

2006

房地产估价师 执业考试真题



评析与预测

东方学习网试题编写组 编



 **机械工业出版社**
CHINA MACHINE PRESS



房地产估价师执业 考试真题评析与预测 (2006)

东方学习网试题编写组 编



机械工业出版社

本书主要通过对 2005 年房地产估价师执业考试真题难点的讲解与评析,分章分节地把各部分知识点串联起来,以达到理解考试内容、熟悉考官出题思路的目的。同时,本书在每章后面准备了适量的综合练习题,以起到巩固知识点的目的。作者还根据自己在本领域的经验,对 2006 年考题作出大胆预测。本书附送房地产估价师各科目讲解视频光盘一张,让复习变得更生动、有效、直观,以提高复习效率。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价师执业考试真题评析与预测(2006)/东方学习网
试题编写组编. —北京:机械工业出版社,2006.7
ISBN 7-111-19636-8

I. 房... II. 东... III. 房地产—价格—评估—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(2006)第 083605 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:汤攀 责任校对:陈立辉

封面设计:张静 责任印制:李妍

北京铭成印刷有限公司印刷

2006 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·10.25 印张·247 千字

0001—4000 册

定价:26.00 元(含 1CD)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68326294

编辑热线电话(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

房地产估价师执业考试主要针对在职人员，根据考试大纲的要求理论联系实际。因此考生必须深刻理解理论本身，同时能够灵活、准确、规范地运用到实际工作中去。

考试是很有难度的，因为考生需要全面掌握各个知识点，同时还要习惯出题方式，没有充足的复习时间和足够的训练量是不可能通过考试的。

尽管在职人员的实践经验丰富，但是复习时间较少，而且由于长时间不参加考试，还需要调整临考状态。所以我们一直想编写一本适合在职人员使用短期冲刺的辅导书。我们跟很多老师和学生交流过我们的想法，得到了大家的鼓励和支持。

于是，这本书就成了我们多年积累的一次突破。

它突破在哪里？

首先，强调知识点的回顾。书中简洁、全面地概括了各个知识点，考生在做题之前，首先要回顾理论知识，迅速发现自己在理论上的欠缺点，提高复习效率。

其次，学以致用。对于成年人来说，机械记忆是一种折磨，成年人更适合理解记忆。因此，在每个知识点的后面，都附有历年真题解析，加深对知识的理解。

第三，训练量适当。训练的目的在于调整临考状态，增加熟练程度，本书提供了必要的训练量。

第四，解答规范。力求能够把解答做到严谨、简明、规范，让考生易理解易模仿。

第五，在看书的同时还能够听到相关课程视频讲解，让复习变得更加生动。

本书在编写过程中得到了很多业界知名人士的鼎力支持，在此表示感谢。

目 录

前言

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业	1
一、重点概述	1
二、真题回顾	1
第二章 建设用地制度与政策	3
一、重点概述	3
二、真题回顾	3
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	6
一、重点概述	6
二、真题回顾	6
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	8
一、重点概述	8
二、真题回顾	8
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	13
一、重点概述	13
二、真题回顾	13
第六章 房地产交易制度与政策	16
一、重点概述	16
二、真题回顾	16
第七章 房地产权属登记制度与政策	19
一、重点概述	19
二、真题回顾	19
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	22
一、重点概述	22
二、真题回顾	22
第九章 物业管理制度与政策	24
一、重点概述	24
二、真题回顾	24
第十章 房地产税收制度与政策	25
一、重点概述	25
二、真题回顾	25

第十一章 住房公积金制度与政策	27
一、重点概述	27
二、真题回顾	27
综合分析题	29
同步训练习题	33
2006 试题预测	47

第二部分 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	50
一、重点概述	50
二、真题回顾	50
第二章 房地产价格	52
一、重点概述	52
二、真题回顾	52
第三章 房地产估价原则	54
一、重点概述	54
二、真题回顾	54
第四章 市场法	55
一、重点概述	55
二、真题回顾	55
第五章 成本法	57
一、重点概述	57
二、真题回顾	57
第六章 收益法	59
一、重点概述	59
二、真题回顾	59
第七章 假设开发法	62
一、重点概述	62
二、真题回顾	62
第八章 长期趋势法	63
一、重点概述	63
二、真题回顾	63
第九章 地价评估	65
一、重点概述	65
二、真题回顾	65
第十章 房地产价格影响因素分析	67
一、重点概述	67
二、真题回顾	67

第十一章 房地产估价程序	68
一、重点概述	68
二、真题回顾	68
同步训练习题	71
2006 试题预测	83

第三部分 房地产开发经营与管理

第一章 房地产投资与投资风险	89
一、重点概述	89
二、真题回顾	89
第二章 房地产市场及其运行规律	91
一、重点概述	91
二、真题回顾	91
第三章 房地产开发程序	94
一、重点概述	94
二、真题回顾	94
第四章 房地产市场调查与市场分析	95
一、重点概述	95
二、真题回顾	95
第五章 现金流量与资金时间价值	97
一、重点概述	97
二、真题回顾	97
第六章 经济评价指标与方法	98
一、重点概述	98
二、真题回顾	98
第七章 风险与不确定性分析	101
一、重点概述	101
二、真题回顾	101
第八章 房地产开发项目可行性研究	103
一、重点概述	103
二、真题回顾	103
第九章 房地产金融与项目融资	105
一、重点概述	105
二、真题回顾	105
第十章 物业资产管理	107
一、重点概述	107
二、真题回顾	107
同步训练习题	110

2006 试题预测	119
-----------------	-----

第四部分 房地产估价案例与分析

一、重点难点概述	122
二、真题回顾	122
同步练习题	142
2006 试题预测	149

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

一、重点概述

1. 理解房地产业的基本概念。
2. 掌握城镇住房制度改革。
3. 了解房地产法制建设，重点掌握相关的法律法规。

二、真题回顾

(一) 单项选择题

1. 假设某个消费者的全部收入都用于商品甲和商品乙两种商品类型的消费，若该消费者增加对商品甲的消费，则对商品乙消费的边际效用()。

A. 减少 B. 增加 C. 不变 D. 可能增加也可能减少

答案：B

解析：边际效用递减原理的含义，当消费更多数量的商品甲时，对商品甲的边际效用是递减的。消费者的全部收入都用于商品甲和商品乙两种商品类型的消费，总效用不变。因此，由于对商品甲的边际效用递减，因此，对商品甲的边际效用是递增的。

2. 以下关于 GDP 与其他变量关系正确的表达式是()。

A. $GDP = GNP + \text{对外要素收入净额}$
B. $GDP = NDP + \text{折旧}$
C. $GDP = \text{工资} + \text{利息} + \text{利润} + \text{租金} + \text{直接税} + \text{企业转移支付}$
D. $GDP = \text{消费支出} + \text{投资支出} + \text{政府购买} + \text{进口} - \text{出口}$

答案：B

解析：GDP 的计算公式通常采用以下 4 种：

- (1) $GDP = \text{消费} + \text{投资} + \text{政府支出} + \text{出口} - \text{进口}$
- (2) $GDP = GNP - \text{对外要素收入净额}$
- (3) $GDP = \text{工资} + \text{利息} + \text{利润} + \text{租金} + \text{间接税} + \text{企业转移支付}$
- (4) $GDP = NDP + \text{折旧}$

所以，符合题意的只有 B。

(二) 多项选择题

房地产行政法规包括()等。

- A. 《物业管理条例》
- B. 《商品房销售管理办法》
- C. 《城市私有房屋管理暂行条例》
- D. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
- E. 《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》

答案：ACD

解析：房地产的行政法规是以国务院令颁布的，主要有：《城市私有房屋管理暂行条例》、《中华人民共和国土地法实施条例》、《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》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

(三) 判断题

1. 房地产业可分为房地产投资开发业和房地产业服务业。 ()

答案：√

解析：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，可分为房地产投资开发业和房地产业服务业。

2. 假设其他条件不变，但装饰材料价格上涨，也可能会引起人们购买住房的需求下降。 ()

答案：√

解析：总房价上升，必然会导致人们购买住房的需求下降。

第二章 建设用地制度与政策

一、重点概述

1. 了解中国现行土地制度。
2. 掌握集体土地征收的原则、范围和批准权限的规定。
3. 掌握国有土地使用权出让的概念、拟定和批准权限、使用权出让方式、土地使用权的最高出让年限、土地使用权的收回、终止和续期；土地使用权出让合同的主要内容。
4. 掌握国有土地使用权划拨的含义、划拨土地使用权的范围和划拨土地的管理。

二、真题回顾

(一) 单项选择题

1. 下列关于全民所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地的表述中，正确的是()。

- A. 由全民所有制企业向有关部门提出用地申请
- B. 经批准使用的土地，必须按照国家建设用地的规定征地
- C. 不计算土地补偿费和各种补助费
- D. 农村集体经济组织可按照协议将土地使用权作为联营条件

答案：D

解析：全民所有制企业、城镇集体所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地，必须持县级以上人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，由联营企业向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请，按照国家建设用地的批准权限，经有批准权的人民政府批准；经批准使用的土地，可以按照国家建设用地的规定实行征收，也可以由农村集体经济组织按照协议将土地使用权作为联营条件。

2. 《中华人民共和国刑法》第三百四十二条规定“违反土地管理法规，非法占用耕地改作他用、数量较大、造成耕地大量毁坏的()。”

- A. 处3年以下有期徒刑或拘役，并处或者单处罚金
- B. 处5年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金
- C. 处3年以上7年以下有期徒刑，并处或者单处罚金
- D. 处3年以上5年以下有期徒刑，并处或者单处罚金

答案：B

解析：《中华人民共和国刑法》第三百四十二条规定：违反土地管理法规，非法占用耕地改作他用，数量较大，造成耕地大量毁坏的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

3. 某乡镇企业依法使用农村土地从事服装生产, 根据土地利用总体规划, 该土地用途分类是()。

- A. 农用地 B. 工业用地 C. 建设用地 D. 乡镇企业用地

答案: A

解析: 国家实行土地用途管制制度。根据土地利用总体规划, 将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。该企业依法使用农村土地, 因此属于农用地。

4. 以出让方式取得土地使用权的, 转让房地产后, 受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途, 必须取得()同意, 并依法办理相关手续。

- A. 原出让方 B. 转让人
C. 规划行政主管部门 D. 原出让方和市、县规划行政主管部门

答案: D

解析: 以出让方式取得的土地使用权转让后, 受让方改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的, 应当征得原出让方和市、县规划行政主管部门同意, 签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同, 相应调整土地使用权出让金。

(二) 多项选择题

下列关于征地的表述中, 正确的有()。

- A. 根据(宪法)规定, 集体土地依法转为国有土地的行为是“征收”而非“征用”
B. 任何时候征地均须向农民给付青苗补偿费
C. 征地安置补助费归农村集体组织所有
D. 土地补偿费和安置补助费之和最高不得超过被征用前3年平均年产值的30倍
E. 征地时所称的地上附着物包括地下管线

答案: ADE

解析: 国家征用集体土地要给农民集体或有关个人适当的补偿, 其补偿范围包括被征用土地本身的补偿费、农民安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费等; 征地时所称的地上附着物是指依附于土地上的各类地上、地下建筑物、构筑物, 如房屋、水井、地上(下)管线等。

(三) 判断题

1. 房地产开发用地使用权必须以出让方式取得。 ()

答案: ×

解析: 房地产开发用地的取得方式有两种: 出让和划拨。

2. 我国实行土地的社会主义公有制, 故土地登记只能核发《国有土地使用证》或《集体土地使用证》。 ()

答案: ×

解析: 国家实行土地登记制度, 县级以上人民政府对所管辖的土地进行登记造册。属于国有土地的, 核发《国有土地使用证》; 属于集体土地的, 核发《集体土地所有证》; 使用集体土地的, 核发《集体土地使用证》。

3. 《土地管理法》根据用途将土地分为基本农田、建设用地和未利用土地。 ()

答案: ×

解析: 国家实行土地用途管制制度。根据土地利用总体规划, 将土地用途分为农用地、

建设用地和未利用土地。

4. 农村和城市郊区的土地，属于集体所有。

()

答案：×

解析：土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。全民所有制的土地被称为国家所有土地，国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使，城市市区的土地属于国家所有。土地的劳动群众集体所有制具体采取的是农民集体所有制的形式，该种所有制的土地被称为农民集体所有土地，简称集体土地。

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

一、重点概述

1. 理解城市房屋拆迁的概念。
2. 了解城市房屋拆迁的管理体制。
3. 掌握城市房屋拆迁工作程序。包括房屋拆迁申请的提出、拆迁审批和《房屋拆迁许可证》的取得、拆迁协议的拟定、拆迁的实施、补偿与安置和拆迁估价。特别是拆迁估价，要能够灵活使用。

二、真题回顾

(一) 单项选择题

1. 城市规划区内国有土地上房屋拆迁估价时点一般是()之日。

- A. 建设单位向房屋拆迁主管部门提出拆迁申请
- B. 房屋拆迁许可证颁发
- C. 拆迁人与被拆迁人就拆迁补偿与安置达成协议
- D. 房屋拆迁实施

答案：B

解析：拆迁估价时点一般为房屋拆迁许可证颁发之日。拆迁规模大、分期分段实施的，以当期(段)房屋拆迁实施之日为估价时点。

2. 房屋拆迁实施过程中，违章建筑应由()认定。

- A. 拆迁人
- B. 拆迁主管部门
- C. 房地产权属登记部门
- D. 规划行政主管部门

答案：D

解析：违章建筑的认定是规划行政主管部门的职权范围，判断某一建筑是否属于违章建筑，必须由房屋所在地规划行政主管部门出具证明，作为拆迁人或拆迁主管部门都没有认定权利，也无必要自行认定。

3. 拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的，该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起()内给予答复。

- A. 5 日
- B. 7 日
- C. 10 日
- D. 15 日

答案：A

解析：《城市房屋拆迁估价指导意见》中规定：拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的，该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起5日内给予答复。

4. 下列关于达成拆迁补偿协议后，拆迁纠纷处理方式的表述中，不正确的是()。

- A. 拆迁当事人达成仲裁协议的，应采取仲裁方式
- B. 拆迁当事人没有达成仲裁协议，可向人民法院提起民事诉讼
- C. 拆迁当事人达成仲裁协议，一方向人民法院提起诉讼，人民法院不予受理
- D. 诉讼或仲裁期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行

答案：D

解析：达成拆迁房屋补偿协议后，仲裁期间，拆迁人是不可以依法申请人民法院先予执行。

(二) 多项选择题

根据《城市房屋拆迁管理条例》，拆迁范围确定后，拆迁范围内的个人不得()。

- A. 转让房屋
- B. 租赁房屋
- C. 迁移户口
- D. 新建、扩建、改建房屋
- E. 改变房屋和土地用途

答案：BDE

解析：《城市房屋拆迁管理条例》规定，拆迁范围确定后，拆迁范围内的个人不得租赁房屋，新建、扩建、改建房屋以及改变房屋和土地用途。

(三) 判断题

1. 拆迁已抵押的房屋，能解除抵押合同的，经征得抵押权人同意，补偿款付给被拆迁人。()

答案：√

解析：拆迁已抵押的房屋，能解除抵押合同的，补偿款付给被拆迁人，付款前必须经抵押权人认可；不能解除抵押关系的，按照法律规定的清偿顺序进行清偿，不足清偿的，抵押权人按照《中华人民共和国担保法》及其他有关担保方面的法律规定，向抵押人进行追偿。

2. 城市房屋拆迁估价机构应将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日。()

答案：√

解析：估价结果的公示要求为：估价机构应将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日。

3. 拆迁人与被拆迁人未达成房屋拆迁补偿安置协议的，不能实施强制拆迁。()

答案：×

解析：达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷处理方式有：行政裁决、行政复议或依法起诉、强制拆迁；达成拆迁补偿安置协议后，拆迁纠纷处理方式。拆迁当事人之间没有达成仲裁协议，按照《民法通则》、《合同法》的有关规定处理。达成仲裁协议的，申请仲裁。

第四章 房地产开发经营管理制度与政策

一、重点概述

1. 房地产开发企业的管理，包括房地产开发企业的设立条件、企业资质等级和资质管理。
2. 房地产开发项目管理的原则、土地使用权的取得方式、建设条件书面意见的内容、房地产项目的资本金制度和不对按期开发的房地产项目的处理原则、对质量不合格的房地产项目的处理方式。
3. 房地产经营管理中房地产项目的转让、商品房交付使用规定和房地产广告。

二、真题回顾

(一) 单项选择题

1. 经济适用住房的开发建设应通过()的方式确定开发建设单位。
 - A. 由有购经济适用住房资格者投票选择
 - B. 公证处随机摇号
 - C. 政府在实力强、信誉好的企业中指定
 - D. 招投标

答案：D

解析：在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购时，必须进行招投标：

- (1) 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- (2) 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- (3) 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目；
- (4) 法律或者国务院对必须进行招标的其他项目的范围有规定的，依照其规定。

2. 汇票是()。
 - A. 由出票人签发，承诺自己在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人的票据
 - B. 银行活期存款人签发给收款人办理结算或委托开户银行将确定金额从其账户支付给收款人或持票人的票据
 - C. 由出票人签发，承诺他人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人的存单
 - D. 由出票人签发，承诺付款人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据

答案：D

解析：汇票的定义：由出票人签发，承诺付款人在见票时或在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据。

3. 下列属于间接融资方式的是()。

- A. 政府发行债券
- B. 股票融资
- C. 银行借款
- D. 签署商业票据

答案：C

解析：间接融资主要包括各种短期和中长期贷款。贷款方式(即金融产品)主要有抵押贷款、担保贷款和信用贷款等。

4. 企业就其产品质量向保险公司投保的险种属于()。

- A. 财产损失保险
- B. 责任保险
- C. 意外伤害保险
- D. 保证保险

答案：B

解析：责任保险是财产保险的一种，是以被保险人依法应负的民事损害赔偿赔偿责任或经过特别约定的合同责任为保险标的的保险。因此，本题中的险种属于责任保险。

5. 以保险的实施形式为标准，可将保险分为()。

- A. 商业保险、社会保险和政策保险
- B. 财产保险和人身保险
- C. 自愿保险和强制保险
- D. 定值保险和不定值保险

答案：C

解析：根据保险标的的不同，可将保险分为财产保险、人身保险与责任保险；根据被保险人的不同，可将保险分为个人保险与商务保险；根据实施形式的不同，可将保险分为强制保险与自愿保险；根据业务承保方式的不同，可将保险分为原保险与再保险；根据是否盈利的标准，可将保险分为商业保险与社会保险。

6. 下列股东权利中属于共益权的是()。

- A. 出席股东大会的权利、股票过户的权利、表决权
- B. 股息红利分配的请求权、表决权、出席股东大会的权利
- C. 表决权、查询公司经营状况的请求权、出席股东大会的权利
- D. 股票过户的权利、表决权、查询公司经营状况的请求权

答案：C

解析：股东权利可分为自益权和共益权。自益权主要包括投资受益权、剩余财产分配权、新股认购优先权、出资转让权、股份转让过户申请权、可转换股份转换请求权，它是股东以从公司获得经济利益为目的的权利；共益权主要包括表决权、选任公司董事及管理人员权、代表诉讼提起权、股东大会召集权、提案权、质询权、股东会或董事会决议撤销诉权、公司重要文件查阅权，它是股东以参与公司的经营为目的的权利。

7. 可以股息、红利形式参与企业经营收益的分配，但不能通过市场转让获取交易差价的证券是()。

- A. 股份
- B. 股票
- C. 股单
- D. 公司债券

答案：C

解析：股票和股单都是表示股东出资份额和股东权的股份证书，同属于所有权证券，但