

2002 年全国房地产估价师执业 资格考试 复习题解

栋梁工作室 编

中国建筑工业出版社

2002 年
全国房地产估价师执业资格考试
复 习 题 解

栋梁工作室 编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

2002 年全国房地产估价师执业资格考试复习题解/张
国栋主编. —北京:中国建筑工业出版社,2002
ISBN 7-112-05192-4

I. 2… II. 张… III. 房地产—价格—评估—中国
—资格考核—解题 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 045551 号

本书是为参加 2002 年全国房地产估价师执业资格考试准备的复习题
解答用书。全书严格按照 2002 年考试指定培训教材及考试大纲内容编写。

编写过程中把大纲要求与相关内容分开。大纲要求为考试大纲要求考
试内容,相关内容为大纲中没要求但指定培训教材中有的内容。习题答案
做了解释,便于读者加深理解正确答案。

* * *

责任编辑:常 燕 李春敏

2002 年
全国房地产估价师执业资格考试
复习题解

栋梁工作室 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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:17½ 字数:425 千字

2002 年 7 月第一版 2002 年 7 月第一次印刷

印数:1—4000 册 定价:28.00 元

ISBN 7-112-05192-4

F·395(10806)

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.china-abp.com.cn>

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

主 参	编	王燕军			
	编	钟贤慧	江杏	汪浩	
		彭强	殷德文	涂向阳	
		李旦	蔡增军	顾玉梅	
		程新燕	石义祝	胡余松	
		操文丰	何凯	周全	
策 成	划	栋梁工作室			
	员	田丹	胡琼	吴倩怡	赵莎莎

前 言

为了帮助房地产估价工作者全面系统掌握 2002 年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，我们特组织人员编写此书。

本书严格按照 2002 年全国房地产估价师执业资格考试规定的内容编写，对考试科目分掌握、熟悉、了解三层次做深入地剖析，其广度和深度与大纲相吻合。特别是对大纲的要求“掌握即要求能解决实际工作问题（重点内容），熟悉即要求对有关房地产估价师的知识具有深刻的了解（重要内容），了解即要求具有房地产估价有关的广泛知识（相关内容）”，紧贴大纲，以便深刻理解其宗旨。

与同类书相比，本书有两大显著特点。其一是充分考虑了试题的广度与重点的关系，详细分出大纲要求与相关内容两部分，并且章节清晰，题型分明；其二是对习题给予详细解答，对于题目涉及到的内容一并解释清楚，方便读者查询，利于读者随时复习巩固。此书为读者对考试内容加深理解，提高应试水平的一本较好的参考书。

由于编者水平有限，经验不足，书中难免有缺点和错误，衷心希望广大读者批评指正。

栋梁工作室

2002 年 5 月

目 录

第一科目 房地产基本制度与政策	1
第一章 房地产业	3
第二章 建设用地制度与政策	8
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	13
第四章 房地产开发建设管理制度与政策	16
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	20
第六章 房地产交易管理制度与政策	23
第七章 房地产产权产籍管理制度与政策	25
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	27
第九章 物业管理制度与政策	29
第十章 房地产税收制度与政策	31
第十一章 房地产金融制度与政策	34
参考答案	37
第二科目 房地产开发经营与管理	59
第一章 房地产投资概述	61
第二章 房地产投资分析基本知识	65
第三章 房地产开发的程序与管理	70
第四章 房地产市场及其运行规律	73
第五章 房地产开发项目的可行性研究	78
第六章 房地产开发的建设过程	82
第七章 房地产投资的资金融通	88
第八章 房地产市场营销	94
第九章 收益性物业管理	98
参考答案	101
第三科目 房地产估价理论与方法	129

第一章	房地产和房地产估价	131
第二章	房地产价格的基础知识	135
第三章	房地产估价原则	140
第四章	比较法	143
第五章	成本法	145
第六章	收益法	147
第七章	假设开发法	149
第八章	长期趋势法	152
第九章	地价评估	155
第十章	房地产价格的影响因素分析	157
第十一章	房地产估价程序	159
参考答案		161
第四科目	房地产估价案例与分析	177
第一章	房地产估价技术路线及其确定	179
第二章	各种估价方法在房地产估价中的应用	185
第三章	各种目的的房地产估价	189
第四章	各种类型的房地产估价	193
第五章	房地产估价报告的写作	204
参考答案		209
第五科目	房地产估价相关知识	229
第一章	经济学基础知识	231
第二章	金融基础知识	237
第三章	保险基础知识	242
第四章	证券基础知识	244
第五章	统计学基础知识	248
第六章	房地产会计基础知识	251
第七章	城市规划基础知识	254
第八章	建筑基础知识	260
第九章	建筑工程概预算与房地产测量	264
参考答案		266

第一科目

房地产基本制度政策

第一章 房地产业

一、单项选择题

(一) 大纲要求

1. 房地产业属于第（ ）产业。
A. 一
B. 二
C. 三
D. 四
2. 房地产开发是指在依法取得（ ）土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。
A. 国有
B. 外企
C. 私有
D. 社会
3. 房地产经纪是指为委托人提供（ ）和（ ）的经营活动。
A. 销售 居间代理
B. 服务 销售
C. 保险 房地产信息
D. 房地产信息 居间代理
4. 物业管理是指（ ）。
A. 专业化的物业管理机构
B. 个人化的信息管理机构
C. 社会化的企业管理机构
D. 自动化的办公管理机构
5. “为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展”的法规是（ ）。
A. 《城市规划法》
B. 《城市房地产管理法》
C. 《土地管理法》
D. 《房产测量规范》
6. 《土地管理法》是“是为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，（ ）”。
A. 适应社会主义现代化建设的需要
B. 促进社会经济的可持续发展
C. 促进房地产业的健康发展
D. 保障房地产权利人的合法权益
7. 下面对于《城市规划法》表述正确的是（ ）。
A. 实现城市的经济和社会发展目标
B. 解决土地资源的保护、利用和配置
C. 规范城市建设用地的征用
D. 如何取得国有土地的使用权
8. 《土地管理法》主要解决什么问题（ ）。
A. 城市建设用地布局、功能分区和各项建设
B. 房产交易和房地产权属登记管理
C. 土地资源的保护、利用和配置
D. 不同地段的土地用途、范围和容量
9. 下面关于《城市规范法》论述正确的是（ ）。
A. 是以城市规划为依据的
B. 重点是规范城市建设用地布局和功能分区
C. 标志着中国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期
D. 加强了对城市房地产的管理
10. 房地产的行政法规是（ ）颁布的。
A. 国务院令
B. 交通部部长令
C. 建设部部长令
D. 能源部部长令

11. 关于土地使用权的范围说法错误的是（ ）。
 - A. 国家机关用地和军事用地
 - B. 城市基础设施和公用事业用地
 - C. 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地
 - D. 商品房市场用地
12. 土地不能被视为闲置土地的有（ ）。
 - A. 未按规定的土地用途利用土地
 - B. 未经当地人民政府同意
 - C. 超过规定期限未动工开发的建设用地
 - D. 已损坏的商品房

(二) 相关内容

1. 19 世纪中叶起，沿海一带的上海、广州等城市近代房地产业并得到了发展，但所有这些都是以（ ）的私有制为基础的。
 - A. 企业和房产
 - B. 房产和物资
 - C. 土地和房产
 - D. 企业和物资
2. 1956 年 ~ 1965 年，资本主义工商业的社会主义改造，对私有企业占有的土地，国家也以（ ）的方式收归国有。
 - A. 赎买
 - B. 购买
 - C. 交换
 - D. 无偿占有
3. 1986 年 2 月，成立了“国务院住房制度改革领导小组”，这一时期的主要特点是针对传统住房的什么核心问题（ ）。
 - A. 高成本
 - B. 低租金
 - C. 面积大
 - D. 太分散
4. 房改的基本内容可以概括为（ ）。
 - A. 三改四建
 - B. 五位一体
 - C. 上海效应
 - D. 综合、配套
5. 1988 年 9 月 27 日，国务院发布的哪个条例指出征收土地使用税施行后，土地使用费改征土地使用税（ ）。
 - A. 《全国城市规划工作会议纪要》
 - B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - C. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
 - D. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
6. 下面有哪项不是关于地方性使用权有权有偿出让转让的法规（ ）。
 - A. 《深圳特区土地管理条例》
 - B. 《海南土地管理办法》
 - C. 《城市房地产转让管理规定》
 - D. 《上海市土地使用权有偿转让办法》
7. 1984 年 10 月，标志着中国改革发展重要里程碑的《中共中央关于经济体制改革的决定》认为土地不是商品，并以此为区别什么的标志之一（ ）。
 - A. 社会主义和商品经济
 - B. 计划经济和市场经济
 - C. 社会主义商品经济和资本主义商品经济
 - D. 市场经济和社会主义
8. 下面的叙述中关于计划经济在城市建设中产生的基本矛盾错误的是（ ）。
 - A. 国家投资
 - B. 分散建设

C. 城市规划难以实现

D. 有限期使用

9. 关于县级以上人民政府无偿收回土地使用权并予以公告的说法错误的是（ ）。

A. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限动工开发的用地单位

B. 连续两年未经使用的土地，由原机关批准，由县级以上人民政府无偿收回土地使用权并予以公告

C. 政府采用招标、拍卖等方式确定新的土地使用者进行开发建设，对原用地单位给予经济补偿

D. 对无偿收回土地需下达《收回国有土地使用权决定书》，终止土地有偿使用合同，撤消《国有土地划拨决定书》、《建设用地批准书》

二、多项选择题

(一) 大纲要求

1. 房地产业的细分行业主要包括地产投资开发以及（ ）。

A. 房地产中介服务

B. 物业管理

C. 房地产经纪

D. 房地产咨询

2. 房地产中介服务包括（ ）。

A. 房地产投资开发

B. 房地产咨询

C. 房地产价格评估

D. 房地产经纪

3. 下面对房地产开发的特点叙述正确的是（ ）。

A. 资金大、回报高

B. 风险大、附加值高

C. 独立核算

D. 产业关联性强

4. 现实中房地产咨询的具体业务有接受当事人委托进行（ ）。

A. 房地产市场的调查研究

B. 房地产开发项目可行性研究

C. 房地产开发项目策划

D. 房地产信息和代理业务的经营活。动。

5. 中国传统的房屋管理的几个重要特征（ ）。

A. 管理单位并非企业，而属于事业性质

B. 业主和用户只能被动接受管理，别无选择

C. 管理对象是国有房产

D. 管理者为政府非职能部门

6. 房地产业作为发展国民经济和改善人民生活的基础产业，他的重要作用包括（ ）。

A. 为国民经济提供重要的物质条件

B. 改善投资环境，加快改革开放的步伐

C. 极大促进了物业的销售

D. 有利于产业结构的合理调整

7. 中国房地产业的发展主要得益于（ ）。

A. 房地产市场的改革

B. 城镇住房制度改革

C. 城市土地使用制度改革

D. 房地产生产方式改革

8. 在 1979 年被作为全价售房的试点之一的城市是（ ）。

A. 西安

B. 郑州

C. 天津

D. 南宁

9. 1982 年实行补贴出售试点的城市是（ ）。

A. 沙市

B. 常州

- C. 上海 D. 四平
10. 目前, 中国房地产的法律法规体系的构架主要由 () 构成。
- A. 《土地管理法》 B. 法律
C. 技术规范 D. 《城市规划法》
11. 中国房地产法律包括哪几部 ()。
- A. 《城市公有房屋管理规定》 B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
C. 《城市规划法》 D. 《中华人民共和国土地管理法》
12. 《城市房地产管理法》除确立了中国房地产管理的基本原则外, 还确立了以下哪些主要管理环节 ()。
- A. 房地产开发用地 B. 房地产开发
C. 保护、开发土地资源 D. 规范城市建设用地
13. 以下有哪些是国务院令颁布的房地产的行政法规 ()。
- A. 《城市房地产开发经营管理条例》
B. 《城市房屋拆迁管理条例》
C. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
D. 《城市房地产开发管理暂行办法》
14. 下面叙述中, 有哪几部是建设部部长令颁布的部门规章 ()。
- A. 《房产测量规范》 B. 《房地产估价规范》
C. 《城市房地产开发管理暂行办法》 D. 《城市房屋拆迁单位管理规定》

(二) 相关内容

1. 1978 年以后, 随着经济体制改革的全面展开, 在城市进行了城镇及一系列什么改革, 使新时期社会主义的房地产业萌生了 ()。
- A. 赎买房主产权 B. 城镇住房制度改革
C. 城市土地使用制度改革 D. 房地产生产方式改革
2. 中国传统的城镇住房制度的特点有 ()。
- A. 国家统包 B. 有偿分配
C. 无限期使用 D. 高租金
3. 中国城镇住房制度改革大致经历了哪几个阶段 ()。
- A. 1978 年 ~ 1990 年, 城镇住房制度改革的探索和试点阶段
B. 1979 年开始向居民全价售房的试点
C. 城镇住房制度改革全面推进和配套改革
D. 城镇住房改革深化和全面施行阶段
4. 下列叙述中, 有哪几个方案是上海“五位一体”的措施 ()。
- A. 建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场
B. 发展住房金融和住房保险, 建立政策性和商业性并存的住房信贷体系
C. 建立并大力推行住房公积金
D. 对买房给予优惠
5. 关于划拨土地管理中, 划拨土地收回的说法正确的是 ()。
- A. 土地使用者因迁移、解散、撤销、破产或其他原因而停止使用土地

- B. 国家根据城市建设发展的需要和城市规划的要求收回土地使用权
- C. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限开发利用
- D. 各级司法部门没收其所有财产而收回土地使用权的

三、判断题

(一) 大纲要求

1. 房地产开发除了取得土地、建造房屋、然后出售新建的房屋这种方式外，还有购买房屋后出租，购买房屋后出租一段时间再转卖，或者购买房地产后等待一段时间后再转卖。()
2. 房地产咨询是指为房地产经济活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术、评估等方面服务的经营活动。()
3. 目前，中国的房地产估价制度、房地产估价人员执业资格认证制度等还未确立，房地产估价队伍也已初具规模。()
4. 物业管理是伴随着现代市场经济体制的确立而产生并发展起来的一个行业。()
5. 征收土地使用费起初是因为对外开放创办私营企业提出的。()
6. 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的试点。()
7. 中国城市土地使用制度经过改革，找到一种新的土地使用制度，是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无偿、有限期地出让给土地使用者。()
8. 《城市规划法》的颁布实施标志着中国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期，为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础。()
9. 房地产的行政法规是国务院令颁布的。()

(二) 相关内容

1. 传统的住房制度其根本问题在于不能有效地满足城镇居民的要求，不适应社会主义市场经济的客观要求。()
2. 房地产综合开发的本质特点是“综合”、“配套”。()
3. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》宣布 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。()
4. 1982 年深圳市首先按城市土地的同级要求向使用者收取不同标准的使用费。()
5. 土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。()
6. 划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁安置、补偿费用（如城市的存量土地或集体土地）和有偿取得（如国有的荒山、沙漠、滩涂等）两种形式。()

第二章 建设用地制度与政策

一、单项选择题

(一) 大纲要求

1. 土地使用制度改革的核心内容是（ ）。
A. 土地使用权出让
B. 土地租赁
C. 有偿使用土地
D. 土地使用权作价入股
2. 全民所有制企业等投资兴办的联营企业所使用的集体土地，必须向哪级人民政府土地管理部门提出用地申请，方可使用（ ）。
A. 县级
B. 市级
C. 区级
D. 省级
3. 耕地占用税一般用于（ ）。
A. 土地的调整和治理
B. 土地的管理部门的各种业务开支
C. 菜田开发建设
D. 土地的开发和农业发展
4. 国家建设征用土地支付的安置补助费是因何而进行补助的（ ）。
A. 被征用土地上正处于生长阶段的农作物
B. 因征地造成的农村剩余劳动力的补助费
C. 征地上依附于土地上各类建筑物
D. 征用地占用城市郊区菜地
5. 下面有关土地使用权出让金正确的是（ ）。
A. 有偿无限期出让方式取得土地使用权的受让者
B. 按合同规定期限，一次或两次最后一次支付整个使用期间的地租
C. 可以转让土地使用权
D. 有偿有限期取得土地使用权的受让者
6. 对于土地使用权的出让方式中叙述正确的是（ ）。
A. 商业用地有条件必须采取协议方式出让
B. 旅游用地如无条件必须采取招标方式出让
C. 娱乐用地采用拍卖方式不得低于协议方式的土地价格
D. 对豪华住宅用地，如没条件可采用双方协议方式
7. 下列叙述中哪项不是招标方式的特点（ ）。
A. 有利于公平竞争
B. 自由度大
C. 适用于需要优化土地布局
D. 重大工程的较大地块的出让
8. 关于下列叙述中因土地使用者不履行土地使用权出让合同而收回土地使用权叙述错误的是（ ）。
A. 未如期支付地价款
B. 土地使用者未按合同约定期限开发土地
C. 土地使用者未按合同约定期限利用土地
D. 土地使用者的抛弃而终止

9. 关于土地使用权因土地改变而终止叙述正确的是（ ）。
- A. 由于自然原因造成土地性质的彻底改变 B. 由于政治、经济、行政原因
C. 土地使用者抛弃使用的土地 D. 使用者触犯国家法律

(二) 相关内容

1. 关于土地所有制说法错误的是（ ）。
- A. 全部土地都为社会主义公有制
B. 城市市区的土地全部属于国家所有
C. 土地的社会主义公有制，分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种形式
D. 建制镇属于宪法和土地管理法所说的城市范畴
2. 下列说法属于正确叙述的是（ ）。
- A. 属于集体土地的，核发《国有土地使用证》
B. 使用集体土地的，核发《集体土地使用证》
C. 属于集体土地的，核发《集体土地使用证》
D. 使用集体土地的，核发《国有土地使用证》
3. 征用城市郊区菜地说法错误的是（ ）。
- A. 征用土地上正处于生长阶段的农作物 B. 常年种菜
C. 连续3年养殖鱼、虾的饲养鱼塘 D. 常年养殖鱼、虾的商品菜地
4. 关于临时用地补偿说法正确的是（ ）。
- A. 必须按该土地3年前平均年产值逐年给予补偿
B. 临时用地需同国家土地所有制经济签订临时用地协议
C. 临时用地逐年累计补偿费最高不超过征用该土地标准计算的土地补偿费
D. 应不超过征用该土地的安置补助费
5. 关于无偿收回土地说法错误的是（ ）。
- A. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限动工开发的用地单位
B. 连续两年以上未使用的
C. 必须下达《收回国有土地使用权决定书》
D. 一年未动工建设的
6. 关于《拆迁条例管理》不能满足当前城市房屋拆迁管理说法错误的是（ ）。
- A. 近年颁布法律，内容上不能很好衔接
B. 房屋拆迁管理有法律上漏洞
C. 与住房市场和住房制度形势不相适应
D. 各地拆迁实践也要求进行修改

二、多项选择题

(一) 大纲要求

1. 征用土地具有哪几个明显特点（ ）。
- A. 强制性的国家特有行为
B. 用地单位向被征地单位给予经济补偿
C. 被征用后的土地所有权发生转移
D. 被征地单位可以提出异议

2. 下面叙述中属于有偿使用土地形式的是 ()。
 - A. 土地使用权出让
 - B. 土地使用权作价入资
 - C. 土地使用权作价入股
 - D. 土地使用权拍卖
3. 下面叙述中属于征用土地批准权限规定的是 ()。
 - A. 征用土地实行两级审批制度
 - B. 征用农地, 应先办理农用地转用手续, 同时办理征地审批手续
 - C. 征用其他土地超过 35 公顷的, 由国务院审批
 - D. 其他用地和已批准农用地转用范围内的具体项目, 由省人民政府审批并报国务院备案
4. 以下几种补偿属于征用土地补偿的是 ()。
 - A. 土地补偿费
 - B. 安置补助费
 - C. 作价补偿
 - D. 货币补偿
5. 出让的含义包括以下哪几项 ()。
 - A. 产权调换
 - B. 国家垄断, 任何单位和个人不得出让土地使用权
 - C. 只有使用权, 没有所有权
 - D. 土地使用者只有向国家支付全部出让金后才能领取土地使用权证书
6. 土地使用权必须满足何种规划方可出让 ()。
 - A. 土地布局规划
 - B. 城市规划
 - C. 土地利用总体规划
 - D. 年度建设用地计划
7. 土地使用权出让可以采用以下何种方式 ()。
 - A. 产权调换
 - B. 双方协议
 - C. 拍卖
 - D. 招标
8. 下面叙述正确的是 ()。
 - A. 居住用地出让最高年限 90 年
 - B. 工业用地出让最高年限 60 年
 - C. 综合用地或其他用地出让最高年限 50 年
 - D. 商业、旅游、娱乐用地 40 年
9. 下面关于土地使用权收回原因叙述正确的是 ()。
 - A. 使用权届满的收回
 - B. 国家有权提前收回土地使用权
 - C. 土地灭失而收回
 - D. 司法机关决定收回
10. 划拨土地使用权含义包括 ()。
 - A. 划拨土地有使用期限限制
 - B. 划拨土地必须进行补偿
 - C. 划拨土地必须有批准权的人民政府核准
 - D. 在国家没法律前, 均按划拨土地进行管理
11. 以下哪些属于划拨土地管理的规定 ()。
 - A. 划拨土地可以转让
 - B. 划拨土地使用权可以出租
 - C. 划拨土地使用权不可以抵押