地估价的主要原则
 - (一) 替代原则
 - (二) 最有效利用原则
 - (三) 预期收益原则
 - (四) 供需原则
 - (五) 贡献原则
 - (六) 审慎原则
 - (七) 价值主导原则
 - (八) 公开市场原则
- 三、土地估价原则的作用

考试要求

1. 掌握各主要土地估价原则的含义及运用；
2. 掌握土地估价的含义及特点；
3. 熟悉土地估价原则；
4. 熟悉土地估价的作用、服务方向及主要估价目的；
5. 了解土地估价原则的含义及其在估价中的作用；
6. 了解我国土地估价的产生背景和发展历程。

第四章 宗地估价方法与程序

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对宗地估价方法与程序的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 宗地估价程序

- 一、宗地估价一般程序及内容
- 二、宗地估价程序之间的逻辑关系

第二节 市场比较法的估价程序

- 一、收集宗地交易实例
- 二、确定比较实例
- 三、建立价格可比基础

- 四、交易情况修正
- 五、估价期日修正
- 六、区域因素比较与修正
- 七、个别因素比较与修正
- 八、使用年期等其他因素修正
- 九、测算比准价格

第三节 收益还原法的估价程序

- 一、收集相关资料
- 二、测算年总收益
- 三、确定年总费用
- 四、计算年纯收益
- 五、确定还原率
- 六、选用适当的计算公式
- 七、测算收益价格

第四节 成本逼近法的估价程序

- 一、收集相关资料
- 二、确定土地取得费
- 三、确定土地开发费
- 四、确定各项税费
- 五、计算土地投资利息
- 六、计算土地开发利润
- 七、确定土地增值
- 八、价格修正确定

第五节 剩余法的估价程序

- 一、评估现有不动产中所含土地价格
 - (一) 调查待估宗地的基本情况
 - (二) 测算不动产总价
 - (三) 测算房屋现值
 - (四) 测算交易税费
 - (五) 测算待估宗地价格
- 二、评估待开发土地价格
 - (一) 调查待估宗地的基本情况
 - (二) 确定待估宗地的最有效利用方式
 - (三) 测算开发完成后的土地或不动产总价
 - (四) 估计开发周期和投资进度安排
 - (五) 测算开发成本和客观开发利润
 - (六) 测算待估宗地价格

第六节 基准地价系数修正法的估价程序

- 一、确定基准地价的有效性
- 二、明确基准地价的内涵
- 三、确定待估宗地所处土地级别或均质区域
- 四、确定待估宗地参照的基准地价
- 五、分析待估宗地的地价影响因素

- 六、编制待估宗地地价影响因素条件说明表
- 七、确定并编制待估宗地地价修正系数表
- 八、进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正
- 九、测算待估宗地价格

第七节 标定地价系数修正法的估价程序

- 一、确定标定地价有效性
- 二、选择可比标准宗地
- 三、进行交易情况指数、期日地价指数、个别因素条件指数、年期修正指数等修正
- 四、测算待估宗地价格

考试要求

- 1. 掌握宗地估价一般程序及各步骤的具体内容与要求；
- 2. 掌握宗地估价程序之间的逻辑关系；
- 3. 掌握市场比较法的估价程序；
- 4. 掌握收益还原法的估价程序；
- 5. 掌握成本逼近法的估价程序；
- 6. 掌握剩余法的估价程序；
- 7. 掌握基准地价系数修正法的估价程序；
- 8. 掌握标定地价系数修正法的估价程序。

第五章 宗地估价实务

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对宗地估价业务受理、基本事项确定、土地价格定义、资料收集、现场勘察、市场调查与分析、土地估价实例及相关标准调查、估价方法选择、结果分析与确定、估价报告撰写与审核等宗地估价实务的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 宗地估价业务受理

- 一、宗地估价业务受理途径
- 二、宗地估价业务受理程序
- 三、宗地估价委托协议（合同）的主要内容
- 四、宗地估价业务服务的主要方向

第二节 宗地估价基本事项确定的内容

- 一、估价目的确定
- 二、估价对象的界定与描述内容
- 三、估价期日的设定
- 四、土地估价中特别事项的内容与界定

第三节 土地价格定义的界定

- 一、地价定义的核心构成要素及阐述要求
- 二、地价定义中各要素内涵的设定要点与依据

第四节 宗地估价对象资料收集

- 一、估价对象资料的基本类型
- 二、估价对象资料收集的方法与要求
- 三、产权资料的内容及收集要求
- 四、土地现状利用及规划利用资料的内容及收集要求
- 五、土地开发程度及基础设施资料的内容及收集要求
- 六、地上建筑物的内容及收集要求
- 七、在建工程的内容及收集要求
- 八、土地交易、租赁及其他相关经营资料的内容及收集要求

第五节 宗地估价现场勘察

- 一、现场勘察的目的
- 二、现场勘察的基本内容
 - (一) 宗地坐落位置、四至及相邻关系勘察
 - (二) 土地自然条件勘察
 - (三) 土地环境质量勘察
 - (四) 土地基础设施条件勘察
 - (五) 土地利用状况勘察
 - (六) 地上建筑物及其他附着物状况勘察
 - (七) 土地经营与收益状况的调查
 - (八) 土地利用限制性因素调查
 - (九) 周边土地利用状况调查
- 三、现场勘察的方法与要求
- 四、现场勘察用表的构成与填写要求

第六节 土地市场调查与分析

- 一、土地市场调查的目的
- 二、土地市场分类
- 三、土地市场调查的基本内容
 - (一) 土地需求影响因素调查
 - (二) 土地供给影响因素调查
 - (三) 土地需求量、需求潜力及其变化趋势调查与分析
 - (四) 土地供给量、供给潜力及其变化趋势调查与分析
 - (五) 土地市场供需及其对地价变动的影响分析
- 四、土地市场调查的方法与要求

第七节 土地估价实例及相关标准的调查

- 一、估价实例的类型与特征
- 二、估价实例真实性、可靠性的基本要求
- 三、估价实例调查获取方法
- 四、市场比较法中比较实例的调查内容及规范
- 五、收益还原法中租金实例、经营收益实例、经营成本实例的调查内容及规范
- 六、剩余法中不动产售价实例、建筑开发成本相关标准与实例的调查内容及规范
- 七、成本逼近法中征地区片综合地价标准、土地取得成本实例、土地开发成本实例的调查内容及规范
- 八、公示地价有效性及公示地价体系调查收集的基本要求

九、其他相关取费标准调查的内容与基本要求

第八节 土地估价方法选择

一、估价目的与适用原则、方法的相关性分析内容

二、估价对象状况与估价方法适宜性分析的内容

三、估价资料与估价方法可行性分析的内容

四、估价技术思路确定的原则

五、估价方法的选择原则与要求

第九节 宗地估价结果分析与确定

一、估价结果检查、调整的内容

（一）对估价过程的检查、调整

（二）对不同方法估算值的检查、调整

（三）对引用数据及参数确定的审查

二、估价结果检查、调整的基本要求

（一）适应性分析

（二）准确性分析

（三）可靠性分析

三、土地最终估价值确定的方法

第十节 土地估价报告撰写

一、土地估价报告的作用

（一）描述估价对象

（二）记述估价过程

（三）反映估价成果

二、土地估价报告的类别

（一）土地估价报告

（二）土地估价技术报告（评估工作底稿）

三、土地估价报告的主要内容

（一）土地估价报告的主要内容

（二）土地估价技术报告（评估工作底稿）的主要内容

四、土地估价报告的形式

五、土地估价报告的规范格式

六、土地估价报告的使用规定

七、土地估价报告的归档和档案管理要求

第十一节 土地估价报告审核

一、土地估价报告审核的目的

二、土地估价报告审核的内容

（一）估价人员资格

（二）估价对象界定与描述

（三）估价所依据的资料的质量

（四）估价假定前提和限制条件

（五）地价定义

（六）估价依据和估价原则

（七）地价影响因素及相关分析

（八）估价技术路线、方法选择及运用

- (九) 地价确定的理由
- (十) 估价结果及分析
- (十一) 估价报告的逻辑性和一致性

考试要求

1. 掌握宗地估价业务受理途径、程序；
2. 熟悉宗地估价委托协议（合同）的主要内容；
3. 掌握估价目的、估价对象、估价期日的界定；
4. 掌握地价定义的核心构成要素及其设定要求与依据；
5. 掌握估价对象资料的基本类型、收集方法及要求；
6. 掌握现场勘察的基本内容、方法与要求；
7. 掌握土地市场分类、调查的内容、方法与要求；
8. 掌握估价实例的类型及特征；
9. 掌握估价实例及相关标准的调查；
10. 掌握土地估价方法选择需要考虑的因素、原则与要求；
11. 掌握估价结果检查、调整的基本要求和土地最终估价值确定方法；
12. 掌握土地估价报告基本构成、各部分撰写内容与要求；
13. 掌握土地估价报告审核的内容；
14. 熟悉土地估价原则与估价目的、估价方法选择及估价过程和估价结果之间的关系；
15. 熟悉不同估价目的、不同情况下，地价定义的要点；
16. 熟悉不同类型资料的内容及收集要求；
17. 熟悉不同内容的现场勘察要求；
18. 熟悉土地市场及其对地价变动的影响分析；
19. 熟悉不同估价方法中所需实例、标准的调查内容、方法及规范；
20. 熟悉土地估价方法选择中相关性、适宜性、可行性分析的内容；
21. 熟悉估价结果检查、调整中的适应性、准确性、可靠性原则；
22. 熟悉土地估价报告的类别，形式与使用规定等；
23. 熟悉土地估价报告审核的要求、土地估价报告审核的目的；
24. 了解宗地估价业务服务的主要方向；
25. 了解现场勘察用表的构成与填写要求。

第六章 不同类型的宗地估价

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对不同类型的宗地估价的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 不同目的的土地估价

一、常见土地估价目的

- (一) 以国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、补地价、作价出资（入股）、授权经营、清产核资、抵押等为目的的土地估价
- (二) 以集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、

转让、抵押等为目的的土地估价

(三) 以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动为目的的土地估价

(四) 以土地增值税等有关不动产税费征收为目的的土地估价

(五) 以司法鉴定为目的的土地估价

(六) 房屋征收中的土地估价

二、不同估价目的下土地价格类型的判断与主要估价原则的确定

三、不同估价目的下评估方法选择

四、不同估价目的下主要技术参数选择

五、不同估价目的下土地价格确定方法的特点

第二节 不同用途的土地估价

一、商业服务业用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

二、居住用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

三、工矿用地和仓储用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

四、公共管理与公共服务用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

五、交通运输用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

六、农用地的主要价格影响因素、估价技术思路、估价方法的选择与应用

第三节 不同土地权利估价

一、出让土地使用权估价方法的选择与应用

二、授权经营土地使用权估价方法的选择与应用

三、作价出资（入股）土地使用权估价方法的选择与应用

四、土地租赁权估价方法的选择与应用

五、划拨土地使用权估价方法的选择与应用

六、地役权估价方法的选择与应用

七、设有附加权利的土地使用权估价方法的选择与应用

八、建设用地空间权利评估的方法选择与应用

考试要求

1. 掌握不同估价目的和相应评估价格类型的判断；
2. 掌握商服、居住、工业用地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用；
3. 掌握出让、授权经营、作价出资（入股）、租赁、划拨等不同权能对应的土地使用权估价的方法选择与应用；
4. 熟悉公共管理与公共服务用地、交通运输用地估价的特点，价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用；
5. 熟悉不同估价目的下主要估价原则确定，估价方法选择，主要技术参数确定，以及价格确定方法的特点；
6. 熟悉地役权估价的方法与应用；
7. 了解农用地估价的一般特点、价格影响因素及估价技术思路与方法应用；
8. 了解设有附加权利的土地使用权及建设用地空间权利评估的方法与应用。

第七章 城镇土地分等定级

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对城镇土地分等、定级知识与技能的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 城镇土地分等

- 一、基本概念和原理
- 二、技术路线和程序
- 三、因素因子体系及权重确定方法
- 四、因素因子分值计算方法
- 五、城镇土地等别划分方法

第二节 城镇土地定级

- 一、基本概念和原理
- 二、技术路线和程序
- 三、因素因子体系及权重确定方法
- 四、因素因子分值计算方法

考试要求

1. 掌握基本概念，城镇土地分等与定级的方法，不同用途的城镇土地等别的影响因素；
2. 熟悉城镇土地分等的程序、因素选择、权重确定与分值量化方法；
3. 熟悉城镇土地定级的程序、因素因子体系建立与分值量化方法。

第八章 农用地分等定级

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对农用地分等、定级知识与技能的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 农用地分等

- 一、基本概念和原则
- 二、方法
- 三、程序
- 四、单元划分原则与方法
- 五、土地利用系数计算方法
- 六、土地经济系数计算方法

第二节 农用地定级

- 一、基本概念和原则
- 二、工作内容与技术步骤

- 三、单元划分方法
- 四、实施程序与要点

考试要求

1. 掌握基本概念，农用地分等与定级的方法，不同类型的农用地等别的影响因素；
2. 熟悉农用地分等的程序、因素选择、权重确定与分值量化方法；
3. 熟悉农用地定级的程序、因素因子体系建立与分值量化方法；
4. 了解农用地自然质量等指数计算，土地利用系数，土地经济系数，农用地标准耕作制度。

第九章 公示地价评估

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对城镇基准地价和农用地基准地价评估知识与技能，城镇商业用地路线价评估知识，标定地价体系建设和标定地价公示等相关知识的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 基准地价评估

一、城镇基准地价

- (一) 城镇基准地价评估范围确定的原则
- (二) 城镇基准地价评估程序
- (三) 城镇基准地价的内涵界定
- (四) 城镇基准地价评估基础资料和外业调查的内容与要求
- (五) 城镇基准地价评估中样点资料的处理方法
- (六) 城镇基准地价确定的原则与方法
- (七) 城镇基准地价修正体系的主要内容和编制方法
- (八) 城镇基准地价更新条件、内容和技术途径

二、农用地基准地价的评估

- (一) 农用地基准地价评估范围确定的原则
- (二) 农用地基准地价评估程序
- (三) 农用地基准地价的内涵界定
- (四) 农用地基准地价评估基础资料和外业调查的内容与要求
- (五) 农用地基准地价评估中样点资料的处理方法
- (六) 农用地基准地价评估的原则与方法
- (七) 农用地基准地价修正体系的主要内容和编制方法
- (八) 农用地基准地价更新条件、内容和技术要求

第二节 城镇商业用地路线价评估

- 一、路线价的评估适用范围
- 二、路线价评估的基本程序
- 三、路线价的评估方法
- 四、路线价的基本表达形式

五、路线价修正系数表的编制

第三节 标定地价

- 一、基本概念：标准宗地、标定地价、标定区域、标定地价公示等
- 二、标定地价及其公示体系建设的基本程序与要求
- 三、标定地价公示范围确定的要求
- 四、标定区域划分的原则与方法
- 五、标准宗地设立的原则
- 六、不同用途标准宗地设立的要点与要求
- 七、标准宗地维护与更新要求
- 八、标定地价的评估原则、方法与应用要点
- 九、标定地价确定的基本程序
- 十、标定地价体系建设成果的构成
- 十一、标定地价信息公示的一般要求

考试要求

1. 掌握城镇基准地价和农用地基准地价概念、评估的基本原理，城镇基准地价和农用地基准地价评估的技术路线、程序和方法；
2. 掌握路线价的评估适用范围，评估的基本程序及方法和基本表达形式；
3. 掌握标定地价基本概念、标定区域划分的原则与方法，标准宗地设立及标定地价评估的相关技术规定；
4. 熟悉路线价修正系数表编制内容和方法；
5. 熟悉城镇基准地价和农用地基准地价评估外业调查的内容与要求，城镇基准地价和农用地基准地价的确定、修正体系的主要内容与编制方法，城镇基准地价和农用地基准地价更新的技术途径及方法；
6. 熟悉标定地价的确定程序，标定地价体系建设成果及信息公示的一般要求。

第十章 地价动态监测

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对地价动态监测知识的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

- 一、基本概念：地价动态监测、地价监测点、监测点地价、地价区段等
- 二、地价动态监测的基本程序
- 三、地价动态监测指标含义及其计算方法
- 四、地价指数分类及其计算方法
- 五、地价监测点设立的要求
- 六、监测地价评估的方法与要求

考试要求

1. 掌握地价动态监测的基本概念，地价动态监测的基本程序，地价动态监测指标含义及其计算方法；

2. 熟悉地价指数分类及其计算方法，地价监测点设立的要求，监测地价评估的方法与要求。

第十一章 征地区片综合地价评估和土地资产核算

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对征地区片综合地价评估知识，土地资产核算的概念、内容与方法的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 征地区片综合地价评估

- 一、区片综合地价的基本概念
- 二、区片综合地价的特点
- 三、区片综合地价评估的基本步骤
- 四、区片综合地价评估的方法
- 五、区片综合地价的表达形式
- 六、区片综合地价在征地补偿估价中的应用

第二节 土地资产核算

- 一、自然资源资产核算的概念与背景
- 二、土地资产核算的概念
- 三、土地资产核算的内容
- 四、土地资产核算的方法

考试要求

1. 掌握区片综合地价的基本概念和特点，土地资产核算的内容与方法；
2. 熟悉区片综合地价评估的基本步骤、方法和综合区片地价的表达形式，土地资产核算的概念；
3. 了解征地区片综合地价在征地补偿估价中的应用，自然资源资产核算的概念与背景。

第十二章 土地估价行业管理

考试目的

本部分的考试目的是测查应试人员对土地估价专业人员、机构、行业协会的行业自律管理和土地估价行业监督管理的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节 土地估价专业人员

- 一、执业管理
- 二、执业行为准则
- 三、职业道德准则

四、继续教育

第二节 土地估价机构

一、机构设立

二、机构行为

三、机构内部管理制度

四、风险防范机制

五、信用评价制度

第三节 土地估价行业协会

一、行业协会职责

二、会员权利与义务

三、行业自律管理规定

第四节 土地估价行业监督管理

一、行业监督管理

二、土地估价机构备案

三、土地估价报告备案

考试要求

1. 掌握土地评估专业人员的执业行为准则、职业道德准则和继续教育规定；
2. 掌握土地估价行业监督管理、机构备案、报告备案制度；
3. 熟悉土地评估专业人员的执业管理；
4. 熟悉土地估价机构设立及行为、内部管理制度、风险防范机制和信用评价制度；
5. 熟悉土地估价行业协会职责、会员权利与义务。

《土地估价基础与实务》科目题型

《土地估价基础与实务》科目卷面满分 100 分，题型包含不定项选择题、综合分析题、计算题、问答题、指错题五种。

1. **不定项选择题**（每题的多个备选答案中有 1 个或 1 个以上正确答案）；
2. **综合分析题**（每大题由若干小题组成，其中的小题既有单选题，也有多选题）；
3. **计算题**（根据所给的材料内容，分步列出算式、计算过程）；
4. **问答题**（根据所给的材料内容，简明扼要回答相应问题）；
5. **指错题**（指出所给的估价报告中存在的错误）。