

www.hustpas.com

全国房地产估价师 执业资格考试

命题趋势权威试卷(全四册)

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

※真题精髓 一脉相承
※热点考点 一望可知
※学习秘诀 一练即透
※考场决胜 一挥而就

2011

增值服务网站

中华培训教育网

www.wbedu.com

全国房地产估价师执业资格考试 命题趋势权威试卷(全四册)

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

华中科技大学出版社
(中国·武汉)

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷(全四册)/房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写. —武汉:华中科技大学出版社,2011.1

ISBN 978-7-5609-6885-8

I. ①全… II. ①房… III. ①房地产—价格—评估—中国—资格考核—习题 IV. ①F299.233.5—44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 017072 号

全国房地产估价师执业资格考试

命题趋势权威试卷(全四册) 房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

责任编辑:翟永梅

封面设计:张 璐

责任监印:张贵君

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:400-6679-118

网 址:www.hustpas.com

印 刷:天津泰宇印务有限公司

开本:787 mm × 1092 mm 1/16

印张:16.75

字数:429 千字

版次:2011 年 3 月第 1 版

印次:2011 年 3 月第 1 次印刷

定价:38.00 元

ISBN 978-7-5609-6885-8/F·688

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行科调换)

房地产估价师执业资格考试 命题研究中心

编写委员会

[BFQ] 主 任：魏文彪

副主任：张学宏 靳晓勇

委 员：姜 海 武旭日 薛孝东

张海英 张建边 李奎江

张永方 潘 猛 郭 倩

赵俊丽 李 伟 吴志斌

郝鹏飞 梁 燕 姚建国

孟文璐 郭丽峰

内 容 提 要

本书在编写过程中始终以把握命题规律科学命题、切合考试大纲精选试题、抓住重点提炼考试要点为理念，力求编写出具有权威性、适用性和可操作性的辅导用书。本书可帮助考生深刻理解教材，理顺命题规律，扩展解题思维，使考生轻松通过考试。

本书试卷采用全真模拟形式，适用于参加 2011 年全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前言

为帮助考生在繁忙的工作学习期间能更有效地正确领会全国房地产估价师执业资格考试大纲的精神，掌握考试教材的有关内容，有的放矢地复习应考，同时也应广大考生的要求，我们组织有关专家根据最新修订的考试大纲，编写了《全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷（全四卷）》。该书包括房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法和房地产估价案例与分析四个科目。

近年来房地产估价师考试试题具有三个显著特点：一是理论性不断增强；二是试题的综合性增强；三是越来越注重对考生实际应用能力的考查。准备应考全国房地产估价师执业资格考试的考生应注意把握重点，重视新考点的复习应对，掌握重要知识点集群的方方面面，弄清相关知识点之间的联系和区别，积累基础知识，提升综合能力。

本丛书的编写理念：把握规律，科学命题；切合考纲，精选试题；抓住重点，各个击破；实战演练，轻省高效。

本丛书的价值所在：真题精髓，一脉相承；热点考点，一望可知；学习秘诀，一练即透；考场决胜，一挥而就。

本丛书根据房地产估价师考试的最新命题特点，结合考试大纲相关信息，分析预测了房地产估价师考试的命题趋势；以房地产估价师考试大纲为依据，以指定教材为基础，侧重于知识、理论的综合运用。全套试卷力求突出房地产估价师应具备的基本知识和操作技能，内容翔实、具体，具有很强的权威性、适用性和可操作性。

在本丛书的编写过程中，专家们多次审核全书内容，保证了该书的科学性、适用性及权威性。该书凝结了众多名师对考题的深刻理解，能够帮助考生高屋建瓴地理解历年考题的命题思路和解题方法，同时还帮助考生绕开考试中设置的陷阱，使其成为考场上的常胜将军。

本丛书是在作者团队的通力合作下完成的，若能对广大考生顺利通过执业资格考试有所帮助，我们将感到莫大的欣慰。祝所有参加房地产估价师考试的考生通过努力学习取得优异成绩，成为合格的房地产估价师。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑 QQ (1162528052) 和答疑网站 (www.wvbedu.com)，以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

2011年2月

目 录

第一科目 房地产基本制度与政策

历年试卷分值分布	(1)
命题涉及的重要考点清单	(5)
命题趋势权威试卷(一)	(9)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(18)
命题趋势权威试卷(二)	(19)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(29)
命题趋势权威试卷(三)	(30)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(39)
命题趋势权威试卷(四)	(40)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(50)
命题趋势权威试卷(五)	(51)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(60)
命题趋势权威试卷(六)	(61)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(71)

第二科目 房地产开发经营与管理

历年试卷分值分布	(72)
命题涉及的重要考点清单	(74)
命题趋势权威试卷(一)	(76)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(82)
命题趋势权威试卷(二)	(85)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(91)
命题趋势权威试卷(三)	(93)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(100)
命题趋势权威试卷(四)	(102)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(109)
命题趋势权威试卷(五)	(111)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(117)
命题趋势权威试卷(六)	(119)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(126)

第三科目 房地产估价理论与方法

历年试卷分值分布	(128)
命题涉及的重要考点清单	(131)
命题趋势权威试卷(一)	(134)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(141)
命题趋势权威试卷(二)	(144)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(151)
命题趋势权威试卷(三)	(154)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(161)
命题趋势权威试卷(四)	(163)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(170)
命题趋势权威试卷(五)	(172)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(179)
命题趋势权威试卷(六)	(183)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(190)

第四科目 房地产估价案例与分析

历年试卷分值分布	(192)
命题涉及的重要考点清单	(195)
命题趋势权威试卷(一)	(196)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(203)
命题趋势权威试卷(二)	(207)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(213)
命题趋势权威试卷(三)	(215)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(222)
命题趋势权威试卷(四)	(225)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(231)
命题趋势权威试卷(五)	(234)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(243)
命题趋势权威试卷(六)	(246)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(256)

第一科目 房地产基本制度与政策

历年试卷分值分布

知 识 点		2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
第一部分 房地产估价基本制度与政策	房地产业	房地产业概述			0.5			
		住房制度概述	2.5	3	3.5	3.5	0.5	0.5
		土地制度概述	2	3.5	2	2	1	2
		房地产法制建设			2		2	
	建设用地制度与政策	集体土地征收	3	1	4	3	0.5	3
		建设用地使用权出让	4.5		2.5		1	2.5
		建设用地使用权划拨				2.5	4	3.5
		闲置土地的处理		0.5		0.5		
	城市房屋拆迁管理制度与政策	城市房屋拆迁管理概述		2.5	2.5	2	1	0.5
		城市房屋拆迁补偿与安置	2	1		3	1.5	3
		城市房屋拆迁估价	1	3.5	4.5	3.5		
		城市房屋拆迁纠纷的处理		3		1		
		城市房屋拆迁行政裁决工作规程	2				0.5	
	房地产开发经营管理	房地产开发企业的管理			0.5	0.5	4	
		房地产开发项目管理	2.5	0.5	0.5	4.5	4	1
		房地产经营管理	2.5	3	0.5	4.5	4	1
	规划设计及工程建设管理制度与政策	城乡规划管理制度与政策	2.5		0.5		1	4.5
		勘察设计	0.5		0.5		0.5	
		招投标与建设管理	0.5				0.5	2
		建设工程施工与质量管理	2.5	1.5	4.5	3	3	3
	房地产交易管理制度与政策	房地产交易管理概述						
		房地产转让管理			2	0.5	2	1
		商品房销售管理	5	9	3	0.5	0.5	1.5
		房屋租赁管理	0.5	2.5	0.5		2.5	3
		房地产抵押管理	5.5	4	6	1.5	5.5	5
	房地产权属登记制度与政策	房地产登记概述	1	2			2	
		房地产登记制度	0.5	2.5	1	5	1	3
		房屋权属登记信息查询						
		房地产权属档案管理	0.5		0.5			
		房地产测绘	1	5	2.5	2.5	5.5	1.5

续表

知 识 点			2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
第一部分 房地产估价基本制度与政策	房地产中介服务管理制度与政策	房地产中介服务行业管理概述	1	1	1	0.5	0.5	1	3
		房地产估价机构管理	2	0.5	3.5		1		
		房地产估价师执业资格制度	4.5	2	0.5	0.5	0.5	1	2.5
		房地产经纪人员职业资格制度						0.5	1
		房地产中介服务行业信用档案		0.5		0.5			
		住房置业担保管理		0.5		1	1	4	
		房地产中介服务行业自律						0.5	
	物业管理制度与政策	物业管理概述				0.5	0.5		
		物业管理条例			2				
		物业管理实施与运作要点	1	1.5	1.5	0.5	1		0.5
		物业服务收费	1	0.5	0.5	0.5	2.5	4.5	0.5
	房地产税收制度与政策	税收制度概述	1		2.5			2	
		房产税	2	0.5	0.5	1.5	0.5		0.5
		城镇土地使用税		0.5				0.5	
		耕地占用税				0.5	2.5		2
		土地增值税	1	1			0.5	0.5	
		契税	0.5	0.5	0.5	2	2	2.5	
		相关税收	2		2.5	5	3		0.5
		有关房地产税收的优惠政策		2				2.5	
	住房公积金制度与政策	住房公积金概述	1		0.5	2	0.5	0.5	0.5
		住房公积金的归集、提取和使用		0.5	2.5				4
		住房公积金利率、税收及会计核算	1	0.5	0.5	1.5		0.5	
第二部分	规划知识	规划概述							
		城市规划概述	0.5				2.5	1	
		城市总体规划	0.5		3.5	1		0.5	1
		城市详细规划	2	3	3	3	0.5	1.5	2
		城市居住区规划	0.5						1.5
	环境知识	环境概述							
		大气污染							

续表

知 识 点			2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
第二部分 房地产估价相关知识	环境知识	环境噪声污染							
		水污染							
		固体废物污染和辐射污染							
		室内环境污染							
	建筑工程知识	建筑识图与建筑设计	1		1	1		0.5	2.5
		建筑构造	1	3	0.5		0.5	0.5	
		建筑设备							
		建筑材料				2	0.5		
	工程造价知识	工程造价及其构成	0.5	3	0.5	2	0.5	3	0.5
		工程量计量				2			
		工程建设定额			0.5				
		工程造价的计价与控制	0.5		2.5		0.5		
	房地产测绘知识	房地产测绘描述			0.5		0.5	0.5	
		房地产图	1	0.5	2.5	2	2.5	2	
		房地产面积测算	0.5						
	经济学知识	供求与价格		2.5	0.5	2.5	3	0.5	1
		消费者行为理论	0.5			0.5		0.5	2.5
		供给理论	4	0.5	2		3	0.5	
		市场理论	0.5				0.5		
		分配理论			0.5				
		市场失灵与微观经济政策			2				
		宏观经济学概述	2	0.5	0.5	0.5			
	金融知识	金融概述	0.5	0.5	2	3.5	3.5	1.5	8
		金融体系							
		货币体系与政策		0.5					
		金融业务	0.5	4	0.5			0.5	
		金融市场			0.5		0.5	0.5	
		房地产金融	2						
	证券知识	证券	1	1			0.5		
		股票	2	0.5		3		3.5	4
		债券	0.5	0.5		0.5	0.5	2.5	0.5
		投资基金证券		1	1		1	0.5	0.5
	保险知识	保险概述	3	6	5.5	3.5	6	4	3
		保险公司							
		房地产保险							2.5
	统计知识	统计概述	0.5	2.5	0.5	3	2	4.5	3

续表

第二部分 房地产估价相关知识	知 识 点		2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
	统计知识	综合指标	4.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5	
		时间序列			0.5			0.5	
		动态序列的分解与测定					0.5		
	会计知识	会计概述						2.5	
		会计假设			0.5		0.5		
		会计核算的一般原则		0.5	0.5			2	4
		会计要素与会计恒等式	0.5	1		2.5	3	2.5	3.5
		会计基本核算方法			0.5				
		会计报表的意义和编制要求	3		2	0.5	5	0.5	
	法律知识	法的概述	0.5						
		民法	2	2.5	0.5	2			
		合同法		2.5	2.5	0.5			
		物权与债权	3	2	2	0.5			
拍卖知识	拍卖概述	0.5		0.5	1				
	拍卖规划								
	拍卖实务		1		2				
	强制拍卖	0.5			0.5				
	房地产拍卖	0.5	0.5						
合 计		100	100	100	100	100	100	100	

命题涉及的重要考点清单

命题涉及的知识点		重要考点清单
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产业	房地产业的基本概念、作用与细分
		现行城镇住房制度的基本框架
		我国土地所有制与土地管理的基本制度
		城镇土地使用制度改革与现行城镇土地使用制度的基本框架
		房地产的相关法律、行政法规以及部门规章的内容
	建设用地制度与政策	征收、征用集体土地的政策规定，征收集体土地补偿的范围和标准
		建设用地使用权出让的概念、方式和年限
		建设用地使用权划拨的含义、范围及管理
		闲置土地的认定与处置方式，土地闲置费的征收
		无偿收回土地使用权的相关规定
	城市房屋拆迁管理制度与政策	城市房屋拆迁的概念、补偿对象、补偿方式、补偿标准及其拆迁安置
		城市房屋拆迁中产权调换房屋差价的结算
		拆迁估价纠纷调处以及对违规估价机构和人员的处罚
		房屋拆迁纠纷的处理方式
		拆迁行政裁决的六项主要制度，拆迁补偿安置标准的裁决依据
	房地产开发经营管理 制度与政策	确定房地产开发项目的原则
		房地产开发项目建设用地使用权的取得
		房地产开发项目的资本金制度、质量责任制度与手册制度
		对不按期开发的房地产开发项目的处理原则
		房地产开发项目转让
		商品房的交付使用
	规划设计与工程建设 管理制度与政策	城市规划的编制、审批、修改及实施
		工程建设的招标投标管理
		建设监理制度、项目报建制度、施工许可制度
		建设工程的质量管理与质量保修办法
		建设工程的竣工验收管理制度
	房地产交易管理制度 与政策	房地产交易管理的概念、原则与房地产交易的基本制度
		房地产转让的条件与程序
		以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让与以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让的相关规定
		商品房预售的许可与商品房预售合同的登记备案
		商品房的销售代理与商品房销售中禁止的行为
		房屋租赁的分类、政策、条件，房屋的租赁合同与房屋租赁的登记备案

续表

命题涉及的知识点		重要考点清单
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产交易管理制度与政策	房屋租金与房屋转租的相关规定
		房地产抵押的一般规定, 房地产作为抵押物的条件
		房地产抵押的合同、估价、登记
		最高额抵押权, 房地产抵押的效力与房地产抵押权的实现
	房地产权属登记制度与政策	房地产登记的原则、种类、程序、地域范围及其在几种特殊情况下的登记收费, 房地产登记的条件及当事人申请登记的时限
		《物权法》确定的不动产登记制度
		房屋登记发证法定机关登记发证的时限与房屋证书的注销
		房屋登记信息查询对查询机构和查询人的要求, 房地产档案管理的内容
	房地产中介服务管理制度与政策	房地产测绘与房地产面积测算
		房地产中介服务的概念、特点与收费, 房地产中介服务行业管理的内容, 房地产中介服务人员的职业道德, 房地产中介服务的行业组织与规范
		房地产估价机构的组织形式、资质等级及资质核准的程序, 房地产估价机构的监管
		房地产估价师的执业资格考试与注册及其执业监管
		建立房地产中介服务行业信用档案的意义, 房地产中介服务行业的信用档案体系
	物业管理制度与政策	住房置业担保的机构管理制度与业务管理制度
		物业管理条例确立的基本制度
		业主、业主大会及业主委员会
		物业管理的委托和物业服务合同
	房地产税收制度与政策	物业服务收费的费用构成与测算方法
		住宅专项维修资金
		税收制度及构成要素
		房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税的相关规定
	住房公积金制度与政策	营业税、城市维护建设税和教育费附加的相关规定
		企业所得税、个人所得税、印花税的相关规定
		房地产税收的优惠政策
		住房公积金的归集
		住房公积金的提取和使用
第二部分 房地产估价相关知识	规划知识	住房公积金的利率政策
		住房公积金的税收政策
		住房公积金的财务管理与会计核算
		规划的含义和主要类型, 城市规划的含义、作用和任务, 城市规划的行政体系和运作体系
		城市总体规划的主要任务和内容
		城市的分区规划与城市的用地分类
		城市用地的自然条件评价、建设条件评价及其经济评价
		控制性详细规划的内容和控制体系, 控制性详细规划的有关计算规则
		居住区的用地构成和规模, 住宅与公共建筑及其用地的规划布置

续表

命题涉及的知识点	重要考点清单
规划知识	居住区道路与居住区绿地的规划布置, 居住区规划的技术经济分析
环境知识	环境的概念和分类, 环境质量
	大气污染源与大气污染物及其危害
	环境噪声污染的类型和危害
	水污染物及其危害
	辐射污染, 室内环境污染的概念及来源, 建筑材料的室内环境污染
建筑工程知识	建筑的分类
	建筑识图基础
	建筑等级, 建筑的组成, 地基、基础与地下室
	建筑构造
	建筑材料
工程造价知识	工程项目的划分与工程造价的构成
	掌握工程量的概念, 工程量计算的作用、依据及其计算顺序
	工程建设定额的概念与分类, 工程建设定额的特点
	工程造价计价的基本原理与方法, 工程造价控制的基本原理与主要方法
	建设项目各个阶段工程造价的计价与控制
房地产测绘知识	房地产测绘的内涵
	房地产测绘的技术规范
	房地产测绘的工作程序
	房地产测绘的精度要求
	地籍图与房产图
	房地产面积测算
经济学知识	需求与需求的变动, 供给与供给的变动
	弹性理论, 市场均衡, 消费者行为理论, 生产与生产函数, 可变比例与边际收益递减规律
	等量曲线分析与投入量的最优组合, 生产可行性曲线与最大收益产量组合
	生产规模与规模报酬, 经济学中的成本概念, 成本分析, 完全竞争市场上价格与产量的决定
	生产要素的需求与供给
	工资、利息、地租和利润
	市场失灵与微观经济政策, 宏观经济政策目标, 宏观经济政策的内容
	国民收入核算中的几个总量
	消费、投资与乘数理论
金融知识	金融的概念, 金融活动与金融工具
	中央银行、商业银行、政策性银行与非银行金融机构
	货币政策及货币政策工具

续表

命题涉及的知识点		重要考点清单
第二部分 房地产估价相关知识	金融知识	金融业务，金融市场的含义、构成要素及其分类
		短期资金市场与长期资金市场，外汇市场与黄金市场，房地产金融
	证券知识	证券的分类及其一般特征
		股票的含义与基本分类，股票的基本特征，股票与相关概念的比较
		债券的概念、特征及分类
		投资基金与投资基金证券的概念，投资基金的类别与特点
		投资基金证券与股票、债券的区别
	保险知识	保险形成的条件
		保险的概念、职能种类及其基本原则
		保险合同
		保险公司
		房地产保险
	统计知识	统计的基本概念
		统计数据的搜集
		绝对指标、相对指标、平均指标、变异指标、水平指标、速度指标、平均发展速度
		长期趋势的测定
	会计知识	会计的涵义、目标及基本职能
		会计假设，会计核算的一般原则，会计要素与会计恒等式
		会计报表的意义和作用，会计报表的编制要求，会计报表的种类
		资产负债表和损益表的编制方法，现金流量表
		偿债能力分析，营运能力分析，盈利能力分析，企业财务状况的趋势分析
	法律知识	中国民法的基本原则，民事法律关系，自然人、法人和合伙人，民事法律行为
		代理，诉讼时效
		合同的订立、效力、履行以及合同的变更、转让和终止
		违约责任
		所有权、用益物权、担保物权，物权与债权的区别
	拍卖知识	拍卖的涵义和原则，拍卖标的、报价方式及类型
		价高者得规则，保留价规则，瑕疵请求规则，禁止参与竞买规则
		拍卖委托
		强制拍卖的概念、特点和原则，强制拍卖的主体、标的和依据，强制拍卖的程序
		房地产拍卖及其特征，房地产拍卖的条件，房地产拍卖的程序，房地产拍卖的注意事项

命题趋势权威试卷（一）

一、单项选择题（共40题，每题0.5分。每题的备选择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. 一个建设项目需要征收的土地，应当根据总体设计()申请批准。
A. 分部 B. 按程序 C. 一次 D. 分批
2. 铁路建设需要征用的土地涉及多个县级行政区的，可以()申请批准，办理征地手续。
A. 分县 B. 向县级以上人民政府
C. 向住房和城乡建设部 D. 向省级人民政府
3. 征地补偿费应合理使用，耕地占用税用于()，土地复垦费、土地荒芜费用于土地的调整与治理。
A. 集体财政 B. 国家财政
C. 土地开发与农业发展 D. 土地管理部门的业务开支
4. 全民所有制企业投资兴办的联营企业所使用的集体土地，必须向()人民政府土地管理部门提出用地申请，方可使用。
A. 区级 B. 省级 C. 县级 D. 市级
5. 产权不明确的房屋在被拆除前，拆迁人还应当就该房屋的有关事项向()办理证据保全。
A. 公证机关 B. 公安机关 C. 人民法院 D. 县级以上人民政府
6. 城市规划区内国有土地上房屋拆迁估价时点一般是()之日。
A. 建设单位向房屋拆迁主管部门提出拆迁申请
B. 房屋拆迁许可证颁发
C. 拆迁人与被拆迁人就拆迁补偿与安置达成协议
D. 房屋拆迁实施
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，买受人接到通知后未作表示，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. 《城市房地产开发经营管理条例》规定，房地产开发用地应当以()的方式取得。
A. 转让 B. 赠送 C. 出让 D. 买卖
9. 禁止发布房地产预售广告的是()。
A. 在划拨土地上开发建设的房地产 B. 已设定抵押的房地产
C. 未取得商品房预售许可证的房地产 D. 没有选聘物业管理企业的房地产
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。