

土地估价相关经济理论与方法各章讲解(十四) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84899.htm 房地产开发与经营管理

1 考试要求 根据考试大纲规定，考生在本部分需要了解、熟悉和掌握的主要内容为：房地产开发与经营管理相关方面的理论。本部分考试旨在检验考生对房地产开发相关概念的基本了解和掌握程度。主要考点 一、概述 二、房地产开发 第四十一章 概述 第一节 房地产的概念与特性 一、房地产的概念 房地产是房屋财产和土地财产的总称。本质上包括土地和建筑物两大类。 二、房地产的特性 1. 空间上的固定性 土地以及定于土地上的建筑物是不可移动的。 2. 生产、使用的长期性 房地产开发周期长达数年甚至是数十年，使用期限也可达数十年甚至上百年。 3. 大量投资性 房地产投资数额很大，产品价值很高。 4. 保值性和增值性 由于城市的扩张和土地的稀缺性是的房地产价值高。 5. 相互影响性 房地产价格还受到邻近环境的影响。 6. 受政策限制、影响的敏感性 各国对房地产的各项活动都有某项规定和限制，主要反映在城市规划和各种政策措施方面。 第二节 房地产业的内部结构 一、房地产业的内涵 房地产业是以第三产业为主的一个重要部门，具有生产、经营、服务的职能。 二、房地产业的结构（一）生产结构 房地产业的生产过程通常分为土地开发和房屋开发两个阶段，土地开发首先要征地，房屋开发是第二个阶段，包括勘测和规划设计，工程建设，建成验收以及财产分割等。在房地产业的开发阶段，其生产结构主要有以下基本内容： 1. 生产性投资结构 2. 产品结构 3. 生产组织结构 4. 区域结构

(二) 流通结构 流通是生产和消费之间不可缺少的桥梁，在计划经济体制下，房屋不是商品，市场经济体制下，房屋成为了商品，要进入流通领域，一般来说，房地产市场的流通主要有买卖、租赁和抵押三种方式。(三) 消费结构 消费结构主要反映在社会生产力和社会消费力之间的相互关系。

第三节 房地产业在国民经济中的地位和作用

一、 房地产业是城市社会经济发展的物质基础

城市的基本功能和经济活动都离不开房和地，无论是发展中国家还是发达国家都是如此。

二、 房地产业的发展为国家财政收入开辟了重要来源

房地产业是财政收入的主要来源之一，在各个国家都是如此。

三、 房地产业能够促进和带动相关产业的发展

房地产业能够带动相关产业的发展，比如建材、家具等。

四、 发展房地产业可以促进旧城区的改造，完善城市的功能

我国旧城区人口稠密，交通拥挤，住房陈旧，基础设施不完善，环境质量差，等等，调整旧城区能够健全城市功能与发展房地产业的相辅相成的两个方面。

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