

QUANGUO FANGDICHAN
GUJIASHI ZHIYE ZIGE KAOSHI
FUXI TIJIE JI MONI SHIJUAN

主编 赵世强

2006 全国房地产估价师 执业资格考试

复习题解 ④ 模拟试卷

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

主 编 赵世强

副主编 刘卫东 张 丽 马立军

郭凤玉 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/
赵世强主编. —北京: 中国建材工业出版社, 2006. 7
ISBN 7-80227-128-2

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 (2006) 第 085516 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辅导材料。内容包括房地产估价师考试各门课程的历年试题分析及应试对策, 内容辅导, 复习题, 模拟试题和复习题、模拟试题参考答案及难点解析。书后附有 2001 年、2002 年、2003 年、2004 年和 2005 年五年国家房地产估价师考试试题及标准答案。

本书针对性强, 内容紧扣考试指定辅导教材, 在对教材重点和难点进行详细分析的基础上; 按考试大纲样题题型要求, 编写了近 2000 道复习题、模拟试题, 有助于读者抓住教材重点, 突破教材难点。

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

主编 赵世强

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: 38.75

字 数: 946 千字

版 次: 2006 年 8 月第 1 版

印 次: 2006 年 8 月第 1 次

定 价: 60.00 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) 68345931

《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

主 编：赵世强

副主编：刘卫东 张 丽 马立军 郭凤玉 秦 岭

成 员：(以姓氏笔划为序)

马立军	王永慧	王春梅	朱永明	安惠英	刘卫东
刘国东	许俊峰	张长春	张蓬涛	张 丽	陈 英
陈晓炜	武彦斌	赵世强	赵胜琴	赵 立	官 攀
郭凤玉	高永泉	高秀青	柴浩军	唐秀丽	秦 岭
梁观伟	程亚鹏	燕新成			

前言

自1995年9月，国家已举办了9次全国房地产估价师执业资格考试，数万人获得国家房地产估价师执业资格证书。但随着我国经济建设事业的不断发展，需要更多、水平更高的房地产估价人才加入。

本次编写对全书进行了全面修订。在去年修改的基础上，我们删除了陈旧过时的内容，剔除了水平不高的复习题，纠正了各种原因造成的错误。同时通过认真分析近5年全国房地产估价师考试试卷，依据2005年房地产估价师指定教材，新增了近30%的习题。着重凸现以下特点：

(1) 考试重点准确把握。围绕考试大纲掌握熟悉内容，深入研究近几年考试试题，精心设计考点，突出体现近几年考试的侧重点。

(2) 历年考试系统分析。本次编写增加了2003年试题答案，2004年全部客观试题，2005年试题。五年试题基本反映了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，做好应考准备。

(3) 模拟试题突出重点。书后精心组配的三套模拟题，反映考试题量、题型和难度，紧扣大纲要点。便于考生检查自身水平，有的放矢地进行针对性复习。

(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，全面提升估价能力和水平。

编写工作由赵世强总负责，刘卫东、张丽、马立军、郭凤玉和秦岭分别负责房地产估价案例与分析、房地产估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产基本制度与政策和房地产估价理论与方法相关内容的编写修订。马立军在本书编辑出版过程中做了大量具体工作。如果本书对读者有良多助益，这首先得益于本书前几版编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，力求完美，但限于自身水平，仍难免有这样或那样的遗憾，恳请广大读者批评指正。

需要加以说明的是，由于各位编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考试前予以回复。请读者朋友们考前关注自己的邮箱。

E-mail: gjs0312@163.com

赵世强

2006年7月

目 录

第一篇 房地产基本制度与政策

第一部分 试题分析及应考对策	3
第二部分 内容辅导	7
第三部分 各章复习题及综合分析题	11
第一章 房地产业	11
第二章 建设用地制度与政策	15
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	21
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	25
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	30
第六章 房地产交易管理制度与政策	38
第七章 房地产权属登记制度与政策	46
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	52
第九章 物业管理制度与政策	56
第十章 房地产税收制度与政策	60
第十一章 住房公积金制度与政策	65
第十二章 最新法规	68
综合分析题	72
第四部分 各章复习题及综合分析题参考答案与难点解析	79

第二篇 房地产开发经营与管理

第一部分 试题分析及应考对策	91
第二部分 内容辅导	95
第三部分 各章复习题	102
第一章 房地产投资与投资风险	102
第二章 房地产市场及其运行规律	107
第三章 房地产开发的程序	110
第四章 房地产市场调查与分析	117
第五章 现金流量与资金时间价值	120
第六章 经济评价指标与方法	124
第七章 风险与不确定性分析	130
第八章 房地产开发项目可行性研究	133

第九章	房地产金融与项目融资	138
第十章	物业资产管理	142
第四部分	各章复习题参考答案及难点解析	146
第三篇 房地产估价理论与方法		
第一部分	试题分析及应试对策	165
第二部分	内容辅导	169
第三部分	各章复习题	174
第一章	房地产和房地产估价	174
第二章	房地产价格	178
第三章	房地产估价原则	183
第四章	市场法	186
第五章	成本法	191
第六章	收益法	194
第七章	假设开发法	199
第八章	长期趋势法	203
第九章	地价评估	205
第十章	房地产价格影响因素分析	208
第十一章	房地产估价程序	210
第四部分	各章复习题参考答案及难点解析	214
第四篇 房地产估价案例与分析		
第一部分	试题分析及应试对策	231
第二部分	内容辅导	234
第三部分	复习题	237
第四部分	复习题参考答案及难点解析	280
第五篇 房地产估价相关知识		
第一部分	各章复习题	289
第一章	经济学知识	289
第二章	金融知识	294
第三章	保险知识	299
第四章	证券知识	301
第五章	拍卖知识	304
第六章	统计学知识	306
第七章	会计知识	309
第八章	城市规划知识	312
第九章	建筑工程知识	315
第十章	工程造价知识	319
第十一章	房地产测绘知识	324
第十二章	法律知识	325
第二部分	各章复习题参考答案及难点解析	329

第六篇 模拟试卷及参考答案

第一部分 模拟试卷一	339
第二部分 模拟试卷二	364
第三部分 模拟试卷三	390
第四部分 模拟试卷参考答案及难点解析	415
附录 历年房地产估价师考试试题及标准答案	
2001 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	435
2002 年全国房地产估价师执业资格考试试题	468
2003 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	498
2004 年全国房地产估价师执业资格考试试题及标准答案	535
2005 年全国房地产估价师执业资格考试试题	576
参考文献	609

- 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 房地产估价案例与分析
- 5 房地产估价相关知识
- 6 模拟试卷及参考答案

1

房地产基本制度与政策

- ◆ 试题分析及应考对策
- ◆ 内容辅导
- ◆ 各章复习题及综合分析题
- ◆ 各章复习题及综合分析题
参考答案及难点解析

第一部分 试题分析及应考对策

一、试题分析

从获得的 2001 年、2002 年、2003 年、2004 年、2005 年国家举行的五次房地产估价师执业资格考试看, 各年《房地产基本制度与政策》考试试题的题型、章节分值统计见表 1、表 2、表 3、表 4 和表 5。

表 1 2001 年《房地产基本制度与政策》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	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1.5	6	2	2	11.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策				1.5		1.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策		1.5		2	2	5.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策			6	0.5	4	10.5
6. 房地产交易管理制度与政策		1	4	4.5	8	17.5
7. 房地产权属登记制度与政策		0.5	2	1		3.5
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1	2	0.5	4	7.5
9. 物业管理制度与政策				1		1
10. 房地产税收制度与政策		0.5	2	0.5		3
11. 房地产金融制度与政策		0.5	4	1	4	9.5
12. 房地产估价相关知识		3.5	14	5.5	6	29
合 计		10	40	20	30	100

表 2 2002 年《房地产基本制度与政策》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	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		2.5	4	3	2	11.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1.5		2.5		4
4. 房地产开发经营管理制度与政策				0.5	2	2.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		1.5	6	2.5	6	16
6. 房地产交易管理制度与政策		2.5		1.5	4	8
7. 房地产权属登记制度与政策		2.5	2	1.5	2	8
8. 房地产中介服务管理制度与政策		0.5	2	1	4	7.5
9. 物业管理制度与政策		0.5			2	2.5
10. 房地产税收制度与政策		0.5	4	1	2	7.5
11. 住房公积金制度与政策		1.5		0.5		2
12. 房地产估价相关知识		6.5	12	6	6	30.5
合 计		20	30	20	30	100

表3 2003年《房地产基本制度与政策》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	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1.5	4	2		7.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1		1.5		2.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策				1	4	5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		2	2	1	4	9
6. 房地产交易管理制度与政策		1.5	2	1.5	8	13
7. 房地产权属登记制度与政策		1	4	2		7
8. 房地产中介服务管理制度与政策		2	2	1.5		5.5
9. 物业管理制度与政策		1	2	0.5		3.5
10. 房地产税收制度与政策		1	4	0.5	2	7.5
11. 住房公积金制度与政策		0.5		0.5	2	3
12. 房地产估价相关知识		8.5	10	8	10	36.5
合 计		20	30	20	30	100

表4 2004年《房地产基本制度与政策》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	综合题	合计
1. 房地产业				0.5		0.5
2. 建设用地制度与政策		2	2	1.5	4	9.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		2	2	1.5	4	9.5
4. 房地产开发经营管理制度与政策		0.5	2	1		3.5
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		1		1	2	4
6. 房地产交易管理制度与政策		2.5	4	2	2	10.5
7. 房地产权属登记制度与政策		1	6	1	2	10
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5		1.5		3
9. 物业管理制度与政策		1		0.5		1.5
10. 房地产税收制度与政策		1	2	2	4	9
11. 住房公积金制度与政策		1	2	0.5		3.5
12. 房地产估价相关知识		6.5	10	7	12	35.5
合 计		20	30	20	30	100

表 5 2005 年《房地产基本制度与政策》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	综合题	合计
1. 房地产业						
2. 建设用地制度与政策		1	4	1.5	2	8.5
3. 城市房屋拆迁管理制度与政策		1.5	2	1.5	2	7
4. 房地产开发经营管理制度与政策		1.5		0.5		2
5. 规划设计与工程建设管理制度与政策		0.5		1	4	5.5
6. 房地产交易管理制度与政策		2	4	2	4	12
7. 房地产权属登记制度与政策		1.5		0.5	2	4
8. 房地产中介服务管理制度与政策		1.5	2	1.5		5
9. 物业管理制度与政策		1	2	1		4
10. 房地产税收制度与政策		1	2	1.5	4	8.5
11. 住房公积金制度与政策		0.5	2	0.5		3
12. 房地产估价相关知识		8	12	8.5	12	40.5
合 计		20	30	20	30	100

从表中可以看出,《房地产基本制度与政策》试题难度呈逐渐增大的趋势,从题型的变化可以看出这一点。自 1998 年起试题题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型改变的目的在于考察考生灵活运用知识的能力,这也在一定程度上提高了试卷的难度。2001 年试题题型又进行了调整,将《房地产基本制度与政策》与《房地产估价相关知识》合为一张卷,在这张卷中,《房地产基本制度与政策》的比重稳定在 64% 左右,《房地产估价相关知识》考试内容占 36% 左右,《房地产基本制度与政策》仍然是本张考卷的重点。2001 年综合题的比重又有所增加,反映出了综合灵活运用知识的重要性。综合分析题是考查考生灵活运用知识处理实际问题能力的部分,题目所提供的案例不是只针对某一知识点,而是涉及指定辅导教材两本书几章或某一章的多项内容。2002 年~2005 年的试题增加了单选题的比重,减少了多选题的比重,反映出各种题型逐步均衡。

分析上述五张表,可以得出如下结论:

1. 试题有侧重。2001~2005 年的考卷中,《房地产基本制度与政策》的比重均占到 60% 左右,仍然是作为考试的重点。其中,“房地产交易管理制度与政策”作为重中之重,依旧是出题的焦点,2001~2005 年考试中这一章的分值均在 10 分以上,所占全书比例接近 20%。第二个重点就是“建设用地制度与政策”这一章,近几年的考试中此部分的分值比重均在 15% 左右。再次便是“房地产权属登记制度与政策”、“城市房屋拆迁管理制度与政策”和“房地产税收制度与政策”。这三章的出题比重从 2001 年开始一直处于上升的趋势,且题型覆盖面较全。其后就是“规划设计与工程建设管理制度与政策”、“房地产开发经营管理制度与政策”和“物业管理制度与政策”等章节。

2. 覆盖面广。通过上述几张表格可以看出,2001~2003 年、2005 年考题覆盖了全书第一章以外的 11 章,2004 年考题内容覆盖了全书。且各年考题分数在各章分布有逐步均衡的趋势。

3. 考试题型稳定均衡。经过十多年的研讨和探索,《房地产基本制度与政策》考试题型稳定为单项选择题、多项选择题、判断题和综合分析题四类,难度较小的单选题和判断题所占比例均为 20%,难度较大的多选题约占 30%,综合知识运用的综合分析题占 30%。

二、应考对策

近几年,房地产基本制度与政策的内容每年都有一定的变化,因此,辅导教材在内容上做了相应的调整,尤其是 2005 年辅导教材补充了许多新的内容。针对以往历次考试的特点和教材的不断调整,考生在考前复习时应注意以下几点:

1. 重点内容重点掌握。根据考试大纲的要求,在考试内容中,掌握部分内容约占试题的 60%,熟悉部分约占 30%,了解部分约占 10%。通过对以往考试试题的分析可知,对重点内容的重点复习至关重要,应重点掌握。

2. 复习全面。历次考试考题涉及的内容都较为全面,因此,考生除对重点内容重点复习外,不能忽视对非重点内容的复习,对于大纲要求熟悉及了解部分也不能忽视,这两部分的内容加起来占到了试题的 40%。对非重点章节的内容应有判断地去掌握,抓住章节中的主要观点,主要段落。

3. 注重新内容的学习。由于房地产估价师考试已经过九次,辅导教材大部分内容已在试题中出现过,因此新补充的内容和修改的内容可能是出题的重要来源,考生必须给予足够重视。

4. 各章节知识的综合灵活运用。考题中经常出现涉及多个章节的知识,甚至是指定辅导教材《房地产基本制度与政策》和《房地产估价相关知识》两本书的综合运用,必须把全书甚至是两本看做一个整体来学习。尤其是综合题,更是综合考查考生对知识的综合运用能力。

5. 对于最后的法律法规部分考生应该引起足够的重视,由于这一部分在以往的考试中没有单列出来,随着各种法律法规的逐步普及,法律法规的一些条款势必会成为考试的必考内容,针对这一事实,作者在本书的最后部分单列了一章,即第十二章最新法规,希望能对考生的复习有一定的帮助。

第二部分 内 容 辅 导

第一章 房 地 产 业

本章是全书内容的一个铺垫，它从宏观的角度介绍了房地产业及其在国民经济中的地位和作用、我国房地产业的改革与发展以及我国房地产法制建设三方面内容。读者应掌握房地产业的概念及其行业细分（房地产投资开发、房地产中介服务、物业管理业），以及房地产领域的三部法律的制定目的、其主要内容（结合本书相关章节）及行政法规体系（可参考其原文）；熟悉房地产业的历史地位和作用，熟悉城镇住房制度改革和城市土地使用制度改革的内容；了解房地产业的历史沿革。

第二章 建设用地制度与政策

本章是全书的重点之一，主要介绍我国现行的土地使用制度，它是第一章中土地使用制度改革部分的延伸和深化。此章涉及的政策、法规相当多，必须准确把握。第一节是对我国现行土地制度的总的概括。主要了解土地所有制度、使用制度以及土地登记制度、用途管制制度、耕地保护制度和取得土地使用权的途径。对其他制度作简单的了解（登记制度结合第七章“房地产权属登记制度与政策”学习）；第二、三节主要介绍我国的农地征用制度，应掌握征用集体土地的政策规定，熟悉征用集体土地补偿的范围和标准，了解征用集体土地的原则及工作程序；第四节应重点掌握出让的概念及有关法律法规和政策规定；第五节国有土地使用权划拨可以和第四节国有土地使用权出让进行比较，因为二者构成了我国现行土地使用制度的双轨制。这两种方式的操作程序及所取得的土地使用权均有所不同，如在土地使用权的转让、抵押、出租等方面存在着明显的差别，本节重点掌握土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理，熟悉土地使用权划拨的含义。土地使用权的管理也应和第六章“房地产交易管理制度与政策”相联系，因为这一章同样涉及了以划拨或出让方式取得的土地使用权的转让、抵押、出租等问题；第六节主要熟悉闲置土地的范围及处理办法。

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

城市房屋拆迁是房地产开发和建设的一项前期工作，涉及面广，政策性强，因此应特别注意涉及到《城市房屋拆迁管理条例》及其配套法规的内容。本章紧紧围绕《条例》内容，可参考《条例》原文进行学习。第一节主要了解城市房屋拆迁的概念、适用范围、管理体制及房屋拆迁的一般规定；第二节应熟悉拆迁的程序，即拆迁申请的提出，房屋拆迁许可证的取得、拆迁协议的签订、拆迁协议的实施；第三、四节是本章的核心内容，应掌握房屋补偿的对象、方式和标准等，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置；第五节应熟悉房屋拆迁纠纷的

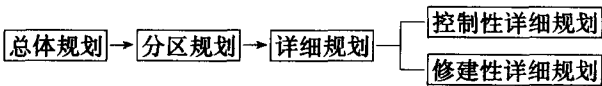
处理办法。

第四章 房地产开发经营管理制度与政策

全章紧密围绕房地产开发经营、房地产开发企业的设立及管理、房地产开发项目管理进行介绍。第一节应了解房地产开发企业设立的条件和程序、房地产开发企业资质的等级划分；第二节应熟悉房地产开发项目的原则、房地产开发用地的取得（结合本篇第二章）、房地产开发项目资本金制度、质量责任制度、项目手册制度等；第三节应重点掌握房地产项目转让的条件、商品房销售的政策规定、《住宅质量保证书制度》和《住宅使用说明书制度》，熟悉房地产广告的有关内容。

第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策

本章是全书的一个难点，主要是因为本章涉及到规划、勘察设计、监理、施工以及招标投标等诸多方面的内容。第一节应掌握城市规划的基本概念、城市规划的内容和实施，熟悉城市规划的编制与审批。对于城市规划的内容，应按以下主线去记忆，每项规划分别对应不同的内容。



城市规划管理中的一个主要内容——实施管理，与房地产开发建设息息相关，因此对这一部分内容应重点掌握。实施管理的报建审批管理可概括为“一书两证”制度，分别涉及到三个方面的管理——建设项目选址管理、建设用地规划管理和建设工程规划管理。而实施管理的实施监督检查则是批后管理。对于城市规划管理中另一个主要内容——城市规划的编制和审批，应熟悉编制管理和审批管理中编制和审批权限；第二节应了解勘察设计单位的资质管理、勘察设计市场的管理、注册建筑师制度和注册结构工程师制度；第三节主要熟悉招标投标与建设监理的主要任务和内容。《中华人民共和国招标投标法》是1999年8月通过的，与建设工程（房地产开发）有密切关联的法律，因此这部分内容应熟悉招投标的范围、原则、管理。对于建设监理管理制度，应熟悉监理的任务、内容及监理企业的资质管理等内容。要注意监理可以是全过程监理，也可以是阶段性监理，可以是通常所接触到的施工监理，也可以是招投标监理、勘察设计监理等；第四节应熟悉项目报建制度、施工许可证制度、竣工验收制度、建设工程质量监督管理制度、建设工程质量保修办法管理、建筑企业的资质管理等内容。

第六章 房地产交易管理制度与政策

从以往考试情况看，本章所占比重较大。本章主要以《房地产管理法》的有关规定为核心，介绍房地产交易管理制度、政策，同时也涉及了相关的其他法规规章。第一节应掌握《房地产法》规定的三项基本制度，即房地产价格申报制度、房地产价格评估制度和房地产