

2004年

全国房地产估价师执业资格

考试复习题解

本书编写组 编



 科学出版社
www.sciencep.com

2004 年
全国房地产估价师执业资格考试
复习题解

本书编写组 编

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书是2004年全国房地产估价师执业资格考试复习用书。本书是以建设部、人事部联合出题的考试题型为准则编写的习题及题解,紧扣考试大纲及教材内容,对考试科目分掌握、熟悉、了解三部分做彻底的剖析,内容基本覆盖了作为合格的房地产估价师所必须具备的各方面的知识,其广度和深度与大纲相吻合。

本书可供参加全国房地产估价师执业资格考试的人员参考。

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/本书编写组编. —北京:科学出版社,2004

ISBN 7-03-013233-5

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

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第026814号

责任编辑:童安齐/责任校对:栋梁工作室
责任印制:吕春珉/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

双青印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2004年4月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2004年4月第一次印刷 印张:33 3/4

印数:1—4 000 字数:1 000 000

定价:48.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈路通〉)

本书编写组

主	编	周红莲	田 丹	刘美			
参加编写人员		吴海华	滑原原	胡雄飞	雷 云	蔡丽珍	赵 莉
		余其贵	李 伟	许志兰	李金玖	崔 铮	陈 霞
		王骏驹	吕晶晶	陆秀峰	潘 洁	吴冬梅	魏双双
		郑为中	秦 进	周红莲	鲁显芳	曾 艳	曾 彬
		肖桃李	李海军	胡 磊	文新平	杨 娜	毛冠琼
		梁 兴	夏永红	杨 肃	张志文	潘世强	陈牧兴
		付耕洋	樊智勇	李春燕	杨建琴	李晚霞	吴倩怡
		许仁华	赵莎莎	胡 琼	郑为中	王骏驹	李金玖
		王宇君	李翠花	尹 伟	张 玉杰	赵连柱	王春丽

前 言

为了帮助从事房地产估价的人员全面系统地掌握 2004 年全国房地产估价师执业资格考试大纲及教材的内容，在较短时间内顺利通过全国房地产估价师执业资格考试，我们特组织编写此书。

本书严格按照 2004 年全国房地产估价师执业资格考试所规定的内容编写，即按考试大纲指定的五册辅导教材——《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》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》来编写，对考试科目分掌握、熟悉、了解三部分做彻底的剖析，内容基本上覆盖了作为合格的房地产估价师所必须具备的各方面的知识，其广度和深度与大纲相吻合。特别是对大纲提示的“掌握即要求能解决实际工作问题，熟悉即要求对有关房地产估价的知识具有深刻的了解，了解即要求其有房地产估价有关的广泛知识”和“考试内容中，了解的部分约占 10%，熟悉的部分约占 30%，掌握的部分约占 60%”做精心的组织和深入的分析，以便广大应试者深刻理解其宗旨。

与同类书相比，本书有两大显著特点：一是充分考虑了试题的广度与重点的关系；二是对试题给予解答。对部分答案，特别是对读者不易掌握或容易混淆出错的试题难点做了较详细的注释，希望藉此能加深读者对这些内容的理解，进而将整个考试的知识点形成系统，提高应试水平。本书便于应试者在短时间内抓住大纲要领，切中培训教材内容，顺利通过资格考试，是应试者理想的复习资料。同时，本书可以作为房地产开发经营与管理部人员的业务参考书，以及相关院校的专业教学参考书。

由于房地产估价执业制度尚处于起步阶段，加之编写时间较紧，编者水平有限，经验不足，必然存在着不足之处，衷心希望广大读者批评指正，以便修订完善。

此外，对为本书编写提供资料、意见的专家、学者，表示感谢。

目 录

前 言

第一科目 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业	(1)
第二章 建设用地制度与政策	(10)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(20)
第四章 房地产开发建设管理制度与政策	(26)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(33)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(58)
第七章 房地产权属登记制度	(77)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(88)
第九章 物业管理制度与政策	(94)
第十章 房地产税收制度与政策	(100)
第十一章 房地产金融制度与政策	(108)
本科目综合题	(117)
参 考 答 案	(119)

第二科目 房地产开发经营与管理

第一章 房地产投资概述	(144)
第二章 房地产投资分析基本知识	(155)
第三章 房地产开发的程序与管理	(167)
第四章 房地产市场及其运行规律	(178)
第五章 房地产开发项目的可行性研究	(189)
第六章 房地产开发的建设过程	(201)
第七章 房地产投资的资金融通	(210)
第八章 房地产市场营销	(223)
第九章 物业管理	(233)
本科目计算题	(244)
参 考 答 案	(246)

第三科目 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	(272)
---------------------	---------

第二章 房地产价格	(284)
第三章 房地产估价原则	(295)
第四章 比较法	(302)
第五章 成本法	(310)
第六章 收益法	(324)
第七章 假设开发法	(342)
第八章 长期趋势法	(350)
第九章 地价评估	(355)
第十章 房地产价格的影响因素分析	(366)
第十一章 房地产估价程序	(375)
本科目计算题	(387)
参考答案	(389)

第四科目 房地产估价案例与分析

本科目复习题	(423)
参考答案	(436)

第五科目 房地产估价相关知识

第一章 经济学基础知识	(438)
第二章 金融基础知识	(446)
第三章 保险基础知识	(460)
第四章 证券基础知识	(467)
第五章 统计学基础知识	(476)
第六章 会计基础知识	(480)
第七章 城市规划基础知识	(487)
第八章 建筑工程基础知识	(494)
第九章 房地产测绘	(507)
参考答案	(510)

第一科目 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

一、单项选择题

- 下列对房地产业的基本概念表述正确的是()。
 - 房地产业是进行房地产投资、开发、经营的行业,属于第二产业,是具有基础性和风险性的产业
 - 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、非先导性和风险性的产业
 - 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的产业,属于第一产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业
 - 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业
- 房地产业的细分行业主要包括()。
 - 房地产投资开发、房地产的经营、房地产中介服务
 - 房地产投资开发、房地产中介服务和物业管理
 - 房地产经营、房地产中介服务和物业管理
 - 房地产咨询、房地产中介服务和物业管理
- 下列对房地产开发的概念表述正确的是()。
 - 房地产开发是指在依法取得非国有土地使用权的土地上进行非基础设施、房屋建设的行为
 - 房地产开发是指在依法取得私有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为
 - 房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为
 - 房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行房地产中介服务、物业管理的行为
- 下列对房地产投资开发的基本内容表述正确的是()。
 - ①房地产投资开发除了取得土地、建造房屋,然后出售新建的房屋这种方式外,还有购买房屋后出租,购买房屋后出租一段时间再转卖,或者购买房地产后等待一段时间再转卖
 - ②开发也不仅是建造房屋,还有把土地变为建设非熟地之后出售,有对旧楼进行装修改造,直接于在建工程后转为对其他产业的开发
 - ③房地产开发具有资金大、回报小、风险大、附加值高、产业关联性强等特点
 - ①②③
 - ①②
 - ①
 - ②
- 下列对房地产咨询的概念表述正确的是()。
 - 房地产咨询是指为房地产咨询活动的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的活动
 - 房地产咨询是指为取得土地使用权的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面的经营活动
 - 房地产咨询是为房地产经济活动的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动
 - 房地产咨询是指为房地产中介服务活动的当事人提供法律、法规、信息等方面服务的经营活动
- 房地产价格评估简称为()。
 - 房地产估价
 - 房地产估计
 - 房地产预算
 - 房地产标价
- 下列对房地产价格评估表述正确的是()。
 - 房地产价格评估是指以房地产为对象,由专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时的客

观合理价格或价值进行估算和判定的活动

- B. 房地产价格评估是以房地产咨询为对象, 由非专业估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对房地产在估价时点的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动
- C. 房地产价格评估是以房地产经营、管理、服务为对象, 由专业估价人员根据估价目的, 遵循估价原则; 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动
- D. 房地产价格评估是指以房地产投资、开发、经营为对象, 由专业估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动
8. 中国房地产业的()已初具规模。
- A. 房地产估价制度
B. 房地产估价人员执业资格认证制度
C. 房地产估价队伍
D. 房地产的价值判定
9. 下列对房地产经纪业表述最为全面的是()。
- ①房地产经纪是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动
②目前, 房地产经纪的主要业务是接受房地产开发商的委托, 销售其开发的新商品房
③房地产经纪业务, 不仅是代理新房的买卖, 还包括代理旧房的买卖; 不仅代理房地产的买卖, 还代理房地产的租赁等业务
- A. ①②
B. ①③
C. ①②③
D. ②③
10. 下列对物业管理的概念表述正确的是()。
- A. 物业管理是指非专业化的物业管理, 受顾客委托, 按照国家法律法规, 依据合同, 对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施, 运用现代管理科学和先进的维修养护技术, 以经营方式进行管理, 为客户提供高效、优质、经济的全方位服务, 使物业发挥最大的使用效益和经济效益
- B. 物业管理是专业化的房地产经纪, 受顾客委托, 按照国家法律法规, 依据合同, 对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施, 运用现代管理科学和先进的维修养护技术, 以经营方式进行管理, 为客户提供高效、优质、经济的全方位服务, 使物业发挥最大的使用效益和经济效益
- C. 物业管理是指专业化的物业管理机构, 受业主委托, 按照国家法律法规, 依据合同, 对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施, 运用现代管理科学和先进的维修养护技术, 以经营方式进行管理。为客户提供高效、优质、经济的全方位服务, 使物业发挥最大的使用效益和经济效益
- D. 物业管理是指专业化的房地产评估机构, 受业主委托, 按照国家法律法规, 依据合同, 对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施, 运用现代管理科学和先进的维修养护技术, 以经营方式进行管理, 为客户提供高效、优质、经济的全方位服务, 使物业发挥最大的使用效益和经济效益
11. 下列物业管理的表述正确的是()。
- A. 物业管理是一种经营型、非企业化的管理, 通过质价相等的有偿服务和一业为主、多种经营来实现独立核算、自负盈亏、自我发展和自我完善
- B. 物业管理是一种经营型、企业化的管理。通过质价相符的有偿服务和多业为主、多种经营来实现独立核算、自负盈亏、自我发展和自我完善
- C. 物业管理是一种经营型、非企业化的管理, 通过无偿服务和多业为主、一主经营来实现独立核算、自负盈亏、自我发展和自我完善
- D. 物业管理是一种经营型、企业化的管理, 通过质价相符的有偿服务和一业为主、多种经营来实现独立核算、自负盈亏、自我发展和自我完善
12. 伴随着现代市场经济体制的确立而产生并发展起来的一个行业, 并且是通过计划经济体制下传统的房屋管理体制的不断替代而最终确立的是()。
- A. 房地产评估业
B. 房地产经纪业
C. 房地产咨询业
D. 物业管理

13. 中国传统的房屋管理是由政府的职能部门以()对房屋进行管理的一种体制。
- A. 经济手段 B. 科学技术手段 C. 行政手段 D. 军事手段
14. 下列是中国传统的房屋管理具有多个重要特征, 对其表述正确的是()。
- A. 管理者为政府职能部门
B. 管理单位是企业, 而非事业性质
C. 管理对象是非国有房产, 一般情况下, 由房管部门统一管理
D. 管理手段基本上为非行政手段, 经费主要来源于低租金和国家的财政补贴, 管理服务是有偿提供的, 是非福利型的管理
15. 人们在购房时最关心的是()。
- A. 房价和质量 B. 房价和物业管理
C. 质量和物业管理 D. 物业管理
16. 房地产业对发展国民经济和改善人民生活起着重要的作用, 下列对其表述错误的是()。
- A. 可以为国民经济的发展提供重要的物质条件
B. 可以改善投资环境, 加快改革开放的步伐
C. 通过综合开发, 分散建设, 有利于城市规划的实施
D. 可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道
17. 据有关文字记载, 中国在()就出现了土地的交换和买卖。
- A. 4000年前 B. 5000年前 C. 3000年前 D. 2000年前
18. 19世纪中叶起, 沿海一带的上海、广州等城市近代房地产业产生并迅速发展, 但这些都是以()的私有制为基础。
- A. 土地 B. 房产 C. 房地产估价 D. 土地和房产
19. 解放初期, ()是开展经济建设, 稳定人民生活的重要组成部分。
- A. 确立房地产市场的地位 B. 房地产投资开发
C. 房地产评估 D. 稳定城市房地产秩序
20. 1956~1965年, 随着对资本主义工商业的社会主义改造, 全国城镇陆续开始以()的形式对出租私有房屋进行社会主义改造, 付给房主租金, 赎买了房主产权。
- A. 公有经租 B. 私有经租 C. 房产经租 D. 国家经租
21. 中国房地产业在1966~1978年间的现象表述有误的是()。
- A. 房地产管理机构几起几落, 产权管理陷入混乱
B. 违章占地和变相买卖土地现象被杜绝
C. 住宅建设停滞不前, 欠账越来越多
D. 住宅问题成为严重的社会问题
22. 1987年10月中国共产党的第十三次代表大会的报告中正式提出了建立房地产市场, 下列对其表述正确的是()。
- A. 社会主义的市场体系, 不包括消费品和生产资料等商品市场, 但包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场
B. 社会主义的市场体系, 不仅包括消费品商品市场, 而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场, 但不包括生产资料商品市场
C. 社会主义的市场体系, 不仅包括消费品和生产资料等商品市场, 而且应当包括资金、房地产等生产要素市场, 但不包括劳务、技术、信息生产要素市场
D. 社会主义的市场体系, 不仅包括消费品和生产资料等商品市场, 而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场
23. 中国房地产业的发展主要得益于下列三项重大制度和体制的改革, 下列不属于其中的是()。
- A. 城镇住房制度改革 B. 城市土地使用制度改革
C. 房地产生产方式改革 D. 房地产评估制度改革
24. 下列对中国传统的城镇住房制度表述正确的是()。

- A. 是一种以国家统包、有偿分配、低租金、无限期使用为特点的实物福利性住房制度
 B. 是一种以集体统包、有偿分配、低租金、有限期使用为特点的实物福利性住房制度
 C. 是一种以公司统包、有偿分配、高租金、有限期使用为特点的实物福利性住房制度
 D. 是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无期限使用为特点的实物福利性住房制度
25. 1980年4月,邓小平明确地提出了住房制度改革的总体构想,提出要走()的道路。
 A. 住房商品化
 B. 房地产经纪化
 C. 物业管理化
 D. 房地产投资开发化
26. 1979年开始实行向居民全价售房的试点,中央拨款给四市,建房向居民出售。下列不属于四市之列的是()。
 A. 西安
 B. 北京
 C. 梧州
 D. 南宁
27. 1982年开始实行补贴出售试点,即政府、单位、个人各负担房价的1/3。先后在四市进行试点,下列不属于四市之列的是()。
 A. 郑州
 B. 沙市
 C. 上海
 D. 常州
28. 1986年2月,成立了“国务院住房制度改革领导小组”针对传统住房制度的核心——(),提出了以大幅度提租为基本环节的改革思路。
 A. 集体化
 B. 无限期限
 C. 无偿分配
 D. 低租金
29. 1992年2月,国务院正式批复了上海市的住房制度改革方案,5月1日上海实行了“五位一体”的房改实施方案。对其方案表述正确的是()。
 A. 推行住房公积金,公司补贴,配房买债券,买房给优惠,物业管理五项措施
 B. 推行住房公积金,提租发补贴,配房买债券,买房给优惠,建立房委会五项措施
 C. 推行住房公积金,提租发补贴,配房买债券,买房给优惠,物业管理五项措施
 D. 推行住房公积金,公司补贴,配房买债券,房地产经纪化,建立物业管理五项措施
30. 1994年7月18日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》确定房改的根本目的。下列对其目的表述正确的是()。
 A. 建立与社会主义市场经济体制相适应的物业管理体制,实现住房商品化、社会化;加快住房建设,改善居民条件,满足城镇居民不断增长的住房需要
 B. 建立与社会主义市场经济体制相适应的新的房地产投资开发机制,实现住房商品化、社会化;加快住房建设,改善居民条件,满足城镇居民不断增长的住房需求
 C. 建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化;加快住房建设,改善居住条件,满足城镇居民不断增长的住房需求
 D. 建立与社会主义市场经济体制相适应的房地产经纪化机制,实现住房商品化、社会化;加快住房建设,改善居民条件,满足城镇居民不断增长的住房需求
31. 1994年提出的房改的内容可以概括为“三改四建”。下列对其表述有误的是()。
 A. 改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制
 B. 改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制
 C. 改变住房按劳务分配的方式为以实物福利分配为主的货币工资分配方式
 D. 建立以中低收入家庭为对象,具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
32. “三改四建”中“四建”即建立与社会主义市场经济体制相适应的新住房制度。下列有一项对“四建”内容表述有误的是()。
 A. 建立与社会主义市场经济体制相适应的住房制度,建立住房公积金制度
 B. 发展住房金融和住房保险,建立非政策性和非商业性并存的住房信贷体系
 C. 建立以中低收入家庭为对象,具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
 D. 建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场
33. 下列对无偿无限期使用表述正确的是()。

- A. 对土地实行行政划拨, 无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地
- B. 指从国家那里得到土地时不支付地价, 在使用土地的过程中也不缴纳地租或土地使用费
- C. 指国家因经济、文化、国防建设或兴办社会公益事业, 如果需要使用土地使用者正在使用的土地, 不是通过购买或租赁的方式取得, 而是运用行政手段无偿调用
- D. 指禁止土地使用者以买卖、出租、抵押、赠与等方式将土地转让给其他单位或个人使用。但在使用土地的过程中也不缴纳地租或土地使用费
34. 在 1987 年下半年, () 率先开展土地使用权有偿出让和转让的试点, 国家出让土地使用权及允许进行土地使用权抵押。
- A. 珠海特区 B. 浦东 C. 深圳特区 D. 海口
35. 在修改宪法和土地管理上, 1984 年 10 月, 标志着中国改革发展重要里程碑() 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。
- A. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- B. 《中共中央关于经济体制改革的决定》
- C. 《土地管理法》
- D. 《沿着有中国特色的社会主义道路前进》的报告
36. 1990 年 5 月 19 日, 国务院发布了《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》, 下列对其条例表述正确的是()。
- A. 该条例共八章四十五条, 对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止以及划拨土地使用权等问题作了明确规定。同时要求各省、自治区、直辖市人民政府根据该条例的规定和当地的情况, 选择部分比较成熟的城市先行开展城镇国有土地使用权出让和转让的试点
- B. 该条例共十章八十条, 对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止以及划拨土地使用权等问题作了明确规定。同时要求各省、自治区、直辖市人民政府根据该条例的规定和当地的情况, 选择部分比较成熟的城市先行开展城镇国有土地使用权出让和转让的试点
- C. 该条例共八章五十四条, 对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止以及划拨土地使用权等问题作了明确规定。同时要求各省、自治区、直辖市人民政府根据该条例的规定和当地的情况, 选择部分比较成熟的城市先行开展城镇国有土地使用权出让和转让的试点
- D. 该条例共八章六十四条, 对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止以及划拨土地使用权等问题作了明确规定。同时要求各省、自治区、直辖市人民政府根据该条例的规定和当地的情况, 选择部分比较成熟的城市先行开展城镇国有土地使用权出让和转让的试点
37. 下列对综合开发的概念表述正确的是()。
- A. 把城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式过渡, 使房地产从无限期、低租金的分配模式向有限期、有偿使用和商品经营模式转化
- B. 对地下设施进行综合建设, 对住宅、工商业用房、文教卫生福利设施、园林绿化、道路交通以及其他公用设施进行配套建设
- C. 把确定建设项目、选址定点、勘察设计等各个环节组织、衔接起来, 使城市规划与开发建设紧密结合为一个有机的整体, 以保证城市健康、协调地发展
- D. 按照城市规划配套地进行建设, 节约用地, 充分发挥投资效果, 解决城市建设和维护资金的来源
38. 下列对《城市规划法》表述正确的是()。
- A. 主要是解决土地资源的保护、利用和配置, 规范城市建设用地的征用, 即征用农村集体所有的土地以及使用国有土地等问题
- B. 除规定了城市性质、发展目标和发展规模外, 重点是规范城市建设用地布局、功能分区和各项建设的具体部署, 控制和确定不同地段的土地布局、功能分区和各项建设的具体部署, 控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量, 协调各项基础设施和公共设施
- C. 以城市规划为依据, 对如何取得国有土地使用权、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等作出具体规定
- D. 为了加强土地管理, 维护土地的社会主义公有制、保护、开发土地资源, 合理利用土地, 切实保

护耕地，促进社会经济的可持续发展

39. 下列不属于房地产领域的技术规范是()。
- A. 《房地产估价规范》
 - B. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》
 - C. 《城市房地产市场评估管理暂行办法》
 - D. 《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》
40. 下列不属于房地产的部门规章是()。
- A. 《城市房地产开发管理暂行办法》
 - B. 《关于房地产中介服务收费的通知》
 - C. 《城市房屋产权产籍管理暂行办法》
 - D. 《城市房屋租赁管理办法》
41. 下列不属于房地产的行政法规是()。
- A. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
 - B. 《城市私有房屋管理条件》
 - C. 《住房公积金管理条件》
 - D. 《城市房屋拆迁单位管理规定》

二、多项选择题

1. 房地产中介服务包括()。
- A. 房地产咨询
 - B. 房地产价格评估
 - C. 房地产经纪
 - D. 物业管理
 - E. 房地产投资开发
2. 房地产开发包括()。
- A. 建筑材料
 - B. 城市基础设施
 - C. 公共配套设施
 - D. 劳动力、资金和专业人员经验
 - E. 物业管理
3. 房地产咨询业在现实中的具体业务有()。
- A. 接受当事人委托进行房地产市场的调查研究
 - B. 房地产开发项目可行性研究
 - C. 房地产开发项目策划
 - D. 代理房地产的租赁
 - E. 购买房屋后出租
4. 中国传统的房屋管理是由政府的职能部门以行政手段对房屋进行管理的体制。下列是其重要特征的是()。
- A. 管理内容单一，一般只限于对房屋及附属设备的维修、养护，管理效果不好，物业寿命缩短，社会财富浪费
 - B. 管理手段基本上为行政手段，经费主要源于低租金和国家的财政补贴，管理服务是无偿提供的，是福利型的管理
 - C. 管理对象是国有房产，一般情况下，由房管部门统一管理
 - D. 业主和用户只能被动接受管理，别无选择
 - E. 管理企业，而属于经营性质
5. 下列表述是说明物业管理重要性的是()。
- A. 有调查表明，人们在关心房价和质量之后，第三个关心的问题是物业管理
 - B. 好的物业管理会解除消费者的后顾之忧，精明的房地产开发商在推销房子时，都注重物业管理；树立良好的形象和信誉
 - C. 人们在购买物业时，喜欢选择那些有一定知名度和美誉的物业管理公司
 - D. 高质量、好信誉的物业管理企业能增强购房者的信任感和安全感，入住后会感到舒适和愉悦，激发起购买欲望，促进物业的销售
 - E. 人们在购房时，最关心是物业管理，其次为房价和质量

6. 房地产业对发展国民经济和改善人民生活有着积极作用。下列对其积极作用表述正确的是()。
- 有利于产业结构的合理调整和深化住房制度的改革, 调整消费结构
 - 有利于吸引外资, 加速经济建设, 扩大就业面
 - 为国民经济的发展提供重要的物质条件
 - 改善投资环境, 加快改革开放的步伐, 为城市建设开辟重要的积累资金渠道
 - 通过综合开发, 分散建设, 有利于城市规划的实施
7. 在 1949~1955 年期间, 稳定城市房地产秩序, 是开展经济建设的重要组成部分。下列是稳定城市房地产秩序措施的是()。
- 接收了旧政府的房地产档案, 确认产权归属, 代管无主房屋, 没收敌伪房地产, 打击房地产投机和各种非法活动
 - 在全国各地先后建立了房地产管理机构, 制定了有关政策规定, 开展了大规模的房地产清查登记, 以极高的效率建立了新政府的房地产管理秩序
 - 国家在极其紧张的财政经费中, 拨出专款改造旧社会遗留的棚户区 and 贫民窟, 建造新住宅, 改善最贫穷居民的居住生活条件
 - 私有企业占有的土地, 国家也以赎买的方式收归国有
 - 全国城镇陆续开始以“国家经租”的形式对出租私有房屋进行社会主义改造
8. 中国传统的城镇制度存在着一系列严重弊端和难以克服的矛盾, 其根本问题在于()。
- 不能有效地满足城镇居民的住房需求
 - 不适应社会主义商品经济的客观要求
 - 实行低租金出租的办法, 房租低得连住房的维修费也补偿不了
 - 年年国家投入住宅建设的大量资金收不回来, 还要再拿出一大笔资金用于补贴住房的维修和管理费用
 - 对房地产的全面改革实现机制转换, 创立了中国新型住房制度
9. 中国城镇住房制度改革大致经历了下列三个阶段, 下列不属于住房制度改革的阶段是()。
- 在 1978~1990 年期间, 为城镇住房制度改革的探索和试点阶段
 - 在 1991~1994 年期间, 为深化城镇住房改革阶段
 - 在 1991~1994 年, 为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段
 - 在 1994 年开始, 为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段
 - 在 1990~1995 年期间, 为深化城镇住房改革阶段
10. 1994 年 7 月 18 日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》, 将其房改的基本内容概括为“三改四建”。下列对四建表述正确的是()。
- 发展住房金融和住房保险, 建立政策性和商业性并存的住房信贷体系
 - 建立以中低收入家庭为对象, 具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
 - 建立住房公积金制度
 - 建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场
 - 停止住房实物分配, 实行住房分配货币化
11. 1998 年 7 月 3 日《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革, 加快住房建设的通知》发布了新的深化城镇住房制度的改革, 其基本内容有()。
- 停止住房实物分配, 实行住房分配货币化
 - 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系
 - 继续推进现有公有住房改革, 培育和规范住房交易市场
 - 采取扶持政策, 加快经济适用住房建设, 发展住房金融
 - 加强住房物业管理, 实行物业管理的企业化, 物业管理企业是事业单位编制
12. 行政划拨, 是指土地由政府有关主管部门调拨使用, 具体包括两个方面()。
- 对土地实行行政划拨, 无偿无限期使用, 禁止土地使用者转让土地

- B. 土地使用者如果需要土地，不是通过购买或租赁的方式获得，而是按照一定的建设用地程序，由政府有关主管部门有偿拨给
- C. 国家因经济、文化、国防建设或者兴办社会公益事业，如果需要使用者正在使用的土地，也不是通过购买或租赁的方式取得，而是运用行政手段无偿调用
- D. 土地使用者如果需要土地，不是通过购买或租赁的方式获得，而是按照一定的建设用地程序，由政府有关主管部门无偿拨给
- E. 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系
13. 中国传统城市土地使用制度存在许多弊端，主要表现为()。
- A. 不利于正确地评价企业的生产效益和体现按劳分配原则，同时造成使用者的利益不均等
- B. 不利于土地的有效利用和合理配置
- C. 不利于城市经济的发展和城市建设资金的良性循环
- D. 不利于廉政建设，也是产生官僚主义的温床
- E. 不能有效地满足城镇居民的住房需求
14. 中国传统城市土地使用制度的改革有一个发展过程。这个发展过程突出表现在()。
- A. 征收土地使用费，免收土地转让费
- B. 开展土地使用权有偿出让和转让
- C. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规
- D. 修改宪法和土地管理法
- E. 制定全国性的土地使用权出让和转让条例
15. 对新的城市土地使用制度的基本框架表述正确的是()。
- A. 新的中国城市土地使用制度是一种既能维护土地公有制，又有利于市场经济运行的全新制度
- B. 新的土地使用制度，是在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给使用者
- C. 使用者的土地使用权在使用年期内可以转让、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
- D. 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，相当于第二次买地
- E. 使用者的土地使用权在使用年期内不能转让、出租、抵押
16. 下列对城市建设和房地产开发描述正确的是()。
- A. 其过程较长，涉及面广，从城市总体规划开始，中间经过许多环节，如确定建设项目、选址定点、勘察设计、征地拆迁、交付使用以及运营管理和维修养护等
- B. 其开发建设特别需要综合考虑、相互协调、配套发展
- C. 随着经济体制改革和城市经济的快速发展，出现了城市建设和房地产生产方式的改革
- D. 它们结合为一个有机的整体以保证城市健康发展
- E. 综合开发没有为大量居民提供住宅和各种用途的房地产
17. 从1980年开始，综合开发的思想连同征收土地使用费，作为一项重要的改革措施，明确地记载在国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》中，指出()。
- A. 实行综合开发和征收城镇土地使用费的政策，是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，它有利于按照城市规划配套地进行建设，节约用地，充分发挥投资效果
- B. 有利于控制大城市规模，鼓励建设单位到小城镇去
- C. 有利于合理解决城市建设和维护资金的来源，使土地使用费政府补贴化
- D. 对新建小城市、卫星城，现有城市新建区、段和旧城成片改造区，都应考虑组织企业开发，实行综合开发
- E. 开发所需统配材料、设备，应列入国家和地方物资分配计划，在市场选购
18. 下列对综合开发表述正确的是()。
- A. 开发内容，包括开发区的勘察、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整、供热、通讯等工程建设

- B. 开发资金, 即开发企业的周转资金, 可以从国家和地方基本建设投资中预拨
- C. 开发所需统配材料、设备, 可不列入国家和地方物资分配计划, 能够在市场采购的, 就在市场选购
- D. 建成后成套出售建筑物, 按土地面积和设施水平向使用单位收取开发费。开发公司可实行企业化经营
- E. 开发所需统配材料、设备以及周转资金, 不能从国家建设投资中预拨
19. 中国房地产的法律法规体系的构架是由()等构成。
- A. 行政法规
B. 部门规章
C. 规范性文件
D. 技术规范
E. 法律及道德伦理
20. 中国房地产的法律体系主要有三部法律()。
- A. 《城市房地产开发经营管理条例》
B. 《土地管理法》
C. 《城市房地产管理法》
D. 《城市规划法》
E. 《城市私有房屋管理条件》
21. 下列对中国房地产的法律体系中三部主要法律表述正确的是()。
- A. 《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城市规划法》, 既有分工, 又相辅相成
- B. 《城市房地产管理法》是“为了加强对城市房地产的管理, 维护房地产市场秩序, 保障房地产权利人的合法权益, 促进房地产业的健康发展”
- C. 《土地管理法》是“为了加强土地管理, 维护土地的社会主义公有制, 保护、开发土地资源, 合理利用土地, 切实保护耕地, 促进社会经济的可持续发展”
- D. 《城市规划法》是“为了确定城市的规模和发展方向, 实现城市的经济和社会发展目标, 合理地制定城市规划和进行城市建设, 适应社会主义现代化建设的需要”
- E. 《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城市规划法》三者都没有联系
22. 下列属于房地产的行政法规是()。
- A. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
B. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
C. 《城市房地产开发管理暂行办法》
D. 《房地产开发企业资质管理办法》
E. 《城市私有房屋管理条例》
23. 下列属于房地产的部门规章是()。
- A. 《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》
B. 《城市房屋产权产籍管理暂行办法》
C. 《城市私有房屋管理条例》
D. 《城市危险房屋管理规定》
E. 《城市廉租住房管理办法》
24. 下列不属于房地产规范性文件的是()。
- A. 《房地产估价规范》
B. 《房产测量规范》
C. 《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》
D. 《城市房地产市场评估管理暂行办法》
E. 《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》

三、判断题

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业, 属于第一产业, 是具有非基础性、先导性、带动性和风险性的产业。 ()
2. 房地产开发是指在依法取得私有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。 ()
3. 房地产咨询是指为房地产中介服务的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。 ()
4. 房地产价格评估是指以房地产为对象, 由专业建筑人员, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程

- 序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对房地产在估价时点的主观价格或价值进行估算和判定的活动。 ()
5. 物业管理是指专业化的物业管理人员, 受业主委托, 按照国家法律法规, 依据合同, 对即将竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施, 运用现代管理科学和先进的维修养护技术, 以经营方式进行管理, 为客户提供高效、优质、经济的全方位服务。 ()
6. 中国传统的城镇住房制度是一种国家统包、有偿分配、低租金、有限期使用为特点的按劳分配性住房制度。 ()
7. 中国传统的城市土地使用制度是对土地实行政划拨, 有偿有限期使用, 允许土地使用者转让土地的制度。 ()
8. 房地产的部门规章是国务院令颁布。 ()
9. 中国城市新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、协议等方式将土地使用权无偿、无限期地出让给土地使用者。 ()
10. 国家因经济、文化、国防建设或兴办社会公益事业, 如果需要使用土地使用者的土地, 是通过购买或租赁的方式取得。 ()
11. 房改的基本内容可以概括为“三改四建”。“三改”之一是将传统城镇住房制度中的住房以按劳务分配的方式改为以实物福利分配为主的货币工资分配方式。 ()
12. 房地产经纪是指为房地产开发商提供土地建房和房地产信息的经营活动。 ()
13. 房地产综合开发既反映了城市建设从零星分散的小生产方式向社会化大生产方式的过渡, 又反映了房地产从有限期、有偿使用和商品经营模式向无限期、低租金的分配模式转化。 ()
14. 《城市规划法》是“为了加强土地管理, 维护土地的社会主义公有制, 保护、开发土地资源, 合理利用土地, 切实保护耕地, 促进社会经济的可持续发展”。 ()
15. 《城市房地产管理法》是“为了确定城市的规模和发展方向, 实现城市的经济和社会发展目标, 合理地制定城市规划和进行城市建设, 适应社会主义现代化建设的需要”。 ()
16. 《城市房地产管理法》除规定了城市性质、发展目标和规模外, 重点是规范城市建设用地布局、功能分区和各项建设的具体部署, 控制和确定不同地段的土地用途, 范围和容量, 协调各项基础设施和公共设施的建设。 ()

第二章 建设用地制度与政策

一、单项选择题

1. 下列对农村集体的概念表述正确的是()。
- A. 它是有一定范围的农民集体, 具体有村农民集体、村内五个以上农村集体经济组织的农民集体、乡(镇)农民集体
- B. 它是有一定范围的农民集体, 具体有村农民集体、村内四个以上农村集体经济组织的农民集体、乡(镇)农民集体
- C. 它是有一定范围的农民集体, 具体有村农民集体、村内三个以上农村集体经济组织的农民集体、乡(镇)农民集体
- D. 它是有一定范围的农民集体, 具体有村农民集体、村内两个以上农村集体经济组织的农民集体、乡(镇)农民集体
2. 下列对国家实行土地登记注册表述有误的是()。
- A. 属于国有土地, 应核发《国有土地使用证》
- B. 属于集体土地, 核发《国有土地使用证》
- C. 属于集体土地, 核发《集体土地所有证》
- D. 使用集体土地, 核发《集体土地使用证》
3. 在征用土地时应反对两个极端, 下列对其表述正确的是()。