

817

1. 257. 212. 544
346

中国房地产估价师 执业资格考试全真模拟训练

赵世强 主编



A0955697

中国建材工业出版社

内 容 提 要

本书是为配合全国房地产估价师执业资格考试而编写的一本辅导教材。内容包括房地产估价师考试课程的试题分析、应考对策、内容辅导、模拟试题和模拟练习、模拟试题参考答案及难点解析。书后附有 1995 年、1996 年、1998 年、1999 年四年房地产估价考试试题及部分标准答案。

本书针对性强,内容紧扣考试指定辅导教材,在对教材重点和难点进行详细分析的基础上,按考试大纲样题题型要求,编写了一千多道模拟练习题,有助于读者抓住教材重点,突破考试难点。

本书作为全国房地产估价师执业资格考试应考复习的必备参考书,也可用于大专院校学生学习《房地产估价》、《房地产开发经营》、《房地产法规》等相关的课程辅导教材,或作为房地产估价师、土地估价师、资产评估师业务培训、学习的参考资料。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产估价师执业资格考试全真模拟训练/赵世强编. —北京:中国建材工业出版社, 2001.8
ISBN 7-80159-157-7

I. 中... II. 赵... 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 051278 号

中国建材工业出版社出版 (北京海淀区三里河路 11 号)
新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售
北京丽源印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 20.75 字数: 509 千字

2001 年 8 月第 1 版 2001 年 8 月第 1 次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 38.00 元

ISBN 7-80159-157-7/TU·076

前 言

1995年1月1日开始施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估制度”，“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。为贯彻落实这两项制度，1995年3月国家建设部、人事部印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》，明确指出“房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度”。并于1995年9月和1996年11月分别举行了第一次、第二次全国房地产估价师执业资格统一考试，奠定了房地产估价在房地产市场管理中的基础地位。

面对房地产业蓬勃发展对房地产估价工作的迫切要求，广大从业人员迫切希望学习房地产估价业务知识，积极备考房地产估价师统一考试。作为河北省首所开设房地产专业的高等院校——河北农业大学城乡建设学院，我们感到有责任、有义务为提高从业人员水平尽一份绵薄之力。因此，在前两次国家考试考前辅导经验的基础上，我们抽调数名教师，历时数月，编写了《中国房地产估价师执业资格考试全真模拟训练》。

该书自1998年3月在河北省房地产估价师考前培训班发放使用之后，得到学员一致好评，省内许多未参加培训的应考者也通过各种渠道向我们索取，兄弟省市考生也闻风而动，来电来函邮购。读者的厚爱、鼓励是对我们工作的肯定，是对我们最大的鞭策，成为我们继续努力的动力。

鉴于今年3月房地产估价师学会对房地产估价师考试指定辅导教材进行了全面修订，我们再次抽调骨干教师，根据修订后的指定辅导教材及考试大纲，按照大纲样题及1999年估价师考试试题思路，对原书进行了大幅度调整、充实、扩充，并新编了第五册《房地产估价相关知识》的相关内容，使本书更具有现实性，对广大考生更具有针对性。

为使广大考生能在较短的时间内，顺利通过全国房地产估价师执业资格考试，我们在编写过程中除按考试大纲要求对教材内容进行了分析辅导外，还按照大纲样题编写了房地产估价师考试模拟练习、模拟试题及参考答案，并特别对读者不易掌握的难点或容易出错的试题进行了解析。书后附有历年房地产估价师执业资格考试试题及部分答案，希望读者藉此了解历年考试试题变化情况，把握考试广度、难度，提高应试水平。

同时，由于本书具有较强的科学性、新颖性、实用性，本书也可作为大专院校学生学习《房地产估价理论》、《房地产开发经营》、《房地产法规》等课程的主要参考书，或作为各地房地产估价师、土地估价师、资产评估师培训及业务学习的参考资料。为使我们的工作成果惠及全国读者，该书现由中国建材工业出版社出版，面向全国发行。

本书由赵世强主编，参加编写的人员有：

张蓬涛 《房地产基本制度与政策》第一章至第五章、综合分析题

曾 晖 《房地产基本制度与政策》第六章、第七章、第八章、第九章、第十一章
《房地产估价相关知识》第五章

赵世强 《房地产开发经营与管理》

《房地产估价相关知识》第八章、第九章

程亚鹏 《房地产估价理论与方法》

《房地产估价案例与分析》指错题、改错题、模拟试题及本册统稿

高永泉 《房地产估价案例分析》试题分析与对策、内容辅导、单选题、问答题

张长春 《房地产基本制度与政策》第十章

《房地产估价相关知识》第一章、第二章、第三章、第四章、第六章、第七章
及本册统稿

编写本书的初衷是希望已系统学习了指定辅导教材的读者能通过对本书的学习抓住考试重点,熟悉考试题型,从而巩固学习成果,检测学习效果,扩大考试战果。故作者建议按如下程序使用本书:首先,将指定教材系统学习一遍;第二,阅读考试大纲及本书中内容辅导部分,以把握教材重点、学习方法及内容之间相互关系;第三,按内容辅导要求,再次学习指定教材,尤其注意重点内容的学习理解;第四,逐章独立完成模拟练习,完成后对照教材,自己判定自己所做模拟练习答案是否正确,做出记号;第五,对照本书中参考答案判断正误并分析产生原因,同时辅之以对有关内容的再学习。在完成上述五步的基础上,最后抽出2小时30分钟完成模拟试题,检验水平,查漏补缺。笔者相信,通过以上努力,读者的房地产估价业务水平定会大有提高,顺利通过估价师执业资格考试不再是奢望。

需要说明的是,考试指南也好,模拟练习也罢,仅仅是对教材学习的一种重要辅助工具。它不可能,也不能代替对教材的系统学习,望读者按本书前言所述使用本书,切勿舍本逐末。

为提高本书质量,更好地为读者服务,我们诚恳地希望广大读者、同行提出宝贵意见。

赵世强·

2001年7月

目 录

前言

第一篇 房地产基本制度与政策

第一部分 试题分析及应试对策	(3)
第二部分 内容辅导	(6)
第三部分 模拟练习及综合分析题	(10)
第一章 房地产业	(10)
第二章 建设用地制度与政策	(11)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(15)
第四章 房地产开发建设管理制度与政策	(17)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(21)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(25)
第七章 房地产产权产籍管理制度与政策	(27)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(30)
第九章 物业管理制度与政策	(31)
第十章 房地产税收制度与政策	(33)
第十一章 房地产金融制度与政策	(35)
第四部分 参考答案及难点解析	(44)
第五部分 模拟试题及参考答案	(48)

第二篇 房地产开发经营与管理

第一部分 试题分析及应试对策	(57)
第二部分 内容辅导	(60)
第三部分 模拟练习	(65)
第一章 房地产投资概述	(65)
第二章 房地产投资分析基本知识	(67)
第三章 房地产开发的程序与管理	(70)
第四章 房地产市场及运行规律	(72)
第五章 房地产开发项目可行性研究	(74)
第六章 房地产开发的建设过程	(78)
第七章 房地产投资的资金融通	(81)
第八章 房地产市场营销	(84)
第九章 收益性物业管理	(87)
第四部分 参考答案及难点解析	(89)
第五部分 模拟试题及参考答案	(100)

第三篇 房地产估价理论与方法

第一部分 试题分析及应试对策	(109)
第二部分 内容辅导	(112)
第三部分 模拟练习	(117)

第一章	房地产和房地产估价	(117)
第二章	房地产价格的基础知识	(118)
第三章	房地产估价原则	(120)
第四章	比较法	(121)
第五章	成本法	(123)
第六章	收益法	(125)
第七章	假设开发法	(127)
第八章	长期趋势法	(129)
第九章	地价评估	(129)
第十章	房地产价格的影响因素分析	(130)
第十一章	房地产估价程序	(131)
第四部分	参考答案及难点解析	(132)
第五部分	模拟试题及参考答案	(138)
第四篇	房地产估价案例与分析	
第一部分	试题分析及应试对策	(147)
第二部分	内容辅导	(149)
第三部分	模拟练习	(151)
第四部分	参考答案及难点解析	(170)
第五部分	模拟试题及参考答案	(174)
第五篇	房地产估价相关知识	
第一部分	内容辅导	(181)
第二部分	模拟练习	(183)
第一章	经济学基础知识	(183)
第二章	金融基础知识	(188)
第三章	保险基础知识	(193)
第四章	证券基础知识	(195)
第五章	统计学基础知识	(199)
第六章	房地产会计基础知识	(201)
第七章	城市规划基础知识	(204)
第八章	建筑基础知识	(207)
第九章	建筑工程概预算与房地产测量	(211)
第三部分	参考答案及难点解析	(214)
第四部分	模拟试题及参考答案	(221)
附录	历年房地产估价师考试试题及部分答案	
	1995 年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案	(229)
	1996 年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案	(249)
	1998 年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案	(275)
	1999 年全国房地产估价师执业资格考试试题	(305)

房地产基本制度与政策

(试题分析及应考对策、内容
辅导、模拟练习及综合分析题、参考答案
及难点解析、模拟试题及参考答案)

第
一
篇

第一部分 试题分析与应考对策

一、试题分析

1995年~1999年,我国共进行了四次房地产估价师考试。表1、表2、表3、表4分别为1995年、1996年、1998年、1999年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表。

1995年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

表1

章节	分 值	题 型						合 计
		单选题	多选题	判断题	填空题	简答题	问答题	
1. 绪论					4			4
2. 房地产开发用地管理制度与政策	7	4	4	4	4			19
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策				3	3			6
4. 城市规划管理制度与政策	1	2			2			5
5. 房地产开发建设管理制度与政策	1	4	2	2	2			9
6. 房地产交易管理制度与政策	4	12	4	1	10	10		41
7. 房地产产权产籍管理制度与政策	2	4		2				8
8. 房地产中介服务管理制度与政策		2	1	1				4
9. 物业管理制度与政策								
10. 房地产金融制度与政策		2	1	1				4
11. 房地产会计制度与政策								
12. 房地产税收制度与政策								
合计		15	30	15	20	10	10	100

1996年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

表2

章节	分 值	题 型						合 计
		单选题	多选题	判断题	填空题	简答题	问答题	
1. 绪论					1.0			1
2. 房地产开发用地管理制度与政策	6	4	2.5	2.0				14.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策	2	4	0.5					6.5
4. 城市规划管理制度与政策	1							1
5. 房地产开发建设管理制度与政策	1	4	1.5					6.5
6. 房地产交易管理制度与政策	5	14	2.5	3.0	5	10		39.5
7. 房地产产权产籍管理制度与政策	3	4	1.0	2.0				10
8. 房地产中介服务管理制度与政策	1	2	1.0	1.5	5			10.5
9. 物业管理制度与政策		4	0.5					4.5
10. 房地产金融制度与政策	1							1
11. 房地产会计制度与政策		2						2
12. 房地产税收制度与政策		2	0.5	0.5				3
合计		20	40	10	10	10	10	100

1998 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

表 3

章 节	分 值	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 绪论							
2. 房地产开发用地管理制度与政策			2	6	1.0	5	14
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策			1	6			7
4. 城市规划管理制度与政策			1	2	0.5	1	4.5
5. 房地产开发建设管理制度与政策			1	2	1.0		4
6. 房地产交易管理制度与政策			5	20	4.0	14	43
7. 房地产产权产籍管理制度与政策			3	8	1.5		12.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策			2	2	1.0		5
9. 物业管理制度与政策				2	0.5		2.5
10. 房地产金融制度与政策			2				2
11. 房地产会计制度与政策							
12. 房地产税收制度与政策			3	2	0.5		5.5
合计			20	50	10	20	100

1999 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

表 4

章 节	分 值	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 绪论							
2. 房地产开发用地管理制度与政策			1.5	12	3.5	5	22
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策			0.5	4	2.5		7
4. 城市规划管理制度与政策			0.5	4	1.0	1	6.5
5. 房地产开发建设管理制度与政策			1.0	4	3.0		8
6. 房地产交易管理制度与政策			2.0	12	4.0	12	30
7. 房地产产权产籍管理制度与政策			0.5	4	2.0		6.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策			1.5	2	0.5	2	6
9. 物业管理制度与政策			1.0		1.0		2
10. 房地产金融制度与政策			0.5	2	1.0		3.5
11. 房地产会计制度与政策							
12. 房地产税收制度与政策			1.0	6	1.5		8.5
合计			10	50	20	20	100

从表中可以看出,《房地产基本制度与政策》试题难度呈逐渐增大的趋势,从题型的变化可以看出这一点。1996 年试题与 1995 年试题相比,题型上虽没有变化,但却增加了难度较高的多选题的比重。从 1998 年起试题题型进行了重大调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型改变的目的在于考察考生灵活运用知识的能力,这也在一定程度上提高了试卷的难度。此外,1998 年试题中多选题的比重达到 50%,而 1999 年试题更是减少了较为简单的单选题的比重,并使判断题的分值由原来的 10 分增至 20 分。综合分

析题是考察考生灵活运用知识处理实际问题能力的部分，题目所提供的案例不是只针对某一知识点，而是涉及全书几章节或某一章的多项内容。

分析四张表，我们可以得出如下结论：

1. 重点突出。“房地产交易管理制度与政策”一章是全书的重点，因此这一部分自然成为考试的重点。四次考试这一章的分值均在 30 分以上，1995 和 1998 两年的分值则超过 40 分，而且题目涉及到了所有题型。多选题是考试的难点，此章所占多选题的比重也非常高，最低的一次（1999 年）所占比例也达到 24%。而且在 1995 年、1996 年此章是出简答题和问答题的重点章节，1998 年、1999 年则是出综合题的重点。第二个重点是“房地产开发用地管理制度和政策”一章。四次考试“用地”一章所占分数均在 14 分以上，1999 年分值高达 22 分；同时，在后两次考试中此部分内容覆盖了从单选题到综合分析题等所有题型。再次便是“产权产籍”、“开发”、“拆迁”、“中介服务”和“规划”等章节，且后两次考试“税收”一章题目的比重有所提高。

2. 覆盖面广。四次考试中，1995 年考题涉及到了全书 12 章中的 9 章，而 1996 年更为全面，涉及到了全书所有章节，1998 年、1999 年考试则覆盖了全书除“绪论”和“会计”两章以外的所有章节。

二、应考对策

今年，房地产估价师资格考试辅导教材在内容上做了较大调整，补充了许多新的内容。对于“房地产基本制度与政策”这一部分而言，最大的变化在于剔除了“房地产会计制度与政策”一章，原“开发建设”一章中的勘察设计、施工、监理、招投标等内容和城市规划共同构成“规划设计与工程建设管理制度与政策”一章，“金融”一章章节结构做了调整并补充了个人住房贷款等内容。同时在各章中调整和补充了部分小节的内容，增加的小节主要有“建设用地”一章新设了“闲置土地的处理”，“产权产籍”一章新增了“房地产测绘”、“房地产权属统计”，第八章“中介服务”增加了“房地产中介服务行业自律”等。

针对以往历次考试的特点和今年教材的重大调整，考生在考前复习时应注意以下几点：

1. 对于重点章节应重点掌握。通过对以往考试试题的分析可知，对重点章节的重点复习至关重要。对于重点章节除了掌握其关键内容之外，对于一些小的问题也不能忽视，不能死记硬背，应注重知识的灵活运用。

2. 复习要全面。历次考试考题涉及的内容都较为全面，因此除对重点章节重点复习外，不能忽视对非重点章节的复习。对非重点章节的内容应有判断地去掌握，抓住章节中的主要观点，主要段落。

3. 注重新内容的学习。新修订的教材是在 1995 年教材的基础上，补充新内容和修改已变化内容编写而成的。这些补充或修订部分虽并不一定是章节的关键内容，但也必须给予足够重视。

第二部分 内 容 辅 导

第一章 房 地 产 业

本章是全书内容的一个铺垫，它从宏观的角度介绍了房地产业及其在国民经济中的地位和作用、我国房地产业的改革与发展以及我国房地产法制建设三方面内容。读者应掌握房地产业及其细分行业——房地产投资开发、房地产中介服务、物业管理业的概念，熟悉其相关内容（结合本书相关章节），熟悉传统房屋管理与现代市场经济制度下的物业管理的不同（结合物业管理制度与政策一章）；对于房地产业的三项改革应抓住重点，注重新旧制度的对比，抓住篇幅中有关政策方面的内容；在房地产法制建设一节中，应熟悉主要的房地产三部法律的制定目的及其主要内容（可参考其原文）。

第二章 建设用地制度与政策

本章是全书的重点之一，主要介绍我国现行的土地使用制度，它是绪论中土地使用制度改革部分的延伸和深化。此章涉及的政策、法规相当多，必须准确把握。

第一节是对我国现行土地制度的总的概括。主要包括土地所有制度、使用制度以及土地登记制度、用途管制制度、耕地保护制度。重点掌握土地所有制度、使用制度（使用制度结合后五节）和取得土地使用权的途径。对其他制度作简单的了解（登记制度结合第七章“房地产产权产籍管理制度与政策”学习）。

第二、三节主要介绍我国的农地征用制度，应熟悉征地的原则及工作程序，掌握征地的特点以及征用土地的政策规定，如批准权限、征地补偿等问题，熟悉对于临时用地、联营使用的集体土地的有关政策规定。

第四节应重点掌握出让的概念及相关法律法规及政策，抓住每个条目的主要内容，熟悉使用权出让合同及其管理的内容，并注意土地使用权收回和终止的区别。

“国有土地使用权划拨”一节，可以和“出让”一节进行比较，因为二者构成了我国现行土地使用制度的双轨制。这两种方式的操作程序及所取得的土地使用权均有所不同，如在土地使用权的转让、抵押、出租等方面存在着明显的差别。

第六节为2001年新设的一节，但并非新内容。关于闲置土地的处理进行了充实和归纳。此部分内容也应予以掌握。

土地使用权的管理也应和第六章“房地产交易管理制度与政策”相联系，因为这一章同样涉及了以划拨或出让方式取得的土地使用权的转让、抵押、出租等问题。

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

城市房屋拆迁是房地产开发和建设的一项前期工作，涉及面广，政策性强，因此应特别

注意涉及到《城市房屋拆迁管理条例》及其配套法规的内容。教材补充了《条例》(送审稿)的一些内容,应对送审稿和原条例进行对比,并思考送审稿所作修改的原因。本章紧紧围绕《条例》内容,可参考《条例》原文进行学习。

第一节的主要内容是以《条例》为核心的城市房屋拆迁法制建设。本节应熟悉《条例》的主要内容,并对当前《条例》存在的问题作一定了解。

第二节主要介绍城市房屋拆迁的概念和管理体制,应熟悉拆迁的概念、《拆迁管理条例》的适用范围,并联想记忆对城市规划区以外的国有土地上的以及集体土地上的拆迁的政策法规参照,熟悉国家、省、市县三级城市房屋拆迁管理体制和相应的管理部门,了解县级以上拆迁主管部门的职责。

对于第三节,除应熟悉拆迁的工作程序外,还应对每一条目内的关键语句加以体会和把握;第四、五节是本章的核心内容,应掌握补偿和安置的对象、形式和标准等,对补偿和安置可结合起来记忆;第六、七节介绍了补偿、安置中特殊情况的处理,是对前几节内容的补充,应对特殊情况的拆迁补偿安置给予一定重视。

第四章 房地产开发建设管理制度与政策

全章紧密围绕房地产开发经营和房地产开发企业而设定,把原建筑设计、建设施工、建设监理、招投标等内容划归第五章进行介绍。

本章首先介绍了我国房地产开发的成就和存在的问题,并进一步介绍了我国房地产开发的政策与法制建设的有关情况。

第一节应掌握房地产开发经营的概念和含义,熟悉房地产开发经营的指导原则,了解熟悉房地产开发经营的管理机构。

第二节应紧密围绕《城市房地产开发经营管理条例》来学习,重点掌握与条例有关的内容,如土地使用权的取得(结合本书第二章),以及条例规定的项目资本金制度(新补充)、两书制度(新补充,见第三节)、预售许可制度(见第六章),项目手册制度(新补充)、质量责任制度、竣工验收制度等,了解确定房地产开发项目的原则。

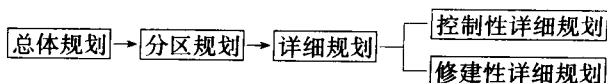
第三节“房地产经营”应重点掌握房地产项目转让的条件,熟悉转让的程序,掌握商品房销售的有关政策,对涉及价格的有关内容应特别注意,对房地产广告作简单了解。

对于第四节,应熟悉房地产开发企业设立的条件和程序,对有关资质等级方面的内容要加以重视。

第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策

本章是全书的一个难点,主要是因为本章涉及到规划、勘察设计、监理、施工以及招投标等诸多方面的内容。

第一节介绍了城市规划和管理的基本概念以及城市规划的内容。对于内容,应按以下主线去记忆,每项规划分别对应不同的内容。



对于城市规划管理中两项主要内容的第一项——城市规划的编制和审批，重点应掌握编制管理和审批管理中编制和审批权限以及房地产开发项目的规划设计。对于城市规划管理中的另一主要内容——实施管理，因其与房地产开发建设息息相关，因此对此部分内容应重点掌握。实施管理的报建审批管理可概括为“一书两证”制度，分别涉及到三个方面的管理——建设项目选址管理、建设用地规划管理和建设工程规划管理。而实施管理的实施监督检查则是批后管理。

第二节针对勘察设计，应了解注册建筑师制度和新补充的注册结构工程师制度，熟悉有关工程勘察设计企业资质管理和勘察设计的发包、承包管理的有关问题，其对应法规为《建设工程勘察设计管理条例》。

《中华人民共和国招标投标法》是1999年8月新通过的，与建设工程（房地产开发）有密切关联的法律，因此这部分内容应特别注意。对于建设监理管理制度，应掌握社会监理的特点、监理的基本方法和基本工作以及监理企业的资质等内容。要注意监理可以是全过程监理，也可以是阶段性监理，可以是通常所接触到的施工监理，也可以是招投标监理、勘察设计监理等。

第四节应对项目报建制度、施工许可证制度、竣工验收制度有较深入的理解，对新完善和补充的质量管理、建设工程质量保修办法的内容也应重视。

第六章 房地产交易管理制度与政策

从以往考试情况看，本章所占比重较大。本章主要以《房地产管理法》的有关规定为核心，介绍房地产交易管理制度、政策，同时也涉及了相关的其他法规规章。

第一节应掌握《房地产法》规定的房地产交易三种形式，《房地产法》规定的五项基本制度。本节主要介绍房地产价格申报制度和房地产价格评估制度。

第二节一要了解房地产转让概念及分类，掌握房地产转让实质。二要掌握房地产转让条件、转让程序及合同内容，能区分以出让方式获得土地使用权的房地产转让和以划拨方式获得的土地使用权的房地产转让区别，商品房预售与现房转让的区别。本节新增已购公有住房和经济适用房上市的有关规定。应掌握上市限令取消标志及上市的有关税收优惠政策。

第三节应熟悉房地产抵押的概念，掌握作为抵押物的条件，抵押审查的内容，抵押登记制度以及抵押受偿的规定。在此节中对房地产抵押规定及要点，细心体会，加以把握。

第四节“房屋租赁管理”，《房地产法》对房屋租赁有原则性规定，《城市房屋租赁管理办法》中规定更具体，内容多而且细。主要应掌握房屋租赁概念，房屋出租的条件，房屋租赁合同包括的内容，房屋租赁备案制度。

第七章 房地产产权产籍管理制度与政策

产权产籍制度在我国已施行了较长时间，是一种比较成熟的房地产管理制度。本章中第一节应了解房地产产权、产籍、产权产籍管理概念，产权产籍管理的任务、目的、意义、原则。第二节主要掌握我国现行房地产管理体制下（房地分管和房地统管体制）权属登记发证制度的基本内容。第三节应掌握产权登记的种类、登记程序和要求、几种特殊房产的登记。第四节房地产产籍管理主要熟悉产籍管理的内容。第五节了解房产测绘的概念，熟悉房地产

面积测算。第六节了解房地产产权统计的意义，熟悉房地产产权统计的主要指标。

第八章 房地产中介服务管理制度与政策

通过学习应了解房地产中介服务的定义（包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等）及特点，重点突出了房地产估价制度。

第一节掌握“房地产中介服务的行业管理”的内容，行业管理主要包括中介服务人员的管理、中介服务机构的管理和中介服务的业务管理三方面。熟悉房地产中介服务收费的内容和标准。

第二节“房地产估价师执业资格制度”，要求熟悉估价师执业资格考试内容、报名条件、资格的获得，掌握房地产估价师注册中注册条件、注册管理机构、注册程序及资格取消问题、房地产估价师权利及义务、中介服务行业自律。

第九章 物业管理制度与政策

第一节应了解物业管理的基本概念、性质、基本内容、主要环节。第二节了解物业管理实施与运作要点。第三节应熟悉住宅小区物业管理公共性服务收费的构成，维修基金的筹集和使用，掌握物业管理经费的来源，收益性物业管理费用的测算。

第十章 房地产税收制度与政策

本章介绍了与房地产直接相关的五个税种：房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税和契税；以及相关的税种：固定资产投资方向调节税、营业税、城市维护建设税和教育费附加、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税和印花税。

对于每个税种应按纳税人、课税对象、征税范围、课税依据、税率、纳税地点和期限、减免税和加成等几个要素来记忆。应掌握企业所得税、土地增值税、房产税的计算方法，房地产税收的有关优惠政策。

第十一章 房地产金融制度与政策

第一节了解住房公积金的性质、特点、归集、提取和使用，熟悉住房公积金管理的基本原则，了解住房公积金的利率政策和税收政策。第二节熟悉个人住房贷款的种类。第三节熟悉住房公积金贷款的额度和利率。第四节掌握房地产贷款的种类及各种贷款的相关规定。

第三部分 模拟练习及综合分析题

模 拟 练 习

第一章 房 地 产 业

一、单项选择题

1. 1988 年我国宪法修正案中规定,“土地使用权可以依照法律的规定 ()”。
A. 转让 B. 抵押 C. 买卖
D. 拍卖 E. 出让 F. 出租
2. 中国传统的城市住房制度是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的 () 住房制度。
A. 实物补贴性 B. 实物福利性 C. 低租福利性
D. 货币补贴性 E. 低租补贴性
3. 房改的基本内容可以概括为 ()。
A. 两改三建 B. 三改四建 C. 四改三建 D. 三改两建
4. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革, 加快住房建设的通知》宣布, 从 () 开始全国城镇停止住房实物分配, 实行住房分配货币化。
A. 1997 年 B. 1997 年底 C. 1998 年下半年
D. 1998 年 E. 1999 年

二、多项选择题

1. 房地产业是进行房地产 () 的行业, 是具有基础性、先导性、带动性和风险性的行业。
A. 开发 B. 经营 C. 管理 E. 服务 F. 投资
2. 房地产开发具有 () 等特点。
A. 资金大 B. 风险大 C. 附加值高 E. 回报高 F. 产业关联性强
3. 中国传统的城镇住房制度是一种以 () 为特点的实物福利性住房制度。
A. 国家统包 B. 分散建设 C. 统一施工 D. 无限期使用
E. 统一管理 F. 无偿分配 G. 低租金
4. 过去计划经济在城市建设中产生的一个基本矛盾就是 (), 使城市规划难以实现。
A. 千家投资 B. 统一建设 C. 重复建设
D. 统一管理 E. 分散建设 F. 国家投资
5. 城镇住房制度改革的目的是实现机制转换, 创立具有中国特色的新型住房制度, 实现住房 ()。

- A. 社会化 B. 服务化 C. 商品化
D. 社区化 E. 经营化 F. 货币化

三、判断题

1. 房地产业是进行房地产开发、经营、管理和服务的行业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的行业。 ()
2. 房地产投资开发除了取得土地、建造房屋、然后出售新建房屋这种方式外，还有购买房屋后出租，购买房屋出租一段时间再转卖，把毛地变为熟地之后出售等方式。 ()
3. 1978年后，我国进行了三项房地产制度改革，即城镇住房制度改革、城镇土地使用制度改革、房地产生产方式改革，推动了房地产业的发展。 ()
4. 房地产经纪业务主要有代理新旧房的买卖和代理新旧房的租赁。 ()
5. 房地产综合开发的具体内容可分为规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收等四个阶段。 ()
6. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》指出，要建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的安居工程住房的供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。 ()
7. 中国传统的城市土地使用制度，是对土地实行行政划拨、无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。 ()
8. 在传统的城市土地使用制度下，国家如需要使用土地使用者正在使用的土地，并不是通过购买或租赁的方式取得，而是运用行政手段无偿取得土地及其上建筑物及附属物。 ()
9. 房地产的行政法规是以国务院令和建设部部长令颁布的，主要包括：《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住房公积金管理条例》、《城市房地产开发管理暂行办法》、《房地产估价师注册管理办法》等。 ()

第二章 建设用地制度与政策

一、单项选择题

1. 在现阶段，按照国家规定，取得土地使用权的途径有下列四种方式，即行政划拨、国家出让、房地产转让、()。
A. 房地产赠与 B. 土地或房地产租赁
C. 房地产买卖 D. 房地产交换
2. 基本农田、基本农田以外的耕地超过 () 公顷的、其他土地超过 () 的，由国务院审批。
A. 25, 50 B. 35, 70 C. 45, 90 D. 35, 80
E. 45, 80 F. 30, 50 G. 40, 80
3. 土地使用权出让合同规定的期限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前 () 申请续期。
A. 两年 B. 一年 C. 六个月 D. 三个月 F. 一年六个月
4. 按照《房地产法》规定，采取协议出让的土地使用权出让金 ()。
A. 不得低于评估价格的 50%