



机工建筑考试

2010 全国房地产估价师
执业资格考试用书

房地产估价 理论与方法

考点精析及模拟题库

● 史贵镇 主编

1 套真题 + **2** 套模拟

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高

第**4**版



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法 考点精析及模拟题库

第4版

史贵镇 主编



机械工业出版社

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。作者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。本书对考试要点进行了提炼、总结,并配有近年来考试真题解析及强化训练题库,可帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考点精析及模拟题库/史贵镇主编.—4版.—北京:机械工业出版社,2010.5

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-30709-9

I. ①房… II. ①史… III. ①房-地-产-价-格-评-估-中-国-资-格-考-核-自-学-参-考-资-料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第092195号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:葛楠 责任编辑:葛楠

封面设计:张静 责任校对:陈静

责任印制:李妍

唐山丰电印务有限公司印刷

2010年6月第4版第1次印刷

184mm×260mm·15.5印张·430千字

标准书号:ISBN 978-7-111-30709-9

定价:39.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010) 68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010) 88379649

读者服务部:(010) 68993821 封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编	史贵镇				
副主编	李少青	陈宝华	孙国宏		
参 编	孙可欣	牛宝坡	刘 文	周 明	李恩玮
	左志敏	刘 娜	李去省	李少去	梁桔强
	林海滨	刘建格	贾彦芳	李 思	孙 丽
	李少锋	冯彦敏	程立芳	李 楠	刘福珍
	张书波	史贵芝	张忠祥	郎桂玲	杨秀英
	李士敬	阎秀珍	宋翠婷	吕宏杰	

前 言

一、本门考试剖析

全国房地产估价师考试自1995年9月开始,至今已考了13次(其中1997年和2000年停考)。从2002年开始,实行成绩两年滚动有效制。“房地产估价理论与方法”相对于“房地产估价案例与分析”来说,相对要容易一些,从历年考试通过率中也能明显看出这一点(见房地产估价师历年考试通过人数一览表)。

(一) 本门考试的特点

1. 计算题和计算工作量偏重

从近几年考试来看,明显加大了计算题所占分值比重和计算工作量。不仅在最后一道计算题(20分)中增大了计算工作量,还在单选题、多选题、甚至判断题中增加了需要计算的题目。尤其是2006年的考试,计算题所占比重之大、涉及知识点范围之广、涉及题型之全(四种考试题型均涉及了),是历年考试所没有的。对相关知识和数学计算较生疏或者这方面不是长项的考生,可能要困难一些。

2. 需要记忆掌握的知识点较多

理论教材的编写深入浅出、通俗易懂,入门不难,但要深刻领会把握,灵活运用却很难。因此,特别强调要在理解的基础上加强记忆,一定不要死记硬背,从历年考试来看,这门考试重点考核的是考生对基本知识的综合运用和灵活掌握能力。

(二) 本门考试的难点

1. 要求考生有一定的数学推导计算能力

主要是等比数列、等差数列前 n 项求和公式,在收益计算公式推导时会用到。

2. 要求考生能够熟练使用多功能计算器

主要是对数、 X 的 Y 次方、倒数、累加、累减、连续混合计算操作等。对此,很多考生往往都不以为然:计算器谁不会用啊!但在考试中要求的是熟练使用,只有熟练使用才能节省时间,才能又快又准地做完所有试题。

二、本书亮点

亮点之一:应试指导

每章开篇的“本章应试指导”是全章精要所在。它是笔者根据历年考试情况,归纳总结出的考试焦点内容,建议考生在考生重点关注。

亮点之二:本章历年考题精析

本书第一篇的12章均有“本章历年考题精析”。它包含两部分内容:①“本章历年考题所占分值”。此部分是对本章内容在“房地产估价理论与方法”历年考试试题中所占分值进行列表分析帮助考生直观了解各章知识点在历年考试中所占比重,纵向了解考试的有关信息,分析考试动态,从而有针对性地分清主次,把握重点。②“本章历年考题精析”。此部分是对涉及本章内容的历年

考题进行详细解析,帮助考生把握考试变化及本章重要考点的分布信息。通过解析,我们发现有不少考点是历年考试中多次出现的。

亮点之三:本章常用计算公式

考虑到本门考试的计算题所占分值较重,本书专门对有关章节所涉及的计算公式进行了汇总,便于广大考生集中、系统记忆。

亮点之四:强化训练题库

本书第一篇的12章均有强化训练题库。所有强化练习题与考试题型完全一致,在突出重点、难点的同时,力求通过大量习题的强化训练,帮助考生在掌握教材基本知识点、基本理论方面收到举一反三、事半功倍的效果。

亮点之五:历年考试计算题汇总

本书单独对历年试题中的计算题进行了汇总,并配有详细解析,这样有助于考生对历年计算题进行集中系统的学习,便于把握本门计算题考试的规律和特点,力争在分值最重的计算题部分多拿分、少失分。

亮点之六:两套模拟试题

本书精心设计了两套模拟真题,让考生在实战环境中快速提高应试水平和能力。据学员反馈和统计数据显示,多做模拟真题并认真进行总结分析、举一反三的学员,其临场发挥水平和考试通过率普遍高于不重视模拟真题练习的学员,这也是本门课程学习及应试的一条成功经验。编者在认真分析最新教材的基础上,严格按照考试真题的规范要求,通过对教材重要考点及知识点的分析预测,精心编写了这两套模拟真题。

亮点之七:附2009年考试真题

本书后附2009年的考试真题及参考答案。

三、房地产估价师历年考试通过人数一览表

房地产估价师历年考试通过人数一览表

科目 通过人数 年份		1995	1996	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
四科全部通过人数		2898	4120	3536	3455	3580	2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775
单科合格保留成绩人数	房地产基本制度与政策						1865	1223	1320	5734	3223	2178	518	2560
	房地产开发经营与管理						6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228
	房地产估价理论与方法						5474	10050	4121	3126	2796	2407	3170	2281
	房地产估价案例与分析						5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047

说明:

1. 1993年和1994年的房地产估价师是通过认定方式产生的,分别认定了140名和206名房地产估价师,自1995年起实行全国统一考试方式产生。

2. 自2002年起,实行考试成绩两年滚动有效制,即自当年起,考生在连续两个考试年中通过全部四科考试的,即可取

得房地产估价师资格证书。

3. 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计 1995 年 9 月 16 ~ 17 日首次全国房地产估价师执业资格考试举行, 全国共有 16023 人报名参加考试, 其中 2898 人通过考试, 产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师, 截止到 2006 年, 共举办了 10 次 (1997 年和 2000 年停考两年) 全国房地产估价师执业资格考试, 共有 27.8 万人次参加考试, 3.5 万人取得执业资格, 近 3 万人注册执业, 大学及以上学历 24679 人, 占全部注册人数的 85%, 房地产估价行业从业人员超过 25 万人。

天道酬勤。希望本书能助广大考生一臂之力, 衷心祝愿大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜!

由于编者水平有限, 虽然想尽力做得更好, 但书中错误疏漏之处在所难免, 恳请广大考生及业内专家、学者批评指正! (史贵镇老师的联系方式: laoqiang1970@163.com)

目 录

前言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述	1
一、应试指导	1
二、历年考题精析	3
三、强化训练题库	6
四、强化训练题库答案及解析	13
第二章 对房地产的认识与描述	15
一、应试指导	15
二、常用计算公式	17
三、历年考题精析	18
四、强化训练题库	21
五、强化训练题库答案及解析	28
第三章 房地产价格和价值	30
一、应试指导	30
二、常用计算公式	32
三、历年考题精析	33
四、强化训练题库	38
第四章 房地产价格影响因素分析	49
一、应试指导	49
二、常用计算公式	51
三、历年考题精析	51
四、强化训练题库	54
五、强化训练题库答案及解析	59
第五章 房地产估价原则	61
一、应试指导	61
二、历年考题精析	62
三、强化训练题库	65
四、强化训练题库答案及解析	71
第六章 市场法及其运用	73
一、应试指导	73
二、常用计算公式	74
三、本章单位换算	76
四、历年考题精析	76
五、强化训练题库	83

六、强化训练题库答案及解析	89
第七章 收益法及其运用	92
一、应试指导	92
二、常用计算公式	93
三、历年考题精析	96
四、强化训练题库	105
五、强化训练题库答案及解析	114
第八章 成本法及其运用	120
一、应试指导	120
二、常用计算公式	122
三、本章相关资料	124
四、历年考题精析	124
五、强化训练题库	132
六、强化训练题库答案及解析	141
第九章 假设开发法及其运用	144
一、应试指导	144
二、常用计算公式	146
三、历年考题精析	147
四、强化训练题库	151
五、强化训练题库答案及解析	156
第十章 长期趋势法及其运用	158
一、应试指导	158
二、常用计算公式	158
三、历年考题精析	159
四、强化训练题库	162
五、强化训练题库答案及解析	164
第十一章 地价评估与地价分摊	166
一、应试指导	166
二、常用计算公式	166
三、历年考题精析	168
四、强化训练题库	174
五、强化训练题库答案及解析	178
第十二章 房地产估价程序	180
一、应试指导	180
二、历年考题精析	180

三、强化训练题库	186	二、模拟试题及真题	210
四、强化训练题库答案及解析	192	模拟试题一	210
第二篇 计算题分析、模拟试题及真题		模拟试题二	219
一、历年考试计算题分析汇总	193	三、房地产估价理论方法 2009 年真题	230

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述

一、应试指导

(一) 本章历年考试焦点

1. 房地产估价从某种意义上讲是“揭示”或者“发现”房地产价值，而不是“发明”或者“创造”房地产价值。
2. 房地产估价结果是一种专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。
3. 与非专业估价相比，专业估价的特点。
4. 房地产需要专业估价的基本条件是房地产同时具有“独一无二”和“价值量大”。
5. 房地产估价机构的形式、资质等级等。
6. 在房地产估价中，如果估价目的不同，则会出现6个可能不同：估价依据可能不同、估价对象的范围可能不同、估价的方法可能不同、估价时点可能不同、评估的价值类型可能不同、估价应考虑的因素可能不同。
7. 城市房屋拆迁虽然是强制性的，其行为也不符合市场价值形成中的交易双方自愿进行交易的条件，但城市房屋拆迁估价应采用市场价值标准。因为要依法给予拆迁补偿，维护被拆迁人的利益。
8. 对于人民法院委托的拍卖估价，评估的应当是市场价值而不是保留价。
9. 估价委托人不一定是估价对象权利人或估价报告使用者。
10. 内地房地产估价师与香港测量师互认协议书于2003年11月签署，互认颁证大会于2004年8月举办，内地房地产估价师与香港测量师资格互认是内地与香港最早实现资格互认的专业技术人员资格之一。
11. 房地产估价人员应遵守职业道德，应做到诚实正直、公正执业，未经委托人的书面许可，不得将委托人的文件资料擅自公开，不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签字、盖章等。
12. 了解什么经济活动需要房地产估价，什么不需要房地产估价，例如房地产的出租人权益价值是否需要估价。
13. 需要评估房地产抵押价值的七种类型，关于拆迁补偿方式、估价时点以及对被征收房屋的性质和面积的认定都是历年考试的重点。

14. 学习本章“房地产估价的要素”时，可结合教材第12章“房地产估价程序”的相关内容；学习本章“房地产抵押贷款”时，可结合教材第三章房地产价格和价值中的抵押价值的相关内容和第五章房地产估价原则中的再次抵押价值的相关内容；学习房地产估价人员应遵守的职业道德时，可结合教材第十二章房地产估价程序中不应承接估价业务的情形；学习房地产征收补偿的需要时，可结合第五章房地产估价原则中估价时点为现在，估价对象为未来状况下的情形。从而达到事半功倍的效果。

（二）本章疑难问题解析

1. 问：关于转抵押估价，具体是抵押房地产转让给买受人还是债权转让给买受人，两者是否可能同时转退。

答：是债务的转让，抵押房地产可以转让，转让时抵押权随之转移，买受人是抵押人，原抵押权人还是抵押权人。

2. 多项选择题：房地产交易类型主要有（ ）。

- A. 抵押
- B. 买卖
- C. 租赁
- D. 征用
- E. 清算

答案：BC。问：抵押不属于交易类型吗？征收算不算？

答：抵押应该算，征收实质属于买卖。

3. 单项选择题：下列关于内地房地产估价师与香港测量师资格互认的表述中，错误的是（ ）。

- A. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书于2003年11月签署
- B. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认颁证大会于2004年8月举办
- C. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书签署后，内地房地产估价师自动成为香港测量师
- D. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认是内地与香港最早实现资格互认的专业技术人员资格之一

答案：C。问：为什么选项C是错误的？

答：一是要符合一定的条件；二是要互认面授和补充测试。

4. 明确估价目的有助于明确估价对象、估价时点和价值类型，既不是由委托人决定的，也不是由估价师决定，而是由估价目的决定的。2008年的一道判断题：在任何时候，估价委托人既是估价报告使用者，又是估价利害人。（ ）

这道题是错误的。估价委托人不一定是估价对象权利人或估价报告使用者，也可能是提供给第三方使用，如受上市公司委托提供给社会公众使用的估价报告，还有个例外就是在为人民法院拍卖、变卖被查封的房地产估价中，人民法院既是委托人也是估价报告使用者，但不是估价利害人。

5. 2008年的一道单项选择题：某夫妻共有一套成本价购买的房改房，现因离婚申请法院裁定财产分割。法院委托评估该套房改房的价格，则合理的评估价格是（ ）。

- A. 该房改房现时上市交易的正常价格扣除出让方应缴纳的土地使用权出让金
- B. 该房改房现时上市交易的正常价格
- C. 现时该房屋的房改成本价
- D. 当时该房屋的房改成本价

成本价购买的房改房在上市时是有一定限制的，具体限制内容全国各地情况不尽相同，对于需补缴的土地使用权出让金是由受让方承担的，故排除A；法院委托评估的是该套房的现时市场价格而不是其房改成本价，更不是房改当时的成本价，故排除C、D；选B。

6. 单项选择题：下列表述中不正确的是（ ）。
- A. 在实际估价中，不同的估价方法将影响估价结果
 - D. 在实际估价中，不同的估价时点将影响估价结果
 - C. 在实际估价中，不同的估价目的将影响估价结果
 - D. 在实际估价中，不同的估价作业期将影响估价结果

答案：D。问：这题目是否可选 A？

答：在实际估价中，比如在房地产卖方市场情况下，成本法估价结果一般低于市场法的估价结果。

7. 多项选择题：在房地产估价中，如果估价目的不同，则（ ）
- A. 估价的依据有可能不同
 - B. 估价的方法有可能不同
 - C. 估价对象的范围可能不同
 - D 估价原则可能不同
 - E 估价程序可能不同

答案：ABC。问：是否还应该选 D，因为抵押估价要遵循谨慎原则，而其他估价目的尤其是拆迁估价中没有谨慎原则。

答：估价原则不同的含义应该是全面的不同，首先是独立客观公正的总原则，然后是四个技术原则，其次抵押目的所特有的谨慎原则，仅考虑一点是以偏概全。

8. 因污染、工程质量缺陷等导致的价值减损评估属于（ ）。
- A. 环境影响评估
 - B. 规划实施情况评估
 - C. 房地产评估
 - D. 风险评估

答案：C。问：为什么不选 A？

答：房地产价值减损属于房地产评估的范畴，而环境影响评估是指对环境包括生活环境、自然环境、社会环境及经济、文化、生态等的评估。

二、历年考题精析

【本章历年考题所占分值比例】

本章历年考题所占分值比例

年 份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
分 值	9	7	8	2	8	5	8

（一）单项选择题

1. 一个估价项目中的估价目的，本质上是由（ ）决定的。（2009 年试题）
- A. 估价机构
 - B. 估价师
 - C. 估价报告使用者
 - D. 估价委托人的估价需要

答案：D

2. 一个估价项目中的价值类型，本质上是由（ ）决定的。（2009 年试题）
- A. 估价委托人
 - B. 估价师
 - C. 估价目的
 - D. 估价对象

答案：C

3. 下列经济活动中，不需要进行房地产估价的是（ ）。（2009 年试题）

- A. 了解某宗房地产的出租人权益价值
- B. 了解某企业包括房地产及特许经营权等在内的企业价值
- C. 了解某地区地震后房地产价值的变化
- D. 了解某宗房地产的应缴纳城镇土地使用税额

答案：D

4. 下列关于房地产估价本质的表述中，错误的是（ ）。(2008 年试题)
- A. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价
 - B. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
 - C. 房地产估价会有误差且难以控制
 - D. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格

答案：C

5. 不同的房地产估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的评估价值通常不完全相同，这主要是因为（ ）。(2007 年试题)
- A. 掌握的有关信息不同
 - B. 作出的估价师声明不同
 - C. 估价对象状况不同
 - D. 委托人不同

答案：A

6. 下列关于内地房地产估价师与香港测量师资格互认的表述中，错误的是（ ）。(2007 年试题)
- A. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书于 2003 年 11 月签署
 - B. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认颁证大会于 2004 年 8 月举办
 - C. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书签署后，内地房地产估价师自动成为香港测量师
 - D. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认是内地与香港最早实现资格互认的专业技术人员资格之一

答案：C

7. 某市于 2005 年对市中心一平房区进行拆迁改造，该市 2000 年出台的城市房屋拆迁补偿指导价格在该区为 4000 元/㎡，并且一直没有变动；2005 年该区同类建筑物的重置成本达到 2000 元/㎡，房地产市场交易价格为 6000 元/㎡；重新规划后，开发商开发的该区商品房售价预计为 9000 元/㎡；则最合理的拆迁补偿价格应以（ ）元/㎡为基础进行修正。(2005 年试题)
- A. 4000
 - B. 5000
 - C. 6000
 - D. 9000

答案：C

解析：根据我国《城市房屋拆迁管理条例》中的规定，以房地产市场评估价格确定货币补偿的金额。

(二) 多项选择题

1. 下列经济活动中，需要评估房地产抵押价值的是（ ）。(2009 年试题)
- A. 增加抵押贷款
 - B. 抵押期间对抵押房地产进行动态监测
 - C. 抵押贷款到期后需继续以该房地产抵押贷款
 - D. 处置抵押房地产
 - E. 租赁抵押房地产

答案：ABCD

2. 下列法律法规和标准中, 应作为城市房屋拆迁估价依据的有 ()。(2009 年试题)

- A. 中华人民共和国物权法
- B. 中华人民共和国城市房地产管理法
- C. 城市房地产开发经营管理条例
- D. 房地产估价规范
- E. 城市房屋拆迁估价指导意见

答案: ABDE

3. 下列关于房地产估价人员应遵守的职业道德的表述中, 正确的有 ()。(2008 年试题)

- A. 诚实正直, 公正执业
- B. 为了提高业务水平, 可以接受超过自己专业能力的估价项目
- C. 未经委托人的书面许可, 不得将委托人的文件资料擅自公开
- D. 应执行政府规定的收费标准, 只能适当收取额外的费用
- E. 不得以估价者的身份在非自己评估的估价报告上签字、盖章

答案: ACE

4. 与非专业估价相比, 专业估价的特点有 ()。(2007 年试题)

- A. 是一种专业意见
- B. 估计价格或价值
- C. 实行有偿服务
- D. 承担法律责任
- E. 估价作业日期长

答案: ACD

(三) 判断题

1. 在城市房屋拆迁中, 如果被拆迁房屋的合同租金与市场租金差异较大, 则在估价时应考虑此因素。() (2009 年试题)

答案: ×

2. 在任何时候, 估价委托人既是估价报告使用者, 又是估价利害关系人。() (2008 年试题)

答案: ×

3. 某注册房地产估价师拟购买 A 市 C 区的一套多层住房, 该估价师根据自己对该套住房实物、权益、区位等的勘察、分析, 运用适当方法对该套住房进行了估价, 并最终以接近于评估价值的价格成交。该估价师对该住房的估价是专业房地产估价。() (2007 年试题)

答案: ×

4. 本着平等互利的原则, 经建设部、人事部、商务部和国务院港澳事务办公室同意, 2003 年 11 月 4 日中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。() (2004 年试题) (2007 年试题又以单项选择题的形式对此内容进行了考查)

答案: √

5. 房地产估价师不得将资格证书借给他人使用, 但可以以估价者的身份在非自己所作的估价报告上签字、盖章。() (2003 年试题) (2008 年的多项选择题中又出现相关内容)

答案: ×

解析: 房地产估价师不得在非自己所作的估价报告上签字、盖章。

6. 房地产估价是客观存在的, 是不以个人意志为转移的, 因此, 房地产估价实际上是房地产专业估价人员对房地产市场价格形成进行市场模拟的过程, 所要揭示的是房地产的理论价格。() (2006 年试题)

答案：×

解析：所要揭示的是房地产的市场价格而不是理论价格。

三、强化训练题库

（一）单项选择题

1. 房地产现今不仅是一种重要的资源和财产、生产要素或生活必需品，并且是一种商品和资产，成为（ ）的主要对象。
A. 交易 B. 交易和投资 C. 交换 D. 投资
2. 对于房地产估价师或者某个市场参与者而言，房地产价值则是客观的、由（ ）决定。
A. 市场力量 B. 估价人员的主观判断
C. 政府意志 D. 个别市场参与者的价值判断
3. 下列关于房地产估价机构和估价师评估出的价值表述中，正确的是（ ）。
A. 应是可以实现的价值 B. 是提供价值意见而不是作价格保证
C. 对委托人的价格保证 D. 为委托人争取最大的利益
4. 在英国和其他英联邦国家，在估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中，法官使用的误差范围通常是（ ）。
A. $\pm 15\%$
B. $\pm 10\%$
C. 对于难度很大的估价业务可放宽至 $\pm 25\%$
D. 有时可放宽至 $\pm 20\%$
5. 关于征收和征用，下列说法正确的是（ ）。
A. 征收的实质主要是所有权的改变，不存在返还的问题
B. 征用的实质只是使用权的改变，被征用的房地产使用后，应当返还被征用人，可以不予补偿
C. 征用的实质是一种临时使用房地产的行为
D. 征收是无偿的，征用是有偿的
6. 除了耕地占用税和（ ）因按面积和税额标准征收不需要房地产估价提供有关服务之外，其他我国现行的房地产税收和与房地产相关的税收都需要房地产估价提供有关服务。
A. 房产税 B. 土地增值税
C. 城镇土地使用税 D. 契税
7. 房地产估价从某种意义上讲是（ ）房地产的价值。
A. 发明 B. 发现 C. 创造 D. 确定
8. 下列关于房地产估价本质的表述中，错误的是（ ）。
A. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价
B. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
C. 房地产估价会有误差而且不能有误差范围限制
D. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格
9. 房地产估价专业意见的作用可分为性质不同的两类：（ ）。
A. 一是咨询性估价或参考性估价，二是法律性估价或证据性估价
B. 一是了解性估价或咨询性估价，二是鉴证性估价或证据性估价

- 7

21. 承担资产评估、验资或者验证的机构提供虚假材料的,由公司登记机关没收违法所得,处以违法所得()的罚款,并可以由有关主管部门依法责令该机构停业、吊销直接责任人员的资格证书,吊销营业执照。

- A. 1~3 倍 B. 1~5 倍 C. 3~5 倍 D. 5~10 倍

22. 房地产估价机构的法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作()年以上的房地产估价师。

- A. 1 B. 3 C. 5 D. 6

23. 实际估价中,判定估价对象是否是在建工程,以其()为标志。

- A. 工程完工 B. 工程投入使用
C. 是否完成工程竣工验收 D. 完成工程决算

24. 在评估一宗房地产的价值时,一般要求同时采用()种以上估价方法。

- A. 一 B. 二 C. 三 D. 多

25. 下列关于内地房地产估价师与香港测量师资格互认的表述中,错误的是()。

- A. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书于 2003 年 11 月签署
B. 内地房地产估价师与香港测量师资格互认颁证大会于 2004 年 8 月举办
C. 首批获得香港测量师资格的内地房地产估价师人数少于获得内地房地产估价师资格的香港测量师人数
D. 首批获得内地房地产估价师资格的香港测量师人数是 97 名

26. 某市于 2005 年对市中心一平房区进行拆迁改造,该市 2000 年出台的城市房屋拆迁补偿指导价格在该区为 4000 元/ m^2 ,并且一直没有变动;2005 年该区同类建筑物的重置成本达到 2000 元/ m^2 ,房地产市场交易价格为 6000 元/ m^2 ;重新规划后,开发商开发的该区商品房售价预计为 9000 元/ m^2 ;则最合理的拆迁补偿价格应以()元/ m^2 为基础进行修正。

- A. 4000 B. 5000 C. 6000 D. 9000

27. (),中国房地产估价师与房地产经纪人学会加入了国际测量师联合会,成为其全权会员。

- A. 2003 年 11 月 4 日 B. 2005 年 10 月 17 日
C. 2006 年 10 月 13 日 D. 2007 年 10 月 4 日

28. 以下哪项法律、法规、规章、规范中的明确规定使房地产估价成为国家的法定制度()。

- A. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》
B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
C. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
D. 《房地产估价师执业资格考试实施办法》

29. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的颁布时间是()年。

- A. 1994 B. 1995 C. 1999 D. 2004

30. 城市房屋拆迁以货币方式补偿的,应根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产()确定。

- A. 重置价格 B. 市场评估价格 C. 重建价格 D. 政府定价

31. 对于实行房屋产权调换补偿方式的,产权调换的差价等于被拆迁房屋的房地产市场价格减去所调换房屋的房地产()。

- A. 重置价格 B. 市场价值 C. 重建价格 D. 政府定价

32. 房地产估价师应当妥善保管委托人的文件资料,除法律、法规和有关制度另有规定外,未