



中国房地产估价师执业资格考试丛书

# 房地产基本制度与政策 (含房地产估价相关知识) 复习纲要及模拟题集

聂琦波 主 编

吴翔华 蒋黎晖 副主编

中国房地产估价师执业资格考试丛书

**房地产基本制度与政策  
(含房地产估价相关知识)  
复习纲要及模拟题集**

聂琦波 主 编  
吴翔华 蒋黎昶 副主编

中国建筑工程工业出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

房地产基本制度与政策 (含房地产估价相关知识) 复习纲要及  
模拟题集/聂琦波等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006  
(中国房地产估价师执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-08197-1

I. 房... II. 聂... III. ①房地产业—经济制度—中国—资格  
考核—自学参考资料 ②房地产业—经济政策—中国—资格考  
核—自学参考资料 ③房地产—价格—评估—中国—资格考核—  
自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 062669 号

中国房地产估价师执业资格考试丛书

**房地产基本制度与政策  
(含房地产估价相关知识)  
复习纲要及模拟题集**

聂琦波 主 编

吴翔华 蒋黎昶 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

北京密云红光制版公司制版

北京富生印刷厂印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 25 $\frac{1}{4}$  字数: 625 千字

2006 年 6 月第一版 2006 年 6 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 48.00 元

ISBN 7-112-08197-1

(14151)

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.cabp.com.cn>

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

为了配合全国房地产估价师执业资格考试，我们组织编写了《中国房地产估价师执业资格考试丛书》。本套丛书从《考试大纲》入手，将大纲中所列的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次对每一章的内容进行复习指导，力求做到兼顾一般、突出重点，以例题形式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，帮助考生提高复习效率。同时本书精选了大量的练习题并提供6套模拟试卷，以帮助考生全面检验复习效果，适应考试的题型和题量。

\* \* \*

责任编辑：郦锁林

责任设计：崔兰萍

责任校对：张树梅 王雪竹

## 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教材》和《中国房地产估价师执业资格考试大纲》编撰了一套复习资料,该套复习资料由以下四本书组成:

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产基本制度与政策(含房地产估价相关知识)复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产估价理论与方法复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产开发经营与管理复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产估价案例与分析复习纲要及模拟题集》

《复习纲要及模拟题集》主要将大纲中所列出的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次把4门科目考试教材中每一章节的内容进行有针对性的复习指导,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;同时本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。

《复习纲要及模拟题集》还根据《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卷。本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。同时,本书还附有2004年、2005年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案与解析等,供考生参考。

2005年的全国注册房地产估价师执业资格考试已顺利结束,南京工业大学房地产经营管理系的教师均参与了历次考前培训工作,教学经验丰富,并多次参加了全国执业资格考试的征题和阅卷工作,了解考生考试中易犯的错误,此次由他们主笔所编撰的这套辅导丛书具有较强的实用性、针对性、准确性。

本套辅导丛书的编写人员如下:

《房地产基本制度与政策(含房地产估价相关知识)复习纲要及模拟题集》由吴翔华、蒋黎晖负责编写;《房地产估价理论与方法复习纲要及模拟题集》由郭宗逵负责编写;《房地产开发经营与管理复习纲要及模拟题集》由瞿富强负责编写;《房地产估价案例与分析复习纲要及模拟题集》由聂琦波负责编写。全套考试丛书由聂琦波主编。

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

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第一章 房地产业             | 3  |
| 本章练习                 | 5  |
| 答案与解析                | 7  |
| 第二章 建设用地制度与政策        | 9  |
| 本章练习                 | 14 |
| 答案与解析                | 21 |
| 第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策    | 23 |
| 本章练习                 | 29 |
| 答案与解析                | 34 |
| 第四章 房地产开发经营管理制度与政策   | 36 |
| 本章练习                 | 41 |
| 答案与解析                | 45 |
| 第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策 | 47 |
| 本章练习                 | 54 |
| 答案与解析                | 60 |
| 第六章 房地产交易管理制度与政策     | 62 |
| 本章练习                 | 72 |
| 答案与解析                | 80 |
| 第七章 房地产权属登记制度与政策     | 82 |
| 本章练习                 | 89 |
| 答案与解析                | 94 |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>第八章 房地产中介服务管理制度与政策 .....</b> | <b>96</b>  |
| 本章练习 .....                      | 102        |
| 答案与解析 .....                     | 106        |
| <b>第九章 物业管理制度与政策 .....</b>      | <b>108</b> |
| 本章练习 .....                      | 113        |
| 答案与解析 .....                     | 119        |
| <b>第十章 房地产税收制度与政策 .....</b>     | <b>120</b> |
| 本章练习 .....                      | 125        |
| 答案与解析 .....                     | 131        |
| <b>第十一章 住房公积金制度与政策 .....</b>    | <b>133</b> |
| 本章练习 .....                      | 135        |
| 答案与解析 .....                     | 138        |

## 第二部分 房地产估价相关知识

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>第一章 经济学知识 .....</b> | <b>143</b> |
| 本章练习 .....             | 159        |
| 答案与解析 .....            | 164        |
| <b>第二章 金融知识 .....</b>  | <b>167</b> |
| 本章练习 .....             | 175        |
| 答案与解析 .....            | 181        |
| <b>第三章 保险知识 .....</b>  | <b>183</b> |
| 本章练习 .....             | 187        |
| 答案与解析 .....            | 192        |
| <b>第四章 证券知识 .....</b>  | <b>194</b> |
| 本章练习 .....             | 200        |
| 答案与解析 .....            | 205        |
| <b>第五章 拍卖知识 .....</b>  | <b>207</b> |
| 本章练习 .....             | 222        |
| 答案与解析 .....            | 228        |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| <b>第六章 统计知识</b> .....     | 230 |
| 本章练习 .....                | 233 |
| 答案与解析 .....               | 238 |
| <b>第七章 会计知识</b> .....     | 240 |
| 本章练习 .....                | 246 |
| 答案与解析 .....               | 252 |
| <b>第八章 城市规划知识</b> .....   | 254 |
| 本章练习 .....                | 260 |
| 答案与解析 .....               | 263 |
| <b>第九章 建筑工程知识</b> .....   | 265 |
| 本章练习 .....                | 272 |
| 答案与解析 .....               | 276 |
| <b>第十章 工程造价知识</b> .....   | 278 |
| 本章练习 .....                | 290 |
| 答案与解析 .....               | 296 |
| <b>第十一章 房地产测绘知识</b> ..... | 299 |
| 本章练习 .....                | 301 |
| 答案与解析 .....               | 304 |
| <b>第十二章 法律知识</b> .....    | 306 |
| 本章练习 .....                | 321 |
| 答案与解析 .....               | 328 |

### 第三部分 模 拟 试 卷

|                    |     |
|--------------------|-----|
| <b>模拟试卷一</b> ..... | 333 |
| 答案与解析 .....        | 342 |
| <b>模拟试卷二</b> ..... | 344 |
| 答案与解析 .....        | 352 |
| <b>模拟试卷三</b> ..... | 355 |
| 答案与解析 .....        | 363 |

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| 模拟试卷四 .....                                                   | 366 |
| 答案与解析 .....                                                   | 375 |
| 模拟试卷五[2004 年全国房地产估价师执业资格考试房地产基本制度与<br>政策（含房地产估价相关知识）试题] ..... | 377 |
| 答案与解析 .....                                                   | 388 |
| 模拟试卷六[2005 年全国房地产估价师执业资格考试房地产基本制度与<br>政策（含房地产估价相关知识）试题] ..... | 391 |
| 答案与解析 .....                                                   | 401 |

# **第一部分 房地产基本 制度与政策**



# 第一章 房地产业

**本章要求：**掌握房地产业的概念和行业细分，房地产领域的基本法律、行政法规体系。熟悉房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。了解房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

本章重点是关于房地产行业细分及房地产法规体系的内容。

## 一、房地产业的基本概念（掌握）

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。
2. 房地产业属于第三产业（区别于建筑业）。
3. 房地产业具有基础性、先导性、带动性和风险性。
4. 房地产行业的细分，见表 1-1-1。

房地产行业的细分

表 1-1-1

| 房 地 产 业     |          |        |       |          |
|-------------|----------|--------|-------|----------|
| 房 地 产 服 务 业 |          |        |       | 房地产投资开发业 |
| 房地产中介服务业    |          |        | 物业管理业 |          |
| 房地产咨询业      | 房地产价格评估业 | 房地产经纪业 |       |          |

5. 房地产咨询业：为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的经营活动。其主要形式有：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等。

6. 房地产价格评估业：是指以房地产为对象，由专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行测算和判定的经营活动。

7. 房地产经纪业：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居间介绍、代理和行纪的经营活动。

## 二、房地产业的地位和作用（熟悉）

房地产业的地位：是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。

## 三、房地产业的历史沿革（了解）

1. 1956~1965 年，随着对资本主义工商业的社会主义改造，全国城镇陆续开始以“国家经租”和“公私合营”的形式对出租私有房屋进行了社会主义改造。

2. 1987 年 10 月 25 日，中国共产党第十三次全国代表大会，在中国社会主义经济发展史上第一次提出建立房地产市场。

#### 四、城镇住房制度改革（熟悉）

1. 1978~1990年，为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

2. 1991~1994年，为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段。1991年11月，国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》，明确了城镇住房制度改革的指导思想和根本目的，标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段，进入全面推进和配套改革阶段。

3. 从1994年开始，为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。1994年7月18日，国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，将房改的基本内容概括为“三改四建”。

4. 1998年7月3日国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》发布，宣布从1998年下半年开始，全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化。

#### 五、现行住房制度的基本框架（掌握）

1. 完善住房供应体系，加强经济适用住房的建设与管理。

2. 增加普通商品住房供应，控制高档商品房建设。

3. 建立和完善廉租住房制度，继续推进现有公房出售，完善住房补贴制度，强化政府住房保障职能，切实保障城镇最低收入家庭基本住房需求。

#### 六、城市土地使用制度改革（熟悉）

1. 中国传统城市土地使用制度是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度，证明存在着许多弊端。

2. 城市土地使用制度改革的进程突出表现在下列五个方面：

(1) 征收土地使用费；1982年深圳特区开始按照城市土地的不同等级向土地使用者收取不同标准的使用费。

(2) 开展土地使用权有偿出让和转让；1987年下半年，深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点。

(3) 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规。

(4) 修改宪法和土地管理法。

(5) 制定全国性的土地使用权出让和转让条例。

3. 新的土地使用制度框架：

在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议等方式，将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者土地使用权在使用年期内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时情况补交地价，相当于第二次买地。

#### 七、房地产法律法规体系（掌握）

中国房地产的法律法规体系的构架由以下几个层次构成：

(1) 房地产法律：是由全国人大及其常务委员会审议发布，主要包括：《中华人民共

和国城市房地产管理法》(1994年颁布,1995年1月1日起实施);《中华人民共和国土地管理法》(1998年修订,1999年1月1日实施);《中华人民共和国城市规划法》(1989年颁布,1990年4月1日起实施)。

(2) 房地产行政法规:是以国务院令颁布,主要有:《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等。

(3) 房地产部门规章:是以国务院房地产行政主管部门(主要指建设部)的部长令颁布,主要有:《房地产开发企业资质管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产中介房屋管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等。

(4) 规范性文件、技术法规:由建设部或其他相关部委颁布,主要有《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《关于房地产中介服务收费的通知》,以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

## 本章练习

### 一、单项选择题

1. 房地产开发项目策划是属于( )。  
A. 房地产经纪  
B. 房地产咨询  
C. 房地产代理  
D. 房地产评估
2. 在中国社会主义经济发展史上第一次提出建立房地产市场是在( )。  
A. 中国共产党第十三次全国代表大会  
B. 中国共产党第十四次全国代表大会  
C. 中国共产党第十一次全国代表大会  
D. 社会主义改造阶段
3. 1994年7月18日,国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,将房改的基本内容概括为( )。  
A. 提租发补贴,买房给优惠  
B. 实行住房分配货币化  
C. 三改四建  
D. 建立房地产市场
4. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》发布,宣布从( )开始,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。  
A. 1997年底  
B. 1998年下半年  
C. 1998年底  
D. 1999年
5. 《房地产估价规范》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. 技术规范
6. 《城市房地产管理法》自( )起实施。  
A. 1995年1月1日  
B. 1994年1月1日  
C. 1990年4月1日  
D. 1999年1月1日
7. 经济适用住房开发利润控制在( )。  
A. 8%以下  
B. 3%以下  
C. 5%以下  
D. 0%
8. 最低收入家庭住房保障原则上( )。

- A. 以实物配租为主, 发放租赁补贴和租金核减为辅
  - B. 以发放租赁补贴为主, 实物配租和租金核减为辅
  - C. 以租金核减为主, 实物配租和发放租赁补贴为辅
  - D. 以发放租赁补贴为主, 租金核减为辅
9. 房地产业属于( )。
- A. 第一产业
  - B. 第二产业
  - C. 第三产业
  - D. 第二产业和第三产业
10. 购买房屋后出租一段时间再转让, 这属于( )。
- A. 房地产经纪行为
  - B. 房地产投资开发行为
  - C. 房地产代理行为
  - D. 房地产居间行为

## 二、多项选择题

1. 房地产业具有( )。
- A. 基础性
  - B. 先导性
  - C. 主导性
  - D. 风险性
  - E. 带动性
2. 下列活动中, 属于房地产服务业的有( )。
- A. 房地产经纪
  - B. 房地产咨询
  - C. 物业管理业
  - D. 房地产评估
  - E. 房地产开发
3. 下列活动中, 属于房地产经纪业的有( )。
- A. 房地产行纪
  - B. 房地产市场调研
  - C. 房地产居间
  - D. 房地产评估
  - E. 房地产代理
4. 城市土地使用制度改革的进程突出表现在( )。
- A. 征收土地使用费
  - B. 开展土地使用权无偿出让和转让
  - C. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规
  - D. 修改宪法和土地管理法
  - E. 制定全国性的土地使用权出让和转让条例
5. 中国房地产的法律法规体系的构架由( )构成。
- A. 房地产法律
  - B. 房地产部门规章
  - C. 规范性文件、技术法规
  - D. 房地产行政条例
  - E. 房地产行政法规
6. 房地产法律包括( )。
- A. 《商品房销售管理办法》
  - B. 《城市房地产管理法》
  - C. 《城市规划法》
  - D. 《土地管理法》
  - E. 《城市房屋拆迁管理条例》
7. 房地产部门规章包括( )。

- A.《商品房销售管理办法》 B.《城市房地产管理法》  
C.《城市房地产中介房屋管理规定》 D.《城市房地产开发经营管理条例》  
E.《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》

8. 1956 ~ 1965 年的社会主义改造阶段, 国家对出租私有房屋采取的改造形式有 ( )。

- A. 三改四建 B. 国家经租  
C. 没收 D. 公私合营  
E. 合作经营

9. 廉租住房的租金实行政府定价, 租金标准由 ( ) 因素构成。

- A. 折旧费 B. 维修费  
C. 管理费 D. 税金  
E. 融资利息

10. 停止住房实物分配后, 职工购房资金来源主要有 ( )。

- A. 个人住房贷款 B. 职工工资  
C. 住房公积金 D. 住房补贴  
E. 租金补贴

### 三、判断题

1. 房地产开发项目策划属于房地产代理业。 ( )
2. 在中国共产党第十二次全国代表大会上第一次提出了建立房地产市场。 ( )
3. 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。 ( )
4. 《城市房地产中介房屋管理规定》属于房地产部门规章。 ( )
5. 1978 ~ 1990 年, 为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。 ( )
6. 房地产经纪业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居间介绍、代理和行纪的经营活动。 ( )
7. 房地产业可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道。 ( )
8. 计入经济适用房房价的企业管理费原则上控制在 3% 以下。 ( )
9. 实行住房补贴的地区其房价收入比应在 4 倍以上。 ( )
10. 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 50%。 ( )

## 答案与解析

### 【答案】

#### 一、单项选择题

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

## 二、多项选择题

1. ABDE    2. ABCD    3. ACE    4. ACDE    5. ABCE    6. BCD    7. AC  
8. BD    9. BC    10. ABCD

## 三、判断题

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

### 【解析】

#### 一、单项选择题

1. 开发项目策划属于咨询范畴。
3. 注意《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》与第4题《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的区别。
5. 《房地产估价规范》并非部门规章，而是技术规范。
7. 经济适用住房开发并非没有利润，而是3%以下微利。
10. 购买房屋后出租一段时间再转让是投资行为，属于房地产投资开发行为。

#### 二、多项选择题

2. 经纪、评估、咨询均属于房地产中介服务业，它们与物业管理业一并称为房地产业服务业。
3. 居间、代理、行纪是房地产经纪业的重要内容。
5. 没有房地产行政条例这一层次的法规。
6. 《商品房销售管理办法》属于部门规章、《城市房屋拆迁管理条例》属于行政法规。
7. 《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》属于规范性文件。
9. 廉租住房租金标准的构成不应包括折旧费、税金、融资利息。

#### 三、判断题

1. 房地产开发项目策划属于房地产咨询业。
2. 在中国共产党第十三次全国代表大会上第一次提出了建立房地产市场
3. 中国房地产的法律法规体系的构架由房地产法律、房地产行政法规、房地产部门规章、地方性政府规章、规范性文件、技术法规构成。
4. 《城市房地产中介服务管理规定》属于房地产部门规章。
8. 计入经济适用房房价的企业管理费原则上控制在2%以下。
10. 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60%。