

最新教材 + 权威作者 + 经验总结 + 精辟分析 = 新视角诠释

全国房地产估价师执业资格考试 高频考点、疑点、题点全攻破

2013

房地产基本制度与政策 及相关知识

环球网校房地产估价师教研组 主编



紧扣最新考纲 全面解读最新教材
倾注多年培训经验

▶ 疑点答疑+丢分点自测 疑难考点逐一击破

提炼考点

+

解答疑点

+

分析题点

+

关注丢分点

=

给您自信多一点!



环球网校 100 元学习卡
参加环球网校“免费书计划”
享受“图书全额现金报销”

全国房地产估价师执业资格考试
高频考点、疑点、题点全攻破

房地产基本制度与政策及相关知识

环球网校房地产估价师教研组 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策及相关知识/环球网校房地产估价师教研组主编. —南京:江苏科学技术出版社, 2013. 7

(全国房地产估价师执业资格考试高频考点、疑点、题点全攻破)

ISBN 978-7-5537-1032-7

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 066789 号

全国房地产估价师执业资格考试高频考点、疑点、题点全攻破
房地产基本制度与政策及相关知识

主 编	环球网校房地产估价师教研组
项 目 策 划	凤凰空间/张雪松
责 任 编 辑	刘屹立
特 约 编 辑	赵 萌
责 任 监 制	刘 钧

出 版 发 行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
经 销	全国新华书店
印 刷	天津泰宇印务有限公司

开 本	787 mm×1 092 mm	1/16
印 张	36.25	
字 数	904 800	
版 次	2013 年 7 月第 1 版	
印 次	2013 年 7 月第 1 次印刷	

标 准 书 号	ISBN 978-7-5537-1032-7
定 价	69.80 元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换(电话: 022-87893668)。

本书编委会

主 任 潘金双

副 主 任 李春霞 李建建 李燕平

编委会成员 李 丹 卢国俊 王黎国 刘秀芳

陈 欣 邓君林 向思宇 荆楚楚

刘振凤 陈俊润 李淑乔 王永霞

李 征 杨文解 田晓川 王丽雪

内 容 提 要

2013年全国房地产估价师职业资格考试的大纲和教材进行了修订,其中房地产基本制度与政策这一科目对章节进行了调整,规范了一些词语和说法,使得教材更加贴切和实用。新教材的主要修订内容包括:一是对教材的章节顺序和名称进行了调整;二是根据实际要求修改和增加了部分知识点;三是删除了一些有争议或者比较基础的内容。本书汇集环球网校多年教学考试研究经验与环球“答疑教室”、多年考试难点及疑点的分析,从“高频考点精要”、“高频疑点答疑教室”、“解析真题预测题点”、“丢分点自测验”几个环节对本科目进行了多方位的精炼解析,力图带领读者在临考复习阶段扫清一切疑问与遗漏,检验复习掌握程度,最终顺利通过考试。本书适用于参加全国房地产估价师职业资格考试的广大考生以及已从事该职业及相关工作的读者。

前言

房地产估价师是指经全国统一考试,取得房地产估价师执业资格证书,并注册登记后从事房地产估价活动的人员。国家实行房地产估价人员执业资格认证和注册制度。凡从事房地产评估业务的单位,必须配备有一定数量的房地产估价师。房地产估价师必须在一个经县级以上人民政府房地产行政主管部门审核评定、取得房地产价格评估资质的机构(以下简称房地产价格评估机构)内执行业务。

关于丛书

应广大考生的强烈要求,环球网校特整合十年应试教学经验、组织国内享有盛誉的师资队伍构建房地产经纪人教研组,对每个科目的重大变化以及历年考试中经常出现的重要问题进行了严谨总结,并组织自己的精英师资与专业答疑教师团队完成了这套辅导丛书的编写,以帮助参加全国房地产估价师执业资格考试的考生准确地把握考试重点、难点,缩小复习范围,提高复习效率,进而取得优异的成绩。

本丛书具有如下几个亮点:

- 集环球网校多年考试研究成果与房地产估价师教学考试辅导经验于一身;
- 汇集环球网校一线答疑专家多年考试难点、疑点的分析;
- 以考试为本,从考点、疑点、题点、丢分点等多方位精炼考试大纲与考试教材。
- 可参与环球网校“你买书我报销”的免费书计划:随书附赠 100 元学习卡一张,同时还可享受“图书全额现金报销”的超值回馈,详情参见学习卡说明或登录 <http://www.edu24ol.com>。

关于本书

在本书的编写过程中,由李燕平老师牵头,总结历年辅导教学经验,专注于考纲及命题规律研究,以帮助考生高效复习、顺利通关为目的,对“房地产基本政策与制度”科目进行精炼解析,将内容细化到每一个考点、疑点、题点及丢分点,帮助考生理清知识关联。因此,在结构上,本书可使考生感受前所未有的备考体验:

高频考点精要:在分享环球网校顶级师资团队多年教学经验与出题规律的基础上,从教材以及考纲本身的知识点要求出发,帮助读者明确重点内容、重要程度以及题眼。

高频疑点答疑教室:答疑教室一直是环球网校的一大办学特色,本书专门调动我们专业的答疑教师,系统整理答疑库中多年积累的常见典型问题,从中过滤出高频疑点和难点,提供完整解析。

解析真题预测题点:对历年考试中常见考点命题的详尽解析,使考生能快速掌握答题技巧,把握命题规律和可能的出题点。

丢分点自测验:在环球网校庞大的题库中过滤出每个知识点下的典型试题,帮助考生测验对内容的掌握程度,最后扫除那些历年考试中常见的丢分点。

尽管如此,由于时间紧迫,我们仍未能将庞大的环球房地产估价师考试知识库全部整理出来并共享给每一位读者,书中也难免有瑕疵、疏漏和错误存在,我们欢迎广大读者通过答疑QQ 2295073521/1011074554/2281941291 提出意见和建议,以便我们今后进一步完善。

编者

2013年6月

目 录

考情与备考	(1)
第一章 房地产业	(7)
第一节 房地产业概述	(7)
第二节 城镇住房制度概述	(12)
第三节 土地制度概述	(15)
第四节 房地产法制建设	(21)
第二章 建设用地制度与政策	(26)
第一节 集体土地征收	(26)
第二节 建设用地使用权出让	(33)
第三节 建设用地使用权划拨	(42)
第四节 闲置土地的处理	(46)
第三章 国有土地上房屋征收	(49)
第一节 房屋征收概述	(49)
第二节 国有土地上房屋征收与补偿	(52)
第三节 国有土地上房屋征收评估	(57)
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	(62)
第一节 城乡设计及工程建设管理制度与政策	(62)
第二节 勘察设计	(74)
第三节 招标投标与建设监理	(77)
第四节 建设工程施工与质量管理	(81)
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	(89)
第一节 房地产开发企业的管理	(89)
第二节 房地产开发项目管理	(93)
第三节 房地产经营管理	(101)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(114)
第一节 房地产交易管理概述	(114)
第二节 房地产转让管理	(116)
第三节 商品房销售管理	(120)
第四节 房屋租赁管理	(128)
第五节 房地产抵押管理	(133)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(144)
第一节 房地产登记概述	(144)
第二节 房地产登记制度	(149)
第三节 房屋权属登记信息查询	(165)

第四节	房地产权属档案管理·····	(168)
第五节	房地产测绘·····	(170)
第八章	房地产中介服务管理制度与政策·····	(181)
第一节	房地产中介服务行业管理概述·····	(181)
第二节	房地产估价机构管理·····	(186)
第三节	房地产估价师执业资格制度·····	(192)
第四节	房地产经纪机构和人员管理·····	(200)
第五节	房地产中介服务行业信用档案·····	(205)
第六节	住房置业担保管理·····	(208)
第七节	房地产中介服务行业自律·····	(211)
第九章	物业管理制度与政策·····	(214)
第一节	物业管理概述·····	(214)
第二节	物业管理实施与运作要点·····	(217)
第三节	物业运营维护费用·····	(224)
第十章	房地产税收制度与政策·····	(234)
第一节	税收制度概述·····	(234)
第二节	房产税·····	(237)
第三节	城镇土地使用税·····	(242)
第四节	土地增值税·····	(245)
第五节	耕地占用税·····	(252)
第六节	契税·····	(254)
第七节	相关税收·····	(259)
第八节	有关房地产税收的优惠政策·····	(263)
第十一章	住房公积金制度·····	(268)
第一节	住房公积金制度概述·····	(268)
第二节	住房公积金管理体制·····	(270)
第三节	住房公积金运行管理·····	(272)
第十二章	规划知识·····	(283)
第一节	规划概述·····	(283)
第二节	城市规划概述·····	(286)
第三节	城市总体规划·····	(290)
第四节	城市详细规划·····	(295)
第五节	城市居住区规划·····	(302)
第十三章	环境知识·····	(310)
第一节	环境概述·····	(310)
第二节	大气污染·····	(315)
第三节	环境噪声污染·····	(319)
第四节	水污染·····	(322)
第五节	固体废物污染和辐射污染·····	(324)

第六节	室内环境污染	(328)
第十四章	建筑工程知识	(333)
第一节	建筑识图与建筑设计	(333)
第二节	建筑构造	(339)
第三节	建筑设备	(342)
第四节	建筑材料	(344)
第十五章	工程造价知识	(347)
第一节	工程造价及其构成	(347)
第二节	工程量计量	(352)
第三节	工程建设定额	(354)
第四节	工程造价的计价与控制	(358)
第十六章	测绘知识	(365)
第一节	房地产测绘概述	(365)
第二节	房地产图	(367)
第三节	房地产面积测算	(372)
第十七章	经济学知识	(375)
第一节	供求与价格	(375)
第二节	消费者行为理论	(382)
第三节	供给理论	(386)
第四节	市场理论	(392)
第五节	分配理论	(396)
第六节	市场失灵与微观经济政策	(399)
第七节	宏观经济学概述	(402)
第十八章	金融知识	(408)
第一节	金融概述	(408)
第二节	金融体系	(414)
第三节	货币体系与货币政策	(418)
第四节	金融业务	(421)
第五节	金融市场	(426)
第六节	房地产金融	(428)
第十九章	证券知识	(432)
第一节	证券	(432)
第二节	股票	(435)
第三节	债券	(440)
第四节	投资基金证券	(445)
第二十章	保险知识	(451)
第一节	保险概述	(451)
第二节	保险公司	(457)
第三节	房地产保险	(464)

第二十一章 统计知识	(469)
第一节 统计学概述.....	(469)
第二节 综合指标.....	(473)
第三节 时间序列.....	(482)
第四节 动态序列的分解与测定.....	(483)
第二十二章 会计知识	(488)
第一节 会计概述.....	(488)
第二节 会计假设与会计基础.....	(490)
第三节 会计信息质量要求.....	(492)
第四节 会计要素与会计恒等式.....	(495)
第五节 会计处理程序和基本核算方法.....	(499)
第六节 查账基础知识.....	(504)
第七节 财务会计报告.....	(507)
第二十三章 法律知识	(517)
第一节 法的概说.....	(517)
第二节 民法.....	(521)
第三节 合同法.....	(532)
第四节 物权与债权.....	(544)
第二十四章 拍卖知识	(551)
第一节 拍卖概述.....	(551)
第二节 拍卖规则.....	(554)
第三节 拍卖实务.....	(557)
第四节 强制拍卖.....	(560)
第五节 房地产拍卖.....	(563)

考情与备考

一、教材信息

名称:《房地产基本制度与政策及相关知识》

编者:中国房地产估价师与房地产经纪人学会

出版社:中国建筑工业出版社

新旧教材对比		
	2012 年版教材	2013 年版教材
第一章 房地产业	第二节的标题由“住房制度概述”改为“城镇住房制度概述”	
第二章 建设用地制度与政策	删除第四节的标题“四”——“无偿收回土地使用权”	
第三章 国有土地上房屋征收	无变化	
第四章 房地产开发经营管理 制度与政策	两章顺序对调。	
第五章 规划设计及工程建设 管理制度与政策	其中,“注册建造师制度管理”由 2012 年版教材第五章第二节的标题“六”,移动到 2013 年版教材第四章第四节的标题“七”	
第六章 房地产交易管理制度 与政策	2013 年版教材在第一节内容的基础上,加入标题“四”——“房地产交易手续费”,并将原教材第五节的标题“七”——“住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记”删除	
第七章 房地产权属登记制度 与政策	将第二节的标题“八”——“房屋登记的其他规定”修改为标题“八”——“房屋登记簿”和标题“九”——“房屋权属证书和登记证明”	
第八章 房地产中介服务管理 制度与政策	将第二节的标题“四”——“房地产估价机构资质核准程序”修改为“房地产估价机构资质管理”	
	第四节 房地产经纪人员职业资格制度 一、房地产经纪人员职业资格 考试 二、房地产经纪人注册 三、房地产经纪人员技术能力与 职责	第四节 房地产经纪机构和 人员管理 一、房地产经纪机构管理 二、房地产经纪人员管理 三、房地产经纪人注册 四、房地产经纪人员技术能力 与职责要求

续表

新旧教材对比		
第九章 物业管理制度与政策	在第一节既有内容的基础上加入标题“六”——“建筑物区分所有权制度”	
	第三节 物业服务收费 一、物业服务收费原则 二、物业服务收费的价格管理方式 三、物业服务收费的计费方式 四、物业服务收费的费用构成与测算方法 五、物业管理服务等级标准 六、住宅专项维修资金	第三节 物业运营维护费用 一、物业服务费 二、住宅专项维修资金
第十章 房地产税收制度与政策	删除第七节的标题“一”——固定资产投资方向调节税	
第十一章 住房公积金制度与政策	第十一章 住房公积金制度与政策 第一节 住房公积金概述 一、住房公积金的性质和特点 二、住房公积金管理的基本原则 第二节 住房公积金的归集、提取和使用 一、住房公积金的归集 二、住房公积金的提取和使用 第三节 住房公积金利率、税收及会计核算 一、利率政策 二、税收政策 三、住房公积金财务管理 四、住房公积金会计核算	第十一章 住房公积金制度 第一节 住房公积金制度概述 一、住房公积金的概念 二、住房公积金的性质、特点 三、住房公积金制度主要作用 第二节 住房公积金管理体制 一、住房公积金管理原则 二、住房公积金行政监管 第三节 住房公积金运行管理 一、住房公积金运行管理基本原则 二、住房公积金缴存、提取和使用 三、住房公积金税收、利率与收益分配政策 四、住房公积金财务管理与会计核算

二、考试题型、题量分析和评分标准

房地产估价师执业资格考试是由国家住建部与人保部共同组织的考试,该考试包括如下四个科目:“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”。从2002年起,房地产估价师执业资格考试每年举行一次,考试成绩实行以两年为一个周期的滚动管理办法,考生须在连续两个考试年度内通过全部科目的考试后,方可获得执业资格。

本课程“房地产基本制度与政策”试卷题量一般为 110 题,试卷总分为 100 分,答题时间为 2 个小时。

本课程考试内容分为两个大的部分,第一部分为房地产基本制度与政策,占整张试卷分值的 60%;第二部分房地产估价相关知识,占整张试卷的 40%。

本课程考试题型自 1995 年来一直在调整,从最近几年的考试情况来看,题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。其中,单项选择题 40 道题,每题 0.5 分,共 20 分;多项选择题 15 道题,每题 2 分,共 30 分;判断题 40 道题,每题 0.5 分,共 20 分;综合分析题 2~3 道大题,15 道小题,每小题 2 分,共 30 分。

三、考情分析

章节	时间	2009 年	2010 年	2011 年
第一章	分值	3.5	1	1
	比例	3.5%	1%	1%
第二章	分值	6	6	5.5
	比例	6%	6%	5.5%
第三章	分值	3.5	7.5	8
	比例	3.5%	7.5%	8%
第四章	分值	1.5	7.5	6
	比例	1.5%	7.5%	6%
第五章	分值	2.5	2	2
	比例	2.5%	2%	2%
第六章	分值	16.5	11.5	15
	比例	16.5%	11.5%	15%
第七章	分值	11	6.5	6.5
	比例	11%	6.5%	6.5%
第八章	分值	5	5.5	5
	比例	5%	5.5%	5%
第九章	分值	1	1	1
	比例	1%	1%	1%
第九章	分值	1	1	1
	比例	1%	1%	1%
第十章	分值	7.5	10	8
	比例	7.5%	10%	8%
第十一章	分值	1.5	1.5	1.5
	比例	1.5%	1.5%	1.5%

续表

章节	时间	2009 年	2010 年	2011 年
第十二章	分值	9.5	3.5	3
	比例	9.5%	3.5%	3%
第十三章	分值	1	3	3
	比例	1%	3%	3%
第十四章	分值	1.5	2	3
	比例	1.5%	2%	3%
第十五章	分值	3	3.5	1
	比例	3%	3.5%	1%
第十六章	分值	3	3	1
	比例	3%	3%	1%
第十七章	分值	2	3	6
	比例	2%	3%	6%
第十八章	分值	3	3.5	4
	比例	3%	3.5%	4%
第十九章	分值	3.5	1	3
	比例	3.5%	1%	3%
第二十章	分值	3	3	3
	比例	3%	3%	3%
第二十一章	分值	1	3	1
	比例	1%	3%	1%
第二十二章	分值	3	5.5	5
	比例	3%	5.5%	5%
第二十三章	分值	5.5	3	6
	比例	5.5%	3%	6%
第二十四章	分值	3	3	1
	比例	3%	3%	1%

四、复习指导及应试技巧

(1) 要制定计划

在学习之初,我们应当根据自己的工作情况,事先制订一份切实可行、周密细致的学习时间计划表,并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间,再从微观上细分到每一周、每一天的任务,切忌不按计划进行,否则,复习计划就是一纸空文。

(2) 要重视研读大纲

考试大纲是房地产估价师考试命题的依据,也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产估价师每门课程和考试目的、考试内容、考试范围,并附有考试题型,使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章最重要的知识点进行了提要汇总,这也是应试者进一步加强学习的“阶梯”。我们一定要仔细地进行阅读,在通读教材、强化训练、升华知识后,还可以回过头来再看一遍,做到充分吃透考试大纲精神,这样必能起到事半功倍的良好效果。

(3) 要通读一遍教材

在熟悉考试大纲的前提下,紧接着要“通读指定教材”。应试者在运用大纲时,一定要根据大纲提出的要求,结合教材,全面理解和掌握教材内容,并融会贯通,提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的“通读”,可以说“通读”是我们全面掌握知识、强化训练的基础。“通读”就是对指定教材内容一字不落的“精读”,精读是学习的关键,故精读应当用整块的时间来做。“通读”每章内容前,要对照大纲要求,搞清哪些是掌握点,哪些又是熟悉、了解点,可以在教材上进行注明,这对今后的复习会有帮助,不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时,最好勾画出重点,这里需要特别强调的是,应试者要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华,以利于把知识点串联起来或对照起来看,便于日后强化记忆,以达到融会贯通的目的。据以往几年考试情况看,房地产估价师考试命题逐渐呈点散、面宽、灵活、量大的趋势,这就要求应试人员须全面系统掌握每章内容,“通读指定教材”可以有效解决上述问题。从这个意义上说,“通读指定教材”是知识准备、积累的载体,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统的掌握,是应对房地产估价师资格考试最强有力的武器,所谓“艺高人胆大”,有扎实的知识功底做后盾,再艰难的考试也会泰然处之。

(4) 要了解本课程重点难点

① “房地产基本制度与政策”的重点是:建设用地、房地产交易和房地产中介等;
难点是:房地产税收、房地产交易、房地产登记等。

② “房地产估价相关知识”的重点是:规划知识、法律知识、拍卖知识等;
难点是:经济学知识、会计知识、统计知识等。

③ 房地产估价的法律、法规的重点是:

法律:《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城乡规划法》、《物权法》。

法规:《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

规章:《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《房屋登记办法》、《廉租住房保障办法》、《房地产估价机构管理办法》等。

规范性文件:《房地产抵押估价指导意见》等。

标准规范:《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

(5) 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,切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基本制度与政策整张卷100分中,只占40分,每章仅占2~4分,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。正是这种想法造成了一些考生考试失利。根据近两年第一门课程的考试情况看,房地产基本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。

(6) 要强化训练,提升应试水平

实践证明,在系统看书学习之时,加强练习,强化训练,能够巩固已学的知识,加深对知识的理解和升华。强化训练,具体是指:

一是要多做做一些练习题。习题要多做,做题要“多”而“精”,即题目种类广泛,同类的题不重复做,多做新的题型。做题时也要学会举一反三,知道“ $1+1=2$ ”,还要知道“ $2-1=1$ ”。通过举一反三,加深记忆,巩固知识,在考试时遇到不会做的题时,如果能够联想到自己做过的题,找出相似点与不同点,就可能找到解题的突破口。

二是要多做做一些模拟试题。做模拟试题的目的就是要模拟现场考试,要在规定的时间内系统做并做完。通过模拟考试,可以发现已认为掌握而实际上还没有完全掌握的基础知识,从而更有针对性地加强进一步的学习。通过模拟考试,能够检验和巩固学习和复习的成果,熟悉考题的题型,以有效提高考试的适应能力。

三是要多做做一些历年试题。做历年试题,不仅能够掌握知识,还能了解历年出题的难易、出题的方向和重点,能够达到事半功倍的效果。因此,在平时,尤其在关键的考试前一个月时间内,要抽出时间,集中精力,系统地做几遍历年试题。当然,做历年试题还要坚持批评地做,因为随着时间的推移及大纲的变化,一些试题可能已过时。了解这些特点,可能对我们的学习还会有帮助。

以上提示和建议供大家参考。