

全国房地产估价师 执业资格考试复习题解及模拟试卷

2007

主 编：赵世强
本册主编：张蓬涛
副主编：秦 岭

房地产

估价理论与方法

FANGDICHAN
GUJIA LILUN YU FANGFA

- ◇ 教材重点准确把握
- ◇ 历年考试系统分析
- ◇ 模拟试题突出重点
- ◇ 参考答案详尽解析

中国建材工业出版社

全国房地产估价师
执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产估价理论与方法

主 编 赵世强
本册主编 张蓬涛
副主编 秦 岭

中国建材工业出版社

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解及模拟试卷.
房地产估价理论与方法/赵世强主编. —北京: 中国建
材工业出版社, 2007.5 (2007.8 重印)

ISBN 978 - 7 - 80227 - 271 - 2

I. 全… II. 赵… 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 (2007) 第 056226 号

内 容 提 要

本书是为配合全国房地产估价师执业资格考试而编写的一本考试辅导用书。内
容包括历年试题分析及应考对策, 各章基本要求、内容辅导、复习题、复习题答案
及难点解析, 模拟试卷和 2001 ~ 2006 年全国房地产估价师考试试题及答案。

本书内容紧扣考试辅导教材, 针对性强。在对教材内容和历年考试试题详细分
析的基础上, 围绕考试大纲各章基本要求, 按照考试题型精心设计、编写了复习题
和三套完整的模拟试卷, 有助于读者抓住教材重点, 突破教材难点, 提高复习
效率。

本书作为全国房地产估价师执业资格考试应考复习的必备参考书, 也可用于大
专院校学生学习《房地产估价》、《房地产开发经营》、《房地产法规》等相关课程
的辅导教材, 或作为房地产估价师、土地估价师、资产评估师业务培训、学习的参
考资料。

全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产估价理论与方法

主 编 赵世强

本册主编 张蓬涛 副主编 秦 岭

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 55 (全四册)

字 数: 1348 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版

印 次: 2007 年 8 月第 2 次

书 号: ISBN 978-7-80227-271-2

定 价: 100.00 元 (全四册)

本社网址: www.jcbs.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

《全国房地产估价师执业资格 考试复习题解及模拟试卷》

编 委 会

(以姓氏拼音为序, 排名不分先后)

主 编: 赵世强

副主编: 刘卫东

成 员: 安惠英

付 媛

李艳军

马立军

唐秀丽

武彦斌

张长春

朱永明

马立军

陈慧源

高秀青

刘国东

宁 婷

王利香

曾 晖

张 慧

张 丽

陈晓炜

高永泉

刘卫东

秦 芳

王 盟

赵世强

张 丽

张蓬涛

陈 英

郭凤玉

路秋兰

秦 岭

王晓燕

赵 琰

张蓬涛

程亚鹏

李向琴

吕 冰

苏 海

王永慧

赵媛媛

周 智

前言

自1995年9月至今,国家已举办10次房地产估价师执业资格考试。房地产估价师在社会经济生活中的作用得到了社会的赞誉和认可,社会对房地产估价师的需求长盛不衰,这为有志投身房地产估价事业的考生们提供了展现才华的更大舞台。为帮助考生抓住房地产估价师考试辅导教材重点,突破难点,提高复习效率,我们在过去十余年积累的基础上,编写了《全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷》。

本次编写采用分册出版,目的在于更好地满足考生各自需要,降低经济负担。编写中对各章内容辅导作了彻底改写,优化、增加了复习题、模拟试卷,补充完成了历年试卷答案。同时一如既往凸现以下特点:

(1) 考试重点准确把握。本书围绕考试基本要求,深入研究历年考试题,精心设计、编写复习题,突出体现国家房地产估价师考试的重点。在对教材内容和历年考试试题详细分析的基础上,围绕考试大纲各章基本要求,按照考试题型精心设计、编写了复习题和三套完整的模拟试卷,有助于读者抓住教材重点,突破教材难点,提高复习效率。

(2) 历年试题系统分析。本书收录了房地产估价师考试内容相对稳定后2001年、2002年、2003年、2004年、2005年和2006年共计六年的房地产估价师试题,在获取的标准答案基础上,组织研究生、有关任课老师精心编制参考答案。六年试题基本反映了房地产估价师考试出题范围、深度和考试趋势,便于广大考生准确把握考试方向,做好备考准备。

(3) 模拟试题突出重点。书中精心组配三套模拟试题,反映考试题量、题型和难度。便于考生检查自身水平,有的放矢地进行针对性复习。也便于各地考前辅导班教师检查学员水平,有针对性地开展辅导。

(4) 参考答案详尽解析。书中对疑难试题进行了详尽解析,以利于考生复习中查找问题所在,做到既知其然,又知其所以然,全面提高估价能力和水平。

需要强调指出,编写本书的初衷是希望已系统学习了指定辅导教材的读者能通过本书熟悉考试题型,抓住考试重点,巩固学习成果,检测学习效果,扩大考试战果。为达到此目的,作者建议按如下程序使用本书:首先,系统学习房地产估价师考试辅导教材;第二,阅读各章基本要求、内容辅导部分,以了解考试重点、难点及各章内容之间关系;第三,按基本要求、内容辅导要求,再次学习辅导教材,尤其注意重点内容的学习理解;第四,逐章独立完成复习题,完成后对照教材,自己判定自己所做模拟练习答案是否正确,做出标记,再次复习;第五,对照本书中参考答案判断正误并分析正误产生原因,同时辅之以对难点解析和教材中相关内容的再学习。在完成上述五步的过程中,分阶段每次抽出2.5小时的时间完成模拟试题,检验掌握水平,查漏补缺。笔者相信,通过以上努力,读者的房地产估价业务水平定会大有提高,顺利通过估价师执业资格考试不再是奢望。

本次编写由赵世强主编,负责指导全书编写,确定各册编写要求、篇章结构,进行全书统稿、协调。《房地产基本制度与政策》分册由张丽主编,郭凤玉副主编,张丽、郭凤玉、王永慧、赵琰、吕冰参与编写;《房地产开发经营与管理》分册由马立军主编,马立军、赵世强、陈慧源、赵媛媛、赵琰、路秋兰、周智、朱永明、张长春参与编写;《房地产估价理论与方法》分册由张蓬涛主编,秦岭副主编,张蓬涛、秦岭、王盟、付媛、吕冰、路秋兰、王晓燕、王利香、周智、张慧、宁婷参与编写;《房地产估价案例分析》分册由刘卫东主编,刘卫东、苏海、陈英参与编写。马立军为本书编写做了大量具体工作。应当指出,本书凝聚着历次版本编写者投入的心血和智慧。当然,尽管我们每次修订均字斟句酌,反复推敲,力臻完美,但限于自身水平,仍难免有这样或那样的遗漏及错误,恳请广大读者批评指正。

需要说明,由于各位作者教学和日常工作繁忙,许多朋友发来的电子邮件无法在第一时间予以答复,但我们肯定会在本年度全国房地产估价师考试前予以回复。请各位读者朋友谅解,并请在考前查看自己的邮箱。

E-mail: gjs0312@163.com

赵世强

2007年4月

目 录

第一部分 试题分析及应对对策	1
一、试题分析	1
二、应对对策	4
第二部分 各章基本要求、内容辅导、复习题解	5
第一章 房地产和房地产估价	5
第二章 房地产价格	15
第三章 房地产估价原则	24
第四章 市场法	31
第五章 成本法	41
第六章 收益法	51
第七章 假设开发法	61
第八章 长期趋势法	70
第九章 地价评估	75
第十章 房地产价格影响因素分析	83
第十一章 房地产估价程序	89
第三部分 模拟试卷及参考答案	96
模拟试卷一	96
模拟试卷一参考答案	101
模拟试卷二	103
模拟试卷二参考答案	108
模拟试卷三	110
模拟试卷三参考答案	115
第四部分 历年考试试题及参考答案	118
2001 年《房地产估价理论与方法》试题及标准答案	118
2002 年《房地产估价理论与方法》试题及参考答案	128
2003 年《房地产估价理论与方法》试题及标准答案	138
2004 年《房地产估价理论与方法》试题及标准答案	148
2005 年《房地产估价理论与方法》试题及参考答案	159
2006 年《房地产估价理论与方法》试题及参考答案	169
参考文献	180

第一部分 试题分析及应考对策

一、试题分析

从目前已获得的 2001 年、2002 年、2003 年、2004 年、2005 年、2006 年国家举行的六次房地产估价师执业资格考试试题看, 各年《房地产估价理论与方法》考试试题一直为单选题、多选题、判断题和计算题四种题型, 但章节分值分布有所不同。具体统计题型、章节分值分布统计见表 1~表 6。

表 1 2001 年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 题 型 章 节	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产与房地产估价	4	2	0	0	6
2. 房地产价格的基础知识	3	0	4	0	7
3. 房地产估价原则	2	0	0	0	2
4. 市场法	1	2	2	15	20
5. 成本法	5	6	3	8	22
6. 收益法	7	2	2	5	16
7. 假设开发法	1	4	0	12	17
8. 长期趋势法	0	0	0	0	0
9. 地价评估	2	4	1	0	7
10. 房地产价格的影响因素分析	0	0	1	0	1
11. 房地产估价程序	0	0	2	0	2
合 计	25	20	15	40	100

表 2 2002 年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 题 型 章 节	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产与房地产估价	3	2	1	0	6
2. 房地产价格的基础知识	2	4	2	0	8
3. 房地产估价原则	2	0	0	0	2
4. 市场法	5	2	1	0	8
5. 成本法	5	2	4	10	21
6. 收益法	7	6	0	10	23
7. 假设开发法	4	0	0	0	4
8. 长期趋势法	1	0	0	0	1
9. 地价评估	4	6	1	0	11
10. 房地产价格的影响因素分析	0	6	1	0	7
11. 房地产估价程序	2	2	5	0	9
合 计	35	30	15	20	100

表3 2003年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 题 型 章 节	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产和房地产估价	3	2	2	0	7
2. 房地产价格	5	2	1	0	8
3. 房地产估价原则	2	0	2	0	4
4. 市场法	3	2	2	10	17
5. 成本法	7	4	2	0	13
6. 收益法	6	7	2	10	25
7. 假设开发法	2	3	0	0	5
8. 长期趋势法	1	0	1	0	2
9. 地价评估	3	2	1	0	6
10. 房地产价格影响因素分析	0	0	1	0	1
11. 房地产估价程序	3	6	1	0	10
《房地产估价规范》	0	2	0	0	2
合 计	35	30	15	20	100

表4 2004年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 题 型 章 节	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产与房地产估价	5	2	1	0	8
2. 房地产价格的基础知识	5	6	1	0	12
3. 房地产估价原则	1	4	2	0	7
4. 市场法	4	4	1	0	9
5. 成本法	6	2	2	0	10
6. 收益法	6	2	2	12	22
7. 假设开发法	1	2	1	8	12
8. 长期趋势法	1	2	1	0	4
9. 地价评估	4	4	1	0	9
10. 房地产价格的影响因素分析	0	0	0	0	0
11. 房地产估价程序	2	2	3	0	7
合 计	35	30	15	20	100

表 5 2005 年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产和房地产估价		3	2	1	0	6
2. 房地产价格		4	6	2	0	12
3. 房地产估价原则		2	2	1	0	5
4. 市场法		4	4	1	0	9
5. 成本法		5	4	2	10	21
6. 收益法		7	2	3	0	12
7. 假设开发法		2	2	1	10	15
8. 长期趋势法		3	2	0	0	5
9. 地价评估		3	2	2	0	7
10. 房地产价格影响因素分析		2	2	1	0	5
11. 房地产估价程序		0	2	1	0	3
合 计		35	30	15	20	100

表 6 2006 年《房地产估价理论与方法》试题题型、章节分值统计表

分 值 章 节	题 型	单选题	多选题	判断题	计算题	合 计
1. 房地产和房地产估价		1	4	1	0	6
2. 房地产价格		5	2	2	0	9
3. 房地产估价原则		1	2	1	0	4
4. 市场法		3	4	1	3	11
5. 成本法		5	6	2	6	19
6. 收益法		8	2	3	8	21
7. 假设开发法		3	2	1	0	6
8. 长期趋势法		2	2	1	0	5
9. 地价评估		4	2	1	3	10
10. 房地产价格影响因素分析		1	2	1	0	4
11. 房地产估价程序		2	2	1	0	5
合 计		35	30	15	20	100

注：2006 年的计算题 20 分，没有按整道题进行分章，由于题目涉及多章内容，故分列。

归纳分析表 1~表 6，我们认为《房地产估价理论与方法》考试试卷具有如下特点：

1. 题型。自 2002 年开始，各题型分值进行了调整，与 2001 年相比较，单项选择题增加了 10 分，由 25 分增至 35 分；多项选择题增加了 10 分，由 20 分增至 30 分；计算题减少了 20 分，由 40 分减至 20 分。近四年来这种分值比例没有发生变化，而且这部分内容选择题的计算量加大、难度提高。因此，可以说，房地产估价理论与方法考试题型和分值比例已相对稳定。

2. 试题分布。2001 年，市场法、成本法、收益法、假设开发法共有 75 分，其中客观题

35分,计算题30分;2002年,市场法、成本法、收益法、假设开发法共有56分,其中客观题36分,计算题20分;2003年,市场法、成本法、收益法、假设开发法共有60分,其中客观题40分,计算题20分;2004年,市场法、成本法、收益法、假设开发法共有53分,其中客观题33分,计算题20分;2005年,市场法、成本法、收益法、假设开发法共有57分,其中客观题37分,计算题20分;2006年市场法、成本法、收益法、假设开发法共有57分,其中客观题40分,计算题17分。因此,四种基本估价方法一直是考试重点。

3. 内容。涉及计算的题目(计算题及客观题中有关计算的内容)2001年48分,2002年40分,2003年33分,2004年49分,2005年46分,2006年50分。可见,计算类试题占有很大比重,需要引起考生格外关注。

二、应考对策

根据最近六次考题分析,考生可以有针对性地进行复习,掌握复习技巧。

1. 要抓住重点。本门课重点为第四章市场法、第五章成本法、第六章收益法、第七章假设开发法这四章,从考试的分值分布可以看出,这四章的分值约占60分。要想通过本门课的考试,务必要吃透这四章的内容。这四章的掌握熟练程度,对考试结果起着决定性作用。

2. 熟悉基本原理,掌握基本公式。对于各种估价方法的定义应多进行揣摩,吃透其基本原理和思路,这样会有助于对估价方法的掌握。同时要记住基本公式,对于重要的计算公式,如收益法中有限年限且其他因素不变情形下的计算公式,除了要弄清其假设前提、各符号表示的意思外,更重要的是一定要达到熟练运用的程度。

3. 注意各章节之间内容的相互联系。本课程的特点是系统性较强,循序渐进,条理清晰。前三章是最基本的内容,虽然从分数上来看所占比例不大,但对于学习估价方法都是非常重要的。如果把估价方法比作树干,那么前三章的内容就是树根。复习这几章内容的关键不是要死记硬背,而是要理解。对于各种估价方法的复习,大家不妨从定义、理论依据、适用范围到计算公式、操作步骤几个方面相互对照进行,这样更有助于对估价方法的掌握。

4. 考生要依据复习迎考的时间进度,把握好复习节奏。平时的积累是考试的基础,考前突击复习准备是考好的关键。建议考生拿到教材后先粗读一遍,以便对本课程内容有一个大概的了解。然后再进行精读,通过精读找出各个章节的重点内容。在此基础上,辅之以本书中的各章内容辅导及模拟练习,可以达到事半功倍的效果。

第二部分 各章基本要求、内容辅导、复习题解

《房地产估价理论与方法》是房地产估价师执业资格考试最重要的一门课。一方面,对于合格的房地产估价师来说,必须要全面准确地掌握房地产估价理论和方法;另一方面,针对考试而言,本门课程也是《房地产估价案例与分析》的基础,对于案例中出现的问题,应按《房地产估价理论与方法》介绍的内容为准来进行处理。国家建设部和国家质量技术监督局于1999年2月联合发布了中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999),并于1999年6月1日起实施。这标志着我国房地产估价进入了规范管理的轨道,为房地产估价工作提供了标准和依据。建议考生在学习本课程的同时,系统地学习《房地产估价规范》,这对于应考是有益的。

市场法、成本法、收益法、假设开发法是本门课程介绍的最重要的四种估价方法。对于这四种估价方法的原理,考生应深入理解,掌握其基本思路,要弄清各种估价方法的理论依据是什么、适用范围是什么,牢记其计算公式,熟悉操作步骤。

第一章 房地产和房地产估价

一、考试要求

1. 了解(★): 房地产估价发展的基本状况, 房地产的概念, 房地产的类型。
2. 熟悉(★★): 房地产实物、权益、区位的概念, 房地产的特性。
3. 掌握(★★★): 房地产估价的概念, 房地产估价对象的种类, 房地产估价的必要性和现实需要。

二、内容辅导

1. 房地产估价发展的基本状况(★)
 - (1) 确立了房地产估价的法律地位。
 - (2) 实行了房地产估价师执业资格全国统一考试制度。
 - (3) 制定了房地产估价标准和指导意见。
 - (4) 成立了房地产估价行业组织。
 - (5) 设定了“房地产估价师执业资格注册”和“房地产估价机构资质核准”等行政许可项目。
 - (6) 建立了统一开放的房地产估价市场。
 - (7) 拓宽了房地产估价的服务领域。
 - (8) 形成了比较完善的房地产估价理论和方法体系。
 - (9) 开展了内地房地产估价师与香港测量师资格互认。
2. 房地产的概念(★)
 - (1) 房地产的整体概念

①房地产的定义

房地产是指土地以及建筑物等土地定着物，是实物、权益、区位三者的综合体。

a. 土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。

b. 建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。

c. 其他土地定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不可分离的物；或者虽然可以分离，但是分离不经济，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物。

在现实中，其他土地定着物往往可以视为土地或建筑物的构成或附属部分，因此，房地产通常包括土地和建筑物这两大部分。

②房地产的实物、权益和区位(★★)

房地产是实物、权益和区位三者的结合。实物是房地产中看得见、摸得着的部分；权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益和收益；区位是指房地产的空间位置。三者 in 房地产价值的决定中起着重要的作用。其中，区位对价值的决定作用是房地产所特有的。

房地产的实物和权益对价值的影响的区别主要体现在：一般的有形资产主要是实物的价值，无形资产主要是权益的价值。

③房地产的存在状态

a. 土地。这种状态包括两种情形：一种情形是无建筑物的空地；另一种情形是，土地上有建筑物，但只评估其中土地的价值。

b. 建筑物。建筑物必须建造在土地上，但某些情况下只需评估其中的建筑物价值。

c. 房地。当实物形态上土地与建筑物合成一体，且在估价时也把它们作为一个整体来看待。

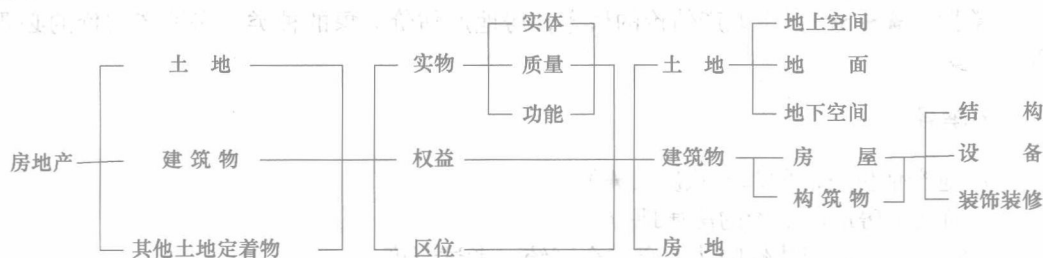


图1 房地产概念的图示

3. 房地产的特性(★★)

房地产的特性主要有：不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、流动性差、用途多样、相互影响、易受限制、保值增值。

4. 房地产的类型(★)

(1) 按用途划分的类型：居住房地产、商业房地产、办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用途房地产、综合房地产。

(2) 按开发程度划分的类型：生地、毛地、熟地、在建工程、现房(含土地)。

(3) 按是否产生收益划分的类型：收益性房地产、非收益性房地产。

(4) 按经营使用方式来划分的类型：销售型房地产、出租型房地产、营业型房地产、自用型房地产。

4. 房地产估价的概念 (★★★)

房地产估价是指专业估价人员，根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，对估价对象在估价时点的价值进行测算和判定的活动。

在房地产估价的定义中，需要掌握下列关键术语：

(1) 专业房地产估价人员。是指经过房地产估价人员职业资格考试合格或者资格认定、资格互认，取得相应资格并注册生效，从事房地产估价活动的人员。

(2) 估价目的。是指一个房地产估价项目的估价结果的期望用途。

(3) 估价原则。是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和运动客观规律的基础上，总结出的一些简明扼要的进行房地产估价所依据的法则或标准。

(4) 估价程序。是指一个房地产估价项目运作全过程中的各项具体工作，按照其相互联系排列出的先后进行次序。

(5) 估价方法。房地产估价的基本方法有市场法、成本法、收益法，其他方法有假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法。

(6) 估价对象 (★★★)。是指一个房地产估价项目中需要评估其价值的具体房地产。

现实中的估价对象是复杂多样的，下面从实物和权益两方面对常见的估价对象进行归纳：

①从实物角度划分：

无建筑物的空地；有建筑物的土地，包括建筑物尚未建成的土地；建筑物，包括尚未建成的建筑物；土地与已建成的建筑物的合成体；土地与尚未建成的建筑物的合成体——在建工程；未来状况下的房地产；已经灭失的房地产；现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分；房地产的局部；包含其他资产的房地产或者以房地产价值为主的一个企业整体；作为企业整体中的一部分的房地产。

②从权益角度划分：

“干净”的房屋所有权和出让土地使用权的房地产；“干净”的房屋所有权和划拨土地使用权的房地产；“干净”的房屋所有权和集体土地的房地产；部分产权的房地产；共有的房地产；有租约限制的房地产；设立了抵押权的房地产，即已抵押的房地产；设立了典权的房地产，即已典当的房地产；设立了地役权的房地产，即该房地产为他人提供了有限的使用权，如允许他人通行；拖欠工程款的房地产；手续不全的房地产；临时用地或临时建筑的房地产，包括未超过批准期限的和已超过批准期限的；产权不明或权属有争议的房地产；违法占地或违章建筑的房地产；已依法公告列入拆迁或征收、征用范围的房地产；被依法查封、监管或者以其他形式限制的房地产；房地产的租赁权，即承租人权益；房地产的抵押权；房地产的典权；房地产的空间利用权；房地产中的无形资产。

(7) 影响估价对象价值的因素。包括房地产自身因素、环境因素、人口因素、经济因

素、社会因素、行政因素、国际因素、心理因素、其他因素。

(8) 估价时点。是指评估价值所对应的时间, 即在该时间上估价对象才有该价值。

(9) 价值的测算和判定。房地产估价是对房地产价值的测算和判定。测算和判定是一种估计, 存在着误差, 但这种误差又不是无限度的, 必须在一个合理的范围内。

5. 房地产估价的必要性 (★★★)

现实中对房地产估价的需要主要体现在: 土地使用权出让的需要; 房地产转让、租赁的需要; 房地产抵押、典当的需要; 房地产保险的需要; 房地产税收的需要; 房地产征收和征用补偿的需要; 房地产损害赔偿的需要; 房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要; 企业有关经济行为的需要; 房地产管理的需要; 其他方面的需要。

三、复习题

(一) 单项选择题

1. 从火车站到达某宗房地产的方便程度, 称为 ()。
A. 便捷性 B. 方便性 C. 可及性 D. 通达性
2. 某宗土地 50 年使用权的价格为 1000 万元, 其地上建筑物目前的市价为 500 万元, 现探测其地下有铁矿资源, 价值高达 500 万元, 则该房地产的价格为 ()。
A. 1000 万元 B. 1500 万元
C. 2000 万元 D. 1500 万元至 2000 万元之间
3. 建筑物的所有权中, () 是属于一种复合性的权利。
A. 按份共有 B. 单独所有 C. 共同共有 D. 区分所有
4. 房地产的 () 使房地产具有独占性。
A. 供给有限性 B. 独一无二性 C. 不可移动性 D. 用途多样性
5. 从经济角度看, 土地利用选择的一般顺序为 ()。
A. 工业、放牧地、牧场、森林 B. 商业、办公、居住、工业
C. 办公、商业、居住、工业 D. 住房、耕地、放牧地、牧场
6. 下列叙述正确的是 ()。
A. 房地产市场不是地区性市场 B. 房地产价格不易受个别行为影响
C. 房地产之间不能完全替代 D. 房地产独一无二性使房地产具有独占性
7. () 只单独评估建筑物的价值。
A. 征收土地费用 B. 住房按揭贷款
C. 火灾发生后房地产损失 D. 在建工程上市交易
8. 房地产价格评估遵循公平、公正、公开原则, 按照国家规定的技术标准和评估程序, 以 ()、基准地价和各类房屋的重置价格为基础, 参照当地市场价格进行评估。
A. 收益价格 B. 市场价格 C. 标定地价 D. 清算价格
9. 按用途来划分, 房地产可以分为 ()。
A. 居住房地产和非居住房地产 B. 居住房地产和商业房地产
C. 工业房地产和农业房地产 D. 商业房地产和非商业房地产
10. 某 8 层住宅属于 () 建筑。
A. 低层 B. 多层 C. 中高层 D. 高层

11. 在一个国家的财富中, 房地产通常所占的比例为 ()。
 - A. 40% ~ 50%
 - B. 50% ~ 60%
 - C. 60% ~ 70%
 - D. 50% ~ 70%
12. 一般来说, 当房地产用于销售、出租或营业、自用时, 其最适宜的估价方法分别是 ()。
 - A. 收益法、市场法、成本法
 - B. 市场法、收益法、成本法
 - C. 市场法、成本法、收益法
 - D. 收益法、成本法、市场法
13. 招标出让土地使用权的出让人是 ()。
 - A. 市、县人民政府
 - B. 市、县人民政府土地行政主管部门
 - C. 土地所有者
 - D. 市、县城市规划部门
14. 在一幢住宅附近兴建一座工厂, 可导致该住宅的价值下降, 这种情况下体现了房地产开发的 ()。
 - A. 相互影响性
 - B. 易受限制性
 - C. 不可移动性
 - D. 流动性差
15. 某人将自己的房地产让于他人使用、收益, 以获得资金, 但保留该房地产的所有权, 这种行为称为 ()。
 - A. 抵押
 - B. 设定他项权利
 - C. 转让
 - D. 典当
16. 房地产要受制于其所在的空间环境, 是由房地产的 () 特性所决定的。
 - A. 不可移动
 - B. 独一无二
 - C. 供给有限
 - D. 易受限制
17. 房地产之间不能实现完全替代, 房地产市场不能实现完全竞争, 是由房地产的 () 这一特性决定的。
 - A. 不可移动性
 - B. 独一无二性
 - C. 供给有限性
 - D. 易受限制性
18. 房地产可以给其占用者带来持续不断的利益, 是由房地产的 () 这一特性决定的。
 - A. 独一无二性
 - B. 寿命长久性
 - C. 供给有限性
 - D. 相互影响性
19. 当房地产变卖有困难或难以变现时, 通常将房地产进行抵押或典当来获得资金, 这是由房地产 () 造成的。
 - A. 供给有限性
 - B. 流动性差
 - C. 相互影响
 - D. 易受限制
20. 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 ()。
 - A. 共有权
 - B. 所有权
 - C. 持份权
 - D. 成员权
21. 建筑物区分所有权人对走廊、楼梯、外墙等共有部分享有 ()。
 - A. 共有权
 - B. 所有权
 - C. 持份权
 - D. 成员权
22. 建筑物建成年月的内涵是 ()。
 - A. 开工日期
 - B. 竣工日期
 - C. 开工日期和竣工日期
 - D. 验收日期

(二) 多项选择题

1. 下列属于不动产的有 ()。
 - A. 土地
 - B. 河流
 - C. 树木
 - D. 临时建筑物
 - E. 漂浮在水面上的建筑物
2. 房地产价值 ()。
 - A. 是客观存在的
 - B. 是专业评价人员的价值判断结果
 - C. 由市场力量决定
 - D. 由市场参与者集体的价值判断所形成
3. 下列关于房地产的叙述错误的是 ()。

- A. 房地产本质上包括土地、建筑物及依托于其上的房地产权益
 - B. 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物
 - C. 最终体现房地产价值的是房地产的权益，而不是实物
 - D. 临时搭建的帐篷、戏台也应属于房地产
4. 下列叙述正确的是（ ）。
- A. 权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、收益
 - B. 国有土地使用权即为出让土地使用权
 - C. 通行权为最典型的地役权
 - D. 实物、权益、区位三者对房地产价值影响都很大
5. 对土地利用所受的限制除了投资者自身能力限制外，还包括（ ）。
- A. 土地权利设置的限制
 - B. 房地产相邻关系的限制
 - C. 土地使用管制
 - D. 土地权利行使的限制
6. 下列选项正确的是（ ）。
- A. $\text{建筑容积率} = \text{总建筑面积} \div \text{土地总面积}$
 - B. $\text{建筑容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$
 - C. $\text{建筑覆盖率} = \text{建筑物最大水平投影面积} \div \text{土地总面积}$
 - D. $\text{建筑密度} = \text{建筑基底总面积} \div \text{土地总面积}$
7. 政府对房地产的限制通过（ ）实现。
- A. 管制权
 - B. 征收权
 - C. 征税权
 - D. 充公权
8. 由于房地产（ ），所以房地产具有难以变现性。
- A. 价值量大
 - B. 不可移动
 - C. 独一无二性
 - D. 易受限制性
9. 房地产真正的自然增值的原因是（ ）。
- A. 通货膨胀
 - B. 稀缺性增加
 - C. 外部经济变化
 - D. 投资改良房地产
10. 资产需要专业估价的条件是其必须具备的特点是（ ）。
- A. 独一无二性
 - B. 流动性差
 - C. 价值量较大
 - D. 买者多于卖者
11. 房地产估价的重要性在于（ ）。
- A. 增加房地产交易量
 - B. 建立合理的交易秩序
 - C. 是促进房地产公平交易的基本保障
 - D. 有助于将房地产价格导向正常化
12. 下列叙述正确的是（ ）。
- A. 估价是科学与艺术的有机结合
 - B. 理论、方法、经验对估价同等重要
 - C. 估价是一种主观活动
 - D. 估价不同于定价，而是将客观存在的房地产价值表达出来
13. 一名合格的房地产专业估价人员，必须具有（ ）。
- A. 扎实的理论知识
 - B. 丰富的实践经验