



2013

巧战核心考点

全国 房地产估价师 执业资格考试 真题考点全面突破 房地产基本制度与政策

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

房地产基本制度与政策

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

房地产基本制度与政策/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 978-7-5609-8869-6

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产业-经济制度-中国-资格考试-题解②房地产业-经济政策-中国-资格考试-题解 IV. ①F299.233.1-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 081455 号

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产基本制度与政策

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:杨嵘非

责任校对:宁振鹏

责任监印:秦 英

装帧设计:王亚平

印 刷:北京中印联印务有限公司

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:15.25

字 数:390 千字

版 次:2013 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

定 价:39.80 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来阐述。

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	6
第二部分 真题考点诠释	10
2011 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	10
2010 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	38
2009 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	67
2008 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	94
2007 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	122
2006 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	150
第三部分 模拟试题	178
模拟试题 (一)	178
模拟试题 (一) 参考答案	187
模拟试题 (二)	188
模拟试题 (二) 参考答案	197
模拟试题 (三)	198
模拟试题 (三) 参考答案	207
模拟试题 (四)	208
模拟试题 (四) 参考答案	217
模拟试题 (五)	218
模拟试题 (五) 参考答案	227
模拟试题 (六)	228
模拟试题 (六) 参考答案	238

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
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产业	房地产业概述		0.5		1				0.5			
		住房制度概述	0.5		2.5	3	2.5	3	3.5	3.5	0.5	0.5	0.5
		土地制度概述		0.5	0.5		2	3.5	2	2	1	2	2
		房地产法制建设	0.5							2		2	
	建设用地 制度与政策	集体土地征收	3	1		0.5	3	1	4	3	0.5	3	2.5
		建设用地使用权 出让	2.5	5.5	2.5	1.5	4.5		2.5		1	2.5	6.5
		建设用地使用权 划拨			2.5						2.5	4	3.5
		闲置土地的处理		0.5		2		0.5		0.5			
	国有土地 上房屋征收	房屋征收概述	2										
		国有土地上房屋 征收与补偿	5.5										
		国有土地上房屋 征收评估	0.5										
	房地产开 发经营管理 制度与政策	房地产开发企业 的管理				0.5			0.5	0.5	4		
		房地产开发项目 管理	5		2	2	2.5	0.5	0.5	4.5	4		1
		房地产经营管理	1	5	1		2.5	3	0.5	4.5	4		1
	规划设计 及工程建设 管理制度与 政策	城乡规划管理制 度与政策	1	1	1.5	4.5	2.5		0.5		1	4.5	2
		勘察设计		0.5	0.5		0.5		0.5		0.5		0.5
		招投标与建设 管理	0.5				0.5				0.5	2	0.5
		建设工程施工与 质量管理	0.5	0.5		4	2.5	1.5	4.5	3	3	3	2.5



续表

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
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产交易管理制度与政策	房地产交易管理概述		2									
		房地产转让管理	0.5	0.5	1	1			2	0.5	2	1	2
		商品房销售管理	3	6.5	0.5	1.5	5	9	3	0.5	0.5	1.5	0.5
		房屋租赁管理	9				0.5	2.5	0.5		2.5	3	3
		房地产抵押管理	2	4	15.5	5.5	5.5	4	6	1.5	5.5	5	10.5
	房地产权属登记制度与政策	房地产登记概述	1.5	1	2.5	1	1	2			2		3
		房地产登记制度	4.5	5.5	4	7.5	0.5	2.5	1	5	1	3	0.5
		房屋权属登记信息查询			2	0.5							
		房地产权属档案管理					0.5		0.5				
		房地产测绘	0.5		2.5	0.5	1	5	2.5	2.5	5.5	1.5	2
	房地产中介服务管理制度与政策	房地产中介服务行业管理概述		0.5	1	0.5	1	1	1	0.5	0.5	1	3
		房地产估价机构管理	3.5	0.5	1.5	2.5	2	0.5	3.5		1		
		房地产估价师执业资格制度	1	3.5	2.5	2	4.5	2	0.5	0.5	0.5	1	2.5
		房地产经纪人员职业资格制度	1									0.5	1
		房地产中介服务行业信用档案		0.5				0.5		0.5			
		住房置业担保管理	0.5	0.5	0.5	2		0.5		1	1	4	
		房地产中介服务行业自律	0.5	2								0.5	
	物业管理制度与政策	物业管理概述	0.5	0.5		0.5				0.5	0.5		
		物业管理条例						2					
		物业管理实施与运作要点				1	1	1.5	1.5	0.5	1		0.5
		物业服务收费	1	0.5	1	4.5	1	0.5	0.5	0.5	2.5	4.5	0.5
	房地产税收制度与政策	税收制度概述		0.5	0.5		1		2.5			2	
		房产税		3.5	2.5	3	2	0.5	0.5	1.5	0.5		0.5
		城镇土地使用税	0.5			1		0.5				0.5	
		耕地占用税	2.5	0.5	0.5					0.5	2.5		2



续表

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
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产税收制度与政策	土地增值税	1.5	1	1		1	1			0.5	0.5
		契税		4		1	0.5	0.5	0.5	2	2	2.5
		相关税收		0.5	1	2	2		2.5	5	3	
		有关房地产税收的优惠政策	2.5		2			2				2.5
	住房公积金制度与政策	住房公积金概述	1		0.5	0.5	1		0.5	2	0.5	0.5
		住房公积金的归集、提取和使用		1				0.5	2.5			4
		住房公积金利率、税收及会计核算	0.5	0.5	1	0.5	1	0.5	0.5	1.5		0.5
	城市房屋拆迁管理制度与政策	城市房屋拆迁管理概述			2.5			2.5	2.5	2	1	0.5
		城市房屋拆迁补偿与安置		4.5	0.5	0.5	2	1		3	1.5	3
		城市房屋拆迁估价		1		2.5	1	3.5	4.5	3.5		
		城市房屋拆迁纠纷的处理			0.5			3		1		
		城市房屋拆迁行政裁决工作规程				2					0.5	
第二部分 房地产估价相关知识	规划知识	规划概述										
		城市规划概述				0.5					2.5	1
		城市总体规划	0.5	0.5	4.5	0.5	0.5		3.5	1		0.5
		城市详细规划	2		2.5	2	2	3	3	3	0.5	1.5
		城市居住区规划	0.5	3	0.5		0.5					1.5
	环境知识	环境概述	0.5									
		大气污染	2		0.5	0.5						
		环境噪声污染		0.5								
		水污染		0.5								
		固体废物污染和辐射污染		2		0.5						
		室内环境污染	0.5		0.5							
	建筑工程知识	建筑识图与建筑设计	2.5	0.5	1		1		1	1		0.5
		建筑构造	0.5	1.5	0.5	3	1	3	0.5		0.5	0.5
		建筑设备										
		建筑材料				0.5				2	0.5	

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
第二部分 房地产估价相关知识	工程造价知识	工程造价及其构成	1	0.5		1	0.5	3	0.5	2	0.5	3	0.5
		工程量计量								2			
		工程建设定额		1	2				0.5				
		工程造价的计价与控制		2	1	2	0.5		2.5		0.5		
	房地产测绘知识	房地产测绘描述				0.5			0.5		0.5	0.5	
		房地产图	1	1	3	1	1	0.5	2.5	2	2.5	2	
		房地产面积测算		2			0.5						
	经 济 学 知识	供求与价格	2		1	2.5		2.5	0.5	2.5	3	0.5	1
		消费者行为理论					0.5			0.5		0.5	2.5
		供给理论	1	2.5	2.5	2.5	4	0.5	2		3	0.5	
		市场理论	0.5				0.5				0.5		
		分配理论							0.5				
		市场失灵与微观经济政策	2.5			1			2				
		宏观经济学概述		0.5	0.5		2	0.5	0.5	0.5			
	金融知识	金融概述	0.5		3		0.5	0.5	2	3.5	3.5	1.5	8
		金融体系	0.5	0.5									
		货币体系与政策	1	0.5		3		0.5					
		金融业务	2	2		2	0.5	4	0.5			0.5	
		金融市场		1					0.5		0.5	0.5	
		房地产金融				0.5	2						
证券知识	证券	1			0.5	1	1			0.5			
	股票		0.5	0.5	0.5	2	0.5		3		3.5	4	
	债券	2		2.5		0.5	0.5		0.5	0.5	2.5	0.5	
	投资基金证券			0.5	0.5		1	1		1	0.5	0.5	
保险知识	保险概述	2.5	3	2.5	1	3	6	5.5	3.5	6	4	3	
	保险公司												
	房地产保险	0.5		0.5	2							2.5	
统计知识	统计概述	0.5	0.5			0.5	2.5	0.5	3	2	4.5	3	
	综合指标	0.5	0.5	0.5	1	4.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5		
	时间序列		2	0.5				0.5			0.5		
	动态序列的分解与测定									0.5			



续表

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
第二部分 房地产估价相关知识	会计知识	会计概述										2.5	
		会计假设与会计基础			0.5				0.5		0.5		
		会计信息质量要求	0.5					0.5	0.5			2	4
		会计要素与会计恒等式		2.5	0.5	0.5	0.5	1		2.5	3	2.5	3.5
		会计处理程序与基本核算方法		2					0.5				
		查账基础知识	2										
		财务会计报告	2.5	1	2	4.5	3		2	0.5	5	0.5	
	法律知识	法的概述					0.5						
		民法	3		2	0.5	2	2.5	0.5	2			
		合同法	2.5	3	3	2.5		2.5	2.5	0.5			
		物权与债权	0.5		0.5		3	2	2	0.5			
	拍卖知识	拍卖概述				0.5	0.5		0.5	1			
		拍卖规则	0.5	2	0.5	2							
		拍卖实务						1		2			
		强制拍卖		0.5	0.5		0.5			0.5			
		房地产拍卖	0.5	0.5		0.5	0.5	0.5					
	合 计		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

注：“城市房屋拆迁管理制度与政策”这一章节，在现行考试用书中已被删除，为保证分值统计的完整性现予以保留。

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
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产业	房地产业的基本概念、作用与细分
		现行城镇住房政策
		我国土地所有制与土地管理的基本制度
		城镇土地使用制度改革与现行城镇土地使用制度的基本框架
		房地产的相关法律、行政法规以及部门规章的内容
	建设用地制度与政策	征收、征用集体土地的政策规定,征收集体土地补偿的范围和标准
		建设用地使用权出让的概念、方式和年限
		建设用地使用权划拨的含义、范围及管理
		闲置土地的认定与处置方式、土地闲置费的征收
		无偿收回土地使用权的相关规定
	国有土地上房屋征收	房屋征收的概念、限制条件、前提条件、征收与征用的异同
		国有土地上房屋征收的管理体制、程序和补偿
		国有土地上房屋征收与补偿的法律责任
		房屋征收中的评估工作、评估原则和要求
		评估异议处理
	房地产开发经营管理 制度与政策	确定房地产开发项目的原则
		房地产开发项目建设用地使用权的取得
		房地产开发项目的资本金制度、质量责任制度与手册制度
		对不按期开发的房地产开发项目的处理原则
		房地产开发项目转让
		商品房的交付使用
	规划设计及工程建设 管理制度与政策	城市规划的编制、审批、修改及实施
		勘察设计的发包与承包、工程建设的招标投标管理
		建设监理制度、项目报建制度、施工许可制度
		建设工程的质量管理与质量保修办法
		建设工程的竣工验收管理制度
	房地产交易管理制度 与政策	房地产交易管理的概念、原则与房地产交易的基本制度
		房地产转让的条件与程序
		以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让与以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让的相关规定
		商品房预售的许可与商品房预售合同的登记备案
		商品房的销售代理、商品房销售中禁止的行为和商品房买卖合同
		房屋租赁的分类、政策、条件,房屋的租赁合同与房屋租赁的登记备案



续表

命题涉及知识点		重要考点
第一部分 房地产基本制度与政策	房地产交易管理制度与政策	房屋租金与房屋转租的相关规定
		房地产抵押的一般规定,房地产作为抵押物的条件
		房地产抵押的合同、估价、登记
		最高额抵押权,房地产抵押的效力与房地产抵押权的实现
	房地产权属登记制度与政策	房地产登记的原则、种类、程序、地域范围及其在几种特殊情况下的登记收费,房地产登记的条件及当事人申请登记的时限
		《物权法》确定的不动产登记制度
		房屋登记发证法定机关登记发证的时限与房屋证书的注销
		房屋登记信息查询对查询机构和查询人的要求、房地产档案管理的内容
	房地产中介服务管理制度与政策	房地产测绘与房地产面积测算
		房地产中介服务的概念、特点与收费,房地产中介服务行业管理的内容,房地产中介服务人员的职业道德,房地产中介服务的行业组织与规范
		房地产估价机构的组织形式、资质等级及资质核准的程序,房地产估价机构的监管
		房地产估价师的执业资格考试与注册及其执业监管
		建立房地产中介服务行业信用档案的意义,房地产中介服务行业的信用档案体系
	物业管理制度与政策	住房置业担保的机构管理制度与业务管理制度
		物业管理条例确立的基本制度
		业主、业主大会及业主委员会
		物业管理的委托和物业服务合同
		物业服务收费的费用构成与测算方法
	房地产税收制度与政策	住宅专项维修资金
		税收制度及构成要素
		房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税的相关规定
		营业税、城市维护建设税和教育费附加的相关规定
		企业所得税、个人所得税、印花税的相关规定
	住房公积金制度与政策	房地产税收的优惠政策
		住房公积金的归集
		住房公积金的提取和使用
		住房公积金的利率政策
		住房公积金的税收政策
第二部分 房地产估价相关知识	规划知识	住房公积金的财务管理与会计核算
		规划的含义和主要类型,城市规划的含义、作用和任务,城市规划的行政体系和运作体系
		城市总体规划的主要任务和内容
		城市的分区规划与城市的用地分类
		城市用地的自然条件评价、建设条件评价及其经济评价
		控制性详细规划的内容和控制体系、控制性详细规划的有关计算规则
		居住区的用地构成和规模、住宅与公共建筑及其用地的规划布置



续表

命题涉及知识点		重要考点
第二部分 房地产估价相关知识	规划知识	居住区道路与居住区绿地的规划布置、居住区规划的技术经济分析
	环境知识	环境的概念和分类、环境质量
		大气污染源与大气污染物及其危害
		环境噪声污染的类型和危害
		水污染物及其危害
		固体废物污染、辐射污染、室内环境污染的概念及来源、建筑材料的室内环境污染
	建筑工程知识	建筑的分类
		建筑识图基础
		建筑等级,建筑的组成,地基、基础与地下室
		建筑构造
		建筑设备
		建筑材料
	工程造价知识	工程项目的划分与工程造价的构成
		掌握工程量的概念,工程量计算的作用、依据及其计算顺序
		工程建设定额的概念与分类、工程建设定额的特点
		工程造价计价的基本原理与方法、工程造价控制的基本原理与主要方法
		建设项目各个阶段工程造价的计价与控制
	房地产测绘知识	房地产测绘的内涵
		房地产测绘的技术规范
		房地产测绘的工作程序
		房地产测绘的精度要求
		地形图、地籍图与房产图
		房地产面积测算
	经济学知识	需求与需求的变动、供给与供给的变动弹性理论、市场均衡
		边际效用分析、无差异曲线分析
		生产理论
		成本理论
		完全竞争、完全垄断市场上价格与产量的决定
		生产要素的需求与供给,工资、利息、地租和利润
		市场失灵与微观经济政策、宏观经济政策目标、宏观经济政策的内容
		国民收入核算中的几个总量
		消费、投资与乘数理论
	金融知识	金融的概念、金融活动与金融工具
		中央银行、商业银行、政策性银行与非银行金融机构
		货币政策及货币政策工具
		商业银行负债业务、资产业务、中间业务,金融信托投资业务



续表

命题涉及知识点		重要考点
第二部分 房地产估价相关知识	金融知识	短期资金市场与长期资金市场、外汇市场与黄金市场、房地产金融
	证券知识	证券的分类及其一般特征
		股票的含义与基本分类、股票的基本特征、股票与相关概念的比较
		债券的概念、特征及分类
		投资基金与投资基金证券的概念、投资基金的类别与特点
		投资基金证券与股票、债券的区别
	保险知识	保险形成的条件
		保险的概念、职能种类及其基本原则
		保险合同
		保险公司
		房地产保险
	统计知识	统计的基本概念
		统计数据的搜集
		绝对指标、相对指标、平均指标、变异指标、水平指标、速度指标、平均发展速度
		长期趋势的测定
	会计知识	会计的涵义、目标及基本职能,会计假设、会计基础
		会计信息的质量要求,会计要素与会计恒等式
		会计处理程序和基本核算方法
		查账基础知识及财务会计报告
	法律知识	中国民法的基本原则,民事法律关系,自然人、法人和合伙人,民事法律行为
		代理、诉讼时效、民事责任
		合同的订立、效力、履行以及合同的变更、转让和终止
		违约责任
		所有权、用益物权、担保物权,物权与债权的区别
	拍卖知识	拍卖的涵义和原则、拍卖标的、报价方式及类型
		价高者得规则、保留价规则、瑕疵请求规则、禁止参与竞买规则
		拍卖委托,拍卖公告与展示,拍卖的佣金、价款结算与标的交割
		强制拍卖的概念、特点和原则,强制拍卖的主体、标的和依据,强制拍卖的程序
		房地产拍卖及其特征、房地产拍卖的条件、房地产拍卖的程序、房地产拍卖的注意事项

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 40 题,每题 0.5 分,每题的备选答案中有一个最符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 在我国法律体系中,《国有土地上房屋征收与补偿条例》属于()。

- A. 法律
- B. 行政法规
- C. 部门规章
- D. 地方性法规

【答案】B。

【考点】房地产法律体系中的行政法规。

【解析】房地产的行政法规是以国务院令的形式颁布的,主要有:《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》等。

2. 征收基本农田,须经()批准。

- A. 国务院
- B. 省级人民政府
- C. 市级人民政府
- D. 县级人民政府

【答案】A。

【考点】征收土地批准权限的规定。

【解析】征收土地批准权限的规定包括:(1)征收土地实行两级审批制度,即由国务院和省级人民政府审批;(2)建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应办理农用地转用审批手续;(3)征收基本农田,基本农田以外的耕地超过 35 公顷的,其他土地超过 70 公顷的,由国务院审批;(4)其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目,由省级人民政府审批并报国务院备案。

3. 某住宅用地出让年限 50 年,建设期 2 年。建设期满后,张某购买了其中一套住宅,持有 10 年后转让给王某,王某取得该住宅土地使用权年限为()年。

- A. 38
- B. 40
- C. 58
- D. 60

【答案】A。



【考点】以出让方式取得建设用地的使用权的房地产转让。

【解析】以房地产转让方式取得出让土地使用权的权利人,其实际使用年限是出让合同约定的年限减去原土地使用权已经使用年限后的剩余年限。 $50-2-10=38$ (年)。

4. 国有土地上房屋征收主体是()。

A. 国务院

B. 省级人民政府

C. 市、县级人民政府

D. 房屋征收部门

【答案】C。

【考点】国有土地上房屋征收的主体。

【解析】国有土地上房屋征收的主体是市、县级人民政府。

5. 对国有土地上被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的()。

A. 重置价格

B. 租赁价格

C. 评估价格

D. 市场价格

【答案】D。

【考点】国有土地上被征收房屋价值的补偿。

【解析】对国有土地上被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

6. 2011年7月,房地产开发企业开发建设普通商品住房项目的最低资本金比例是()。

A. 20%

B. 25%

C. 30%

D. 35%

【答案】A。

【考点】房地产开发项目资本金。

【解析】国务院《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》规定,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

7. 商品房现房广告不得涉及的内容是()。

A. 销售价格

B. 装饰装修

C. 小区环境

D. 升值承诺

【答案】D。

【考点】房地产广告的要求。

【解析】房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容,不得含有升值或者投资回报的承诺。