



www.tdexam.com

培训考试 敬请加入

好学教育 (www.5haoxue.net) 参编

2014

**全国房地产估价师
执业资格考试辅导用书**

《房地产基本制度与政策》 命题点全面解读

◎ 建筑考试培训研究中心 组织编写

- ✓ 搜索命题重点
- ✓ 精选热点试题
- ✓ 免费专家答疑
- ✓ 考前重点点拨

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2014 全国房地产估价师
执业资格考试辅导用书

《房地产基本制度与政策》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2014年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《房地产基本制度与政策》命题点全面解读/建筑考试培训
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2014.3
2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-18146-8

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 039751 号

书 名: 2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书
《房地产基本制度与政策》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚

责任编辑: 冯海燕

电话: 010-51873193

编辑助理: 袁希翀

封面设计: 崔 欣

责任校对: 龚长江

责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街8号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

版 次: 2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷

开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 19.5 字数: 483 千

书 号: ISBN 978-7-113-18146-8

定 价: 47.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书, 如有印制质量问题, 请与本社读者服务部联系调换。电话: (010) 51873174 (发行部)

打击盗版举报电话: 市电 (010) 51873659, 路电 (021) 73659, 传真 (010) 63549480

前言

建筑考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求,组织了一批执业资格考试辅导名师组成房地产估价师执业资格考试辅导用书编写委员会,利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验,在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上,科学安排知识体系架构,以独特方法全方位剖析试题的真实含义,采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念编写了《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》。

《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是:

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对房地产估价师执业资格考试的命题规律的准确定位,深度透视命题规律,帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点,一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将房地产估价师执业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结,帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠解 辅导用书编写委员会依托历年众多真题,赋予专业讲解,全面引领应试者答题方向,悉心点拨应试者破题技巧,有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中,遵循考试大纲,结合考试教材,经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题,帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是:

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞;

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏;

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

建筑考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队,所有应试者都可以通过专家答疑邮箱 QQ(1162528052)和答疑网站(www.wybedu.com)提出问题,专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见,以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间,你可能会感到有点紧张,这很正常。放松你的心情,增加信心,我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促,书中难免存在疏漏之处,望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们,我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

建筑考试培训研究中心

2014 年 3 月

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	6
2003~2012 年度《房地产基本制度与政策》试卷命题点分值	7
第一章 房地产业	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	6
热点试题全解	9
热点试题答案	14
第二章 建设用地制度与政策	16
命题规律解读	16
命题点解读	16
历年考题诠解	24
热点试题全解	32
热点试题答案	39
第三章 国有土地上房屋征收	40
命题规律解读	40
命题点解读	40
历年考题诠解	48
热点试题全解	58
热点试题答案	63
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	64
命题规律解读	64
命题点解读	64
历年考题诠解	79
热点试题全解	85
热点试题答案	94
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	95
命题规律解读	95

命题点解读	95
历年考题诠解	103
热点试题全解	107
热点试题答案	113
第六章 房地产交易管理制度与政策	115
命题规律解读	115
命题点解读	115
历年考题诠解	127
热点试题全解	146
热点试题答案	156
第七章 房地产权属登记制度与政策	158
命题规律解读	158
命题点解读	158
历年考题诠解	176
热点试题全解	183
热点试题答案	188
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	190
命题规律解读	190
命题点解读	190
历年考题诠解	210
热点试题全解	220
热点试题答案	228
第九章 物业管理制度与政策	229
命题规律解读	229
命题点解读	229
历年考题诠解	238
热点试题全解	241
热点试题答案	245
第十章 房地产税收制度与政策	246
命题规律解读	246
命题点解读	246
历年考题诠解	261
热点试题全解	270
热点试题答案	275

第十一章 住房公积金制度与政策·····	277
命题规律解读·····	277
命题点解读·····	277
历年考题诠解·····	282
热点试题全解·····	285
热点试题答案·····	287

第一章 房地产业

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 房地产业的概念、作用，判断房地产业的产生，发展演变的趋势等可作为命题点。
- 2. 房地产和房地产业所涉及到的相关法律法规的分类，是多项选择题命题的很好素材，也是重要的命题点，要牢记、掌握。
- 3. 我国城镇住房制度改革所经历的三个阶段的内容，命题者可能会以此为命题素材来命题。
- 4. 建立和完善以经济适用住房为主的供应体系，是重要的命题素材，也是必考的内容。
- 5. 国家实行土地登记制度的规定和我国城镇土地使用制度改革发展过程的特点，考生要有清晰的理解，也是命题人喜欢出题的内容。

命题点解读

命题点 1 房地产业的概念和作用（表 1—1）

表 1—1 房地产业的概念和作用

项 目	内 容
基本概念	房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业，包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门
作 用	(1)可以为国民经济发展提供重要的物质条件。 (2)房地产业关联度高，带动力强，可以带动建筑、建材、化工、轻工、电器等相关产业的发展，促进国民经济持续快速健康增长。 (3)可以改善人民的住房条件和生活环境。 (4)可以加快旧城改造和城市基础设施建设，改变落后的城市面貌。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)有利于优化产业结构，改善投资硬环境，吸引外资，加快改革开放的步伐。 (6)可以扩大就业，特别是房地产经纪行业和物业管理行业，需要的从业人员较多。 (7)可以增加政府财政收入

命题点2 房地产业的细分和历史沿革(表1-2)

表1-2 房地产业的细分和历史沿革

项 目	内 容
细 分	房地产业主要包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和和其他房地产活动。其中,物业管理和房地产中介服务合称房地产服务业;房地产中介服务又分为房地产咨询、房地产估价和房地产经纪。因此,房地产业可分为房地产开发经营业和房地产服务业,房地产服务业又可分为物业管理业和房地产中介服务业,房地产中介服务业又可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业
历史沿革	房地产业在中国是一个既古老又新生的产业,其发展大体上可以分为下列五个时期:1949年以前;1949~1955年;1956~1965年;1966~1978年;1978年以后

命题点3 城镇住房制度改革(表1-3)

表1-3 城镇住房制度改革

项 目	内 容
我国城镇住房制度改革经历的三个阶段	(1)城镇住房制度改革的探索和试点阶段; (2)城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段; (3)城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段
建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系	(1)调整住房投资结构,重点发展经济适用住房,加快解决城镇住房困难居民的住房问题。 新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。 计入房价的企业管理费原则上控制在2%以下,并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)等4项成本因素为基础计算,经济适用住房开发利润控制在3%以下。 (2)对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。 ①最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。 廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决,也可以由政府或单位出资兴建。 最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主,实物配租和租金核减为辅。 城镇最低收入家庭人均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%。 廉租住房的租金实行政府定价,廉租住房租金标准由维修费、管理费二项因素构成。 单位面积租赁住房补贴标准,按照市场平均租金与廉租住房租金标准的差额计算。具体标准由市(县)人民政府制定。 ②中低收入家庭购买经济适用住房等普通商品住房。 经济适用住房是指政府提供政策优惠,限定建设标准、供应对象和销售价格,具有保障性质的政策性商品住房。 经济适用住房的开发建设应实行招标投标制度,用竞争方式确定开发建设单位。同时,在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下,继续发展集资建房和合作建房,多渠道加快经济适用住房建设。

续上表

项 目	内 容
建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系	③对高收入家庭购买、租赁的商品住房,实行市场价。 (3)发放住房补贴。 停止住房实物分配后,职工购房资金来源主要有:职工工资,住房公积金,个人住房贷款,以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。 房价收入比(即本地区一套建筑面积为 60 m² 的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比)在 4 倍以上,且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区,可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。 住房补贴的具体办法,由市(县)人民政府根据本地实际情况制定,报省、自治区、直辖市人民政府批准后执行

命题点 4 现行城镇住房政策(表 1—4)

表 1—4 现行城镇住房政策

项 目	内 容
住房供应政策	经过不断探索,我国初步形成了与经济体制改革进程相适应、基本符合国情的住房供应政策: (1)商品性住房。通过市场化途径建设,可在市场上自由交易,主要面向中等收入以上家庭,实行社会化生产、市场化供应; (2)保障性住房等享受政策支持的住房。包括廉租住房、经济适用住房、棚改安置住房、公共租赁住房、限价商品住房
相关配套政策	(1)财政政策。市县财政将廉租住房保障资金纳入年度预算安排。 (2)金融政策。住房消费方面主要包括个人住房商业贷款、住房公积金贷款。 (3)土地政策。商品住房用地采取“招拍挂”方式出让。保障性住房用地实行划拨等多种方式供应,并优先保证

命题点 5 土地所有制(表 1—5)

表 1—5 土地所有制

项 目	内 容
国有土地	全民所有制的土地被称为国家所有土地,简称国有土地,其所有权由国务院代表国家行使。 国务院颁布的《土地管理法实施条例》进一步明确了国有土地的范围,其规定如下: (1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地; (3)国家依法征收的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、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。

续上表

项 目	内 容
国有土地	《宪法》规定,任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。在现阶段,按照国家有关规定,取得建设用地使用权的途径主要有:(1)通过行政划拨方式取得;(2)通过国家出让方式取得;(3)通过房地产转让方式取得(如买卖、赠予或者其他合法方式);(4)通过土地或房地产租赁方式取得
集体土地	劳动群众集体所有制的土地采取的是农民集体所有制的形式,该种所有制的土地被称为农民集体所有土地,简称集体土地。 农民集体的范围有:(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。 《土地管理法》规定,农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体组织经营、管理。 农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有,即除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。《宪法》规定,农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外

命题点 6 土地管理的基本制度(表 1—6)

表 1—6 土地管理的基本制度

项 目	内 容
土地登记制度	土地登记由县级以上人民政府登记造册,确认有关土地权利。 (1)属于国有土地的,核发《国有土地使用证》,确认国有土地使用权,其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定; (2)属于农民集体所有土地的,核发《集体土地所有证》,确认集体土地所有权; (3)使用集体土地的,核发《集体土地使用证》,确认集体土地使用权; (4)属于土地他项权利的,核发土地他项权利证明书,确认土地他项权。 土地他项权利是指土地使用权和土地所有权以外的土地权利,包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。 土地登记以县级行政区为单位组织进行,具体工作由县级以上人民政府土地管理部门负责。土地登记以宗地为基本单元,拥有或者使用两宗以上土地的土地使用者或土地所有者,应当分宗申请登记,两个以上土地使用者共同使用一宗土地的,应当分别申请登记。跨县级行政区使用土地的,应当分别向土地所在地县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记
土地有偿有限期使用制度	除了国家核准的划拨土地以外,凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等,均实行有偿有限期使用

续上表

项 目	内 容
土地用途管制制度	根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。 土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量,严格限制农用地转为建设用地
耕地保护制度	十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。 《物权法》规定,国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量

命题点 7 城镇土地使用制度改革及现行城镇土地使用制度的基本框架(表 1—7)

表 1—7 城镇土地使用制度改革及现行城镇土地使用制度的基本框架

项 目	内 容
我国城镇土地使用制度改革发展过程的突出表现	(1)征收土地使用费。 (2)开展土地使用权有偿出让和转让。 (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。1984 年 10 月,标志着中国改革发展重要里程碑的《中共中央关于经济体制改革的决定》认为土地不是商品,并以此为区别社会主义商品经济与资本主义商品经济的标志之一。 (5)制定全国性土地使用权出让和转让条例。1994 年 7 月 5 日全国人大常委会通过了《城市房地产管理法》,该法明确规定“国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度”。并对土地使用权的出让和转让做了进一步的补充完善
现行城镇土地使用制度的基本框架	我国城镇土地使用制度经过改革探索,找到了一种既能维护土地公有制,又有利于市场经济运行的制度。这种土地使用制度,是在不改变城市土地国有的条件下,采取拍卖、招标、协议、挂牌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限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护;需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按当时市场情况补交地价款

命题点 8 房地产法制建设(表 1—8)

表 1—8 房地产法制建设

项 目	内 容
我国房地产法律体系	我国房地产的法律法规体系构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规范性文件和技术规范等构成。其中,法律主要有《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城乡规划法》、《物权法》。《城市房地产管理法》的颁布实施标志着我国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期,为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础

续上表

项 目	内 容
房地产 相关法律	房地产相关法律有《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城乡规划法》。它们既有分工,又相辅相成
房地产 行政法规	房地产的行政法规是以国务院令颁布的,主要有《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等
房地产 部门规章	房地产的部门规章是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的,主要有《房地产开发企业资质管理办法》、《城市房屋拆迁单位管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》等。 此外,还有《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》等多项技术规范

历年考题诠解

一、单项选择题

1. 经济适用住房价格()。[2005 年考题]

- A. 由市(县)人民政府制定
- B. 实行市场调节价
- C. 由房地产开发商定价
- D. 由政府限定销售价格

【答案】A 本题考核的是经济适用房价格的制定单位。经济适用房价格按县级(含县级)以上地方人民政府规定的标准确定。

2. 城镇最低收入家庭人均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()。[2005 年考题]

- A. 30%
- B. 40%
- C. 50%
- D. 60%

【答案】D 本题考核的是城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准。政府对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。城镇最低收入家庭人均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%。

3. 下列关于廉租住房的表述中,正确的是()。[2006 年考题]

- 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】D 本题考核的是廉租住房的内容。政府对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供廉租住房。最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主,实物配租和租金核减为辅。城镇最低收入家庭人均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%。

4. 《土地管理法》规定,农民自有住宅的宅基地,属()所有。[2006年考题]

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

【答案】D 本题考核的是土地所有制的內容。农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有,即除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。《宪法》规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”

5. 政府解决低收入家庭住房困难的主要渠道是提供()。[2007年考题]

- A. 商品住房
- B. 限价商品住房
- C. 经济适用住房
- D. 廉租住房

【答案】D 本题考核的是政府对中低收入家庭住房困难的解决渠道。政府对不同收入家庭实行不同的住房供应政策,廉租住房是解决低收入家庭住房困难的主要渠道。

6. 我国到“十一五”期末,全国廉租住房制度的保障范围要求扩大到()住房困难家庭。[2008年考题]

- A. 低收入
- B. 中低收入
- C. 中等收入
- D. 所有

【答案】A 本题考核的是保障性住房的范围。廉租住房制度的保障范围应逐步扩大,“十一五”期末,全国廉租住房制度保障范围要由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭。

7. 国有土地所有权由()代表国家行使。[2008年考题]

- A. 国务院
- B. 国务院土地行政主管部门
- C. 市、县人民政府
- D. 市、县人民政府土地行政主管部门

【答案】A 本题考核的是国有土地所有权。国有土地所有权由国务院代表国家行使。

8. 廉租住房租金由()构成。[2009年考题]

- A. 维修费和管理费
- B. 维修费和利润
- C. 维修费、管理费和利润
- D. 维修费、利润和税金

【答案】A 本题考核的是廉租房租金的构成。廉租住房租金由维修费和管理费构成。

9. 我国土地用途管制的核心是()。[2010年考题]

- A. 实行土地有偿有限期使用制度
- B. 经营土地有偿使用
- C. 不能随意改变农用途的用途
- D. 不能随意改变建设用地的用途

【答案】C 本题考核的是土地用途管制制度。我国土地用途管制的核心是不能随意改变农用途的用途。

10. 在我国法律体系中,《国有土地上房屋征收与补偿条例》属于()。[2011年考题]

- A. 法律
- B. 行政法规
- C. 部门规章
- D. 地方性法规

【答案】B 本题考核的是房地产法律体系中的行政法规。房地产的行政法规是以国务院令颁布的,主要有:《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等。

11. 我国土地用途管制的核心是不能随意改变()的用途。[2012年考题]

- A. 住宅用地
- B. 商业用地

C. 工业用地

D. 农用地

【答案】D 本题考核的是土地用途管制的核心。我国实行土地用途管制制度,根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量,严格限制农用地转为建设用地。

二、多项选择题

1. 廉租住房的租金实行政府定价,租金标准由()构成。[2006年考题]

- A. 维修费
- B. 折旧费
- C. 税金
- D. 投资利息
- E. 管理费

【答案】AE 本题考核的是廉租住房的租金标准。廉租住房的租金实行政府定价,廉租住房租金标准由维修费、管理费二项因素构成。

2. 根据《宪法》的规定,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()。[2006年考题]

- 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

【答案】CE 本题考核的是土地所有制的內容。根据《宪法》第九条规定,矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂除外。

3. 廉租住房保障资金的来源有()。[2007年考题]

- A. 财政预算资金
- B. 房屋维修资金
- C. 土地出让净收益
- D. 住房公积金增值收益
- E. 廉租住房预售资金

【答案】ACD 本题考核的是廉租住房保障资金的来源。廉租住房保障资金来源有:(1)地方财政要将廉租住房保障资金纳入年度预算安排。(2)住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租住房保障。(3)土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%,各地还可根据实际情况进一步适当提高比例。(4)廉租住房租金收入实行收支两条线管理,专项用于廉租住房的维护和管理。

4. 法律规定可以属于集体所有的自然资源有()。[2007年考题]

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

【答案】ADE 本题考核的是土地所有制的內容。根据《宪法》第九条规定,矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

5. 廉租住房保障资金的来源有()等。[2009年考题]

- A. 地方财政预算安排
- B. 中央财政专项补助
- C. 住房公积金增值收益
- D. 土地出让净收益

E. 住宅专项维修资金

【答案】ABCD 本题考查的是廉租住房保障资金的来源。廉租住房保障资金的来源有地方财政预算安排、中央财政专项补助、住房公积金增值收益和土地出让净收益等。

三、判断题

1. 集资、合作建房都是经济适用住房建设的组成部分。[2005 年考题] ()

【答案】√

2. 经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度。[2006 年考题] ()

【答案】√

3. 国家实行土地用途管制制度,将土地用途分为农用地和建设用地。[2006 年考题] ()

【答案】× 本题考查的是国家实行的土地用途管理制度。根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。

4. 物业管理业不属于房地产中介服务业。[2008 年考题] ()

【答案】√

5. 经济适用住房销售价格实行政府定价,按保本不盈利的原则确定。[2008 年考题] ()

【答案】× 本题考查的是经济适用住房的定价原则。新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。

6. 国有土地依法属于国家所有。因此,对国有土地不再颁发土地所有权证书。[2009 年考题] ()

【答案】√

7. 房地产中介服务业可分为房地产咨询业、房地产估价业、房地产经纪业和物业服务业。[2010 年考题] ()

【答案】× 本题考查的是房地产中介服务业的范围。房地产中介服务业可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业。

8. 经济适用住房实行土地划拨、税费减免、信贷支持,按照保本微利原则出售。[2011 年考题] ()

【答案】√

9. 新建经济适用住房销售价格实行政府指导价。[2012 年考题] ()

【答案】√

热点试题全解

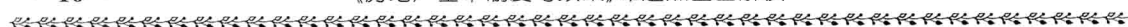
一、单项选择题

1. 房地产市场运行的润滑剂是()。

- A. 房地产经纪业 B. 房地产估价业
C. 房地产咨询业 D. 房地产开发经营业

2. 在成熟的房地产市场中,()是房地产业的主体。

- A. 物业管理业 B. 房地产咨询业



C. 房地产估价业 D. 房地产经纪业

3. 主要帮助房地产出售者、出租人寻找到房地产的购买者、承租人的属于房地产()。

A. 咨询业 B. 估价业
C. 经纪业 D. 开发经营业

4. 房价收入比在()以上,且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区,可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

A. 2 倍 B. 3 倍
C. 4 倍 D. 5 倍

5. 对高收入家庭购买、租赁的商品住房,应实行()的住房供应政策。

A. 租赁补贴 B. 实行配租
C. 经济适用房 D. 市场价

6. 经济适用住房开发利润应控制在()以下。

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

7. 关于经济适用住房的叙述,正确的是()。

A. 经济适用住房单套建筑面积控制在 100 m² 左右
B. 购房人拥有有限产权,但不得转让
C. 实行免征城市基础设施配套费等优惠政策
D. 由政府组织、社会投资建设,实行土地划拨、税费减免、信贷支持

8. 下列关于公共租赁住房的表述中,正确的是()。

A. 以招标的方式确定开发建设单位
B. 主要是解决新职工、农民工等的住房困难
C. 主要在部分商品住房价格上涨过快的城市实行
D. 实行土地划拨或土地出让金减免、基础设施配套建设费补助等优惠政策

9. 目前,我国的住房供应政策是以()住房供应为主体。

A. 保障性 B. 商品性
C. 经济适用 D. 公共租赁

10. 在调整住房投资结构中,计入房价的()原则上控制在 2% 以下。

A. 拆迁补偿费 B. 前期工程费
C. 企业管理费 D. 贷款利息和税金

11. 土地用途管制的核心是()。

A. 不能随意改变农用地的用途 B. 须经有批准权的人民政府核准
C. 实行土地有偿有限期使用制度 D. 十分珍惜、合理利用土地

12. 廉租住房租金标准由()二项因素构成。

A. 租赁费和管理费 B. 管理费和维修费
C. 维修费和补贴费 D. 租赁费和补贴费

13. 新建的经济适用住房出售价格实行(),按保本微利原则确定。

A. 政府统一价 B. 政府指定价
C. 政府调控价 D. 政府指导价

14. 下列对最低收入家庭租赁的表述中,正确的是()。