

F A N G D I C H A N G U J I A S H I

2003 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试模拟题解

聂琦波 主编 瞿富强 郭宗逵 副主编

33.5-44

中国建筑工业出版社

2003 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业 资格考试模拟题解

聂琦波 主 编

瞿富强 副主编

郭宗逵

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模拟题解/聂琦波主
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003

(2003 执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-05795-7

I. 全… II. 聂… 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 (2003) 第 029987 号

为了配合全国房地产估价师执业资格考试工作, 帮助广大考生掌握房地
产估价师应具备的知识体系, 根据《考试大纲》的要求, 以实战模拟试
卷为主要内容, 每门科目分别提供给考生六套模拟试题。该书在帮助考生
全面检验复习效果、全面适应考试的题型和题量的基础上, 以帮助他们查
漏补缺, 提高应试水平, 是“考前热身”的重要工具。

* * *

责任编辑 郦锁林

2003 执业资格考试丛书
**全国房地产估价师执业
资格考试模拟题解**

聂琦波 主 编

瞿富强 郭宗远 副主编

*

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

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12¼ 字数: 294 千字

2003 年 5 月第一版 2003 年 5 月第一次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-05795-7

F·464 (11434)

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

为了配合全国房地产估价师执业资格考试工作,帮助广大考生掌握房地产估价师应具备的知识体系,有针对性地按照考试大纲的要求进行系统的复习与训练,我们根据中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材和《全国房地产估价师执业资格考试大纲》编写了一套系列复习资料,该套复习资料由以下两本书组成:《全国房地产估价师执业资格考试复习指导》、《全国房地产估价师执业资格考试模拟题解》。

《复习指导》主要将大纲中所列出的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次进行有针对性地复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,并对教材中的难点问题深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解、记忆教材的内容,帮助考生提高复习的效率,同时该书还为考生精选了大量的练习题以配合考试教材中每一章的内容进行系统的训练,帮助考生加深对教材的理解,熟悉考试题型,提高应试水平。

《模拟题解》则根据《考试大纲》的要求,以实战模拟试卷为主要内容,每门科目分别提供给考生六套模拟试题。该书在帮助考生全面检验复习效果、全面适应考试的题型和题量的基础上,也帮助他们查漏补缺,提高应试水平,是“考前热身”的重要工具。

参加《复习指导》和《模拟题解》编写的人员是南京工业大学管理科学与工程学院历年来参与房地产估价师考前培训的骨干教师,他们教学经验丰富,并多次参加了全国考试征题和阅卷工作,对考生考试中易犯的错误清晰明确,此次由他们主笔所编写的这套辅导丛书具有较强的实用性、针对性、现实性。

本套辅导丛书由聂琦波任主编,瞿富强、郭宗逵任副主编。第一部分——房地产基本制度与政策由吴翔华、蒋黎暉负责编写;第二部分——房地产开发经营与管理由瞿富强负责编写;第三部分——房地产估价理论与方法由郭宗逵负责编写;第四部分——房地产估价案例与分析由聂琦波负责编写。

本书虽经精心编写,但由于作者知识和能力所限,仍存在不足之处,恳请读者不吝赐教。

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

模拟试题一.....	3
模拟试题二	12
模拟试题三	22
模拟试题四	29
模拟试题五	38
模拟试题六	45

第二部分 房地产开发经营与管理

模拟试题一	57
模拟试题二	65
模拟试题三	72
模拟试题四	79
模拟试题五	86
模拟试题六	93

第三部分 房地产估价理论与方法

模拟试题一.....	103
模拟试题二.....	111
模拟试题三.....	120
模拟试题四.....	129
模拟试题五.....	136
模拟试题六.....	143

第四部分 房地产估价案例与分析

模拟试题一..... 153

模拟试题二..... 161

模拟试题三..... 168

模拟试题四..... 175

模拟试题五..... 183

第一部分 房地产基本制度与政策

模拟试题一

一、单项选择题（每题1分，每题的备选答案中只有一个最符合题意）

1. 《房地产估价师注册管理办法》属于（ ）。
A. 房地产法律 B. 房地产行政法规 C. 房地产部门规章 D. 技术法规
2. 某开发公司开发一项目，需征用土地 30hm^2 （公顷），为保证该项目的整体性，需征用基本农田内的耕地 3hm^2 ，那么，这一项目的土地批准权为（ ）。
A. 省级政府 B. 国务院
C. 项目所在的地县政府 D. 项目所在的市政府
3. 已动工开发，但开发建筑面积不足应开发建筑面积（ ），或投资额不足总投资额25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的，视为未动工。
A. 1/2 B. 1/4 C. 1/3 D. 1/5
4. 征地管理费用于（ ）。
A. 土地开发 B. 农业发展
C. 土地的调整 and 治理 D. 土地管理部门的各种业务开支
5. 省会城市的城市总体规划由（ ）编制。
A. 市人民政府 B. 国务院
C. 同级人大 D. 城市规划主管部门
6. 审定设计方案是属于（ ）的内容。
A. 建设项目选址管理 B. 建设工程规划管理
C. 批后管理 D. 建设用地规划许可管理
7. 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起（ ）日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。
A. 60 B. 30 C. 15 D. 90
8. 房地产开发企业未在（ ）内通知买受人的，买受人有权退房。
A. 变更确立之日起10日 B. 变更确立之日起20日
C. 变更确立之日起15日 D. 变更确立之日起30日
9. 拆迁管理条例规定的使用范围是（ ）。
A. 城市规划区域内国有土地上 B. 城市市区内国有土地上
C. 城市市区 D. 城市规划区域内国有土地、集体土地
10. 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》，应当向城市、县人民政府房地产管理部门提交投入资金（ ）的证明。
A. 达到工程建设总投资的20%以上
B. 达到工程建设总投资的25%以上
C. 达到工程建设总投资的35%以上

D. 形成工业用地或者其他建设用地条件

11. 设立担保公司应当具备（ ）实有资本。
- A. 不少于 1000 万元人民币的 B. 不少于 2000 万元人民币的
C. 不少于 3000 万元人民币的 D. 不少于 100 万元人民币的
12. 各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按（ ）计入套内墙体面积。
- A. 投影面积 B. 投影面积的一半
C. 水平投影面积 D. 水平投影面积的一半
13. 房地产价格评估机构按照专业人员状况、经营业绩、注册资金分为（ ）。
- A. 五类 B. 四类 C. 三类 D. 二类
14. 注册的房地产经纪人脱离房地产经纪工作岗位（ ），由原注册机构注销注册。
- A. 合计 1 年以上 B. 连续 2 年以上
C. 合计 2 年以上 D. 连续 3 年以上
15. 对年应纳税所得额在 3 万元以下的企业，企业所得税暂按（ ）的税率征收。
- A. 5.5% B. 18% C. 27% D. 33%
16. 住宅小区公共性服务收费的费用构成不包括（ ）。
- A. 办公费 B. 利润 C. 清洁卫生费 D. 保险费
17. 土地增值税的课税对象是指（ ）。
- A. 土地、地上建筑物及其他附着物
B. 有偿转让房产所取得的土地增值额
C. 有偿转让国有土地使用权、建筑物及其他附着物、并取得收入的单位和个人
D. 拥有土地使用权的单位和个
18. 耕地占用税的征税对象是（ ）。
- A. 占用耕地从事其他非农业建设的行为
B. 占用耕地从事其他非农业建设的单位和个人
C. 耕地
D. 是拥有土地使用权的单位和个
19. 房地产开发贷款是银行向房地产开发企业开发的房地产项目发放的贷款，这类贷款属于（ ）。
- A. 短期贷款 B. 中短期贷款
C. 中长期贷款 D. 长期贷款
20. 经济适用住房贷款期限由借贷双方协商确定，最长不超过（ ）。
- A. 3 年 B. 2 年 C. 5 年 D. 10 年
21. 下列不属于影响需求的因素是（ ）。
- A. 该商品本身的价格 B. 消费者的收入水平
C. 该商品的生产成本 D. 消费者对未来的预期
22. 当劳动要素的投入增加到一定量时，边际产量达到最大值，此时若继续增加劳动要素，则可能出现（ ）。
- A. 边际产量和平均产量减少、总产量增加

- B. 边际产量和总产量增加、平均产量减少
C. 边际产量减少、平均产量和总产量增加
D. 边际产量、平均产量、总产量都减少
23. 下列关于消费者行为理论的内容错误的是 ()。
- A. 边际效用随着消费者对某种商品消费量的增加而先递增后递减。
B. 无差异曲线的斜率必定为负值。
C. 消费者在消费某种商品中所获得的心理满足程度是可以度量的。
D. 预算线的位置取决于商品价格及消费者收入。
24. 商业银行的最基本职能是 ()。
- A. 支付中介
B. 信用中介
C. 变货币收入为货币资本
D. 创造派生存款和信用流通工具
25. 金融市场交易的客体是 ()。
- A. 货币资金
B. 各类票据
C. 交易对象的价格
D. 金融性商品
26. () 是短期资金市场的特点。
- A. 资金交易量大
B. 流动性较差
C. 风险性较大
D. 参与者主要是机构的投资者
27. 保险合同是保险人与 () 约定保险权利义务关系的协议。
- A. 投保人
B. 被保险人
C. 受益人
D. 承保人
28. () 是保险人承担赔付或给付保险金责任的最高限额。
- A. 保险费
B. 保险价值
C. 保险金额
D. 保险佣金
29. 下列不属于股东享有的共益权的是 ()。
- A. 表决权
B. 出席股东大会权
C. 股息红利分配的请求权
D. 查询公司经营状况的请求权
30. 下列证券必须记名的是 ()。
- A. 股票
B. 认股权证
C. 股单
D. 债券
31. 若债券利率为 10%，市场利率为 8%，此时最有可能的发行方式是 ()。
- A. 溢价发行
B. 平价发行
C. 折价发行
D. 都有可能
32. 指标是反映 () 数量的特征及其范畴。
- A. 统计总体
B. 总体单位
C. 变量
D. 标志
33. () 是构成统计总体的基础。
- A. 客观性
B. 同质性
C. 差异性
D. 可比性
34. 下列不属于收入来源的是 ()。
- A. 出售固定资产
B. 应收账款
C. 提供劳务
D. 对外投资
35. 当存货、有价证券等资产的市价低于成本时，相应的减记资产的账面价值，计入当期损益，这一举措体现了会计的 ()。
- A. 配比原则
B. 历史成本原则
C. 实质重于形式原则
D. 谨慎原则

- C. 房地产租赁
E. 房地产赠与
7. 出现 () 情况应申请注销登记。
A. 房屋灭失
B. 土地使用权年限届满
C. 他项权利终止
D. 权利人名称改变
E. 权利人死亡
8. () 应缴纳契税。
A. 房地产抵债
B. 房地产等价交换
C. 房地产作价入股
D. 房屋赠予
E. 事业单位购买科研用房
9. 某种商品的需求为单一弹性, 当价格发生变化时, () 可能发生变化。
A. 需求
B. 消费者支出
C. 销售收入
D. 供给
E. 生产成本
10. 直接融资相对于间接融资的特点在于 ()。
A. 资金使用效率高
B. 安全性较高
C. 对债务人来说, 风险更大
D. 可以积少成多
E. 所受限制较多
11. 保险人的权利包括 ()。
A. 保险事故发生后请求取得保险金
B. 收取保险费
C. 如实告知保险标的情况
D. 了解保险标的的危险情况
E. 定期交纳保险费
12. 下列关于股票与公司债券的说法正确的是 ()。
A. 股票投资是一种长期投资, 而公司债券则是一种短期投资。
B. 股票和公司债券都属于资本证券
C. 稳定性是股票的基本特征之一
D. 股票和公司债券都具有偿还性
E. 股票和公司债券持有者都可以从公司经营利润中获得收益
13. 能够引起所有者权益减少的要素变动是 ()。
A. 资产增加
B. 负债增加
C. 收入增加
D. 费用增加
E. 利润增加
14. 建筑剖面设计包括 () 内容。
A. 建筑物的内部使用空间
B. 建筑物各部分应有的高度
C. 建筑物层数
D. 建筑空间的组合和利用
E. 建筑结构、构造关系
15. 房地产测绘的特点有 ()。
A. 测绘修、补测的工作量较大
B. 测绘图的比例尺较小
C. 精度要求高
D. 测绘内容多
E. 测绘图的复测周期一般为 5~10 年

三、判断题（共 40 题，每题 0.5 分。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. 中国房地产的法律法规体系的构架由五个层次构成：房地产法律、房地产行政法规、房地产部门规章、规范性文件、技术法规。（ ）
2. 《城市房地产中介房屋管理规定》属于房地产部门规章。（ ）
3. 菜田基金、土地复垦费、土地荒芜费、防洪费用于菜田开发建设、土地的调整 and 治理。（ ）
4. 一般征用土地的工作程序首先从审批用地开始。（ ）
5. 已动工开发，但开发建设面积不足应开发建设面积 1/3，但投资额达到总投资额 25% 的仍属于闲置土地。（ ）
6. 达成拆迁补偿安置协议后，因房屋拆迁补偿安置协议的纠纷，当事人已达成仲裁协议的，一方向人民法院起诉，人民法院应予受理。（ ）
7. 违章建筑的认定是拆迁主管部门的权力。（ ）
8. 建设单位在开工前应当向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。（ ）
9. 分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向建设单位负责，总承包单位与分包单位分别对承包工程的质量承担责任。（ ）
10. 商品房交付使用后，消费者认为主体结构质量不合格的，有权要求退房。（ ）
11. 房地产管理部门对提供的有关文件进行审查，并在 15 日内作出是否受理申请的书面答复。（ ）
12. 商品房预购人应当在签约之日起 30 日内持商品房预售合同到县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。（ ）
13. 《合同法》规定，租赁期限不得超过 20 年，超过 20 年的，租赁合同无效。（ ）
14. 登记机关核准登记发证时限中，变更登记为 20 日。（ ）
15. 我国的房地产权属登记实行强制登记制度。（ ）
16. 楼层高度是指顶面与地面之间的空间垂直距离。（ ）
17. 取得硕士学位，从事房地产经纪业务工作满 1 年的人员具备房地产经纪人执业资格考试的报名要求。（ ）
18. 房地产中介组织的权利之一是保守委托方的商业秘密。（ ）
19. 物业管理企业在物业管理的策划阶段应注意主持好早期介入和制定物业管理方案等环节的工作。（ ）
20. 公有住房在销售时，购房者应当按照房款 2%~3% 的比例向售房单位缴交维修基金。（ ）
21. 在效用相等的情况下，增加一种商品必然减少相同量的另一种商品。（ ）
22. 利息是资本这种生产要素的价格。（ ）
23. 民间信用视发生情况的不同，有时归属于直接融资方式，有时归属于间接融资方式。（ ）
24. 由银行承兑的汇票属于直接金融工具。（ ）
25. 社会保险和农业保险都属于国家政策性保险。（ ）

26. 证券是一种可以买卖的特殊商品。 ()
27. 股份有限公司用以表现公司股份的形式是股票。 ()
28. 债券发行时可以采取平价发行、溢价发行、折价发行三种方式,一旦进入证券交易市场,则是以票面价值进行流通交易。 ()
29. 数量标志是指反映总体绝对规模和水平,体现事物广度的外延指标。 ()
30. 人的性别、文化程度属于品质指标而非数量指标。 ()
31. 通过观察和登记典型单位可以了解总体的基本情况。 ()
32. 填制记账凭证的目的是作为登记会计账簿的直接依据。 ()
33. 短期偿债能力指标主要包括资产负债率、流动比率和速动比率。 ()
34. 城市用地在总体规划阶段应达到十类的深度。 ()
35. 土地使用权受让单位凭土地使用权出让合同向城市规划行政主管部门申办建设用地规划许可证。 ()
36. 交通出入口方位不属于规定性的地块控制指标。 ()
37. 根据“图标”规定,图纸均以毫米为单位,尺寸后可不写单位。 ()
38. 普通居住建筑的耐久性年限为 15~60 年。 ()
39. 安装工程中的间接费可由人工费乘以间接费率求取。 ()
40. 房地产测绘成果的复测周期一般为 5~10 年。 ()

四、综合分析题:(共 30 分,2 大题。每小题的备选答案中,有一个或一个以上符合题意的答案。如果只有一个符合题意的答案,选对的得 2 分;如果有一个以上符合题意的答案,全部选对的得 4 分,错选或多选均不得分,少选且选择正确的,每个选项得 1 分。)

(一)房屋产权人甲某委托某房地产中介服务机构丙公司将其房屋一次性出租,经丙公司联系甲某与承租人乙某签订了租赁合同,进行了租赁登记备案,租期自 2000 年 5 月 1 日开始,为期两年,实际成交月租金 500 元。2002 年 3 月,甲某欲出售该房屋,又委托丙公司销售,经丙公司联系,甲某与客户丁某签订了房屋买卖契约,契约中载明的成交价格为 14 万元,向当地房地产管理部门申报价格时,房地产管理部门认为其成交价格明显低于市场价格,遂通知交易双方按房地产管理部门确认的评估价格 20 万元缴纳税费,房屋产权人甲某与客户丁某均表示不服。请回答下列问题:

1. 甲某与客户丁某应当在房地产转让合同签订后 () 日内向当地房地产管理部门申报价格。
A. 15 B. 30 C. 60 D. 90
2. 在房地产转让登记中,向房地产管理部门应提交 ()。
A. 《房屋所有权证》 B. 《土地使用权证》
C. 乙某同意放弃购买的书面证明 D. 房地产转让合同
3. 若重新评估的结果为 14 万元左右,重新评估的费用由 () 支付。
A. 甲某 B. 丁某
C. 甲某与客户丁某 D. 房地产管理部门
4. 若重新评估的结果为 20 万元左右,甲某与丁某的契约中的成交价格应为 ()。

A. 14 万元 B. 20 万元 C. 17 万元 D. 不确定

5. 甲某与客户丁某在收到补缴税费通知后向房地产管理部门申请复核, 要求 () 重新评估。

A. 房地产管理部门 B. 甲某
C. 丁某 D. 房地产评估机构

(二) 某房地产开发公司为筹集资金而发行股票, 资金到位后, 通过拍卖出让方式获得了一宗 20hm^2 的土地, 用来进行居住小区的开发建设, 经批准的规划设计方案为: 总建筑面积 40万 m^2 , 其中多层 4 幢, 高层 2 幢, 住宅建筑面积 30万 m^2 , 另有一所小学, 一座会所及相应的配套设施, 居住用地面积 14hm^2 , 住宅用地面积 10hm^2 , 预计总投资 6000 万元。试分析:

1. 该房地产开发公司的性质可以为 ()。

A. 股份有限公司 B. 有限责任公司
C. 无限公司 D. 合伙公司

2. 下列关于获得土地使用权的程序中正确的是 ()。

A. 建设项目选址经法定程序批准后, 向土地管理部门正式办理申请用地手续
B. 与土地管理部门签订土地使用权出让合同
C. 开发公司获得土地使用权后, 向规划主管部门申请办理建设用地规划许可证
D. 一般来说, 规划行政主管部门核发建设用地规划许可证时, 提出规划设计条件

3. 城市规划部门列出的规划设计条件中属于控制性指标的是 ()。

A. 容积率 B. 人口容量 C. 停车位 D. 绿地率

4. 该居住小区的住宅建筑面积净密度为 ()。

A. $3.0 (\text{万 m}^2/\text{hm}^2)$ B. $2.14 (\text{万 m}^2/\text{hm}^2)$
C. 50% D. 33%

5. 如果预计总投资 6000 万元建立在初步设计图纸的基础上, 则这一造价属于 ()。

A. 投资估算 B. 预算造价 C. 概算造价 D. 合同价

6. 下列属于建安工程费的是 ()。

A. 土地使用费 B. 财务费用
C. 营业税 D. 涨价预备费

答案:

一、单项选择题

1. C	2. B	3. C	4. D	5. A	6. B	7. B	8. A
9. A	10. B	11. A	12. D	13. B	14. B	15. B	16. D
17. B	18. A	19. C	20. A	21. C	22. C	23. A	24. B
25. A	26. D	27. A	28. C	29. C	30. C	31. A	32. A
33. B	34. A	35. D	36. B	37. A	38. D	39. B	40. D

二、多项选择题

1. BD	2. ABCD	3. BCDE	4. ABCE	5. AB	6. BC
7. ABC	8. ACD	9. AD	10. AE	11. BD	12. ABC

13. BD 14. BCDE 15. ACD

三、判断题

1. ×	2. ×	3. √	4. ×	5. ×	6. ×	7. ×	8. √
9. ×	10. ×	11. ×	12. ×	13. ×	14. ×	15. √	16. ×
17. ×	18. ×	19. ×	20. ×	21. ×	22. √	23. ×	24. √
25. √	26. ×	27. √	28. ×	29. ×	30. ×	31. ×	32. √
33. ×	34. ×	35. √	36. ×	37. ×	38. ×	39. √	40. ×

四、综合分析题

(一)

1. D 2. ABCD 3. C 4. A 5. D

(二)

1. A 2. BD 3. ACD 4. A 5. C 6. BC