

2011

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

2010 年真题 + 2 套模拟

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高



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5版

黑敬祥 主编



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《2011 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、高职高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. —5版. —北京:机械工业出版社,2011.4

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-34177-2

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(2011)第 068421 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

责任印制:李妍

北京富生印刷厂印刷

2011 年 5 月第 5 版第 1 次印刷

184mm×260mm·22.75 印张·631 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-34177-2

定价:64.00 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 李淑霞

参 编	杨培江	杨卫国	姜雅娟	辛庆克	刘燕娜
	孙志军	赵志军	许卫玲	武如华	展 锐
	谷保甫	杜宗泽	张炜宁	赵建霞	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	邓成义	仙 艳	徐风秋
	程丽花	李 伟	潘志洲	徐立志	张林杰

前 言

全国房地产估价师资格考试始于1995年,已经整整走过了16年的发展和考试历程,至今已进行了14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、考试通过率低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2011年的应试对策,是报考人员迫切需要认识和解决的首要问题。为使房地产估价师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及相关知识》,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
人 数	140	206	2519	4120	3536	3455	3580	2797
年 份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
人 数	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516

(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1995~2010年考试通过的40704人,目前我国共有41050人取得了房地产估价师执业资格。通过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,房地产估价师考试和注册会计师、监理工程师考试,已成为当今我国执业资格考试难度大、通过率低的考试。当前不少房地产估价师的应试学员,即使认真钻研教材,又通过阅读有关复习考试辅导资料,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。特别是近两年由于出题较难,全国通过房地产估价师考试的人数比较少。

二、房地产估价师《房地产基本制度与政策及相关知识》试题特点

(一) 《房地产基本制度与政策及相关知识》试题类型

1. 《房地产基本制度与政策及相关知识》客观性试题特点及应试要求

《房地产基本制度与政策及相关知识》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。其中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试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到的考点认真梳理。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及相关知识》试卷结构及题型种类

近几年,《房地产基本制度与政策及相关知识》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。

关于本门考试及发展概况: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》40分,占40%。

关于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,“房地产基本制度与政策及相关知识”是难中之难,已成为试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强、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及相关知识》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,就可能使一年来辛辛苦苦的汗水白白浪费。

(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及相关知识》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及相关知识》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。2007～2010年本门课程指导教材均进行了修订，新增了不少内容，如物权法，注册房地产估价师管理办法，城市规划绿线、紫线、蓝线、黄线管理制度，土地制度，房屋拆迁政策，环境知识等等。

例题 1：某房地产开发公司将其拥有的房地产抵押给银行，以担保未来三年连续获得总额 1.2 亿元的贷款额度，下列表述中，正确的有（BD）。（2007 年试题）

- A. 该抵押属一般房地产抵押
- B. 该抵押是最高额抵押
- C. 若银行实际发放了 1.5 亿元贷款，其优先受偿价款为 1.5 亿元
- D. 若银行实际发放了 1.5 亿元贷款，其优先受偿价款为 1.2 亿元
- E. 该抵押可以不经登记即产生合同效力

此题就是依据《物权法》的规定，最高额抵押是为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。最高额抵押是限额抵押，是为将来发生的债权提供担保，是对一定期间内连续发生的债权做担保。设定最高额抵押权时，债权尚未发生，为担保将来债权的履行，抵押人和抵押权人协议确定担保的最高数额，在此额度内对债权担保。

例题 2：某公司以一宗房地产先向甲银行申请抵押贷款，同时办理了抵押登记；后又以该房地产向乙银行申请抵押贷款，也办理了抵押登记。贷款到期后，该公司无力还款，依法定程序拍卖，拍卖所得款（A）。（2007 年试题）

- A. 甲银行优先受偿
- B. 按两家银行的债权数额大小确定受偿顺序
- C. 乙银行优先受偿
- D. 按两家银行的债权比例受偿

做此题也要依据《物权法》的规定，同一房地产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押房地产所得的价款依照以下规定清偿：抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押权已登记的先于未登记的受偿；抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

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。同时，2008 年房地产估价相关知识打乱了过去章节，重新进行了编排，并新增了环境知识一章。这些变化的章节和内容，应是近年的必考点和易考点。近几年，《房地产基本制度与政策》增加或变化的内容包括针对房地产税收政策的变化，一是自 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90m² 及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。二是国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）规定，调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。三是 2011 年 1 月 27 日财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号）规定，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含

5 年) 的普通住房对外销售的, 免征营业税。

2. 注重每个章节考试出题所占比例年年交替变化

从 2001 ~ 2010 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、来年低”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年大一年小的趋势, 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及相关知识》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、城市规划、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、会计的权责发生制原则等基本原理、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, 2004 年试题中, 有一道单选题, 汇票是 (D)。

- A. 由出票人签发, 承诺自己在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人的票据
- B. 银行活期存款人签发给收款人办理结算或委托开户银行将确定金额从其账户支付给收款人或持票人的票据
- C. 由出票人签发, 承诺他人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人的存单
- D. 由出票人签发, 承诺付款人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据

这道题是房地产估价相关知识第七章金融知识的考点。做这道题关键要理解汇票的真正内涵。根据其定义“汇票是由出票人签发, 委托付款人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据”, 只有 D 项符合题意。

再如对边际效用递减规律的考核, 2004 年出了一道单项选择题: 假设某个消费者的全部收入都用于商品甲和商品乙两种商品类型的消费, 若该消费者增加对商品甲的消费, 则对商品乙消费的边际效用 (B)。

- A. 减少
- B. 增加
- C. 不变
- D. 可能增加也可能减少

这道题主要考查应试者对边际效用递减规律的理解掌握程度。根据边际效用递减规律, 当增加商品 X 的消费时, X 的边际效用逐渐减少; 而商品 Y 的消费量因商品 X 的增加而减少, 故 Y 的边际效用增加。因此本题的正确答案为 B。

4. 注重本门课程内容的角角落落

从2001~2010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,几乎涉及到了每个章节,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第一门课程考试整张卷100分中,只占40分,每章仅占2~4分。从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,对教材的角角落落,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,也往往会出现在考题中,可以说出乎每位考生的意料。因此问题的关键是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2005年的试题中,有一道题:根据信托合同,信托机构依据其管理经营的实际业绩确定(C)。

A. 委托财产总值

B. 信托范围

C. 信托收益

D. 信托信用等级

这道题就出得比较偏,主要考核金融知识中的“金融信托投资业务”,平时可能对这样的内容不重视,只有依据“信托机构按经营的实际效果计算信托收益,根据资产运用的赢利水平进行分配,因而付给受益人的盈利额并不固定”,并进行认真分析,才能做对。

2004年还出了一道教材上没有,可能我们从未注意的《中华人民共和国刑法》条文的试题,即:《中华人民共和国刑法》第三百四十二条规定:“违反土地管理法规,非法占用耕地改作他用,数量较大,造成耕地大量毁坏的(B)。”

A. 处3年以下有期徒刑或拘役,并处或者单处罚金

B. 处5年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金

C. 处3年以上,7年以下有期徒刑,并处或者单处罚金

D. 处3年以上,5年以下有期徒刑,并处或者单处罚金

做此题的关键是要掌握《中华人民共和国刑法》第三百四十二条的规定,即:违反土地管理法规,非法占用耕地改作他用,数量较大,造成耕地大量毁坏的,处5年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金。因此,我们要熟悉《中华人民共和国刑法》有关土地三条规定,这些内容在本辅导书中有所体现,要注意积累。可以说2004年这样的偏题很多,导致了该年度考试通过人数比较少。

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,往往在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,灵活运用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2007年房地产估价师考试有这样一道多项选择题:下列关于集体土地征收或者征用的表述中,正确的有(ABD)。

A. 征收或者征用都是为了公共利益的需要

B. 征收或者征用都要依法给予补偿

C. 征收是国家行为,征用是企业行为

D. 征收是土地所有权发生改变,征用是土地使用权发生改变

E. 征收是强制性的，征用是非强制性的

做此题就要掌握征收和征用的区别，二者既有共同之处，又有不同之处。共同之处在于，都是为了公共利益的需要，都要经过法定程序，都要依法给予补偿。不同之处在于，征收主要是所有权的改变，是国家从被征收人手中直接取得所有权或其他权利的行为，其结果是权利发生转移；征用是使用权的改变，是在特殊或者紧急状态下的强制使用，一旦特殊或者紧急状态结束，被征用的土地应当如数返还给原权利人。

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2003年的试题中有一道单项选择题：关于下列数据表述正确的是（B）。

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

这道题可以说比较新颖，还采取了表格的形式。此题考核有关统计的知识，只要我们掌握了众数、算术平均数、中位数的特点及知识，这道题就很容易做。上述数据的算术平均数 = $(98 + 101 + 101 + 100 + 101 + 99 + 102 + 97 + 102 + 99) \div 10 = 100$ ，不是 101。“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，因此是众数，是正确答案。

又如 2010 年的试题中有一道单项选择题：某房地产估价机构调查了所在城市 2009 年 12 个新建楼盘的平均销售价格，调查结果如下表示：

楼盘	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
价格/(元/m ²)	4500	1800	2400	1980	1980	2800	2800	3000	5880	1980	2460	1980

则该组数据的中位数和众数分别是（A）。

A. 2460 和 1980

B. 2460 和 5880

C. 2746.67 和 1980

D. 2746.67 和 5880

做此题，首先要了解：众数是分布数列中出现频率最大的标志值。1980 出现 4 次，且是出现频率最大的标志值，为众数。中位数是指分布数列中总体各单位标志值按大小顺序排列，处在中间位置的标志值。上述标志值按大小顺序排列：1800、1980、2400、2460、2800、3000、4500、2460 处在中间位置，为中位数。

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 2005 年的试题中有一道多项选择题：农用地包括（ABC）。

A. 养殖水面

B. 草地

C. 耕地

D. 水利设施用地

E. 未利用地

此题主要根据《土地管理法》第四条的规定，“前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地”。水利设施用地属于建设用地。这些内容教材上没有，因此要求考生还要注意教材涉及的法规内容。

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变化趋势，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”、房地产交易知识制度与政策中的“面积误差”处理问题等，尤其是规划知识中的“容积率”知识，在2003~2005年试题中连续三年出现，如2003年判断题：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（对）。2004年判断题：容积率是一种既可采用上限控制又可采用下限控制的规划指标（对）。2005年判断题：制定容积率下限的目的是防止过度开发带来的城市基础设施超负荷运行（错）。

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. 注重计算知识点的计算考核

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出逐步增加的特点，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2003年试题中有一道单项选择题：某企业总资产为150万元，负债30万元，资本公积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（B）万元。

A. 95

B. 100

C. 120

D. 175

做这道题，关键是要掌握会计知识中的“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”以及会计恒等式“所有者权益=资产-负债”等知识点，该题的计算过程为：所有者权益=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10万元-留存收益10万元=100万元。

又如2005年试题中有一道单项选择题：某非经济特区的房地产估价机构完成本地一宗以房地产为主的评估项目。评估的房地产价格为2000万元，按照国家计委、建设部联合下发的《关于房地产中介服务收费的通知》规定的收费标准，估价收费最高为（C）万元。

A. 1.60

B. 3.00

C. 4.25

D. 5.00

此题依据的是原国家计委、建设部联合下发的《关于房地产中介服务收费的通知》规定的收费标准，同时还要注意“某非经济特区”几个字眼，如果是“某经济特区”，在正常计算的同时还可以加收30%。此题的计算步骤： $(100 \times 0.5\% + 900 \times 0.25\% + 1000 \times 0.15\%)$ 万元 = 4.25 万元。

再如2010年房地产估价师制度试题与政策考试中，出了一道宗地地价评估收费计算，这是第一次出这方面知识的试题，即：房地产估价机构评估一宗土地，评估价2000万元人民币，按国家规定收取的评估费最高不超过（B）万元。

A. 3.00

B. 3.80

C. 4.00

D. 6.00

解析：房地产估价采用差额定率累进计费，即按房地产价格总额大小划分计费率档次，分档计算各档次的收费，各档收费额累计之和为收费总额。根据宗地地价评估收费标准， $(100 \times 4\% + 100$

$\times 3\% + 800 \times 2\% + 1000 \times 1.5\%$) 万元 = 3.80 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 ~ 2009 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。如 2010 年有一道单项选择题: 修建性详细规划应当符合 (A) 规划。

A. 控制性详细

B. 区域

C. 近期建设

D. 分区

解析: 城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

三、房地产估价师《房地产基本制度与政策及相关知识》应试导学

(一) 关于《房地产基本制度与政策及相关知识》的学习

1. 围绕大纲, 通读指定教材

(1) 要制定学习和复习计划。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内容的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, 做到充分吃透考试大纲精神, 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, 并使其融会贯通, 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的“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点散、面宽、灵活、量大的趋势, 这就要求报考人员须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、积累的载体, 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,就必须提高我们答题的快速反应能力,唯有多做历年试题及模拟题,才能达到熟能生巧、熟以致快的目的,以使我们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及相关知识》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的,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,均不利于我们真实水平发挥,不利于我们取得好成绩。因为每一项考试都是一种复杂而紧张的脑力劳动投入,有一定的紧张性是必然的,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,考出比较满意和理想的成绩。

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《房地产基本制度与政策及相关知识》考试情况及编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,促进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,是针对近年来,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	10
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	26
第四章 房地产开发经营管理制度 与政策	32
一、本章应试指导	32
二、本章历年考题精析	32
三、强化训练题库	33
四、强化训练题库答案与解析	41
第五章 规划设计与工程建设管理制度 与政策	42
一、本章应试指导	42
二、本章历年考题精析	42
三、强化训练题库	44
四、强化训练题库答案与解析	53
第六章 房地产交易管理制度与政策	55
一、本章应试指导	55

二、本章历年考题精析	57
三、强化训练题库	59
四、强化训练题库答案与解析	72
第七章 房地产权属登记制度与政策	75
一、本章应试指导	75
二、本章历年考题精析	75
三、强化训练题库	77
四、强化训练题库答案	84
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	86
一、本章应试指导	86
二、本章历年考题精析	87
三、强化训练题库	89
四、强化训练题库答案与解析	98
第九章 物业管理制度与政策	100
一、本章应试指导	100
二、本章历年考题精析	101
三、强化训练题库	102
四、强化训练题库答案与解析	111
第十章 房地产税收制度与政策	113
一、本章应试指导	113
二、本章历年考题精析	114
三、强化训练题库	116
四、强化训练题库答案与解析	125
第十一章 住房公积金制度与政策	127
一、本章应试指导	127
二、本章历年考题精析	127
三、强化训练题库	129
四、强化训练题库答案与解析	136

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	137
一、本章应试指导	137

二、本章历年考题精析	138	第九章 保险知识	230
三、强化训练题库	140	一、本章应试指导	230
四、强化训练题库答案与解析	146	二、本章历年考题精析	230
第二章 环境知识	148	三、强化训练题库	232
一、本章应试指导	148	四、强化训练题库答案与解析	238
二、本章历年考题精析	148	第十章 统计知识	240
三、强化训练题库	150	一、本章应试指导	240
四、强化训练题库答案	154	二、本章历年考题精析	241
第三章 建筑工程知识	155	三、强化训练题库	242
一、本章应试指导	155	四、强化训练题库答案与解析	248
二、本章历年考题精析	155	第十一章 会计知识	250
三、强化训练题库	157	一、本章应试指导	250
四、强化训练题库答案与解析	165	二、本章历年考题精析	251
第四章 工程造价知识	167	三、强化训练题库	253
一、本章应试指导	167	四、强化训练题库答案与解析	262
二、本章历年考题精析	167	第十二章 法律知识	264
三、强化训练题库	169	一、本章应试指导	264
四、强化训练题库答案与解析	178	二、本章历年考题精析	265
第五章 房地产测绘知识	180	三、强化训练题库	267
一、本章应试指导	180	四、强化训练题库答案与解析	276
二、本章历年考题精析	180	第十三章 拍卖知识	278
三、强化训练题库	182	一、本章应试指导	278
四、强化训练题库答案与解析	185	二、本章历年考题精析	279
第六章 经济学知识	187	三、强化训练题库	280
一、本章应试指导	187	四、强化训练题库答案与解析	288
二、本章历年考题精析	188	第三部分 房地产基本制度与	
三、强化训练题库	190	政策及相关知识汇总	
四、强化训练题库答案与解析	201	《房地产基本制度与政策及房地产相关知识》	
第七章 金融知识	203	有关计算知识点和示例	290
一、本章应试指导	203	一、房地产基本制度与政策部分	290
二、本章历年考题精析	203	二、房地产估价相关知识部分	300
三、强化训练题库	206	第四部分 模拟题库及真题	
四、强化训练题库答案与解析	215	模拟练习一	311
第八章 证券知识	217	模拟练习二	324
一、本章应试指导	217	2010 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
二、本章历年考题精析	218	相关知识真题及参考答案	336
三、强化训练题库	220		
四、强化训练题库答案与解析	228		

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构成体系的制定主体应熟悉，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，都是以《××办法》或《××规定》为表现形式的。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。