



全国房地产估价师执业资格考试用书

全国房地产估价师 执业资格考试仿真题库 及历年试题精析

● 史贵镇 黑敬祥 主编

新大纲 · 真题模拟



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

全国房地产估价师执业资格考试 仿真题库及历年试题精析

史贵镇 黑敬祥 主编



机械工业出版社

本书紧密结合 2007 年考试大纲、房地产最新政策及指定辅导教材内容,按照房地产基本制度与政策及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四部分顺序进行编排,每部分包括五套模拟试题和 2002~2006 年考试真题。

本书是参加 2007 年房地产估价师执业资格考试的考生必备参考书,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,以及大中专、高职高专院校教学的辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试仿真题库及历年试题精析/史贵镇,黑敬祥主编. —北京:机械工业出版社,2007. 6

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-21707-7

I. 全… II. ①史…②黑… III. 房地产—价格—评估—中国—资格考核—解题 IV. F299. 233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 093233 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:葛楠 汤攀 责任印制:杨曦

北京市朝阳展望印刷厂印刷

2007 年 7 月第 1 版·第 1 次印刷

184mm×260mm ·28 印张·694 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-21707-7

定价:48.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

全国房地产估价师执业资格考试

仿真题库及历年试题精析

编写人员名单

主 编 史贵镇 黑敬祥

参 编(按姓氏笔画排序)

王青兰	王 丽	邓成义	石利革	李少青
李丛军	李 华	李 思	刘书粉	朱 涛
陈浩博	孙云国	杜忠丽	张素敏	张建华
吴继友	赵建霞	武如华	贾彦芳	曹丽红
崔 辰	穆贵芳			

PREFACE

前言

自 1995 年以来,房地产估价师已经整整走过了 13 年的发展和考试历程,至今已进行了 10 次考试。十几年来,其考试大纲、考试命题都有了较大变化,特别是近几年房地产估价师考试凸现了考试题型逐步规范,考试难度逐步加大,考试通过率较低的特点。如何总结以往的考试经验,提高 2007 年考试通过率,已成为广大房地产估价师应考人员和辅导人员共同关注的问题。

为全面提升考生应试能力,从实战出发,多做仿真模拟试题,不失为一条通向成功的捷径。本书从房地产估价师考试强化训练入手,结合考试试题特点、难度和要求,由多年从事房地产估价师考前网络培训教育的辅导专家、学者和行业管理人员,精心编写了二十套模拟试题,并汇编了 2002~2006 年 20 套房地产估价师执业资格考试真题。同时编者在编写 20 套模拟试题时,紧扣 2007 年大纲要求,吸纳了众多新的知识点,对重点把握今年教材中的新内容,可收到事半功倍的效果。

天道酬勤。希望这本书能助广大考生一臂之力,在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜。

由于编写时间紧,内容多,加之编者水平有限,书中难免有不当之处。请广大考生和读者将学习中的意见或建议反馈给出版社,以便再版时修订。

CONTENTS

前 言

第一章 房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识 1

模拟试题一.....	1
模拟试题二.....	14
模拟试题三.....	26
模拟试题四.....	39
模拟试题五.....	52
2002 年房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识试题.....	64
2003 年房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识试题.....	75
2004 年房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识试题.....	87
2005 年房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识试题.....	99
2006 年房地产基本制度与政策及房地产估价相关知识试题.....	110

第二章 房地产开发经营与管理..... 121

模拟试题一.....	121
模拟试题二.....	131
模拟试题三.....	142
模拟试题四.....	152
模拟试题五.....	164
2002 年房地产开发经营与管理试题.....	174
2003 年房地产开发经营与管理试题.....	183
2004 年房地产开发经营与管理试题.....	196
2005 年房地产开发经营与管理试题.....	205
2006 年房地产开发经营与管理试题.....	213

第三章 房地产估价理论与方法..... 223

模拟试题一.....	223
模拟试题二.....	232
模拟试题三.....	244
模拟试题四.....	255
模拟试题五.....	265
2002 年房地产估价理论与方法试题.....	275
2003 年房地产估价理论与方法试题.....	285
2004 年房地产估价理论与方法试题.....	295
2005 年房地产估价理论与方法试题.....	304
2006 年房地产估价理论与方法试题.....	313

第四章 房地产估价实例与分析	327
模拟试题一.....	327
模拟试题二.....	346
模拟试题三.....	365
模拟试题四.....	372
模拟试题五.....	383
2002 年房地产估价案例与分析试题	394
2003 年房地产估价案例与分析试题	402
2004 年房地产估价案例与分析试题	410
2005 年房地产估价案例与分析试题	419
2006 年房地产估价案例与分析试题	430

第一章 房地产基本制度与政策及 房地产估价相关知识

模拟试题一

一、单项选择题(共 40 题,每题 0.5 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 下列关于现行中国城市土地使用制度,表述错误的是()。
 - A. 采取拍卖、招标、协议挂牌等方式将建设用地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者
 - B. 土地使用者的建设用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
 - C. 住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期
 - D. 非住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期
2. 某开发公司开发一项目,征收某村 100ha[⊙]基本农田外的耕地,已知该耕地前 3 年平均年产值为 1000 元/亩[⊙],那么该耕地的土地补偿费的最高额为()。
 - A. 600 万元
 - B. 900 万元
 - C. 1500 万元
 - D. 1800 万元
3. 非住宅建设用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,应当至迟于期满前()年向土地管理部门提出申请。
 - A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 4
4. 拆迁人是()。
 - A. 房屋拆迁管理部门
 - B. 规划行政主管部门
 - C. 专门从事房屋拆迁的单位
 - D. 取得房屋拆迁许可证的单位
5. 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,并认真做好宣传解释工作,动员被拆迁人自行搬迁。
 - A. 3
 - B. 5
 - C. 7
 - D. 15
6. 下列关于项目资本金的出资方式,表述不正确的是()。
 - A. 项目投资资本金可以用货币出资
 - B. 项目投资资本金也可以用实物出资
 - C. 项目投资资本金不可用建设用地使用权作价出资
 - D. 项目投资资本金也可以用非专利技术,但必须经过有资格的资产评估机构依照法律、法规评估其价值,且不得高估或低估
7. 目前,规定了房地产项目转让条件的法律或法规是()。
 - A. 《土地管理法》
 - B. 《城市房地产管理法》
 - C. 《城市规划法》
 - D. 《城市商品房预售管理办法》

⊙ 1 公顷(ha)=15 亩=10000 平方米(m²)

8. 《中华人民共和国招标投标法》规定, 开标由() 主持, 并邀请所有投标人参加。
A. 建设主管部门 B. 公证部门 C. 招标人 D. 投标人
9. 注册结构工程师注册有效期为() 年。
A. 1 B. 2 C. 3 D. 4
10. 下列关于房屋转租, 表述错误的是()。
A. 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同的终止日期, 但出租人与转租双方协商一致的除外
B. 房屋转租, 不必订立转租合同
C. 房屋转租, 是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为
D. 承租人转租所承租的房屋, 在符合其他法律、法规规定的前提下, 应征得房屋出租人的同意
11. 张某以自己的住房抵押, 在某银行贷款。王某应到房地产管理部门办理() 登记。
A. 房屋变更登记 B. 房屋转移登记 C. 房屋初始登记 D. 他项权利登记
12. 下列关于《城市房屋权属登记管理办法》的法律责任的表述中, 正确的是()。
A. 虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段获得房屋权属证书的, 由登记机关收回其房屋权属证书或者公告其房屋权属证书作废, 并可对当事人处以 2000 元以下罚款
B. 涂改、伪造房屋权属证书的, 其证书无效, 由登记机关收回权属证书, 并可对当事人处以 1000 元以下罚款
C. 非法印刷房屋权属证书的, 登记机关应当没收非法印刷的房屋权属证书并可对当事人处以 2 万元以上 3 万元以下的罚款
D. 因登记机关工作人员过失导致登记不当, 致使权利人受到经济损失的、登记机关对当事人的直接经济损失, 不承担赔偿责任
13. 某房地产价格评估机构对北京一处房屋进行评估, 评估价格为 300 万元。按国家规定, 该评估机构收取评估费最高为() 元。
A. 9000 B. 10000 C. 12000 D. 15000
14. () 负责一级房地产估价机构资质许可。
A. 国务院 B. 建设部
C. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 D. 省级政府建设行政主管部门
15. 《注册房地产估价师管理办法》规定, 申请人因房地产估价及相关业务以外原因受刑事处罚, 自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满() 年的, 不予注册。
A. 3 B. 4 C. 5 D. 6
16. 业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的是()。
A. 物业管理合同 B. 物业服务合同
C. 前期物业服务合同 D. 后期物业服务合同
17. 下列不属于业主大会职责的是()。
A. 制定、修改业主公约和业主大会议事规则
B. 选聘、解聘物业管理企业
C. 监督业主公约的实施
D. 决定专项维修资金使用、续筹方案, 并监督实施

18. 下列关于维修资金的使用,说法不正确的是()。
- A. 业主委员会成立前,维修资金的使用由售房单位或售房单位委托的管理单位提出使用计划,经当地房地产行政主管部门审核后划拨
- B. 维修资金的使用目前专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造
- C. 业主委员会成立后,维修资金的使用由物业管理企业提出年度使用计划,经业主委员会审定后实施
- D. 业主委员会成立后,维修资金的使用由售房单位或售房单位委托的管理单位提出使用计划,经当地房地产行政主管部门审核后划拨
19. 下列有关中国现行房地产各税种的税率,表述不正确的是()。
- A. 房产税实行比例税率,按房产余值计征,为 1.2%;按房产租金收入计征,为 12%
- B. 城镇土地使用税实行差别税率,具体适用税率为 0.5%、10%、15%、30% 五个档次
- C. 土地增值税实行四级超额累进税率:30%、40%、50%、60%
- D. 耕地占用税实行定额税率,具体分 4 个档次
20. 教育附加费的税率在城市一般为营业税的()。
- A. 1% B. 3% C. 5% D. 7%
21. 在房地产税收的优惠政策中,对个人按市场价格出租的居民住房,其应缴纳的营业税暂减按 3% 的税率征收,房产税暂减按() 的税率征收。
- A. 1% B. 2% C. 3% D. 4%
22. 职工个人及其单位按照国家 and 地方政府规定的比例实际缴付的住房公积金,免予征收()。
- A. 营业税 B. 个人所得税 C. 增值税 D. 契税
23. 在下列() 情况下,职工不可提取住房公积金。
- A. 购、建自住住房 B. 购买商业门市
- C. 偿还购房贷款本息时 D. 房租超出家庭工资收入规定比例时
24. 某国家从 2001~2006 年的基尼系数分别为 0.27、0.32、0.36、0.39、0.43 和 0.47,则说明该国()。
- A. 居民收入分配趋于平均化 B. 居民收入呈现出上升的趋势
- C. 居民收入分配越来越平均 D. 居民收入分配两极分化越来越严重
25. 下列关于工程建设项目招标代理机构,说法不正确的是()。
- A. 甲级工程建设招标代理机构可以承担各类工程建设的招标代理业务
- B. 乙级工程建设招标代理机构只能承担工程总投资 1 亿元人民币以下的工程建设招标代理业务
- C. 工程招标代理机构资格分为甲、乙、丙三级
- D. 暂定级工程建设招标代理机构,只能承担工程总投资 6000 万元人民币以下的工程招标代理业务
26. 下列不属于一般性货币政策工具的是()。
- A. 法定存款准备金率 B. 再贴现利率
- C. 优惠利率 D. 公开市场业务
27. 在我国对临时存款账户实行有效期管理,有效期最长不得超过() 年。

A. 2

B. 3

C. 5

D. 10

28. 在我国设立保险公司必须具备的条件中,要有符合规定的注册资本最低限额。我国规定这一限额为()。

A. 人民币 2000 万元 B. 人民币 5000 万元 C. 人民币 1 亿元 D. 人民币 2 亿元

29. 下列有关债券的表述,不正确的是()。

A. 债券是一种有价证券,是社会各类经济主体为筹措资金而向债券投资者出具的、承诺按一定利率定期支付利息、并到期偿还本金的债权债务凭证

B. 债券的票面价值,是债券价格形成的主要依据

C. 债券利率的高低,主要受银行利率、发行者的资信级别、偿还期限、利率计算方式和资本市场资金供求关系等因素的影响

D. 债券的偿还性、收益性、流动性和安全性之间具有相关性关系,一般情况下很难同时兼顾

30. 下列有关拍卖活动的各类型特点,说法错误的是()。

A. 拍卖目的在于将物品换价兑现,与清偿债务不一定有直接关系

B. 动产拍卖的成交一般以拍卖标的物实际占有的转移为标志,不动产拍卖成交一般以拍卖标的物财产所有权的转移为标志

C. 在有保留价的拍卖中,再拍卖的保留价格略高于一次性拍卖

D. 有保留价拍卖通常用于价值较高的标的物拍卖,如房屋、土地、文物艺术品等,无保留价拍卖通常用于价值低的标的物的拍卖

31. 2007 年上半年, A 市住房平均价格为 3600 元/ m^2 , B 市住房平均价格为 4800 元/ m^2 ,则 A、B 两市 2007 年上半年住房平均价格的比较相对指标等于()。

A. 60%

B. 70%

C. 75%

D. 80%

32. 下列关于容积率的计算式,正确的是()。

A. 容积率 = 建筑基底占地面积 / 地块面积 B. 容积率 = 地块面积 / 建筑基底占地面积

C. 容积率 = 土地面积 / 总建筑面积

D. 容积率 = 总建筑面积 / 土地面积

33. 建筑给水设备中,基本供水方式不包括()。

A. 分区分压供水方式

B. 直接供水方式

C. 水泵水箱的供水方式和设置水箱的供水方式

D. 分质供水

34. 下列关于结构施工图的特征,表述不正确的是()。

A. 结构施工图主要表明建筑结构专业的设计内容,同时也反映建筑、给排水、暖通、电气等专业对结构的要求

B. 结构施工图是各建筑部位具体构造的施工依据

C. 结构施工图主要反映建筑骨架构造的图形

D. 结构施工图是指导结构施工、编制预算的依据,也是指导施工组织设计和施工进度计划的依据

35. 某建设项目建设期 3 年,各年计划投资额分别为 1600 万元、2400 万元和 1900 万元,年均价格上涨率为 5%,则该项目建设期涨价预备费约为()万元。

A. 525.49

B. 625.49

C. 725.49

D. 825.49

36. 某建筑安装工程中,建筑安装发包与承包价按综合单价法计价,直接费为 800 万元,间接费为 160 万元,利润率为 5%,该建筑安装工程利润应为()万元。

- A. 36 B. 48 C. 64 D. 82

37. 城市基本地形图的复测周期一般为()年。

- A. 3~5 B. 5~10 C. 5~15 D. 10~20

38. 房产分户图是在()的基础上进一步绘制的明细图。

- A. 房产分幅图 B. 房产分丘图 C. 地籍图 D. 宗地图

39. 在我国,下列属于限制民事行为能力人的包括()。

- A. 18 周岁以上的成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人
B. 10 周岁以上的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人
C. 10 周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人
D. 10 周岁以下的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人

40. 公民有下列()情形之一的,利害关系人可以向人民法院申请宣告其死亡。

- A. 下落不明满 1 年的
B. 下落不明满 2 年的
C. 下落不明满 3 年的
D. 因意外事故下落不明,从事故发生之日起满 2 年的

二、多项选择题(共 15 题,每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得 2 分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得 0.5 分。)

1. 下列关于经济适用住房的说法,正确的是()。

- A. 经济适用住房是具有保障性质的政策性商品住房
B. 经济适用住房是由政府或单位提供的廉租住房
C. 经济适用住房严格控制在中小套型,严格审定销售价格,依法实行建设项目招投标
D. 经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度
E. 集资、合作建房不是经济适用住房建设的组成部分

2. 建设(),可以依法划拨建设用地使用权。

- A. 部队训练基地 B. 公办学校 C. 豪华宾馆 D. 高速公路
E. 普通商品住宅

3. 根据《城市房屋拆迁管理条例》规定,下列拆迁人对被拆除人的()拆除,应予补偿。

- A. 违章建筑 B. 超过批准期限的临时建筑
C. 未超过批准期限的临时建筑 D. 抵押房屋
E. 未办理《房屋所有权证》的房屋

4. 下列()情况的房地产,不得发布广告。

- A. 在已经依法取得建设用地使用权的土地上开发建设的
B. 司法机关依法决定查封的房地产
C. 预售房地产,未取得该项目预售许可证的
D. 权属有争议的

E. 在未经国家征收的集体所有的土地上开发建设的

5. 修建性详细规划以()为依据,直接对建设作出具体的修建安排及其规划设计,指

导建筑设计和工程施工图设计。

- A. 总体规划
- B. 区域规划
- C. 分区规划
- D. 控制性详细规划
- E. 国土规划

6. 下列关于房地产抵押的论述, 正确的是()。

- A. 以建筑物抵押的, 该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押
- B. 以一宗房地产分割抵押的, 首次抵押后, 该财产的价值大于所担保债权的余额部分可以再次抵押, 并可超出其余额部分
- C. 有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的, 所担保债务的履行期限不应超过该企业的经营期限
- D. 抵押人将已抵押的房屋出租的, 抵押权实现后, 租赁合同对受让人具有约束力
- E. 房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值, 等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款

7. 下列有关计算建筑面积, 表述正确的是()。

- A. 全封闭的阳台, 按其外围水平投影面积计算全部建筑面积
- B. 未封闭的阳台, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算
- C. 房屋之间无上盖的架空通廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算
- D. 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的全部计算
- E. 穿过房屋的通道, 房屋内的门厅、大厅, 按自然层计算面积

8. 三级资质房地产估价有限公司应具备的条件有()。

- A. 有 8 名以上专职注册房地产估价师
- B. 注册资本人民币 50 万元以上
- C. 法定代表人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师
- D. 在暂定期内完成估价标的物建筑面积 8 万 m^2 以上或者土地面积 3 万 m^2 以上
- E. 股东中有 3 名以上专职注册房地产估价师

9. 耕地占用税实行定额税率, 具体分() 4 个档次。

- A. 以县为单位(下同), 人均耕地在 1 亩以下(含 1 亩)的地区, 2~10 元/ m^2
- B. 人均耕地在 1~2 亩(含 2 亩)的地区, 1.6~8 元/ m^2
- C. 人均耕地在 2~3 亩(含 3 亩)的地区, 1.3~6.5 元/ m^2
- D. 人均耕地在 3 亩以上的地区, 1~5 元/ m^2
- E. 人均耕地在 3 亩以上的地区, 1.3~6.5 元/ m^2

10. 无差异曲线的特点主要包括()。

- A. 无差异曲线图的众多无差异曲线中, 同一曲线上的各点代表相同的总效用, 不同曲线代表不同的总效用
- B. 无差异曲线是一条从左上方向右下方倾斜的曲线, 斜率为负值
- C. 无差异曲线图上的任意两条无差异曲线不能相交
- D. 离原点越近的无差异曲线所代表的总效用越大; 离原点越远的无差异曲线所代表的总效用越小
- E. 无差异曲线凸向原点

11. 下列关于拍卖佣金的表述中, 不正确的有()。

- A. 拍卖人收取佣金是一种法定行为

- B. 对非公物拍卖,委托人与拍卖人未作约定而成交的,拍卖人可以向委托人收取不低于拍卖成交价 10% 的佣金
- C. 委托人既可采取前期支付法也可采用扣除法支付拍卖佣金
- D. 公物拍卖时,拍卖人一律不得向委托人收取拍卖佣金
- E. 收取佣金比例按照同拍卖应成交价成反比的原则确定

12. 下列关于会计假设的类型特点,表述正确的是()。

- A. 会计主体不同于法律主体。一般来说,会计主体往往是一个法律主体。但是,法律主体不一定是会计主体
- B. 持续经营是指在可以预见的将来,企业将会按当前的规模和状态继续经营下去,不会停业,也不会大规模削减业务
- C. 最常见的会计期间是一年,以一年确定的会计期间称为会计年度
- D. 在我国,会计年度自公历每年的 1 月 1 日起至 12 月 31 日止
- E. 货币计量是指采用货币作为计量单位,记录和反映企业的生产经营活动

13. 根据工程量清单计价法,脚手架费属于()。

- A. 直接费
- B. 直接工程费
- C. 措施费
- D. 间接费
- E. 企业管理费

14. 下列关于合同的履行,表述正确的是()。

- A. 履行地点不明确,给付货币的,在接受货币一方所在地履行;交付不动产的,在不动产所在地履行;其他标的,在履行义务一方所在地履行
- B. 价款或者报酬不明确的,按照订立合同时履行地的市场价格履行
- C. 履行方式不明确的,按照有利于实现合同目的的方式履行
- D. 履行费用的负担不明确的,由行使权利一方负担
- E. 质量要求不明确的,按照国家标准、行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行

15. 根据权利的作用,民事权利可分为()。

- A. 财产权
- B. 支配权
- C. 请求权
- D. 形成权
- E. 抗辩权

三、判断题(共 40 题,每题 0.5 分。请根据判断结果,在答题卡上涂黑其相应的符号,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. 《城市房地产管理法》对如何取得土地使用权(建设用地使用权)、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等作出了具体规定。()

2. 需要安置的农业人口数,按照被征收的耕地数量除以征地后被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。()

3. 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,一年以上未动工建设的,按省、自治区、直辖市的规定征收土地闲置费。()

4. 协议签订后是否公证,由双方当事人自主选择,但《城市房屋拆迁管理条例》规定,拆除代管房屋,必须经过公证机关办理公证。()

5. 公益事业用房拆迁估价时,通常采用收益法评估。()

6. 项目资本金的出资方式中,以工业产权、非专利技术作价出资的比例不得超过投资项目资本金总额的 15%。()

7. 发布房地产项目预售、出售广告,应当具有地方政府建设主管部门颁发的预售、销售许可证证明。 ()
8. 使用外国政府贷款、援助资金的项目,属于建设工程招标投标的范围。使用国际组织贷款、援助资金的项目,则不属于建设工程招标投标的范围。 ()
9. 因故不能按期开工的,应当在期满前向发证机关申请《施工许可证》延期,并说明理由。延期以两次为限,每次不超过 12 个月。 ()
10. 建设项目监理的合同贯穿于合同的签订、履行、变更或终止等活动的全过程,目的是保证合同得到全面认真履行。 ()
11. 房地产赠与属于双务行为,受让人必须承担一定义务。 ()
12. 房地产抵押合同,是债权债务合同的从合同,债权债务的主合同无效,不影响抵押这一从合同的有效。 ()
13. 房屋权属登记信息查询中,查询人要求出具查询结果证明的,查询机构经审核后,可以出具查询结果证明。 ()
14. 与室内不相通的类似于阳台、挑廊、槽廊的建筑,计算一半建筑面积。 ()
15. 层高小于 2.20m 以下的夹层、插层、技术层,属于不计算房屋面积的范围;层高小于 2.20m 的地下室和半地下室等,属于计算一半建筑面积的范围。 ()
16. 国务院建设主管部门应当自受理房地产估价师初始注册之日起 10 日内作出决定。 ()
17. 注册房地产估价师继续教育分为必修课和选修课,每一注册有效期各为 60 学时。 ()
18. 业主决定制定和修改业主大会议事规则,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。 ()
19. 商品住房在销售时,售房单位代为收取的维修资金属全体业主共同所有,应计入住宅销售收入。 ()
20. 抗税是指纳税人对抗国家税法拒绝纳税的违法行为。欠税即拖欠税款,是指纳税人不按规定期限交纳税款的违章行为。 ()
21. 从 2006 年 8 月 1 日起,对住房转让所得征收个人所得税,并以住房转让收入 3%~5% 的幅度内确定。 ()
22. 2007 年 1 月 1 日起实施的国务院令第 483 号《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》,将每平方米年税额在 1988 年暂行条例规定的基础上提高一倍。 ()
23. 《关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税[2005]181 号)规定,凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑,包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等,均应当依照有关规定征收房产税。 ()
24. 2005 年国办发(2005)26 号文件对享受优惠政策普通住房标准做了规定,享受优惠政策的住房原则上同时具备以下条件:住宅小区建筑容积率在 1.2 以上;单套建筑面积在 140m² 以下;实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格 2 倍以下。 ()
25. 住房公积金增值收益是住房公积金归集、使用过程发生的,业务收入和业务支出之间的差额,用于建立住房公积金贷款风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设城市廉租住房的补充资金。 ()

26. 需求规律的内涵:一般来说,在其他条件不变的情况下,某商品的需求量与该商品价格之间呈同方向变动,即需求量随商品本身价格的上升而增加,随商品本身价格的下降而减少。()

27. 我国利率的制定及调整,由中国人民银行颁布并组织实施。我国金融机构的存贷款一般使用市场利率。()

28. 以保险的实施形式为标准,可将保险分为自愿保险与强制保险。()

29. 我国目前有关部门把公司或企业发行的债券统称为“企业债券”,并且明文规定,发行的主体仅限于我国境内的股份制企业。()

30. 永久债券只限于公债。()

31. 保留价并非表面上所体现的价格,而是一种权利义务的制衡点,用来防止利益的过分倾斜,保留价规则实质上是权利制衡机制。()

32. 长期趋势的测定方法中,扩大时距法是指通过扩大动态序列各项指标所属的时间,从而消除因时距长而使各指标值受必然性因素影响所引起的波动,以便使经修匀过的动态序列能够显著地反映现象发展变动总趋势的方法。()

33. 确认和计量的一般原则中,权责发生制原则所要求的不是在收入和费用实际发生时进行确认,而是要等到实际收到现金或者支付现金时才确认。()

34. A 住宅小区的住宅建筑基底总面积是 10000m^2 ,而该小区的住宅用地面积是 50000m^2 ,该小区的住宅建筑净密度是 25%。()

35. 如果某建筑物的 $\pm 0.000 = 30.800$,按照规定,其室内地面标高 ± 0.000 相当于绝对标高 30.8。()

36. 分部工程是按照单位工程的不同部位、不同施工方法或不同材料和设备种类,从单位工程中划分出来的中间产品。()

37. 工程量清单是招标文件的组成部分,一经中标且签订合同,即成为合同的组成部分。()

38. 城市地籍图比例一般为 1:200。()

39. 合同的当事人将其权利或义务全部或者部分转让给第三人,改变合同原有的权利义务内容。()

40. 要约邀请具有要约的约束力,发出要约邀请的人受其约束。()

四、综合分析题(共 2 大题,15 小题,每小题 2 分。每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得 2 分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得 0.5 分)

(一)

2005 年 1 月,为加快旧城改造进程,A 省人大制定了《A 省旧城改造实施条例》,A 省政府也制定了《A 省旧城改造实施管理办法》。在此背景下,B 市作为国务院确定的较大的市,也制定了相应的配套政策,并切实加大了旧城改造力度。2005 年 8 月,C 房地产开发商通过出让方式,取得 B 市一旧城改造建设项目,进行旧城住宅项目佳和小区开发建设。C 房地产开发商委托 D 房屋拆迁公司进行拆迁。2006 年 1 月,完成了项目拆迁任务,并进行了商品住宅的建设。2007 年 3 月,佳和小区全部竣工验收合格。

2007 年 4 月,本市居民孙某以 15 万元将自己的一套 50m^2 住房卖给王某,随后购买了佳和小区一套 120m^2 的住宅。2007 年 4 月,孙某办理了佳和小区商品住宅的《房屋所有权

证》。据此,请回答以下问题:

- 1.《A 省旧城改造实施条例》属于()。
 - A. 法律
 - B. 行政法规
 - C. 地方性法规
 - D. 政府规章
- 2.《A 省旧城改造实施管理办法》属于()。
 - A. 法律
 - B. 行政法规
 - C. 地方性法规
 - D. 政府规章
3. 下列有关 B 市制定地方性法规的说法,正确的是()。
 - A. B 市人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要,在不同法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,可以制定地方性法规
 - B. B 市人民政府根据本市的具体情况和实际需要,在不同法律、行政法规和 A 省地方性法规相抵触的前提下,可以制定地方性法规
 - C. B 市人民代表大会及其常务委员会制定的《B 市旧城改造实施条例》,报中共 B 市市委批准后,才能施行
 - D. B 市人民代表大会及其常务委员会制定的《B 市旧城改造实施条例》,报 A 省人民代表大会常务委员会批准后,才能施行
4. 下列有关 B 市制定部门规章的表述,不正确的是()。
 - A. B 市人民代表大会及其常务委员会有权制定部门规章
 - B. B 市人民政府有权制定部门规章
 - C. B 市制定的部门规章,不得与宪法、法律、行政法规相抵触
 - D. B 市制定的部门规章,不得与 A 省地方性法规相抵触,但 B 市同级地方性法规除外
5. 下列有关该项目拆迁人的表述,正确的是()。
 - A. 该项目拆迁人是 B 市房屋拆迁管理部门
 - B. 该项目拆迁人是 B 市规划行政主管部门
 - C. 该项目拆迁人是 C 房地产开发商
 - D. 该项目拆迁人是 D 房屋拆迁公司
6. 如果在拆迁过程中涉及的违章建筑,应由()认定,是否属于违章建筑。
 - A. B 市房屋拆迁管理部门
 - B. B 市规划行政主管部门
 - C. C 房地产开发商
 - D. D 房屋拆迁公司
7. 下列有关该项目拆迁的做法,表述不正确的是()。
 - A. D 房屋拆迁公司应取得 B 市房屋拆迁管理部门颁发的《房屋拆迁许可证》
 - B. 该项目拆迁,属于自行拆迁方式
 - C. 在拆除非公益事业房屋的附属物,只作产权调换,不予货币补偿
 - D. 拆除未到期限的临时建筑,按使用期限的残存价值参考剩余期限给予适当补偿
8. 下列关于孙某卖二手房交纳个人所得税问题,表述正确的是()。
 - A. 个人转让住房,以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额,按照“偶然所得”项目缴纳个人所得税
 - B. 如果孙某转让的住房已自用 5 年以上,并且是家庭惟一生活用房取得的所得,免征个人所得税
 - C. 如果孙某转让的住房已自用 2 年以上,并且是家庭惟一生活用房取得的所得,免征个人所得税
 - D. 如果孙某拟在现住房出售 1 年内按市场价重新购房人,其出售现住房所缴纳的个人