



2013



全国 房地产估价师 执业资格考试 真题考点全面突破 房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

- ★对考试大纲进行准确解读
- ★对考试教材进行全面解剖

- ★对命题规律进行彻底解悟
- ★对疑难问题进行详细解答

最省时高效的畅销书
带你轻松过关 一次性通过考试!

6年考试真题实战演练+

6套押题试卷巩固加强=

一次性过关!

全“心”赠送

作者团队倾心答疑解惑
编辑团队贴心跟踪服务



(获取方式请见封底)



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/房地产估价师执业资格考试命题研究中心编.

—武汉: 华中科技大学出版社, 2013. 6

(全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破)

ISBN 978-7-5609-8868-9

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产开发-中国-资格考试-题解②房地产管理-中国-资格考试-题解
IV. ①F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 081460 号

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 刘之南

责任校对: 李 雪

责任监印: 秦 英

装帧设计: 王亚平

印 刷: 北京京丰印刷厂

开 本: 787 mm×1092 mm 1/16

印 张: 12.25

字 数: 314 千字

版 次: 2013 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

定 价: 34.00 元



投稿热线: (010) 64155588-8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

内容提要

本书共分三部分，第一部分为考点分布，主要是对 2001—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题所涉及的考点分布进行归纳。第二部分为真题考点诠释，主要是对 2006—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题做了详细的解析。第三部分为模拟试题，由六套模拟试题组成，六套试题顺应了 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试命题的趋势，帮助考生准确把握考试的重点。

本书适合参加 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前 言

2013年全国房地产估价师执业资格考试日趋临近,为了帮助广大考生在短时间内掌握考试中的重点和难点,迅速提高应试能力和答题技巧,我们组织了一大批国内优秀的房地产估价师执业资格考试辅导专家,以考试所涉及的重要考点为主线,紧扣考试教材和考试大纲,精心编写了“全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破”系列辅导用书。本系列辅导用书包括四个分册,分别是《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》。

本书主要分考点分布、真题考点诠释和模拟试题三部分阐述。

考点分布 这部分内容主要从2001—2011年度考试试卷分值分布、命题涉及知识点及重要考点等方面进行了总结,为考生提供清晰的命题思路,以便考生更好地把握命题规律,从而拟订可行的复习计划。

真题考点诠释 这部分是本书的核心内容。其编写理念是对考试大纲进行准确解读,对考试教材进行全面解剖,对命题规律进行彻底解悟,对疑难问题进行详细解答。我们通过分析近几年来全国房地产估价师执业资格考试的命题思路和考试试卷,将挖掘出的命题考点一一体现在本书中,指导考生把握重点内容及命题规律,帮助考生有针对性地学习,从而赢得时间、通过考试。

模拟试题 本书为考生准备了六套模拟试题,其题型、题量、难易程度均完全模拟实际考试。这部分是编写团队经过精心分析近几年的考题,在总结出命题规律的前提下,提炼了考核要点后编写而成的,其内容紧扣考试大纲和考试教材。

本书的主要特点如下:

真正体现了“突出重点、突破难点、精讲精练”的编写宗旨,对教材中的重要内容做了深刻讲解。

采用新颖的体例,合理安排各部分内容的篇幅,力争抓住主要采分点。

针对最新大纲和教材,精心编写了大量的习题,可以帮助考生全面理解和掌握主要的考点。

对考生在学习本书的过程中产生的疑问,由专门的答疑教师为考生提供答疑服务,答疑QQ: 1162528052。

参加本书编写的人员有计富元、张福芳、葛新丽、郝鹏飞、李同庆、梁燕、李芳芳、郭丽峰、张蒙、彭美丽、张爱荣、郭玉忠、王丽平、张日新、张海鹰、陈楠、潘猛等,在此对他们一并表示感谢!

我们力求完美,但由于时间的关系,书中或许存在一些不足,望广大读者提出宝贵意见。

祝考生早日梦想成真!

编者

2013年4月

目 录

第一部分 考点分布	1
历年试卷分值分布	1
命题涉及知识点及重要考点清单	3
第二部分 真题考点诠释	5
2011 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	5
2010 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	26
2009 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	47
2008 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	68
2007 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	90
2006 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	111
第三部分 模拟试题	131
模拟试题（一）	131
模拟试题（一）参考答案	138
模拟试题（二）	141
模拟试题（二）参考答案	148
模拟试题（三）	151
模拟试题（三）参考答案	158
模拟试题（四）	160
模拟试题（四）参考答案	167
模拟试题（五）	170
模拟试题（五）参考答案	177
模拟试题（六）	179
模拟试题（六）参考答案	186

第一部分 考点分布

历年试卷分值分布

知 识 点		2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
房 地 产 投 资 与 投 资 风 险	投资与房地产投资	5	2	3	6	4	4	5	1	4	4	
	房地产投资的形式与利弊	1	3	1	1	2	3	3	3	1	3	4
	房地产投资的风险			2	1	2	2	1	3	2	3	4
	风险与投资组合		2	2	2		1	1	1	1	2	2
房 地 产 市 场 与 市 场 运 行	房地产市场概述	1	1				1			5		1
	房地产市场结构与指标	4	4	6	3	6	3	5	4			2
	房地产市场的特性与功能	2		4	1			1	1			
	房地产市场的运行规律	1	1	3	2	5	4	4	4	2		
	房地产市场的政府干预		2		1		2					
房 地 产 开 发 程 序 与 管 理	房地产开发程序概述											
	投资机会选择与决策分析						1		1	2		
	前期工作	3	4		1		3	1	4	10	7	8
	建设阶段	1	1	2		1	1	4		3	10	10
	租售阶段	3	1	3	1	3	1	1	3	7	5	2
房 地 产 市 场 调 查 与 分 析	市场调查	2	1		1	1		5		1		
	市场分析的手段与方法	1	4	2	1	1	2	2	1			
	目标市场的细分与选择	1	1	1	1	1	2	1	5			
	竞争者分析					2	2					
	消费者购买行为分析			1	2	1				1		
	房地产市场分析与市场分析报告	2		4	3	2	1	2	2			
现 金 流 量 与 资 金 时 间 价 值	现金流量	3		2			1		2			
	资金时间价值	2	5	2	2		4	5			5	5
	资金等效值与复利计算	11	13	5	13	12	12	11	11	3	9	36
经 济 评 价 指 标 与 方 法	效益和费用识别	1	3	1		1	4	2	3	2	3	
	经济评价指标	3	2		3		2			1		



续表

[illegible]

命题涉及知识点及重要考点清单

命题涉及知识点	重要考点
房地产投资与投资风险	房地产投资的特点和类型
	房地产的直接投资与间接投资
	房地产投资的利弊与房地产投资的风险
房地产市场与市场运行	房地产市场的概念、运行环境,影响房地产市场转变的社会经济力量和房地产市场的参与者
	房地产市场结构与市场指标,房地产市场的特性与功能,房地产市场的周期循环
	房地产空间市场与房地产资产市场
	房地产泡沫与过热,政府对房地产市场的干预
房地产开发程序与管理	房地产开发的基本概念及主要程序
	房地产开发过程中各阶段的工作内容
	物业租售形式的选择,租售方案的制订
房地产市场调查与分析	市场规模的估计
	市场趋势分析中的购买者意图调查法、销售人员意见综合法、专家意见法和时间序列分析法
	市场细分,目标市场选择及市场定位
	市场购买行为分析,房地产市场分析
现金流量与资金时间价值	现金流量的概念和现金流量图
	资金时间价值的概念,利息、利率的相关内容,影响利率高低的因素
	单利计息与复利计息,名义利率与实际利率的计算,资金等效值与复利计算
经济评价指标与方法	效益和费用识别
	投资回收与投资回报
	经济评价指标体系
	动态盈利能力指标及其计算,静态盈利能力指标及其计算
	利息、借款偿还期、利息备付率、偿债备付率指标及其计算
	资产负债率、流动比率和速动比率指标及其计算
	方案经济比选的概念及其作用,方案经济比选定量分析方法,方案经济比选法的选择
风险分析与决策	房地产开发项目的主要不确定性因素,房地产置业投资项目的主要不确定性因素,不确定性因素的相互作用
	盈亏平衡分析
	敏感性分析的概念和步骤,单因素与多因素敏感性分析
	风险分析的界定
	概率分析的步骤与概率的确定方法,概率分析中的期望值法



续表

命题涉及知识点	重要考点
风险分析与决策	决策的概念和方法
	房地产投资决策中的实物期权方法
房地产开发项目可行性研究	可行性研究的含义、目的、作用、依据、工作阶段及内容
	房地产开发项目策划,构造评价方案,选择基础参数
	房地产开发项目投资与收入估算
	财务评价的基本报表与辅助报表,财务报表的编制
	可行性研究报告的撰写
房地产金融与项目融资	房地产市场与资本市场,房地产企业的权益融资与债务融资
	证券市场概述,房地产企业公开资本融资方式,公开资本市场融资中的定价问题
	房地产开发贷款,土地储备贷款,房地产抵押贷款
	房地产抵押贷款二级市场
	房地产投资信托基金,房地产投资信托基金分类与组织形式和结构,房地产信托基金风险及其管理
	房地产项目融资的概念与方案
	金融机构对房地产项目贷款的审查
物业资产管理	物业管理,设施管理,房地产资产管理,房地产组合投资管理
	制订物业管理计划,加强市场宣传,制订租金收取办法,物业的维修养护,进行物业管理组织与控制
	写字楼的分类,写字楼分类过程中要考虑的因素,写字楼租户的选择,写字楼租金的确定,写字楼物业的租约与租约谈判
	零售商业物业分析,零售商业物业租户的选择,零售商业物业的租金
	收益性物业经营状况的评估,收益性物业管理中的经营费用,收益性物业管理中的预算,收益性物业财务收支报告

第二部分 真题考点诠释

2011 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷

一、单项选择题(共 35 题,每题 1 分。每题的备选答案中只有 1 个最符合题意)

1. 房地产投资适合作为一种长期投资。关于其原因分析,错误的是()。

- A. 土地不会毁损
- B. 地上建筑物有耐久性
- C. 变现性差
- D. 土地使用权年限较长

【答案】C。

【考点】房地产投资适合作为一种长期投资的原因。

【解析】房地产投资适合作为一种长期投资,其原因主要体现在:土地不会毁损,投资者在其上所拥有的权益通常在 40 年以上,而且拥有该权益的期限还可以依法延长;地上建筑物及其附属物也具有很好的耐久性。因此,房地产投资非常适合作为一种长期投资。

2. 房地产开发投资形成的供给是房地产市场上的()。

- A. 增量供给
- B. 存量供给
- C. 潜在供给
- D. 总量供给

【答案】A。

【考点】房地产开发投资的性质。

【解析】房地产开发投资通常属于中短期投资,它形成了房地产市场上的增量供给。

3. 关于房地产投资特性的说法,错误的是()。

- A. 区位选择异常重要
- B. 不易产生资本价值风险
- C. 存在效益外溢
- D. 易受政策影响

【答案】B。

【考点】房地产投资的特点。

【解析】房地产投资的特点包括:区位选择异常重要;适于进行长期投资;需要适时地更新改造投资;易产生资本价值风险;变现性差;易受政策影响;依赖专业管理;存在效益外溢和转移。

4. 商品房开发市场通常是典型的()市场。



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

【答案】B。

【考点】房地产市场结构。

【解析】由于房地产具有明显的不可移动性和异质性,且市场集中度较低,因此房地产市场具有明显的垄断竞争特征。

5. 某城市 2010 年商品住房施工面积为 1 000 万平方米,其中从 2009 年跨入 2010 年继续施工的面积为 300 万平方米,恢复施工的面积为 200 万平方米。该城市 2010 年商品住房新开工面积为()万平方米。

- A. 500
- B. 700
- C. 800
- D. 1 000

【答案】A。

【考点】房屋新开工面积的计算。

【解析】房屋新开工面积是指在报告期内新开工建设的房屋面积,不包括上期跨入报告期继续施工的房屋面积和上期停缓建而在本期恢复施工的房屋面积。则该城市 2010 年商品住房新开工面积 $=1\,000-(300+200)=500$ (万平方米)。

6. 从房地产市场的投资周期来看,房地产市场资本流量的显著增加通常发生在房地产市场自然周期的()。

- A. 第一阶段
- B. 第二阶段的后半段
- C. 第三阶段的后半段
- D. 第四阶段

【答案】B。

【考点】房地产市场的投资周期的第二阶段的后半段的工作。

【解析】在自然周期第二阶段的后半段,由于投资者不断购买存量房地产和投入新项目开发,资本流量显著增加。

7. 下列各类土地中,不属于土地储备范围的是()。

- A. 集体土地中的宅基地
- B. 依法收回的国有土地
- C. 依法收购的土地
- D. 依法行使优先购买权取得的土地

【答案】A。

【考点】土地储备的范围。

【解析】土地储备的范围包括:依法收回的国有土地;依法收购的土地;依法行使优先购买权取得的土地;已办理农用地转用和土地征收批准手续的土地;其他依法取得的土地。



8. 房地产开发项目施工阶段的工程质量控制工作不包括()。

- A. 对原材料的检验
- B. 对配套设施的检验
- C. 确立质量文件档案制度
- D. 确立成本控制档案制度

【答案】D。

【考点】工程施工阶段的质量控制工作内容。

【解析】工程施工阶段的质量控制工作内容主要包括:对原材料的检验;对工程采用的配套设施进行检验;确立施工中控制质量的具体措施;确立有关质量文件的档案制度。

9. 对房地产开发企业来说,下列房地产开发的工作内容中,属于建设阶段工作的是()。

- A. 土地储备
- B. 销售方案的细化
- C. 建设项目的质量控制
- D. 申领建设用地规划许可证

【答案】C。

【考点】房地产开发的建设阶段工作内容。

【解析】房地产开发的建设阶段是指项目从开工到竣工验收所经过的过程。开发商在建设阶段的主要工作目标,就是要在投资预算范围内,按项目开发进度计划的要求,高质量地完成建筑安装工程,使项目按时投入使用。开发商在建设阶段所涉及的管理工作,就是从业主的角度,对建设过程实施包括质量控制、进度控制、成本控制、合同管理、安全管理和竣工验收等在内的工程项目管理。

10. 为适应房地产市场波动,某房地产开发企业通过降低成本利润率确定其商品房销售价格,该定价方法为()。

- A. 认知价值定价法
- B. 成本加成定价法
- C. 挑战定价法
- D. 领导定价法

【答案】B。

【考点】成本加成定价法的应用。

【解析】成本加成定价法指开发商按照所开发物业的成本加上一定百分比的加成制订房地产的销售价格。其表达公式:成本+成本×利润率。

11. 某房地产开发企业针对其开发项目进行市场需求分析,在确定其市场规模时,有效市场、渗透市场、服务市场三者关系,正确的是()。

- A. 有效市场>渗透市场>服务市场
- B. 服务市场>有效市场>渗透市场
- C. 有效市场>服务市场>渗透市场
- D. 服务市场>渗透市场>有效市场

【答案】C。



【考点】市场规模。

【解析】市场规模由大到小依次是潜在市场、有效市场、合格的有效市场、服务市场、渗透市场。有效市场是对某种特定商品有兴趣、收入与途径的消费者的集合。服务市场(也称为目标市场)是公司决定追求的那部分合格的有效市场。渗透市场是指已经购买了该产品的消费者的集合。

12. 商品住房市场之所以能够细分为若干子市场,最主要的原因是()存在差异性。

- A. 房地产开发企业的特点
- B. 城市区域功能
- C. 购房者的需求
- D. 城市地理环境

【答案】C。

【考点】市场细分的依据。

【解析】一个整体市场之所以能够细分为若干子市场,主要是由于顾客(购房者)需求存在差异性,人们可以运用影响顾客(购房者)需求和欲望的某些因素作为细分依据,对市场进行细分。

13. 对商品住房项目的市场吸纳及趋势的分析,属于房地产市场状况分析中的()分析。

- A. 需求
- B. 供给
- C. 竞争
- D. 市场占有率

【答案】A。

【考点】房地产市场需求分析。

【解析】房地产市场需求分析包括:需求影响因素分析;需求预测;吸纳率分析(包括市场吸纳和空置的现状与趋势,预估市场吸纳计划或相应时间周期内的需求);市场购买者的产品功能需求。

14. 我国对外筹资成本通常是在()利率的基础上加一定的百分点(或基点)。

- A. 纽约同业拆放
- B. 中国香港同业拆放
- C. 伦敦同业拆放
- D. 新加坡同业拆放

【答案】C。

【考点】我国对外筹资成本的要求。

【解析】我国对外筹资成本,是指在 LIBOR 利率(伦敦同业拆放)的基础上加一定百分点。

15. 某银行提供的贷款期限和年利率均相同的甲、乙、丙三笔贷款。若甲贷款以年计息,乙贷款以季计息,丙贷款以月计息,则这三笔贷款的实际年利率从大到小排列顺序正确的是()。



A. 甲>乙>丙

B. 丙>乙>甲

C. 乙>甲>丙

D. 乙>丙>甲

【答案】B。

【考点】实际利率的计算。

【解析】实际利率 $i = (1 + r/m)^m - 1$ 。设名义利率为 12%，则按年计息，实际利率 $i = 12\%$ ；按季计息，实际利率 $i = (1 + 12\%/4)^4 - 1 = 12.55\%$ ；按月计息，实际利率 $i = (1 + 12\%/12)^{12} - 1 = 12.68\%$ 。年利率均相同，则按月计息的实际利率最大，按季计息的实际利率其次，按年计息的实际利率最小。

16. 某投资者购买一间商铺用于出租经营，名义收益率为 12.0%。如通货膨胀率为 5.5%，银行贷款年利率为 6.5%，存款年利率为 3.0%，则该项目投资的实际收益率是()。

A. 5.16%

B. 6.16%

C. 6.50%

D. 8.74%

【答案】B。

【考点】项目实际收益率的计算。

【解析】实际收益率(R_r)、名义收益率(R_a)和通货膨胀率(R_d)之间的关系式为： $1 + R_a = (1 + R_r)(1 + R_d)$ ；则本题实际收益率 $R_r = \frac{1 + R_a}{1 + R_d} - 1 = (1 + 12.0\%)/(1 + 5.5\%) - 1 = 6.16\%$ 。

17. 某投资者将其商铺出租经营，租期 20 年，预计第 1 年的净租金收入为 8 万元，且每年递增 6%，年租金均发生在年末。若折现率为 6%，该商铺净租金收入的现值为()万元。

A. 91.76

B. 142.40

C. 150.94

D. 160.00

【答案】C。

【考点】等比序列现值系数的计算。

【解析】该题中已知每年递增和折现率相等，即当 $i = s$ 时，采用等比序列现值系数 $P = nA_1/(1+i) = 20 \times 8/(1+6\%) = 150.94$ (万元)。

18. 某家庭向银行申请了一笔个人住房抵押贷款，若年利率为 6%，期限为 15 年，首月还款额为 3 000 元，月还款额等比增长率为 0.2%，则该家庭第 8 年最后 1 个月的还款额为()元。

A. 3 627.06

B. 3 634.31

C. 4 818.34

D. 4 842.43

【答案】A。



A. 3.09

B. 3.48

C. 3.83

D. 3.92

【答案】D。**【考点】**项目动态投资回收期的计算。**【解析】**动态投资回收期以年表示,其计算公式为:

$$P_b = [\text{累计净现金流量现值开始出现正值期数} - 1] + \frac{\text{上期累计净现金流量现值的绝对值}}{\text{当期净现金流量现值}}$$
$$= (4 - 1) + |-588.74| / 640.67 = 3.92(\text{年})。$$

23. 某投资项目每年可获得 50 000 元的资金用于偿付年还本付息,贷款人要求偿债备付率不低于 1.3,贷款年利率为 12%,贷款期限为 20 年,按月等额还本付息。则该项目投资人所能申请到的最大贷款额为()万元。

A. 28.73

B. 29.11

C. 344.74

D. 349.31

【答案】D。**【考点】**复利系数在房地产投资分析与评估中的应用。

【解析】根据偿债备付率 = 可用于还本付息资金 / 当期应还本付息资金,得到当期应还本付息资金 $A = 50\,000 / 1.3 = 38\,461.54$ (元)。该项目投资人所能申请到的最大贷款额 $P = A \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} = 38\,461.54 \times \frac{(1+1\%)^{240} - 1}{1\%(1+1\%)^{240}} = 349.31$ (万元)。

24. 下列房地产投资项目不确定性因素中,属于置业投资阶段的主要不确定性因素的是()。

A. 建安工程费

B. 土地费用

C. 空置率

D. 容积率

【答案】C。**【考点】**影响投资经济效果的主要不确定性因素。

【解析】对于房地产置业投资项目,影响其投资经济效果的主要不确定性因素包括:购买价格、权益投资比率、租金水平、空置率、运营费用、有效面积系数和贷款利率等。

25. 在房地产投资项目的不确定性分析中,最高土地取得价格分析属于()。

A. 临界点分析

B. 期望值分析

C. 敏感性分析

D. 概率分析

【答案】A。