



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产 基本制度与政策

(含相关知识)考前突破

主编 黑敬祥

副主编 李淑霞 徐立志 王贺斌

重要考点 典型答疑
例题解析 练习题 模拟试题

2011年版

中国建筑工业出版社



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产基本制度与政策(含相关知识) 考前突破

(2011年版)

主 编 黑敬祥

副主编 李淑霞 徐立志 王贺斌

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策(含相关知识)考前突破(2011年版)/
黑敬祥主编. —北京:中国建筑工业出版社, 2011.6
(全国房地产估价师执业资格考试精讲)
ISBN 978-7-112-13306-2

I. ①房… II. ①黑… III. ①房地产业—经济制度—中
国—资格考核—自学参考资料②房地产业—经济政策—中国—
资格考核—自学参考资料 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 115040 号

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策(含相关知识)》课程的应考复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的,按照教材的章节顺序,每章均分为重要考点、典型答疑、例题分析和练习题,并附有练习题答案。最后提供了3套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大,内容丰富,难易程度适中,紧扣教材内容,有助于考生抓住重点、理解难点、记住考点,强化理解记忆,提高考试通过率。

* * *

责任编辑:封毅

责任校对:赵颖 关健

全国房地产估价师执业资格考试精讲
房地产基本制度与政策(含相关知识)考前突破
(2011年版)

主 编 黑敬祥

副主编 李淑霞 徐立志 王贺斌

*

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

北京天成排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:32 字数:779千字

2011年7月第一版 2011年7月第一次印刷

定价:68.00元

ISBN 978-7-112-13306-2
(20742)

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)

本书编委会

编委会主任 王双增

编委会副主任 何利 曹青 王颖

策划人 赵林

编委会成员

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 李淑霞 徐立志

王贺斌 赵金鹏 苏晓梅 李少青 黄建新

王延玲 高颖莉 张丽 石利革 李群

其他编写人员

赵建霞 刘书粉 武如华 王青兰 宋九龙

梁庆久 陈振蕊 李云峰 王丽 贾彦芳

陈利珍

前 言

从1995年9月开始,实施全国房地产估价师执业资格考试制度以来,已经整整走过了16年的发展和考试历程,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,特别是考试题型逐步规范,考试难度逐步加大,考试通过率低,已成为近几年房地产估价师考试的特点。

为提高学习效果,参加《房地产基本制度与政策(含相关知识)》应试学员,应当在通读教材基本内容的基础上,必须对《基本制度与政策及相关知识》考试及试题的要求、特点、重点、难点以及应试技巧等方面,有较系统、全面的了解,并按照考试大纲的要求,有针对性地全面、系统地进行分析,加强训练,强化练习,才可能达到心中有数、从容应试,又收到良好的成效。

为此,本辅导书特从以下四个方面,对应试学习《房地产基本制度与政策(含相关知识)》,提出指导性的提示。这四方面分别是:1. 考试目的及要求;2. 复习重点及题型特点;3. 学习和复习注意问题和有关提示;4. 考试应注意的问题及应试技巧。

一、考试目的及考试要求

1. 该科考试目的是综合考核考生对房地产基本制度与政策有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法与程序的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际问题的能力。

2. 自1995年开始考试以来,历年考试大纲对《房地产基本制度与政策(含相关知识)》考试内容的要求虽有变动,但基本要求还是一致的。因此,要注意以下两点:第一,该科考试涵盖的内容包括房地产基本制度与政策,现行法律、法规,房地产相关知识等。第二,注重现行政策法规是新教材、新大纲一个重要特点。

二、复习重点及题型特点

(一) 考试内容和重点

从近年来的考试内容来看,《房地产基本制度与政策(含相关知识)》试题难度呈逐渐增大的趋势。从本门课程的分章来看,“房地产交易管理制度与政策”一直是全书考试的重点,对“建设用地制度与政策”的学习也应放在重要位置,历年本章考试的内容都在10分以上,多选题是考试的难点,此章所占多选题的比重也非常高,尤其在综合分析题中,较多出现。同时“房地产开发管理制度与政策”、“城市房屋拆迁制度与政策”、“房地产税收制度与政策”等章节内容考试也呈上升趋势。另外《房地产估价相关知识》内容多而杂,增加了“环境知识”,因此,也不可忽视,应多下点工夫。

(二) 考试题型和特点

从近年来的考试来看,《房地产基本制度与政策(含相关知识)》的考试题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。

《房地产基本制度与政策(含相关知识)》的命题特点包括以下几点:

1. 注重房地产基本制度与政策及相关知识的综合运用。

近年来,本课程命题呈现难度增加,也体现在灵活运用房地产基本制度与政策及相关知识的试题占有一定的比例,特别是综合分析题,从考试难度、考试内容范围上都在增大,给考生带来了不少压力。解决这类比较灵活的试题的办法在于全面理解知识,因此要熟悉教材内容,多做训练,多做准备。如《物权法》、《注册房地产估价师管理办法》、城市规划绿线紫线蓝线黄线管理制度等很多内容都是新增知识点,试题中对这些新增知识点都采集了考点。

【例题1】某房地产估价机构调查了所在城市2009年12个新建楼盘的平均销售价格,调查结果如下表示:

楼盘	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
价格	4500	1800	2400	1980	1980	2800	2800	3000	5880	1980	2460	1980

则该数据的中位数和众数分别是()。(2010年试题)

- A. 2460和1980
B. 2460和5880
C. 2746.67和1980
D. 2746.67和5880

答案:A

解析:众数是分布数列中出现频率最大的标志值。1980出现3次,且是出现频率最大的标志值,为众数。中位数是指分布数列中总体各单位标志值按大小顺序排列,处在中间位置的标志值。上述标志值按大小顺序排列:1800、1980、2400、2460、2800、3000、4500,2460处在中间位置,为中位数。

【例题2】廉租住房保障资金的来源有()等。(2009年试题)

- A. 地方财政预算安排
B. 中央财政专项补助
C. 住房公积金增值收益
D. 土地出让净收益
E. 住宅专项维修资金

答案:ABCD

解析:《廉租住房保障办法》第九条规定,廉租住房保障资金采取多种渠道筹措。廉租住房保障资金来源包括:(一)年度财政预算安排的廉租住房保障资金;(二)提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额;(三)土地出让净收益中安排的廉租住房保障资金;(四)政府的廉租住房租金收入;(五)社会捐赠及其他方式筹集的资金。

2. 单纯表白性试题所占比重越来越大。

2008年以前,由于要求考生必须在全面理解、准确把握教材内容的同时,能够理论联系实际,举一反三,灵活运用所掌握的知识,分析解答考题,导致试题难度不断加大。但是由于第一门课程涉及两本书,20多个章节,六七百页内容,可以说是点多、线长、面广,考生考试通过率较低。2008~2010年考试中,为降低考试难度,单纯表白性试题所占比重越来越大,比如:

【例题1】征收集体土地的补偿费归()所有。(2010年试题)

- A. 县级以上人民政府土地管理部门
B. 乡(镇)人民政府
C. 土地使用者
D. 农村集体经济组织

答案:D

解析：土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物和青苗补偿费归地上附着物和青苗的所有者所有。由农村经济集体组织安置的人员，安置补助费由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的人员，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的人员，补助费发放给个人。

【例题 2】 在城市规划中，用来确定城市地表水体保护和控制地域界线的是()。(2009 年试题)

- A. 城市蓝线
- B. 城市绿地
- C. 城市紫线
- D. 城市黄线

答案：A

解析：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线。

3. 注重房地产法律、法规条文内容的考核。

具体是利用房地产法律、法规条文内容，进行命题。这些考题在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规条文内容，可以准确作答。

【例题 1】 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 30 日内，持转让合同到()主管部门备案。(2010 年试题)

- A. 规划
- B. 土地
- C. 房地产开发
- D. 建设

答案：C

解析：《城市房地产开发经营管理条例》第二十一条规定，转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 30 日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

【例题 2】 根据《物权法》，不动产登记费按()收取。(2009 年试题)

- A. 面积
- B. 套
- C. 成交价格
- D. 件

答案：D

解析：《物权法》第二十二条规定，不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。

4. 题干中使用肯定性或否定式设问方式的考题比较常见。具体表现在，在一道试题中，注重的是多个知识点的考核。这类题型经常出现的格式，比如，“下列有关××××的表述中，不正确的是()”、“下列有关××××的内容中，阐述正确的是()”等。

【例题 1】 关于建筑区划内依法属于全体业主共有的房屋办理登记的说法，错误的是()。(2010 年试题)

- A. 由房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时，一并申请登记
- B. 申请业主与房屋所有权主体不一致
- C. 在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书
- D. 在房屋登记簿上作记载，并颁发房屋权属证书

答案：D

解析：对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋，由房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时，一并申请登记。建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋，由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

【例题 2】《物权法》规定房地产抵押权实现的方式有()。(2008 年试题)

- A. 抵押权人可以与抵押人协议以拍卖、变卖抵押房地产所得的价款优先受偿
- B. 抵押权人直接向人民法院提起诉讼
- C. 抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院变卖抵押房地产
- D. 按合同约定将抵押房地产转移给抵押权人
- E. 抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院变卖抵押房地产

答案：ABCE

解析：抵押权的实现方式可以有三种形式，一是折价，二是变卖，三是拍卖。《物权法》第一百九十五条规定，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

5. 注重对现行热点政策的考核。近年来，随着住房调控政策的到位，国家逐步对低收入家庭的住房问题予以大力关注。特别是住房保障及调整住房租赁市场税收政策问题更是热点。

【例题】我国到“十一五”期末，全国廉租住房制度的保障范围要求扩大到()住房困难家庭。(2008 年试题)

- A. 低收入
- B. 中低收入
- C. 中等收入
- D. 所有

答案：A

解析：《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发 [2007] 24 号)指出，逐步扩大廉租住房制度的保障范围，“十一五”期末，全国廉租住房制度保障范围要由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭。

6. 注重计算题。仅 2009 年试题中，就出了 14 道有关计算的问题。如：

【例题 1】某建设项目工器具及生产家具购置费用 2000 万元。建筑安装工程费用 5000 万元，工程建设其他费用 3000 万元，预计建设期为 3 年，年均价格上涨率为 3%。基本预备费率 5%，则基本预备费为()万元。(2009 年试题)

- A. 500
- B. 815
- C. 1445
- D. 1473

答案：A

解析：基本预备费=(工具、器具及生产家具购置费用+建筑安装工程费用+工程建设其他费用)×基本预备费率=(2000+5000+3000)×5%=500 万元。

如 2009 年试题中有一道单选题：

【例题2】 王某与甲房地产开发公司签订一购房合同，房屋总价款为300万元，并交付定金75万元。如甲房地产开发公司不能再履行合同，则应返还王某()万元。(2009年试题)

A. 75

B. 120

C. 135

D. 150

答案：C

解析：《担保法》规定定金的数额不得超过主合同标的额的20%。这一比例为强制性规定，当事人不得违反。如果当事人约定的定金比例超过了20%，并非整个定金条款无效，而只是超过部分无效。即 $300\text{万元} \times 20\% = 60\text{万元}$ 的定金条款有效，适用“收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金”，也即双倍返还定金120万元，加上多付的定金15万元，共计135万元。

三、学习和复习注意问题和有关提示

(一) 要围绕大纲，通读教材，全面掌握教材整体框架

在日常学习阶段，考生应该依据考试大纲，必须对所有考试考核内容，结合现行教材，进行对照学习，不能有遗漏。要通读教材和房地产法律、法规文件，达到对全部内容的理解，同时借助考试大纲，总结各章的知识体系，掌握考试内容的整体结构。要掌握教材中的基本知识和基本内容，多看教材和一些辅导资料，这对考试也是极为有益的。在复习时可以按课程顺序，多来几次对重点内容的“精读”；同时在阅读教材时，不要忽视教材中出现的小例子，这可能是很好的命题素材，稍加变化就可能出现在考试试卷上。

(二) 要注重今年大纲和教材的新增内容和变化内容以及最新房地产政策及法规

根据近年来考试规律及特点，凡是当年的新增知识点和变化知识点、最新房地产政策及法规，均是当年的重要考点。如要特别注意政策变化较大的章节和内容，依然是今年的必考点和易考点。

2011年新出台的法律、法规和政策包括：**一是**2011年1月21日国务院出台了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，原《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。2011年6月3日住房和城乡建设部印发了《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)，但是教材已经出版，针对国有土地上房屋征收评估，教材只是依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，进行了原则性修改；此部分内容只能在以后教材修订时进行修改。尽管如此，我们还是有必要系统地学习一遍《国有土地上房屋征收评估办法》。**二是**住房和城乡建设部令《商品房屋租赁管理办法》出台，《城市房屋租赁管理办法》(建设部令第42号)同时废止。该办法自2011年2月1日起施行，标志着新商品房屋租赁政策有了重大变化。**三是**住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部联合出台了《房地产经纪管理办法》，并自2011年4月1日起施行。此为房地产中介制度与政策的变化。**四是**国务院办公厅出台的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)规定，调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。2011年1月27日，财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》进一步明确：个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的，按

照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

2011年版教材《房地产基本制度与政策》的主要变化主要包括：**一是**第一章房地产业中，“现行城镇住房制度的基本框架”改为“现行城镇住房政策”，并按照新的《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258号)、《廉租住房保障办法》和当前最新住房政策，进行了全面修改。**二是**根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》全面修订了第三章内容，并将章节名称“城市房屋拆迁管理制度政策”改为“国有土地上房屋征收”。**三是**在第四章《房地产开发经营管理制度与政策》中，根据国务院调控政策，增加了项目最低资本金比例。**四是**第五章《规划设计及工程建设管理制度与政策》对“勘察设计单位的资质管理”内容进行了修改和完善；删去了“勘察设计市场的管理”内容。**五是**第六章《房地产交易管理制度与政策》，根据新政策，修订了四个方面的内容，分别是：根据《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》(建保[2010]59号)，增加了经济适用住房上市交易的规定；根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)，修订了商品房预售许可内容；根据国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)，增加完善了商品房销售禁止行为。根据住房和城乡建设部令第6号《商品房屋租赁管理办法》，修订了原房屋租赁管理的内容。**六是**第八章《房地产中介服务管理制度与政策》“房地产中介服务行业规范”中，删去了《城市房屋拆迁估价指导意见》内容。**七是**第十章《房地产税收制度与政策》中，明确了外商投资企业、外国企业和组织、外籍个人应缴纳房产税，修正了部分耕地占用税内容；在有关房地产税收的优惠政策中，改变了购买住房营业税、契税政策；增加了“廉租住房和经济适用住房的税收优惠政策”、“公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策”。**八是**《房地产估价相关知识》第十一章《会计知识》内容变化较大，第二节更名为“会计假设与会计基础”；第三节更名为“会计信息质量要求”；增加了“查账基础知识”，并安排在第六节内容中；完善了第七节“财务会计报告”内容。

(三) 要充分重视房地产估价相关知识的学习

房地产估价相关知识涉及规划知识、环境知识、建筑工程知识、工程造价知识、房地产测绘知识、经济学知识、金融知识、证券知识、保险知识、统计知识、会计知识、法律知识、拍卖知识等多学科知识，要求考生必须知识面广。由于其内容广，总分为40分，而往往在考试命题方面会出现各章所占分值较少，知识点比较分散。这也是该学科考试难度相对较大的一个主要原因。要考出理想成绩，且不可忽视任何一个章节，甚至一个细节，做到学习、复习要全面，否则就会失分，进而影响全科成绩。因此，一定要重视相关知识的复习。由于相关知识在房地产估价制度与政策整张卷100分中，只占40分，每章仅占2~4分。为此有些考生认为复习起来费时费力，就忽视了该部分内容的学习和复习，认为该部分稍微拿一点成绩就可以了，甚至放弃。正是这种思维方式造成了一些考生考试失利。根据近两年考试第一门课程的考试情况看，房地产估价制度与政策考试呈现出难度不断加大的趋势。如果不加强房地产估价相关知识方面的学习和做好全面复习，考试通过率就会大大降低。

(四) 充分利用有限的时间，重视复习阶段的安排，做好最后的冲刺

在最后复习阶段，考生应该依据考试大纲，抓住考试范围中的重点内容，进行全面复习。如果说在房地产估价师考试学习的前期阶段，以理解为主，那么后期阶段就要以强化

记忆为主。

1. 要熟悉《房地产基本制度与政策(含相关知识)》课程的试题信息。试题是考试的核心,是实现考试目标的关键。历年考题应当说是最好的训练材料,特别是近几年的房地产估价师《房地产基本制度与政策及相关知识》考试试题,指导意义更强。另外这十几年的考题,几乎涉及了所有学科的考试重点(新法规与废除法规除外),弄懂了这些题的特点,也就基本上掌握了每门课程考试的技巧。因此,考生要对这些考试试题全部做一遍,了解试题的要求、题型、试卷的难易度等,通晓考试命题的指导思想、考试依据和范围、命题要求、答卷时间及评分要求,抓住考试重点、难点、常考点,通过做真题,使自己的应考能力得到加强,复习方向就会更加明确,可以起到“以史为鉴”的作用。

2. 要重视考试大纲。房地产估价师考试命题是以课程考试大纲为依据、以指定教材为范围的。考试大纲是房地产估价师考试的“向导”,考生必须全面熟悉考试大纲要求,比如利用大纲,列出考点和知识点,逐一回忆其有关内容,加深理解,巩固记忆;也可以对照大纲,确定复习重点,把自己还未掌握的知识点,列为复习重点,再下工夫去看、去理解,这样才能“知己知彼”。

3. 要多做几套模拟题,培养临考经验。由于每年的教材出来的比较晚,市面上的辅导资料较少,而且很多模拟题已经过时,因此,考生做这样的题,一定要批判性地去做,不要太迷信这些模拟题,不要被这些模拟题束缚自己的思路。同时在做各类练习题时,要不看答案,也不依赖教材,做完后要对照答案自己评估;对于还不能彻底理解的问题,要随时查阅教材和参考资料,以进一步巩固知识。

四、考试中应注意的问题及应试技巧

1. 考生要做好考前准备。考生在考试前,一是要及时领取准考证、查看考场,准备考试用具(2B铅笔、计算器、钢笔等)。但是考生进入考场不得携带电子记事本、移动电话等通信设备;已带入考场的要切断电源,并与其他物品一同存放在指定位置,不得带至座位。二是要休息好,防止过度疲劳,影响考试。

2. 掌握考试技巧,取得良好成绩。考试开始后,一是要认真弄清题型特点和要求,不要急于答题。对于单项选择题,这种题型由于评分客观,在答题时,如果能准确地把正确答案找出来最好;假如一时没有把握,可采用排除法,排除最明显的不合题意项,最后选择自己认为的正确答案。对于多项选择题,没有把握的最好不选,这样有利于提高自己的得分。对于判断题,一般规定了“判断错误扣0.5分”,对此宁可不选,也不冒险。二是要认真审题。在考试的过程中,解答每一道题都要仔细审题,弄清试题给定的条件和具体要求,如果不仔细审题,会答错、答偏;另外审题不可求快,文字较长的题目要静下心来,仔细阅读和理解,特别是那些形式上类似以前曾经做过的题目,更要注意,弄清区别,防止走弯路。三是要认真答题。根据答题的时间分配,可以采用先易后难的程度;也可以按照试卷编排的程序一道一道地往下答,对于不会做的题目,最好先不要考虑,直接往下答,等做完全部试题以后,再攻难关。如果有时间的话,还要认真检查答过的每道试题,逐一复核,查漏补缺。四是要认真填写答题卡。要仔细阅读涂卡说明,填写清楚自己的姓名、准考证号。注意数字和方框的填涂位置要相互对应。请不要在答题卡上做任何标记,要保持卡面清洁,不要折叠答题卡。一定要用2B铅笔把需填涂的方格填满,填涂时

不要出格，也不要以三角、圆圈、圆点等形式代替填充方格。

五、本辅导书内容安排特点

1. 前言部分，一方面，主要是结合《房地产基本制度与政策(含相关知识)》历年考试及应试特点，指出了本门课程的考试特点、试题的变化趋向及应试的技巧和应注意的问题。另一方面，主要使学员了解本书编写的前提、特点和内容结构。

2. 第一部分为《房地产基本制度与政策》、第二部分为《房地产估价相关知识》。这两部分内容都是按照大纲指定教材章节内容，按顺序进行编排。具体包括：

(1) 重要考点。主要是简要地介绍了每章的重要知识点、考点，便于学员有针对性地学习。

(2) 典型答疑。主要是结合环球教育在线网校学员，在学习提出的具有代表性的问题，进行了梳理、汇总和解答，同时对房地产最新相关政策分别在涉及的章节中，以问答形式列出，供学员在学习中参考。

(3) 例题分析。主要针对每章中的重要知识点，按照单项选择题、多项选择题、判断题的形式，设计出的具体题型，并给出了答案，在此基础上进行了详细解析。

(4) 练习题。主要是按照考试大纲，针对教材内容，结合本课程考试题型特点，而编写的各类练习题，包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题，供学员实战练习，以巩固对每章内容和知识的掌握。

(5) 练习题参考答案。主要是全部给出了每章模拟题库中单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题的参考答案，供学员检查练习的成效。

3. 第三部分是模拟试题，主要是供学员实战练习。其中，模拟试题共有三套，第一、二套是根据近年来的考试题型难度及特点而出的；第三套是综合分析题模拟试题，共八道题。

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 房地产业	3
第二章 建设用地制度与政策	18
第三章 国有土地上房屋征收	36
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	48
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	64
第六章 房地产交易管理制度与政策	85
第七章 房地产权属登记制度与政策	112
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	134
第九章 物业管理制度与政策	155
第十章 房地产税收制度与政策	171
第十一章 住房公积金制度与政策	198
第二部分 房地产估价相关知识	209
第一章 规划知识	211
第二章 环境知识	227
第三章 建筑工程知识	236
第四章 工程造价知识	270
第五章 房地产测绘知识	288
第六章 经济学知识	302
第七章 金融知识	333
第八章 证券知识	355
第九章 保险知识	371
第十章 统计知识	385
第十一章 会计知识	397
第十二章 法律知识	414
第十三章 拍卖知识	444
第三部分 模拟试题	465
模拟试题一	467
模拟试题二	480
模拟综合分析题	492

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

一、重要考点

本章的重要考点包括：

1. 房地产业的概念和行业细分

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业。在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门。

房地产业可分为房地产开发经营业和房地产服务业，房地产服务业又可分为物业管理业和房地产中介服务业，房地产中介服务业又可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业。

2. 房地产业的地位和作用

房地产业关联度高、带动力强，是经济发展的基础性、先导性产业，是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。

3. 房地产业的历史沿革

按照房地产业发展状况分为若干时期。

4. 住房制度

商品住房通过市场化途径建设，可在市场上自由交易，主要面向中等收入以上家庭。保障性住房面向城镇低收入住房困难家庭供应，包括廉租住房和经济适用住房。经济适用住房是具有保障性质的政策性商品住房。政策性住房面向中等偏下收入住房困难家庭供应，包括棚改安置住房、限价商品住房、公共租赁住房、单位建设住房。

5. 土地制度

土地管理的基本制度：国家实行土地登记制度，国家实行土地有偿有限期使用制度，国家实行土地用途管制制度，国家实行耕地保护制度。

6. 房地产领域的现行法规体系

我国房地产领域的现行法规体系由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

二、典型答疑

1. 房地产业与建筑业有何联系和区别？

答：房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是：建筑业是物质生产部门，属于第二产业，房地产业兼有生产(开发)、经营、服务和管理等多种性质，属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系，因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系，房地产业是房地产开发建设的甲方，建筑业是乙方；房地产业是策划者、组织者和发包单位，建筑业则是承包单位，按

照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。

2. “实物配租”是怎么回事？

答：《廉租住房保障办法》规定，实物配租是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城市低收入住房困难家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。

3. 教材提到“坚持深化改革，不断消除影响居民住房消费的体制性和政策性障碍”。如何理解体制性障碍？

答：体制性障碍，是指长期以来在计划经济体制下形成的、影响房地产业健康发展的旧体制。这里主要包括福利制分房、部门垄断、地区垄断等。

4. 请问规范性文件与技术规范由何部门颁布？

答：规范性文件，一般称为行政规范性文件，又称“红头文件”，是各级行政机关指导人们社会活动的行为规范，制定规范性文件已成为各级政府和部门管理经济、社会事务的主要手段之一。技术规范一般由行业管理部门制定，旨在规范本行业行为。如《房地产估价规范》就是为了规范房地产估价行为，统一估价程序和方法，做到估价结果客观、公正、合理，根据《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《物权法》等法律、法规的有关规定，由国务院建设行政主管部门制定的。

5. 房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定，它以哪几项为计算基数？

答：房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定。根据原国家计委、原建设部共同出台的《经济适用住房价格管理办法》，利润按照不超过以下四项费用之和的3%计算。①按照法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费。②开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费。③列入施工图预(决)算项目的主体房屋建筑安装工程费，包括房屋主体部分的土建(含桩基)工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费。④在小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费，以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费。

6. 地方性政府规章由哪个部门颁布制定？

答：政府规章是指由省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府根据法律、行政法规和地方性法规，按法定程序制定的规范性文件，亦称地方政府规章。

7. “经济适用住房实质上就是廉租住房”是对的吗？这不都是为了解决最低收入家庭的住房问题吗？在书上不是说，廉租住房也可以是新房吗？

答：目前，经济适用住房和廉租住房针对的都是低收入家庭。根据《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》规定，二者保障对象同是低收入家庭。但是廉租住房主要针对目前尚买不起住房的低收入家庭，保障对象是低收入家庭的最困难群体；而经济适用住房主要针对目前能够买得起住房的低收入家庭，保障对象是低收入家庭中的收入相对较高或条件相对较好的群体。

三、例题分析

(一) 房地产业概述

1. 房地产业属于()。