

2004 年

全国 房地产估价师 执业资格考试

复习题解及模拟试卷

主 编：赵世强
副主编：张长春 朱永明
安惠英 王永慧

FUXITIJIE

[JI]

MONISHIJUAN

中国建材工业出版社

2004 年全国房地产估价师执业 资格考试复习题解及模拟试卷

主 编 赵世强
副主编 张长春 朱永明
安惠英 王永慧

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2004 年全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟
试卷/赵世强主编. -北京: 中国建材工业出版社, 2004.4

ISBN 7-80159-596-3

I. 2... II. 赵... III. 房地产-价格-评估-中国
-资格考核-解题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 014120 号

内 容 提 要

本书是为配合全国房地产估价师执业资格考试而编写的一本辅导材料。内容包括房地产估价师考试各门课程的历年试题分析及应试对策、内容辅导、复习题、模拟试题及参考答案与难点解析。书后附有 1998 年、1999 年、2001 年、2002 年四年国家房地产估价师考试试题及标准答案。

本书针对性强, 内容紧扣考试指定辅导教材。在对教材重点和难点进行详细分析的基础上, 按考试大纲样题题型要求, 编写了近 2000 道复习题、模拟试题, 有助于读者抓住教材重点, 突破教材难点。

本书作为全国房地产估价师执业资格考试应考复习的必备参考书, 也可作为大专院校学生学习《房地产估价》、《房地产开发经营》、《房地产法规》等相关课程辅导教材, 或作为房地产估价师、土地估价师、资产评估师业务培训、学习的参考资料。

2004 年全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷

主编 赵世强

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 30.5

字 数: 755 千字

版 次: 2004 年 4 月第 1 版

印 次: 2004 年 4 月第 1 次

印 数: 1~6000 册

书 号: ISBN 7-80159-596-3/TU·313

定 价: 48.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

2004 年《全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷》

编 委 会

主 编：赵世强

副主编：张长春 朱永明 安惠英 王永慧

成 员(以姓氏笔画为序)：

王永慧	朱永明	安惠英	刘国东	李艳军	李向琴	张长春	张蓬涛
张 丽	陈 英	陈贺明	陈晓炜	武彦斌	赵世强	赵胜琴	赵 立
官 攀	郭凤玉	郭义强	高永泉	高秀青	柴浩军	唐秀丽	秦 芳
梁观伟	程亚鹏	曾 晖	燕新成				

2004 版前言

时光荏苒，转瞬又是一年。过去的一年，我们与广大读者在备考中国房地产估价师执业资格的过程中紧张度过；在来自四面八方的邮件中，不少读者对我们的工作做出了肯定，有些还提出了许多建设性的意见。在此，我代表本书全体编写人员向广大读者表示诚挚的感谢。

现在，我们又迎来了朝气蓬勃的猴年，新的一年，预示着新的期望。一大批有志于中国房地产估价事业的学子们又踏上了备考房地产估价师执业资格的征程。作为早一步步入中国房地产估价行列的老大哥，我们真诚地希望与您一路同行。

为使我们的工作经得起考验，在过去的 2003 年中，我们组织我校本专业研究生，在学习相关课程时，对本书各科目复习题进行了试作，找出了其中存在的问题。在此基础上，参与修订的各位同事，针对 2003 年中国房地产估价师指定辅导教材的要求，剔除了内容过时的习题，修正了粗心、考虑不周及校对等造成的错误，删除了考点不明确和质量不高的习题。同时，根据考试侧重点的变化，各章适量增加了新复习题，并新增 2002 年全国房地产估价师执业资格考试试题，便于广大考生把握考试方向，备考更有针对性。为减少本书篇幅，最大限度降低考生负担，本次修订删去了对考生参考意义不大的 1995 年、1996 年全国房地产估价师执业资格考试试题。

参加本书此次修订工作的有赵世强、张长春、张蓬涛、朱永明和王永慧。尽管我们在修订过程中要求对各道复习题进行字斟句酌地修正，力求完美，但限于自身水平，仍难免有这样或那样的遗漏及错误，恳请广大读者批评指正。

需要说明的是，由于各位编者教学和日常工作繁忙，许多朋友发来的电子邮件无法在第一时间予以答复，但我们肯定会在本年度全国房地产估价师考试日期之前予以妥善处理。此事请各位朋友谅解，并请在考前关注自己的邮箱。

赵世强

2004 年 3 月

前言

1995年1月1日开始施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估制度”，“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。为贯彻落实这两项制度，1995年3月国家建设部、人事部印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》，明确指出“房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度”。

自1995年9月始，国家已分别于1995年、1996年、1998年、1999年、2001年和2002年举办了6次全国房地产估价师执业资格统一考试，至今已有两万人获得国家房地产估价师执业资格证书。由于广大房地产估价师的辛勤努力，保证了我国房地产市场的正常有序进行。但是随着社会主义市场经济的深化，已购公有住房上市，住房二级、三级市场的活跃，各类房地产估价机构脱钩改制，保险公估的开展，中国加入世界贸易组织，进一步融入国际社会，房地产业对房地产估价师的需求更趋旺盛，这为有志于房地产估价事业的人们提供了展现才华的更大舞台。

针对广大从业人员迫切希望学习房地产估价业务知识，积极备考房地产估价师执业资格考试的需要。从1997年我们组织从事房地产教学、研究的教师 and 实际工作者编写了《中国房地产估价师执业资格考试全真模拟训练》，先是校内印刷，河北省房地产估价师考前辅导班使用；2001年开始委托中国建材工业出版社出版，在全国发行。在三年中，初版、修订版多次印刷，印数达到三万多册。

读者的厚爱，既令我们感动，也使我们感到如履薄冰，唯恐由于我们的失误，耽误上万读者宝贵的时间，使其不能在考试中取得理想的成绩。因此，去年冬接到继续编写出版估价师考试辅导材料邀请后，我们组织了从事房地产教学研究的教师 and 实际工作者，认真分析近两年全国考试试题，对《中国房地产估价师执业资格考试全真模拟训练》进行了彻底修正，剔除了一些水平不高、内容重复的考题，补充设计了原题量约三分之一以上的新考题；依据读者的请求，增加了难点解析的分量，便于大家知其然，更知其所以然。

同时，每册书后附三套模拟试题和历年房地产估价师执业资格考试试题及标准答案，便于作者检查自身水平，有的放矢进行针对性复习；也便于各省考前辅导班教师检查学员水平，有针对性地开展辅导。

需要强调指出，编写本书的初衷是希望已系统学习了指定辅导教材的读者能通过本书熟悉考试题型，抓住考试重点，巩固学习成果，检测学习效果，扩大考试战果。为达到此目的，作者建议按如下程序使用本书：首先，系统学习房地产估价师考试指定教材；第二，阅读考试大纲及本书中内容辅导部分，以了解考试重点、难点及各章内容之间关系；第三，按内容辅导要求，再次学习指定教材，尤其注意重点内容的学习理解；第四，逐章独立完成复习题，完成后对照教材，自己判定自己所作模拟练习答案是否正确，作出记号；第五，对照本书中参考答案判断正误并分析正误产生原因，同时辅之以对难点解析和有关内容的再学习。在完成上述五步的过程中，分阶段每次抽出2.5小时的时间完成模拟试题，检验掌握水平，查漏补缺。笔者相信，通过以上努力，读者的房地产估价业务水平定会大有提高，顺利通过估价师执业资格考试不再是奢望。

本书编写是在《中国房地产估价师执业资格考试全真模拟训练》基础上进行的，梁观伟、程亚鹏、高永泉、曾晖等同志此前所做的大量工作为本书编写奠定了良好基础，在此表示真诚的谢意。本次重新编写分工为：赵世强主编，负责确定编写要求、结构，进行全书统稿。朱永明负责编写《房地产基本制度与政策》相关内容并统稿，具体编写人员为朱永明、李艳军；赵世强负责编写《房地产开发经营与管理》相关内容并统稿，具体编写人员为赵世强、武彦斌、陈晓炜、赵立；张长春负责编写《房地产估价理论与方法》相关内容并统稿，具体编写人员为张长春、陈英、秦芳、李向琴；安惠英负责编写《房地产估价案例与分析》相关内容并统稿，具体编写人员为安惠英、张莲涛；王永慧负责编写《房地产估价相关知识》相关内容并统稿，具体编写人员为王永慧、张丽。

编写房地产估价师复习参考书，帮助广大读者顺利通过国家考试，是我们孜孜以求的目标，我们为此也作了不懈努力。然而，由于我们水平有限，对考试意图把握不准，书中肯定存在这样或那样的不足，真诚希望读者提出宝贵意见，以便本书再版时改进。同时，读者对本书有什么要求，在复习备考过程中有什么问题，也欢迎提出，我们愿与广大读者相互切磋，共同提高。

E-mail: gjs0312@163.com

赵世强

2003年2月

目 录

第一篇 房地产基本制度与政策

第一部分 试题分析及应对对策	(3)
第二部分 内容辅导	(7)
第三部分 各章复习题及综合分析题	(11)
第一章 房地产业	(11)
第二章 建设用地制度与政策	(14)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(21)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(24)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(29)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(36)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(42)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(48)
第九章 物业管理制度与政策	(51)
第十章 房地产税收制度与政策	(54)
第十一章 住房公积金制度与政策	(58)
综合分析题	(60)
第四部分 各章复习题及综合分析题参考答案与难点解析	(68)

第二篇 房地产开发经营与管理

第一部分 试题分析及应对对策	(79)
第二部分 内容辅导	(82)
第三部分 各章复习题	(87)
第一章 房地产投资概述	(87)
第二章 房地产投资分析基本知识	(91)
第三章 房地产开发的程序与管理	(95)
第四章 房地产市场及其运行规律	(98)
第五章 房地产开发项目的可行性研究	(101)
第六章 房地产开发的建设过程	(107)
第七章 房地产投资的资金融通	(112)
第八章 房地产市场营销	(116)
第九章 物业管理	(121)

第四部分	各章复习题参考答案及难点解析·····	(125)
第三篇	房地产估价理论与方法	
第一部分	试题分析及应试对策·····	(145)
第二部分	内容辅导·····	(149)
第三部分	各章复习题·····	(154)
第一章	房地产和房地产估价·····	(154)
第二章	房地产价格的基础知识·····	(157)
第三章	房地产估价原则·····	(159)
第四章	比较法·····	(161)
第五章	成本法·····	(164)
第六章	收益法·····	(167)
第七章	假设开发法·····	(171)
第八章	长期趋势法·····	(174)
第九章	地价评估·····	(175)
第十章	房地产价格的影响因素分析·····	(177)
第十一章	房地产估价程序·····	(179)
第四部分	各章复习题参考答案及难点解析·····	(182)
第四篇	房地产估价案例与分析	
第一部分	试题分析及应试对策·····	(197)
第二部分	内容辅导·····	(199)
第三部分	复习题·····	(201)
第四部分	复习题参考答案及难点解析·····	(215)
第五篇	房地产估价相关知识	
第一部分	各章复习题·····	(223)
第一章	经济学基础知识·····	(223)
第二章	金融基础知识·····	(227)
第三章	保险基础知识·····	(232)
第四章	证券基础知识·····	(234)
第五章	统计学基础知识·····	(237)
第六章	会计基础知识·····	(240)
第七章	城市规划基础知识·····	(242)
第八章	建筑工程基础知识·····	(245)
第九章	房地产测绘·····	(248)
第二部分	各章复习题参考答案及难点解析·····	(250)
第六篇	模拟试卷及参考答案	
第一部分	模拟试卷一·····	(259)
第二部分	模拟试卷二·····	(282)
第三部分	模拟试卷三·····	(306)
第四部分	模拟试卷参考答案及难点解析·····	(331)

附录 历年房地产估价师考试试题及标准答案

1998 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	(353)
1999 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	(384)
2001 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	(412)
2002 年全国房地产估价师执业资格考试试题	(445)
参考文献	(475)

- 1 房地产基本制度与政策
- 2 房地产开发经营与管理
- 3 房地产估价理论与方法
- 4 房地产估价案例与分析
- 5 房地产估价相关知识
- 6 模拟试卷及参考答案

1

房地产基本制度与政策

- ◆ 试题分析及应考对策
- ◆ 内容辅导
- ◆ 各章复习题及综合分析题
- ◆ 各章复习题及综合分析题
参考答案与难点解析

第一部分 试题分析及应考对策

一、试题分析

迄今为止,我国共进行了七次房地产估价师考试。表1、表2、表3、表4、表5分别为已获得的1995年、1996年、1998年、1999年、2001年《房地产基本制度与政策》试题题型、各章分值统计表。

表1 1995年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

章 节	分 值	题 型						合 计
		单选题	多选题	判断题	填空题	简答题	问答题	
1. 绪论					4			4
2. 房地产开发用地管理制度与政策		7	4	4	4			19
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策				3	3			6
4. 城市规划管理制度与政策		1	2		2			5
5. 房地产开发建设管理制度与政策		1	4	2	2			9
6. 房地产交易管理制度与政策		4	12	4	1	10	10	41
7. 房地产产权产籍管理制度与政策		2	4		2			8
8. 房地产中介服务管理制度与政策			2	1	1			4
9. 物业管理制度与政策								
10. 房地产金融制度与政策			2	1	1			4
11. 房地产会计制度与政策								
12. 房地产税收制度与政策								
合 计		15	30	15	20	10	10	100

表2 1996年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

章 节	分 值	题 型						合 计
		单选题	多选题	判断题	填空题	简答题	问答题	
1. 绪论					1			1
2. 房地产开发用地管理制度与政策		6	4	2.5	2			14.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		2	4	0.5				6.5
4. 城市规划管理制度与政策		1						1
5. 房地产开发建设管理制度与政策		1	4	1.5				6.5
6. 房地产交易管理制度与政策		5	14	2.5	3	5	10	39.5
7. 房地产产权产籍管理制度与政策		3	4	1	2			10
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1	2	1	1.5	5		10.5
9. 物业管理制度与政策			4	0.5				4.5
10. 房地产金融制度与政策		1						1
11. 房地产会计制度与政策			2					2
12. 房地产税收制度与政策			2	0.5	0.5			3
合 计		20	40	10	10	10	10	100

表3 1998年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

章 节	分 值	题 型				合 计
		单选题	多选题	判断题	综合题	
1. 绪论						
2. 房地产开发用地管理制度与政策		2	6	1	5	14
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1	6			7
4. 城市规划管理制度与政策		1	2	0.5	1	4.5
5. 房地产开发建设管理制度与政策		1	2	1		4
6. 房地产交易管理制度与政策		5	20	4	14	43
7. 房地产产权产籍管理制度与政策		3	8	1.5		12.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策		2	2	1		5
9. 物业管理制度与政策			2	0.5		2.5
10. 房地产金融制度与政策		2				2
11. 房地产会计制度与政策						
12. 房地产税收制度与政策		3	2	0.5		5.5
合 计		20	50	10	20	100

表4 1999年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

章 节	分 值	题 型				合 计
		单选题	多选题	判断题	综合题	
1. 绪论						
2. 房地产开发用地管理制度与政策		1.5	12	3.5	5	22
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		0.5	4	2.5		7
4. 城市规划管理制度与政策		0.5	4	1.0	1	6.5
5. 房地产开发建设管理制度与政策		1.0	4	3.0		8
6. 房地产交易管理制度与政策		2.0	12	4.0	12	30
7. 房地产产权产籍管理制度与政策		0.5	4	2.0		6.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5	2	0.5	2	6
9. 物业管理制度与政策		1.0		1.0		2
10. 房地产金融制度与政策		0.5	2	1.0		3.5
11. 房地产会计制度与政策						
12. 房地产税收制度与政策		1.0	6	1.5		8.5
合 计		10	50	20	20	100

表 5 2001 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

章 节	分 值	题 型				合 计
		单选题	多选题	判断题	综合题	
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1.5	6	2	2	11.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策				1.5		1.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策		1.5		2	2	5.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策			6	0.5	4	10.5
6. 房地产交易管理制度与政策		1	4	4.5	8	17.5
7. 房地产权属登记制度与政策		0.5	2	1		3.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1	2	0.5	4	7.5
9. 物业管理制度与政策				1		1
10. 房地产税收制度与政策		0.5	2	0.5		3
11. 房地产金融制度与政策		0.5	4	1	4	9.5
12. 房地产估价相关知识		3.5	14	5.5	6	29
合 计		10	40	20	30	100

从表中可以看出,《房地产基本制度与政策》试题难度呈逐渐增大的趋势,从题型的变化可以看出这一点。1998 年起试题题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型改变的目的在于考察考生灵活运用知识的能力,这也在一定程度上提高了试卷的难度。此外,1998 年试题中多选题的比重达到 50%,而 1999 年试题更是减少了较为简单的单选题的比重,并使判断题的分值由原来的 10 分增至 20 分。2001 年试题题型又进行了调整,将《房地产估价相关知识》与《房地产基本制度与政策》合为一张卷,在这张卷中,《房地产基本制度与政策》的比重占到 70% 以上,仍然是本张考卷的重点。2001 年单选题的比重又有所增加,反映出各种题型的逐步均衡性。综合分析题是考察考生灵活运用知识处理实际问题能力的部分,题目所提供的案例不是只针对某一知识点,而是涉及指定辅导教材两本书几章或某一章的多项内容。

分析五张表,我们可以得出如下结论:

1. 重点突出。“房地产交易管理制度与政策”一章是全书的重点,因此这一部分自然成为考试的重点。1995~1999 年考试这一章的分值均在 30 分以上,1998 年的分值则超过 40 分,而且题目涉及到了所有题型。多选题是考试的难点,此章所占多选题的比重也非常高,最低的一次(1999 年)所占比例也达到 24%。1998 年、1999 年则是出综合题的重点。2001 年也达到了全书的最高比例 17.5 分。第二个重点是“房地产开发用地管理制度和政策”一章。五次考试“建设用地制度与政策”一章所占分数均在 10 分以上,1999 年分值高达 22 分;同时,在后两次考试中此部分内容覆盖了从单选题到综合分析题等所有题型。再次便是“房地产权属登记制度与政策”、“房地产开发用地管理制度与政策”、“城市房屋拆迁管理制度与政策”、“房地产中介服务管理制度与政策”和“城市规划管理制度与政策”等章节,其后 1998 年、1999 年考试“房地产税收制度与政策”一章题目的比重有所提高。

2. 覆盖面广。五次考试中, 1998~1999 年考题涉及到了全书 12 章中的 10 章, 2001 年考题则覆盖了全书第一章以外的 11 章。

3. 考试题型及分值所占比例日趋合理。考试题型以客观试题为主, 难度较小的单选题比例较小, 约占 10%~20%, 难度较大的多选题约占 40%~50%, 考查理解能力的判断题约占 15%~20%, 综合知识运用的综合分析题约占 20%~25%。

二、应考对策

近几年, 房地产估价师资格考试《房地产基本制度与政策》的内容每年都有一定的变化, 因此, 辅导教材在内容上做了相应的调整, 补充了许多新的内容。针对以往历次考试的特点和教材的不断调整, 考生在考前复习时应注意以下几点:

1. 对于重点章节应重点掌握。根据考试大纲的要求, 在考试内容中, 掌握的部分约占 60%, 熟悉的部分约占 30%, 了解的部分约占 10%。通过对以往考试试题的分析可知, 对重点章节的重点复习至关重要。应重点掌握。

2. 复习要全面。历次考试考题涉及的内容都较为全面, 除对重点章节重点复习外, 不能忽视对非重点章节的复习, 对于熟悉及了解的部分也不能忽视, 这部分的内容加起来占到了 40%, 对非重点章节的内容应有判断地去掌握, 抓住章节中的主要观点, 主要段落。

3. 注重新内容的学习。新补充的内容和修改已变化的内容虽并不一定是章节的关键内容, 但也必须给予足够重视。

4. 各章节知识的综合灵活运用。考题中经常出现涉及多个章节的知识, 甚至是指定辅导教材两本书的综合运用, 必须把全书甚至是两本看做一个整体来学习。尤其是综合题, 更是综合考查考生对知识的综合运用能力。

第二部分 内 容 辅 导

第一章 房 地 产 业

本章是全书内容的一个铺垫，它从宏观的角度介绍了房地产业及其在国民经济中的地位和作用、我国房地产业的改革与发展以及我国房地产法制建设三方面内容。读者应掌握房地产业的概念及其行业细分（房地产投资开发、房地产中介服务、物业管理业），以及房地产领域的三部法律的制定目的、其主要内容（结合本书相关章节）及行政法规体系（可参考其原文）；熟悉房地产业的历史地位和作用，熟悉城镇住房制度改革和城市土地使用制度改革的内容；了解房地产业的历史沿革。

第二章 建设用地制度与政策

本章是全书的重点之一，主要介绍我国现行的土地使用制度，它是第一章中土地使用制度改革部分的延伸和深化。此章涉及的政策、法规相当多，必须准确把握。第一节是对我国现行土地制度的总的概括。主要了解土地所有制度、使用制度以及土地登记制度、用途管制制度、耕地保护制度和取得土地使用权的途径。对其他制度作简单的了解（登记制度结合第七章“房地产权属登记制度与政策”学习）；第二、三节主要介绍我国的农地征用制度，应掌握征用集体土地的政策规定，熟悉征用集体土地补偿的范围和标准，了解征用集体土地的原则及工作程序；第四节应重点掌握出让的概念及有关法律法规和政策规定；第五节国有土地使用权划拨可以和第四节国有土地使用权出让进行比较，因为二者构成了我国现行土地使用制度的双轨制。这两种方式的操作程序及所取得的土地使用权均有所不同，如在土地使用权的转让、抵押、出租等方面存在着明显的差别，本节重点掌握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。土地使用权的管理也应和第六章“房地产交易管理制度与政策”相联系，因为这一章同样涉及了以划拨或出让方式取得的土地使用权的转让、抵押、出租等问题；第六节主要熟悉闲置土地的范围及处理办法。

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

城市房屋拆迁是房地产开发和建设的一项前期工作，涉及面广，政策性强，因此应特别注意涉及到《城市房屋拆迁管理条例》及其配套法规的内容。本章紧紧围绕《条例》内容，可参考《条例》原文进行学习。第一节主要了解城市房屋拆迁的概念、适用范围、管理体制及房屋拆迁的一般规定；第二节应熟悉拆迁的程序，即拆迁申请的提出，房屋拆迁许可证的取得、拆迁协议的签订、拆迁协议的实施；第三、四节是本章的核心内容，应掌握房屋补偿的对象、方式和标准等，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置；第五节应熟悉房屋拆迁纠纷的