

房地产经纪人考点指导五 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E7\\_c67\\_493389.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c67_493389.htm) 考点41：内部

收益率（IRR）称财务内部收益率，是指使项目各期的净现金流量的现值之和等于零时的折现率。其计算公式为：求出内部收益率（IRR）后，将其与基准收益率 $i_c$ 相比较，判断项目是否可行如下：当 $IRR > i_c$ ，则说明项目的获利能力等于或超过了所要求的收益率，因而是可以接受的。当 $IRR < i_c$ ，则说明项目的获利能力未达到所要求的收益率，因而是不可以接受的。当 $IRR = i_c$ ，则说明项目的获利能力等于所要求的收益率，可以接受也可以不接受。内部收益率与净现值法的主要区别：1. 净现值是一个数额，内部收益率是一个比率。2. 净现值法需要预先确定一个折现率，内部收益率法则不需要预先确定一个折现率。内部收益率法存在的问题：内部收益率的一些问题可能使得该方法得出的决策信号与其他现金流量折现方法的结果相矛盾。这些问题出自下列两个方面的原因：一是该方法本身所固有的再投资假设；二是多重根的问题。投资回收期法的缺陷是忽略了所有在投资回收期之后出现的现金流量

考点43：“价值”一词在不同领域有不同的内涵，如有哲学的、美学的，这里所讲的价值是经济学的。在经济学里，广义的价值有使用价值和交换价值之分。一种商品的使用价值，是指该种商品能满足人们某种需要的效用；交换价值，是指该种商品同其他商品相交换的量的关系或比例，通常用货币来衡量，即交换价值表现为一定数量的货币或其他商品。人们在经济活动中一般简称的价值，是

指交换价值。任何物品能够成为商品，首先必须是有用物。没有用的东西不会被交换对方所接受，也就不能成为商品，不会有交换价值。所以，没有使用价值肯定就没有交换价值，但反过来不一定成立，即没有交换价值不一定就没有使用价值，如空气。作为商品的房地产，既有使用价值也有交换价值。

考点44：某一房地产的投资价值，是指该房地产对于某个具体的投资者的经济价值，是该投资者基于个人的需要或意愿，对该房地产所估计的价值。而该房地产的市场价值，是指该房地产对于一个典型的投资者（他代表了市场上大多数人的观点）的经济价值。市场价值是客观的、非个人的价值，而投资价值是建立在主观的、个人的因素基础上的价值。在某一时刻，市场价值是惟一的，而投资价值因投资者的不同而不同。投资价值与市场价值的评估方法可能相同，但其中参数选取的立场可能不同。例如，都可以采用收益法--价值是未来净收益的现值之和，但在评估市场价值时，收益法中的折现率是与该房地产的风险程度相对应的社会一般收益率，而在评估投资价值时，该折现率是某个具体的投资者可以接受的最低收益率。这个投资者可以接受的最低收益率，可能高于也可能低于与该房地产的风险程度相对应的社会一般收益率。其中的一个重要因素是该投资者的机会成本。机会成本越大者，要求的收益率会越高。投资者评估的房地产的投资价值，或者说消费者对房地产的评价，大于或等于该房地产的市场价格，是其投资行为或交易能够实现的基本条件。当投资价值大于市场价格时，说明值得投资购买；反之，说明不值得投资购买。换一个角度讲，每个房地产投资者对房地产都有一个心理价位，投资价值可以看成是

这个心理价位。当市场价格低于其心理价位时，投资者趋向于增加投资；相反，他们将向市场出售过去所投资的房地产。

**考点45：**成交价格简称成交价，是交易双方实际达成交易的价格。理解成交价格，还应对其形成机制，即卖价、买价、成交价三者的关系有所了解：1．卖价是站在卖者的角度，指卖者出售房地产时所愿意接受的价格。2．买价是站在买者的角度，指买者购买房地产时所愿意支付的价格。3．卖价和买价都只是买卖双方中某一方所愿意接受的价格。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果。理论价格是真实需求与真实供给相等的条件下形成的价格。在正常市场或正常经济发展下，市场价格基本上与理论价格相吻合，围绕着理论价格上下波动，不会偏离太远。但在投机心态驱使和非理性预期下，产生许多虚假需求，可能使市场价格脱离理论价格，如在泡沫经济下形成的畸高价格。

**考点46：**原始价值简称原值、原价，也称历史成本、原始购置成本，是一项资产在当初购置时的价格或发生的支出。账面价值又称账面净值、折余价值，是该资产的原始价值减去已提折旧后的余额。原始价值是始终不变的；账面价值是随时间的推移而减少的。市场价值是随着时间的推移而变化的，有时高，有时低。市场价值很少等于账面价值。房地产由于具有保值增值性，通常虽然经过了若干年的使用，但其市场价值有时还比过去的购置价格高出很多。

**考点47：**从政府对价格管制或干预的程度来看，价格有市场调节价、政府指导价和政府定价。市场调节价是指由经营者自主制定，通过市场竞争形成的价格。政府指导价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门

，按照定价权限和范围规定基准价及其浮动幅度，指导经营者制定的价格。政府定价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围制定的价格。如在城镇住房制度改革中，出售公有住房的标准价、成本价就属于政府定价。

**考点48：**总价格简称总价，是指某一宗或某一区域范围内的房地产整体的价格。房地产的总价格一般不能反映房地产价格水平的高低。单位价格简称单价，是指一个计量单位的价格，对于土地来说，是指单位土地面积的土地价格；对于建筑物来说，是指单位建筑物面积的建筑物价格；对于房地来说，是指单位面积的房地价格。楼面地价又称单位建筑面积地价，是平均到每单位建筑面积上的土地价格。楼面地价与土地总价的关系是： $\text{楼面地价} = \text{土地总价} / \text{总建筑面积}$   $\text{楼面地价} = \text{土地总价} / \text{容积率}$  认识楼面地价的作用十分重要。在现实生活中，楼面地价往往比土地单价更能反映土地价格的高低。

**考点49：**实际价格是指在成交日期时一次付清的价格，或者将不是在成交日期时一次付清的价格折现到成交日期时的价格。名义价格是指在成交日期时讲明，但不是在成交日期时一次付清的价格。

**考点50：**现货价格是指在交易达成后立刻或在短期内（可视为在交易达成的同时）进行商品交割的价格。期货价格是指在交易达成后按约定在未来某个日期进行商品交割的价格。期房价格通常低于现房价格。期房价格与现房价格之间的关系有： $\text{期房价格} = \text{现房价格} - \text{预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值} - \text{风险补偿}$  上述关系是期房与现房同品质（包括工程质量、功能、户型、环境和物业管理服务等）下的关系。在现实中常常出现同地段的期房价格比现房价格高的相

反现象，这主要是由于两者的品质不同，现房的户型差、功能已落后。

考点51：1. 土地价格 土地价格简称地价，如果是一块无建筑物的空地，此价格即指土地的价格；如果是一块有建筑物的土地，此价格是指土地部分的价格，不包含建筑物的价格。土地的生熟程度主要有下列5种：（1）未征用补偿的农地；（2）已征用补偿但未做“三通一平”或以上开发的土地；（3）已做“三通一平”或以上开发的土地；（4）在现有城区内有待拆迁建筑物的土地；（5）已做拆迁补偿安置的城市空地。

2. 建筑物价格 建筑物价格是指建筑物部分的价格，不包含建筑物所占土地的价格。

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)