

新版

根据最新教材大纲编写



全国房地产估价师 执业资格考试 教习全书

邓建刚 编著

- ★ 权威编写 资深教授专业点评，精确把握命题趋势
- ★ 同步教材 紧扣最新教材大纲，贯彻最新考试精神
- ★ 全面剖析 深入透视考试热点，精准分析大纲题型
- ★ 真题模拟 全方位、立体化，覆盖最新题库

湖南大学出版社

全国房地产估价师执业资格考试 教 习 全 书

邓建刚 编著

湖南大学出版社

内 容 简 介

本书由房地产基本制度与政策、房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析、模拟预测试卷等六部分内容组成。每部分均严格依据最新考试大纲和指定教材,区分不同考试科目采用不同的编排体例,遵循了同步辅导、同步训练、同步强化的编写宗旨,是一本全面、专业、实用的考前辅导用书。

本书适用对象:参加全国房地产估价师执业资格考试的考生。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试教习全书/邓建刚编著.

—长沙:湖南大学出版社,2008.3

ISBN 978-7-81113-340-0

I. 全... II. 邓... III. 房地产—价格—评价—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(2008)第034696号

全国房地产估价师执业资格考试教习全书

Quanguo Fangdichan Gujiashi Zhiye Zige Kaoshi Jiaoxi Quanshu

编 著:邓建刚

责任编辑:卢 宇

特约编辑:徐 莹

封面设计:杨寒玲 张毅

出版发行:湖南大学出版社

社 址:湖南·长沙·岳麓山

邮 编:410082

电 话:0731-8821691(发行部),8821315(编辑室),8821006(出版部)

传 真:0731-8649312(发行部),8822264(总编室)

电子邮箱:pressluy@hun.cn

网 址: <http://press.hnu.cn>

印 装:湖南新华印刷集团有限责任公司(邵阳)

开本:889×1194 16开 印张:48

字数:1486千

版次:2008年4月第1版 印次:2008年4月第1次印刷

印数:1~4000册

书号:ISBN 978-7-81113-340-0/TU·57

定价:98.00元

版权所有,盗版必究

湖南大学版图书凡有印装差错,请与发行部联系

前 言

为了加强房地产估价人员的管理,充分发挥房地产估价在房地产交易中的作用,1995年3月22日,建设部和人事部联合颁布了《房地产执业资格制度暂行规定》,将房地产估价师纳入了国家统一规划的专业技术人员执业资格制度范围。

房地产估价领域的“准入”制度,对规范房地产市场管理,提高房地产估价人员的素质和促进人才市场的公平竞争具有重大意义,得到了越来越多专业人士的认可。随着执业资格制度的不断发展和完善,参加执业资格考试的人数渐多,竞争也日趋激烈。

为帮助广大考生顺利通过房地产估价师执业资格考试,我们特组织一批实践、教学经验丰富,具有较高理论水平的教师、专家和学者,以最新考试大纲和教材为依据,编写了这本《全国房地产估价师执业资格考试教习全书》。

在编写此书的过程中,我们始终遵循了下列编写理念及原则:

1. 全面

本书共由六部分组成,分别为:房地产基本制度与政策、房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析、模拟预测试卷。前四个部分是针对客观题科目或主、客观题混合科目的考前辅导,第五部分是针对纯主观题科目的考前辅导,第六部分是模拟预测试卷。内容丰富,题量大,知识含量高,涵盖了全国房地产估价师执业资格考试所有科目的考核内容。

2. 同步

本书严格依据指定教材和考试科目的不同进行编排。对前三个考试科目采用了“考试大纲要求—命题方向预测—重点内容精讲—同步习题精选—习题参考答案”的体例分章编排,而纯主观题科目则遵循了“考试大纲解读—命题方向预测—重点内容精讲—典型案例详解”的编排模式,真正体现了同步辅导、同步训练、同步强化的编写宗旨。

3. 立体

本书内容丰富,体例新颖,构思独到,是一本寓“教”于“习”、注重实战的考试辅导用书。不但提供了大量经典习题,还区分不同考试科目,对考试内容进行了高度浓缩和概括,提供了考试大纲要求,对命题方向作了预测,并精心编写了多套模拟预测试卷,力求为考生提供全方位、立体化的考前辅导服务。

总之,我们编写此书的目的是,为参加房地产估价师执业资格考试的考生提供一本全面、专业、实用的考前辅导用书,帮助考生在短时间内全面提升应试能力。本书的出版凝结了编委会成员的心血和汗水。在此向这些作者表示诚挚的谢意,同时也希望本书能为广大考生提供切实有效的帮助!

由于时间和水平所限,书中错漏及不当之处,恳请广大读者批评,指正。

编 者

编 委 会

主
参

编：邓建刚

编：卜永军

刘倩

孙森

张彦宁

陈爱莲

刘雪芹

王建龙

钟建明

崔岩

刘亚楠

徐晶

朱成

练春燕

毛升

杨静琳

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业	(1)	重点内容精讲	(45)
考试大纲要求	(1)	同步习题精选	(52)
命题方向预测	(1)	习题参考答案	(59)
重点内容精讲	(1)	第七章 房地产权属登记制度与政策	(60)
同步习题精选	(2)	考试大纲要求	(60)
习题参考答案	(5)	命题方向预测	(60)
第二章 建设用地制度与政策	(7)	重点内容精讲	(60)
考试大纲要求	(7)	同步习题精选	(67)
命题方向预测	(7)	习题参考答案	(73)
重点内容精讲	(7)	第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(75)
同步习题精选	(10)	考试大纲要求	(75)
习题参考答案	(15)	命题方向预测	(75)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(16)	重点内容精讲	(75)
考试大纲要求	(16)	同步习题精选	(79)
命题方向预测	(16)	习题参考答案	(84)
重点内容精讲	(16)	第九章 物业管理制度与政策	(86)
同步习题精选	(19)	考试大纲要求	(86)
习题参考答案	(24)	命题方向预测	(86)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(25)	重点内容精讲	(86)
考试大纲要求	(25)	同步习题精选	(89)
命题方向预测	(25)	习题参考答案	(93)
重点内容精讲	(25)	第十章 房地产税收制度与政策	(94)
同步习题精选	(28)	考试大纲要求	(94)
习题参考答案	(31)	命题方向预测	(94)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(32)	重点内容精讲	(94)
考试大纲要求	(32)	同步习题精选	(101)
命题方向预测	(32)	习题参考答案	(106)
重点内容精讲	(32)	第十一章 住房公积金制度与政策	(107)
同步习题精选	(39)	考试大纲要求	(107)
习题参考答案	(44)	命题方向预测	(107)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(45)	重点内容精讲	(107)
考试大纲要求	(45)	同步习题精选	(109)
命题方向预测	(45)	习题参考答案	(111)

第二部分 房地产估价相关知识

第一章 经济学知识	(112)	第七章 会计知识	(166)
考试大纲要求	(112)	考试大纲要求	(166)
命题方向预测	(112)	命题方向预测	(166)
重点内容精讲	(112)	重点内容精讲	(166)
同步习题精选	(118)	同步习题精选	(168)
习题参考答案	(123)	习题参考答案	(172)
第二章 金融知识	(124)	第八章 城市规划知识	(173)
考试大纲要求	(124)	考试大纲要求	(173)
命题方向预测	(124)	命题方向预测	(173)
重点内容精讲	(124)	重点内容精讲	(173)
同步习题精选	(131)	同步习题精选	(177)
习题参考答案	(135)	习题参考答案	(181)
第三章 保险知识	(136)	第九章 建筑工程知识	(183)
考试大纲要求	(136)	考试大纲要求	(183)
命题方向预测	(136)	命题方向预测	(183)
重点内容精讲	(136)	重点内容精讲	(183)
同步习题精选	(138)	同步习题精选	(189)
习题参考答案	(142)	习题参考答案	(191)
第四章 证券知识	(143)	第十章 工程造价知识	(192)
考试大纲要求	(143)	考试大纲要求	(192)
命题方向预测	(143)	命题方向预测	(192)
重点内容精讲	(143)	重点内容精讲	(192)
同步习题精选	(147)	同步习题精选	(196)
习题参考答案	(151)	习题参考答案	(199)
第五章 拍卖知识	(152)	第十一章 房地产测绘知识	(200)
考试大纲要求	(152)	考试大纲要求	(200)
命题方向预测	(152)	命题方向预测	(200)
重点内容精讲	(152)	重点内容精讲	(200)
同步习题精选	(155)	同步习题精选	(203)
习题参考答案	(159)	习题参考答案	(205)
第六章 统计知识	(160)	第十二章 法律知识	(206)
考试大纲要求	(160)	考试大纲要求	(206)
命题方向预测	(160)	命题方向预测	(206)
重点内容精讲	(160)	重点内容精讲	(206)
同步习题精选	(162)	同步习题精选	(211)
习题参考答案	(165)	习题参考答案	(215)

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	(217)	第六章 经济评价指标与方法	(274)
考试大纲要求	(217)	考试大纲要求	(274)
命题方向预测	(217)	命题方向预测	(274)
重点内容精讲	(217)	重点内容精讲	(274)
同步习题精选	(223)	同步习题精选	(278)
习题参考答案	(226)	习题参考答案	(286)
第二章 房地产市场及其运行规律	(228)	第七章 风险与不确定性分析	(296)
考试大纲要求	(228)	考试大纲要求	(296)
命题方向预测	(228)	命题方向预测	(296)
重点内容精讲	(228)	重点内容精讲	(296)
同步习题精选	(236)	同步习题精选	(297)
习题参考答案	(240)	习题参考答案	(300)
第三章 房地产开发程序	(241)	第八章 房地产开发项目可行性研究	(301)
考试大纲要求	(241)	考试大纲要求	(301)
命题方向预测	(241)	命题方向预测	(301)
重点内容精讲	(241)	重点内容精讲	(301)
同步习题精选	(248)	同步习题精选	(307)
习题参考答案	(251)	习题参考答案	(311)
第四章 房地产市场调查与分析	(252)	第九章 房地产金融与项目融资	(312)
考试大纲要求	(252)	考试大纲要求	(312)
命题方向预测	(252)	命题方向预测	(312)
重点内容精讲	(252)	重点内容精讲	(312)
同步习题精选	(259)	同步习题精选	(320)
习题参考答案	(261)	习题参考答案	(323)
第五章 现金流量与资金时间价值	(263)	第十章 物业资产管理	(324)
考试大纲要求	(263)	考试大纲要求	(324)
命题方向预测	(263)	命题方向预测	(324)
重点内容精讲	(263)	重点内容精讲	(324)
同步习题精选	(265)	同步习题精选	(335)
习题参考答案	(268)	习题参考答案	(338)

第四部分 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	(339)	习题参考答案	(353)
考试大纲要求	(339)	第二章 房地产价格	(355)
命题方向预测	(339)	考试大纲要求	(355)
重点内容精讲	(339)	命题方向预测	(355)
同步习题精选	(349)	重点内容精讲	(355)

同步习题精选	(363)	命题方向预测	(421)
习题参考答案	(367)	重点内容精讲	(421)
第三章 房地产估价原则	(369)	同步习题精选	(423)
考试大纲要求	(369)	习题参考答案	(426)
命题方向预测	(369)	第八章 长期趋势法	(429)
重点内容精讲	(369)	考试大纲要求	(429)
同步习题精选	(371)	命题方向预测	(429)
习题参考答案	(374)	重点内容精讲	(429)
第四章 市场法	(375)	同步习题精选	(429)
考试大纲要求	(375)	习题参考答案	(432)
命题方向预测	(375)	第九章 地价评估	(433)
重点内容精讲	(375)	考试大纲要求	(433)
同步习题精选	(380)	命题方向预测	(433)
习题参考答案	(386)	重点内容精讲	(433)
第五章 成本法	(388)	同步习题精选	(434)
考试大纲要求	(388)	习题参考答案	(438)
命题方向预测	(388)	第十章 房地产价格影响因素分析	(439)
重点内容精讲	(388)	考试大纲要求	(439)
同步习题精选	(397)	命题方向预测	(439)
习题参考答案	(404)	重点内容精讲	(439)
第六章 收益法	(409)	同步习题精选	(443)
考试大纲要求	(409)	习题参考答案	(445)
命题方向预测	(409)	第十一章 房地产估价程序	(446)
重点内容精讲	(409)	考试大纲要求	(446)
同步习题精选	(414)	命题方向预测	(446)
习题参考答案	(419)	重点内容精讲	(446)
第七章 假设开发法	(421)	同步习题精选	(447)
考试大纲要求	(421)	习题参考答案	(449)

第五部分 房地产估价案例与分析

第一章 房地产估价技术路线	(450)	重点内容精讲	(478)
考试大纲解读	(450)	第四章 房地产估价报告写作	(485)
命题方向预测	(450)	考试大纲解读	(485)
重点内容精讲	(450)	命题方向预测	(485)
第二章 各种目的的房地产估价	(457)	重点内容精讲	(485)
考试大纲解读	(457)	第五章 典型案例详解	(491)
命题方向预测	(457)	题型一：问答题	(491)
重点内容精讲	(457)	【问答题 1】	(491)
第三章 各种类型的房地产估价	(478)	【问答题 2】	(491)
考试大纲解读	(478)	【问答题 3】	(491)
命题方向预测	(478)	【问答题 4】	(492)

【问答题 5】	(492)	【问答题 48】	(513)
【问答题 6】	(492)	【问答题 49】	(513)
【问答题 7】	(493)	【问答题 50】	(513)
【问答题 8】	(493)	【问答题 51】	(514)
【问答题 9】	(493)	【问答题 52】	(514)
【问答题 10】	(494)	【问答题 53】	(515)
【问答题 11】	(494)	【问答题 54】	(515)
【问答题 12】	(495)	【问答题 55】	(516)
【问答题 13】	(495)	【问答题 56】	(516)
【问答题 14】	(496)	【问答题 57】	(517)
【问答题 15】	(497)	【问答题 58】	(517)
【问答题 16】	(497)	【问答题 59】	(518)
【问答题 17】	(497)	【问答题 60】	(519)
【问答题 18】	(498)	【问答题 61】	(519)
【问答题 19】	(498)	题型二：单项选择题	(520)
【问答题 20】	(499)	【单项选择题 1】	(520)
【问答题 21】	(499)	【单项选择题 2】	(520)
【问答题 22】	(499)	【单项选择题 3】	(521)
【问答题 23】	(500)	【单项选择题 4】	(521)
【问答题 24】	(500)	【单项选择题 5】	(522)
【问答题 25】	(501)	【单项选择题 6】	(522)
【问答题 26】	(502)	【单项选择题 7】	(523)
【问答题 27】	(502)	【单项选择题 8】	(524)
【问答题 28】	(503)	【单项选择题 9】	(524)
【问答题 29】	(503)	【单项选择题 10】	(524)
【问答题 30】	(504)	【单项选择题 11】	(525)
【问答题 31】	(504)	【单项选择题 12】	(525)
【问答题 32】	(505)	【单项选择题 13】	(526)
【问答题 33】	(505)	【单项选择题 14】	(526)
【问答题 34】	(505)	【单项选择题 15】	(526)
【问答题 35】	(506)	【单项选择题 16】	(527)
【问答题 36】	(506)	【单项选择题 17】	(527)
【问答题 37】	(506)	【单项选择题 18】	(528)
【问答题 38】	(507)	【单项选择题 19】	(528)
【问答题 39】	(508)	【单项选择题 20】	(529)
【问答题 40】	(509)	【单项选择题 21】	(529)
【问答题 41】	(509)	【单项选择题 22】	(530)
【问答题 42】	(510)	【单项选择题 23】	(530)
【问答题 43】	(510)	【单项选择题 24】	(530)
【问答题 44】	(511)	【单项选择题 25】	(531)
【问答题 45】	(511)	【单项选择题 26】	(531)
【问答题 46】	(512)	【单项选择题 27】	(532)
【问答题 47】	(512)	【单项选择题 28】	(532)

【单项选择题 29】	(532)	【评估报告 19】	(627)
【单项选择题 30】	(533)	【评估报告 20】	(632)
【单项选择题 31】	(533)	【评估报告 21】	(634)
【单项选择题 32】	(534)	【评估报告 22】	(639)
【单项选择题 33】	(534)	【评估报告 23】	(643)
【单项选择题 34】	(535)	【评估报告 24】	(657)
【单项选择题 35】	(535)	【评估报告 25】	(660)
【单项选择题 36】	(535)	【评估报告 26】	(665)
【单项选择题 37】	(536)	【评估报告 27】	(672)
【单项选择题 38】	(536)	【评估报告 28】	(674)
【单项选择题 39】	(536)	【评估报告 29】	(680)
【单项选择题 40】	(537)	题型四：改错题	(688)
【单项选择题 41】	(538)	【改错题 1】	(688)
题型三：指错题	(539)	【改错题 2】	(689)
【评估报告 1】	(542)	【改错题 3】	(689)
【评估报告 2】	(546)	【改错题 4】	(690)
【评估报告 3】	(552)	【改错题 5】	(691)
【评估报告 4】	(555)	【改错题 6】	(692)
【评估报告 5】	(561)	【改错题 7】	(692)
【评估报告 6】	(567)	【改错题 8】	(693)
【评估报告 7】	(574)	【改错题 9】	(694)
【评估报告 8】	(584)	【改错题 10】	(696)
【评估报告 9】	(587)	【改错题 11】	(697)
【评估报告 10】	(589)	【改错题 12】	(698)
【评估报告 11】	(594)	【改错题 13】	(699)
【评估报告 12】	(598)	【改错题 14】	(700)
【评估报告 13】	(601)	【改错题 15】	(701)
【评估报告 14】	(605)	【改错题 16】	(702)
【评估报告 15】	(607)	【改错题 17】	(703)
【评估报告 16】	(612)	【改错题 18】	(704)
【评估报告 17】	(622)	【改错题 19】	(705)
【评估报告 18】	(625)	【改错题 20】	(705)

第六部分 模拟预测试卷

房地产基本制度与政策 (一)	(707)	房地产开发经营与管理 (二)	(735)
参考答案	(716)	参考答案	(741)
房地产基本制度与政策 (二)	(717)	房地产估价理论与方法 (一)	(743)
参考答案	(726)	参考答案	(749)
房地产开发经营与管理 (一)	(727)	房地产估价理论与方法 (二)	(751)
参考答案	(733)	参考答案	(757)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

考试大纲要求

考核点	大 纲 要 求
房地产业	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。 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。 了解：房地产业的历史沿革。

命题方向预测

本部分主要考核的是应考人员对房地产业的概念、行业细分和房地产领域现行法规体系等基本知识的掌握程度。

重点内容精讲

一、房地产业的基本概念

项 目	内 容
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。
房地产业的行业细分	房地产业分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业。
房地产业的地位和作用	房地产业是国民经济的支柱产业，是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。促进房地产业持续健康发展是改善人民居住条件、满足人民物质文化生活需要的基本要求。实现房地产业持续健康发展对于全面建设小康社会、加快推进社会主义现代化，具有十分重要的意义。
房地产业的历史沿革	按照房地产业发展状况，大体上可以分为五个时期。

二、住房制度改革及房地产法制建设

项 目	内 容
城镇住房制度改革	城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。城镇住房制度改革的根本目的是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。 (1) 城镇住房制度改革的进程共经历了三个阶段。 ①城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

项 目	内 容
城镇住房制度改革	②城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段。 ③城镇住房制度改革的深化全面实施阶段。 (2) 考察城镇住房制度的基本框架。 ①完善住房供应政策, 加强经济适用房的建设和管理。 ②增加普通商品住房供应, 控制高档商品房建设。 ③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。
城市土地使用制度改革	城市土地使用制度改革是在不改变城市土地国有的条件下, 采取招标、拍卖、挂牌、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; 到期后需要继续使用的, 经批准, 期限可以延长, 同时按当时市场情况补交地价。
房地产法制建设	中国房地产领域的现行法规体系由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、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》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》。 行政法规主要有: 《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。 部门规章主要有: 《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》、《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》。

同步习题精选

一、单项选择题 (每题的备选答案中, 只有 1 个最符合题意)

- 我国第一轮房改热潮是()年掀起的。
A. 1982 B. 1984 C. 1985 D. 1986
- 城市土地房屋所有制发生根本变化, 确立公有制主体地位的时间是()。
A. 1949~1955 年 B. 1956~1965 年 C. 1966~1978 年 D. 1978 年之后
- 物业管理是一种()的管理。
A. 企业化 B. 人性化 C. 辅助型 D. 引导型
- 房地产投资开发是指在依法取得国有()的土地上投资进行基础设施、房屋建设的行为。
A. 土地使用权 B. 土地开发权 C. 土地所有权 D. 土地驻扎年限
- 三通一平不包括()。
A. 通水 B. 通电 C. 通电话 D. 道路通畅
- 经济适用住房价格()。
A. 由市(县)人民政府制定 B. 实行市场调节价
C. 由房地产开发商制定 D. 由政府限定销售价格
- 经济适用房的开发利润应控制在()以下。
A. 2% B. 3% C. 4% D. 5%

8. 1994年7月,国务院《关于深化城镇住房制度改革的决定》确定房改的基本内容可以概括为()。
- A. 三修四建 B. 三改四建 C. 三建四修 D. 三建四改
9. 1992年,上海市实行的“五位一体”房改实施方案,不包括()。
- A. 推行住房公积金 B. 建立住房信贷体系 C. 提租发补贴 D. 配房买债券
10. 房地产业是发展国民经济和改善人民生活的()之一。
- A. 主要产业 B. 重要产业 C. 基础产业 D. 保障产业
11. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积原则上不超过当地人均住房面积的()。
- A. 30% B. 40% C. 50% D. 60%
12. 下列不属于城市土地使用制度改革发展过程的是()。
- A. 征收土地使用费和开展土地使用权有偿出让、转让
- B. 禁止单位分房
- C. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规
- D. 制定全国性的土地使用权出让和转让条例,修改宪法和土地管理法
13. 房价收入比在()倍以上,且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区,可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。
- A. 3 B. 4 C. 5 D. 6
14. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积原则上不超过当地人均住房面积的()。
- A. 30% B. 40% C. 50% D. 60%
15. ()是指以收取佣金为目的,为促成他人房地产交易而从事居间、行纪、代理等业务的经济活动。
- A. 房地产经纪 B. 房地产咨询 C. 房地产评估 D. 房地产开发
16. 《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》决定,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年下半年 B. 1998年上半年 C. 1998年下半年 D. 1999年

二、多项选择题 (每题的备选答案中,有2个或2个以上符合题意,至少有1个错项。错选,本题不得分;少选,所选的每个选项得0.5分)

1. 房地产业是房地产开发活动的()。
- A. 策划者 B. 组织者
- C. 监督者 D. 实施者
- E. 发包者
2. 房地产投资开发需要()。
- A. 土地 B. 建材
- C. 相应资质 D. 劳动力
- E. 资金
3. 物业管理通过质价相符的有偿服务和一业为主,多种经营来实现()。
- A. 独立核算 B. 自负盈亏
- C. 自我发展 D. 自我完善
- E. 产业均衡
4. 经济适用房计入房价的企业管理费从()成本因素为计算基础。
- A. 征地和拆迁补偿费 B. 规费
- C. 教育费附加 D. 建安工程费
- E. 住宅小区基础设施建设费
5. 1998年7月3日发布的《国务院关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》包括的基本内容有()。

- A. 停止住房实物分配, 实行住房分配货币化
B. 建立和完善以经济适用房为主的住房供应体系
C. 继续推进现有公有住房改革, 培育和规范住房交易市场
D. 采取扶持政策, 加快经济适用住房建设
E. 建立住房公积金制度
6. 中国房地产法律法规体系构架由() 构成。
A. 部门规章
B. 法律
C. 行政法规
D. 国标
E. 地方性法规
7. 最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主, () 为辅。
A. 实物补贴
B. 实物配租
C. 国家租金
D. 租金核减
E. 政府补贴
8. 廉租住房的租金实行政府定价, 租金标准由() 构成。
A. 维修费
B. 折旧费
C. 税金
D. 投资利息
E. 管理费
9. 最低收入家庭住房保障可通过() 方式实现。
A. 实物配租
B. 税收优惠
C. 发放租赁补贴
D. 租金核减
E. 购买经济适用住房
10. 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》
11. 房地产业可以细分为()。
A. 投资开发业
B. 咨询业
C. 价格评估业
D. 经营管理业
E. 物业管理业
12. 房地产经纪业涉及()。
A. 代理新房的买卖
B. 代理旧房的买卖
C. 代理旧房的估价
D. 代理新房的估价
E. 代理房地产的租赁
13. 1956~1965 年的社会主义改造阶段, 国家对出租私有房屋采取的改造形式有()。
A. 三改四建
B. 国家经租
C. 没收
D. 公私合营
E. 合作经营
14. 1982 年开始实行补贴出售试点, 即政府、单位、个人各负担房价的 1/3, 首先在() 进行试点。
A. 郑州
B. 常州
C. 四平
D. 沙市
E. 北京



15. 1994年7月18日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，房改的基本内容可以概括为“三改四建”，包括()。
- A. 改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制
 - B. 改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配为主和货币工资分配为主的方式
 - C. 建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
 - D. 建立政策性和福利性并存的住房信贷
 - E. 建立住房公积金制度；发展住房金融和住房补贴

三、判断题（请根据判断结果，用“√”表示正确，用“×”表示错误。不答不得分，判断错误扣0.5分，本题总分最多扣至零分）

1. 房地产与建筑业是相互平行的两个独立产业。()
2. 目前，我国房地产估价制度已经确立。()
3. 随着房地产市场体系的不断完善，人们关心的三大问题是：房价、质量、售后服务。()
4. 大力发展房地产业，有利于改善投资环境，加快改革开放步伐。()
5. 城镇住房制度改革的四项基本原则是在城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段提出的。()
6. 1987年下半年，深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让的试点，做法是国家出让土地使用权及允许进行土地使用权抵押。()
7. 经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度。()
8. 我国在计划经济时期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。()
9. 政府必须通过出资兴建廉租住房来解决最低收入家庭住房问题。()
10. 房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。()
11. 中国共产党第十三次全国代表大会的决议在社会主义经济发展史上第一次提出了建立房地产市场。()
12. 房地产抵押人不一定是债务人。()
13. 1978年邓小平明确提出了住房制度改革的总体构想，提出要走住房商品化的道路。()
14. 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住房制度。传统住房制度的核心是低租金。()
15. 集资、合作建房，其建设标准、参加对象和优惠政策，是各单位自行制定的。()
16. 对高档、大户型商品住房以及高档写字楼、商业性用房积压较多的地区，要控制此类项目的建设用地供应量，或暂停审批此类项目。()
17. 中国传统的土地使用制度改革是从1982年上海征收土地使用费开始的。()

习题参考答案

一、单项选择题

1	D	2	B	3	A	4	A	5	C
6	A	7	B	8	B	9	B	10	C
11	D	12	B	13	B	14	D	15	A
16	C								

二、多项选择题

1	ABE	2	ABDE	3	ABCD	4	ADE	5	ABCE
6	BD	7	ABCD	8	AE	9	ACD	10	ACD
11	ABCE	12	ABE	13	BD	14	ABCD	15	ABC

三、判断题

1	×	2	✓	3	×	4	✓	5	×
6	✓	7	✓	8	✓	9	×	10	✓
11	✓	12	✓	13	×	14	✓	15	×
16	✓	17	×						