

2015年全国房地产估价师 执业资格考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试 命题研究组

中国建筑工业出版社

2015 年全国房地产估价师执业资格 考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试命题研究组

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

2015 年全国房地产估价师执业资格考试精选精练/全国房地产估价师执业资格考试命题研究组编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 7

ISBN 978-7-112-18323-4

I. ①2… II. ①全… III. ①房地产价格-估价-中国-资格考试-习题集 IV. ①F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 163584 号

《2015 年全国房地产估价师执业资格考试精选精练》是一部供拟参加 2015 年全国房地产估价师执业资格考试人士使用的权威参考读本。

本书包括两部分, 第一部分为试题精解。该部分提炼了近年考试常见重点内容, 并辅以要点内容, 帮助读者集中复习重点、难点。第二部分为试题精练。该部分同样为读者提炼了近年考试常见内容, 帮助读者进一步检验学习成果。

本书读者可以从中领略估价师考试要点所在, 突出重点, 重点复习和突破, 达到事半功倍的效果。

本书的期待——您能顺利通过 2015 年度房地产估价师执业资格考试, 成为中国房地产估价师队伍的一员。

* * *

责任编辑: 尹珺祥 赵梦梅 李东禧

责任设计: 王国羽

责任校对: 张 颖 刘梦然

2015 年全国房地产估价师执业资格考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试命题研究组

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18½ 字数: 449 千字

2015 年 7 月第一版 2015 年 7 月第一次印刷

定价: 58.00 元

ISBN 978-7-112-18323-4

(27586)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编 者 的 话

房地产估价师是我国目前保留的仅有的数个国家行政许可的执业资格之一，房地产估价师在今后我国的社会经济生活中必将成为必不可少的组成部分。

2015 年全国房地产估价师考试即将来临之际，我们作为全国房地产估价师考试研究机构，针对历年的考试真题进行了系统研究。在此基础上，我们将历年考试真题以精选精练方式奉献给大家。其中试题精解部分给出了参考答案和部分题目的考试要点，希望广大考生对照学习，并能理会考试试题的精髓。试题精练部分仅给出了参考答案，供那些已经全部学习完考试教材中的内容，在考试前两个星期练习突破时使用。

通过精选精练两个阶段的练习，考生可以透过其发现和掌握考试核心点和考试命题方向。其实，考试的考点基本上是固定的，只是每年的考试避免重复会有一些差异，但是纵观四年、五年，考试重点还是非常突出的。我们给出的四套卷子，基本将重点内容全部囊括其中。希望读者能举一反三，取得考试良好效果。

因时间仓促，书中难免存在一些问题，恳请读者见谅。

感谢段洪艳、左英变、肖家捷在本书编写过程中予以的支持和帮助。

本书编写组
2015 年 5 月 30 日于北京

目 录

第 1 篇 试题精解	1
第 1 章 房地产基本制度与政策（含相关知识）	2
房地产基本制度与政策（一）	3
房地产基本制度与政策（二）	40
第 2 章 房地产开发经营与管理	83
房地产开发经营与管理（一）	84
房地产开发经营与管理（二）	104
第 3 章 房地产估价理论与方法	133
房地产估价理论与方法（一）	134
房地产估价理论与方法（二）	162
第 4 章 房地产估价案例与分析	184
房地产估价案例与分析（一）	185
房地产估价案例与分析（二）	197
第 2 篇 试题精练	207
第 1 章 房地产基本制度与政策	208
房地产基本制度与政策（一）	209
房地产基本制度与政策（二）	219
第 2 章 房地产开发经营与管理	229
房地产开发经营与管理（一）	230
房地产开发经营与管理（二）	238
第 3 章 房地产估价理论与方法	247
房地产估价理论与方法（一）	248
房地产估价理论与方法（二）	258
第 4 章 房地产估价案例分析	268
房地产估价案例分析（一）	269
房地产估价案例分析（二）	281

第 1 篇

试 题 精 解

第 1 章

房地产基本制度与政策（含相关知识）

房地产基本制度与政策（一）

一、单项选择题（共 40 题，每题 0.5 分。每题的备选答案中只有 1 个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号）

1. 我国土地用途管制的核心是不能随意改变（ ）的用途。

- A. 住宅用地
- B. 商业用地
- C. 工业用地
- D. 农用地

参考答案：D

要点：国家实行严格的土地用途管制制度，与土地登记制度、土地有偿有限期使用制度、耕地保护制度共称为土地管理的基本制度。其中，根据土地利用智能个体规划，将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。土地用途管制制度的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地规模，严格限制农用地转为建设用地。土地有偿有限期使用制度是土地制度改革的核心内容。

2. 非住宅建设用地使用权期间届满，土地使用者需继续使用土地的，应迟于届满前（ ）申请续期。

- A. 三个月
- B. 六个月
- C. 一年
- D. 两年

参考答案：C

要点：根据《物权法》，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当迟于届满前一年申请续期。除根据公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

依据《城市房地产管理法》，土地使用权出让合同约定的使用期间届满，土地使用者未申请续或者虽申请续期但依照规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

3. 集体土地未经依法（ ），不得出让。

- A. 征用
- B. 征收
- C. 批准
- D. 备案

参考答案：B

要点：建设用地土地使用权出让简称土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让，也称批租或土地一级市场，任何单位和个人不得出让土地使用权。集体土地不经征收不得出让。土地使用权出让是国家以土地所有者的身份与土地使用者之间关于权利义务的经济关系，其具有平等、自愿、有偿、有限期的特点。

4. 评估国有土地上被征收房屋价值的房地产估价机构，首先应由（ ）选定。

- A. 被征收人协商
- B. 房屋征收部门
- C. 市、县级人民政府
- D. 房屋征收实施单位

参考答案：A

要点：评估国有土地上被征收房屋价值的房地产估价机构，首先应由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内没有协商或者协商达不成一致意见的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取随机选定等方式确定，如进行摇号、抽签等。评估机构选定的具体办法由省、自治区、直辖市确定。

5. 国有土地上被征收房屋价值评估的评估时点是（ ）之日。

- A. 房屋征收决定做出
- B. 房屋征收决定公告
- C. 房屋征收补偿协议签订
- D. 房屋征收实施

参考答案：B

要点：被征收房屋评估目的应表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供参考依据，评估被征收房屋的价值”。用于产权调换房屋评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值提供参考依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

被征收房屋评估价值应为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点应与被征收房屋价值评估时点一致。

6. 房地产开发企业在商品房销售过程中应实行（ ）制度。

- A. 住宅质量保险和住宅质量保证书
- B. 商品房销售许可证和住宅质量保证书
- C. 住宅使用说明书和住宅质量保证书
- D. 住宅使用说明书和住宅质量保修书

参考答案：C

要点：根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》应当列明工程质量监督部门核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。商品住宅的保修期从商品住宅交付之日起计算。商品住宅的保修期不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修的存续期。非住宅商品房的保修期不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修的存续期。在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损失，房地产开发企业不承担责任。保修期内，因房地产开发企业对商品住宅进行维修，致使房屋使用功能受到影响，给购买人造成损失的，房地产开发企业应当承担赔偿责任。房地产开发企业应当承担的最低保修项目和保修期限如下：

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或使用不当造成的损失，房地产开发企业不承担责任。

1) 地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修；2) 屋面防水 3 年；3) 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏 1 年；4) 墙面、顶棚抹灰层脱落 1 年；5) 地

面空鼓开裂、大面积起砂 1 年；6) 门窗翘裂、五金件损坏 1 年；7) 管道堵塞 2 个月；8) 供热、供冷系统和设备 1 个采暖期或供冷期；9) 卫生洁具 1 年；10) 灯具、电器开关 6 个月。

其他部位、部件的保修期限，由房地产开发企业与用户自行约定。

《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等做出说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：

1) 开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位；2) 结构类型；3) 装修、装饰注意事项；4) 上水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明；5) 有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；6) 门、窗类型，使用注意事项；7) 配电负荷；8) 承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明；9) 其他需说明的问题。

住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

7. 建设工程竣工验收应由（ ）单位组织实施。

- A. 施工
- B. 建设
- C. 监理
- D. 工程质量监管

参考答案：B

要点：建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设单位应当自工程验收合格之日起 15 日内，依照规定，向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门备案。

8. 城市规划确定的江、河、湖等城市地表水体保护和控制的地域界线是（ ）。

- A. 紫线
- B. 绿线
- C. 蓝线
- D. 黄线

参考答案：C

要点：编制各类城市规划，应当划定城市蓝线。城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界限。

9. 施工单位对房屋建筑工程的保修期自（ ）之日起计算。

- A. 房屋完工
- B. 房屋竣工验收合格
- C. 房屋交付使用
- D. 办理房屋登记

参考答案：B

要点：建设单位和施工单位应当在工程质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等。双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。在正常使用下，房屋建筑工程保修期限为：地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程合理使用年限；房屋防水工程，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；电气系统、给排水管道、设备安装为 2 年；装修工程为 2 年。其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

房屋建筑工程保修期自竣工验收合格之日起计算。

10. 商品房预售合同登记备案的申请人应是（ ）。

- A. 购房人
- B. 房地产开发企业
- C. 商品房销售代理机构
- D. 购房人和房地产开发企业

参考答案：B

要点：商品房预售，房地产开发企业应当与承购人签订书面商品房预售合同。开发企业应当自签订之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。

11. 房地产开发企业销售成套商品住宅，应采取的销售方式是（ ）。

- A. 按套销售
- B. 返本销售
- C. 按房间销售
- D. 售后包租

参考答案：A

要点：商品住宅必须按套销售，不得分割拆零销售。

12. 陈某预购一套建筑面积为 100m^2 的商品住房，单价为 $10000\text{ 元}/\text{m}^2$ 。买卖双方对面积误差处理未作约定。房屋交付后，经实测，建筑面积为 95m^2 。如陈某选择购房，则实付购房款（ ）万元。

- A. 90
- B. 91
- C. 93
- D. 95

参考答案：C

要点：合同未约定误差处理方式的，按以下原则处理：1) 面积误差比绝对值在 3%（含 3%）的，据实结算房价款；2) 面积误差比绝对值超过 3% 时，买受人有权退房。买受人不退房的，产权登记面积大于合同面积时，面积误差比在 3%（含 3%）的房价款由买受人补足；超过部分的房价由房地产企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%（含 3%）以内部分的房价款由房地产开发企业退还买受人；绝对值超过 3% 部分的房价款由房地产开发企业双倍退还买受人。

按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

13. 房屋登记费按（ ）收取。

- A. 房屋面积
- B. 件
- C. 房屋体积
- D. 房屋价值

参考答案：B

要点：县级以上房地产登记主管部门收取的房屋登记费属于行政事业性收费，应全额纳入地方国库，纳入地方财政预算管理。房屋登记费向申请人收取。按规定需由当事人双方共同申请的，只能向等级为房屋权利人的一方收取。住房登记一套住房为一件，收费标准为每件 80 元。农民利用宅基地建设的住房登记，不收取房屋登记，只收取房屋权属证书工本费 10 元。非住宅登记的房屋权利人按规定申请并完成的一次登记为一件，收费标准为每件 550 元。

14. 已办理抵押登记的在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应申请将在建工程抵押权登记转为（ ）。

- A. 预告登记
- B. 更正登记
- C. 异议登记
- D. 房屋抵押权登记

参考答案：D

要点：在建工程抵押登记包括设立登记、变更登记、转移登记和注销登记。已经登记

变更、转让或者消灭的，当事人应当申请变更登记、转移登记、注销登记。在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

15. 下列房地产服务活动中，不属于房地产中介服务的是（ ）。

- A. 房地产咨询
- B. 物业管理
- C. 房地产估价
- D. 房地产经纪

参考答案：B

要点：房地产中介服务是指具有专业执业资格的人员在房地产投资、开发、销售、交易等各个环节中，为当事人提供专业服务的经营行为，包括房地产咨询、房地产估价、房地产经纪的总称。

16. 下列房地产活动中，属于房地产经纪活动的是（ ）。

- A. 房地产价值评估
- B. 房屋登记
- C. 房屋面积测量
- D. 房地产居间

参考答案：D

要点：房地产经纪是指房地产经纪机构和房地产经纪人为促成他人房地产交易而向委托人提供房地产居间、代理等专业服务并收取佣金的行为。

17. 三级资质的房地产估价机构申请晋升二级资质，应从事房地产估价活动连续（ ）年以上。

- A. 2
- B. 3
- C. 4
- D. 6

参考答案：C

要点：二级资质的条件：（1）时间要求：取得三级房地产估价资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上。

18. 设立分支机构的房地产估价机构应具有（ ）房地产估价资质。

- A. 一级
- B. 二级
- C. 二级以上
- D. 三级

参考答案：A

要点：一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

19. 业主交存的住宅专项维修资金属于（ ）所有。

- A. 业主
- B. 业主大会
- C. 业主委员会
- D. 物业服务企业

参考答案：A

要点：住宅专项维修资金应当专项用于住宅公共部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

20. 李某将其在某建制镇的营业用房以 100 万元出售，应缴纳城市维护建设税

()元。

A. 500

B. 2500

C. 3500

D. 6000

参考答案: B

要点: 城市维护建设税是随增值税、消费税和营业税附征并用于城市维护建设的一种特别目的税。销售不动产的营业税税率为5%。城建税实行的是地区差别税率,按照纳税人所在地的不同,税率分别规定为7%、5%、1%。纳税人所在地在城市市区的,税率为7%;在县城、建制镇的,税率为5%;不在城市市区、县城、建制镇的,税率为1%。

21. 通过划拨方式取得建设用地使用权的单位,在计算土地增值税扣减项目时,应以()作为取得建设用地使用权所支付的金额。

A. 使用土地期间投入的基础设施费

B. 使用土地期间投入的公共配套设施费

C. 转让建设用地使用权时补交的土地出让金及相关费用

D. 取得建设用地使用权时支付的拆迁补偿费用和安置费用

参考答案: C

要点: 土地增值税的扣除项目为:(1)取得土地使用权时所支付的金额;(2)土地开发成本、费用;(3)建房及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格;(4)与转让房地产有关的税金;(5)财政部规定的其他扣除项目。其中:取得土地使用权所支付的金额,是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。凡通过行政划拨方式无偿取得土地使用权的企业和单位,则以转让土地使用权时按规定补交的出让金及有关费用,作为取得土地使用权所支付的金额。

22. 2012年3月,李某购买一套普通住房,建筑面积为80m²,单价为5000元/m²。该住房属于李某家庭唯一的住房。李某应缴纳契税()元。

A. 4000

B. 6000

C. 12000

D. 16000

参考答案: A

要点: 自2010年10月1日起,对个人购买普通住房且该住房属于家庭唯一住房的,减半征收契税;对个人购买90平方米以下普通住房且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%的税率征收契税。(注:契税的税率为3%~5%,由省、市、自治区人民政府按照本地区的实际情况,在规定的幅度内确定,并报财政部和国家税务总局备案)。

23. 王某已有一套住房,2006年又接受赠予一套价值为100万元的住房,并缴纳契税、公证费、手续费等相关税费5万元。2012年7月1日,王某将该住房以125万元转让,应缴纳个人所得税()万元。

A. 0

B. 4

C. 24

D. 25

参考答案: B

要点: 财产租赁所得、财产转让所得,使用比例税率,税率为20%。

个人转让住房,以其转让收入减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额,按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税。

24. 田某于2011年7月1日办理了5年期住房公积金贷款。2012年7月7日住房公积金贷款利率下调。如本年住房公积金贷款利率不再调整,则应从()执行新的利率。

A. 2012 年 7 月 7 日

B. 2012 年 8 月 1 日

C. 2013 年 1 月 1 日

D. 2013 年 7 月 7 日

参考答案：C

要点：个人住房公积金贷款利率按照贷款方时的法定利率计算，遇法定利率调整，贷款期限在 1 年以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，于下年初开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

25. 已知某居住区的住宅用地面积和住宅建筑基底总面积，可以计算出该居住区规划的技术经济指标是（ ）。

A. 住宅平均层数

B. 住宅建筑净密度

C. 住宅建筑面积净密度

D. 住宅建筑面积毛密度

参考答案：B

要点：平均层数：指各种住宅层数的平均值。一般按各种住宅层数建筑面积与基地面积之比进行计算。

$$\text{住宅建筑净密度} = \frac{\text{住宅建筑基底总面积}}{\text{住宅用地面积}} (\%)$$

$$\text{住宅建筑面积净(毛)密度} = \frac{\text{住宅总建筑面积}}{\text{住宅用地面积(居住用地面积)}}$$

26. 下列建筑材料中，最有可能产生室内放射性污染的是（ ）。

A. 天然石材

B. 壁纸

C. 吸声材料

D. 合成隔热板材

参考答案：A

要点：放射性污染是指排放出的放射性污染物造成的环境污染和人类危害。放射性的污染主要来源有：宇宙线、地球上的天然放射性源、人类活动增加的辐射、核燃料的三废排放、医疗照射引起的辐射。

有些石材、砖、水泥和混凝土等材料中含有高本底的镭，镭可蜕变成氡，通过墙缝、窗缝等进入室内，造成室内污染。

27. 根据建筑物重要性和使用要求，一般居住建筑的建筑物重要性等级是（ ）。

A. 特等

B. 甲等

C. 乙等

D. 丙等

参考答案：D

要点：建筑物按其重要性和使用要求分成五等，为特等、甲等、乙等、丙等、丁等。

28. 下列建筑安装工程费用的构成项目中，属于企业管理费的是（ ）。

A. 养老保险费

B. 失业保险费

C. 医疗保险费

D. 劳动保险费

参考答案：D

要点：根据住房与城乡建设部、财政部《关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标〔2013〕44），我国现行建筑安装工程费按照费用构成要素划分与按照工程造价形成划分由不同项目构成。

建筑安装工程费按照费用构成要素划分由人工费、材料（包含工程设备）费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金组成，其中人工费、材料费、施工机具使用

费、企业管理费和利润包含在分部分项工程费、措施项目费、其他项目费中。

(1) 人工费。人工费是指按工资总额构成规定，支付给从事建筑安装工程施生产工人和附属生产单位工人的各项费用，包括计时工资或计件工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资以及特殊情况下支付的工资等。

(2) 材料费。材料费是指施工过程中耗费的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品或成品、工程设备的费用，包括材料原价、运杂费、运输损耗费、采购及保管费。其中工程设备是指构成或计划构成永久工程一部分的机电设备、金属结构设备、仪器装置及其他类似的设备和装置。

(3) 施工机具使用费。施工机具使用费是指施工作业所发生的施工机械、仪器仪表使用费或其租赁费。其中：

1) 施工机械使用费：以施工机械台班耗用量乘以施工机械台班单价表示，施工机械台班单价应由折旧费、大修理费、经常修理费、安拆费及场外运费、人工费、燃料动力以及税费等七项费用组成。

2) 仪器仪表使用费：是指工程施工所需使用的仪器仪表的摊销及维修费用。

(4) 企业管理费。企业管理费是指建筑安装企业组织施工生产和经营管理所需的费用，包括管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、税金（房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等）、其他（技术转让费、技术开发费、投标费、业务招待费、绿化费、广告费、公证费、法律顾问费、审计费、咨询费等）。

(5) 利润是指施工企业完成所承包工程获得的盈利。

(6) 规费。规费是指按国家法律、法规规定，由省级政府和省级有关权力部门规定必须缴纳或计取的费用，包括社会保险费（养老保险费、失业保险费、医疗保险费、生育保险费以及工伤保险费等）、住房公积金、工程排污费以及其他应列而未列入的规费。

(7) 税金。税金是指国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育附加等。

29. 以工序为研究对象编制的工程建设定额是（ ）。

- A. 预算定额
- B. 概算定额
- C. 施工定额
- D. 概算指标

参考答案：C

要点：按定额的编制程序和用途不同，可以把工程建设定额划分为施工定额、预算定额、概算定额、概算指标和投资估算指标五种。

施工定额是以工序，即同一性质的施工过程，作为研究对象，表示生产产品数量和生产要素消耗综合关系编制的定额，是施工企业组织生产和加强企业管理而在企业内部使用的一种定额，属于企业定额形式。施工定额由劳动定额、机械定额和材料定额三个部分组成，主要直接用于工程的施工管理，作为编制施工组织设计、施工预算、施工作业计划、签发施工任务单、限额领料单及结算计件工资或计量奖励工资等，是工程建设定额中分门最细、定额子目最多的一种定额，也是工程建设定额中的基础性定额。

30. 房屋所有权证的附图是（ ）。

- A. 地形图
- B. 房产分幅图
- C. 房产分丘图
- D. 房产分户图

参考答案：D

要点：宗地图是描述宗地位置、界址点线关系、相邻宗地编号的分宗地籍图，用来作为该宗土地产权证书和地籍档案的附图。分丘图是分幅图的局部明细图，也是绘制房产权证附图的基本图。房产分户图是在分丘图的基础上进一步绘制的明细图，以某房屋的具体权属为单元，如为多层房屋，则为分层分户图，表示房屋权属范围的细部，明确异产毗连房屋的权利界线，是房产证的附图。

31. 消费者对某种房地产未来价格的预期与其对该种房地产现时需求的影响关系是（ ）。

- A. 若预期房地产价格上涨，则会增加其现时需求
- B. 若预期房地产价格下降，则会增加其现时需求
- C. 若预期房地产价格上涨，则会减少其现时需求
- D. 若预期房地产价格不变，则会减少其现时需求

参考答案：A

要点：消费者预期某种商品价格将上涨时，会增加对该商品的购买量。消费者预期某种商品价格上涨时，也会增加对其替代品的需求。

32. 具有“平均收益等于边际收益等于产品价格”特征的市场类型是（ ）。

- A. 完全竞争市场
- B. 完全垄断市场
- C. 寡头垄断市场
- D. 垄断竞争市场

参考答案：A

要点：在完全竞争的市场中，有平均收益=边际收益=产品的价格。但在其他市场结构中，价格与产量的变动有关，因此收益变动的规律有所不同。

33. 短期信用工具不包括（ ）。

- A. 本票
- B. 汇票
- C. 支票
- D. 股票

参考答案：D

要点：按不同的信用形式划分，金融工具可分为商业信用工具、银行信用工具、消费信用工具、国家信用工具和国际信用工具等。

按发行者的性质划分，金融工具可分为直接金融工具和间接金融工具。直接金融工具是指由非金融机构，如企业、政府或个人发行和签署的商业票据、公债和国库券、企业债券和股票以及抵押契约等。间接金融工具是指由金融机构发行的银行券、存款单、银行票据和保险单等。

按期限划分，金融工具可分为短期信用工具、长期信用工具和不定期信用工具。短期信用工具主要指票据，包括本票、汇票、支票及大额可转让存单、短期债券等。长期信用工具也称为有价证券，主要是股票和债券两类。不定期信用工具主要指银行券和纸币。

34. 仅以发行价格与券面价值的差价作为利息的债券是（ ）。

- A. 付息债券
- B. 贴水债券
- C. 信用债券
- D. 担保债券

参考答案：B

要点：根据有无抵押担保，债券可分为信用债券、抵押债券和担保债券等。

(1) 信用债券。也称无抵押担保债券。指仅凭债券发行者的信用而发行，既没有抵押品作担保，也没有担保人的债券。这类债券，一般包括公债券（国债和地方政府债）和金融债券。少数信用良好、资本雄厚的公司也可发行信用债券，但在发行债券时必须签订信托契约，对发行者的有关行为加以约束限制，以保障投资者的利益。

(2) 抵押债券。指以发行者的不动产或有价证券作为抵押品而发行的债券。其中抵押不动产债券，是以土地、房屋等不动产为抵押品而发行的债券。在西方国家，存在以同一不动产为抵押品而多次发行债券（公司债券）的情况，因此按发行次序又可分为第一抵押债券和第二抵押债券。第一抵押债券对抵押品有第一留置权，第二抵押债券对抵押品有第二留置权，即在第一抵押清偿后以其余额偿付本息。第一抵押又称优先抵押，第二抵押称一般抵押。

(3) 担保债券。指由第三者担保偿还本息的债券。这种债券的担保人，一般为银行或非银行金融机构或公司主管部门，个别的由政府担保。

35. 某房地产估价机构投保的险种有：①火灾保险，②社会养老保险，③预防公害保险，④失业保险，⑤人身伤害保险，⑥运输工具保险，⑦劳动工伤保险，⑧统筹医疗保险。其中属于社会保险的险种共（ ）个。

- A. 3 B. 4 C. 5 D. 6

参考答案：B

要点：社会保险是指国家根据立法对社会劳动者暂时或者永久丧失劳动能力提供一定物质帮助，以保障其基本生活的保险。与商业保险不同，社会保险是一种强制保险，任何符合国家规定条件的都必须参加。目前我国的社会保险主要有统筹医疗保险、社会养老保险、劳动工伤保险和失业保险等。

36. 某城市 2011 年房屋销售面积是另一城市的 240%，该指标称为（ ）相对指标。

- A. 强度 B. 结构 C. 比例 D. 比较

参考答案：D

要点：相对指标是社会经济现象的两个有联系的指标之比。它能反映现象总体在时间、空间、结构、比例以及发展状况等方面的对比关系。相对指标是绝对指标（总量指标）的派生指标，它把对比的总量指标的绝对水平及其差异进行抽象化。根据对比指标的性质差异和相对指标说明问题的特点，可以将相对指标划分为如下几种具体形式。

(1) 结构相对指标。结构相对指标又称比重指标，是指现象总体经过分组后由各组有关数值与总体相应总值对比的综合指标。

(2) 强度相对指标。强度相对指标是指取自两个不同性质的总体但又有一定联系的总量指标对比的综合指标。

(3) 比较相对指标。比较相对指标是指同一时期不同地区、单位之间同类指标对比的综合指标。

(4) 比例相对指标。比例相对指标是指同一现象总体相互联系的各指标之间对比的综合指标。

(5) 计划完成相对指标。计划完成相对指标是指社会经济现象在计划期内实际完成数