

最新

房地产估价师 考试指南

主编/沈振闻

KAOSHIZHINAN

中国物价出版社

最新房地产估价师 考 试 指 南

主 编 沈振闻

副主编 朱建荣 开 琳
 李晓波 沈 岚

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房地产估价师考试指南/沈振闻主编. —北京:
中国物价出版社, 2001.7
ISBN 7-80155-264-4

I. 最… II. 沈… III. 房地产-价格-评估-资
格考核-自学参考资料 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 044329 号

出版发行/中国物价出版社(电话:68033577 邮编:100837

地址:北京市西城区月坛北小街2号院3号楼)

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/16.375 字数/406 千字

版本/2001 年 7 月第 1 版 印次/2001 年 7 月第 1 次印刷

印数/1—5000 册

书号/ISBN 7-80155-264-4/F·200

定价/32.00 元

前 言

根据建设部、人事部审定通过的《全国房地产估价师执业资格考试大纲》(2001)和中国房地产估价师学会组织专家编写的指定辅导教材一套共五册(2001),结合'95、'96、'98、'99全国四次房地产估价师考试命题情况,在'99版《新编房地产估价师执业资格考试指导》基础上,我们重新策划设计,精心组织安排,认真编写而成本书。本书内容除《案例与分析》部分因不便挑选重点未列入外,其余全部涵盖了房地产估价师考试的科目,突出了重点、难点和疑点。全书共分九个部分,第一部分为房地产基本制度与政策,第二部分为房地产开发经营与管理,第三部分为房地产估价理论与方法,第四部分为房地产估价相关知识,第五部分'95试卷及参考答案,第六部分'96试卷及参考答案,第七部分'98试卷及参考答案,第八部分'99试卷,第九部分模拟试卷及参考答案。需要说明的是,模拟试卷只供参考,它不可能与考试试题吻合,希望参加考试的人员认真阅读《辅导教材》。

本书可作为参加房地产估价师执业资格考试的参考书,同时也是社会各界了解熟悉房地产估价的良好读物。书内不当之处,请房地产估价业同仁多提宝贵意见。

本书编写过程参考了《中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材》,特向该书的作者表示衷心的感谢。

编者

2001 年 6 月

目 录

第一部分	房地产基本制度与政策	(1)
第二部分	房地产开发经营与管理	(47)
第三部分	房地产估价理论与方法	(141)
第四部分	房地产估价相关知识	(225)
第五部分	'95 全国房地产估价师执业资格考试 试卷及参考答案	(298)
第六部分	'96 全国房地产估价师执业资格考试 试卷及参考答案	(336)
第七部分	'98 全国房地产估价师执业资格考试 试卷及参考答案	(381)
第八部分	'99 全国房地产估价师执业资格考试 试卷	(433)
第九部分	房地产估价师考试考前练习模拟试卷 及参考答案	(472)

第一部分 房地产基本制度与政策

001 什么是房地产业？

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

房地产业的细分行业主要包括房地产投资开发、房地产中介服务和物业管理。其中，房地产中介服务又包括房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪等。

002 房地产业的地位和作用是什么？

房地产业的重要作用可以归纳如下：(1)可以为国民经济的发展提供重要的物质条件；(2)可以改善人们的居住和生活条件；(3)可以改善投资环境，加快改革开放的步伐；(4)通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施；(5)可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道；(6)可以带动相关产业，如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展；(7)有利于产业结构的合理调整；(8)有利于深化住房制度的改革，调整消费结构；(9)有利于吸引外资，加速经济建设；(10)可以扩大就业面。

003 城镇住房制度改革经历了几个阶段？

中国城镇住房制度改革大致经历了下列三个阶段：

(1)1978～1990年，为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

(2)1991～1994年，为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段。

(3)从1994年开始，为城镇住房制度改革的深化和全面实施

阶段。

004 城市土地使用制度改革的主要内容是什么？

城市土地使用制度改革的主要内容是：(1)征收土地使用费；(2)开展土地使用权有偿出让和转让；(3)制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规；(4)修改宪法和土地管理法；(5)制定全国性的土地使用权出让和转让条例。

005 房地产领域的法律、行政法规、部门规章、规范性文件主要有哪些？

(1)法律。法律主要有三部，即《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年颁布，1995年1月1日起实施)、《中华人民共和国土地管理法》(1998年修订，1999年1月1日起实施)、《中华人民共和国城市规划法》(1989年颁布，1990年4月1日起实施)。

(2)行政法规。主要有：《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《城市私有房屋管理条例》、《住房公积金管理条例》等。

(3)部门规章。主要有：《城市房地产开发管理暂行办法》、《房地产开发企业资质管理办法》、《城市房屋拆迁单位管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、《房产测绘管理办法》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《城市公有房屋管理规定》、《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售

管理暂行办法》、《城市廉租住房管理办法》等。

(4)规范性文件。主要有:《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》等多项规范性文件,以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等项技术规范。

006 国有土地包括哪些?

1998年12月27日国务院令第256号颁布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条,进一步明确了国有土地的范围如下:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地;(3)国家依法征用的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

007 划拨土地使用权的含义是什么?

土地使用权划拨是指有批准权的人民政府依法批准,在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交其使用,或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。划拨土地使用权有以下含义:

(1)划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁安置、补偿费用(如城市的存量土地或集体土地)和无偿取得(如国有的荒山、沙漠、滩涂等)两种形式。

(2)除法律、法规另有规定外,划拨土地没有使用期限的限制,但未经许可不得进行转让、出租、抵押等经营活动。

(3)取得划拨土地使用权,必须经有批准权的人民政府核准并按法定的工作程序办理手续。

(4)在国家没有法律规定之前,在城市范围内的土地和城市范围以外的国有土地,除出让土地以外的土地,均按划拨土地进行管理。

008 土地权属证书有哪几种?

土地权属证书有三种:《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》。

009 国家建设所需的土地可采取哪些途径获得?

在现阶段,按照国家有关规定,取得土地使用权的途径有下列四种方式:一是通过行政划拨方式(含征用集体土地)取得;二是通过国家出让方式取得(也称土地的一级市场);三是通过房地产转让方式(如买卖、赠与或者其他合法方式)取得(也称房地产二、三级市场);四是通过土地或房地产租赁方式取得。

010 征用集体土地的特点与原则是什么?

征用土地具有三个明显的特点:一是具有一定的强制性,征地是国家的特有行为,被征地单位必须服从国家的需要,不能也不许可提出任何异议;二是要妥善安置被征地单位人员的生产和生活,用地单位向被征地单位给予经济补偿;三是被征用后的土地所有权发生转移,即集体所有的土地变为国家所有的土地。

征用集体土地应遵守以下原则:(1)珍惜耕地,合理利用土地的原则。(2)保证国家建设用地原则。(3)妥善安置被征地单位和农民的原则。(4)有偿使用土地的原则。(5)依法征地的原则。

011 各级政府征用土地的批准权限是什么？

(1)征用土地实行两级审批制度,即国务院和省级人民政府;

(2)征用农地的,应先办理农用地转用手续,同时办理征地审批手续;

(3)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。

012 征地补偿费主要包括哪几项? 其标准如何确定?

根据《土地管理法》的规定,征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

土地补偿费的标准为:

(1)征用耕地的补偿费,为该耕地被征用前 3 年平均年产值的 6 至 10 倍。

(2)征用其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征用耕地的补偿费标准规定。

013 什么是土地使用权出让? 土地使用权出让的方式有哪几种?

土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

国有土地使用权出让可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

014 土地使用权出让的最高年限国家是怎样规定的？

《出让条例》规定了出让最高年限如下：

- (1)居住用地 70 年；
- (2)工业用地 50 年；
- (3)教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年；
- (4)商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- (5)综合或其他用地 50 年。

015 土地使用权在什么情况下可以收回？

土地使用权在以下情况下，可以由国家收回：

(1)土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但根据社会公共利益需要收回该幅土地的，土地使用权由国家无偿收回；

(2)在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律的程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发程度、利用土地的实际情况给予相应的补偿；

(3)因土地使用者者不履行土地使用权出让合同未如期支付地价款或未按出让合同约定的期限和条件开发利用土地，可按法律和合同约定，收回土地使用权；

(4)因土地使用者触犯国家法律不能继续履行合同或司法机关决定没收其全部财产，收回土地使用权。

016 土地使用权出让合同有哪几类？

土地使用权出让合同有成片土地使用权出让合同，项目用地（宗地）土地使用权出让合同，划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权因转让、出租、抵押而补办的土地使用权出让合同三类。

017 土地使用权出让合同的主要内容有哪些？

土地使用权出让合同主要包括下列三项内容：

(1)合同的正本、副本。主要内容有：签约双方当事人；出让地块的位置、面积、界线等自然情况；地价款数额、定金、支付方式和期限；土地使用期限；动工及开发期限；取得土地使用权的方式及违约责任等。

(2)土地使用权出让合同附件。主要内容有：地块四至平面图、界桩定点、土地利用要求、城市建设管理要求、建设要求、建筑面积、限高、绿化率、建筑比例等。

(3)补充合同。主要内容有：双方在土地使用权出让格式合同中尚未包括的未尽事宜，合同文本需要变换的事项等。

018 划拨土地使用权的转让、出租、抵押的条件是什么？

(1)划拨土地可以转让。划拨土地的转让有两种规定：一是报有批准权的人民政府审批准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。二是可不办理出让手续，但转让方应将所获得的收益中的土地收益上缴国家。

(2)划拨土地使用权可以出租。①房产所有权人以营利为目的，将划拨土地使用权的地上建筑物出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。②用地单位因发生转让、出租、企业改制和改变土地用途等不适办理土地出让的，可实行租赁。③租赁时间超过6个月的，应办理租赁合同，合同期限不得超过出让年限。

(3)划拨土地使用权可以抵押。划拨土地使用权抵押时，其抵押的金额不应包括土地价格，因抵押划拨土地使用权造成土地使用权转移的，应办理土地出让手续并向国家缴纳地价款才能变更土地权属。

019 什么是闲置土地？闲置土地的处置方式有哪几种？

下列土地属闲置土地：

(1)未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限开发利用土地的；

(2)核准使用的土地，自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满一年未动工开发的；

(3)已动工开发，但开发建设面积不足应开发建设面积 1/3，或投资额不足总投资额 25%，或未经批准中止开发建设连续满一年的；

(4)法律、行政法规有其他规定的。

对于闲置土地的处置有下列方式：

(1)延长开发建设期限，但最长不得超过一年；

(2)变更土地用途，办理有关手续后继续开发；

(3)安排临时使用，待原项目具备条件后，重新批准开发，土地增值的，由政府收取增值地价；

(4)政府为土地使用者置换其他闲置土地；

(5)政府采取招标、拍卖等方式确定新的土地使用者进行开发建设，对原用地单位给予经济补偿；

(6)政府收回土地，并与土地使用者签订收回土地协议书；

(7)因政府及有关部门行为造成土地闲置的，由政府 and 用地单位协商处理。

020 城市房屋拆迁工作程序是什么？

《拆迁管理条例》规定了房屋拆迁的工作程序，即提出拆迁申请、房屋拆迁审批和颁发《房屋拆迁许可证》、签订拆迁协议、实施拆迁。

021 房屋拆迁的实施方式有哪几种？

房屋拆迁的具体实施方式有三种：

- (1)统一拆迁；
- (2)自行拆迁；
- (3)委托拆迁。

022 城市房屋拆迁补偿的对象是谁？

为保证被拆除房屋所有人的合法权益，拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人)给予补偿，补偿的对象是被拆除房屋及其附属物的所有权人，而不是使用权人。所有权人既包括公民，也包括法人。

023 城市房屋拆迁补偿的形式有哪些？

城市房屋拆迁补偿有三种形式：产权调换、作价补偿、产权调换和作价补偿相结合。

产权调换是一种实物补偿形式，拆迁人以易地建设或原地建设的房屋补偿给被拆除房屋的所有人，继续保持其对房屋的所有权。产权调换的面积按照被拆除房屋的建筑面积计算，并要结算房屋结构差价。

作价补偿是一种货币补偿形式，拆迁人将被拆除房屋的价值以货币结算方式补偿给被拆除房屋的所有人。作价补偿的金额按照被拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新因素计算。

产权调换和作价补偿相结合是一种比较灵活的补偿形式，拆迁人被照被拆除房屋的建筑面积数量，以其中一部分面积的房屋补偿给被拆除房屋的所有人，其余部分面积则按照作价补偿折合货币支付给被拆除房屋的所有人。

024 城市房屋拆迁如何考虑安置对象？

城市房屋拆迁安置的对象是被拆除房屋的使用权人，而不是其所有权人。当被拆除房屋的所有权与使用权的权利主体一致时，拆迁补偿和拆迁安置才为同一对象。被拆除房屋的使用人是指在拆迁范围内具有正式户口的公民和在拆迁范围内具有营业执照或用作正式办公地点的机关团体、企事业单位。

025 城市房屋拆迁安置有哪些形式？

城市房屋拆迁安置常采用两种形式：一次性安置和过渡安置。一次性安置是拆迁人与安置对象就安置房屋问题一次性解决好，被拆除房屋的使用人直接迁入安置房。过渡安置是由拆迁人先对被拆迁安置对象进行临时安置，过渡一段时间以后再迁入安置房。

026 拆迁安置标准怎样确定？

确定拆迁安置标准的基本原则是拆除多少，安置多少。

拆除非住宅房屋（如商业、办公、旅馆、工业用房等），拆迁人按照被拆除房屋的建筑面积安置。如果被拆迁人确因工作需要，希望结合拆迁增加房屋面积，应按照等价交换的原则，由拆迁人与被拆迁人协商解决；拆除住宅房屋，安置房面积的计算，根据具体情况可以按照被拆除住宅的建筑面积，也可以按照其使用面积或居住面积计算，具体办法由各地制定实施细则时确定。

027 拆除出租住宅房屋如何补偿、安置？

《条例》（送审稿）对出租房屋拆迁补偿有了特殊约定。《条例》（送审稿）规定，拆迁按照协商约定租金出租的房屋，房屋所有人应当与使用人解除租赁关系，拆迁人对房屋所有人进行补偿。房屋所有人可以给予使用人适当补偿，租赁合同有约定的，从其约定。

拆迁租金由政府定价的房屋,房屋所有人与使用人解除租赁关系的,拆迁人对房屋所有人补偿;房屋所有人将房屋出售给使用人的,拆迁人对新的房屋所有人补偿。房屋所有人与使用人未能解除租赁关系的,由房屋所有人安置使用人,拆迁人对房屋所有人补偿。

房屋所有人与使用人未能解除租赁关系,又未能安置使用人的,拆迁补偿实行产权调换或者货币补偿与产权调换相结合的方式,原租赁合同应当作相应修改。

028 拆除公益事业的房屋及其附属物如何补偿?

拆除公益事业房屋的补偿形式有三种:

(1)拆迁人按照被拆除房屋及其附属物的原有使用性质和规模重新建造。就是还建,以实物补偿。

(2)拆迁人按照被拆除房屋及其附属物的重置价格进行补偿,不考虑被拆除房屋的成新和结构因素。这是以货币形式补偿。

(3)报经政府批准,根据城市规划的整体布局和要求,由当地人民政府统筹安排建设。

029 什么是强制拆迁?

这是对极少数拒不服从拆迁法规的人所采取的一种强制性措施。当被拆迁人无正当理由而拒绝拆迁,县级以上人民政府责令其限期拆迁后,仍逾期不迁的,由县级以上人民政府责成有关部门强制拆迁——行政强制拆迁,或由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁——司法强制拆迁。一般在强制拆迁的决定公布后,仍再次限定一个搬迁时间,再给被拆迁人一次履行拆迁义务的机会,若仍逾期不搬,则由执行人员强制执行拆迁。