

全国房地产估价师 执业资格考试复习题解及模拟试卷 2007

主 编：赵世强
本册主编：张 丽
副 主 编：郭凤玉

房 地 产 基本制度与政策

FANGDICHAN
JIBEN ZHIDU YU ZHENGCE

- ◇ 教材重点准确把握
- ◇ 历年考试系统分析
- ◇ 模拟试题突出重点
- ◇ 参考答案详尽解析

中国建材工业出版社

全国房地产估价师
执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产基本制度与政策

主 编 赵世强
本册主编 张 丽
副 主 编 郭凤玉

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷.

房地产基本制度与政策/赵世强主编. —北京: 中国建

材工业出版社, 2007.5 (2007.8 重印)

ISBN 978 - 7 - 80227 - 271 - 2

I. 全… II. 赵… III. ①房地产—价格—评估—中国—资格考核—习题②房地产业—经济制度—中国—资格考核—习题③房地产业—经济政策—中国—资格考核—习题 IV. F299.233.5 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 056224 号

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考试辅导用书。内容包括历年试题分析及应对对策, 各章基本要求、内容辅导、复习题、复习题答案及难点解析, 模拟试卷和 2001 ~ 2006 年全国房地产估价师考试试题及答案。

本书内容紧扣考试辅导教材, 针对性强。在对教材内容和历年考试试题详细分析的基础上, 围绕考试大纲各章基本要求, 按照考试题型精心设计、编写了复习题和三套完整的模拟试卷, 有助于读者抓住教材重点, 突破教材难点, 提高复习效率。

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》等相关课程的辅导教材, 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。

全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产基本制度与政策

主 编 赵世强

本册主编 张 丽 副主编 郭凤玉

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 55 (全四册)

字 数: 1348 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版

印 次: 2007 年 8 月第 2 次

书 号: ISBN 978-7-80227-271-2

定 价: 100.00 元 (全四册)

本社网址: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

《全国房地产估价师执业资格 考试复习题解及模拟试卷》

编 委 会

(以姓氏拼音为序, 排名不分先后)

主 编: 赵世强

副主编: 刘卫东

成 员: 安惠英

付 媛

李艳军

马立军

唐秀丽

武彦斌

张长春

朱永明

马立军

陈慧源

高秀青

刘国东

宁 婷

王利香

曾 晖

张 慧

张 丽

陈晓炜

高永泉

刘卫东

秦 芳

王 盟

赵世强

张 丽

张蓬涛

陈 英

郭凤玉

路秋兰

秦 岭

王晓燕

赵 琰

张蓬涛

程亚鹏

李向琴

吕 冰

苏 海

王永慧

赵媛媛

周 智

前 言

自1995年9月至今,国家已举办10次房地产估价师执业资格考试。房地产估价师在社会经济生活中的作用得到了社会的赞誉和认可,社会对房地产估价师的需求长盛不衰,这为有志投身房地产估价事业的考生们提供了展现才华的更大舞台。为帮助考生抓住房地产估价师考试辅导教材重点,突破难点,提高复习效率,我们在过去十余年积累的基础上,编写了《全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷》。

本次编写采用分册出版,目的在于更好地满足考生各自需要,降低经济负担。编写中对各章内容辅导作了彻底改写,优化、增加了复习题、模拟试卷,补充完成了历年试卷答案。同时一如既往凸现以下特点:

(1) 考试重点准确把握。本书围绕考试基本要求,深入研究历年考试题,精心设计、编写复习题,突出体现国家房地产估价师考试的重点。在对教材内容和历年考试试题详细分析的基础上,围绕考试大纲各章基本要求,按照考试题型精心设计、编写了复习题和三套完整的模拟试卷,有助于读者抓住教材重点,突破教材难点,提高复习效率。

(2) 历年试题系统分析。本书收录了房地产估价师考试内容相对稳定后2001年、2002年、2003年、2004年、2005年和2006年共计六年的房地产估价师试题,在获取的标准答案基础上,组织研究生、有关任课老师精心编制参考答案。六年试题基本反映了房地产估价师考试出题范围、深度和考试趋势,便于广大考生准确把握考试方向,做好应考准备。

(3) 模拟试题突出重点。书中精心组配三套模拟试题,反映考试题量、题型和难度。便于考生检查自身水平,有的放矢地进行针对性复习。也便于各地考前辅导班教师检查学员水平,有针对性地开展辅导。

(4) 参考答案详尽解析。书中对疑难试题进行了详尽解析,以利于考生复习中查找问题所在,做到既知其然,又知其所以然,全面提高估价能力和水平。

需要强调指出,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本书熟悉考试题型,抓住考试重点,巩固学习效果,检测学习效果,扩大考试战果。为达到此目的,作者建议按如下程序使用本书:首先,系统学习房地产估价师考试辅导教材;第二,阅读各章基本要求、内容辅导部分,以了解考试重点、难点及各章内容之间关系;第三,按基本要求、内容辅导要求,再次学习辅导教材,尤其注意重点内容的学习理解;第四,逐章独立完成复习题,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,做出标记,再次复习;第五,对照本书中参考答案判断正误并分析正误产生原因,同时辅之以对难点解析和教材中相关内容的再学习。在完成上述五步的过程中,分阶段每次抽出2.5小时的时间完成模拟试题,检验掌握水平,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。

本次编写由赵世强主编,负责指导全书编写,确定各册编写要求、篇章结构,进行全书统稿、协调。《房地产基本制度与政策》分册由张丽主编,郭凤玉副主编,张丽、郭凤玉、王永慧、赵琰、吕冰参与编写;《房地产开发经营与管理》分册由马立军主编,马立军、赵世强、陈慧源、赵媛媛、赵琰、路秋兰、周智、朱永明、张长春参与编写;《房地产估价理论与方法》分册由张蓬涛主编,秦岭副主编,张蓬涛、秦岭、王盟、付媛、吕冰、路秋兰、王晓燕、王利香、周智、张慧、宁婷参与编写;《房地产估价案例与分析》分册由刘卫东主编,刘卫东、苏海、陈英参与编写。马立军为本书编写做了大量具体工作。应当指出,本书凝聚着历次版本编写者投入的心血和智慧。当然,尽管我们每次修订均字斟句酌,反复推敲,力求完美,但限于自身水平,仍难免有这样或那样的遗漏及错误,恳请广大读者批评指正。

需要说明,由于各位作者教学和日常工作繁忙,许多朋友发来的电子邮件无法在第一时间予以答复,但我们肯定会在本年度全国房地产估价师考试前予以回复。请各位读者朋友谅解,请在考前查看自己的邮箱。

E-mail: gjs0312@163.com

赵世强

2007年4月

目 录

第一部分 试题分析及应考对策	(1)
一、试题分析.....	(1)
二、应考对策.....	(4)
第二部分 《房地产基本制度与政策》各章基本要求、内容辅导、复习题解	(5)
第一章 房地产业.....	(5)
第二章 建设用地制度与政策	(12)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(24)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(34)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(43)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(55)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(70)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(81)
第九章 物业管理制度与政策	(89)
第十章 房地产税收制度与政策	(98)
第十一章 住房公积金制度与政策.....	(108)
第三部分 《房地产估价相关知识》各章基本要求、内容辅导、复习题解	(113)
第一章 经济学知识.....	(113)
第二章 金融知识.....	(125)
第三章 保险知识.....	(135)
第四章 证券知识.....	(139)
第五章 拍卖知识.....	(146)
第六章 统计知识.....	(152)
第七章 会计知识.....	(158)
第八章 城市规划知识.....	(163)
第九章 建筑工程知识.....	(169)
第十章 工程造价知识.....	(177)
第十一章 房地产测绘知识.....	(187)
第十二章 法律知识.....	(190)
第四部分 综合分析题	(200)
综合分析题一.....	(200)
综合分析题二.....	(201)
综合分析题三.....	(202)
综合分析题四.....	(203)

综合分析题五·····	(205)
综合分析题六·····	(206)
综合分析题七·····	(207)
综合分析题八·····	(208)
第五部分 模拟试卷及参考答案 ·····	(210)
模拟试卷一·····	(210)
模拟试卷一参考答案·····	(219)
模拟试卷二·····	(221)
模拟试卷二参考答案·····	(230)
模拟试卷三·····	(232)
模拟试卷三参考答案·····	(241)
第六部分 历年考试试题及答案 ·····	(243)
2001 年《房地产基本制度与政策》试题及标准答案·····	(243)
2002 年《房地产基本制度与政策》试题及参考答案·····	(251)
2003 年《房地产基本制度与政策》试题及标准答案·····	(262)
2004 年《房地产基本制度与政策》试题及参考答案·····	(273)
2005 年《房地产基本制度与政策》试题及参考答案·····	(285)
2006 年《房地产基本制度与政策》试题及参考答案·····	(296)

第一部分 试题分析及应考对策

一、试题分析

从获得的 2001 年、2002 年、2003 年、2004 年、2005 年、2006 年国家举行的房地产估价师执业资格考试看,各年《房地产基本制度与政策》考试试题的题型、章节分值统计见表 1~表 6。

表 1 2001 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1.5	6	2	2	11.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策				1.5		1.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策		1.5		2	2	5.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策			6	0.5	4	10.5
6. 房地产交易管理制度与政策		1	4	4.5	8	17.5
7. 房地产权属登记制度与政策		0.5	2	1		3.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1	2	0.5	4	7.5
9. 物业管理制度与政策				1		1
10. 房地产税收制度与政策		0.5	2	0.5		3
11. 房地产金融制度与政策		0.5	4	1	4	9.5
12. 房地产估价相关知识		3.5	14	5.5	6	29
合 计		10	40	20	30	100

表 2 2002 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		2.5	4	3	2	11.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1.5		2.5		4
4. 房地产开发经营管理制度与政策				0.5	2	2.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		1.5	6	2.5	6	16
6. 房地产交易管理制度与政策		2.5		1.5	4	8
7. 房地产权属登记制度与政策		2.5	2	1.5	2	8
8. 房地产中介服务管理制度与政策		0.5	2	1	4	7.5
9. 物业管理制度与政策		0.5			2	2.5
10. 房地产税收制度与政策		0.5	4	1	2	7.5
11. 住房公积金制度与政策		1.5		0.5		2
12. 房地产估价相关知识		6.5	12	6	6	30.5
合 计		20	30	20	30	100

表 3 2003 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1.5	4	2		7.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1		1.5		2.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策				1	4	5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		2	2	1	4	9
6. 房地产交易管理制度与政策		1.5	2	1.5	8	13
7. 房地产权属登记制度与政策		1	4	2		7
8. 房地产中介服务管理制度与政策		2	2	1.5		5.5
9. 物业管理制度与政策		1	2	0.5		3.5
10. 房地产税收制度与政策		1	4	0.5	2	7.5
11. 住房公积金制度与政策		0.5		0.5	2	3
12. 房地产估价相关知识		8.5	10	8	10	36.5
合 计		20	30	20	30	100

表 4 2004 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业				0.5		0.5
2. 建设用地制度与政策		2	2	1.5	4	9.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		2	2	1.5	4	9.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策		0.5	2	1		3.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		1		1	2	4
6. 房地产交易管理制度与政策		2.5	4	2	2	10.5
7. 房地产权属登记制度与政策		1	6	1	2	10
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5		1.5		3
9. 物业管理制度与政策		1		0.5		1.5
10. 房地产税收制度与政策		1	2	2	4	9
11. 住房公积金制度与政策		1	2	0.5		3.5
12. 房地产估价相关知识		6.5	10	7	12	35.5
合 计		20	30	20	30	100

表 5 2005 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1	4	1.5	2	8.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1.5	2	1.5	2	7
4. 房地产开发经营管理制度与政策		1.5		0.5		2
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		0.5		1	4	5.5
6. 房地产交易管理制度与政策		2	4	2	4	12
7. 房地产权属登记制度与政策		1.5		0.5	2	4
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5	2	1.5		5
9. 物业管理制度与政策		1	2	1		4
10. 房地产税收制度与政策		1	2	1.5	4	8.5
11. 住房公积金制度与政策		0.5	2	0.5		3
12. 房地产估价相关知识		8	12	8.5	12	40.5
合 计		20	30	20	30	100

表 6 2006 年《房地产基本制度与政策》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	综合题	合计
1. 房地产业		0.5	6	0.5		7
2. 建设用地制度与政策		2	2	1.5		5.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		2	2	2.5	4	10.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策				0.5	2	2.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		1.5		0.5		2
6. 房地产交易管理制度与政策		1.5	2	1	6	10.5
7. 房地产权属登记制度与政策		1	4	1	6	12
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5	2	1		4.5
9. 物业管理制度与政策		0.5		1.5		2
10. 房地产税收制度与政策		1.5		1.5		3
11. 住房公积金制度与政策				0.5		0.5
12. 房地产估价相关知识		8	12	8	12	40
合 计		20	30	20	30	100

从以上表中可以看出,《房地产基本制度与政策》试题难度呈逐渐增大的趋势。自 1998 年起试题题型进行了调整,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。2001 年试题题型又进行了调整,将《房地产基本制度与政策》与《房地产估价相关知识》合为一张卷。2001

年综合题的比重有所增加,反映出了考生综合灵活运用知识的重要性。从2002年到2006年,试卷的题型结构未发生较大变化,其中单选题占20%、多选题占30%、判断题占20%、综合分析题占30%。

分析上述历年的统计表,可以得出如下结论:

1. 试题侧重点有所变化。从2001年到2006年,试卷中《房地产基本制度与政策》的比重从71%下降到60%,《房地产估价相关知识》的比重从29%上升到40%,《房地产基本制度与政策》虽然仍是本张试卷的重点,但《房地产估价相关知识》所占的份额在逐步提高。其中,“房地产交易管理制度与政策”作为重中之重,依旧是出题的焦点,2003~2006年考试中该章分值始终保持在10分以上,2003年达到13分,2005年和2006年均为12分。“城市房屋拆迁管理制度与政策”和“房地产权属登记制度与政策”并列为第二个重点,分值维持在10分左右。因融入新的内容,“房地产业”在试卷中所占地位大幅提高。接着便是“建设用地制度与政策”、“房地产中介服务管理制度与政策”和“房地产税收制度与政策”等章节。“规划设计与工程建设管理制度与政策”、“物业管理制度与政策”和“住房公积金制度与政策”处于最后的位置。

2. 试题覆盖面越来越广。通过上述几张表格可以看出,各年的试题覆盖面越来越广,2004年和2006年的考题内容基本覆盖了全书。且各年考题分数在各章分布有逐步均衡的趋势。

3. 考试题型稳定均衡。经过十多年的研讨和探索,《房地产基本制度与政策》考试题型稳定为单项选择题、多项选择题、判断题和综合分析题四类,难度较小的单选题和判断题所占比例均为20%,难度较大的多选题约占30%,综合知识运用的综合分析题占30%。

二、应考对策

近几年,房地产基本制度与政策的内容每年都有一定的变化,因此,辅导教材在内容上做了相应的调整,尤其是2005年辅导教材补充了许多新的内容。

针对以往历次考试的特点和教材的不断调整,考生在考前复习时应注意以下几点:

1. 新知识的学习是关键。辅导教材中原有的旧知识已经在历年的考试中出现,因此新补充的知识和修改的内容将是出题的重点,例如2006年中多选题第9题关于“国办发[2005]26号文件规定”,即考察了考生对新知识的掌握程度。

2. 抓住重点,全面复习。历次的考试都基本涉及了《房地产基本制度与政策》和《房地产估价相关知识》这两本书的各个章节,考生在复习时需根据考试大纲的要求,在深入分析以往考题中各章节所占分值的基础上,紧密结合大纲中所规定的重点掌握内容,开展全面、系统地复习。

3. 综合题的练习要重视。综合题涉及到多个章节的知识,考察的是考生综合运用能力,需增强综合题的解答能力,在复习时避免各章节单独复习,而应做到知识点前后贯通,特别是多做一些综合分析题。

第二部分 《房地产基本制度与政策》 各章基本要求、内容辅导、复习题解

第一章 房地产业

一、基本要求

1. 了解(★):房地产业的历史沿革。
2. 熟悉(★★):房地产业的地位和作用,城镇住房制度改革,城市土地使用制度改革。
3. 掌握(★★★):房地产业的概念和行业细分,房地产领域的现行法规体系。

二、内容辅导

1. 房地产业的基本概念(★★★)

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。房地产业分为房地产投资开发业和房地产服务业。

房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是:建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系,因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中,房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系,房地产业是房地产开发和建设的甲方,建筑业是乙方;房地产业是策划者、组织者和承担发包任务;建筑业则是承包单位,按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地开发和房屋建设的生产任务。

2. 房地产业的地位和作用(★★)

房地产业是国民经济发展一个基本的生产要素,任何行业的发展都离不开房地产业。由于房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业。它的重要作用可以归纳如下:可以为国民经济发展提供重要的物质条件;可以改善人们的居住和生活条件;可以改善投资环境,加快改革开放的步伐;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;可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道;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;有利于产业结构的合理调整;有利于深化住房制度的改革,调整消费结构;有利于吸引外资,加速经济建设;可以扩大就业面。

3. 房地产业的历史沿革(★)

房地产业在中国是一个既古老又新生的产业,大体上可以分为五个时期:1949年以前;1949~1955年;1956~1965年;1966~1978年;1978年以后。

4. 城镇住房制度改革(★★)

中国房地产业的发展主要得益于下列三项重大制度和体制的改革:城镇住房制度改革、城市土地使用制度改革和房地产生产方式改革。

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。中国传统的城镇住房制度是一种以

国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的实物福利性住房制度。对这种传统的城镇住房制度必须进行全面彻底的改革,实现机制转换,创立具有中国特色的新型住房制度,实现住房商品化、社会化。

中国城镇住房制度改革经历了三个阶段:城镇住房制度改革的探索和试点阶段;城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段;城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。

现行城镇住房制度的基本框架:完善住房供应政策,加强经济适用住房的建设和管理;增加普通商品住房供应,控制高档商品房建设;建立和完善廉租住房制度,继续推进现有公房出售,完善住房补贴制度。

5. 城市土地使用制度改革(★★)

中国传统的城市土地使用制度,是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。所谓行政划拨,是指土地由政府有关主管部门调拨使用,具体包括两个方面:土地使用者如果需要土地,不是通过购买或租赁的方式获得,而是按照一定的建设用地程序,由政府有关主管部门无偿拨给;国家因经济、文化、国防建设或者兴办社会公共事业,如果需要使用土地使用者正在使用的土地,也不是通过购买或租赁的方式取得,而是运用行政手段无偿调用。

中国传统城市土地使用制度通过几十年的实践,证明存在着许多弊端,主要表现在如下方面:不利于土地的合理利用;不利于正确评价企业的绩效;有违按劳分配原则;不利于城市建设;产生不正之风。

6. 现行城市土地使用制度的基本框架(★★)

中国城市土地使用制度经过改革探索,找到了一种既能维护土地公有制,又有利于市场经济运行的制度。这种土地使用制度,是在不改变城市土地国有的条件下,采取拍卖、招标、协议等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者;土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护;需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按当时市场情况补交地价。

7. 房地产法制建设(★★★)

目前,中国房地产的法律法规体系建设已取得了显著成绩,该体系的构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

法律主要有:《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。以下简称《城市房地产管理法》)、《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。以下简称《土地管理法》)、《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。以下简称《城市规划法》)。

行政法规主要有:《城市房地产转让管理规定》、《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》、《城市房屋权属登记管理办法》、《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》。

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》、《关于加强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》、《城市房屋拆迁估价指导意见》。

技术规范主要有:《房地产估价规范》、《房产测量规范》。

三、复习题

(一)单项选择题

1. 房地产业与建筑业既有区别又有联系,它们之间的主要区别是房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于()。
A. 第一产业 B. 第二产业 C. 第三产业 D. 新兴产业
2. 房地产开发是指在依法取得()土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。
A. 国有 B. 外企 C. 私有 D. 社会
3. 房地产经纪是指为当事人提供()的经营活动。
A. 销售和居间代理 B. 服务和销售
C. 保险和房地产信息 D. 房地产居间介绍、代理和行纪
4. 物业管理机构是指()。
A. 专业化的物业管理机构 B. 个人化的信息管理机构
C. 社会化的企业管理机构 D. 自动化的办公管理机构
5. 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
6. 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
7. 1994年7月5日全国人大常委会通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,该法明确规定“国家依法实行国有土地()使用制度”。
A. 无偿、无限期 B. 有偿、无限期 C. 无偿、有限期 D. 有偿、有限期
8. 我国房地产的法律法规建设体系已取得了显著成绩,现已颁布了三部法律,其中()的颁布实施标志着中国房地产业的发展进入了法制管理的新时期,为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础。
A.《中华人民共和国城市房地产管理法》 B.《中华人民共和国土地管理法》
C.《中华人民共和国城市规划法》 D.《中华人民共和国城市建筑法》
9. “为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展”的法规是()。
A.《城市规划法》 B.《城市房地产管理法》
C.《土地管理法》 D.《房产测量规范》
- 10.《土地管理法》“是为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,()”。
A. 适应社会主义现代化建设的需要 B. 促进社会经济的可持续发展
C. 促进房地产业的健康发展 D. 保障房地产权利人的合法权益
11. 下面对于《城市规划法》表述正确的是()。
A. 实现城市的经济和社会发展目标 B. 解决土地资源的保护、利用和配置
C. 规范城市建设用地的征用 D. 如何取得国有土地的使用权

12. 房地产的行政法规是以()颁布的。
A. 国务院总理令 B. 交通部部长令 C. 建设部部长令 D. 能源部部长令
13. 下列土地不能被视为闲置土地的有()。
A. 未按规定的土地用途利用土地,也未经原批准用地的人民政府同意
B. 开发建设面积不足应开发建设面积的 1/3,且未经批准中止开发建设连续满一年的
C. 超过规定期限未动工开发的建设用地
D. 已损坏的商品房用地
14. 关于县级以上人民政府无偿收回土地使用权并予以公告,其说法错误的是()。
A. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限动工开发建设的用地单位
B. 连续两年未经使用的土地,由原机关批准,由县级以上人民政府无偿收回土地使用权并予以公告
C. 政府采用招标、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
D. 对无偿收回土地需下达《收回国有土地使用权决定书》,终止土地有偿使用合同,撤销《国有土地划拨决定书》、《建设用地批准书》
15. 《城市房地产开发经营管理条例》属于(),是以国务院令颁布的。
A. 法律 B. 行政法规 C. 部门规章
D. 规范性文件 E. 技术规范
16. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》属于()。
A. 法律 B. 行政法规 C. 部门规章
D. 规范性文件 E. 技术规范
17. 我国目前的经济适用房出售价格按()的原则确定。
A. 政府和市场共同决定
B. 政府指导,保本无利
C. 政府指导,保本微利
D. 政府承担部分房价款,个人低于成本价购买
18. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准,原则上不超过当地人均住房面积的()。
A. 50% B. 70% C. 40% D. 60%
19. ()是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产中间介绍、代理的经营活动。
A. 房地产投资开发 B. 房地产经纪
C. 房地产咨询 D. 物业管理
20. 在中国城市土地使用制度改革之初,征收土地使用费起因是()。
A. 国家允许土地出让、转让 B. 国家是土地的所有者
C. 市场经济的需要 D. 举办中外合营企业

(二)多项选择题

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,是具有()等特点的行业。
A. 基础性 B. 先导性 C. 带动性 D. 风险性 E. 回报高

2. 房地产开发具有()等特点。
 - A. 资金大 B. 风险大 C. 附加值高 D. 回报高 E. 产业关联性强
3. 房地产业的细分行业包括房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产价格评估业、房地产经纪业和物业管理业。其中()又可被归为房地产中介服务业。
 - A. 房地产投资开发业 B. 房地产咨询业 C. 房地产价格评估业
 - D. 房地产经纪业 E. 物业管理业
4. 房地产经纪是指向房地产()的当事人提供房地产居间介绍、代理和行纪的经营活动。
 - A. 投资开发 B. 转让 C. 抵押 D. 租赁 E. 服务
5. 十一届三中全会以后,我国进行了()三项重大制度和体制的改革,推动了我国房地产业的发展。
 - A. 城镇住房制度 B. 土地所有制 C. 经济体制
 - D. 房地产生产方式 E. 城市土地使用制度
6. 现实中房地产咨询的具体业务有接受当事人委托进行()。
 - A. 房地产市场调查 B. 房地产开发项目可行性研究
 - C. 房地产开发项目策划 D. 房地产信息和代理业务的经营活动
7. 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
8. 我国房地产的法律体系建设已取得了显著成绩,该体系的构架由()等构成。
 - A. 法律 B. 行政法规 C. 部门规章 D. 规范性文件
 - E. 技术规范 F. 地方性法规 G. 政府规章
9. 中国房地产法律包括()。
 - A.《城市公有房屋管理规定》 B.《城市房地产管理法》
 - C.《城市规划法》 D.《土地管理法》
10. 下面叙述中,有()是由建设部部长令颁布的部门规章。
 - A.《房产测量规范》
 - B.《房地产估价规范》
 - C.《城市房地产开发企业资质管理暂行办法》
 - D.《城市房屋拆迁单位管理规定》
11. 以下属于房地产投资开发的行为有()。
 - A. 取得土地、建造房屋,然后出售新建房屋
 - B. 购买房屋后出租
 - C. 购买房屋后出租一段时间再转卖
 - D. 购买房地产后等待一段时间再转卖
 - E. 购置房产自住
12. 房地产综合开发的本质特点是()。
 - A. 社会化 B. 综合化 C. 商品化 D. 服务化 E. 配套化
13. 经济适用房中,计入房价的企业管理费由()几项成本因素为基础进行计算。
 - A. 征地和拆迁补偿费 B. 勘察设计和前期工程费