

根据2007年最新考试大纲编写



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产

基本制度与政策

考前突破

(含相关知识)

环球职业教育在线 编

2007
最新

考试大纲 | 重要考点 | 典型答疑 | 例题解析 | 练习题

中国建筑工业出版社



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产基本制度与政策考前突破

(含相关知识)

环球职业教育在线 编
黑敬祥 主 编
陈浩博 宋军生 副主编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)/环球职业
教育在线编. —北京:中国建筑工业出版社, 2006

(全国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 978-7-112-08203-2

I. 房… II. 环… III. ①房地产业—经济制度—中国—
资格考核—自学参考资料②房地产业—经济政策—中国—资格
考核—自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第066486号

本书根据2007年《全国房地产估价师执业资格考试大纲》编写,是《房地
产基本制度与政策(含相关知识)》课程的应考复习必备参考书。包括三大部
分,第一篇为《房地产基本制度与政策》(11章),第二篇为《房地产估价相
关知识》(12章),每章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和
练习题。第三篇为模拟试题,以便考生检测复习效果。

本辅导紧扣大纲要求和教材内容,题量大,难易程度适中,有助于考生抓
住重点、理解难点、记住考点,顺利通过房地产估价师考试。

* * *

责任编辑:封毅

责任校对:陈晶晶 刘钰

全国房地产估价师执业资格考试精讲 房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)

环球职业教育在线 编

黑敬祥 主 编

陈浩博 宋军生 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:34 1/4 字数:832千字

2006年6月第1版 2007年7月第二次印刷

印数:3501—6500册 定价:54.00元

ISBN 978-7-112-08203-2
(14557)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

编委会主任：王双增

编委会副主任：何 利 杨文峰 王 颖

策 划 人：赵 林

编委会成员：

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 陈浩博 宋军生

宋九光 梁庆久 陈振蕊 李云峰 王 丽

贾彦芳 苏晓梅 陈利珍

其他编写人员：

石利革 赵建霞 刘书粉 武如华 邓成义

王青兰

总 序

为帮助广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧，深刻理解教材内容，顺利通过考试，环球职业教育在线组织教师、专家，按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》(2007)要求和指定教材，编写了《房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导，教学经验丰富的专家、学者，有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作，他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透，对考点抓得准。

本套丛书的组织者——环球职业教育在线(www.edu24ol.com)是环球天下教育集团旗下专业从事网络教育的网校，目前国内职业培训类最大的网络教育机构之一，已培训学员数十万人次。网校拥有包括工程建筑、财会、经贸、外语、医药卫生、高教自考六大类数十个当前热门的资格考试培训项目，开设课程达三百多个。网校自成立以来，一直坚持“以学员为中心、以课程质量为核心”的宗旨为广大考生提供全面的考试信息，同时整合北京、天津等城市优秀的师资资源，凭借先进便捷的技术平台为学员提供一流的教学课程和服务，连续四年被评为“全国十佳网络教育机构”，深受广大学员、考生的好评。

本套丛书自2005年出版第一版以及2006年对部分内容进一步调整以来，经读者调查表明丛书的内容及编写方法深受广大应试者的欢迎和喜爱，尤其是重要考点和典型答疑，很多考生反馈对复习应考帮助很大。2007年房地产估价师考试大纲和教材进行了较大幅度的结构和内容的调整，作者一方面根据大纲和教材对本套丛书中相应内容进行调整，另一方面也根据环球职业教育在线的网络教学实际，结合学员反馈的理解和认识上的疑问进行收集和整合，认真修改和完善了丛书内容。尤其是典型答疑新增加了很多内容，对练习题也进行了扩容。修改后的丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时，兼顾各学科的系统性，对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点，富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上，力求适合广大应考自学者学习特点。指导性强，信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习)；习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点)；实用价值高。各分册的**前言部分**，从整体上提示应试者如何学习这门课程，自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等，是学习本门课程的指导意见。**典型答疑**，是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成，具有较强的指导性和针对性。各章还

精选了大量的**例题分析和练习题**，供应试者实战练习、自我测试，是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的载体。特别是《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》每章均精选若干道综合分析题；《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型，这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写，每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致，在突出重点难点、准确答疑的同时，力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版，定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备，满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会

2007年6月

前 言

全国房地产估价师执业资格考试制度从 1995 年 9 月开始实施以来，已经整整走过了 11 年的发展和考试历程，其考试大纲、考试命题都有了较大发展，特别是考试题型逐步规范，考试难度逐步加大，考试通过率低，已成为近几年房地产估价师考试的特点。

在房地产估价师执业资格考试四份考试试卷中，《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试卷是难中之难，已成为试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强、难度较大、通过率较低的一份试卷。2001 年该科通过率排名第三，2002 年则在四科考试成绩中，名列倒数第一。2004 年全国仅有 1543 人通过房地产估价师执业资格考试，其中单科合格保留成绩的考生，《房地产基本制度与政策》仅有 1320 人。2005 年考试难度有所减轻，但房地产估价师考试通过人数仅有 3217 人，有约 1.5 万考生保留单科成绩。2006 年房地产估价师考试合格人员共 3128 人，单科保留合格成绩人员分别为：《房地产基本制度与政策》3223 人，《房地产开发经营与管理》2946 人，《房地产估价理论与方法》2796 人，《房地产估价案例与分析》1287 人。

为提高学习效果，参加《房地产基本制度与政策(含相关知识)》应试学员，应当在通读教材基本内容的基础上，必须对考试的要求、特点、重点、难点以及应试技巧等方面，有较系统、全面的了解，并按照考试大纲的要求，有针对性地全面、系统地进行分析，加强训练，强化练习，才可能心中有数、从容应试，取得良好的成效。

为此，本辅导书特从以下四个方面对应试学习《房地产基本制度与政策(含相关知识)》，提出指导性的提示。这四方面分别是：1. 考试目的及要求；2. 考试试题的历史资料统计分析；3. 学习和复习注意问题及有关提示；4. 考试应注意的问题及应试技巧。

一、考试目的及要求

1. 该科考试目的是综合考核考生对房地产基本制度与政策有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法与程序的掌握程度，以及检验考生灵活应用所学知识解决实际问题的能力。

2. 自 1995 年开始考试以来，历年考试大纲对《房地产基本制度与政策(含相关知识)》考试内容的要求虽有变动，但基本要求还是一致的。因此，要注意以下两点：第一，该科考试涵盖的内容包括房地产基本制度与政策，现行法律、法规，房地产相关知识等。第二，注重现行政策法规是新教材、新大纲一个重要特点。

二、考试试题的历史资料统计分析

(一) 考试内容和重点

从近年来的考试内容来看，《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试题难度呈逐渐增大的趋势。从本门课程的分章来看，“房地产交易管理制度与政策”一直是全书考试的

重点，1995～1999 年本章考试的分值都在 30 分以上，1998 年甚至超过了 40 分，近几年，该章内容考试也都在 15 分以上，因此，重点学习并掌握“房地产交易管理制度与政策”是极为重要的。对“建设用地制度与政策”的学习也应放在重要位置，历年本章考试的内容都在 10 分以上，多选题是考试的难点，此章所占多选题的比重也非常高，尤其在综合分析题中，较多出现。同时，“房地产开发经营管理制度与政策”、“城市房屋拆迁管理制度与政策”、“房地产税收制度与政策”等章节内容考试也呈上升趋势。另外，《房地产估价相关知识》内容多而杂，不可忽视，应多下点功夫。

从下面的《房地产基本制度与政策(含相关知识)》2003～2006 试题各章所占分值比较表中，我们需要注意以下几个方面：

1. 四年的试卷，有的章节考点所占比例呈现出一年大一年小的趋势，如：《房地产估价相关知识》第 1 章经济学 2003 年占 6.5%，2004 年占 3.5%，2005 年占 5.5%，2006 年占 3.5%。从此项规律中，我们应重点做好“房地产开发经营管理制度与政策”、“规划设计与工程建设管理制度与政策”、“物业管理制度与政策”、“房地产税收制度与政策”、“经济学知识”、“会计知识”等章节的学习。

2. 2004～2006 年试卷中，《房地产估价相关知识》与《房地产基本制度与政策》具有平分秋色的特点，如第 1 章经济学知识、第 2 章金融知识、第 3 章保险知识、第 4 章证券知识、第 5 章拍卖知识、第 6 章统计知识、第 10 章工程造价知识、第 12 章法律知识均占 3.5 分，其他 4 章也相差不大，如第 7 章会计知识占 3%、第 8 章城市规划知识占 4%、第 9 章建筑工程知识占 3%、第 11 章房地产测绘知识占 2%。因此对于《房地产估价相关知识》，我们都应作为重点，认真全面复习，以减少失分。

3. 要注重教材的新增内容和变化内容，应是最后几天的复习重点。

4. 要注重知识的灵活运用。通过几年的考试试卷分析，灵活运用的考题题型所占比例呈现出逐年加大的趋势，应引起我们的高度重视。

附：《房地产基本制度与政策原因各章节书名均简称(含相关知识)》2003～2006 试题各章所占分值比较表。

2003～2006 年试题各章所占分值比较表

		2003		2004		2005		2006	
		分值	比例	分值	比例	分值	比例	分值	比例
房地产基本制度与政策	1 章房地产业	2.5	2.5%	5.5	5.5%	3.5	3.5%	3	3%
	2 章上地	6	6%	10	10%	8.5	8.5%	5.5	5.5%
	3 章拆迁	2.5	2.5%	9.5	9.5%	6.5	6.5%	10	10%
	4 章开发	11	11%	5.5	5.5%	2	2%	3	3%
	5 章规划	3	3%	2.5	2.5%	4	4%	2.5	2.5%
	6 章交易	11	11%	3	3%	9	9%	13	13%
	7 章权属	8.5	8.5%	7.5	7.5%	6	6%	10	10%
	8 章中介	3	3%	2.5	2.5%	5	5%	4.5	4.5%
	9 章物业	4	4%	1.5	1.5%	6	6%	3	3%
	10 章税收	8	8%	9	9%	6	6%	4.5	4.5%
	11 章公积金	1	1%	3.5	3.5%	3.5	3.5%	1	1%

反三，灵活运用所掌握的知识，分析解答考题。

【例题】 下列有关统计学基础知识的表述中，不正确的有(BC)。(2006年试题)

- A. 随着研究目的的改变，统计总体和总体单位可以相互转化
- B. 反映总体单位属性或特征的统计术语称为指标
- C. 调查对象就是被调查和访问的具体单位
- D. 调查单位与报告单位可以一致也可以不一致
- E. 相对指标是社会经济现象的两个有联系的指标之比

3. 注重房地产法律、法规条文内容的考核。

具体是利用房地产法律、法规条文内容，进行命题。这些考题在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规条文内容，可以准确作答。

【例题 1】 《刑法》规定，承担资产评估等职责的中介组织的人员虽未索取他人财物或者非法收受他人财物，但故意提供虚假证明文件，情节严重的可处(B)，并处罚金。(2006年试题)

- A. 三年以下有期徒刑或者拘役
- B. 五年以下有期徒刑或者拘役
- C. 五年以下有期徒刑或者管制
- D. 五年以上，十年以下有期徒刑

【例题 2】 《土地管理法》规定，农民自有住宅的宅基地，属()所有。(2006年试题)

- A. 国家
- B. 所在的村民小组
- C. 农民个人
- D. 农民集体

答案：D

解析：农民的宅基地所有权归集体所有，使用权归个人所有。

【例题 3】 根据《宪法》，下列自然资源既有可能属于国有又有可能属于集体所有的有(CE)。(2006年试题)

- A. 矿藏、森林、草原
- B. 水流、山岭、滩涂
- C. 森林、山岭、荒地
- D. 森林、水流、荒地
- E. 草原、滩涂、荒地

4. 题干中使用肯定性或否定式设问方式的考题比较常见。

具体表现在，在一道试题中，单一的知识点考核越来越少，注重的是多个知识点的考核。这类题型经常出现的格式，比如，“下列有关××××的表述中，不正确的是()”、“下列有关××××的内容中，阐述正确的是()”等。这类题型在 2003 年《房地产基本制度与政策(含相关知识)》考试试题中，共有 10 道题，占 2003 年本门考卷客观型试题的 20%。

【例题 1】 下列关于征收土地的表述中，正确的是(C)。(2006年试题)

- A. 土地补偿费均为该土地被征地前三年平均年产值的 6~10 倍
- B. 安置补助费只能发放给安置单位
- C. 并非所有的征地都要支付青苗补偿费
- D. 只有所征土地连续三年以上常年种菜，才需缴纳新菜地开发建设基金

【例题 2】 下列有关各种弹性的表述中，正确的有(ADE)。(2006年试题)

- A. 奢侈品的需求价格弹性相对较大

- B. 占家庭支出比例较大的商品，其需求价格弹性相对较小
- C. 商品对另外一种商品的需求交叉弹性大于 0 时，这两种商品为互补品
- D. 商品对另外一种商品的需求交叉弹性等于 0 时，这两种商品为不相关商品
- E. 商品的供给弹性大于 1 时，称供给富有弹性

5. 注重对现行热点政策的考核。

近年来，随着住房调控政策的到位，国家逐步对低收入家庭的住房问题予以大力关注。特别是住房保障及调整住房租赁市场税收政策问题更是热点，2006 年就出两道此方面的问题。

【例题 1】 下列关于廉租住房的表述中，正确的是()。(2006 年试题)

- A. 廉租住房的供应对象包括中低收入家庭
- B. 廉租住房免征房产税
- C. 廉租住房的供应以实物配租为主
- D. 廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的 60%

答案：B

解析：《财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》(财税[2000] 125 号)规定，自 2001 年 1 月 1 日起，对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，暂免征收房产税、营业税。

【例题 2】 国办发[2005] 26 号文件规定，享受优惠政策的住房原则上同时具备的条件有(BCD)。(2006 年试题)

- A. 住宅小区绿地率在 30% 以下
- B. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上
- C. 单套建筑面积在 120m² 以下
- D. 实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格 1.2 倍以下
- E. 人均居住建筑面积在 25m² 以下

6. 注重计算题。

仅 2006 年试题中，就出了 6 道有关计算的问题。如：

【例题 1】 拍卖一非公物房地产。市场价 2800 万元，确定保留价 2300 万元，起拍价 1500 万元，成交价 3200 万元，事先未约定佣金标准，拍卖人可以向委托人收取的佣金最高为()万元。(2006 年试题)

- A. 64
- B. 96
- C. 160
- D. 224

答案：C

解析：3200 万元×5%=160 万元。

【例题 2】 某居住区住宅用地面积 17.8hm²，建有 42 栋住宅，分别为：6 栋 24 层的住宅每栋基底面积和建筑面积分别为 900m²、21600m²；16 栋 3 层的住宅，每栋基底面积和建筑面积分别为 1080m²、14040m²；20 栋 8 层的住宅，每栋基底面积和建筑面积分别为 1080m²、8640m²，则该居住区住宅平均层数为()层。(2006 年试题)

- A. 7.9
- B. 11.9

C. 12.1

D. 19.0

答案: B

解析: 该题中, 总建筑面积 = $(21600\text{m}^2 \times 6 + 14040\text{m}^2 \times 16 + 8640\text{m}^2 \times 20) = 527040\text{m}^2$ 。基底总面积 = $(900\text{m}^2 \times 6 + 1080\text{m}^2 \times 16 + 1080\text{m}^2 \times 20) = 44280\text{m}^2$ 。住宅平均

层数 = $\frac{\text{住宅总建筑面积}}{\text{住宅基底总面积}} (\text{层}) = 527040\text{m}^2 \div 44280\text{m}^2 = 11.9024 \text{ 层}$ 。

三、学习和复习注意问题及有关提示

(一) 要围绕大纲, 通读教材, 全面掌握教材整体框架

在日常学习阶段, 考生必须对所有考试考核内容, 结合现行教材进行对照学习, 不能有遗漏。要通读教材和房地产法律、法规文件, 达到对全部内容的理解; 同时借助考试大纲, 总结各章的知识体系, 掌握考试内容的整体结构。要掌握教材中的基本知识和基本内容, 多看教材和一些辅导资料。在复习时可以按课程顺序, 多来几次对重点内容的“精读”; 同时在阅读教材时, 不要忽视教材中出现的小例子, 这可能是很好的命题素材, 稍加变化就可能出现在考试试卷上。

(二) 要注重大纲和教材的新增内容、变化内容以及最新房地产政策及法规

根据近年来考试规律及特点, 凡是当年的新增知识点和变化知识点、最新房地产政策及法规, 均是当年的重要考点。要特别注意变化较大的章节和内容, 它们常常成为易考点。

1. 现行最新政策、法规及依据包括:

(1) 法律: 《物权法》; 《个人所得税法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修正); 《企业所得税法》。

(2) 法规: 国务院令 第483号《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》。

(3) 部门规章及规范性文件: 建设部令 第153号《注册建造师管理规定》; 建设部令 第142号《房地产估价机构管理办法》; 建设部令 第151号《注册房地产估价师管理办法》; 《房地产抵押估价指导意见》; 《房屋权属登记信息查询暂行办法》(建住房[2006]244号)。

(4) 政策: 国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》; 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号); 《关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知》(建住房[2005]77号); 财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号); 《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》(国土资发[2006]320号); 《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)的有关规定; 《关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税[2005]181号); 《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》。

2. 《房地产基本制度与政策》增加或变化内容包括: 注册建造师制度、房地产抵押估价、住房抵押贷款证券化涉及的抵押变更登记、最高额抵押权、房地产抵押的实现、《物

权法》确定的不动产登记制度、房地产登记收费、房屋权属登记信息查询、行政许可的基本内容、房地产估价师注册、房地产估价师执业监管、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策、《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006] 21号)的有关规定、企业所得税、个人所得税、享受优惠政策的普通住房标准等。

3.《房地产估价相关知识》增加或变化内容包括:房地产金融、房地产保险、城市发展战略、城市性质及城市规模、城市用地,以及《物权法》出台后法律知识有关内容的变化等,同时应把“工程造价知识”列为学习重点。

(三) 要充分重视《房地产估价相关知识》的学习

《房地产估价相关知识》涉及经济学、金融、保险、统计、会计、规划以及建筑工程等多学科知识,要求考生必须知识面广。由于其内容广,总分为40分,而往往在考试命题方面会出现各章所占分值较少,知识点比较分散。这也是该学科考试难度相对较大的一个主要原因。要考出理想成绩,切不可忽视任何一个章节,甚至一个细节,做到学习、复习要全面,否则就会失分,进而影响全科成绩。由于“相关知识”在“房地产估价制度与政策”整张卷100分中,只占40分,每章仅占2~4分。为此有些考生认为复习起来费时费力,就忽视了该部分内容的学习和复习,甚至放弃。正是这种思维方式造成了一些考生考试失利。如果不加强房地产估价相关知识方面的学习和做好全面复习,考试通过率就会大大降低。

(四) 充分利用有限的时间,重视复习阶段的安排,做好最后的冲刺

在最后复习阶段,考生应该依据考试大纲,抓住考试范围中的重点内容,进行全面复习。如果说在房地产估价师考试学习的前期阶段,以理解为主,那么后期阶段就要以强化记忆为主。

1. 要熟悉《房地产基本制度与政策(含相关知识)》课程的试题信息。试题是考试的核心,是实现考试目标的关键。历年考题应当说是最好的训练材料,特别是近几年的该科房地产估价师考试试题,指导意义更强。另外这十几年的考题,几乎涉及了所有学科的考试重点(新法规与废除法规除外),弄懂了这些题的特点,也就基本上掌握了每门课程考试的技巧。因此,考生要对这些考试试题全部做一遍,了解试题的要求、题型、试卷的难易度等,通晓考试命题的指导思想、考试依据和范围、命题要求、答卷时间及评分要求,抓住考试重点、难点、常考点,通过做真题,使自己的应考能力得到加强,复习方向就会更加明确,可以起到“以史为鉴”的作用。

2. 房地产估价师考试命题是以课程考试大纲为依据、以指定教材为范围的。考试大纲是房地产估价师考试的“向导”,考生必须全面熟悉考试大纲要求,比如利用大纲,列出考点和知识点,逐一回忆其有关内容,加深理解,巩固记忆;也可以对照大纲,确定复习重点,把自己还未掌握的知识点,列为复习重点,再下工夫去看、去理解,这样才能“知己知彼”。

3. 要多做几套模拟题,培养临考经验。由于每年的教材出来的比较晚,市面上的辅导资料较少,而且很多模拟题已经过时,因此,考生做这样的题,一定要批判性地去做,不要太迷信这些模拟题,不要被这些模拟题束缚自己的思路。同时在做各类练习题时,要不看答案,也不依赖教材,做完后要对照答案自己评估;对于还不能彻底理解的问题,要随时查阅教材和参考资料,以进一步巩固知识。

四、考试中应注意的问题及应试技巧

1. 考生要做好考前准备。考生在考试前，一是要及时领取准考证、查看考场，准备考试用具(2B铅笔、计算器、钢笔等)。但是考生进入考场不得携带电子记事本、移动电话等通信设备；已带入考场的要切断电源，并与其他物品一同存放在指定位置，不得带至座位。二是要休息好，防止过度疲劳，影响考试。

2. 掌握考试技巧，取得良好成绩。考试开始后，一是要认真弄清题型特点和要求，不要急于答题。对于单项选择题，这种题型由于评分客观，在答题时，如果能准确地把正确答案找出来最好；假如一时没有把握，可采用排除法，排除最明显的不合题意项，最后选择自己认为的正确答案。对于多项选择题，没有把握的最好不选，这样有利于提高自己的得分。对于判断题，一般规定了“判断错误扣0.5分”，对此宁可不选，也不冒险。二是要认真审题。在考试的过程中，解答每一道题都要仔细审题，弄清试题给定的条件和具体要求，如果不仔细审题，会答错、答偏；另外审题不可求快，文字较长的题目要静下心来，仔细阅读和理解，特别是那些形式上类似以前曾经做过的题目，更要注意，弄清区别，防止走弯路。三是要认真答题。根据答题的时间分配，可以采用先易后难的程序；也可以按照试卷编排的程序一道一道地往下答，不会做的题目先不要考虑，等做完全部试题以后，再攻难关。如果有时间的话，还要认真检查答过的每道试题，逐一复核，查漏补缺。四是要认真填写答题卡。要仔细阅读涂卡说明，填写清楚自己的姓名、准考证号。注意数字和方框的填涂位置要相互对应。请不要在答题卡上做任何标记，要保持卡面清洁，不要折叠答题卡。一定要用2B铅笔把需填涂的方格填满，填涂时不要出格，也不要以三角、圆圈、圆点等形式代替填涂方格。

五、本辅导书内容安排特点

1. 前言部分，一方面，主要是结合《房地产基本制度与政策(含相关知识)》历年考试及应试特点，指出了本门课程的考试特点、试题的变化趋向及应试的技巧和应注意的问题。另一方面，主要使学员了解本书编写的前提、特点和内容结构。

2. 第1篇为《房地产基本制度与政策》，第2篇为《房地产估价相关知识》这两部分内容都是按照大纲指定教材章节内容，按顺序进行编排。具体包括：

(1) 考试目的考试大纲。每章都详细列出了考试大纲的基本要求和本章的具体内容。

(2) 重要考点。主要是简要地介绍了每章的重要知识点、考点，便于学员有针对性地学习。

(3) 典型答疑。主要是结合环球教育在线网校学员，在学习提出的具有代表性的问题，进行了梳理、汇总和解答，同时对房地产最新相关政策分别在涉及的章节中，以问答形式列出，供学员在学习中参考。

(4) 例题分析。主要针对每章中的重要知识点，按照单项选择题、多项选择题、判断题的形式，设计出了具体题型，并给出了答案，在此基础上，进行了详细解析。

(5) 练习题。主要是按照考试大纲，针对教材内容，结合本课程考试题型特点而编写的各类练习题，包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题，供学员实战练习，以巩固对每章内容和知识的掌握。

(6) 练习题参考答案。主要是全部给出了每章模拟题库中单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题的参考答案，供学员检查练习的成效。

3. 第3篇模拟试题，主要是供学员实战练习。其中，模拟试题共有三套，第一、二套是根据近年来的考试题型难度及特点而出的；第三套是综合分析题模拟试题，共八道题。

目 录

第 1 篇 房地产基本制度与政策	1
第 1 章 房地产业	3
第 2 章 建设用地制度与政策	17
第 3 章 城市房屋拆迁管理制度与政策	39
第 4 章 房地产开发经营管理制度与政策	58
第 5 章 规划设计与工程建设管理制度与政策	74
第 6 章 房地产交易管理制度与政策	101
第 7 章 房地产权属登记制度与政策	132
第 8 章 房地产中介服务管理制度与政策	158
第 9 章 物业管理制度与政策	180
第 10 章 房地产税收制度与政策	198
第 11 章 住房公积金制度与政策	224
第 2 篇 房地产估价相关知识	237
第 1 章 经济学知识	239
第 2 章 金融知识	271
第 3 章 保险知识	294
第 4 章 证券知识	309
第 5 章 拍卖知识	322
第 6 章 统计知识	339
第 7 章 会计知识	350
第 8 章 城市规划知识	373
第 9 章 建筑工程知识	397
第 10 章 工程造价知识	432
第 11 章 房地产测绘知识	448
第 12 章 法律知识	463
第 3 篇 模拟试题	495
模拟试题(一)	497
模拟试题(二)	510
综合分析题	523

第 1 篇

房地产基本制度与政策