



执业资格考试丛书

全国房地产估价师 执业资格考试 复习题集

本书编委会 编



中国建筑工业出版社

0.233.5

执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业 资格考试复习题集

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

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集/《全国房地产估价师执业资格考试复习题集》编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

(执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-07478-9

I. 全... II. 全... III. 房地产-价格-评估-中国-资格-考试-习题 IV. F299.233.5.44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 062665 号

本书包括两大块内容, 第一块为房地产估价师考试复习题集, 其中包括五个部分, 即房地产基本制度与政策、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、房地产估价相关知识; 第二块为两套全真模拟试题。

本书除可供参加房地产估价师执业资格考试的考生参考外, 还可供相关专业从业人员参考。

* * *

责任编辑: 尹珺祥 齐庆梅

责任设计: 赵 力

责任校对: 李志瑛 刘 梅

执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试复习题集

本书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 17 1/4 字数: 420 千字

2005 年 7 月第一版 2005 年 7 月第一次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 38.00 元

ISBN 7-112-07478-9

(13432)

·版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前 言

房地产估价师是每个从事房地产估价的人员向往的执业资格，是一个房地产估价人员能力的一种体现。为了帮助读者从大量的考试书海中解脱出来，帮助读者在考试复习中达到事半功倍的效果，国众联资产评估房地产估价咨询有限公司组织参加全国历年房地产估价师考前培训工作的专家学者成立了本书编委会，针对即将在 10 月举行的全国房地产估价师考试编写了本习题集，本书将是参加全国房地产估价师职业资格考试的必备参考书。本书所列习题可以说是房地产估价师职业资格考试内容的精华要点，通过完成这些习题，可以帮助读者在复习中找到感觉，找到复习的方向，检验学习的效果，早日到达估价师的神圣殿堂。

除了感谢中国建筑工业出版社的支持外，还要对支持本书出版的以下单位表示感谢：深圳国众联，0755-25132260；广东国众联，020-83473481；上海国众联，021-63038633；苏州国众联，0512-68272017。

由于时间仓促，书中不当之处敬请广大读者批评指正，有任何意见或建议，均可与上述单位联系，以便今后使本书更为完善。

目 录

第一部分 (一) 房地产基本制度与政策	1
第 1 章 房地产业	3
第 2 章 建设用地制度与政策	5
第 3 章 城市房屋拆迁管理制度与政策	9
第 4 章 房地产开发经营管理制度与政策	13
第 5 章 规划设计与工程建设管理制度与政策	15
第 6 章 房地产交易管理制度与政策	20
第 7 章 房地产权属登记制度与政策	24
第 8 章 房地产中介服务管理制度与政策	27
第 9 章 物业管理制度与政策	32
第 10 章 房地产税收制度与政策	35
第 11 章 住房公积金制度与政策	38
第一部分 (二) 房地产估价相关知识	41
第 1 章 经济学基础知识	43
第 2 章 金融基础知识	51
第 3 章 保险基础知识	56
第 4 章 证券基础知识	59
第 5 章 拍卖基础知识	61
第 6 章 统计学基础知识	64
第 7 章 会计基础知识	66
第 8 章 城市规划基础知识	71
第 9 章 建筑工程基础知识	75
第 10 章 工程造价基础知识	84
第 11 章 房地产测绘基础知识	88
第 12 章 法律基础知识	91
第二部分 房地产开发经营与管理	95
第 1 章 房地产投资与投资风险	97
第 2 章 房地产市场及其运行规律	103
第 3 章 房地产开发的程序	109
第 4 章 房地产市场调查与市场分析	114

第 5 章	现金流量与资金时间价值	118
第 6 章	经济评价指标与评价方法	121
第 7 章	风险与不确定性分析	124
第 8 章	房地产开发项目可行性研究	126
第 9 章	房地产金融与项目融资	129
第 10 章	物业管理	134
第三部分	房地产估价理论与方法	139
第 1 章	房地产和房地产估价	141
第 2 章	房地产价格	146
第 3 章	房地产估价原则	152
第 4 章	市场法	155
第 5 章	成本法	159
第 6 章	收益法	165
第 7 章	假设开发法	171
第 8 章	长期趋势法	175
第 9 章	地价评估	177
第 10 章	房地产价格影响因素分析	180
第 11 章	房地产估价程序	182
第四部分	房地产估价案例与分析	185
模拟试题 A		187
模拟试题 B		194
参考答案		202
第五部分	全国房地产估价师执业资格考试全真模拟题	207
全真模拟题 (一)		209
全真模拟题 (二)		239

第一部分（一）

房地产基本制度与政策

第1章 房地产业

一、单项选择题

1. 房地产业是具有（ ）的行业。
A. 基础性、支柱性、前导性、风险性
B. 基础性、先导性、带动性和风险性
C. 支柱性、收益稳定性、带动性、先导性
D. 前导性、风险性、带动性、收益稳定性
2. 房地产业属于（ ）产业。
A. 第一 B. 第二 C. 第三 D. 混合型
3. 正式宣布将实行住宅商品化的政策的文件是（ ）。
A. 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案
B. 全国基本建设工作会议汇报提纲
C. 关于全面进行城镇住房制度改革的意见
D. 关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知
4. 宣布全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化的文件是（ ）。
A. 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案
B. 全国基本建设工作会议汇报提纲
C. 关于全面进行城镇住房制度改革的意见
D. 关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知
5. 经济适用住房开发利润控制在（ ）%以下。
A. 2 B. 3 C. 5 D. 6
6. 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. 60% C. 70% D. 80%
7. 最低收入家庭住房保障原则上以（ ）为主。
A. 实物配租 B. 租金核减
C. 发放租赁补贴 D. 实物配租与租金核减

二、多项选择题

1. 以下属于房地产服务业的是（ ）。
A. 房地产投资开发 B. 房地产咨询 C. 房地产价格评估
D. 房地产经纪 E. 物业管理
2. 以下可以归为房地产中介服务业的是（ ）。
A. 房地产投资开发 B. 房地产咨询

- C. 房地产价格评估
- D. 房地产经纪
- E. 物业管理

3. 房地产经纪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()的经营活动。

- A. 居间介绍
- B. 代理
- C. 行纪
- D. 咨询
- E. 估价

4. 廉租住房租金实行政府定价, 租金标准组成包括()。

- A. 维修费
- B. 折旧费
- C. 管理费
- D. 保险费
- E. 税金

5. 以下属于规范性文件的有()。

- A. 房地产估价师注册管理办法
- B. 城市房屋权属登记管理办法
- C. 房地产估价师执业资格制度暂行规定
- D. 房地产估价师执业资格考试实施办法
- E. 房地产估价规范

6. 以下属于房地产部门规章的有()。

- A. 房地产估价师注册管理办法
- B. 城市房屋权属登记管理办法
- C. 房地产估价师执业资格制度暂行规定
- D. 房地产估价师执业资格考试实施办法
- E. 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

三、判断题

1. 接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目策划都属于房地产咨询的内容。

2. 经济适用住房是具有保障性质的商品住房, 集资、合作建房是经济适用住房的组成部分。

3. 经济适用住房的价格包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)、企业管理费、贷款利息和税金等7项因素。

4. 房地产的部门规章是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的, 如《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》等。

参考答案

一、单项选择题

1.B 2.C 3.B 4.D 5.B 6.A 7.C

二、多项选择题

1.BCDE 2.BCD 3.ABC 4.AC 5.CD 6.ABE

三、判断题

1.√ 2.√ 3.× 4.×

第2章 建设用地制度与政策

一、单项选择题

1. 全民所有制土地被称为国家所有土地，由（ ）代表国家行使所有权。
A. 国务院
B. 国家土地行政管理部门
C. 国家各级人民政府
D. 国家各级人民政府土地行政管理部门
2. 农村和城市郊区的土地，一般不属于农民集体所有的是（ ）。
A. 宅基地
B. 自留山
C. 荒地
D. 自留地
3. 国家实行土地登记制度，由（ ）对所管辖的土地进行土地登记造册。
A. 县级以上人民政府
B. 县级以上人民政府土地管理部门
C. 县市人民政府
D. 县市人民政府土地管理部门
4. 某建设项目需要征用非基本农田的耕地 600 亩，需要由（ ）审批。
A. 县人民政府
B. 县市人民政府
C. 省级人民政府
D. 国务院
5. 临时使用土地的期限，最多不超过（ ）。
A. 6 个月
B. 1 年
C. 2 年
D. 3 年
6. 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，由（ ）向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请。
A. 全民所有制企业或城镇集体所有制企业
B. 农村集体经济组织
C. 联营企业
D. 农村集体经济组织或联营企业
7. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当最迟于期满前（ ）向土地管理部门提出申请。
A. 3 个月
B. 半年
C. 1 年
D. 2 年
8. 超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金（ ）%以下的土地闲置费。
A. 20
B. 25
C. 30
D. 40
9. 超过出让合同约定的动工开发日期满（ ）年未动工开发的，可以征收土地闲置费。
A. 半年
B. 1 年
C. 2
D. 3 年
10. 下列情况经批准可保留划拨土地使用权，保留划拨土地方式的期限可以超过 5 年的是（ ）。
A. 继续作为城市基础设施用地，公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，原土地用途不发生改变，但改造或改组为公司制企业除外

- B. 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的
 - C. 在国有企业兼并、合并中，一方属于濒临破产企业的
 - D. 国有企业改造或改组为国有独资公司的
11. 划拨土地使用权出租，租赁期限超过()个月的，应办理租赁合同。
- A. 3 B. 6 C. 12 D. 24
12. 以出让等有偿方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，超过出让合同约定的动工开发日期满()年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。
- A. 1 B. 2 C. 3 D. 4

二、多项选择题

1. 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()。
- A. 农用地 B. 建设用地 C. 耕地 D. 林地
- E. 未利用土地
2. 征用以下土地，需要国务院审批的有()。
- A. 基本农田
- B. 基本农田以外的耕地超过 35 公顷的
- C. 其他土地 35 公顷
- D. 耕地 70 公顷
- E. 基本农田 20 公顷
3. 耕地占用税用于()。
- A. 土地调整 and 治理 B. 土地开发
- C. 农业发展 D. 土地管理业务开支
- E. 农业补贴
4. 出让的每幅地块、面积、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同()行政主管部门共同拟定。
- A. 城市规划 B. 城市管理
- C. 建设 D. 房产管理
- E. 工商
5. 以下用地最高出让年限为 50 年的有()。
- A. 纺织厂 B. 普通商品住宅
- C. 私立住宿学校 D. 旅游度假村
- E. 高尔夫球场
6. 以下用地可以采用划拨方式取得的有()。
- A. 县卫生局 B. 造纸厂
- C. 高速公路 D. 部队训练场
- E. 私立学校
7. 下列在国有企业改制中涉及的划拨土地中，应采取土地出让或出租方式处置的有()。

- A. 国有企业改组为股份合作制的
- B. 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的
- C. 国有企业改造或改组为国有独资公司的
- D. 国有企业租赁经营的
- E. 非国有企业兼并国有企业的

8. 下列在国有企业改制中涉及的划拨土地中，经批准可保留划拨土地使用权的有（ ）。

- A. 国有企业改组为股份合作制的
- B. 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的
- C. 国有企业改造或改组为国有独资公司的
- D. 国有企业租赁经营的
- E. 非国有企业兼并国有企业的

9. 以下经批准可保留划拨土地使用权，但保留划拨土地方式的期限不超过 5 年的有（ ）。

- A. 继续作为城市基础设施用地，公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，原土地用途不发生改变，改造或改组为公司制的企业
- B. 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的
- C. 在国有企业兼并、合并中，一方属于濒临破产企业的
- D. 国有企业改造或改组为国有独资公司的
- E. 继续作为城市基础设施用地，公益事业用地和国有重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，原土地用途不发生改变，没有改造或改组为公司制的企业

10. 对于闲置土地，可以采用的处置方式有（ ）。

- A. 延长开发建设期限，但最长不得超过 2 年
- B. 政府采取招标、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
- C. 政府收回土地，并与土地使用者签订收回土地协议书
- D. 改变土地用途，办理有关手续后继续开发
- E. 安排临时使用，待原项目具备条件后，重新批准开发，土地增值的，由政府收取增值地价

三、判断题

1. 城市市区的土地归国家所有，即全民所有，由全体人民行使土地所有权。
2. 土地的劳动群众集体所有制具体采用的农民集体所有制的形式，该种所有制被称为农民劳动群众集体所有制。
3. 农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。
4. 土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。

5. 根据土地利用总体规划, 将土地用途分为耕地、建设用地和未利用土地。
6. 临时用地超过批准的时间, 可再提出申请, 不退地又不申请的按违章用地处理。
7. 征收城市郊区的菜地, 是指连续 2 年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。
8. 商业、旅游、娱乐和商品住宅用地, 必须采取拍卖、招标或者挂牌方式出让。
9. 国家收回土地使用权有多种原因, 如使用期限届满、提前收回、土地使用者不履行土地使用权出让合同、没收等。
10. 超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的, 可以无偿收回土地使用权。
11. 国有企业改制中的划拨土地, 可分别采取国有土地出让、租赁、作价出资 (入股) 和保留划拨土地使用权等方式予以处置。

参考答案

一、单项选择题

1.A 2.C 3.A 4.D 5.C 6.C 7.C 8.A 9.B 10.A 11.B 12.B

二、多项选择题

1.ABE 2.ABDE 3.BC 4.ACD 5.AC 6.ACD 7.ADE 8.BC 9.BCD 10.BCDE

三、判断题

1.× 2.× 3.✓ 4.✓ 5.× 6.✓ 7.× 8.✓ 9.✓ 10.✓ 11.✓

第3章 城市房屋拆迁管理制度与政策

一、单项选择题

1. 《城市房屋拆迁管理条例》的使用范围是在()上实施房屋拆迁, 并需要对被拆迁人补偿、安置的活动。
 - A. 城市规划区内土地
 - B. 城市规划区内国有土地
 - C. 国有土地
 - D. 城市国有土地
2. 城市房屋拆迁货币补偿的金额, 按照被拆除房屋的区位、用途、建筑面积等因素, 以房地产()确定。
 - A. 市场价格
 - B. 市场评估价格
 - C. 重置价格
 - D. 重置价格结合成新
3. 确定房屋拆迁补偿的市场评估价, 需要考虑用途的确定依据的顺序是()。
 - A. 所有权证书—产权档案—实际用途
 - B. 产权档案—所有权证书—实际用途
 - C. 所有权证书—实际用途—产权档案
 - D. 产权档案—实际用途—所有权证书
4. 《拆迁条例》规定的拆迁货币补偿的基本原则是()。
 - A. 公平、公正、公开
 - B. 等价有偿
 - C. 合理补偿
 - D. 协商一致
5. 拆除未到期限的临时建筑, 应当按使用期限的()参考剩余年限给与适当补偿。
 - A. 重置价值
 - B. 残存价值
 - C. 市场价值
 - D. 市场评估价值
6. 判断某一建筑是否属于违章建筑, 必须由房屋所在地()行政主管部门出具证明。
 - A. 建设
 - B. 土地
 - C. 城市规划
 - D. 房地产
7. 产权不明确的房屋在被拆除前, 拆迁人还应当就该房屋的有关事项向()办理证据保全。
 - A. 公证机关
 - B. 公安机关
 - C. 法院
 - D. 县级以上人民政府
8. 拆迁估价的价值标准是被拆迁房屋的()。
 - A. 公开市场价值
 - B. 投资价值
 - C. 重量价值
 - D. 清算价值
9. 城市房屋拆迁补偿估价应当由具有()资格的估价机构承担。
 - A. 资产评估
 - B. 土地估价
 - C. 房地产估价
 - D. 价格鉴证

10. 拆迁估价一般应当采用()。
- A. 市场比较法 B. 成本法
C. 收益法 D. 假设开发法
11. 拆迁估价时点一般为()之日。
- A. 接受估价委托 B. 实地现场勘查
C. 开始实施拆迁 D. 房屋拆迁许可证颁发
12. 对拆迁中涉及的被拆迁房屋的性质和面积认定的具体问题, 由()制定办法予以解决。
- A. 市、县规划行政主管部门
B. 市规划行政主管部门
C. 县规划行政主管部门
D. 市、县规划行政主管部门和房地产管理部门
13. 拆迁当事人另行委托估价机构评估的, 受托估价机构应当在()日内出具估价报告。
- A. 5 B. 7 C. 10 D. 15
14. 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()日内给予答复。
- A. 5 B. 7 C. 10 D. 15
15. 受理拆迁估价技术鉴定后, 估价专家委员会应当指派()成员组成鉴定组, 处理拆迁估价技术鉴定事宜。
- A. 3 人 (含 3 人) B. 5 人 (含 5 人)
C. 3 人 (含 3 人) 单数 D. 5 人 (含 5 人) 单数
16. 对达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷实施行政裁决的可以是()。
- A. 县级以上地方人民政府
B. 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门
C. 县级以上地方人民政府或县级以上人民政府房屋拆迁管理部门
D. 市级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门
17. 行政裁决规定的搬迁期限不得少于()天。
- A. 10 B. 15 C. 20 D. 30
18. 房屋拆迁管理部门申请强制拆迁, 应当提前()日通知被拆迁人。
- A. 10 B. 15 C. 20 D. 30

二、多项选择题

1. 以下属于房屋拆迁管理部门的监督管理职责的有()。
- A. 房屋拆迁许可证的审批、延期拆迁的审批
B. 拆迁裁决
C. 拆迁机构和拆迁方式的确定
D. 建设项目转让的管理
E. 拆迁补偿安置资金使用的监督

2. 申请领取房屋拆迁许可证,应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交的资料有()。

- A. 建设用地规划许可证
- B. 开工证明
- C. 国有土地使用权批准文件
- D. 拆迁计划和拆迁方案
- E. 办理存款业务的金融机构出具的拆迁安置资金证明

3. 房屋拆迁管理部门收到拆迁申请和规定提交的批准文件后,对申请进行审查的内容包括()。

- A. 申请人提供的批准文件是否齐全、有效
 - B. 拆迁范围内是否有受保护不允许拆除的建筑
 - C. 补偿安置方案是否可行,拆迁期限是否合理
 - D. 建设项目是否在经济上、技术方面可行
 - E. 拆迁范围内的房屋产权是否明确或有争议,对被拆迁人的补偿安置是否符合政策规定
4. 拆迁补偿估价现场勘查记录需要()签字认可。
- A. 拆迁人
 - B. 被拆迁人
 - C. 估价人员
 - D. 拆迁主管部门人员
 - E. 接受拆迁委托单位人员

三、判断题

1. 县级以上地方人民政府有关部门,如工商行政主管部门、公安行政主管部门、规划行政主管部门、司法行政主管部门、文化行政主管部门、环境行政主管部门等,是拆迁的协管部门。

2. 对于实行货币补偿的,拆迁补偿安置协议主要应载明补偿金额、搬迁期限。

3. 对于实行产权调换的,拆迁补偿安置协议主要应载明安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等。

4. 拆迁补偿安置协议是约定拆迁当事人之间民事权利与义务关系的合同,适用《民法通则》、《建筑法》、《城市规划法》和《合同法》。

5. 自行拆迁,是指为了某项目建设需要已取得房屋拆迁许可证的建设单位即拆迁人自己实施拆迁工作,该建设单位也必须取得拆迁资格。

6. 委托拆迁,就是拆迁人自己不承担拆迁工作,而是把拆迁工作委托给具有拆迁资格的单位去承担。

7. 拆除公益性房屋的附属物不给予货币补偿,由拆迁人给与产权调换。

8. 从价值量来衡量,产权调换与货币补偿是等价的。

9. 无论实行货币补偿还是产权调换,有一个基本原则,即等价原则。

10. 对于拆除租赁房屋,由拆迁人对房屋所有人进行补偿,由所有人对承租人进行安置。

11. 对于出租人与承租人达不成协议的,实行产权调换,被拆迁人与原房屋承租人就新调换房屋重新签订租赁协议。

12. 在拆迁过程中,拆迁人对必须拆除的违章建筑,一律不予补偿。

13. 拆除公益事业用房的货币补偿,通过评估确定其价格,通常采用市场法。