

www.hustpas.com

2008

主编/ 马清真
宋海风

全国房地产估价师 执业资格考试

全真模拟冲刺 试题及详解

| 第 3 版 |

特提供网站增值服务


Edu24ol
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

中国·武汉

全国房地产估价师执业资格考试

全真模拟冲刺试题及详解

(第3版)

主编 马清珍 宋海风

华中科技大学出版社
中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

· 全国房地产估价师执业资格考试全真模拟冲刺试题及详解(第3版)/马清珍 宋海风
主编. —武汉:华中科技大学出版社,2008年4月

ISBN 978-7-5609-3755-7

I. 全… II. ①马… ②宋… III. 房地产-估价-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(2008)第 130005 号

**全国房地产估价师执业资格考试
全真模拟冲刺试题及详解(第3版)**

马清珍 宋海风 主编

责任编辑:黄万松

责任校对:杜妍

封面设计:张璐

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(010)64155566(兼传真),64155588-8022

网 址:www.hustpas.com

录 排:天津市南智科技文化有限公司

印 刷:迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:19.5

字数:482千字

版次:2008年4月第3版

印次:2008年4月第3次印刷

定价:39.00元

ISBN 978-7-5609-3755-7/F·306

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书是为给考生在考前提供一个自测自检的平台而精心编写的,全书覆盖了四门课的模拟题,并详细给出解题思路,供考生参考。在书的最后部分,由具有多年教学及考前培训经验的教师,针对近几年学员提问中最具代表性和典型性的问题一一进行了解答,使其他有相同问题的考生能够学习、借鉴。

前 言

为了帮助从事房地产估价的人员全面系统地掌握全国房地产估价师执业资格考试大纲及教材的内容,在较短时间内顺利通过全国房地产估价师执业资格考试,我们特组织编写此书。本书严格按历年全国房地产估价师执业资格考试所规定的内容及试卷的格式,针对《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》四门课程来精选模拟题。模拟题充分覆盖了全国房地产估价师执业资格考试所规定掌握、熟悉、了解三个层次的内容要求。

此外,为帮助考试者复习和应考,我们还针对每一考试科目的特点,围绕精选模拟题及参考答案进行剖析,以便考试者全面熟悉考试内容和掌握应试技巧。本书最后附有“培训教师答学员问”,供考生借鉴。

本书中《房地产基本制度、政策与估价相关知识》部分由白丽华、王小明、宋海风编写,《房地产估价理论与方法》部分由马清珍编写,《房地产开发经营与管理》部分由李涛编写,《房地产估价案例与分析》部分由张金娟编写,《培训教师答学员问》部分由李文华编写。另外,参与本书编写工作的还有天津商业大学技术经济与管理专业硕士研究生:井欢、李宝中、王金迪、米红霞、张丽丽、于士营、张雷、陈晓红、李冬、董慧、颢孙艳华等。

由于编写时间较紧,编者水平有限,经验不足,必然存在不足之处,衷心希望广大读者批评指正,以便于修订完善。

最后,对为本书编写提供资料、意见的专家、学者们表示感谢。

编 者

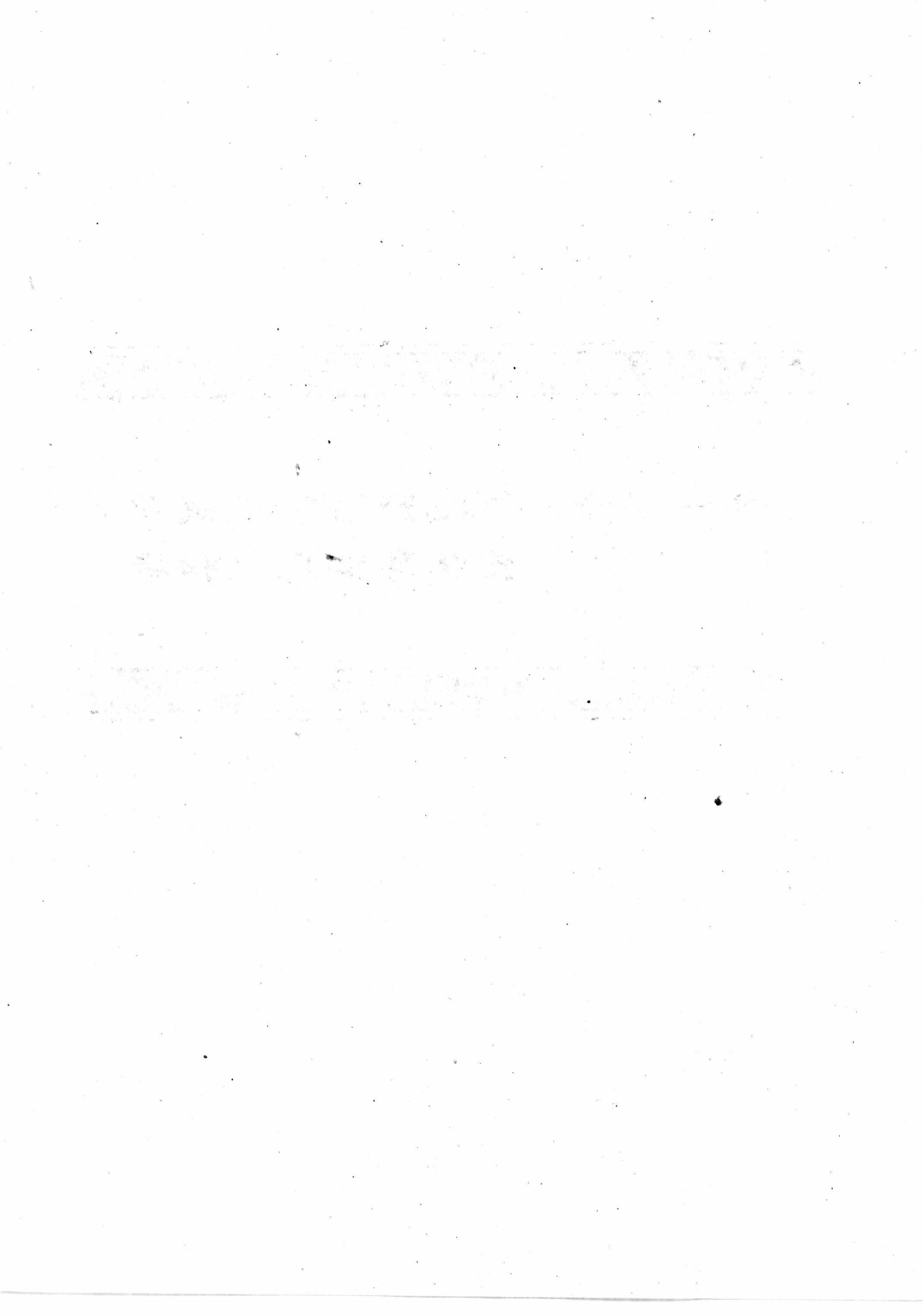
2008年2月

目 录

第一部分 房地产估价师执业资格考试应试指导.....	(1)
第二部分 房地产估价师执业资格考试全真模拟试题及答案.....	(9)
第一科目 房地产基本制度、政策与估价相关知识.....	(10)
模拟试卷一	(11)
模拟试卷二	(21)
模拟试卷三	(31)
模拟试卷四	(41)
模拟试卷五	(51)
模拟试卷一答案	(61)
模拟试卷二答案	(65)
模拟试卷三答案	(69)
模拟试卷四答案	(73)
模拟试卷五答案	(77)
第二科目 房地产估价理论与方法	(81)
模拟试卷一	(82)
模拟试卷二	(89)
模拟试卷三	(97)
模拟试卷四.....	(104)
模拟试卷五.....	(111)
模拟试卷一答案.....	(118)
模拟试卷二答案.....	(124)
模拟试卷三答案.....	(132)
模拟试卷四答案.....	(139)
模拟试卷五答案.....	(146)
第三科目 房地产开发经营与管理.....	(153)
模拟试卷一.....	(154)
模拟试卷二.....	(159)
模拟试卷三.....	(164)
模拟试卷四.....	(169)
模拟试卷五.....	(174)
模拟试卷一答案.....	(179)
模拟试卷二答案.....	(182)
模拟试卷三答案.....	(185)
模拟试卷四答案.....	(188)

模拟试卷五答案.....	(191)
第四科目 房地产估价案例与分析.....	(194)
模拟试卷一.....	(195)
模拟试卷二.....	(204)
模拟试卷三.....	(209)
模拟试卷四.....	(216)
模拟试卷五.....	(225)
模拟试卷一答案.....	(231)
模拟试卷二答案.....	(234)
模拟试卷三答案.....	(237)
模拟试卷四答案.....	(239)
模拟试卷五答案.....	(242)
附 培训教师答学员问.....	(244)
房地产基本制度与政策.....	(245)
房地产开发经营与管理.....	(266)
房地产估价理论与方法.....	(279)
房地产案例与分析.....	(292)

**第一部分 房地产估价师执业
资格考试应试指导**



一、如何备战房地产估价师执业资格考试

2008年度房地产估价师执业资格考试要开始了,广大应试者就像参加高考的学生一样,用自己全部的时间和精力来备考。为取得好成绩,应试者在备考时,要格外注意以下三方面。

(一)应试者必看

2008年房地产估价师考试大纲和考试用书必须要看。房地产估价师考试命题是以课程考试大纲为依据、以指定教材为范围的。考试大纲是房地产估价师考试的“向导”,考生必须全面熟悉考试大纲,根据大纲中的“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次的要求,列出各个科目的考点和知识点,逐一回忆其有关内容、加深理解、巩固记忆;也可以对照大纲,确定复习重点,把自己还未掌握的知识点,列为复习重点,再下工夫去看、去理解,这样才能做到“知己知彼”。有些应试者只看辅导书,不看大纲,在备考中有时会偏离考试重点。

(二)应试者必备

应试者必备的第一方面是娴熟的考试技巧。在房地产估价师考试中,掌握一些考试技巧,注意一些具体方法,对提高成绩有很大帮助。进入考场,首先是要认真弄清题型特点和要求,不要急于答题。对于单项选择题:由于这种题型评分客观,在答题时,如果能准确地把正确答案找出来最好;假如一时没有把握,可采用排除法,排除最明显的不合题意项,最后选择自己认为的正确答案。对于多项选择题:一般都是要求备选答案中有两个或两个以上的准确答案,全部选对得2分,错选或多选不得分,少选且选择正确的,每个选项得0.5分,因此做题时,没有把握的最好不选,这样有利于提高自己的得分。对于判断题:一般规定了“判断错误扣0.5分”,因此没有把握宁可答,也不冒险。对于计算题:要尽量写出计算过程或计算依据,这也利于提高自己的得分。对于简答题:要围绕题目要求,列出答案要点,然后对要点逐一展开叙述,并在深度、广度上下功夫。对于案例分析题中的指错题:要坚持多答一些错误点,这样也可以提高得分的几率。其次是要认真审题。在考试的过程中,解答每一道题之前都要仔细审题,弄清试题给定的条件和具体要求,考题中的每一句话都会有用,如果不仔细审题,会答错、答偏;另外,审题不可求快,对于文字较长的题目要静下心来,仔细阅读和理解,特别是那些形式上类似以前曾经做过的题目,更要注意,弄清区别,防止走弯路。再次是要认真答题。根据答题的时间分配,可以采取先易后难的顺序;也可以按照试卷编排的顺序一道一道地解答,对于不会做的题目,最好先不要考虑,直接跳过,等做完全部试题以后,再攻难关。如果有时间的话,还要认真检查答过的每道试题,逐一复核,查漏补缺。最后是答题时要字迹清楚,不能潦草,以免让评卷老师难以辨认,影响自己的得分。

应试者必备的第二方面是良好的心理素质。房地产估价师考试中,许多题是需要经过分析、判断后才能做出来的,在这个过程中,需要调动应试者多方面的知识和技能,如果临考时过于慌乱和紧张,心理素质欠佳,会出现思路混乱、判断失误的情况。因此,考试时良好的心理状态和自信心是得分的重要条件。

(三)应试者必做

应试者必做的是近几年的房地产估价师考试真题和精选部分备考辅导习题。做试题的目的,一是通过做题的过程增加或强化对有关知识的记忆;二是掌握试卷特征以提高答题速度;

三是通过对不同题型分析、判断的过程掌握答题技巧和提高答题的准确性。应试者一定要熟悉房地产估价师执业资格考试中每门考试课程的试题信息。历年考题应当说是最好的训练材料,特别是近几年的房地产估价师考试试题,指导意义更强。另外,这十几年的考题,几乎涉及了所有学科的考试重点(新法规与废除法规除外),如果弄懂了这些题的特点,也就基本上掌握了每门课程考试的技巧。因此,考生要把这些考试试题全部做一遍,了解试题的要求、题型、试卷的难易度等,通晓考试命题的指导思想、考试依据和范围、命题要求、答卷时间及评分要求,抓住考试重点、难点、常考点。在备考过程中,不能只做以前年度的考试题,因为前两年已经考过的内容,一般情况下不会在当年的考题中大范围地重复出现。因此要有选择地去做一部分模拟考试题,做模拟考题的过程也是复习的过程。

二、题型分析与备考对策

我国从1995年开始进行的国家注册房地产估价师执业资格考试,每年都有数万人参加。为迎接考试,大家都在用大量的时间和精力备考。为提高考试成绩,每个人都有自己的学习方法和考试心得,同时,也都在力争用最短的时间来取得较好的学习效果。但是无论怎样的方法,必须要做的一件事就是把握好各种考试题型的考核要求和考核目的,并通过大量的练习全面掌握房地产估价的相关知识。

(一)房地产基本制度、政策与估价相关知识科目题型分析与备考对策

《房地产基本制度与政策》以及《房地产估价相关知识》两门课程合并为一门考试科目后,更清晰地体现出对这两方面知识的考核要求。与其他考试科目相比较,这两个科目要求增加估价人员的经济学、管理学、相关政策法规方面的知识,同时对知识的深度要求在逐年加大。因此,对参考人员来说,在分析判断时要注意与经济管理和估价业务的实际相结合,同时,随着考试次数的增加,许多内容已经在前些年的考题中出现过。因此,在复习准备的过程中,一定要把握好各种题型的考核特点,以便有针对性地做好准备。

1. 题型分析

本科目考试题型分为单选题、多选题、判断题和综合分析题。不同的考题对所考核知识的要求是不同的。例如,选择题考核的是对问题的分析、判断能力;判断题考核的是对知识掌握的准确度;而综合分析题则考核进行分析、判断、总结、归纳的能力。

单选题:单选题要求在四个备选项中,能够分辨出一个正确的答案,因此,不要求形成很精确的记忆,要求答题者不同备选项中确认正确答案,从而判断考试者对所考核知识的分析、判断、运用能力。

多选题:与单选题相比,对知识的掌握的准确度要求要高一些,因为通过对五个备选项的分析判断找出若干个正确的答案是一个考核知识准确度的过程,需要通过筛选、比较后才能实现。一般情况下,当考试用书中所涉及的知识呈现排比性、罗列性陈述时,会形成单选题、多选题的考核点。

判断题:判断题对知识掌握的准确度的要求更高,是一个对知识的分辨、思考、确认的过程。因此,考试大纲中出现“掌握”要求的知识点时,有时会采用判断题的方式给予考核。

综合判断题:综合判断题是全面检验考试者分析判断能力的题型。这就要求考生必须在

全面理解、准确把握教材内容的同时,能够理论联系实际,举一反三,灵活运用所掌握的知识,分析解答考题。

2. 本科目备考对策

近年来,在房地产估价师执业资格考试四门考试试卷中,房地产基本制度与政策及相关知识试卷,已经成为试题涉及范围广、内容灵活多变、知识综合性强、难度较大、通过率较低的一类试卷。其主要原因是《房地产基本制度与政策》考试,增添了《房地产估价相关知识》课程,且其内容也呈现出逐年增加和完善的趋势。由于其内容多而杂、考核面广,不少的应试者,即使认真钻研教材,并阅读有关复习考试辅导资料,参加考前辅导培训,到考试时仍感到心中无底。因此,要格外注意本门考试科目的如下特点。

①估价相关知识和房地产基本制度与政策是房地产估价师将来从业必须掌握的基础知识,体现了国家对房地产行业的管理思路和基本原则,从这个大的层面来讲,掌握宏观政策和社会经济管理知识是设置本考试科目的目的。

②对政策法规的掌握要求准确,不应当有模糊的认识,否则会造成考试时的判断失误。因此,知识的准确性应当成为备考时的关注点。

③本科目涉及知识面广、考核点多,仅凭一时的努力难以奏效,应当在日常的工作、生活和学习中不断积累,增加综合判断能力。

④本科目是后续多门考试科目的基本知识框架,在备考过程中,是应当最先准备的科目。

⑤要注意各个政策法规制度之间的关系和衔接。

⑥房地产估价相关知识科目考试内容共涵盖了 12 个学科的专业知识,考核时会有知识的延伸和扩展,有时会超出考试用书文字表述的范围,应当加以注意。

⑦房地产基本制度与政策科目备考时,要格外关注从上一考试年度到开考为止的新政策、新规定的推行与实施,有时这样的内容会纳入考试的范围。

⑧无论怎样,对知识的灵活运用是考试顺利通过的“超级秘籍”。

(二)《房地产开发经营与管理》科目题型分析与备考对策

《房地产开发经营与管理》这个科目的要求是增加估价人员的工程经济学、管理学、房地产市场方面的知识,同时对知识的深度要求在逐年加大。因此,对应考人员来说,一定要掌握房地产开发经营与管理的各个章、节的基本理论和基本概念。

1. 题型分析

考试题型分为单选题、多选题、判断题和计算题。不同题型所考核的侧重点是不一样的,例如,选择题考核的是对问题的分析、判断的能力;判断题考核的是对知识掌握的准确度;而计算题则考核掌握基本公式、分析实际问题 and 解决实际问题的能力。

单选题:单选题的分值一般为 1 分,单选题要求在四个备选项中,能够分辨出一个正确的作为答案。因此,不要求形成很精确的记忆。

多选题:多选题的分值一般为 2 分,而且,假如正确答案为 ABC,只要选错 1 个,或少选 1 个,都不能得分。

判断题:如果判断题的题目内容是正确的,打对号即可;如果判断题的题目内容是错误的,考生还要把正确的答案写出。

计算题:一定要熟练掌握基本公式,尤其是第五章现金流量与资金时间价值的公式,它们是基础,许多计算题都会用到。第六章经济评价指标和方法、第七章风险与不确定性分析,不仅要求学生掌握计算公式,而且要求学生具有分析实际问题 and 解决实际问题的能力。

2. 本科目备考对策

(1)要抓住各章的重点。例如本门课第一章房地产投资与投资风险,以及第二章、第三章、第四章、第八章、第九章、第十章中,均应该掌握基本概念和基本理论。因为单选题、多选题、判断题大多出自上述章中。而第五章现金流量与资金时间价值、第六章经济评价指标和方法、第七章风险与不确定性分析,应该熟练掌握计算公式,因为计算题都出自上述章中。

(2)熟悉房地产基本原理和基本概念。对于房地产的各种定义应多进行揣摩,吃透其基本原理和思路,这样会有助于在选择和判断时做出决定。尤其是选择题,在把握不准时可以根据自己的理解和题意进行“排除”,把那些肯定错误的排除掉,再对剩下的答案进行分析,最后给出一个答案。

(3)对于《房地产开发经营与管理》的判断题可以根据自己的理解和题意进行判断,如果实在难以进行判断时,可以判断为错,因为判断题为错的概率要大于判断题为正确的概率。

(4)学生要掌握好时间进度,把握好复习节奏。平时的积累是考试的基础,建议考生拿到教材后先泛读一遍,以便对本课程内容有一个大概的了解。然后再进行精读,通过考试大纲找出各个章节的重点内容。在此基础上,对这些重点内容进行反复地复习、理解,多做练习,这样可以达到事半功倍的效果。

(三)《房地产估价理论与方法》科目题型分析与备考对策

《房地产估价理论与方法》是房地产估价师执业资格考试中非常重要的一门课。首先,针对考试而言,它是《房地产估价案例与分析》的基础,对于案例中出现的技术问题,应以《房地产估价理论与方法》介绍的内容为准来进行处理。其次,比较法、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。另外,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。

1. 题型分析

考试题型分为单选题、多选题、判断题和计算题。

单选题:要求从四个备选项中选出一个最符合题意的答案。这一部分主要是考核对一些基本概念、基本理论的运用,里面包含许多小的计算题,从以前的考题来看,凡是在计算题中未涉及的估价方法,在单选题中就要涉及这种方法的一些关键知识点的计算。

多选题:与单选题相比,考核的难度要大一些,在考试中容易出现多选、漏选的现象。要想把这个题型做好,一是要“宁缺毋滥”,在把握不准的情况下,尽量少选,以免0.5分都得不到;二是关注考试用书中所涉及的呈现排比性、罗列性陈述的知识;三是关注重点要求掌握的知识,以及对其从不同的角度进行解释的内容。

判断题:一般是书中的某句话,考点往往不大,需要仔细看书才行,往往是是与非的辨析。在做此类这个题时,一定要“宁缺毋做”,在把握不准的情况下,尽量不做,因为这个题型是倒扣分的。

计算题:主要是以某种估价方法为主进行综合性的估价计算。通过这几年的考题可以看出,现在的计算题综合性越来越强,涉及的知识点很多,在做题时必须仔细认真,按照所用到的估价方法的通常计算步骤依次求解,不能产生焦虑的情绪,否则对解题很不利。另外,平时应多加强自己的计算能力,这样可以赢得宝贵的时间去思考。

2. 本科目备考对策

①要抓住重点。本门课重点是在第四章比较法、第五章成本法、第六章收益法、第七章假设开发法四章,这四章的题就占近70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。同时要记住基本算式,对于重要的计算公式,如收益法中有限年期在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,一定要达到能熟练运用的程度。

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。复习这几章内容的关键不是要死记硬背,而是要理解。

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,考前突击复习难,但往往是考好的关键。建议考生拿到教材后先泛读一遍,以便对本课程内容有一个大概的了解。然后再进行精读,通过考试大纲找出各个章节的重点内容。在此基础上,对这些重点内容进行反复地复习、理解,多做练习,这样可以达到事半功倍的效果。

(四)《房地产估价案例与分析》科目题型分析与备考对策

1. 题型分析

《房地产估价案例与分析》考试科目的考试题型共有四种,即问答题、单选题、指错题和改错题。

问答题一般涉及房地产估价实践中经常会遇到的一些问题,也会涉及房地产估价理论与方法的应用,如技术路线的确定和估价方法的具体选择,尤其是房地产估价中的热点领域内问题的分析。对于问答题,首先要认真分析题目所给出的条件,每一句话都要进行仔细地分析,其次要看清所提的问题,分析问题所要考查的要点是什么,最后再进行分步地解答,解答时既要简明又要全面,不能遗漏要点。

单选题看起来较为简单,但较之其他几门考试科目的单选题来说要复杂得多,要想得到较高的分数也并非易事。单选题考查的内容相当广泛,既有计算题,也有知识题,同样也会涉及相关法规在房地产估价中的具体应用。这类题在需要详细的分析的同时,也要进行一些计算。

指错题是让备考者最感头疼的一类题目。题目中所选取的房地产估价报告一般较繁琐,字数也较多,有些备考者一看到较长的估价报告一下子就会变得思路不清,更不用说去指错了。首先对于指错题,要求备考者有一个平静的心态,不能急于求成,要以较稳定的状态阅读估价报告,分析估价对象、估价报告的总体结构、所选用的估价方法及其所确定的相关指标与估价结果的合理性。其次要从估价报告的几大方面来查找错误,包括第一方面,估价报告的基本组成要素是否齐全,有缺失的要马上指出;第二方面,估价报告基本要素的描述是否全面、准确,例如对估价对象是否有明确的四至范围,产权状况有无明确指出,估价方法选用中有无说明估价技术路线,估价结果有无大小写及是否准确等;第三方面,也是估价报告指错的主体部分、错误最为集中的一部分,即估价方法选用及相应的计算。这中间参数选择是否正确极为关键,也会有一些较为隐蔽的计算错误。这一方面我们要根据各种估价方法的使用来具体分析。对于指错题,还有一个答题技巧的问题,尽量要保证写在前面的答案是准确无误的,不要将拿不准的答案写在前面,以防过早丢分。

改错题一般会涉及几个步骤的计算错误,这里我们要分析题目的性质,针对题目中所选用

的估价方法来找出错误。错误会涉及指标的选用、基本计算公式的使用等,也会有一些简单的计算错误。由于题目要求改正,所以备考者对公式计算的过程要非常小心,以免计算出错。

2. 本科目备考对策

本科目虽然是开卷考试,但却是一门令备考者较为迷茫的考试科目,也是所有考试科目中通过率最低的一门。究其原因,主要是大多数备考者没有很好地理解该科目的考试特点,导致复习方向出现偏离,或者复习过程不得要领。

该科目的考试特点主要表现在房地产估价相关知识、基本制度与理论方法的综合分析运用,考试内容与房地产估价实务也有密切的联系。但是,考试内容与房地产估价的实际工作又有很大差距。很多备考者已经经过了房地产估价的实践,但对房地产基本制度、房地产估价理论与方法并没有非常系统地理解和掌握。这样的状况对于应考是非常不利的,也是造成很多应考者不能如愿通过考试的一大原因。

根据以上的特点,备考者在复习备考时,要特别注重其他三门科目,尤其是《房地产估价理论与方法》的复习以及知识的综合,结合参考案例与分析的考试教材内容来加强理解和运用。在复习时,也要加强总结,对每一类型房地产的估价、每一种估价方法的具体使用及房地产估价报告的具体内容都要进行总结和分析,找出每一部分的要点。

**第二部分 房地产估价师执业
资格考试全真模拟
试题及答案**

第一科目

房地产基本制度、政策与估价相关知识