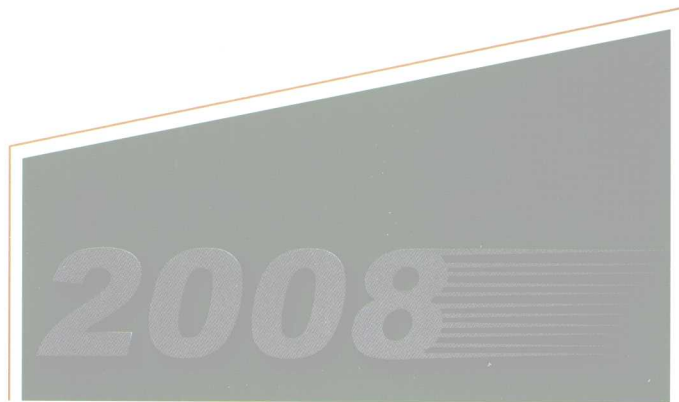




全国房地产估价师 执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选 房地产估价理论与方法

FANG DI CHAN GU JIA LI LUN
YU FANG FA

中国人民大学房地产信息中心 组编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

2008全国房地产估价师
执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选

房地产估价理论与方法

中国人民大学房地产信息中心 组编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书是参加全国房地产估价师执业资格考试的考生必备的复习资料之一。全书严格按照考试指定教材的要求编写而成。全书分为三个部分：第一部分为考试要点及练习题，第二部分为三套全真模拟题，并给出参考答案供考生检查复习效果，第三部分收入了2003~2007年全国注册房地产估价师《房地产理论与方法》的真题，题后附有参考答案，以考生熟悉题目和命题趋势。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/中国人民大学房地产信息中心组编. —北京:
中国电力出版社, 2008

(2008 全国房地产估价师执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选)

ISBN 978-7-5083-6953-2

I. 房… II. 中… III. 房地产-价格-评估-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 (2008) 第 024401 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 张鹤凌 梁 瑶 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 李 楠

北京丰源印刷厂印刷·各地新华书店经售

2008 年 4 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·10.625 印张·269 千字

定价: 28.00 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签, 加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685)



曲卫东，副教授，博士，注册房地产估价师，土地估价师。

毕业于同济大学、中国人民大学和德国汉诺威大学，获德国工学博士学位。在德留学期间曾工作于汉诺威市地籍局，德国著名房地产评估师办公室Simon & Reinhold, Partner，德国北部州银行房地产评估部，从事房地产抵押贷款评估。

2002年3月起，任中国人民大学土地管理系副教授，房地产信息中心副主任，北京市地价审核委员会成员，中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任，世界华人不动产学会常务副秘书长、理事等职，从事房地产估价、投资与金融的教学与科研工作。

曾发表三十余篇关于房地产估价的学术论文，代表作《模糊聚类分析在房地产估价中的应用》曾引起德国估价界的关注，并获2001年德国抵押贷款评估师年会优秀论文提名。

联系方式：中国人民大学公共管理学院土地管理系
北京市海淀区中关村大街59号

邮 编：100872

电 话：010-6251 6241

传 真：010-6251 3739

网 页：www.chinaland.org.cn

电子邮件：valuer_qu@msn.com

编委会名单

主 编：曲卫东

副主编：杜 军

编 委：陈 爽 王 彬 康 力 幺艳芳 杨 颖

闵长东 徐世峰 李 娜 胡玉婷 刘正浩

宋艳艳 韦晶磊 王小雨 陈丽华 朱 敏

姬 琳 常青清 延杨帆 刘 威 蒋高峰

前 言

房地产估价是房地产经济中一个重要的专业领域，对房地产经济的顺利运行起着不可低估的作用。同时，房地产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的各个方面都需要进行房地产估价。例如，房地产交易双方需要经过房地产估价确定交易房地产的交易价格；国家改造旧城区，需要对被拆迁改造的房地产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买房地产时，需要提供房地产估价中介机构出具的房地产估价报告书；国家出让土地使用权时需要确定招标、拍卖和挂牌的底价；房地产遗赠时，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失……诸如此类，经济和社会生活中需要房地产估价的领域非常之多。

房地产估价既是科学，又是艺术。

房地产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的房地产类型。针对不同的房地产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方面都体现了房地产估价的科学性。

其次，房地产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在评估房地产时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，例如，针对房地产风险级别，确定房地产资本还原利率的大小等。由于描述房地产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，房地产评估师要发挥自身经验，通过“感觉”处理这些问题，这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进房地产市场的发展，要求建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍。房地产估价执业资格认证制度应运而生。自1993年建立此项制度至今已经经过了十几个春秋，通过国家房地产估价师考试获得房地产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自1995年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得房地产估价师资格的人员有2万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的房地产市场，需要更多高水准的房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如房地产课税估价、房地产抵押贷款评估、基金公司所属房地产的估价、基于外资背景下的房地产估价等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信还会有更多的人员投入到房地产估价这个专业中介领域中来。

房地产估价师考试难度大、范围广，这令很多报考者在繁重的工作压力之下无所适从。为了帮助考生更好地复习和准备考试，我们应中国电力出版社之邀，编写了这套辅导教材。这本书在编写过程中，对历年考试大纲和试题进行了系统分析研究，并总结了考生的考试心得体会。在此基础上，我们编写了大量的考试练习题，并为每门考试设计了三套模拟试卷。这些练习题和模拟试卷涵盖了全部考点，是经过本书编委反复斟酌和细致推敲所得出

来的。此外，为了能让考生对历年考试的深度和广度有直接的认识，我们汇编了近几年的考试真题，并给出了我们的参考答案。编者力求通过这本书的编写，能够强化考生对知识点的记忆，深化考生对估价知识的理解，缩短备考时间，提高考试成绩。

本书由中国人民大学房地产信息中心副主任曲卫东副教授主持编写。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏。在此，恳请读者批评指正。

主编 曲卫东

2008 年 2 月于中国人民大学求是楼

目 录

前言

第一部分 考试要点及练习题	1
第1章 房地产和房地产估价	1
一、考试要点	1
二、练习题	1
第2章 房地产价格	9
一、考试要点	9
二、练习题	9
第3章 房地产价格影响因素	16
一、考试要点	16
二、练习题	16
第4章 房地产估价原则	20
一、考试要点	20
二、练习题	20
第5章 市场法	25
一、考试要点	25
二、练习题	25
第6章 成本法	32
一、考试要点	32
二、练习题	32
第7章 收益法	38
一、考试要点	38
二、练习题	38
第8章 假设开发法	45
一、考试要点	45
二、练习题	45
第9章 长期趋势法	49
一、考试要点	49
二、练习题	49
第10章 地价评估	52
一、考试要点	52

二、练习题	52
第 11 章 房地产估价程序	58
一、考试要点	58
二、练习题	58
练习题参考答案	61
第二部分 全真模拟试题	78
房地产估价理论与方法模拟试题（一）	78
房地产估价理论与方法模拟试题（二）	86
房地产估价理论与方法模拟试题（三）	94
参考答案	102
第三部分 2003 ~ 2007 年考试试题及参考答案	109
2003 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法考试试题	109
2004 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法考试试题	116
2005 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法考试试题	124
2006 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法考试试题	132
2007 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法考试试题	141
2003 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法参考答案	150
2004 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法参考答案	152
2005 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法参考答案	155
2006 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法参考答案	159
2007 年全国房地产估价师执业资格考试房地产估价理论与方法参考答案	161

4. () 经民政部批准成立了“中国房地产估价师学会”这一全国性的房地产估价行业组织。

A. 1994 年 7 月 5 日 B. 1993 年 7 月 5 日 C. 1994 年 8 月 15 日 D. 1993 年 6 月 1 日

5. (), 中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署了《内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书》。

A. 2003 年 10 月 14 日 B. 2003 年 10 月 4 日

C. 2004 年 3 月 14 日 D. 2004 年 8 月 20 日

6. 自 1995 年 1 月 1 日起, 施行的 () 使房地产估价成为国家的法定制度。

A. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》

B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

C. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》

D. 《房地产估价师执业资格考试实施办法》

7. (), 建设部制定了《城市房屋拆迁估价指导意见》, 使得拆迁估价问题有了参考依据。

A. 2003 年 1 月 1 日

B. 2004 年 1 月 1 日

C. 2004 年 12 月 1 日

D. 2003 年 12 月 1 日

8. 某块土地总面积为 100m^2 , 其上建筑物的基底总面积为 65m^2 , 则建筑密度是 ()。

A. 50%

B. 65%

C. 60%

D. 154%

9. 某块土地上有一建筑物, 各层建筑面积相同, 共有 10 层, 且建筑基底总面积为 600m^2 , 建筑用地面积为 1000m^2 , 则建筑容积率为 ()。

A. 60

B. 6

C. 10

D. 60%

10. 某块土地总面积为 200m^2 , 建筑物的各层面积相同, 共 10 层, 其建筑密度为 60%, 则总建筑面积为 () m^2 。

A. 1200

B. 120

C. 3333

D. 333.3

11. 虽然任何资产在交易中都需要衡量和确定价格, 但一种资产只有具备了下列几个条件才真正需要专业估价 ()。

A. 独一无二性和易受限制性

B. 价值量较大和难以变现性

C. 独一无二性和价值量较大

D. 易受限制性和难以变现性

12. 房地产与其他经济物品, 包括房地产市场与其他经济物品市场, 房地产价格与其他经济物品价格, 有许多不同之处。这些不同点取决于房地产的 ()。

A. 特性

B. 实物

C. 权益

D. 区位

13. 若商务写字楼目前尚未出租, 因而并未产生经济效益, 此宗商务楼属于 ()。

A. 收益性房地产

B. 非收益性房地产

C. 保值增值性房地产

D. 综合性房地产

14. 中国大陆目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权。其中, () 属于自物权, 其余属于他物权。

A. 使用权

B. 抵押权

C. 所有权

D. 租赁权

15. () 是从房地产价格变化的总体趋势来说的, 是波浪式上升的, 但不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动, 功能变得落后、生态环境恶化对房地产价格的降低, 甚至过度投机后产生的房地产贬值。

- A. 房地产的易受限制性
- B. 房地产的保值增值性
- C. 房地产价值量大
- D. 房地产的难以变现性

16. 下列 () 不是按其经营使用方式来划分的。

- A. 销售型房地产
- B. 出租型房地产
- C. 办公型房地产
- D. 自用型房地产

17. 针对不同的估价目的所采用的价值标准, 可以分为两类, 即 ()。

- A. 主观合理价值和公开市场价值
- B. 主观合理价值和非公开市场价值
- C. 主观合理价值和客观合理价值
- D. 公开市场价值和非公开市场价值

18. 在评估一宗房地产的价格时, 一般要求同时采用 () 方法。

- A. 一种或一种以上的
- B. 两种或两种以上的
- C. 三种或三种以上的
- D. 四种或四种以上的

19. 估价程序是指房地产估价全过程中的各项具体工作, 按照其内在联系性所排列出的先后进行次序。房地产估价的一般程序包括以下几个方面, 排序正确的是 ()。

①拟定估价作业方案; ②受理估价委托及明确估价基本事项 (包括明确估价目的、估价对象、估价时点); ③搜集估价所需资料; ④获取估价业务; ⑤选定估价方法测算; ⑥实地查勘估价对象; ⑦确定估价结果; ⑧撰写估价报告并审核; ⑨估价资料归档; ⑩交付估价报告

- A. ①③④②⑥⑤⑦⑧⑩⑨
- B. ①③④②⑥⑨⑤⑦⑧⑩
- C. ④②①③⑥⑤⑦⑧⑩⑨
- D. ④②①③⑥⑨⑤⑦⑧⑩

20. 按房地产的 () 来划分, 房地产可以分为居住房地产、商业房地产、工业和仓储房地产、特殊用途房地产等 10 类。

- A. 是否产生收益
- B. 用途
- C. 开发程度
- D. 经营使用方式

21. 房地产估价的基本原则和最高行为准则为 ()。

- A. 最高最佳使用原则
- B. 合法原则
- C. 估价时点原则
- D. 独立客观公正原则

22. () 第 78 条规定: “非法批准征收、使用土地, 对当事人造成损失的, 依法应当承担赔偿责任”。

- A. 《中华人民共和国宪法》
- B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- C. 《中华人民共和国民法通则》
- D. 《中华人民共和国土地管理法》

(二) 多项选择题

1. 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物, 它是 () 的综合体。

- A. 实物
- B. 权益
- C. 价值
- D. 区位
- E. 收益

2. 归纳起来, 房地产有 () 种形态。

- A. 土地
- B. 附着物
- C. 建筑物
- D. 房地
- E. 地上定着物

3. 对房地产估价的本质认识正确的有 ()。

- A. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格
 - B. 房地产估价是模拟市场定价而不是代替市场定价
 - C. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
 - D. 房地产估价会有误差但应将误差控制在合理的范围内
 - E. 房地产估价既是一门科学又是一门艺术
4. 房地产估价是估价行业的主流是由（ ）决定的。
- A. 需要专业估价的资产必须是同时具有独一无二和价值量大两个特性
 - B. 房地产估价师不仅懂得房地产价值及其评估，而且具备其他专业知识和经验
 - C. 房地产估价行业具有广阔的发展前景
 - D. 房地产量大面广，其他资产的数量相对较少
 - E. 房地产需要估价的情形很多，其他资产需要估价的情形很少
5. 公开市场价值是指在下列交易条件下，最可能实现的价格是（ ）。
- A. 双方自愿进行交易，且追求各自利益的最大化
 - B. 双方具有必要的专业知识并了解交易对象
 - C. 双方掌握必要的市场信息和较充裕的时间
 - D. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价
 - E. 双方在有第三方监督的情况下进行的交易
6. 下面属于构筑物的是（ ）。
- A. 烟囱
 - B. 水塔
 - C. 水井
 - D. 屋顶
 - E. 水坝
7. 在具体估价作业中应当遵循的技术性估价主要原则有（ ）。
- A. 合法原则
 - B. 估价时点原则
 - C. 最高最佳使用原则
 - D. 客观公正原则
 - E. 替代原则
8. 房地产市场通常被视为典型的不完全市场。在经济学上，完全市场是指必须具有下列（ ）条件的市场。
- A. 优质产品，买者很多
 - B. 买者和卖者都能自由进入市场，并且均掌握当前价格的完全信息，又能预测未来的价格
 - C. 就市场交易的成交总额而言，每个买者和卖者的购销额是无关紧要的，且买者和卖者并无串通共谋行为
 - D. 买者要求总效用最大化，卖者要求总利润最大化，商品既可转让，且又可发生空间位置的移动
 - E. 同质产品，买者不在乎从谁手里购买
9. 土地是房地产的存在形态之一，在具体的估价中的做法有（ ）。
- A. 无视建筑物的存在，即将其设想为无建筑物的空地
 - B. 重视建筑物的存在，即将其设想为可利用的资源物
 - C. 考虑建筑物存在对土地价值的影响
 - D. 考虑豪华建筑存在对土地价值与可利用资源的具体影响

- E. 考虑该土地的最佳用途，然后根据该用途评估该土地价值
10. 在房地产估价中，如果估价目的不同，则（ ）。
 A. 估价的依据有可能不同 B. 估价的方法有可能不同
 C. 估价对象的范围有可能不同 D. 不影响估价结果的公正性
 E. 不影响估价报告的用途
11. 房地产按开发程度来划分，其中包括（ ）。
 A. 生地：是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农地
 B. 毛地：是指具有一定城市基础设施，且已经完成房屋拆迁补偿安置的土地
 C. 熟地：具有较完善的城市基础设施且土地平整，但尚未完成房屋拆迁补偿安置的土地
 D. 现房：是地上建筑物已建成，可直接使用的房地产
 E. 期房：是以取得预售许可证，但尚未建成的房地产
12. 房地产使用权目前主要是土地使用权，是指土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。土地使用权一般又可分为（ ）。
 A. 临时用地土地使用权
 B. 农村承包土地使用权（为农民集体土地上的）
 C. 宅基地使用权（为农民集体土地上的）
 D. 行政划拨土地使用权（为农民集体土地上的）
 E. 出让土地使用权（为国有土地上的）
13. 引起房地产价格上升的原因，主要包括（ ）。
 A. 改进物业管理 B. 通货紧缩 C. 外部经济
 D. 人口增长带动房地产需求增加 E. 交通条件改善
14. 估价当事人是指（ ）。
 A. 与估价活动有直接关系的单位和个人 B. 包括估价人员
 C. 包括估价主体 D. 包括估价机构
 E. 包括估价委托人
15. 根据房地产可能的经营使用方式，可以将房地产分为（ ）。
 A. 销售的房地产 B. 托管的房地产 C. 出租的房地产
 D. 营业的房地产 E. 自用的房地产
16. 房地产具有易受限制性，政府对房地产的限制通常通过（ ）来实现的。
 A. 充公权 B. 管制权 C. 征税权 D. 征收权 E. 没收权
17. 下列（ ）种增值属于真正的房地产自然增值。
 A. 需求增加导致稀缺性增加
 B. 对房地产本身进行投资改良，如装修改造等
 C. 通货膨胀
 D. 外部经济
 E. 经济发展和人口增长带来的房地产需求增加
18. 本质上的非市场价值主要有（ ）。

- A. 不符合“交易双方有较充裕的时间进行交易”的快速变现价格
 - B. 买者因特殊兴趣而给予附加出价
 - C. 在存在不确定性因素的情况下遵守谨慎原则评估出的谨慎价格
 - D. 不符合继续使用条件下的清算价格
 - E. 从某个特定投资者的角度来衡量的价格
19. 一宗房地产的价值通常可以从以下（ ）个途径来求取。
- A. 近期市场上类似的房地产是以什么价格进行交易的
 - B. 如果重新开发建设一宗类似的房地产需要多少费用
 - C. 如果重新开发建设一宗类似的房地产在目前的市场上可以出售的价格
 - D. 如果将该宗房地产出租或者营业预计可以获得多少收益
 - E. 通过经验判断该房地产能出售多少价值
20. 从权益的角度来看，现实中的房地产估价对象包括（ ）等。
- A. 有建筑物的土地，包括建筑物尚未建成的土地
 - B. “干净”的房屋所有权和划拨土地使用权的房地产
 - C. 有租约限制的房地产
 - D. 未来状况下的房地产
 - E. 共有的房地产
21. 房地产估价师的职业道德包括（ ）。
- A. 职业品德
 - B. 职业素质
 - C. 职业水平
 - D. 职业情感
 - E. 职业行为习惯
22. 估价依据是指（ ）。
- A. 相关法律法规
 - B. 相关政策和标准
 - C. 委托人提供的资料
 - D. 估价师的知识 and 经验
 - E. 估价机构搜集的资料
23. 下列关于征收和征用说法正确的有（ ）。
- A. 征收的实质是强制购买
 - B. 征用的实质是强制使用
 - C. 征用主要是所有权的改变，不存在返还的问题
 - D. 征收和征用都是为了公共利益的需要
 - E. 征收和征用必须依法给予补偿
24. 土地使用权可以分为（ ）。
- A. 建设用地使用权
 - B. 国有土地使用权
 - C. 集体土地使用权
 - D. 宅基地使用权
 - E. 土地承包经营权
25. 政府对房地产的限制一般通过以下权力来实现（ ）。
- A. 管制权
 - B. 征收权
 - C. 征用权
 - D. 征税权
 - E. 充公权

(三) 判断题

1. 一切财产，或为动产，或为不动产。对动产与不动产的划分，通常是依据其使用性质是否可以自由移动为标准的。（ ）
2. 房地产的独一无二性，又称异质性、个别性。房地产的独一无二性，派生出其不可移动性，可以说没有两宗房地产是完全相同的。（ ）
3. 房地产的特性主要取决于建筑物的特性，主要是以建筑物的特性为基础的。（ ）

4. 已经停工的房地产开发项目不属于在建工程。 ()
5. 房地产估价只是为当事人提供公平可信的价格参考依据,并不取代当事人的民事权利,而房地产交易定价则是当事人的行为。 ()
6. 房地产是指土地、建筑物、地上临时搭建物及地上定着物。 ()
7. 估价目的是指一个具体估价项目的估价结果的期望用途。或者说,完成后的估价报告拿去做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者政府、民事行为的需要。 ()
8. 在市场经济中,房地产还是一种商品,是人们投资置业的良好对象。在一国总财富中,房地产往往占 30%~40%。 ()
9. 英国著名经济学家马歇尔说:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西。” ()
10. 正确理解房地产估价需要把握以下两点:①房地产估价是科学与艺术的有机结合;②房地产估价是把主观存在的房地产价格揭示、显现出来。 ()
11. 房地产估价的完整概念是指专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析房地产价格影响因素的基础上,对房地产客观合理价格或价值进行测算和判定的活动。 ()
12. 估价时点的确定应先于价值的估价。 ()
13. 估价师应当对其估价结果的有限性有清楚的认识,采用多个假设来处理现有的知识水平和范围以及数据的完整性方面的有限性。 ()
14. 在进行估价假设时,对于确定性因素,一般不得进行假设;对于不确定因素,估价师应当根据自己的经验来假设。 ()
15. 房屋所有权可以独有,且一旦得到,便可以永久拥有。 ()
16. 土地具有不可毁灭的特性,建筑物也一样,一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。 ()
17. 房地产易受限制性,既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。 ()
18. 房地产具有独一无二性,因此不同房地产之间具有不可替代性。 ()
19. 估价不同于定价。估价只是为当事人提供公平可信的价格参考依据,并不取代当事人的民事权利,而定价往往是当事人的行为。 ()
20. 房地产具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是随意决定的。房地产的利用存在着不同用途以及利用方式之间的竞争和优选的问题。在用途的选择中我们只要遵循“最高最佳使用原则”即可。 ()
21. 对于建筑物维修情况及完损程度,并不包括地基的稳定性方面。 ()
22. 房地产估价对象有土地、房屋、构筑物。在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等,而“烂尾楼”已经停工故不能成为估价对象。 ()
23. 房地产所有权有独有、共有和建筑物区分所有权;建筑物区分所有权人对建筑物内的住宅、商业用房等专有部分享有所有权,对走廊、楼梯、外墙等共有部分享有共有的

权利，对该建筑物及其附属设施的维护等享有共同管理的权利。（ ）

24. 通货膨胀是指商品的和服务的货币价格总水平的持续上涨现象，因此如果出现通货膨胀，货币的购买力就会下降。（ ）

25. 成套房屋的建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积。（ ）

26. 土地使用权出让的方式主要有招标、拍卖和挂牌，即“招拍挂”。（ ）

27. 房地产分割一般不宜采用实物分割的方法，因为很多情况下房地产在实物形态上难以分割，如果进行实物分割就会损害房地产的效用，所以通常采用折价等方法处理。（ ）

28. 中国现行房地产持有环节税收制度改革的发展趋势是：将现行房地产持有环节的房产税、城镇土地使用税、城市房地产税三个税种合并，将现行依据房产原值和占用土地面积计征改为依据房地产面积计征。（ ）

29. 房地产实物可以进一步分为有形的实体、该实体的面积以及该实体组合完成的功能三个方面。（ ）

30. 房地产具有供给有限特性的主要原因，是由于房地产的价值量大造成的房地产供给不能集中于一处，这也是房地产供给与一般物品供给的最主要区别。（ ）