

2013 全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

全国房地产估价师 执业资格考试

历年真题精析

• 史贵镇 黑敬祥 主编

2006~2012年

7套真题

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

全国房地产估价师执业资格 考试历年真题精析

第7版

主 编 史贵镇 黑敬祥
副主编 黑亚东 李少青



机械工业出版社

本书按照房地产基本制度与政策及估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析四部分顺序进行编排，每部分包括2006~2012年考试真题、参考答案及解析。

本书是参加房地产估价师执业资格考试的考生必备的参考书，也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书，还可作为大中专、高职高专院校教学的辅导用书。

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试历年真题精析/史贵镇, 黑敬祥主编. —7版. —北京: 机械工业出版社, 2013. 5

(全国房地产估价师执业资格考试用书)

ISBN 978-7-111-42563-2

I. ①全… II. ①史… ②黑… III. ①房地产价格-估价-中国-资格考试-题解 IV. ①F299. 233. 5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 104825 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 范秋涛 责任编辑: 范秋涛

责任印制: 乔宇

三河市宏达印刷有限公司印刷

2013 年 6 月第 7 版第 1 次印刷

184mm × 260mm · 19.5 印张 · 541 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-42563-2

定价: 59.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心: (010)88361066 教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售一部: (010)68326294 机工官网: <http://www.cmpbook.com>

销售二部: (010)88379649 机工官博: <http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线: (010)88379203 封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编	史贵镇	黑敬祥			
副主编	黑亚东	李少青			
参 编	杨占生	康敏江	胡立辉	李惠平	李云省
	周 明	李少云	梁桂强	林海滨	贾彦芳
	李 思	孙 丽	李少锋	程立芳	李 楠
	刘福珍	张书波	张忠祥	郎桂玲	杨秀英
	李士敬	宋翠婷	刘建格	吕宏杰	刘 文
	李玉英	牛宝坡	李 涛	刘会涛	郑 兰
	左志敏	孙可欣			

前 言

自1995年以来，房地产估价师执业资格考试已经整整走过了18年的发展和考试历程，至今已进行了16次考试。十几年来，其考试大纲、考试命题都有了较大发展，特别是近几年房地产估价师考试凸显了考试题型逐步规范，考试难度逐步加大，考试求新求异意识日益增强，考试通过率低的特点。如何总结以往的考试经验，提高2013年考试通过率，已成为广大房地产估价师执业资格考试考生和考前辅导老师的共识和努力方向。

为全面提升考生应试能力，提高考试通过率，做到知己知彼，百战不殆，本书汇编了2006~2012年28套房地产估价师执业资格考试真题、参考答案及解析。

天道酬勤。希望这本书能给广大考生助一臂之力，帮助大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜。

由于编写时间紧、内容多，加之编者水平有限，书中难免有不当之处。恳请广大考生和读者将学习中的意见或建议反馈给出版社，以便再版时修订。

编 者

目 录

前言

第一章 房地产基本制度与政策及估价

相关知识 1

2006 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 1

2006 年试题参考答案 9

2007 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 11

2007 年试题参考答案 19

2008 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 21

2008 年试题参考答案 29

2009 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 31

2009 年试题参考答案 38

2010 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 41

2010 年试题参考答案 48

2011 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 51

2011 年试题参考答案 58

2012 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 61

2012 年试题参考答案 68

第二章 房地产开发经营与管理 72

2006 年房地产开发经营与管理试题 72

2006 年试题参考答案 77

2007 年房地产开发经营与管理试题 82

2007 年试题参考答案 88

2008 年房地产开发经营与管理试题 92

2008 年试题参考答案 98

2009 年房地产开发经营与管理试题 101

2009 年试题参考答案 106

2010 年房地产开发经营与管理试题 110

2010 年试题参考答案 116

2011 年房地产开发经营与管理试题 121

2011 年试题参考答案 126

2012 年房地产开发经营与管理试题 132

2012 年试题参考答案 138

第三章 房地产估价理论与方法 143

2006 年房地产估价理论与方法试题 143

2006 年试题参考答案 150

2007 年房地产估价理论与方法试题 155

2007 年试题参考答案 162

2008 年房地产估价理论与方法试题 166

2008 年试题参考答案 173

2009 年房地产估价理论与方法试题 177

2009 年试题参考答案 183

2010 年房地产估价理论与方法试题 186

2010 年试题参考答案 193

2011 年房地产估价理论与方法试题 198

2011 年试题参考答案 205

2012 年房地产估价理论与方法试题 211

2012 年试题参考答案 217

第四章 房地产估价案例与分析 223

2006 年房地产估价案例与分析试题 223

2006 年试题参考答案 232

2007 年房地产估价案例与分析试题 235

2007 年试题参考答案 246

2008 年房地产估价案例与分析试题 248

2008 年试题参考答案 258

2009 年房地产估价案例与分析试题 262

2009 年试题参考答案 271

2010 年房地产估价案例与分析试题 274

2010 年试题参考答案 282

2011 年房地产估价案例与分析试题 285

2011 年试题参考答案 292

2012 年房地产估价案例与分析试题 295

2012 年试题参考答案 302

第一章 房地产基本制度与政策及 估价相关知识

2006 年房地产基本制度与政策及 估价相关知识试题

一、单项选择题(共 40 题, 每题 0.5 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 下列关于廉租住房的表述中, 正确的是 ()。
 - 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%
2. 《中华人民共和国土地管理法》规定, 农民自有住宅的宅基地, 属 () 所有。
 - A. 国家
 - B. 所在的村民小组
 - C. 农民个人
 - D. 农民集体
3. 下列关于征收土地的表述中, 正确的是 ()。
 - A. 土地补偿费均为该土地被征地前三年平均年产值的 6~10 倍
 - B. 安置补助费只能发放给安置单位
 - C. 并非所有的征地都要支付青苗补偿费
 - D. 只有所征土地连续三年以上常年种菜, 才需缴纳新菜地开发建设基金
4. 房地产开发项目自 () 之日起满 1 年未动工开发的, 可以征收土地闲置费。
 - A. 土地使用权出让合同签订
 - B. 土地使用权出让合同约定的动工开发
 - C. 土地使用权出让金缴纳
 - D. 土地使用权证书取得
5. 《中华人民共和国宪法》规定, 国家为了公共利益的需要, 可以依照法律规定对土地实行 () 并给予补偿。
 - A. 征收
 - B. 征用
 - C. 征收或者征用
 - D. 征购
6. 依据《城市房屋拆迁估价指导意见》, 城市房屋拆迁估价的估价时点一般为 () 之日。
 - A. 房地产估价师实地查勘
 - B. 国有土地出让合同签订
 - C. 拆迁公司现场动员搬迁
 - D. 房屋拆迁许可证颁发
7. 在城市房屋拆迁行政裁决中, 被拆迁人是房屋拆迁管理部门的, 由 () 裁决。
 - A. 上级房屋拆迁管理部门
 - B. 人民法院

- C. 县级以上人民政府
D. 同级人民政府
8. 在城市房屋拆迁补偿安置中, ()。
- A. 产权不明确的房屋不予补偿
B. 已设定抵押的房屋, 补偿款应直接付给抵押权人
C. 未解除租赁关系的房屋, 暂不补偿
D. 未超过使用期限的临时建筑, 应给予适当补偿
9. 建筑物是否属违章建筑, 应由该建筑物所在地的 () 认定。
- A. 房屋权属登记机关
B. 县级以上人民政府
C. 房屋拆迁管理部门
D. 城市规划行政主管部门
10. 房地产开发企业销售商品住宅, 其保修期从 () 之日起计算。
- A. 工程竣工
B. 物业验收合格
C. 购房人实际入住
D. 开发企业向购房人交付房屋
11. 下列不属于申领建筑工程施工许可证的条件是 ()。
- A. 已经办理该建筑工程用地批准手续
B. 已经确定施工企业
C. 有保证工程质量和安全的具体措施
D. 建设单位已支付工程款
12. 建设工程竣工验收, 由 () 负责组织实施。
- A. 工程质量监督机构
B. 建设单位
C. 工程监理单位
D. 房地产开发主管部门
13. 承租人在租赁期内死亡, 租赁房屋的共同居住人要求继承原租赁关系的, 出租人 ()。
- A. 应重新办理租赁登记备案手续, 房屋租赁合同方可生效
B. 可以收回房屋出租给其他人
C. 可以要求增加租金
D. 应当继续履行原租赁合同
14. 设定房地产抵押办理房屋他项权利登记后, 该房屋的《房屋所有权证》应由 () 收执。
- A. 抵押人
B. 抵押权人
C. 房屋权属登记机关
D. 公证机关
15. 下列关于商品房销售的表述中, 正确的是 ()。
- A. 商品房买卖合同中约定的面积误差不得超过 3%
B. 按何种面积计价, 就按何种面积登记发证
C. 按套内建筑面积计价的, 商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积
D. 商品房买卖合同对面积误差无约定的, 应据实计算房价款
16. 下列关于我国房地产权属登记的表述中, 不正确的是 ()。
- A. 依法登记的房地产权利受国家法律保护
B. 当事人对房地产权利的取得、变更、丧失均需依法登记
C. 经法定登记机关登记的房地产权利具有对抗第三人的效力
D. 房屋因买卖、赠与等原因致使其权属发生变化的, 应及时办理变更登记
17. 根据《住房置业担保管理试行办法》, 下列关于住房置业担保机构的表述中, 正确的是 ()。

- A. 有不少于 1000 万元人民币的注册资本 B. 有一定数量的周转住房
C. 是非银行性金融机构 D. 可要求借款人提供抵押反担保
18. 《中华人民共和国刑法》规定, 承担资产评估等职责的中介组织的人员虽未索取他人财物或者非法收受他人财物, 但故意提供虚假证明文件, 情节严重的可处(), 并处罚金。
A. 三年以下有期徒刑或者拘役 B. 五年以下有期徒刑或者拘役
C. 五年以下有期徒刑或者管制 D. 五年以上、十年以下有期徒刑
19. 根据《房产测量规范》, 计算一半建筑面积的是()。
A. 无柱的雨篷 B. 有顶盖不封闭的永久性架空通廊
C. 房屋内高度在 2.20m 以上的技术层 D. 与室内不相通的装饰性阳台
20. 具体承担全国一级资质房地产估价机构信用档案系统管理的部门是()。
A. 住房和城乡建设部 B. 住房和城乡建设部住宅与房地产业司
C. 住房和城乡建设部信息中心 D. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会
21. 业主大会议事规则由()制订并修改。
A. 业主大会 B. 业主委员会
C. 政府物业管理部門 D. 业主和物业管理企业共同
22. 城镇土地使用税采用分类分级的()税率。
A. 比例 B. 超额累进 C. 全额累进 D. 幅度定额
23. 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额之和()的, 免征土地增值税。
A. 10% B. 20% C. 30% D. 40%
24. 下列关于住房公积金的表述中, 正确的是()。
A. 每年的 1 月 1 日为职工住房公积金的结息日
B. 住房公积金的缴存比例一般不得低于 5%, 原则上不得超过 15%
C. 职工装修自住住房时可以提取本人住房公积金账户内的存储余额
D. 个人住房公积金的利息所得与个人普通存款的利息所得有区别, 应免征个人所得税
25. 某完全垄断市场的需求曲线为 $Q = 19 - P/Q$, 成本曲线为 $TC = 5 + 2Q + Q^2$, 则满足该垄断厂商利润最大化原则下的产量是()个单位。
A. 4 B. 5 C. 6 D. 7
26. 必须经承兑才能生效的金融工具是()。
A. 本票 B. 商业汇票 C. 银行券 D. 支票
27. 某票面金额为 450000 元、到期日为 2006 年 12 月 30 日的贴水债券, 若贴现率为 10%, 则该债券于 2006 年 9 月 12 日最适宜的转让价格为()元。
A. 436000 B. 436500 C. 436562 D. 436685
28. 下列职能中, 属于保险基本职能的是()。
A. 分散危险 B. 融通资金 C. 防灾防损 D. 分配资金
29. 不属于保险合同辅助人的是()。
A. 保险受益人 B. 保险代理人 C. 保险公估人 D. 保险经纪人
30. 表明对物质资料具有某种权利的有价证券属于()。
A. 货币证券 B. 信用证券 C. 商品证券 D. 资本证券
31. 某基金允许持有人申购或赎回所持有的基金单位或股份, 若依据基金证券能否赎回划分, 这种基金属于()基金。

- A. 契约型 B. 公司型 C. 封闭型 D. 开放型

32. 若某国家在一个时期的消费函数为 $C = 1000 + 0.8y$, 则该国此时的引致消费是 () (公式中 C 表示消费, y 表示收入)。

- A. 0.8 B. $0.8y$ C. 1000 D. $1000 + 0.8y$

33. 拍卖一非公物房地产, 市场价 2800 万元, 确定保留价 2300 万元, 起拍价 1500 万元, 成交价 3200 万元, 事先未约定佣金标准, 拍卖人可以向委托人收取的佣金最高为 () 万元。

- A. 64 B. 96 C. 160 D. 224

34. 反映社会经济现象总体在某一时刻上的状况指标被称为 ()。

- A. 时点指标 B. 相对指标 C. 时期指标 D. 平均指标

35. 下列属于会计恒等式的是 ()。

- A. 资产 - 费用 = 负债 + 所有者权益 - 收入
B. 所有者权益 = 资产 + 负债
C. 资产 + 费用 = 负债 + 所有者权益 + 收入 - 利润
D. 负债 = 资产 + 所有者权益

36. 某居住区住宅用地面积 17.8hm^2 , 建有 42 栋住宅, 分别为: 6 栋 24 层的住宅, 每栋基底面积和建筑面积分别为 900m^2 、 21600m^2 ; 16 栋 13 层的住宅, 每栋基底面积和建筑面积分别为 1080m^2 、 14040m^2 ; 20 栋 8 层的住宅, 每栋基底面积和建筑面积分别为 1080m^2 、 8640m^2 , 则该居住区住宅平均层数为 () 层。

- A. 7.9 B. 11.9 C. 12.1 D. 19.0

37. 地基面积较大, 多用于大型公共建筑, 由基板、反梁组成, 且在梁的交点上竖立柱子, 以支承建筑骨架的基础被称为 ()。

- A. 条形基础 B. 独立基础
C. 整体式筏式基础 D. 箱形基础

38. 根据工程量清单计价法, 为完成工程项目施工, 发生于该工程施工前和施工过程中非工程实体项目的费用被称为 ()。

- A. 工程建设费用 B. 措施费 C. 规费 D. 直接工程费

39. 房产图的测绘顺序为 ()。

- A. 先测绘分户图, 再测绘分丘图, 最后测绘分幅图
B. 先测绘分幅图, 再测绘分丘图, 最后测绘分户图
C. 先测绘分丘图, 再测绘分幅图, 最后测绘分户图
D. 先测绘分幅图, 再测绘分户图, 最后测绘分丘图

40. 甲与乙签订商品房买卖合同, 如甲有侵权行为, 依据《中华人民共和国民法通则》, 诉讼时效期间从 () 时起计算。

- A. 合同签订 B. 合同生效
C. 权利被侵害 D. 已知道或者应当知道

二、多项选择题(共 15 题, 每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1. 廉租住房的租金实行政府定价, 租金标准由 () 构成。

- A. 维修费 B. 折旧费 C. 税金 D. 投资利息
E. 管理费

2. 对违法预售商品房规定了具体处罚条款的法规有 ()。
 - A. 《城市房地产管理法》
 - B. 《土地管理法》
 - C. 《城市房地产开发经营管理条例》
 - D. 《城市商品房预售管理办法》
 - E. 《城市房地产转让管理规定》
3. 根据《中华人民共和国宪法》，下列自然资源既有可能属于国有又有可能属于集体所有的有 ()。
 - A. 矿藏、森林、草原
 - B. 水流、山岭、滩涂
 - C. 森林、山岭、荒地
 - D. 森林、水流、荒地
 - E. 草原、滩涂、荒地
4. 城市房屋拆迁当事人达成拆迁补偿安置协议后，又产生纠纷的，如选择仲裁方式，则 ()。
 - A. 必须经房屋拆迁管理部门同意
 - B. 前提条件是当事人必须自愿达成仲裁协议
 - C. 实行“一裁终局制”
 - D. 只有一方依据补偿安置协议中的仲裁条款申请仲裁的，仲裁委员会不予受理
 - E. 对仲裁结果不服向人民法院提起诉讼的，人民法院不予受理
5. 下列房地产中，不得设定抵押的有 ()。
 - A. 共有房地产
 - B. 未解决权属争议的房屋
 - C. 已出租的房屋
 - D. 被执法机关查封的房屋
 - E. 经济适用住房
6. 我国房屋权属登记 ()。
 - A. 具有公信力
 - B. 公告是必经程序
 - C. 是一项法定制度
 - D. 为权利动态登记
 - E. 可以制作颁发统一的房地产权证书
7. 根据《房产测量规范》，下列不应分摊的共有建筑面积有 ()。
 - A. 为建筑造型而建、无实用功能的建筑面积
 - B. 建在幢内且为本幢服务的配电房
 - C. 为多幢综合楼服务的物业管理用房
 - D. 人防用的地下室
 - E. 用作公共休息场所的架空层
8. 由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令其停止违法活动，并可处以违法所得 3 倍以下但不超过 30000 元的罚款；没有违法所得的可处 10000 元以下罚款的情形有 ()。
 - A. 同时在两个或者两个以上房地产估价机构执行业务的
 - B. 未经注册擅自以房地产估价师名义从事估价业务的
 - C. 以注册房地产估价师个人名义承接房地产估价业务并收取费用的
 - D. 准许他人以自己的名义执行房地产估价师业务的
 - E. 两个房地产估价机构联合投标获得估价业务的
9. 国办发〔2006〕26 号文件规定，享受优惠政策的住房原则上同时具备的条件有 ()。
 - A. 住宅小区绿地率在 30% 以下
 - B. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上
 - C. 单套建筑面积在 120m² 以下

- D. 实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格 1.2 倍以下
 E. 人均居住建筑面积在 25m^2 以下
10. 下列有关各种弹性的表述中, 正确的有 ()。
- A. 奢侈品的需求价格弹性相对较大
 B. 占家庭支出比例较大的商品, 其需求价格弹性相对较小
 C. 一种商品对另外一种商品的需求交叉弹性大于 0 时, 这两种商品为互补品
 D. 一种商品对另外一种商品的需求交叉弹性等于 0 时, 这两种商品为不相关商品
 E. 商品的供给弹性大于 1 时, 称为供给富有弹性
11. 房地产估价师参加的下列保险中, 属于社会保险险种的有 ()。
- A. 社会养老保险 B. 健康保险 C. 劳动工伤保险 D. 意外伤害保险
 E. 失业保险
12. 下列有关统计学基础知识的表述中, 不正确的有 ()。
- A. 随着研究目的的改变, 统计总体和总体单位可以相互转化
 B. 反映总体单位属性或特征的统计术语称为指标
 C. 调查对象就是被调查和访问的具体单位
 D. 调查单位与报告单位可以一致也可以不一致
 E. 相对指标是社会经济现象的两个有联系的指标之比
13. 下列指标中, 属于控制性详细规划中规定性指标的有 ()。
- A. 建筑密度 B. 建筑控制高度
 C. 建筑色彩 D. 建筑红线后退距离
 E. 容积率
14. 根据工程量清单计价法, 建筑安装工程费中的间接费包括 ()。
- A. 措施费 B. 规费 C. 利润 D. 企业管理费
 E. 税金
15. 用益物权包括 ()。
- A. 承包经营权 B. 建设用地使用权 C. 债权 D. 典权
 E. 所有权

三、判断题 (共 40 题, 每题 0.5 分。请根据判断结果, 在答题卡上涂黑其相应的符号, 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。 ()
2. 房地产抵押人不一定是债务人。 ()
3. 国家实行土地用途管制制度, 将土地用途分为农用地和建设用地。 ()
4. 禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。 ()
5. 在城市房屋拆迁补偿安置诉讼期间, 不得执行强制拆迁。 ()
6. 城市房屋拆迁补偿评估价格为被拆迁房屋的房地产市场价格, 不包含被拆迁房屋室内自行装修的补偿金额。 ()
7. 拆迁城市规划区内国有土地上的房屋必须领取房屋拆迁许可证后, 方可拆除。 ()
8. 城市房屋拆迁估价过程中, 实地查勘记录由实地查勘的估价人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。 ()
9. 尚未完成房屋拆迁补偿的, 转让房地产开发项目时, 项目转让人应当书面通知被拆迁人。 ()

10. 根据商品房建设的需要,可以依照法律程序提前收回已出让的土地使用权,但在收回时应根据土地使用者利用土地的实际情况和土地的剩余年限给予适当赔偿。()
11. 某单位修建建筑面积为 265m^2 的健身房,可以不申请办理施工许可证。()
12. 商品房预售合同由商品房预售人办理登记备案手续。()
13. 房屋他项权利登记由房屋所有权人提出申请。()
14. 房地产测绘包括房地产基础测绘和房地产项目测绘。()
15. 商品房预售款、在建工程抵押贷款都只能用于工程建设,不得挪作他用。()
16. 根据中介服务收费的有关规定,房屋租赁代理可根据当事人签订的租赁协议中租赁期限的长短收取不等的中介代理费。()
17. 房地产估价机构资质核准、房地产估价师执业资格注册均被列为行政许可项目。()
18. 业主委员会的职责包括选聘、解聘物业管理企业。()
19. 业主公约是业主自我管理的一种重要形式和手段,因此建设单位不得制订业主公约或者业主临时公约。()
20. 一个物业管理区域内只有一个产权人,也必须建立公共部位、共用设施设备维修基金。()
21. 学校兴办的招待所用房,可免征房产税。()
22. 土地增值税是对有偿转让土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的一种税。()
23. 契税的计税依据是房屋产权转移时,双方当事人约定的转让价格,任何单位和个人不得改变计税价格。()
24. 职工享受城镇最低生活保障的,可提取本人住房公积金账户内的存储余额。()
25. 需求价格弹性系数的数值总是正值。()
26. 债券和股票都是金融市场交易的媒介。()
27. 选择性货币政策工具主要包括优惠利率、再贴现利率、消费信用控制和贷款额度控制等四种。()
28. 保险的近因原则是指根据保险事故与保险标的损失之间因果关系的判定,来确定保险赔偿责任的原则。()
29. 张某出资为其叔父投了人身和财产保险,因此可以指定自己为受益人。()
30. 证券可分为商品证券、货币证券和资本证券三类。()
31. 相对股票而言,投资基金的投资风险较小。()
32. 房地产拍卖成交后,无需拍卖人的协助就可办理过户手续。()
33. 保留价不同于起拍价,起拍价可以低于、等于保留价,但不可以高于保留价。()
34. 统计指标中,质量指标是指反映总体相对程度、体现事物深度的内涵指标,数量指标是质量指标的派生指标。()
35. 根据资产的特点,融资租入的固定资产可以视为企业的资产。()
36. 会计核算的可比性原则是指企业之间的会计信息口径一致,相互可比。()
37. 建筑高度、容积率、建筑间距都属于建筑形态控制指标。()
38. 整个建筑物的全部荷载最终是由基础来承受的。()
39. 建筑安装工程费由人工费、材料费和施工机械使用费构成。()
40. 当事人既约定了违约金又约定了定金的,一方违约时,违约金和定金条款可以同时使用。()

四、综合分析题(共2大题,15小题,每小题2分。每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得2分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得0.5分)

(一)

甲房地产开发公司(以下简称甲公司)实施旧城改造项目,按照规划拟建20000m²商住楼,其中营业房3000m²。甲公司办理相关手续后对王某住房实施拆迁。甲公司取得预售许可证后,开始对住宅进行预售,同时在媒体上发布广告。周某预购该项目的一套住宅,商品房买卖合同中约定建筑面积80m²。在施工中,甲公司发现原图样客厅设计不合理,经规划和设计部门同意,将客厅宽度和面积做了修改,并立即由销售人员电话通知周某,要求其在15日内提出意见。建设过程中,甲公司又将在建的3000万m²营业房向银行申请抵押贷款。房屋竣工后,经银行同意,甲公司将营业房公开招商。

1. 甲公司申领房屋拆迁许可证,应当提交()等资料。
 - A. 拆迁计划
 - B. 拆迁方案
 - C. 拆迁安置补偿资金证明
 - D. 公司拆迁资格证明
2. 如被拆迁人王某对拆迁估价结果有异议,可以采取的救济方式为()。
 - A. 向原房地产估价机构书面申请复核
 - B. 另行委托房地产估价机构评估
 - C. 要求拆迁管理部门指定房地产估价机构重新评估
 - D. 申请专家委员会鉴定
3. 甲公司申请办理《商品房预售许可证》时,应提交()等证件及资料。
 - A. 工程施工合同
 - B. 土地使用权证
 - C. 商品房预售合同示范文本
 - D. 商品房预售方案
4. 甲公司在媒体上发布的广告()。
 - A. 可借用其他相同类型的项目形象
 - B. 可以承诺为购房人办理入住户口
 - C. 不得涉及装修内容
 - D. 由于价格是随市场变化而变化,一律不表明销售价格
5. 下列关于甲公司中途变更设计的表述中,正确的为()。
 - A. 甲公司已在法定时间内通知了周某,周某一直未做答复。因此,应视同周某接受设计变更
 - B. 周某有权退房
 - C. 周某退房,甲公司应承担违约责任
 - D. 周某退房应承担违约责任
6. 如周某发现《房屋所有权证》记载的房屋建筑面积为87m²,商品房买卖合同对面积误差处理未做约定。下列表述中正确的为()。
 - A. 周某有权退房
 - B. 甲公司应赔偿周某损失
 - C. 如周某退房,甲公司应退还已付房价款及利息
 - D. 如周某不退房,面积超过允许误差部分的房价款全由甲公司承担,产权归周某

7. 周某对所购房屋建筑面积有疑问, 甲公司做了解释。根据《房产测量规范》, 下列解释中不正确的为 ()。
- A. 属永久结构有上盖的室外楼梯, 按各层水平投影计算面积
 B. 穿过房屋的通道, 房屋内的门厅均按一层计算面积
 C. 两房屋间有上盖和柱的走廊, 按其围护结构外围水平面积的一半计算建筑面积
 D. 独立柱的门廊按其上盖水平投影面积的一半计算建筑面积
8. 甲公司将营业用房 15 年的使用权转让给丙, 应当办理 ()。
- A. 房屋他项权利登记
 B. 房屋变更登记
 C. 房屋转移登记
 D. 房屋租赁登记备案
9. 甲领取 3000m² 营业房《房屋所有权证》后, 应当 ()。
- A. 将在建工程抵押转为房地产抵押登记
 B. 重新办理房地产抵押登记
 C. 直接领取他项权证
 D. 无须再办理房屋抵押登记

(二)

甲房地产开发公司 (以下简称甲公司) 与乙建筑工程公司 (以下简称乙公司) 签订了工程承包合同, 由乙公司承建甲公司开发的 W 商场, 总建设投资为 5 亿元。甲公司向商业银行申请了年利率为 5.6% 的开发贷款 3 亿元, 贷款期为 1 年。乙公司于 2005 年 6 月正式开工建设, 合同规定建设期为 12 个月。乙公司对该建筑工程所有险种都投了保, 保险双方事先约定了保险的最高赔偿限额, 但保险标的实际价值要待保险事故发生后进行估算。在建设过程中。一场暴雨使商场外门廊地基发生了塌陷事故, 但建筑主体并没有受到影响, 责任鉴定结果为暴雨导致地基发生沉降引起的塌陷。此事故在保险承保范围内, 保险公司对乙公司进行了赔付。商场建成后, 甲公司将商场首层商铺进行销售, 成交均价达到了 20000 元/m²。

10. 建设期结束后, 甲公司应偿还开发贷款本金和利息共 () 万元。
- A. 1680
 B. 30000
 C. 30168
 D. 31680
11. 甲公司与乙公司签订的合同属于 ()。
- A. 有偿合同
 B. 无偿合同
 C. 要式合同
 D. 单务合同
12. 基础的构造类型除了与上部结构有密切关系, 还与 () 有关。
- A. 回填土的密实程度
 B. 地基土的承载能力
 C. 荷载
 D. 埋置深度
13. 乙公司与保险公司签订的保险种类属于 ()。
- A. 社会保险
 B. 综合危险保险
 C. 定值保险
 D. 不定值保险
14. 甲公司向银行申请的贷款, 其种类为 ()。
- A. 短期贷款
 B. 中期贷款
 C. 自营贷款
 D. 特定贷款
15. 销售均价 20000 元/m² 为 ()。
- A. 众数
 B. 中位数
 C. 算术平均数
 D. 几何平均数

2006 年试题参考答案

一、单项选择题

1. D 2. D 3. C 4. B 5. C 6. D 7. B 8. D 9. D 10. D
 11. D 12. B 13. D 14. A 15. C 16. D 17. B 18. B 19. B 20. D

21. A 22. D 23. B 24. D 25. C 26. B 27. D 28. A 29. A 30. C
31. D 32. B 33. C 34. A 35. C 36. B 37. C 38. B 39. B 40. D

二、多项选择题

1. AE 2. ACD 3. CE 4. BCE 5. BD
6. ACD 7. ACDE 8. ACD 9. BCD 10. ADE
11. ACE 12. BC 13. ABDE 14. BD 15. ABD

三、判断题

1. √ 2. √ 3. × 4. √ 5. × 6. √ 7. × 8. √ 9. √ 10. ×
11. √ 12. √ 13. × 14. √ 15. √ 16. × 17. √ 18. × 19. × 20. ×
21. × 22. √ 23. × 24. √ 25. × 26. √ 27. × 28. √ 29. × 30. √
31. √ 32. × 33. × 34. × 35. √ 36. √ 37. × 38. × 39. × 40. ×

四、综合分析题

1. ABC 2. AB 3. ABD 4. C 5. BC
6. ACD 7. C 8. D 9. A 10. D
11. AC 12. BCD 13. BD 14. AC 15. C

解 析

一、单项选择题

32. 消费函数可表示为： $C = A + By$ 。这里， A 表示收入等于零时的基本消费量，称为自主消费或基本消费； By 表示收入引致的消费，即随收入变化而变化的消费，称为引致消费。

33. $3200 \text{ 万元} \times 5\% = 160 \text{ 万元}$ 。

36. 该题中，总建筑面积 = $(21600\text{m}^2 \times 6 + 14040\text{m}^2 \times 16 + 8640\text{m}^2 \times 20) = 527040\text{m}^2$ 。基底总面积 = $(900\text{m}^2 \times 6 + 1080\text{m}^2 \times 16 + 1080\text{m}^2 \times 20) = 44280\text{m}^2$ 。住宅平均层数 = $\frac{\text{住宅总建筑面积}}{\text{住宅基底总面积}} = \frac{527040\text{m}^2}{44280\text{m}^2} = 11.9024 \text{ 层}$ 。

四、综合分析题

6. 本例中，周某所购房屋面积误差比 = $(\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}) / \text{合同约定面积} \times 100\% = (87\text{m}^2 - 80\text{m}^2) / 80\text{m}^2 = 8.75\%$ 。根据误差的处理方式中，“合同未做约定的，按以下原则处理：面积误差比绝对值超过3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房日期30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%之内（含3%）的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产企业承担，产权归买受人”。本题面积误差比超出7%，因此，面积误差比在3%之内的 3m^2 房价款由周某补足，面积超过允许误差部分的房价款由甲公司承担，产权归周某。

10. $3 \text{ 亿元} \times (1 + 5.6\%) = 31680 \text{ 万元}$ 。

2007 年房地产基本制度与政策及 估价相关知识试题

一、单项选择题(共 40 题, 每题 0.5 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 政府解决低收入家庭住房困难的主要渠道是提供 ()。
A. 商品住房 B. 限价商品住房 C. 经济适用住房 D. 廉租住房
2. 某宗以房产为主的房地产评估价格为 1200 万元人民币, 根据国家关于估价收费标准的一般规定, 该房地产估价最高收费额为 () 万元。
A. 1.80 B. 2.80 C. 3.05 D. 5.00
3. 下列关于建设用地使用权期间届满后的处理的表述中, 正确的是 ()。
A. 非住宅建设用地使用权期间届满后, 自动续期
B. 住宅建设用地使用权期间届满后, 自动续期
C. 非住宅建设用地使用权期间届满后, 土地使用者需要继续使用土地的, 应当至迟于期满前 6 个月申请续期
D. 非住宅建设用地使用权期间届满后, 土地使用者需要继续使用土地的, 应当至迟于期满前 2 年申请续期
4. 城市房屋拆迁估价的目的是为确定被拆迁房屋 () 而评估其房地产市场价格。
A. 与产权调换房屋结算差价 B. 价值
C. 货币补偿金额 D. 重置价格
5. 房地产估价师执业资格延续注册的许可机关是 ()。
A. 国务院人事主管部门 B. 国务院建设主管部门
C. 省级人事主管部门 D. 省级房地产主管部门
6. 2006 年 1 月, 某房地产开发公司投资开发建设一经济适用住房项目, 总投资 2 亿元, 则该项目资本金应不低于 () 万元。
A. 4000 B. 5000 C. 6000 D. 7000
7. 施工单位签署建设工程项目质量合格的文件上, 必须有 () 签字盖章。
A. 注册建筑师 B. 注册结构工程师
C. 注册建造师 D. 注册施工管理师
8. 住房公积金管理的决策机构是 ()。
A. 住房公积金管理委员会 B. 住房公积金管理中心
C. 存储住房公积金的金融机构 D. 设区城市人民政府
9. 商品房买卖合同约定面积为 150m^2 , 价格为 $4000\text{元}/\text{m}^2$, 交付使用时, 产权登记面积为 155m^2 , 买卖双方未对面积误差的处理方式作出约定。根据有关规定最后结算的房价款应为 () 万元。
A. 60.0 B. 61.0 C. 61.8 D. 62.0
10. 人民法院依法拍卖抵押房地产时, 拍卖保留价应由 () 确定。