

F A N G D I C H A N G U J I A S H I

2003 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试复习指导

聂琦波 主编 瞿富强 郭宗逵 副主编

中国建筑工业出版社

2003 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业 资格考试复习指导

聂琦波 主 编
瞿富强 郭宗远 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试复习指导/聂琦波主
编.—北京:中国建筑工业出版社,2003
(2003 执业资格考试丛书)
ISBN 7-112-05777-9

I.全… II.聂… III.房地产—价格—评估—中
国—资格考核—自学参考资料 IV.F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第025917号

为了配合全国房地产估价师执业资格考试,我们组织编写了《全国房
地产估价师执业资格考试复习指导》一书。该书从《考试大纲》入手,将
大纲中所列的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次进行有针
对性地复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,并对教材中的难点问题
深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解,记忆教材的内容,帮助
考生提高复习的效率。同时该书还为考生精选了大量练习题以配合考试教
材中的每一章的内容进行系统训练,帮助考生加深对教材的理解,熟悉考
试题型,提高应试水平。

* * *

责任编辑 郇锁林

**2003 执业资格考试丛书
全国房地产估价师执业
资格考试复习指导**

聂琦波 主编

瞿富强 郭宗远 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:26½ 字数:638千字

2003年5月第一版 2003年5月第一次印刷

印数:1—8,000册 定价:42.00元

ISBN 7-112-05777-9

F·461(11416)

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)

本社网址:<http://www.china-abp.com.cn>

网上书店:<http://www.china-building.com.cn>

前 言

为了配合全国房地产估价师执业资格考试工作,帮助广大考生掌握房地产估价师应具备的知识体系,有针对性地按照考试大纲的要求进行系统的复习与训练,我们根据中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材和《全国房地产估价师执业资格考试大纲》编写了一套系列复习资料,该套复习资料由以下两本书组成:《全国房地产估价师执业资格考试复习指导》、《全国房地产估价师执业资格考试模拟题解》。

《复习指导》主要将大纲中所列出的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次进行有针对性地复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,并对教材中的难点问题深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解、记忆教材的内容,帮助考生提高复习的效率,同时该书还为考生精选了大量的练习题以配合考试教材中每一章的内容进行系统的训练,帮助考生加深对教材的理解,熟悉考试题型,提高应试水平。

《模拟题解》则根据《考试大纲》的要求,以实战模拟试卷为主要内容,每门科目分别提供给考生六套模拟试题。该书在帮助考生全面检验复习效果、全面适应考试的题型和题量的基础上,也帮助他们查漏补缺,提高应试水平,是“考前热身”的重要工具。

参加《复习指导》和《模拟题解》编写的人员是南京工业大学管理科学与工程学院历年来参与房地产估价师考前培训的骨干教师,他们教学经验丰富,并多次参加了全国考试征题和阅卷工作,对考生考试中易犯的错误清晰明确,此次由他们主笔所编写的这套辅导丛书具有较强的实用性、针对性、现实性。

本套辅导丛书由聂琦波任主编,瞿富强、郭宗逵任副主编。第一部分——房地产基本制度与政策由吴翔华负责编写;第二部分——房地产开发经营与管理由瞿富强负责编写;第三部分——房地产估价理论与方法由郭宗逵负责编写;第四部分——房地产估价案例分析由聂琦波负责编写;第五部分——房地产估价相关知识由蒋黎咂负责编写。

本书虽经精心编写,但由于作者知识和能力所限,仍存在不足之处,恳请读者不吝赐教。

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章	房地产业	3
第二章	建设用地制度与政策	8
第三章	城市房屋拆迁管理制度与政策	17
第四章	规划设计与工程建设管理制度与政策	25
第五章	房地产开发经营管理制度与政策	35
第六章	房地产交易管理制度与政策	47
第七章	房地产权属登记制度与政策	60
第八章	房地产中介服务管理制度与政策	69
第九章	物业管理制度与政策	77
第十章	房地产税收制度与政策	85
第十一章	房地产金融制度与政策	93

第二部分 房地产开发经营与管理

第一章	房地产投资概述	103
第二章	房地产投资分析基本知识	109
第三章	房地产开发的程序与管理	121
第四章	房地产市场及其运行规律	126
第五章	房地产开发项目的可行性研究	132
第六章	房地产开发的建设过程	147
第七章	房地产投资的资金融通	156
第八章	房地产市场营销	163
第九章	物业管理	170

第三部分 房地产估价理论与方法

第一章	房地产和房地产估价	181
-----	-----------	-----

第二章	房地产价格	192
第三章	房地产估价原则	203
第四章	比较法	212
第五章	成本法	224
第六章	收益法	239
第七章	假设开发法	256
第八章	长期趋势法	267
第九章	地价评估	273
第十章	房地产价格的影响因素分析	283
第十一章	房地产估价程序	291

第四部分 房地产估价案例与分析

第一章	综述	303
第二章	评估技术路线问题	305
第三章	估价方法应用问题	315
第四章	估价案例综合分析问题	326

第五部分 房地产估价相关知识

第一章	经济学基础知识	343
第二章	金融基础知识	356
第三章	保险基础知识	363
第四章	证券基础知识	369
第五章	统计学基础	378
第六章	会计基本知识	384
第七章	城市规划基础知识	393
第八章	建筑工程基础知识	402
第九章	房地产测绘	411
参考文献		415

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地 产 业

本章要求：掌握房地产业的概念和行业细分，房地产法规体系。熟悉房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。了解房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

本章重点是关于行业细分及房地产法规体系的内容。

一、房地产业的基本概念（掌握）

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。
2. 房地产业属于第三产业（区别于建筑业）
3. 房地产业具有基础性、先导性、带动性和风险性。
4. 房地产行业的细分
 - (1) 房地产投资开发业。
 - (2) 房地产服务业，主要包括：
 - ①房地产中介服务业（含房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等）；
 - ②物业管理业。
5. 房地产咨询业：为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的经营活动。其主要形式有：
 - 房地产市场调查研究；
 - 房地产开发项目可行性研究；
 - 房地产开发项目策划等。
6. 房地产价格评估业：是指以房地产为对象，由专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行测算和判定的经营活动。
7. 房地产经纪业：是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理和行纪的经营活动。

二、房地产业的地位和作用（熟悉）

1. 房地产业的地位：是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。
2. 房地产业的作用：
 - (1) 可以为国民经济的发展提供重要的物质条件；
 - (2) 可以改善人们的居住和生活条件；
 - (3) 可以改善投资环境，加快改革开放的步伐；
 - (4) 通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施；
 - (5) 可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道；

- (6) 可以带动相关产业, 如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展;
- (7) 有利于产业结构的合理调整;
- (8) 有利于深化住房制度的改革, 调整消费结构;
- (9) 有利于吸引外资, 加速经济建设;
- (10) 可以扩大就业面。

三、房地产业的历史沿革 (了解)

1. 1956~1965 年, 随着对资本主义工商业的社会主义改造, 全国城镇陆续开始以“国家经租”和“公私合营”的形式对出租私有房屋进行了社会主义改造。

2. 1987 年 10 月 25 日, 中国共产党第十三次全国代表大会, 在中国社会主义经济发展史上第一次提出了建立房地产市场, 确立了房地产的地位, 宣告了中国社会主义房地产市场的诞生。

四、城镇住房制度改革 (熟悉)

1. 1978~1990 年, 为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

2. 1991~1994 年, 为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段。1991 年 11 月, 国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》, 明确了城镇住房制度改革的指导思想和根本目的, 标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段, 进入全面推进和配套改革阶段。

3. 从 1994 年开始, 为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。1994 年 7 月 18 日, 国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》, 将房改的基本内容概括为“三改四建”。

五、城市土地使用制度改革 (熟悉)

1. 中国传统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, 证明存在着许多弊端。

2. 城市土地使用制度改革的进程突出表现在下列五个方面:

(1) 征收土地使用费; 1982 年深圳特区开始按照城市土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的使用费。

(2) 开展土地使用权有偿出让和转让; 1987 年下半年, 深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点。

(3) 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规。

(4) 修改宪法和土地管理法。

(5) 制定全国性的土地使用权出让和转让条例。

3. 新的土地使用制度框架:

在不改变城市土地国有的条件下, 采取拍卖、招标、协议等方式, 将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者;

土地使用者的土地使用权在使用年期内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动, 其合法权益受国家保护;

需要继续使用的, 经批准, 期限可以延长, 同时按当时情况补交地价, 相当于第二次买地。

六、房地产法规体系（掌握）

中国房地产的法律法规体系的构架由四个层次构成：

(1) 房地产法律：是由全国人大及其常务委员会审议发布，主要包括：《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年颁布，1995年1月1日起实施）；《中华人民共和国土地管理法》（1998年修订，1999年1月1日实施）；《中华人民共和国城市规划法》（1989年颁布，1990年4月1日起实施）。

(2) 房地产行政法规：是以国务院令颁布，主要有：《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等。

(3) 房地产部门规章：是以国务院房地产行政主管部门（主要指建设部）的部长令颁布，主要有：《房地产开发企业资质管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等。

(4) 规范性文件、技术法规：由建设部或其他相关部委颁布，主要有《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《关于房地产中介服务收费的通知》，以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

练习题及答案

一、单项选择题

1. 房地产开发项目策划是属于（ ）。
A. 房地产经纪 B. 房地产咨询
C. 房地产代理 D. 房地产评估
2. 在中国社会主义经济发展史上第一次提出建立房地产市场是在（ ）。
A. 中国共产党第十三次全国代表大会
B. 中国共产党第十四次全国代表大会
C. 中国共产党第十一次全国代表大会
D. 社会主义改造阶段
3. 1994年7月18日，国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，将房改的基本内容概括为（ ）。
A. 提租发补贴，买房给优惠
B. 实行住房分配货币化
C. 三改四建
D. 建立房地产市场
4. 《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》发布，宣布从（ ）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年底 B. 1998年下半年
C. 1998年底 D. 1999年
5. 《房地产估价规范》属于（ ）。
A. 房地产法律
B. 房地产行政法规

- C. 房地产部门规章
- D. 技术法规

二、多项选择题

1. 房地产业具有 ()。
 - A. 基础性
 - B. 先导性
 - C. 主导性
 - D. 风险性
 - E. 带动性
2. 下列活动中, 属于房地产服务业的有 ()。
 - A. 房地产经纪
 - B. 房地产咨询
 - C. 物业管理
 - D. 房地产评估
 - E. 房地产开发
3. 下列活动中, 属于房地产经纪业的有 ()。
 - A. 房地产行纪
 - B. 房地产市场调研
 - C. 房地产居间
 - D. 房地产评估
 - E. 房地产代理
4. 城市土地使用制度改革的进程突出表现在 ():
 - A. 征收土地使用费
 - B. 开展土地使用权无偿出让和转让
 - C. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规
 - D. 修改宪法和土地管理法
 - E. 制定全国性的土地使用权出让和转让条例
5. 中国房地产的法律法规体系的构架由 () 构成。
 - A. 房地产法律
 - B. 房地产部门规章
 - C. 规范性文件、技术法规
 - D. 房地产行政条例
 - E. 房地产行政法规
6. 房地产法律包括 ()。
 - A. 《商品房销售管理办法》
 - B. 《城市房地产管理法》
 - C. 《城市规划法》
 - D. 《土地管理法》
 - E. 《城市房屋拆迁管理条例》
7. 房地产部门规章包括 ()。
 - A. 《商品房销售管理办法》
 - B. 《城市房地产管理法》
 - C. 《城市房地产中介房屋管理规定》
 - D. 《城市房地产开发经营管理条例》
 - E. 《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》
8. 1956~1965 年的社会主义改造阶段, 国家对出租私有房屋采取的改造形式有 ()。
 - A. 三改四建
 - B. 国家经租
 - C. 没收
 - D. 公私合营
 - E. 合作经营

三、判断题

1. 房地产开发项目策划属于房地产代理业。 ()
2. 在第十二次全国代表大会上第一次提出了建立房地产市场。 ()
3. 中国房地产的法律法规体系的构架由五个层次构成：房地产法律、房地产行政法规、房地产部门规章、规范性文件、技术法规。 ()
4. 《城市房地产中介房屋管理规定》属于房地产部门规章。 ()
5. 1978~1990 年，为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。 ()
6. 房地产经纪业是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理和行纪的经营活动。 ()
7. 房地产业可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道。 ()

答案：

一、单项选择题

1. B 2. A 3. C 4. B 5. D

二、多项选择题

1. ABDE 2. ABCD 3. ACE 4. ACDE 5. ABCE 6. BCD 7. AC 8. BD

三、判断题

1. × 2. × 3. × 4. × 5. √ 6. √ 7. √

第二章 建设用地制度与政策

本章要求：掌握农地征用的政策规定，土地使用权出让的概念及政策规定，土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理。熟悉土地使用权划拨的含义，农地征用补偿的范围和标准，闲置土地的处理。了解现行土地所有制，农地征用应遵守的原则，农地征用的工作程序，土地使用权出让合同及其管理。

本章重点是把握我国土地使用制度的三大块内容，即征用、出让和划拨。

一、土地所有制（了解）

1. 全部土地公有制

《土地管理法》规定中华人民共和国实行土地的社会主义公有制。

2. 全民所有制与集体所有制

(1) 全民所有制：用地单位、个人只有使用权，国务院代表国家行使所有制；

(2) 劳动群众集体所有制：具体采取的是农民集体所有制（集体土地）。

土地的社会主义公有制形式，如图 1-2-1 所示。

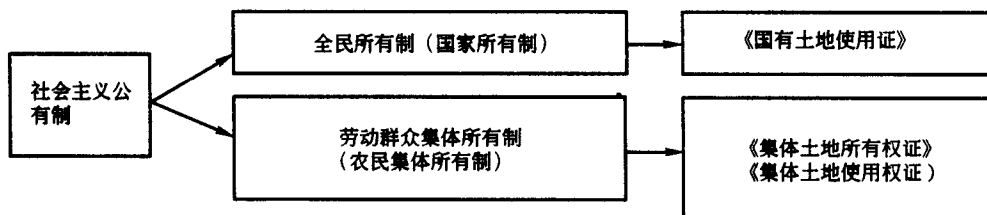


图 1-2-1 土地的社会主义公有制形式

3. 农民集体的范围

- (1) 村农民集体；
- (2) 村内两个以上农村集体经济组织的农民集体；
- (3) 乡（镇）农民集体。

4. 国有土地的范围

- (1) 城市市区的土地全部属于国家所有；
- (2) 农村和城市郊区的土地有的属于国家所有，有的属于集体所有。属于国家所有的是指已经依法没收、征收、征购为国有的土地；
- (3) 国家依法征用的土地；
- (4) 依法不属于集体所有的林地、草原、荒地、滩涂及其他土地；
- (5) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；

(6) 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

二、土地用途管制制度

国家实行土地用途管制制度。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

根据土地利用总体规划，将土地用途分为：

- (1) 农用地；
- (2) 建设用地；
- (3) 未利用地。

三、土地使用权取得方式

1. 通过行政划拨方式（含征用集体土地）；
2. 通过国家出让方式（又称土地一级市场）；
3. 通过房地产转让方式（如买卖、赠予或其他合法方式，又称土地或房地产二级市场）；
4. 通过土地或房地产租赁方式取得。

四、征用制度的三个特点（掌握）

1. 具有一定的强制性；
2. 妥善安置被征地单位和人员的生产和生活；
3. 被征用后，土地所有权发生转移，即集体所有的土地变为国有土地（建设单位只有使用权）。

土地征用过程，如图 1-2-2 所示。

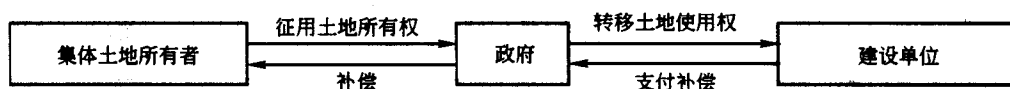


图 1-2-2 土地征用过程

五、征用集体土地的政策规定（掌握）

1. 征用土地批准权限的规定：
 - (1) 征用土地实行两级审批制度，即国务院和省级人民政府有审批权；
 - (2) 征用农地的，应先办理农用地专用手续，同时办理征地手续；
 - (3) 基本农田，基本农田以外的耕地超过 35hm^2 （公顷），其他土地超过 70hm^2 的，由国务院审批；
 - (4) 耕地不超过 35hm^2 ，其他土地不超过 70hm^2 的，由省级人民政府审批。
- 注意： $1\text{hm}^2 = 15\text{亩} = 10000\text{m}^2$
2. 建设单位申请征地不得化整为零。
3. 对被征地单位和农民进行安置、补偿和补助。
4. 临时用地的报批手续：
 - (1) 由建设单位向批准工程用地的机关提出临时用地数量和期限的申请；
 - (2) 期限不得超过两年；
 - (3) 按协议支付费用；

(4) 期满后未再次提出申请, 则为违章用地。

5. 合理使用征地补偿费:

(1) 耕地占用税用于土地开发和农业发展;

(2) 菜田基金、土地复垦费、土地荒芜费、防洪费用于菜田开发建设、土地的调整 and 治理;

(3) 征地管理费用于土地管理部门的各种业务开支。

六、征用集体土地补偿的范围和标准 (熟悉)

根据《土地管理法》的规定, 征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。具体标准见表 1-2-1。

征用耕地的补偿标准

表 1-2-1

名称	补偿标准	归属	备注
土地补偿费	该耕地前 3 年平均年产值的 6~10 倍	归农村集体组织所有	土地补偿费和安置补助费之和不得超过被征用前 3 年平均年产值的 30 倍
安置补助费	①需要安置的农业人口数: $\frac{\text{被征耕地数量}}{\text{平均每人占有耕地数量}}$ ②每人补助标准: 该耕地被征用前 3 年平均年产值的 4~6 倍 ③每公顷补助费不得超过被征用前 3 年平均年产值的 15 倍	谁安置归谁, 不须统一安置, 发给个人	
地上附着物和青苗补偿费	由省、自治区、直辖市规定	归地上附着物和青苗所有者	
临时用地	按该土地前 3 年平均年产值逐年给予补偿	归农村集体组织所有	最高不得超过按征用该土地标准计算的土地补偿费和安置补助费之和

征用其他土地的土地补偿费用标准和安置补助费标准由各省、自治区、直辖市参照征用耕地的标准规定。

七、征用集体土地的工作程序 (了解)

根据《土地管理法实施条例》和《建设用地审查报批管理办法》, 征用土地一般按照下列工作程序办理:

1. 申请用地;
2. 受理申请并审查有关文件;
3. 审批用地;
4. 征地实施;
5. 签发用地证书;
6. 征地批准后的实施管理;
7. 颁发土地使用证;
8. 建立征用土地档案。

八、土地使用权出让的概念 (掌握)

1. 土地使用权出让: 是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,

由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

2. 土地使用权出让金：是指通过有偿有限期出让方式取得土地使用权的受让者，按照合同规定的期限，一次或分次提前支付的整个使用期间的地租。

3. 出让的含义包括：

(1) 土地使用权出让，也称批租或土地一级市场，由国家垄断，任何单位和个人不得出让土地使用权；

(2) 土地出让只限于国有土地；

(3) 集体土地不经征用（成为国有土地）不得出让；

(4) 土地使用者只有向国家支付了全部土地使用权出让金后才能领取土地使用证书。

九、土地使用权出让政策（掌握）

1. 出让计划的拟定和批准权限

(1) 土地使用权出让必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划；

(2) 出让的每幅地块、面积、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定。

2. 土地使用权出让方式

土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者协议出让的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采用拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

3. 土地使用权的出让年限

土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

(1) 居住用地 70 年；

(2) 工业用地 50 年；

(3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；

(4) 商业、旅游、娱乐用地 40 年；

(5) 综合或者其他用地 50 年。

4. 土地使用权的收回

(1) 土地使用权合同期限届满；

(2) 因社会公共利益需要，国家有权提前收回（收回时应根据土地使用者使用土地的实际年限和开发程度、利用土地的实际情况给予适当补偿）；

(3) 因使用者违约收回；

(4) 司法收回。

5. 土地使用权终止

(1) 土地灭失而终止土地使用权；

(2) 土地使用者抛弃而终止土地使用权。

6. 土地使用权续期

土地使用权出让合同约定的使用年期届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于期满前一年向土地管理部门提出申请。