

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

2008

建材版

全国**房地产估价师**执业资格考试

题库与模拟试卷

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

全 面

透 彻

立 体

互 动

随书赠送一考通在线**40**元超值学习卡

中国建材工业出版社

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

全国房地产估价师执业资格考试 题库与模拟试卷

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

中國建材工业出版社

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试题库与模拟试卷/
《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》
编写组编写. —北京:中国建材工业出版社, 2006. 3(2008. 4 重印)
(全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材)
ISBN 978-7-80227-026-8

I. 全… II. 全… III. 房地产—价格—评估—中
国—资格考核—习题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 004994 号

内 容 提 要

本书严格依据考试大纲和辅导教材进行编写,共分房地产基本制度与政策、房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法和模拟试卷等五部分。前四个部分是针对相应教材的强化训练,按“知识结构体系—历年试题分析—重点习题精解”的模式分章编排;第五部分是针对相应考试科目的模拟试卷,涵盖了近几年常考重点内容,并给出了参考答案,有助于考生把握考试重点,掌握解题思路,全面提升应试能力。

本书适用对象:参加全国房地产估价师执业资格考试的广大考生。

全国房地产估价师执业资格考试题库与模拟试卷

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

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:北京通州京华印刷制版厂

开 本:850mm×1168mm 1/16

印 张:27

字 数:995 千字

版 次:2008 年 4 月第 3 版第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-80227-026-8

定 价:58.00 元

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kaoshi168.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请致电一考通在线服务中心。服务热线:(010)82896611

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

编写委员会

李国山	注册房地产估价师	
刘永燕	注册房地产估价师	
杨志新	注册房地产估价师	
王克军	注册房地产估价师	
邓建刚	注册咨询工程师	
陆 参	注册咨询工程师	
张建边	注册咨询工程师	
张明轩	注册监理工程师, 高级工程师	
蔡中辉	注册监理工程师, 高级工程师	
闫日武	注册监理工程师, 高级工程师	
李 强	注册监理工程师, 注册造价工程师	
魏文彪	注册监理工程师, 注册造价工程师	
刘进帆	注册监理工程师	
李凤鹤	注册监理工程师	
张则言	注册监理工程师	
夏明进	注册监理工程师, 博士, 高级工程师	
汪 军	注册监理工程师	
周立军	注册监理工程师	
鞠小夏	注册造价工程师	
段钢升	注册造价工程师	
杨鹏举	注册造价工程师	
钟卫勇	注册造价工程师	
梁怡西	注册造价工程师	
王治谨	注册造价工程师	
喻洪伟	注册造价工程师	
计富元	注册造价工程师	
袁锐文	注册造价工程师, 高级工程师	
邹广桥	注册造价工程师, 高级工程师	
侯永利	注册城市规划师	
丁 瀚	注册城市规划师	
丁 宽	注册岩土工程师, 高级工程师	
郭仲贤	注册岩土工程师, 博士, 副教授	
张印涛	注册岩土工程师, 博士	
于 劲	注册结构工程师, 博士	
王 成	注册结构工程师, 博士	
周明芳	注册结构工程师, 注册岩土工程师	
赵一归	注册安全工程师	
姜学成	注册安全工程师	
王 彬	注册安全工程师	
张先勇	注册电气工程师	
邢英瑞	注册电气工程师	
赵艳会	注册电气工程师	
石浩然	注册设备监理工程师	
纪一凡	注册设备监理工程师	
王跃祖	注册设备监理工程师	
苑 辉	一级注册建造师, 博士	
张亚奎	一级注册建造师	
夏红光	一级注册建造师	

全国房地产估价师执业资格考试 题库与模拟试卷

编 委 会

主 编：李国山 刘永燕
副 主 编：杨志新 王克军
编 委：白 鸽 边 金 崔 岩 段钢升
邵伟民 何文福 黄选明 计富元
鞠小夏 李凤鹤 李 楠 李 强
梁怡西 刘进帆 毛 升 田雪梅
汪 军 王治谨 文丽华 吴丽娜
吴增富 武淑芬 夏明进 闫日武
杨鹏举 姚志刚 喻洪伟 苑 辉
张国军 张 谦 张则言 赵国际
钟卫勇 周立军 朱 成

版式设计：刘 超 刘 争

平面设计：郑超荣

网络支持：一考通在线 (www.yikaotong.com)

网上书店：广通考试书店 (www.kaoshi168.com)

总 策 划：游 浩

前言

经过十多年的发展,我国的执业资格制度不断规范和完善,已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切需要的一种人才选拔制度。同时,我们也不难看出,随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。

为给参加2008年执业资格考试的广大考生提供最为专业、全面、全程的辅导服务,一考通在线(www.yikaotong.com)特组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成专家组,编写了2008版《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》。本系列教材以各类注册执业资格考试大纲为依据,紧紧围绕考试指定用书,遵循循序渐进、各个击破的原则进行编写,包括题库与模拟试卷、案例分析100题、精讲精练、专项突破、命题预测试卷等多种系列,能全方位满足考生不同需求。

本系列教材是2008版《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之《题库与模拟试卷》系列,是编写组成员在认真总结历年考试规律的基础上,结合2008年最新的考试要求和考试信息精心编写而成,内容更新,容量更大,更能反映最新的命题趋势和方向。

具体来说,本套教材具有以下特色和优势:

全面辅导:本套辅导教材围绕考试大纲和指定教材,对各类注册执业资格考试进行了全方位解析,以“题库”的形式,对考试涉及的知识点进行了透彻、立体的分析,考生通过强化训练,定能全面、准确地掌握考试内容。

重点突出:本套教材的题库部分,是专家组成员根据对2008年考试命题方向的预测,对繁多的习题进行筛选和提炼而成,重点突出,能有效减轻考生的学习负担,达到事半功倍的良好效果。

集中强化:本套教材的题库部分,收录了大量极具代表性和针对性的考试题目,各类题目均按照考试要求设置,能强化考生对各种考试题型的集中掌握和全面突破,帮助考生真正提高应试能力,为应考做好充分的准备。

全真模拟:本套教材在题库的基础上,还提供了模拟试卷,这些试卷是对题库部分复习效果的检验和强化,更是专家组成员对2008年考试的全新预测成果。通过这些全真模拟试卷的“热身”,考生可以提前体验考场氛围,为最后的胜利做好冲刺准备!

本书是《全国房地产估价师执业资格考试题库与模拟试卷》，严格依据最新考试大纲、辅导教材，并结合近几年命题规律和考试实际情况进行编写。具体来说，本书具有如下特色和优势：

内容全面：本书共分房地产基本制度与政策、房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法和模拟试卷等五个部分，前四个部分是针对不同教材的习题强化训练，第五部分是针对相应考试科目的模拟试卷，涵盖了近几年必考、常考等重点内容，并给出了参考答案，有助于考生把握考试重点，掌握解题思路，全面提升应试能力。

专项专攻：为方便广大考生进行高效率的复习，本书严格以指定教材为依据，对重点内容进行了分章详解。每章均按“知识结构体系—历年试题分析—重点习题精解”的模式进行编排，有利于考生全面突击，重点突破，达到专项专攻的目的。

实战模拟：本书第五部分是以全国房地产估价师执业资格考试标准试卷形式精心编写的模拟试卷，题量和题型的安排符合2008年全国房地产估价师执业资格考试的要求，题目的选择建立在专家组成员科学预测的基础之上，极具典型性和代表性。

两两互补：本书是专门针对全国房地产估价师执业资格考试的前三个考试科目而设置的，侧重于重点习题的强化训练；而《全国房地产估价师执业资格考试案例与分析100题》则是针对案例与分析科目而设置的，旨在为广大考生提供一种案例分析题的解题思路与方法。两本书各有侧重，互为补充，建议考生两两结合，配套使用，以求最佳复习效果。

一考通在线（www.yikaotong.com）是专业提供各种资格类考试辅导的大型考试网站，集专家答疑、资料下载、网络课程辅导、配套学习软件开发和图书出版于一体，能为广大考生提供全面、专业、全程的考试辅导服务。

为了给予考生更多帮助，一考通在线还联手广通考试书店推出了购书赠卡优惠活动。随书赠送的“一考通学习卡”，是一种充值学习卡，考生凭借书中赠卡登陆一考通在线（www.yikaotong.com），可免费享受试题下载、专家答疑等服务，并在支付VIP会员年费、网络辅导课程、软件制品等任何一项费用时抵扣40元。考生如果需要继续学习或者想选择其他辅导项目，只需通过邮局、网上支付等方式，给学习卡充值即可。详情敬请登陆一考通在线具体查询！

此外，考生凭借书中赠卡还可免费注册成为广通考试书店（www.kaoshil68.com）的VIP会员，享受8.5折的VIP会员购书优惠和其他优惠。详情可登陆广通考试书店网站具体查询！

前言不过是个引子，真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力，一定能给您带来好运。由于时间紧迫，书中难免有误漏之处，敬请广大读者批评指正！

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组

目 录



第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业	(3)
知识结构体系	(3)
历年试题分析	(4)
重点习题精解	(4)
第二章 建设用地制度与政策	(9)
知识结构体系	(9)
历年试题分析	(10)
重点习题精解	(11)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(18)
知识结构体系	(18)
历年试题分析	(18)
重点习题精解	(20)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(26)
知识结构体系	(26)
历年试题分析	(26)
重点习题精解	(27)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(31)
知识结构体系	(31)
历年试题分析	(31)
重点习题精解	(32)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(38)
知识结构体系	(38)
历年试题分析	(38)
重点习题精解	(40)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(49)
知识结构体系	(49)

历年试题分析	(49)
重点习题精解	(53)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(60)
知识结构体系	(60)
历年试题分析	(60)
重点习题精解	(62)
第九章 物业管理制度与政策	(69)
知识结构体系	(69)
历年试题分析	(69)
重点习题精解	(70)
第十章 房地产税收制度与政策	(75)
知识结构体系	(75)
历年试题分析	(76)
重点习题精解	(77)
第十一章 住房公积金制度与政策	(83)
知识结构体系	(83)
历年试题分析	(83)
重点习题精解	(84)



第二部分 房地产估价相关知识

第一章 经济学知识	(89)
知识结构体系	(89)
历年试题分析	(90)
重点习题精解	(91)
第二章 金融知识	(97)
知识结构体系	(97)
历年试题分析	(98)
重点习题精解	(98)
第三章 保险知识	(105)
知识结构体系	(105)
历年试题分析	(105)
重点习题精解	(106)
第四章 证券知识	(111)
知识结构体系	(111)
历年试题分析	(112)
重点习题精解	(112)

第五章 拍卖知识	(118)
知识结构体系	(118)
历年试题分析	(118)
重点习题精解	(119)
第六章 统计知识	(125)
知识结构体系	(125)
历年试题分析	(125)
重点习题精解	(126)
第七章 会计知识	(130)
知识结构体系	(130)
历年试题分析	(130)
重点习题精解	(132)
第八章 城市规划知识	(137)
知识结构体系	(137)
历年试题分析	(138)
重点习题精解	(138)
第九章 建筑工程知识	(144)
知识结构体系	(144)
历年试题分析	(144)
重点习题精解	(145)
第十章 工程造价知识	(149)
知识结构体系	(149)
历年试题分析	(150)
重点习题精解	(151)
第十一章 房地产测绘知识	(155)
知识结构体系	(155)
历年试题分析	(155)
重点习题精解	(156)
第十二章 法律知识	(159)
知识结构体系	(159)
历年试题分析	(160)
重点习题精解	(162)



第三部分 房地产开发经营与管理

第一章 房地产投资与投资风险	(169)
知识结构体系	(169)

历年试题分析	(169)
重点习题精解	(171)
第二章 房地产市场及其运行规律	(175)
知识结构体系	(175)
历年试题分析	(175)
重点习题精解	(177)
第三章 房地产开发程序	(182)
知识结构体系	(182)
历年试题分析	(182)
重点习题精解	(183)
第四章 房地产市场调查与分析	(188)
知识结构体系	(188)
历年试题分析	(189)
重点习题精解	(190)
第五章 现金流量与资金时间价值	(194)
知识结构体系	(194)
历年试题分析	(194)
重点习题精解	(197)
第六章 经济评价指标与方法	(205)
知识结构体系	(205)
历年试题分析	(205)
重点习题精解	(209)
第七章 风险与不确定性分析	(222)
知识结构体系	(222)
历年试题分析	(222)
重点习题精解	(224)
第八章 房地产开发项目可行性研究	(227)
知识结构体系	(227)
历年试题分析	(228)
重点习题精解	(229)
第九章 房地产金融与项目融资	(234)
知识结构体系	(234)
历年试题分析	(234)
重点习题精解	(236)
第十章 物业资产管理	(240)
知识结构体系	(240)
历年试题分析	(240)
重点习题精解	(241)



第四部分 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	(249)
知识结构体系	(249)
历年试题分析	(249)
重点习题精解	(250)
第二章 房地产价格	(256)
知识结构体系	(256)
历年试题分析	(256)
重点习题精解	(258)
第三章 房地产估价原则	(265)
知识结构体系	(265)
历年试题分析	(265)
重点习题精解	(266)
第四章 市场法	(271)
知识结构体系	(271)
历年试题分析	(271)
重点习题精解	(274)
第五章 成本法	(281)
知识结构体系	(281)
历年试题分析	(281)
重点习题精解	(287)
第六章 收益法	(296)
知识结构体系	(296)
历年试题分析	(296)
重点习题精解	(298)
第七章 假设开发法	(306)
知识结构体系	(306)
历年试题分析	(306)
重点习题精解	(309)
第八章 长期趋势法	(313)
知识结构体系	(313)
历年试题分析	(313)
重点习题精解	(315)
第九章 地价评估	(317)
知识结构体系	(317)

历年试题分析	(317)
重点习题精解	(319)
第十章 房地产价格影响因素分析	(324)
知识结构体系	(324)
历年试题分析	(324)
重点习题精解	(325)
第十一章 房地产估价程序	(328)
知识结构体系	(328)
历年试题分析	(328)
重点习题精解	(329)



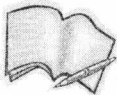
第五部分 全国房地产估价师执业 资格考试模拟试卷

房地产估价师执业资格考试模拟试卷（一）	(335)
房地产基本制度与政策（含房地产估价相关知识）	(335)
房地产开发经营与管理	(342)
房地产估价理论与方法	(346)
参考答案	(352)
房地产估价师执业资格考试模拟试卷（二）	(357)
房地产基本制度与政策（含房地产估价相关知识）	(357)
房地产开发经营与管理	(363)
房地产估价理论与方法	(368)
参考答案	(373)
房地产估价师执业资格考试模拟试卷（三）	(377)
房地产基本制度与政策（含房地产估价相关知识）	(377)
房地产开发经营与管理	(384)
房地产估价理论与方法	(388)
参考答案	(394)
房地产估价师执业资格考试模拟试卷（四）	(399)
房地产基本制度与政策（含房地产估价相关知识）	(399)
房地产开发经营与管理	(405)
房地产估价理论与方法	(409)
参考答案	(415)

第一部分

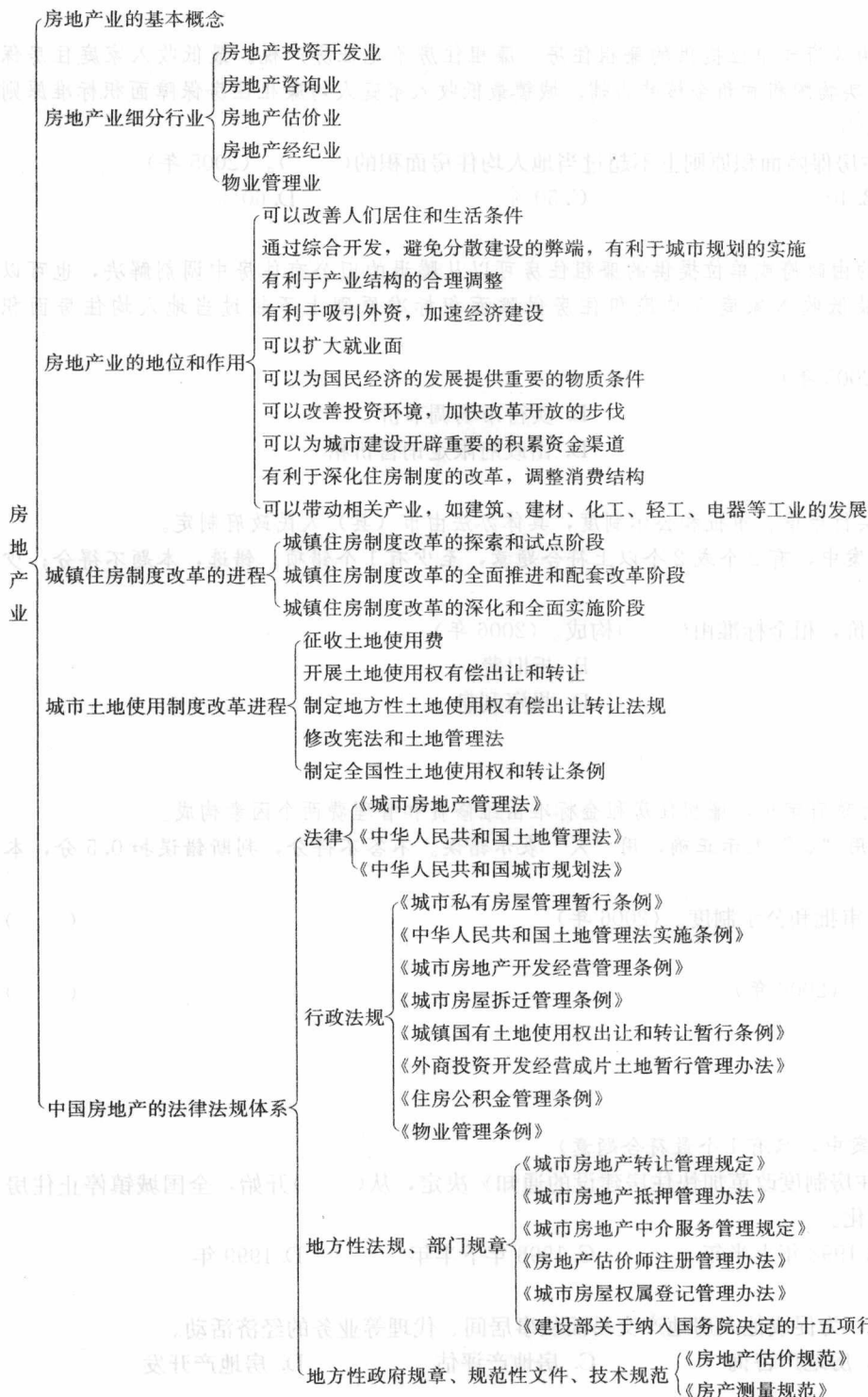
房地产基本制度与政策

- 第一章 房地产业
- 第二章 建设用地制度与政策
- 第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策
- 第四章 房地产开发经营管理制度与政策
- 第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策
- 第六章 房地产交易管理制度与政策
- 第七章 房地产权属登记制度与政策
- 第八章 房地产中介服务管理制度与政策
- 第九章 物业管理制度与政策
- 第十章 房地产税收制度与政策
- 第十一章 住房公积金制度与政策



第一章 房地产业

知识结构体系



历年试题分析

一、单项选择题 (每题的备选答案中, 只有1个最符合题意)

1. 下列关于廉租住房的表述中, 正确的是()。(2006年)
- A. 廉租住房的供应对象包括中低收入家庭
 - B. 廉租住房免征房产税
 - C. 廉租住房的供应以实物配租为主
 - D. 廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的60%

【答案】D

【解析】最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。廉租住房不免征房产税。最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主, 实物配租和租金核减为辅。城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的60%。

2. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积原则上不超过当地人均住房面积的()。(2005年)
- A. 30%
 - B. 40%
 - C. 50%
 - D. 60%

【答案】D

【解析】最低收入家庭租赁的由政府或单位提供的廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决, 也可以由政府或单位出资兴建。城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的60%。

3. 经济适用住房价格()。(2005年)

- A. 由市(县)人民政府制定
- B. 实行市场调节价
- C. 由房地产开发商制定
- D. 由政府限定销售价格

【答案】A

【解析】经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度, 具体办法由市(县)人民政府制定。

二、多项选择题 (每题的备选答案中, 有2个或2个以上符合题意, 至少有1个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得0.5分)

廉租住房的租金实行政府定价, 租金标准由()构成。(2006年)

- A. 维修费
- B. 折旧费
- C. 税金
- D. 投资利息
- E. 管理费

【答案】A、E

【解析】廉租住房的租金实行政府定价, 廉租住房租金标准由维修费和管理费两个因素构成。

三、判断题 (请根据判断结果, 用“√”表示正确, 用“×”表示错误。不答不得分, 判断错误扣0.5分, 本题总分最多扣至零分)

1. 经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度。(2006年) ()

【答案】√

2. 房地产抵押人不一定是债务人。(2006年) ()

【答案】√

重点习题精解

一、单项选择题 (每题的备选答案中, 只有1个最符合题意)

1. 《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》决定, 从()开始, 全国城镇停止住房实物分配, 实行住房分配货币化。

- A. 1997年下半年
- B. 1998年上半年
- C. 1998年下半年
- D. 1999年

【答案】C

2. ()是指以收取佣金为目的, 为促成他人房地产交易而从事居间、代理等业务的经济活动。

- A. 房地产经纪
- B. 房地产咨询
- C. 房地产评估
- D. 房地产开发

【答案】A