

2009全国房地产估价师执业资格考试辅导用书

《房地产估价案例与分析》 命题点全面解读

北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2009 全国房地产估价师
执业资格考试辅导用书

《房地产估价案例与分析》 命题点全面解读

北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

2009年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《房地产估价案例与分析》命题点全面解读/北京兴宏程建筑考试培训中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2009.4

2009 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书

ISBN 978-7-113-09843-8

I. 房… II. 北… III. 房地产—价格—评估—案例—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 041857 号

书 名: 2009 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书
《房地产估价案例与分析》命题点全面解读
作 者: 北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

责任编辑: 许士杰

电话: (010) 51873945

电子邮箱: syxu99@163.com

封面设计: 冯龙彬

责任校对: 张玉华

责任印制: 李 佳

出版发行: 中国铁道出版社 (100054, 北京市宣武区右安门西街 8 号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 三河市华业印装厂

版 次: 2009 年 4 月第 1 版 2009 年 4 月第 1 次印刷

开 本: 787 mm×1 092 mm 1/16 印张: 19.25 字数: 474 千

书 号: ISBN 978-7-113-09843-8/TU·1019

定 价: 40.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部调换。

电 话: 市电(010)51873170, 路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话: 市电(010)63549504, 路电(021)73187

前 言

北京兴宏程建筑考试培训中心应广大应试者的迫切要求,组织了一批执业资格考试辅导名师组成房地产估价师执业资格考试辅导用书编写委员会,利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验,在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上,科学安排知识体系架构,以独特方法全方位剖析试题的真实含义,采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念编写了《2009 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》。

《2009 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是:

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对房地产估价师执业资格考试的命题规律的准确定位,深度透视命题规律,帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点,一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将房地产估价师执业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结,帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠释 辅导用书编写委员会依托历年众多真题,赋予专业讲解,全面引领应试者答题方向,悉心点拨应试者破题技巧,有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中,遵循考试大纲,结合考试教材,经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题,帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2009 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是:

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞;

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏;

“题库式”活用命题点——让命题者黔驴技穷。

北京兴宏程建筑考试培训中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队,所有应试者都可以通过专家答疑邮箱(Kaoshidayi2009@163.com)提出问题,专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见,以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间,你可能会感到有点紧张,这很正常。放松你的心情,增加信心,我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

参加本书编写的人员主要有靳晓勇、张春霞、施殿宝、吴丽娜、熊青青、李同庆、郑赛莲、程远州、周胜、郭爱云、梁燕、郭玉忠、薛孝东、魏文彪、谢巧春、梁晓静、王凤宝、郭丽峰等,在此特

表感谢。

由于编写时间仓促,书中难免存在疏漏之处,望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们,我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

北京兴宏程建筑考试培训中心

2009年3月



考试相关情况说明

一、报考条件

项 目	报 考 条 件
基本条件	凡中华人民共和国公民,遵纪守法并具备下列条件之一的,可申请参加房地产估价师执业资格考试: (一)取得房地产估价相关学科(包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等,下同)中等专业学历,具有 8 年以上相关工作经历,其中从事房地产估价实务满 5 年。 (二)取得房地产估价相关学科大专学历,具有 6 年以上相关工作经历,其中从事房地产估价实务满 4 年。 (三)取得房地产估价相关学科学士学位,具有 4 年以上相关工作经历,其中从事房地产估价实务满 3 年。 (四)取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业,从事房地产估价实务满 2 年。 (五)取得房地产估价相关学科博士学位的。 (六)不具备上述规定学历,但通过国家统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理级资格考试并取得相应资格,具有 10 年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满 6 年,成绩特别突出的。
香港、澳门和台湾居民报考条件	按照原人事部《关于做好香港、澳门居民参加内地统一举行的专业技术人员资格考试有关问题的通知》(国人部发〔2005〕9 号)和原人事部、国务院台湾事务办公室《关于向台湾居民开放部分专业技术人员资格考试有关问题的通知》(国人部发〔2007〕78 号)、《关于台湾居民参加全国房地产估价师资格考试报名条件有关问题的通知》(国人厅发〔2007〕116 号)有关要求,符合报名条件的香港、澳门和台湾居民参加房地产估价师执业资格考试,在报名时须提交国务院教育行政部门认可的相应专业学历或学位证书,从事相关工作年限证明和居民身份证明等材料。其中,台湾院校的不动产估价、不动产经营、土地管理、建筑、都市计划(或区域及都市计划)和不动产管理与开发学科的专业学历证书,可视同为报名条件中相关学科的专业学历。台湾居民还须提交《台湾居民来往大陆通行证》。
学历或学位规定	上述报名条件中有关学历或学位的要求是指经国家教育行政部门承认的正规学历或学位;从事房地产估价实务工作年限是指取得规定学历前后从事该项工作时间的总和,其截止日期为考试报名年度当年年底。

二、考试时间及科目

考试日期	考试时间	考试科目
10 月 17 日	上午 9:00~11:30	房地产基本制度与政策 (含房地产估价相关知识)
10 月 17 日	下午 14:00~16:30	房地产开发经营与管理
10 月 18 日	上午 9:00~11:30	房地产估价理论与方法
10 月 18 日	下午 14:00~16:30	房地产估价案例与分析



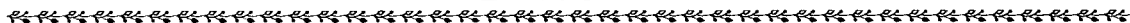
三、考试题型、试卷分值、合格标准

考试科目	考试题型	试卷分值	合格标准
房地产基本制度与政策	单项选择、多项选择、判断、综合分析题	100 分	60 分
房地产开发经营与管理	单项选择、多项选择、判断、计算题	100 分	60 分
房地产估价理论与方法	单项选择、多项选择、判断、计算题	100 分	60 分
房地产估价案例与分析	问答、单项选择、指错、改错题	100 分	60 分

四、考试成绩管理

考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理办法。参加全部四个科目考试的人员必须在连续两个考试年度内通过全部科目。

考试合格者,颁发由人力资源和社会保障部统一印制,人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部用印的《中华人民共和国房地产估价师执业资格证书》。



备考复习指南

2009 年房地产估价师执业资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中作好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到,并标记是哪一年的考题,当把近几年的考题全部标记好后,你就会恍然大悟,原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题,统计各章各节在历年考题所占的分值,一定要统计出来,圈定考试命题点,为以后有重点地学习,做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入,应试者宜早作安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,通读教材还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考科目进行全面系统的掌握。

5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习,好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

7. 实战模拟——建议应试者找三套模拟试题。一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

8. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

9. 通过考试, 领取证书——应试者按上述方法备考, 一定可以通过考试。

答题方法解读

1. 单项选择题答题方法:单项选择题每题1分,由题干和4个备选项组成,备选项中只有1个最符合题意,其余3个都是干扰项。如果选择正确,则得1分,否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法,一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉,可以直接从备选项中选出正确项,以节约时间。当无法直接选出正确选项时,可采用逻辑推理的方法进行判断选出正确选项,也可逐个排除不正确的干扰选项,最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确选项时,可以凭感觉进行猜测。当然,排除的备选项越多,猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答,不要空缺。单项选择题必须保证正确率在75%以上,实际上这一要求并不是很高。

2. 多项选择题答题方法:多项选择题每题2分,由题干和5个备选项组成,备选项中至少有2个、最多有4个最符合题意,至少有1个是干扰项。因此,正确选项可能是2个、3个或4个。如果全部选择正确,则得2分;只要有1个备选项选择错误,该题不得分。如果答案中没有错误选项,但未全部选出正确选项时,选择的每1个选项得0.5分。多项选择题的作答有一定难度,应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目,在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项,对没有把握的备选项最好不选,宁“缺”勿“滥”,除非你有绝对选择正确的把握,最好不要选4个答案是正确的。当对所有备选项均没有把握时,可以采用猜测法选择1个备选项,得0.5分总比不得分强。多项选择题中至少应该有30%的题你是可以完全正确选择的,这就是说你可以得到多项选择题的30%的分值,如果其他70%的多项选择题,每题选择2个正确答案,那么你又可以得到多项选择题的35%的分值。

3. 判断题答题方法:判断题是给出一个题干(一般情况是一个概念或一种观点),要求考生对其正确与否作出判断。判断题的命题思路主要有两点:一是需要考生进行判断的试题往往是一些很容易混淆的基本概念、有关规定、基本观点、基本原理;二是是非观念很明确,命题时一般不会出现新的观点、不明确的观点、有争议的观点。判断题不像选择题,命题已给出具体答案,而是需要学员用所掌握的知识判断,答案是“是”与“非”。对于判断题就要靠自己所掌握的基本知识和基本理论来作答。但切记对似是而非的题目不要盲目作答,因为答错会倒扣分。

4. 综合分析题答题方法:综合分析题实质是提供背景材料的选择题,包括计算分析题和综合分析题。综合分析题一般是15个小题,每小题2分,每小题的备选项中有1个或1个以上的备选项符合题意,如果全部选择正确,可以得到2分;错选或多选的不得分,少选且选择正确的,每个选项可以得到0.5分。其答题方法应参考多项选择题。但在分析时必须要结合背景材料,才可以得出正确答案。考生拿到综合分析题后,应该认真、仔细阅读题目,准确地理解题意和答题要求,确定考题涉及的知识点,这是正确答题的关键。考生应在认真读题的基础上,全面归纳解题的已知条件,获取解题信息。

5. 计算题答题方法:计算题主要检验考生从事房地产估价活动所应具有的基本计算能力,以及对各种数据处理和运算水平的高低。相对来说,计算题所考查的知识面比较简单,但具体

的解答过程是很繁琐的,需要考生正确运用计算公式,并准确进行计算才可以得出正确答案。考生在作答计算题时首先要写出所运用的计算公式,然后再代入数据进行计算,这样如果在计算过程中出现错误,阅卷人认为你对其理解的正确,只是计算过程有误,也可以给你几分。

6. 问答题答题方法:问答题的目的是综合考核考生对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决工作实际问题的能力。问答题是在具体业务活动背景材料的基础上,提出若干个独立或有关联的小问题,每个小问题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。考生首先要详细阅读问答题的背景材料,建议你阅读两遍,理清背景材料中的各种关系和相关条件,看清楚问题的内容,充分利用背景材料中的条件,确定解答该问题所需运用的知识内容,问什么回答什么,不要“画蛇添足”。问答题的评分标准一般要分解为若干采分点,最小采分点一般为 0.5 分,所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确。

7. 指错题答题方法:指错题是对存在错误的估价结果报告和估价技术报告进行指错,一般情况下会设置 13 处以上的错误,但只要指明其中的 13 处就可以。每指明一处错误可以得到 3 分,整个指错题全答对的话,就可以得到 40 分。切记每个错误对应一个序号,未将错误内容写在序号后面空格处的不计分。阅卷时只考虑这 13 个序号后面的答案,超出范围之外的答案不予考虑。比如,某考生在 13 个序号后面空格处指出了 20 处错误,在这 20 处答案中的前面 9 个指错了,而且占据了 9 行答题位置,即使后面的 11 个全部指对了,该考生也只能计 4 条正确的答案,即只能得 12 分;如果该考生指对了的 11 处错误排在前 13 个序号上,则该考生可得 33 分。因此答题时要把自己有把握的、确定的错误排在前面,而且要一个答案占据一行。如果 13 个序号后面空格处有一处没有填写答案,也可以得到 1 分。

8. 改错题答题方法:改错题是根据题目所提供的估价报告的片断,指出并改正其中的错误。改错题的满分为 10 分,错误之处不超过 4 个,一般为 3 个或 4 个,后面应用前面的错误计算结果导致的错误不再算作错误。如果考生将正确的内容改错,则每改错一处要倒扣 2.5 分,最多扣至零分;如果考生将错误的内容又改错了,也不会扣分。改错题包括指出错误和改正错误两项工作,如果考生只指出了错误而未改正错误或改的也不正确,在这种情况下每处也可得到 1 分。

答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范,以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖,应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形,这样,一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好,既快又标准。

在进入考场接到答题卡后,不要忙于答题,而应在监考老师的统一组织下将答题卡表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂,即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号,用 2B 铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时,应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行:

先答后涂法——应试者接到试题后,先审题,并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁,或直接在自己认为正确的备选项上作标记。待全部题目做完后,经反复检查确认不再改动后,将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时,需要在最后留有充足的时间进行答案移植,以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后,一边审题,一边在答题卡相应位置上填涂,边审边涂,齐头并进。采用这种方法时,一旦要改变答案,需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后,一边审题,一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录,待审定确认不再改动后,再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。

2003~2007 年度 《房地产估价案例与分析》试卷命题点分值

命 题 点		题型	2003	2004	2005	2006	2007
房 地 产 估 价 报 告 写 作	房地产估价报告构成要素及其写作	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	房地产估价报告写作的文字要求	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
各 种 类 型 房 地 产 的 估 价	居住房地产的估价	问答题				✓	
		选择题	✓		✓		
		指错题					
		改错题	✓				
	商业房地产的估价	问答题					
		选择题	✓				
		指错题					
		改错题					
	商业办公房地产的估价	问答题		✓			
		选择题					
		指错题	✓				✓
		改错题			✓		✓
	旅馆房地产的估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	餐饮房地产的估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	娱乐房地产的估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					

命 题 点		题型	2003	2004	2005	2006	2007
各种类型房地 产的估价	工业房地产的估价	问答题					
		选择题					✓
		指错题					
		改错题					
	农业房地产的估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	特殊用途房地产的估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
各种目的 的房地 产的估价	房地产抵押价值评估	问答题	✓	✓	✓		✓
		选择题	✓	✓	✓	✓	
		指错题		✓	✓		
		改错题				✓	
	建设用地使用权 出让价格评估	问答题	✓				
		选择题		✓		✓	✓
		指错题					
		改错题				✓	
	房地产转让价格评估	问答题				✓	
		选择题			✓	✓	
		指错题				✓	
		改错题		✓			
	城市房屋拆迁评估	问答题		✓	✓	✓	✓
		选择题	✓				
		指错题					
		改错题					
	房屋租赁价格评估	问答题			✓		✓
		选择题				✓	
		指错题					
		改错题					
	房地产保险估价	问答题					
		选择题		✓	✓		
		指错题					
		改错题					

续上表

命 题 点		题型	2003	2004	2005	2006	2007
各种 目的 的 房 地 产 的 估 价	房地产课税估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	房地产分割合并估价	问答题					
		选择题		✓			
		指错题					
		改错题					
	房地产纠纷估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	企业各种经济行为 涉及的房地产估价	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
房 地 产 分 析 与 项 目 评 估	房地产市场分析	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	房地产项目策划	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	房地产投资项目 可行性研究	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					
	房地产贷款项目评估	问答题					
		选择题					
		指错题					
		改错题					

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	6
2003~2007 年度《房地产估价案例与分析》试卷命题点分值	7
第一章 房地产估价报告写作	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
第二章 各种类型房地产的估价	3
命题规律解读	3
命题点解读	3
历年考题诠解	9
热点试题全解	23
热点试题答案	79
第三章 各种目的的房地产估价	88
命题规律解读	88
命题点解读	88
历年考题诠解	93
热点试题全解	131
热点试题答案	265
第四章 房地产市场分析与项目评估	287
命题规律解读	287
命题点解读	287

第一章 房地产估价报告写作

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

1. 房地产估价报告的构成要素在指错题中的具体应用是必考的内容。
2. 在指错题中，房地产估价报告的各项写作要求应用在报告中做为指错的依据，考生应注意掌握这方面的内容。
3. 房地产估价报告的文字要求也可作为命题点，考生应对相关要求熟悉并掌握。

命题点解读

命题点1 房地产估价报告的构成要素

1. 封面
2. 目录
3. 致委托人函
4. 注册房地产估价师声明
5. 估价的假设和限制条件
6. 估价结果报告
7. 估价技术报告
8. 附件

命题点2 房地产估价报告的写作要求

1. 封面的写作
 - (1) 估价报告名称；
 - (2) 估价项目名称；
 - (3) 委托人；
 - (4) 估价机构；
 - (5) 注册房地产估价师；
 - (6) 估价作业日期；
 - (7) 估价报告编写。
2. 目录的写作
3. 致委托人函的写作
4. 注册房地产估价师声明的写作
5. 估价的假设和限制条件的写作
6. 估价结果报告的写作
 - (1) 标题；

- (2)委托人;
- (3)估价机构;
- (4)估价对象;
- (5)估价目的;
- (6)估价时点;
- (7)价值定义;
- (8)估价依据;
- (9)估价原则;
- (10)估价方法;
- (11)估价结果;
- (12)估价人员;
- (13)估价作业日期;
- (14)估价报告使用期限。

7. 估价技术报告的写作

- (1)实物状况(或个别因素)分析;
- (2)区位状况分析;
- (3)市场背景分析;
- (4)最高最佳使用分析;
- (5)估价方法选用;
- (6)估价测算过程;
- (7)估价结果确定。

命题点3 房地产估价报告写作的文字要求

1. 对词义的要求

- (1)用词准确;
- (2)语义鲜明,不能含混不清、模棱两可;
- (3)用词不可带有较强烈的感情色彩;
- (4)用词简练、标准,不堆砌、不生造。

2. 对语句的要求

- (1)句子简洁,概括性强;
- (2)搭配得当;
- (3)逻辑严密。

3. 要防止错别字和错漏