

2014 全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产基本制度 与政策（含估价相关知识）

考点精析及模拟题库

● 黑敬祥 主编

2013 年真题 + **2** 套模拟

名师指导 权威解读

实战练习 快速提高



第 **8** 版

新教材 新规范



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

房地产基本制度与政策 (含估价相关知识) 考点精析及模拟题库

第 8 版

主 编 黑敬祥
副主编 韩 梅



机械工业出版社

本书是房地产估价师执业资格考试“房地产基本制度与政策”、“房地产估价相关知识”课程的应试复习参考书。本书依据《2014 年房地产估价师执业资格考试大纲》及配套教材,并结合房地产估价师考试的特点、规律和当前国家最新出台的房地产相关法律、法规及政策编写而成。

本书是编者根据网校培训的经验总结而成,指导性强、信息量大、习题丰富、实用价值高,非常有助于考生系统学习,全面提高复习效率,巩固学习成果,提升考试通过率。

本书适合参加房地产估价师执业资格考试的考生阅读,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,以及大中专院校的教学辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策(含估价相关知识)考点精析及模拟题库/黑敬祥主编. —8 版. —北京:机械工业出版社,2014.6

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-46566-9

I. ①房… II. ①黑… 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 087678 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:范秋涛 责任编辑:范秋涛 封面设计:张 静

责任印制:李 洋 责任校对:刘时光

三河市宏达印刷有限公司印刷

2014 年 6 月第 8 版第 1 次印刷

184mm×260mm·24.25 印张·585 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-46566-9

定价:69.00 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 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010)68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编 黑敬祥

副主编 韩 梅

参 编	杨培江	徐风秋	徐立志	邓成义	杨卫国
	姜雅娟	刘燕娜	黑亚军	辛庆克	赵志军
	许卫玲	武如华	展 锐	谷保甫	杜宗泽
	张炜宁	宋军生	陈浩博	刘书峰	李存瑞
	李云峰	李 欣	霍恒丽	刘书粉	孙志伟
	孙伟红	王江涛	王青兰	王 丽	仙 艳
	程丽花	李 伟	张林杰		

前言

全国房地产估价师资格考试开始于1995年,已经整整走过了19年的发展和考试历程,至今已进行了17次考试。十几年来,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,考试题型逐步规范、考试难度逐步加大、考试通过率保持在较低水平已成为近几年房地产估价师考试的特点。如何总结以往的考试经验,分析和研判历年的考题特点及变化趋势,探寻2014年的应试对策,是报考人员急需解决的首要问题。为使应试人员对该资格考试有一个全面、深刻的认识,提高应试能力,提高考试通过率,做到知己知彼,百战不殆,我们特从房地产估价师历年考试情况、考试试题特点、应试技巧、辅导内容安排及特点等方面,对应试人员学习、复习房地产估价师资格考试的第一门课程《房地产基本制度与政策(含相关知识)》,进行指导性的分析和提示。

一、房地产估价师历年考试情况

(一) 历年房地产估价师考试通过人数

历年房地产估价师考试通过人数

年 份	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2001	2002	2003	
人 数	140	206	2519	4120	3536	3455	3580	2797	5973	
年 份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
人 数	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516	2221	1953	2513

(二) 历年房地产估价师考试分析

从上表可以看出,1993~1994年我国认证了346名房地产估价师,加上1995~2013年考试通过的47391人,目前我国共有47737人取得了房地产估价师执业资格。已进行了十几年的房地产估价师执业资格考试,同其他执业资格考试相比,是当今我国执业资格考试难度较大、通过率较低的考试。当前不少房地产估价师考试的应试学员,即使认真钻研教材,阅读有关考试辅导资料,参加考前辅导培训,但由于内容多而杂,考核面广,到考试时仍感到心中无底。特别是2007~2009年由于出题较难,全国通过房地产估价师考试的人数就比较少。

二、房地产估价师《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试题特点

(一) 《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试题类型

1. 《房地产基本制度与政策(含相关知识)》客观性试题特点及应试要求

《房地产基本制度与政策(含相关知识)》考试采取闭卷形式,其试题性质为客观性试题。完全采用标准化考试方式。标准化考试试题答案具有唯一性,试题量大,覆盖面广,能比较全面地考查应试者对知识的掌握情况;能够统一考试评卷标准,实现考试公平;能够比较公正地测试应考人员的理论掌握情况,并能较好地防止猜题、押题等弊端。

针对本门课程标准化考试的特点,要求房地产估价师考试应试者全面掌握房地产基本制度与政策及相关知识,特别是要以房地产估价师年度考试大纲为依据,以指定教材为基础,进行系统、全方位的学习和复习。在学习中善于捕捉每一个知识点,对照考试大纲把可能涉及的考点认真梳理。对教材

中的知识点进行细化,尤其要重视对基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

2. 《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试卷结构及题型种类

近几年,《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试卷题量一般在110~115题之间,试卷总分为100分,答题时间为2个小时。其中:单项选择题40个,每题0.5分,合计20分;多项选择题15个,每题2分,合计30分;判断题40个,每题0.5分,合计20分;综合分析题2个大题,分15或20个小题,每小题2分或1.5分,合计30分。

本门考试的发展概况:1995~1999年本门考试内容主要是《房地产基本制度与政策》,2000年停考一年。从2001年开始,本门考试内容增加了《房地产估价相关知识》,其中《房地产基本制度与政策》为60分,占总分值的60%;《房地产估价相关知识》为40分,占总分值的40%。

本门考试题型的发展概况:1995~1996年考试题型包括:单项选择题、多项选择题、判断题、填空题、简答题和问答题。1998年起,对考试题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型调整的目的,在于考察考生灵活运用房地产基本制度与政策的能力,这也在一定程度上增加了考试的难度。近年来,在房地产估价师四门考试中,由于试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强,“房地产基本制度与政策及相关知识”是难中之难,已成为难度较大、通过率较低的一门考试。

3. 《房地产基本制度与政策(含相关知识)》题型特点及应试要求

(1) 单项选择题。单项选择题的特点是:有4个选项,只有1个选项是正确的,一般情况下,单选题不倒扣分。考生一定要全答,就是不会,也要猜测性地选择1个选项,因为答错不倒扣分,答了就有25%的得分概率。

(2) 多项选择题。多项选择题的特点是:有5个选项,且有两个或两个以上选项是正确的,即多选题每题至少有两个选项正确。多选题通常规定不倒扣分,但多选或错选不得分,少选但选择正确的每个选项得0.5分。因此,做题时要慎重,对于没把握的选项应尽量避免不选,也就是多项选择题应奉行宁缺毋滥。最多不超过4个选项,拿不准的就不要选,千万别勉强自己。如果多项选择题有4个答案,有把握的3个,另一个是猜测,最好就不要猜测了,选三个可得1.5分,但如果有一个错了,将一分不得,区区一分或半分,就可能使一年来辛苦的汗水白流。

(3) 判断题。判断题的特点是:主要是对题干所表述的内容判断正误,通常答题卡上有“√”和“×”两个选项,要求应试者作出判断,认为正确的涂“√”,认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能,不“对”即“错”,随机猜对的概率达50%,为避免应试者猜测性地判断,通常判断题有倒扣分的规定,应试者要看清此类题目要求。如果有选错倒扣分的规定,没有把握的宁可是不选,也不冒险。

(4) 综合分析题。综合分析题的特点是:该类题型兼有单项选择题和多项选择题的特点,也就是在综合分析题中,有的是单选,也有可能是多选,要切记!此类题型的要求是,每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意,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。

(二)《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试题特点

1. 注重大纲和教材的变化及增加内容

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。但是近几年的考试特别注重出奇、出新,尤其是出新:一是当年《房地产基本制

度与政策及相关知识》大纲、指导教材的新增内容;二是现行法律、法规、政策的新变化内容,都是当年出题的重点。如2011年、2012年对本门课程教材均进行了部分修订,尤其是根据国务院新出台的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,全面修订并新增了国有土地上房屋征收政策方面的内容,且在2011年、2012年考试时出了不少有关房屋征收政策的试题,2011年此内容占8分,而2012年此内容则达到了12分。

例题1:下列区域中,属于1类声环境功能区的有(BC)。(2013年试题)

- A. 康复疗养区
- B. 居民住宅区
- C. 文化体育区
- D. 商业金融区
- E. 集市贸易区

解析:我国城市区域环境噪声标准中,0类声环境功能区是指康复疗养区等特别需要安静的区域。1类声环境功能区是指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能,需要保持安静的区域。2类声环境功能区是指以商业金融、集市贸易为主要功能,或者居住、商业、工业混杂,需要维护住宅安静的区域。

例题2:房屋征收范围确定后,在征收范围不得实施的行为有(CDE)。(2012年试题)

- A. 买卖房屋
- B. 租赁房屋
- C. 新建房屋
- D. 改建房屋
- E. 改变房屋用途

需要指出的是,近几年教材变化较大,变化的依据主要是:《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《耕地占用税暂行条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《房屋登记办法》、《土地登记办法》、《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《房屋登记簿管理试行办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《商品房屋租赁管理办法》、《房地产经纪管理办法》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2011]12号)等。

2012年、2013年本课程修正和变化的法规和政策依据主要包括:一是《国有土地上房屋征收评估办法》,它是“国有土地上房屋征收制度与政策”内容变化的依据。二是关于2012年1月1日起实施的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011),此标准是教材“规划知识”变化的主要依据。三是国务院出台的行政法规《中华人民共和国招标投标法实施条例》,它是“规划设计与工程建设管理制度与政策”内容变化的依据。四是“房地产估价机构资质核准”,不再是行政许可事项。2011年9月,住房和城乡建设部关于修改《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》的决定:决定删除“房地产估价机构资质核准条件”等相关内容。即“房地产估价机构资质核准”,不再是行政许可事项。五是2012年7月15日,住房和城乡建设部出台的第11号令《公共租赁住房管理办法》施行。六是2012年5月22日,国土资源部修订出台的第53号令《闲置土地处置办法》。七是财政部、国家税务总局《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》(财税[2012]82号)。八是财政部、国家税务总局《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》(财税[2014]4号)。九是关注“《声环境质量标准》(GB 3096—2008)”的新规定。十是2013年10月16日住房城乡建设部令第14号修正的《房地产估价机构管理办法》。

2. 注重每个章节考试出题所占比例年年交替变化

从2001~2013年试题各章所占分值比较中,我们应注意的问题是,每年考试出题时每章内容所占比例呈现着“今年高、来年底”的特点。也就是每章的出题频率在考试中所占比例呈现出一大一小的趋势,如2001~2005年《房地产基本制度与政策》第四章房地产开发经营管理制度

与政策考试中, 2001 年占 7%, 2002 年占 2.5%, 2003 年占 11%, 2004 年占 5.5%, 2005 年占 2%, 2006 年占 3%。从这项规律中, 我们在准备每年的考试时, 应把上年度考试出题所占比例小的章节, 作为当年的复习重点。

3. 注重基本概念与基本原理考核

《房地产基本制度与政策(含相关知识)》采取客观性试题的形式。客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。如:

(1) 土地使用权出让、房地产交易、保险、拍卖、城乡规划、容积率、民法等基本概念。

(2) 土地、房地产开发、国有土地上房屋征收、房地产交易、房屋登记、房地产税收、物业管理、住房公积金等基本政策。

(3) 土地有偿有期限使用制度、房地产成交价格申报制度、房屋租赁登记备案制度、房地产价格评估制度等基本制度。

(4) 供求规律、边际效用递减规律、保险最大诚信原则、保险近因原则、保险损失赔偿原则、拍卖的公开公平公正原则、会计信息质量要求等基本原理、基本规律和基本原则。

对这些基本概念、基本政策、基本制度、基本原理要注重理解, 在理解的基础上记忆。如基本概念的考核, 2013 年试题中, 有一道单选题: 征收集体土地是国家依法强制取得集体土地(A)的行为。

A. 所有权 B. 使用权 C. 承包经营权 D. 地役权

此题依据征收集体土地的内涵, 即: 征收集体土地主要是所有权的改变, 是国家为了公共利益需要而强制取得所有权的行为。

再如 2013 年还出了一道单项选择题: 全面反映房屋及其用地的位置和状况的基本图是(B)。

A. 地形图 B. 房产分幅图 C. 房产分丘图 D. 房产分户图

做此题的依据是: 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。

4. 注重本门课程内容的角角落落

从 2001~2013 年试题的变化趋势来看, 试题的覆盖面越来越广, 采分点逐年增多, 几乎涉及每个章节, 不像 1998 年以前, 因为内容少, 考试内容出现扎堆的现象, 如 1996 年有关房地产交易政策与制度的考试内容占到整张试卷的 40%, 可以说是比较罕见的。如房地产估价相关知识在 first 门课程考试整张卷 100 分中, 只占 40 分, 每章仅占 2~4 分。1999 年以来, 基本上每章内容都有考试点出现, 并且和高等教育自学考试的特点一样, 教材的角角落落, 甚至教材中出现的小例子都成了出题的极好素材, 也就是一些平时可能认为并不重要, 且比较偏僻的知识点, 也往往会出现于考题中, 出乎每位考生的意料。因此, 要切实认真熟悉教材的框架、内容, 不可一知半解, 抱着侥幸的心理则更不可取。如 2013 年考试中出了一道单项选择题: 某企业生产某种产品, 除一种生产要素可变外, 其他生产要素均保持不变。随着该可变要素投入增加, 当边际产量为 0 时, 达到最大值的是(A)。

A. 总产量 B. 平均产量 C. 总利润 D. 平均利润

如果不仔细阅读教材, 则很难找到这个知识点, 此题的依据是: 边际收益递减规律中, 当劳动要素的投入增加到一定量时, 边际产量将达到最大值。继续增加劳动要素的投入, 边际产量曲线将在平均产量曲线的最高点与之相交, 此时边际产量等于平均产量($MP=AP$), 平均产量达到最大值。当劳动投入增加到使边际产量为零时, 总产量达到最大值。此后边际产量为负, 总产量将绝对减少。

再如, 2012 年考试中出了一道单项选择题: 根据建筑物的重要性和使用要求, 一般居住建筑

的建筑物的重要性等级是（D）。

- A. 特等 B. 甲等 C. 乙等 D. 丙等

做此题，关键要掌握：建筑物按其重要性和使用要求分成五等，为特等、甲等、乙等、丙等、丁等。其中，特等为具有重大纪念性、国际性和国家级的各类建筑；甲等为高级居住建筑和公共建筑；乙等为中级居住建筑和公共建筑；丙等为一般居住建筑和公共建筑；丁等为低标准的居住建筑和公共建筑。

5. 注重综合知识的考核

从近几年考试来看，除综合分析题外，其他三种题型中，单一考核某一知识点的试题越来越少，往往一道试题会涉及几个知识点。特别是通过对近几年本门课程的考试试卷分析可知，灵活运用的试题题型所占的比例，呈现出逐年加大的趋势，应引起我们的高度重视。考试难度、考试内容范围的不断增大，给考生带来了不少压力。这主要是为了全面考核应试者的综合分析能力。此类试题往往在题干中采取肯定式或否定式设问方式，如，“下列有关××××的表述中，正确的是（ ）”、“下列关于××××，说法不正确的是（ ）”等。做这类题就要求我们必须全面理解知识，多熟悉教材内容，多做练习。如2011年房地产估价师考试有这样一道多项选择题：张某将自己的房屋抵押给甲银行，并办理了抵押登记。下列说法正确的有（AC）。

- A. 该房屋的所有权仍属于张某
B. 张某应将该房屋交付给甲银行使用
C. 经甲银行同意，张某可以出售该房屋
D. 未经甲银行书面同意，张某出租该房屋的租赁合同无效
E. 该房屋所有权证书交给甲银行保管

做此题就要掌握房地产抵押的实质，即：房地产抵押是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。抵押权设立后抵押房屋出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。如2012年考试中出了一道单项选择题：关于需求、供给的变化对均衡价格影响的说法，正确的有（AC）。

- A. 需求不变、供给增加、均衡价格下降
B. 供给不变、需求增加、均衡价格下降
C. 需求减少、供给增加、均衡价格下降
D. 需求减少、供给也减少、均衡价格下降
E. 需求增加、供给增加、均衡价格上升

此题就是考核均衡价格的内容，即应掌握：需求、供给的变化对均衡数量和均衡价格的影响中，需求不变、供给增加、均衡价格下降；供给不变、需求增加时、均衡价格上升；需求减少、供给增加、均衡价格下降；需求减少、供给也减少、均衡价格可能上升，可能不升不降，也可能下降；需求增加、供给增加、均衡价格可能上升，可能不升不降，也可能下降。

再如2013年考试中出了一道单项选择题：关于商品房屋租赁合同的说法，错误的是（A）。

- A. 商品房屋租赁合同应采用示范文本
B. 商品房屋租赁合同应采用书面形式
C. 商品房屋租赁合同应办理登记备案
D. 商品房屋租赁合同逐步实行网上备案

此题主要是考核《商品房屋租赁管理办法》要求，房地产管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，供当事人选用。按照《商品房屋租赁管理办法》要求，直辖市、

市、县房地产主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。

6. 注重考试出题的灵活性

从历年考题的变化特点来看，单纯靠死记硬背的试题越来越少，而更多的是考查应试者灵活运用、举一反三的能力。应试者在复习过程中要多做、多练，所谓见多识广，就是这个道理。如2012年的试题中有一道单项选择题：田某于2011年7月1日办理5年期住房公积金贷款，2012年7月7日住房公积金贷款利率下调，如本年度住房公积金贷款利率不再调整，则应从（C）执行新的利率。

A. 2012年7月7日

B. 2012年8月1日

C. 2013年1月1日

D. 2013年7月7日

这道题以小案例的形式出现，考核的内容是：个人住房公积金贷款利率实行一年一定，于每年1月1日，按相应档次利率确定下一年度利率水平。遇法定利率调整，贷款期限在1年以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在1年以上的，于下年初开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

再如2013年的试题中有一道单项选择题：某注册房地产估价师在房屋征收评估时，为被征收人谋取不正当利益，虚增建筑面积1500m²，致使国家损失1000万元，该房地产估价师涉嫌（B）。

A. 金融诈骗罪

B. 提供虚假证明文件罪

C. 侵犯财产罪

D. 出具证明文件重大失实罪

此题也是小案例的形式出现，主要考点包括：房地产估价机构或者房地产估价师出具虚假评估报告的，可能构成提供虚假证明文件罪；出具有重大差错的评估报告的，可能构成出具证明文件重大失实罪，应当依照《刑法》予以处罚。

7. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年的考试，现行法律、法规和规章条文的考核所占比例较大。在学习中，我们不仅要熟悉《房地产基本制度与政策》后面所附录的有关法律、法规和规章，同时我们对与本课程内容有关的法律、法规和规章，也要熟悉。特别是要结合大纲要求及教材内容读两遍法律、法规和规章条文内容。本辅导书中也特别注重这个问题，几乎每章内容都指出了本章的有关法律、法规和规章名称及重要条文，应试者可以结合学习。对于现行法律、法规和规章条文的考核，在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产的法律、法规条文内容，就可以准确作答。如2012年的试题中有一道单项选择题：已办理抵押登记的在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为（D）。

A. 预告登记

B. 更正登记

C. 异议登记

D. 房屋抵押权登记

此题主要根据《房屋登记办法》第六十二条规定，即：在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

再如2013年考试中出了一道单项选择题：挂牌出让国有建设用地使用权，挂牌时间应不少于（C）个工作日。

A. 5

B. 7

C. 10

D. 15

此题主要根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），该规定第十八条规定：挂牌时间不得少于10日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

8. 注重重要知识点的考核

尽管覆盖面广是历年房地产估价师考试出题的特点和趋势，但从分值的分配来看，重点内容还是占有较大比例，有些内容可能会重复出现，也可以说是百出不厌。如土地制度与政策中的“征收土地”、房地产交易制度与政策中的“面积误差”处理问题等。如针对“土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途”这个知识点，近两年曾两次出题。

例题 1：在我国土地用途管制的核心是（C）。（2010 年试题）

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

例题 2：我国土地用途管制的核心是不能随意改变（D）的用途。（2012 年试题）

- A. 住宅用地
- B. 商业用地
- C. 工业用地
- D. 农用地

因此，应试者在普遍学习的基础上，要善于把握重点，很好地掌握各章的关键知识点。

9. 注重计算知识点的考核

近年来，本门课程考试中，除综合分析题外，其他三种题型的计算题呈现逐年增加的趋势，这也大大增加了考试的难度。为此，在本辅导书中，对每章内容中的计算知识点，都进行了归纳汇总，供参考。如 2012 年试题中有一道单项选择题：陈某预买一套建筑面积为 100m^2 的商品住房，单价为 $10000\text{ 元}/\text{m}^2$ ，买卖双方对面积误差处理未作约定。房屋交付后，经实测，建筑面积为 95m^2 ，如陈某选择购房，则实付购房款（C）万元。

- A. 90
- B. 91
- C. 93
- D. 95

做这道题，关键是要掌握面积误差比的处理方式，具体计算要点如下：（1）计算面积误差比。面积误差比 = $[(\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}) / \text{合同约定面积}] \times 100\% = [(95 - 100) / 100] \times 100\% = -5\%$ 。（2）陈某实际支付购房款。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%（含 3%）以内部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超过 3% 的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。实际支付购房款 = $100 \times 10000\text{ 元} - (100 \times 10000 \times 3\% + 100 \times 10000 \times 2\% \times 2)\text{ 元} = 930000\text{ 元}$ 。

再如 2013 年试题中有一道单项选择题：张某购买李某总价款为 160 万元的一套住房，并按合同约定支付了定金 48 万元。李某不能履约，则应返还张某（C）万元。

- A. 48
- B. 64
- C. 80
- D. 96

此题考核的知识点主要有：《担保法》规定定金的数额不得超过主合同标的额的 20%。如果当事人约定的定金比例超过了 20%，并非整个定金条款无效，而只是超过部分无效。即 $160\text{ 万元} \times 20\% = 32\text{ 万元}$ 的定金条款有效，适用“收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金”，也即双倍返还定金： $32 \times 2 = 64\text{ 万元}$ ，加上多付的定金“ $48 - 32 = 16$ ”万元，共计 80 万元。

10. 近两年考试中直白性试题所占比重较大

单纯直白性试题就是指一道试题中只考核一个知识点。在 2008 ~ 2013 年的考试中，单纯直白性试题题量增加，主要原因是前几年本门课程考试通过率较低，即减小试题难度、提高通过率，是近两年考试出题的特点。

例题 1：转让房屋开发建设项目，除建设用地使用权出让金外，实际投入房屋建设工程的资金额应达到全部开发投资总额的（A）以上。（2013 年试题）

- A. 25%
- B. 30%
- C. 35%
- D. 50%

解析：以出让方式取得的建设用地使用权，转让房地产开发项目条件中，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。

例题 2：住房置业担保公司为借款人提供的是（D）保证。（2013 年试题）

A. 抵押 B. 质押 C. 留置权 D. 连带责任

解析：住房置业担保提供的保证方式是连带责任保证。

三、房地产估价师《房地产基本制度与政策（含相关知识）》应试导学

（一）关于《房地产基本制度与政策（含相关知识）》的学习

1. 围绕大纲，通读指定教材

（1）要制订学习和复习计划。在学习之初，我们应当根据自己的工作情况，事先制订一份切实可行、周密细致的学习时间计划表，并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间，再从微观上细分到每一周、每一天的任务，切忌不按计划进行，否则，复习计划就是一纸空文。

（2）要重视考试大纲。考试大纲是房地产估价师考试命题的依据，也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产估价师每门课程和考试目的、考试内容、考试范围，并附有考试题型，使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章最重要的知识点进行了提要汇总，这也是应试者进一步加强学习的“阶梯”。我们一定要仔细地进行阅读，在通读教材、强化训练、升华知识后，还可以回过头来再看一遍。充分吃透考试大纲，必能起到事半功倍的良好效果。

（3）要通读教材。在熟悉考试大纲的前提下，紧接着要“通读指定教材”。应试者在运用大纲时，一定要根据大纲提出的要求，结合教材，全面理解和掌握教材内容，并融会贯通，提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的“通读”，可以说“通读”是我们全面掌握知识、强化训练的基础。“通读”就是对指定教材内容一字不落地“精读”，精读是学习的关键，故精读应当用整块的时间来做。“通读”每章内容前，要对照大纲要求，搞清哪些是掌握点，哪些又是熟悉、了解点，可以在教材上进行注明，这对今后的复习会有帮助，不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时，最好勾画出重点，这里需要特别强调的是，应试者要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华，以利于把知识点串联起来或对照起来看，便于日后强化记忆，以达到融会贯通的目的。据以往几年考试情况看，房地产估价师考试命题逐渐呈现点散、面宽、灵活、量大的趋势，这就要求报考人员全面系统掌握每章内容。“通读指定教材”可以有效解决上述问题。从这个意义上说，“通读指定教材”是知识准备、积累的手段，同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统地掌握，是应对房地产估价师资格考试最强有力的武器，所谓“艺高人胆大”，有扎实的知识功底做后盾，再艰难的考试也会泰然处之。

2. 结合考试框架，多做练习

练习就是实战练兵，练习就是巩固已了解的知识。因此一定要多做练习，也就是做到全面复习、重点练习。应试者基本上都是在职人员，平时比较忙，都是接近考试的时候集中进行复习，尽管如此，我们的目的是通过考试，所以必须多做练习。考试共四种题型，对每种题型都要有意识地进行训练。通过模拟练习进行自我测试，一方面可以发现自己掌握知识的漏洞，另一方面也可以熟悉试题的套路。

3. 围绕大纲，加强知识汇总，提升知识水平

经过熟悉考试大纲、通读教材，我们可以采取前后左右、上下结合的办法，将每章中的重要之

处简化、总结为便于记忆的条目，实现本门课程知识的升华。但是由于每个人的学习、记忆方法不同，做法也不必强求一致，这项工作要在考前的半个月完成。

4. 做好冲刺，强化知识点记忆巩固

在最后关键的半个月中，要抽出时间，集中精力，专门记忆教材勾画出的重点以及自己总结出的重要的条目，而不应再抱着厚厚的教材翻看，那样容易走神，老感觉自己的记忆力不好，会对考试失去信心。

5. 强化模拟练习，多做历年试题及有关模拟试题

针对历年考试实际，可以说历年试题基本涵盖了本门课程的重点、考点。做一定数量的历年试题及模拟试题等典型习题，以使应试人员尽快进入临考状态。同时，由于房地产估价师考试命题灵活性与难度呈逐年上升趋势，要在限定时间内完整答题，就必须提高我们对试题的快速反应能力，唯有多做历年试题及模拟题，才能熟能生巧、熟以致快，在考试时达到最佳临考状态。同时还可结合部分试题点评，对自己的答案进行分析。

（二）关于《房地产基本制度与政策（含相关知识）》的应试技巧

应试者考试要过关，还需要掌握一定的应试技巧。具体要注意以下三个方面：

1. 关于答题顺序

具体建议答题顺序为：单项选择题→多项选择题→判断题→综合分析题。这是因为，近几年考试出题完全按照教材内容顺序来编排，有一定的逻辑性和层次性，根据我们平时一般按教材进行学习的特点，按上述顺序作答，可使考生在最佳状态下完成试题。同时答题时还要注意：①先易后难，增强自信心。②要合理分配答题时间，不要在某一题上花过多时间，影响做其他题目。③力求准确，防止欲速不达。④答题卡整洁，铅笔涂卡均匀。⑤尽量做完试题，分秒必争。⑥认真检查，把好最后一关。

2. 关于答题技巧

拿到试卷后，先用几分钟浏览一两遍，做到胸有全局，以稳定情绪、增强信心。答题前，要认真审题，明确要求。对于单项选择题来说，因为答案是唯一的，所以，当考生对备选答案模棱两可、拿不定主意时，应当选择最有把握、最正确的答案，实在不行的话，也可以用排除法筛选出最佳答案。对于其他题型，要看清各类题型后面的要求和说明，是否有倒扣分等。

要学会答题卡答题方式。需要注意的是，答题卡除姓名、考区所在省市、考场序号、准考证号、身份证号等需用蓝黑色钢笔或圆珠笔填写外，填涂答案一律用2B铅笔。

3. 关于考试心态

良好的考试心态是我们成功的基石。因此在考试前，我们应尽量放松自己的心情，保持平和的心态，情绪低落或者过度紧张，均不利于我们发挥真实水平，不利于我们取得好成绩。因为每一门考试都是一次复杂而紧张的脑力劳动投入，有一些紧张是正常的，关键是要保持适度紧张的状态，才能最好地发挥自己的真实水平，考出比较理想的成绩。

四、本辅导书的整体结构特点

（一）前言部分

主要是结合近年来考试情况及作者房地产估价师网络教育辅导经验，对参加房地产估价师考试

的应试人员进行有益提示和学习指导。

（二）本书辅导主体部分

主要是《房地产基本制度与政策》辅导与题库、《房地产估价相关知识》辅导与题库。这两部分是本辅导书的核心内容，并完全按照大纲指定的教材章节内容，按顺序进行编排。具体包括：

1. 各章应试指导

各章应试指导主要包括：一是主要根据大纲要求，指出本章内容中所涉及的法律、法规和有关政策、规范标准；二是指出本章内容中的重点、难点和易考点；三是罗列了与本章内容有关的知识或有关资料等。

2. 各章历年考题精析

本条目着力从各章历年考题所占比例及题型特点入手，对每章内容的主要易考点、重点及出题的规律、特点等方面进行了深层次的分析，以达到知己知彼，进行有针对性的学习的目的。

3. 各章强化训练题库

按照考试大纲，结合网络辅导经验和本课程考试题型特点，精心设计了大量与考试相匹配、相一致的各类强化训练题，具体包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题，供应试者强化训练，实战练习。特别是每章都设有与考试难度相当的综合分析题，这是其他辅导资料所不具备的。

4. 各章强化训练题库参考答案及解析

主要是对强化训练题，提供了参考答案，供应试者进行全面检查。同时对一些重点强化训练题还进行了解析，供大家在做题时参考。

（三）房地产基本制度及相关知识汇总部分

主要是有关计算知识点和示例的汇总，针对近年来，本门课程有关计算试题不断增多的特点精心总结而成。

（四）模拟试题部分

共3套，主要是供应试者考前练习用。

目 录

前言

第一部分 房地产基本制度与 政策考点精析及强化练习

第一章 房地产业	1
一、本章应试指导	1
二、本章历年考题精析	2
三、强化训练题库	3
四、强化训练题库答案与解析	9
第二章 建设用地制度与政策	11
一、本章应试指导	11
二、本章历年考题精析	12
三、强化训练题库	14
四、强化训练题库答案与解析	23
第三章 国有土地上房屋征收补偿 制度与政策	25
一、本章应试指导	25
二、本章历年考题精析	26
三、强化训练题库	28
四、强化训练题库答案	34
第四章 规划设计与工程建设管理制度 与政策	35
一、本章应试指导	35
二、本章历年考题精析	36
三、强化训练题库	38
四、强化训练题库答案与解析	47
第五章 房地产开发经营管理制度 与政策	49
一、本章应试指导	49
二、本章历年考题精析	49
三、强化训练题库	51
四、强化训练题库答案与解析	58
第六章 房地产交易管理制度与政策	59
一、本章应试指导	59

二、本章历年考题精析	61
三、强化训练题库	63
四、强化训练题库答案与解析	77
第七章 房地产权属登记制度与政策	80
一、本章应试指导	80
二、本章历年考题精析	80
三、强化训练题库	83
四、强化训练题库答案	90
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	92
一、本章应试指导	92
二、本章历年考题精析	93
三、强化训练题库	95
四、强化训练题库答案与解析	104
第九章 物业管理制度与政策	106
一、本章应试指导	106
二、本章历年考题精析	107
三、强化训练题库	108
四、强化训练题库答案与解析	117
第十章 房地产税收制度与政策	118
一、本章应试指导	118
二、本章历年考题精析	119
三、强化训练题库	121
四、强化训练题库答案与解析	131
第十一章 住房公积金制度与政策	134
一、本章应试指导	134
二、本章历年考题精析	134
三、强化训练题库	136
四、强化训练题库答案与解析	143

第二部分 房地产估价相关知识 考点精析及强化练习

第一章 规划知识	145
一、本章应试指导	145
二、本章历年考题精析	146

三、强化训练题库	148	二、本章历年考题精析	237
四、强化训练题库答案与解析	154	三、强化训练题库	239
第二章 环境知识	156	四、强化训练题库答案与解析	245
一、本章应试指导	156	第十章 统计知识	246
二、本章历年考题精析	157	一、本章应试指导	246
三、强化训练题库	158	二、本章历年考题精析	247
四、强化训练题库答案	162	三、强化训练题库	249
第三章 建筑工程知识	163	四、强化训练题库答案与解析	254
一、本章应试指导	163	第十一章 会计知识	257
二、本章历年考题精析	163	一、本章应试指导	257
三、强化训练题库	165	二、本章历年考题精析	258
四、强化训练题库答案与解析	173	三、强化训练题库	260
第四章 工程造价知识	175	四、强化训练题库答案与解析	267
一、本章应试指导	175	第十二章 法律知识	269
二、本章历年考题精析	176	一、本章应试指导	269
三、强化训练题库	177	二、本章历年考题精析	270
四、强化训练题库答案与解析	185	三、强化训练题库	272
第五章 房地产测绘知识	187	四、强化训练题库答案与解析	281
一、本章应试指导	187	第十三章 拍卖知识	283
二、本章历年考题精析	187	一、本章应试指导	283
三、强化训练题库	189	二、本章历年考题精析	284
四、强化训练题库答案与解析	192	三、强化训练题库	286
第六章 经济学知识	194	四、强化训练题库答案与解析	293
一、本章应试指导	194	第三部分 房地产基本制度与	
二、本章历年考题精析	195	政策及相关知识汇总	
三、强化训练题库	197	《房地产基本制度与政策及房地产相关知识》	
四、强化训练题库答案与解析	208	有关计算知识点和示例	295
第七章 金融知识	210	一、房地产基本制度与政策部分	295
一、本章应试指导	210	二、房地产估价相关知识部分	306
二、本章历年考题精析	211	第四部分 模拟题库及真题	
三、强化训练题库	213	模拟练习一	318
四、强化训练题库答案与解析	222	模拟练习二	330
第八章 证券知识	224	2011 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
一、本章应试指导	224	相关知识真题及参考答案	342
二、本章历年考题精析	225	2012 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
三、强化训练题库	227	相关知识真题及参考答案	352
四、强化训练题库答案与解析	234	2013 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
第九章 保险知识	236	相关知识真题及参考答案	363
一、本章应试指导	236		

第一部分 房地产基本制度与政策

考点精析及强化练习

第一章 房地产业

一、本章应试指导

(1) 本章涉及的有关法律、法规包括：①《中华人民共和国宪法》、②《中华人民共和国土地管理法》、③《中华人民共和国土地管理法实施条例》、④《中华人民共和国城市房地产管理法》、⑤《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、⑥《廉租住房保障办法》、⑦《土地登记办法》、⑧《经济适用住房管理办法》、⑨《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、⑩《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、⑪《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)。

(2) 本章内容中要切实掌握住房制度改革中的近阶段特点，尤其是廉租住房、经济适用住房、商品住房三大住房供应体系的内容，可以说廉租住房、经济适用住房、商品住房的有关政策是当前我国住房制度改革的亮点。

(3) 我国房地产的法律、法规体系中，法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范特点，都是重点考试内容，都应重点熟悉；要对我国房地产的法律法规体系构架有明确的认识，对目前我国法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范等的制定主体应熟悉，对《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》四部法律，要搞清其出台背景、实施时间、修订重点，另外需要指出的是由全国人大及其常委会制定的法律，通常以《中华人民共和国××法》为表现形式。房地产的行政法规制定主体是国务院，都是以国务院令颁布的，其表现形式一般为《××条例》。另外以《××条例》为形式的还有地方性法规、自治区（自治州、自治县）的单行条例和自治条例。但与国务院令颁布的《××条例》的区别主要是地方性法规、自治区（自治州、自治县）的单行条例和自治条例的名称中都要加“字号”，如《××省××条例》、《××自治州××自治条例》等。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，都以《××办法》或《××规定》为表现形式，如《房地产开发企业资质管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等。房地产的规范性文件则不是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的，而是以一般的文件形式印发的。如《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》等多项规范性文件，国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等多项技术规范，主要以《中华人民共和国××规范》为表现形式。

熟悉了以上有关我国房地产的法律法规体系知识，考试中遇到这样的考题，就会得心应手。