



机工建筑考试

2010 全国房地产估价师
执业资格考试用书

全国房地产估价师 执业资格考试

历年真题精析

● 史贵镇 黑敬祥 主编

7 套真题

- ✓ 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

全国房地产估价师执业资格 考试历年真题精析

第4版

史贵镇 黑敬祥 主编



机械工业出版社

本书按照房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析四部分顺序进行编排,每部分包括 2003~2009 年考试真题、参考答案及解析。

本书是参加房地产估价师执业资格考试的考生必备的参考书,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,还可作为大中专、高职高专院校教学的辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试历年真题精析/史贵镇,黑敬祥主编. — 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 978-7-111-30720-4

I. ①全… II. ①史… ②黑… III. ①房地产—价格—评估—中国—资格考核—解题 IV. ①F299.233.5.44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 092125 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:张大勇

封面设计:张静 责任校对:陈静

责任印制:李妍

北京诚信伟业印刷有限公司印刷

2010 年 6 月第 4 版第 1 次印刷

184mm×260mm·18.5 印张·513 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-30720-4

定价:59.00 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、黑敬祥				
副主编	宋术山	李少青	刘 娜		
参 编	孙可欣	牛宝坡	刘 文	周 明	左志敏
	李云省	杨培江	杨卫国	姜雅娟	辛庆克
	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
	孙志军	阎秀珍	赵志军	刘燕娜	

前 言

自 1995 年以来，房地产估价师已经整整走过了 15 年的发展和考试历程，至今已进行了 13 次考试。十几年来，其考试大纲、考试命题都有了较大发展，特别是近几年房地产估价师考试凸现了考试题型逐步规范，考试难度逐步加大，考试求新求异意识日益增强，考试通过率低的特点。如何总结以往的考试经验，提高 2010 年考试通过率，已成为广大房地产估价师执业资格考试考生和考前辅导老师的共识和努力方向。

为全面提升考生应试能力，提高考试通过率，做到知己知彼，百战不殆，本书汇编了 2003 ~ 2009 年 28 套房地产估价师执业资格考试真题、参考答案及解析。

天道酬勤。希望这本书能给广大考生助一臂之力，帮助大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜。

由于编写时间紧、内容多，加之编者水平有限，书中难免有不当之处。请广大考生和读者将学习中的意见或建议反馈给出版社，以便再版时修订。

编 者

目 录

前言

第一章 房地产基本制度与政策及估价

相关知识 1

2003 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 1

2003 年试题参考答案 10

2004 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 12

2004 年试题参考答案 21

2005 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 23

2005 年试题参考答案 31

2006 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 33

2006 年试题参考答案 41

2007 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 43

2007 年试题参考答案 51

2008 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 53

2008 年试题参考答案 61

2009 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 63

2009 年试题参考答案 70

第二章 房地产开发经营与管理 73

2003 年房地产开发经营与管理试题 73

2003 年试题参考答案 78

2004 年房地产开发经营与管理试题 84

2004 年试题参考答案 89

2005 年房地产开发经营与管理试题 93

2005 年试题参考答案 98

2006 年房地产开发经营与管理试题 101

2006 年试题参考答案 106

2007 年房地产开发经营与管理试题 111

2007 年试题参考答案 117

2008 年房地产开发经营与管理试题 121

2008 年试题参考答案 127

2009 年房地产开发经营与管理试题 130

2009 年试题参考答案 135

第三章 房地产估价理论与方法 139

2003 年房地产估价理论与方法试题 139

2003 年试题参考答案 145

2004 年房地产估价理论与方法试题 148

2004 年试题参考答案 155

2005 年房地产估价理论与方法试题 157

2005 年试题参考答案 164

2006 年房地产估价理论与方法试题 166

2006 年试题参考答案 173

2007 年房地产估价理论与方法试题 178

2007 年试题参考答案 185

2008 年房地产估价理论与方法试题 189

2008 年试题参考答案 196

2009 年房地产估价理论与方法试题 200

2009 年试题参考答案 206

第四章 房地产估价案例与分析 209

2003 年房地产估价案例与分析试题 209

2003 年试题参考答案 215

2004 年房地产估价案例与分析试题 217

2004 年试题参考答案 224

2005 年房地产估价案例与分析试题 227

2005 年试题参考答案 235

2006 年房地产估价案例与分析试题 238

2006 年试题参考答案 247

2007 年房地产估价案例与分析试题 250

2007 年试题参考答案 261

2008 年房地产估价案例与分析试题 263

2008 年试题参考答案 273

2009 年房地产估价案例与分析试题 277

2009 年试题参考答案 286

第一章 房地产基本制度与政策及估价相关知识

2003 年房地产基本制度与政策及估价相关知识试题

提示：做此套题，需注意以下几个问题：

1. 2007 年《中华人民共和国物权法》已将“国有土地使用权”，改为“建设用地使用权”。
2. “征用”和“征收”的区分，本试题中“征用”应理解为“征收”。
3. 有些考题已过时。

一、单项选择题(共 40 题，每题 0.5 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》决定，从（ ）开始，全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化。

- A. 1997 年下半年 B. 1998 年上半年 C. 1998 年下半年 D. 1999 年

2. 下列用地中，不宜划拨供给的是（ ）。

- A. 部队伙房建设用地 B. 工商管理所办公楼建设用地
C. 上市公司保卫科值班室建设用地 D. 科技博物馆扩建项目建设用地

3. 土地使用权出让合同由（ ）与土地使用者签订。

- A. 市人民政府 B. 县人民政府
C. 省人民政府土地管理部门 D. 市、县人民政府土地管理部门

4. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前（ ）申请续期。

- A. 15 日 B. 3 个月 C. 6 个月 D. 1 年

5. 拆除租赁房屋时，如果被拆迁人与承租人未就解除租约达成协议，房屋拆迁补偿方式是（ ）。

- A. 面积结算 B. 货币补偿
C. 产权调换 D. 货币补偿或产权调换

6. 拆除非公益事业房屋的附属物，补偿方式为（ ）。

- A. 产权调换 B. 货币补偿
C. 产权调换或货币补偿 D. 不予补偿

7. 某开发公司经城市规划行政主管部门批准变更规划设计方案，导致商品房户型发生变化，并在 10 日内书面通知了买受人，买受人接通知后未作表示，2 个月后买受人提出退房，按规定买受

人 ()。

- A. 有权退房, 但应承担违约责任
- B. 有权要求开发公司承担违约责任
- C. 有权要求开发公司赔偿损失
- D. 无权退房

8. 转让房地产开发项目, 转让人与受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 () 日内, 持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

- A. 30
- B. 45
- C. 60
- D. 90

9. 《中华人民共和国城市规划法》确定的城市规划区是指 () 因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

- A. 城市市区、郊区
- B. 城市市区、城市行政区域内
- C. 城市市区、郊区以及城市行政区域内
- D. 城市市区、近郊区以及城市行政区域内

10. 某县是国家级历史文化名城, 该县单独编制的历史文化名城保护规划, 应报 () 审批。

- A. 上一级城市人民政府
- B. 省人民政府
- C. 国务院
- D. 住房和城乡建设部、国家文物局

11. 建设单位领取施工许可证后, 因故不能按期开工, 可申请延期, 延期 ()。

- A. 以一次为限, 不超过 3 个月
- B. 以一次为限, 不超过 6 个月
- C. 以两次为限, 每次不超过 3 个月
- D. 以两次为限, 每次不超过 6 个月

12. 按照《住房置业担保管理试行办法》的规定, 住房置业担保公司提供的担保是 () 担保。

- A. 一般保证
- B. 贷款人、保证人分担责任的比例保证
- C. 连带责任保证
- D. 信誉保证

13. 下列有关住房置业担保公司的表述中, 不正确的是 ()。

- A. 有不少于 1000 万元人民币的实有资本
- B. 货币形态的实有资本只能存入城市房地产行政主管部门指定的国有独资银行
- C. 设立担保公司, 应当报经城市房地产行政主管部门审核, 并经城市人民政府批准后, 方可向工商行政管理部门申请设立登记
- D. 一个城市原则上只设一个担保公司

14. 下列有关房地产抵押的表述中, 不正确的是 ()。

- A. 以两宗以上房地产设定同一抵押权的, 可以视为同一抵押物
- B. 预购商品房贷款抵押的, 商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证
- C. 抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的, 以登记记载的内容为准
- D. 乡、村企业厂区内大宗无地上建筑物的空闲土地使用权可以单独设定抵押

15. 下列有关房屋权属登记的表述中, 正确的是 ()。

- A. 新建的房屋, 申请人应当在房屋竣工后 60 日内向登记机关提出申请
- B. 城郊农村集体经济组织全部成员集体转为城镇居民, 原集体土地全部转为国有土地, 原集体土地上的房屋权利人应当自这一事实发生之日起 90 日内申请登记
- C. 房屋权属登记机关自受理登记申请之日起 10 日内应当决定是否予以登记, 对暂缓登记、不予登记的, 应当书面通知权利人或权利申请人

- D. 房屋权属证书遗失的, 权利人应当及时登报声明作废, 并向登记机关申请补发, 登记机关应当作出补发公告, 经 6 个月无异议的方可予以补发房屋权属证书
16. 下列有关丘的表述中, 不正确的是 ()。
- 一个地块属于一个产权单元时称为独立丘
 - 房地产权属档案中, 房地产卡片一般按丘的顺序填制
 - 组合丘一定大于独立丘
 - 房屋权属证书中应注明丘号
17. 下列有关房地产估价师执业的规定中, 正确的表述是 ()。
- 未经注册擅自以房地产估价师名义从事估价业务的, 由县级以上房地产行政主管部门责令其停止违法活动, 并可处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款
 - 房地产估价师准许他人以自己的名义执行房地产估价师业务, 没有违法所得的, 由县级以上房地产行政主管部门责令其停止违法活动, 并可处以 1 万元以下的罚款
 - 中介服务人员索取他人财物或者非法收受他人财物, 故意提供虚假评估报告, 情节严重的, 处 5 年以上 10 年以下的有期徒刑, 并处罚金
 - 中介服务人员严重不负责任, 出具的评估报告有重大失实, 造成严重后果的, 处 5 年以下有期徒刑或者拘役, 并处或者单处罚金
18. 三级房地产价格评估机构, 其专职房地产估价专业人员应占职工总数的 () 以上。
- 40%
 - 50%
 - 60%
 - 70%
19. 物业管理的招标方式通常采取 ()。
- 公开招标、委托招标
 - 公开招标、邀请招标
 - 邀请招标、协议招标
 - 委托招标、协议招标
20. 业主转让房屋所有权时, 结余维修基金 ()。
- 按业主个人缴存比例退还给业主
 - 不予退还, 随房屋所有权同时过户
 - 上交房地产行政主管部门
 - 由转让双方协商
21. 下列表述中, 正确的是 ()。
- 凡是中国境内拥有房屋产权的单位和个人都是房产税的课税对象
 - 房产税、土地使用税是比例税率, 土地增值税则是累进税率
 - 耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税, 但炸药库用地应该免税
 - 契税是在土地、房屋权属发生转移时, 对产权出售人征收的一种税, 其税率为 3% ~ 5%
22. 2002 年某房地产价格评估机构年应纳税所得额为 99872 元, 应按 () 计征企业所得税。
- 12%
 - 18%
 - 27%
 - 33%
23. 下列房产中, 可免征房产税的是 ()。
- 个人所有的营业用房
 - 军队出租的房产
 - 学校兴办的工厂
 - 企业办的各类学校自用的房产
24. 我国已初步形成 () 的住房金融体系。
- 商业性
 - 政策性
 - 商业性为主、政策性为辅
 - 商业性和政策性并存

25. 下列关于收入效应、价格效应和替代效应关系的表述中, 正确的等式是 ()。
- A. 收入效应 = 价格效应 + 替代效应 B. 价格效应 = 替代效应 + 收入效应
C. 替代效应 = 收入效应 + 价格效应 D. 替代效应 = 收入效应 - 价格效应
26. 在总产量一曲线, 上, 边际产量达到最大值的点为 ()。
- A. 该曲线由向上凸转为向下凹的拐点 B. 该曲线由向上凸转为向下凸的拐点
C. 该曲线由向上凹转为向下凹的拐点 D. 该曲线由向上凹转为向下凸的拐点
27. 当房地产的需求和供给同时减少后, 以下能反映市场均衡价格变化的选项是 ()。
- A. 均衡价格上升 B. 均衡价格下降
C. 均衡价格不变 D. 取决于供给和需求变动的程度
28. 民间个人之间借贷往来作为一种信用形式, 存在的局限性主要表现在 ()。
- A. 资金供求双方直接形成债权、债务关系, 债务人在经营上会产生较大的压力
B. 融资双方在资金数量、期限、利率等方面受到的限制比银行信用少
C. 融资双方在资金数量、期限、利率等方面受到的限制比银行信用多
D. 资金供求双方直接联系, 这种直接协商方式难以满足各自的需要
29. 在平均利润率一定的情况下, 当借贷资本供给大于需求时, 利率将 ()。
- A. 上升 B. 下降 C. 不变 D. 难以确定
30. 将商业保险分为财产保险、人身保险、责任保险和信用保证保险是按照 () 不同而划分的。
- A. 被保险标的 B. 保险资金来源
C. 保险的实施方式 D. 保险责任承担的次序
31. 产生保险利益的前提是 ()。
- A. 保险合同 B. 保险损失 C. 保险标的 D. 保险义务
32. 下列证券中, 风险最小的是 ()。
- A. 债券 B. 普通股 C. 优先股 D. 投资基金证券
33. 关于下列数据表述正确的是 ()。

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
98	101	101	100	101	99	102	97	102	99

- A. 上述数据的众数为 100 B. 上述数据的众数为 101
C. 上述数据的算术平均数为 101 D. 上述数据的中位数为 101
34. 某企业总资产为 150 万元, 负债 30 万元, 资本公积金 10 万元, 留存收益 10 万元, 盈余公积 5 万元, 则该企业的实收资本为 () 万元。
- A. 95 B. 100 C. 120 D. 175
35. 属于反映会计主体某一时点财务状况的报表是 ()。
- A. 资产负债表 B. 损益表 C. 现金流量表 D. 利润分配表
36. 反映企业长期偿债能力的指标是 ()。
- A. 流动比率 B. 速动比率 C. 资产负债率 D. 存货周转率
37. 建设工程规划许可证是 () 行政主管部门实施城市规划、按照城市规划要求管理各项建设活动的重要法律凭证。
- A. 城市规划 B. 城市建筑管理 C. 土地管理 D. 房地产管理
38. 某项目施工图设计阶段, 根据施工图纸测算和确定的工程造价, 称为 ()

- A. 概算造价 B. 投资估算 C. 预算造价 D. 结算价
39. 土建工程计划利润的计算基数是 ()。
- A. 人工费 B. 直接工程费
- C. 间接费 D. 直接工程费 + 间接费
40. 房产分户图作为房屋权属证书附图时, 图中应标注 ()。
- A. 相邻土地的权利界线 B. 海拔高程
- C. 用地面积的分摊系数 D. 套内建筑面积与共有分摊面积

二、多项选择题(共 15 题, 每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对得 2 分; 错选或多选均不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1. 下列情形中, 可以不办理出让手续的有 ()。
- A. 民政局将办公楼连同院落整体转让给公安局做交通指挥中心
- B. 林业局将办公楼连同院落整体转让给私立中学做教学楼
- C. 私有住宅转让后改为副食品加工车间
- D. 职工已购公有住房首次上市转让
- E. 国有企业按国家住房制度改革政策出售公有住房
2. 国家无偿收回划拨土地使用权的原因有 ()。
- A. 使用者自动放弃土地使用权 B. 矿场、机场等核准报废土地
- C. 非法转让土地 D. 不按批准用途使用土地
- E. 转让时未补交土地使用权出让金或土地收益
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》规定应办理备案的情形有 ()。
- A. 设立房地产开发企业 B. 签订商品房预售合同
- C. 签订房屋租赁合同 D. 签订土地使用权出让合同
- E. 签订房屋拆迁补偿安置协议
4. 下列情形中, 属于房地产有偿转让的有 ()。
- A. 房地产买卖 B. 房地产入股 C. 房地产继承 D. 房地产抵债
- E. 房地产典当
5. 下列有关房屋建筑面积计算的表述中, 正确的有 ()。
- A. 层高不超过 2.20m (含 2.20m) 的永久性建筑不计算建筑面积
- B. 大厅内的回廊部分, 层高在 2.20m 以上的, 按其水平投影面积计算建筑面积
- C. 与两边房屋相连无上盖的架空通廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积
- D. 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算建筑面积
- E. 突出房屋墙面的无柱雨篷按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积
6. 下列有关房屋权属登记的表述中, 正确的有 ()。
- A. 房屋所有权人与该房屋占用范围内土地的使用权人, 除法律、法规另有规定的外, 必须同属一个法人或自然人
- B. 房屋权属档案的收集、整理、鉴定、保管、统计、利用, 通常称为房屋权属档案工作的六个业务环节
- C. 房地产面积测算为提高精度, 边长取 550.001m, 但面积确定最后取至小数点后两位, 即 0.01m²

- D. 临街底层经营性房屋的土地使用权, 包括门前人行道的部分分摊面积的土地使用权
E. 房地产权属登记为房地产权利动态登记
7. 物业管理经费的来源除了物业管理企业开展多种经营的收入和利润外, 还包括 ()。
- A. 定期收取的物业管理服务费
B. 物业共有部位共用设施设备装修基金
C. 政府的扶持
D. 对长期拖欠物业费业主的罚款
E. 开发建设单位给予一定的支持
8. 下列有关税收的表述中, 正确的有 ()。
- A. 财政局对外出租的经营用房免征房产税
B. 集体土地使用人无须交纳土地使用税
C. 用耕地建乡政府办公楼应交纳耕地占用税
D. 土地增值税的课税对象是有偿转让的房地产
E. 因地震毁坏住房而重新购买住房的免征契税
9. 下列行为中, 应当缴纳契税的有 ()。
- A. 房屋赠与
B. 房屋继承
C. 以土地、房屋权属抵债
D. 以土地、房屋权属投资、入股
E. 房地产抵押
10. 下列关于价格弹性的表述中, 正确的有 ()。
- A. 供给价格弹性一般为正值
B. 当供给价格弹性为 ∞ 时, 称供给完全无弹性
C. 需求价格弹性永远为负值
D. 当需求价格弹性为 ∞ 时, 称需求有完全弹性
E. 一般来说, 时间越长, 需求和供给都越有弹性
11. 保险的基本职能是指保险在一切经济条件下均具有的职能, 包括 ()
- A. 分散风险职能
B. 融通资金职能
C. 组织经济补偿职能
D. 防灾防损职能
E. 分配职能
12. 对今年参加全国房地产估价师执业资格考试的人员进行统计, 则 ()。
- A. 全部参加考试人员为总体单位
B. 全部参加考试人员为统计总体
C. 你作为考生是总体单位
D. 你作为考生是个体
E. 你的年龄是一个品质标志
13. 下列财务指标中, 反映企业营运能力的有 ()。
- A. 资产负债率
B. 存货周转率
C. 存货周转次数
D. 应收账款周转率
E. 应收账款周转次数
14. 下列选项中, 属于违法建设的工程有 ()。
- A. 未取得建设工程规划许可证的建设工程
B. 临时建设工程
C. 违反建设工程规划许可证规定的建设工程
D. 城市规划行政主管部门不按照法律规定批准建设的项目
E. 擅自变更批准的规划设计图纸的建设工程
15. 下列关于房产图的表述中, 正确的有 ()。

- A. 房产分幅图是全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图,其比例尺一般为1:500
- B. 房产分丘图能反映丘内所有房屋及其用地情况等各项房地产要素
- C. 房产分户图是表示房屋建筑结构的细部,比例尺一般为1:100
- D. 房产分户图是分丘图的局部明细图
- E. 分丘图是测绘分户图和分幅图的基础资料

三、判断题(共40题,每题0.5分。请根据判断结果,在答题卡上涂黑其相应的符号,用“√”表示正确,用“×”表示错误。不答不得分,判断错误扣0.5分,本题总分最多扣至零分)

1. 中国传统的城市土地使用制度,是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。()
2. 国家实行土地登记制度,应由县级以上人民政府土地管理部门对所管辖的土地进行登记造册。()
3. 征用农地的,应先办理农用地转用手续,再办理征地审批手续。()
4. 经济适用住房建设用地采取划拨方式供应。()
5. 房屋拆迁时,拆迁期限不能超出搬迁期限。()
6. 拆除代管房屋、产权不明确的房屋、已设定抵押权的房屋,依法均须办理公证手续。()
7. 城市房屋拆迁主管部门一般不得接受房屋拆迁委托,但县级以上人民政府为对外招商引资而特别委托的除外。()
8. 房地产广告中仅介绍房地产项目名称的,可以不必载明开发企业名称。()
9. 房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等,如尚处在规划或建设阶段,必须在广告中注明。()
10. 经有关部门批准,建筑艺术造型有特殊要求的,对建设工程的勘察、设计可以不招标,采取直接发包。()
11. 注册监理工程师的工作内容是控制所监理工程的投资,其目标是投资越省越好。()
12. 建设工程发生质量事故,有关单位应当在24h内向当地建设行政主管部门报告。()
13. 房屋租赁合同期限不得超过20年,所以租期满20年的承租户无权继续承租。()
14. 房地产抵押合同签订后,土地上新增的房屋属于抵押财产。()
15. 抵押权因抵押物灭失而消灭,因灭失所得的赔偿金,应当作为抵押财产。()
16. 建在幢内或幢外与本幢相连,为多幢服务的设备、管理用房,为不应分摊的共有建筑面积。()
17. 注销房屋权属证书,登记机关须收回原发放的房屋权属证书,以免贻害他人。()
18. 房屋内的大厅层高超过4.40m的,按其水平投影面积的2倍计算建筑面积。()
19. 房地产价格评估机构资格等级每2年审验一次,合格的原资格等级可再延期2年。()
20. 中介服务费必须由中介服务机构统一收取,并给缴费人开据发票或收据。()
21. 社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特征。()
22. 开放性住宅小区公共性服务收费应不含保安费。()
23. 单位按照国家 and 地方政府规定的比例为职工缴付的住房公积金,免征个人所得税。()
24. 居民个人拥有的普通住宅,在转让时暂减半计征土地增值税。()
25. 边际成本从递减转入递增恰好与边际产量从递增转入递减相对应,边际成本曲线的最低点正好对应于边际产量由递增转为递减的转折点。()

26. 完全竞争市场通过各厂商平均成本最低实现社会成本最低。()
27. 由银行发行的大额存款单是直接金融工具的一种主要形式。()
28. 外汇买卖双方成交后的 7 个营业日内办理交割手续的外汇交易方式称为现汇交易。()
29. 对于政策性保险,在保险费的缴纳和保险金的给付方面,不遵循利益对等的原则。()
30. 保险的近因原则中所说的近因是指对保险标的损失起决定作用的因素,是直接或间接导致保险标的损失的原因。()
31. 证券的价格由货币使用中产生的收益与社会借贷资金利率之间的比率所决定。()
32. 基金公司将所有的各种基金作为全部运行资本。()
33. 在一个较长时期中,不规则波动的随机因素往往可以相互抵消。()
34. 扩大时距法是通过扩大动态序列各项指标所需的时间,从而清除因时距短而使各指标受偶然因素影响所引起的波动,以便更好地反映现象发展变动总趋势的方法。()
35. 中美合资企业可以选择用美元作为记账本位币,相应财务会计报告也可以提供给中国境内的使用者。()
36. 只有取得所有权的资产才可列入企业资产进行核算。()
37. 在编制控制性详细规划过程中,容积率可根据需要制定上限和下限。容积率的下限保证地块开发的效益,防止无效益或低效益开发造成的土地浪费。()
38. 二砖墙的厚度尺寸为 490mm。()
39. 对建筑装饰材料使用效果进行评价时,考虑建筑材料的经济性要有一个总体观念,既要考虑装饰工程一次性投资的多少,又要考虑售后服务的质量好坏。()
40. 同一般测绘比较,房地产测绘精度要求较高。商品房竣工后,商品房面积必须据实测算,不能直接从图上量取。()

四、综合分析题(共 3 大题,15 小题,每小题 2 分。每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得 2 分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得 0.5 分)

(一)

甲房地产开发公司(以下简称甲公司)于 2001 年 12 月设立,注册资本为 1000 万元。2002 年 1 月,甲公司决定开发一商品住宅小区,项目总投资 8000 万元,并以出让方式取得了该土地使用权。甲公司在该小区开发过程中,以在建工程抵押贷款筹措建设资金。2002 年 7 月,甲公司将该项目转让给乙公司。2003 年 9 月,乙公司完成该小区开发,并通过综合验收。

1. 甲公司目前的房地产开发企业资质等级应该为()。

A. 二级	B. 三级	C. 四级	D. 暂定
-------	-------	-------	-------
2. 甲公司确定该房地产开发项目,应当符合()。

A. 土地利用总体规划	B. 年度建设用地计划
C. 年度建设投资计划	D. 房地产开发年度计划
3. 甲公司开发该小区的资本金不得低于()万元。

A. 1600	B. 2400	C. 2800	D. 3200
---------	---------	---------	---------
4. 下列关于甲公司以在建工程抵押和项目转让的表述中,正确的有()。

A. 在建工程抵押登记属于土地使用权变更登记

- B. 在建工程抵押是指以依法取得的土地使用权连同在建工程已投入的资产设定抵押
- C. 甲公司投入资金达到 1600 万元即可转让该房地产开发项目
- D. 受让该房地产开发项目的乙公司, 可以不具备房地产开发企业资质
5. 住宅小区竣工综合验收的内容有 ()。
- A. 城市规划和设计条件的落实情况 B. 项目手册记录的项目进展情况
- C. 拆迁安置方案的落实情况 D. 物业管理的落实情况

(二)

在职职工李某以抵押贷款方式在甲房地产开发公司(以下简称甲公司)开发的 S 住宅小区预购一套商品住房。2001 年 8 月, 李某与甲公司签订了购买该套商品住房的预售合同, 预售合同中对房屋建筑面积仅约定“房屋建筑面积 100m², 每 1m² 建筑面积的价格 3000 元”。2002 年 2 月, S 住宅小区综合验收合格并交付使用。经房屋权属登记机关确认, 李某所购商品住房的套内建筑面积为 95m², 该套住房所在楼共有 20 套住房, 套内建筑面积总计 3000m², 需分摊的共有建筑面积为 450m²。2002 年 3 月, 李某将房屋出租给王某。2003 年 8 月, 王某将房屋转租给张某。

6. 下列关于李某抵押贷款购房的表述中, 正确的有 ()。
- A. 李某不可以选择住房公积金贷款方式
- B. 甲公司开发的 S 住宅小区必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证, 李某方可办理预售商品房抵押贷款
- C. 预售商品房抵押, 购房者获得的只是债权, 而不是房屋所有权, 尚不需办理抵押登记
- D. 预售商品房抵押自房屋交付使用时生效
7. 李某实际应支付的房价为 () 万元。
- A. 28.50 B. 30.00 C. 30.90 D. 32.76
8. 李某出租该套住房, 应缴纳的营业税、房产税、个人所得税的税率分别为 ()。
- A. 3%、4%、10% B. 3%、5%、18%
- C. 4%、3%、10% D. 3%、3%、27%
9. 下列关于王某转租该套住房的表述中, 正确的有 ()。
- A. 王某转租该套住房, 必须经李某同意
- B. 王某已支付房租给李某, 故李某不可以从房屋转租中获益
- C. 李某与王某签订的房屋租赁合同已登记备案, 王某与张某签订的房屋转租合同不必登记备案
- D. 房屋转租期间, 转租合同随原租赁合同解除而解除

(三)

甲房地产估价有限责任公司(以下简称甲公司)于 2000 年 6 月由 8 名具有房地产估价师资格者共同出资设立, 注册资本为 200 万元。甲公司 2000 年经营收入 85 万元, 但由于初创时期成本支出较大, 该年度正常利润为 10 万元。2001 年、2002 年分别实现税扣利润 30 万元和 50 万元。2003 年 6 月, 甲公司股东会作出两项决定: 一是采取分期付款购买公司办公用房; 二是自 2003 年 7 月起, 按营业收入的 2% 购买保险。2003 年 7 月, 甲公司与某保险公司签订协议, 通过定期购买保险, 由保险公司承担甲公司评估业务中因过失或疏忽造成他人经济损失应负的经济赔偿责任。2003 年 8 月, 甲公司与乙房地产开发公司达成协议, 购买其 200m² 写字楼用于办公, 分三年三期全部付清房款。

10. 根据经济学原理, 甲公司 2000 年的经济成本为 () 万元。
A. 75 B. 85 C. 200 D. 285
11. 甲公司采取分期付款向乙房地产开发公司购买写字楼的信用形式属于 ()。
A. 银行信用 B. 商业信用 C. 国家信用 D. 民间信用
12. 甲公司向某保险公司所购买的保险属于 ()。
A. 信用保证保险 B. 财产保险 C. 人身保险 D. 责任保险
13. 按照《中华人民共和国公司法》规定, 2002 年末甲公司所提取的法定公积金累计达到 () 万元。
A. 3 B. 4 C. 5 D. 8
14. 甲公司按营业收入的 2% 购买保险, 该 2% 属于 ()。
A. 绝对指标 B. 相对指标 C. 平均指标 D. 变异指标
15. 甲公司收入 ()。
A. 只可能导致其资产增加 B. 可能导致其负债减少
C. 不可能引起其银行存款和现金同时增加 D. 导致其所有者权益增加

2003 年试题参考答案

一、单项选择题

1. C 2. C 3. D 4. D 5. C 6. B 7. A 8. A 9. D 10. B
11. C 12. C 13. B 14. D 15. D 16. C 17. C 18. D 19. B 20. B
21. C 22. C 23. D 24. D 25. B 26. C 27. D 28. C 29. B 30. A
31. C 32. A 33. B 34. B 35. A 36. C 37. A 38. C 39. D 40. D

二、多项选择题

1. AE 2. ABD 3. ABC 4. ABD 5. BD
6. ABE 7. ABCE 8. CE 9. ACD 10. ADE
11. AC 12. BC 13. BCDE 14. ACDE 15. ABD

三、判断题

1. √ 2. × 3. × 4. √ 5. × 6. × 7. × 8. √ 9. √ 10. √
11. × 12. √ 13. × 14. × 15. √ 16. √ 17. √ 18. × 19. × 20. ×
21. √ 22. × 23. √ 24. × 25. √ 26. × 27. × 28. × 29. √ 30. ×
31. √ 32. × 33. √ 34. √ 35. × 36. × 37. √ 38. √ 39. × 40. √

四、综合分析题

1. CD 2. ABD 3. A 4. B 5. ACD
6. B 7. C 8. A 9. AD 10. B
11. B 12. D 13. D 14. B 15. BD

解 析

一、单项选择题

33. 众数是分布数列中出现频率最大的标志值。101 出现 3 次, 且是最大的标志值。上述数据的算术平均数 = $(98 + 101 + 101 + 100 + 101 + 99 + 102 + 97 + 102 + 99) \div 10 = 100$ 。

34. 所有者权益包括实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润四个项目，其中，盈余公积和未分配利润合称为留存收益。所有者权益 = 资产 - 负债 = 150 万元 - 负债 30 万元 = 120 万元。该企业的实收资本 = 120 万元 - 资本公积金 10 万元 - 留存收益 10 万元 = 100 万元。

二、多项选择题

1. 私立中学不属于公益事业。

四、综合分析题

2. 此题已过时。原因是：《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于 20%”。2004 年 4 月，为加强宏观调控，调整和优化经济结构，国务院下发了《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2004〕13 号），将房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20% 提高到 35%。项目总投资 8000 万元。但从 2003 年 10 月房地产估价师考试的角度来考虑，正确答案应为：项目总投资 8000 万元 $\times$ 20% = 1600 万元。

4. 在建工程抵押登记属于土地使用权他项权利登记。在建工程抵押是指以依法取得的土地使用权连同在建工程已投入的资产设定抵押。根据“属于房屋建设的，开发单位除土地使用权出让金外，实际投入房屋建设工程的资金额应占全部开发投资总额的 25% 以上”，该项目商品住宅小区，总投资 8000 万元，8000 万元 $\times$ 25% = 2000 万元。受让该房地产开发项目的乙公司，必须具备房地产开发企业资质。

7. 李某所购商品住房的套内建筑面积为 95m²，该套住房所在楼共有 20 套住房，套内建筑面积总计 3000m²，需分摊的共有建筑面积为 450m²。李某需分摊的共有建筑面积为：450m² $\times$ (95m² $\div$ 3000m²) = 14.25m²，李某所购商品住房产权登记面积 = 95m² + 14.25m² = 109.25m²。其面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 $\times$ 100% = (109.25m² - 100m²) / 100m² $\times$ 100% = 9.25%。

根据：面积误差比绝对值超过 3% 时，买受人有权退房。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3% 之内（含 3%）的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由房地产企业承担，产权归买受人。也就是李某所购商品住房需支付 100m² $\times$ 103% = 103m² 的房价款。103m² $\times$ 3000 元/m² = 30.90 万元。

10. 根据：当商品的销售收入正好能补偿经济成本时，厂商获得了正常利润。甲公司 2000 年经营收入 85 万元，且该年度实现了正常利润为 10 万元。甲公司 2000 年的经济成本为 85 万元。

13. 2001 年、2002 年分别实现税扣利润 30 万元和 50 万元。《中华人民共和国公司法》规定，公司当年的税后利润，先应提取 10% 列入法定公积金。(30 + 50) 万元 $\times$ 10% = 8 万元。