



◆ 名师讲解深入浅出

◆ 历年真题系统全面

◆ 参考答案详尽解析

◆ 预测试卷针对性强

全国房地产估价师 执业资格考试预测试卷 及历年真题答案与解析

沈振闻工作室 主编

中国建材工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试 预测试卷及历年真题答案与解析

沈振闻工作室 主编

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预测试卷及历年真题
答案与解析 / 沈振闻工作室主编. —北京: 中国建材工业
出版社, 2006. 6

ISBN 7 - 80227 - 105 - 3

I. 全... II. 沈... 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 (2006) 第 060156 号

全国房地产估价师执业资格考试预测试卷及历年真题答案与解析
沈振闻工作室 主编

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: 27.75

字 数: 669 千字

版 次: 2006 年 6 月第 1 版

印 次: 2006 年 6 月第 1 次

定 价: 49.00 元

网上书店: www.ecool100.com

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 预测试卷及历年真题答案与解析》

编 委 会

主 编	沈振闻	沈振辉	俞振中
副主编	张 清	史美生	周群芳
	潘有顺	宋建慧	陈美丽
编 委	陈继军	冯海舟	张包敏之
	沈 岚	沈 岗	孙桂凤
	李晓波	李文新	许龙儒
	王惠美	郑 平	魏建东

前言

为了适应我国社会主义市场经济发展的需要,提高房地产估价人员的专业素质,科学评价具有中国特色的房地产估价新人才,实现我国房地产估价制度与国际惯例的顺利接轨,国家建设部与人事部联合发布了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》。建设部组织专家编写了《全国房地产估价师执业资格考试大纲》,并经人事部审定通过,该《考试大纲》规定了考试的性质和标准,是全国房地产估价师执业资格考试统一命题的依据。

全国房地产估价师执业资格考试从1995年首次实行全国统一考试以来,至2005年共举行了9次全国统一考试(分别是1995、1996、1998、1999、2001、2002、2003、2004、2005);今年是第10次全国统一考试。至今为止的前9次考试,全国累计共有25万人次报名应考,已有31890人考试合格,取得了房地产估价师执业资格。近些年来,随着我国房地产业健康、持续、有序地快速发展,房地产估价业务量大大增加,房地产估价师执业资格考试报考人数逐年增加,目前每年约有3.5万人应考,考试合格率逐步稳定在10%左右。房地产估价师执业资格考试一直比较严格和规范,从考试大纲的制定、考试教材的编写,到考前辅导培训、考场监考组织,以及命题、阅卷一直都很严密和正规,受到

社会各方面一致好评,享有较高声誉。

为了帮助广大应考人员能够更加顺利地通过房地产估价师执业资格考试,本室在以往曾经出版的7本房地产估价师执业资格考试辅导书的基础上,特地收齐了全国房地产估价师执业资格考试的历年全真试题,并组织有关专家对试题作了认真负责的解答,特别是对大量的计算题作了详尽的演释和解析,这是很多应考人员最为急需的。认真地分析历年试题,从中自然可以了解到很多信息,有关试卷的结构、命题的分布、试题的类型、难易的程度等等都一目了然。无论是客观题和主观题,都作了正面解答,尤其是对主观题和计算题,解题的思路、过程和技巧均有详细介绍,对部分客观题也进行了难点解析,为考生提供了十分有益的帮助。只要广大应考人员在认真阅读考试教材的基础上,再仔细分析历年试题,便可从中找出一些规律性的东西,面对考试定能应付自如,轻松闯关。预祝各位应考人员顺利通过考试,成为一名合格的房地产估价师!

由于水平有限,再加时间较紧,难免在试题解答中会有一些错误,祈请不吝指正,共同探讨,以求提高。

沈振刚工作室

2006.6

目 录

第一部分	2005 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	3
之二	《房地产开发经营与管理》	13
之三	《房地产估价理论与方法》	20
之四	《房地产估价案例与分析》	28
第二部分	2004 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	53
之二	《房地产开发经营与管理》	64
之三	《房地产估价理论与方法》	70
之四	《房地产估价案例与分析》	79
第三部分	2003 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	105
之二	《房地产开发经营与管理》	115
之三	《房地产估价理论与方法》	121
之四	《房地产估价案例与分析》	128
第四部分	2002 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	149
之二	《房地产开发经营与管理》	158
之三	《房地产估价理论与方法》	164
之四	《房地产估价案例与分析》	171
第五部分	2001 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	189
之二	《房地产开发经营与管理》	196
之三	《房地产估价理论与方法》	201
之四	《房地产估价案例与分析》	206
第六部分	1999 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案	
之一	《房地产基本制度与政策》	225
之二	《房地产开发经营与管理》	232
之三	《房地产估价理论与方法》	237
之四	《房地产估价案例与分析》	242

第七部分 1998 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案

之一 《房地产基本制度与政策》	257
之二 《房地产开发经营与管理》	264
之三 《房地产估价理论与方法》	268
之四 《房地产估价案例与分析》	274

第八部分 1996 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案

之一 《房地产基本制度与政策》	291
之二 《房地产开发经营与管理》	296
之三 《房地产估价理论与方法》	300
之四 《房地产估价案例与分析》	305

第九部分 1995 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及答案

之一 《房地产基本制度与政策》	321
之二 《房地产投资经营与管理》	325
之三 《房地产估价理论与方法》	329
之四 《房地产估价案例与分析》	333

第十部分 全国房地产估价师执业资格考试模拟试卷及答案

之一 《房地产基本制度与政策》	349
之二 《房地产开发经营与管理》	363
之三 《房地产估价理论与方法》	370
之四 《房地产估价案例与分析》A	378
之四 《房地产估价案例与分析》B	386
之四 《房地产估价案例与分析》C	395
之五 《房地产估价相关知识》	415

第一部分

2005年全国房地产估价师 执业资格考试试卷及答案

→DI YI BU FEN

- ① 房地产基本制度与政策
- ② 房地产开发经营与管理
- ③ 房地产估价理论与方法
- ④ 房地产估价案例分析

之一 《房地产基本制度与政策》

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. 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. 由房地产开发商定价
D. 由政府限定销售价格
2. 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%
3. 征收集体土地，土地补偿费应当归()所有。
A. 县级以上人民政府土地管理部门
B. 乡（镇）人民政府
C. 农村集体经济组织
D. 土地使用者
4. 某农村集体经济组织人均耕地面积0.2公顷。国家建设征收该农村集体经济组织的耕地10公顷，该耕地近3年平均年产值为10000元/公顷。下列关于征收该耕地的表述中，不正确的是()。
A. 不需要农村集体经济组织统一安置的人员，安置补助费发放给个人
B. 该耕地的土地补偿费最少为60万元
C. 每公顷耕地需要安置的农业人口为5人
D. 由国家支付土地补偿费，用地单位支付安置补助费
5. 城市房屋拆迁补偿评估价格的确定不考虑被拆迁房屋的()。
A. 区位
B. 用途
C. 搬迁补助费
D. 建筑面积
6. 下列关于城市房屋拆迁补偿安置协议的表述中，不正确的是()。
A. 协议是平等主体之间的有关民事补偿安置的内容
B. 依法签订的拆迁补偿安置协议，对双方当事人都具有法律约束力
C. 协议签订后，可以进行公证
D. 协议应当向房屋所在地市、县人民政府房屋拆迁主管部门备案
7. 按照《城市房屋拆迁估价指导意见》，下列关于估价专家鉴定的表述中，不正确的是()。
A. 估价专家委员会应当指派3人以上（含3人）单数成员组成鉴定组
B. 估价报告存在技术问题的，估价专家委员会应当纠正错误并出具估价报告
C. 估价报告不存在技术问题的，应当维持估价报告
D. 估价专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内出具书面鉴定意见
8. 某公司今年拟开发高档住宅项目，预计总投资为1亿元，其项目资本金应当不低于

()万元。

- A. 2000
- C. 3000

- B. 2500
- D. 3500

9. 禁止发布房地产预售广告的是()。

- A. 在划拨土地上开发建设的房地产
- B. 已设定抵押的房地产
- C. 未取得商品房预售许可证的房地产
- D. 没有选聘物业管理企业的房地产

10. 房地产开发企业不得采取()的方式销售商品房。

- A. 分期付款
- B. 收取预售款
- C. 收取定金
- D. 返本销售

11. 城市规划管理中的报建审批管理程序依次是()。

- A. 核发建设用地规划许可证、核发项目选址意见书、核发建设工程规划许可证
- B. 核发项目选址意见书、核发建设用地规划许可证、核发建设工程规划许可证
- C. 核发建设用地规划许可证、核发建设工程规划许可证、核发项目选址意见书
- D. 核发项目选址意见书、核发建设工程规划许可证、核发建设用地规划许可证

12. 人民法院依法对经估价机构估价的抵押物拍卖的, 拍卖保留价由()参照评估价确定。

- A. 人民法院
- B. 估价机构
- C. 拍卖师
- D. 竞买人

13. 下列关于房屋租赁的表述中, 不正确的是()。

- A. 将房屋提供给他人从事经营活动属于房屋租赁
- B. 承租人擅自转租房屋导致租赁合同的终止属于自然终止
- C. 承租人经出租人同意, 可以将承租房屋转租并获得收益
- D. 租赁期限、租赁用途、租赁价格、房屋修缮责任是《城市房地产管理法》规定的房屋租赁合同的必备条款

14. 房地产权属档案应当以()为单元建档。

- A. 街道
- B. 房号
- C. 幢
- D. 丘

15. 下列关于房屋权属登记的表述中, 不正确的是()。

- A. 公告不是房屋权属登记的必经程序
- B. 在建工程竣工时, 如抵押权未解除, 在抵押人领取的房屋所有权证书上进行注记即可, 无须重新办理房地产抵押登记
- C. 因房屋权属登记机关的工作人员工作失误造成权属登记不实的, 登记机关有权注销房屋权属证书
- D. 在房屋竣工交付使用时, 对已办理预购商品房抵押的, 应在领取房屋所有权证书的同时办理房屋抵押登记

16. 根据《房产测量规范》, 下列项目中计算一半建筑面积的是()。

- A. 无顶盖的室外楼梯
- B. 无柱的雨篷

- C. 无顶盖的阳台
D. 房屋之间无上盖的架空通廊
17. 申请房地产估价师初始注册的, 申请人应当向()提交申请材料。
A. 人事部
B. 建设部
C. 省级人事行政主管部门
D. 所在地省级房地产行政主管部门
18. 某非经济特区的房地产估价机构完成本地一宗以房产为主的评估项目, 评估的房地产价格为 2000 万元, 按照国家计委、建设部联合下发的《关于房地产中介服务收费的通知》规定的收费标准, 估价收费最高为()万元。
A. 1.60
B. 3.00
C. 4.25
D. 5.00
19. 组织形式为合伙制的三级资质房地产估价机构的出资额应当不少于()万元。
A. 30
B. 50
C. 100
D. 150
20. 业主公约由()制定并修改。
A. 业主大会
B. 业主委员会
C. 一半以上业主
D. 全体业主和物业管理企业共同
21. 业主大会做出选聘、解聘物业管理企业的决定, 必须经()通过。
A. 与会业主所持投票权 1/2 以上
B. 全体业主所持投票权 1/2 以上
C. 与会业主所持投票权 2/3 以上
D. 全体业主所持投票权 2/3 以上
22. 下列不应免缴房产税的是()。
A. 职工自用住房
B. 企业创办的学校用于教学的房产
C. 产权未确定以及有纠纷的房产
D. 经有关部门鉴定的危险房屋
23. 国务院办公厅国办发〔2005〕26 号文件对个人销售住房免征营业税的规定是()。
A. 单套建筑面积在 120m² 以下的住房转手交易时, 免征营业税
B. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上的住房转手交易时, 免征营业税
C. 实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格 1.2 倍以下的住房转手交易时, 免征营业税
D. 个人购买普通住房超过 2 年 (含 2 年) 转手交易时, 免征营业税
24. 住房公积金属于()所有。
A. 缴存住房公积金的单位
B. 缴存住房公积金的职工
C. 缴存住房公积金的单位和个人共同
D. 住房公积金管理中心
25. 某房地产开发商同时开发甲、乙、丙、丁四个小区, 拟定销售价格分别为 1500 元/m²、900 元/m²、2000 元/m² 和 2400 元/m², 此时四个小区的需求价格弹性系数分别为 -1.23、-0.98、-1.36 和 -1.43, 则可以判定()。
A. 在任何情况下, 丁的需求价格弹性最大
B. 甲、丙、丁都有可能通过降价提高销售收入
C. 在任何情况下, 乙的需求价格弹性最小
D. 此时乙的需求价格弹性最大

26. 某个国家 2000 ~ 2004 年的基尼系数分别为 0.33、0.34、0.36、0.40 和 0.42, 由此可以推断()。
- A. 该国家的居民收入分配趋于平均化
 - B. 该国家的居民收入分配两极分化越来越严重
 - C. 该国家的居民收入水平呈现出上升的趋势
 - D. 该国家的国民收入呈现出上升的趋势
27. 在某居住区规划中, 住宅建筑基底面积 400m^2 , 住宅总建筑面积 1400m^2 , 容积率 1.4, 则住宅建筑净密度为()。
- A. 28.60%
 - B. 35.00%
 - C. 40.00%
 - D. 50.00%
28. 根据信托合同, 信托机构依据其管理经营的实际业绩确定()。
- A. 受托财产总值
 - B. 信托范围
 - C. 信托收益
 - D. 信托信用等级
29. 保险活动所特有的内在功能是()。
- A. 组织经济补偿
 - B. 分散风险
 - C. 融通资金
 - D. 防灾防损
30. 根据保险的近因原则, 保险赔偿责任的确定应根据()之间的因果关系来判断。
- A. 投保人与保险标的
 - B. 被保险人与保险标的
 - C. 保险事故与保险标的的损失
 - D. 保险人与保险标的的损失
31. 在以下投资组合中, 对投资者来说, 投资品等比例选择风险最小的是()。
- A. 股票 + 投资基金
 - B. 债券 + 投资基金
 - C. 投资基金 + 股票 + 债券
 - D. 股票 + 债券
32. 收集统计资料时, 对于重大或敏感性强的问题应采用()形式设置调查项目表。
- A. 判断提问
 - B. 多项选择
 - C. 单项选择
 - D. 书面提问
33. 会计核算要求, 凡在当期取得的收入或者负担的费用, 不论款项是否收付, 都应作为当期的收入或费用, 是会计核算的一般原则中的()。
- A. 权责发生制原则
 - B. 收付实现制原则
 - C. 配比原则
 - D. 划分收益性支出和资本性支出原则
34. 确定各级支路的红线位置、控制点坐标和标高属于()的内容。
- A. 城市总体规划
 - B. 控制性详细规划
 - C. 修建性详细规划
 - D. 居住区规划
35. 城市由于建筑密集, 生产与生活活动散发大量热量, 往往出现市区气温比郊外高的现象, 这被称为()。
- A. 温差效应
 - B. 绿岛效应
 - C. 温压效应
 - D. 热岛效应
36. 用以简要表示建筑物的内部结构形式、空间关系的建筑设计图是()。
- A. 建筑剖面图
 - B. 建筑构造详图
 - C. 建筑平面图
 - D. 总平面图

- C. 抵押人死亡，其合法继承人拒绝履行到期债务的
 - D. 抵押人擅自在抵押房地产范围内新增房屋的
 - E. 未经抵押权人同意，抵押人擅自将房地产抵押后的价值余额进行再次抵押的
5. 下列房地产中，不得转让的有()。
- A. 共有的房地产
 - B. 未解决权属争议的房地产
 - C. 设定了抵押权的房地产
 - D. 已被依法查封的房地产
 - E. 已列入城市拆迁范围内的房屋
6. 一级资质房地产估价有限责任公司应当具备的条件有()等。
- A. 有 15 名以上专职注册房地产估价师
 - B. 专业技术人员达 70%
 - 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. 专职注册房地产估价师的股份不低于全部股份的 60%
 - E. 股东中有 3 名以上专职注册房地产估价师
7. 《物业管理条例》确定的基本制度包括()。
- A. 业主大会制度
 - B. 业主公约制度
 - C. 住宅小区治安管理制度
 - D. 住宅小区综合验收制度
 - E. 住房专项维修资金制度
8. 在下列行为中，属于犯罪的有()。
- A. 欠税
 - B. 偷税
 - C. 抗税
 - D. 退税
 - E. 漏税
9. 下列资金中，可以用于购买国债的有()。
- A. 担保公司保证金
 - B. 在建工程抵押贷款
 - C. 商品房预售资金
 - D. 住房共用部位共用设施设备专项维修资金
 - E. 住房公积金
10. 直接导致市场失灵的原因有()。
- A. 外部性
 - B. 垄断
 - C. 排他性物品的生产
 - D. 信息不完全
 - E. 政府对市场的管理与协调
11. 下列保险种类中，属于政策保险的有()。
- A. 社会养老保险
 - B. 农业保险
 - C. 巨灾保险
 - D. 失业保险
 - E. 出口信用保险

