

2016 年全国房地产估价师 执业资格考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试 命题研究组

中国建筑工业出版社

2016 年全国房地产估价师执业资格 考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试命题研究组

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

2016年全国房地产估价师执业资格考试精选精练/全国房地产估价师执业资格考试命题研究组. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 7

ISBN 978-7-112-19426-1

I. ①2… II. ①全… III. ①全国房地产价格-估价-中国-资格考试-习题集 IV. ①F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 091106 号

2016年全国房地产估价师执业资格考试精选精练,是一部针对参加2016年全国房地产估价师执业资格考试广大参考人员复习、精练参考用书。本书在往年提供试题精选、试题精练的基础上增加了考试核心重点、核心内容,为参考人员确定复习重点指明方向,希望能帮助参考人员通过利用本书在估价师考试的征程中事半功倍。

本书分为三篇,第一篇为考试要点汇集。该篇根据考试辅导教材和考试大纲,将考试涉及的主要内容进行了归纳总结,给出了每一个章节的考试要点。

第二篇为试题精解。本篇按照真实的考试标准和试题难度给出了两套题目,并配有解释说明。通过本篇的精解练习,帮助读者找到试题解答的感觉。

第三篇为试题精练。本篇同样给出了两套真题,希望读者在考前两周内反复练习,一来检查自己的学习成果,二来做好考前热身,全面迎考。

责任编辑:赵梦梅 尹珺祥

责任校对:李美娜 刘梦然

2016年全国房地产估价师执业资格考试精选精练

全国房地产估价师执业资格考试命题研究组

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:787×960毫米 1/16 印张:26 字数:506千字

2016年6月第一版 2016年6月第一次印刷

定价:68.00元

ISBN 978-7-112-19426-1

(28692)

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)

编 者 的 话

房地产估价师是我国目前保留的国家行政许可的执业资格之一，房地产估价师在今后我国的社会经济生活中必将成为必不可少的组成部分。

2016年全国房地产估价师考试即将来临之际，我们作为全国房地产估价师考试研究机构，针对历年的考试真题进行了系统研究。在此基础上，我们对估价师执业资格考试的精髓进行了提炼，并将历年考试真题以精选精练方式奉献给大家。其中，考试要点汇集为广大考生指出了复习的方向；试题精解部分给出了参考答案和部分题目的考试要点，希望广大考生对照学习，并能理会考试试题的精髓；试题精练部分仅给出了参考答案，供那些已经全部学习完考试教材中的内容，在考试前两个星期练习突破时使用。

通过精选精练两个阶段的练习，考生可以透过其发现和掌握考试核心点和考试命题方向。其实，考试的考点基本上是固定的，只是每年的考试避免重复会有一些差异，但是纵观四年、五年，考试重点还是非常突出的。我们给出的四套卷子，基本将重点内容全部囊括其中。希望读者能举一反三，取得考试良好效果。

因时间仓促，书中难免存在一些问题，恳请读者见谅。

感谢段洪艳、左英变、肖家捷、王逸非、肖鸿宇在本书编写过程中给予的支持和帮助。

本书编写组
2016年4月30日于北京

目 录

第1篇 考试要点汇集	1
第1章 房地产基本制度与政策（含相关知识）	2
第一部分 房地产基本制度与政策	2
第二部分 房地产估价相关知识	11
第2章 房地产开发经营与管理	19
第3章 房地产估价理论与方法	27
第4章 房地产估价案例与分析	43
第2篇 试题精解	79
第1章 房地产基本制度与政策（含相关知识）	80
房地产基本制度与政策（一）	80
房地产基本制度与政策（二）	124
第2章 房地产开发经营与管理	175
房地产开发经营与管理（一）	175
房地产开发经营与管理（二）	198
第3章 房地产估价理论与方法	233
房地产估价理论与方法（一）	233
房地产估价理论与方法（二）	265
第4章 房地产估价案例与分析	291
房地产估价案例与分析（一）	291
房地产估价案例与分析（二）	305
第3篇 试题精练	317
第1章 房地产基本制度与政策（含相关知识）	318
房地产基本制度与政策（一）	318
房地产基本制度与政策（二）	329
第2章 房地产开发经营与管理	341
房地产开发经营与管理（一）	341
房地产开发经营与管理（二）	350
第3章 房地产估价理论与方法	361
房地产估价理论与方法（一）	361

房地产估价理论与方法（二）	372
第 4 章 房地产估价案例分析.....	384
房地产估价案例分析（一）	384
房地产估价案例分析（二）	396

第 1 篇

考试要点汇集

第1章 房地产基本制度与政策（含相关知识）

第一部分 房地产基本制度与政策

I 房地产业

（一）房地产业概述

1. 房地产业的基本概念（房地产业所包含的行业、所属的产业部门）。
2. 房地产业的细分（房地产业的细分行业；房地产服务业的细分行业；房地产中介服务业的细分行业；如房地产开发经营业、房地产咨询业、房地产估价业、房地产经纪业、物业管理业的工作事项）。

（二）城镇住房制度

1. 城镇住房制度改革（城镇住房制度改革和经济体制改革的关系；传统住房制度的特点和弊端；住房制度改革的目标；住房制度改革的三个阶段标志；住房制度改革的深化和全面实施阶段房改的基本内容，即三改四建的内容）。

2. 住房保障制度（保障性住房包括的种类；廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价商品住房的概念、资金来源、分配或购买条件、价格或租金水平如何确定；《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》对棚户区改造工作的要求内容）。

3. 住房公积金制度（住房公积金的概念；住房公积金缴存的范围、基数和比例；住房公积金提取的基本概念、提取的条件；住房公积金可以使用的范围）。

（三）土地制度概述

1. 土地所有制（国有土地所有权的行使机构；属于国有土地的范围；宪法关于土地转让和土地使用权转让的法律规定；取得建设用地使用权的途径；建设用地使用权分立、转让、互换、出资、赠与或者抵押的要求；劳动群众集体所有的土地采取的所有制形式；农民集体所有土地的范围；党的十八大对农村集体经营建设用地的改革方向）。

2. 土地管理的基本制度（国家实行土地有偿有限期使用制度、国家实行土地用途管制制度、国家实行耕地保护制度的基本概念和含义；土地利用总体规划的土地用途划分种类；耕地的概念）。

3. 城镇土地使用制度改革（现行城镇土地使用制度的基本框架）。

（四）房地产法制建设

房地产相关法律及其解决、规范的事项；物权法确立的制度内容；房地产行政法规的所属法规；房地产部门规章所属；房地产规范性文件所属；国际标准和行业标准所属。

II 建设用地制度与政策

（一）集体土地征收

1. 征收与征用（征收与征用的基本概念及其异同、集体土地征收的特点）。

2. 征收集体土地应遵循的原则（珍惜耕地，合理利用土地的原则及其要求；保证国家建设用地的原则及其要求；妥善安置被征收地单位和农民的原则及其要求；有偿使用土地的原则及其要求；依法征地的原则及其要求；以租代征的概念）。

3. 征收、征用集体土地的政策规定（物权法关于征收集体土地的范围规定，征收的集体土地产权归属；征收土地的批准权限；关于分期征收土地的规定；关于临时用地的规定；征收土地需要支付的费用类型；关于以土地作为联营条件的规定；征收土地公告的内容；征地补偿安置方案的内容；征地补偿相关费用的使用方向）。

4. 征收集体土地补偿的范围和标准（土地补偿费标准、安置补助费标准；地上附着物和青苗补偿费标准；临时用地补偿费标准；土地补偿费、安置补助费的使用）。

5. 征收集体土地的工作程序（基本程序；每个阶段需要完成的工作事项、时间要求）。

（二）建设用地使用权出让

1. 建设用地使用权出让的概念（建设用地使用权出让的概念及其含义理解）。

2. 建设用地使用权出让计划、方式和年限（出让计划的拟定权参与单位；建设用地使用权出让的方式，适用范围；每种方式的概念、程序；建设用地使用权出让最高年限；建设用地使用权收回的原因和补偿；建设用地使用权终止的情形）。

3. 建设用地使用权出让合同及其管理（合同的内容；合同履行的要求；违反合同履行要求的处理方式；合同解除的条件和处理方式）。

（三）建设用地使用权划拨

1. 建设用地使用权划拨的含义（划拨土地使用权的基本概念及其含义理解）。

2. 建设用地使用权划拨的范围（划拨用地目录中可以依法采用划拨土地的

范围，不在划拨用地目录中但属于划拨用地的情况)。

3. 建设用地划拨的管理(划拨用地的转让、出租、抵押的有关规定；国企改革的相关规定；划拨土地收回的情形)。

(四) 闲置土地的处理

1. 闲置土地的认定(闲置土地的概念；闲置土地认定的程序和文书)。

2. 闲置土地的处置方式(处置方式的种类；延长动工开发期限；调整土地用途、规划条件、由政府安排临时使用的处置办法；其他原因造成土地闲置的处置方式：满一年、满两年；依法收回的闲置土地的处置方式)。

Ⅲ 国有土地上房屋征收制度与政策

(一) 房屋征收概述

1. 房屋征收的概念(房屋征收的概念，关键词：公共利益、前期工作)。

2. 房屋征收的限制条件(房屋征收的限制条件及关键词：公共利益、公平补偿)。

3. 房屋征收的前提条件(房屋征收法定限制条件：公共利益的界定六条，不需房屋所有权人同意；公共利益的特点：客观、共享、不确定及其理解)。

4. 征收和征用的异同(相同是强制性、合理补偿；不同之处：适用对象不同，如何不同？前提条件不同，如何不同？所有权转移不同，如何不同？补偿内容不同，如何不同？)。

(二) 国有土地上房屋征收与补偿

1. 国有土地上房屋征收的管理体制(房屋征收主体、房屋征收部门、房屋征收实施单位、房屋征收的监督和管理部门分别是哪些单位？其责任如何，承担哪些工作？房屋征收部门和房屋征收实施单位有什么不同？)。

2. 国有土地上房屋征收的程序(基本程序如何？谁负责拟定征收补偿方案，征收补偿方案包括哪些内容；谁负责组织、组织哪些单位进行征收方案论证，论证什么；征收方案论证后征求公众意见期限多长，谁负责汇总公众意见，如何处理；什么情况下需要召开听证会，听证会哪些人参加；做出房屋征收决定前是否需要进行社会稳定风险评估，若被征收人数量较多，如何处理；如何组织调查登记；如何对未进行登记的建筑物进行下行调查、认定和处理；房屋征收范围确定后需要暂停办理哪些手续)。

3. 国有土地上房屋征收的补偿(对被征收人的补偿内容有哪些；房屋征收补偿的方式及如何补偿；如何选定评估机构；对评估确定的被征收房屋价值有异议的如何处理？房屋征收补偿协议的签订主体是谁，协议内容有哪些？被征收人对补偿决定不服的，有哪些权利？)。

4. 国有土地上房屋征收与补偿的法律责任(市县人民政府以及房屋征收部

门工作人员的法律責任；暴力野蛮搬迁的法律責任；非法阻碍依法征收与补偿的法律責任；涉及征收补偿费用的法律責任；出具虚假或有重大差错的评估报告的法律責任）。

（三）国有土地上房屋征收评估

1. 房屋征收中的评估工作（房屋征收中应由房地产估价机构评估、测算的内容，及其如何规定的；可以由房地产估价机构评估测算的内容有哪些？）。

2. 房屋征收评估机构的选定及委托（可以承担房屋征收的评估机构；如何选定评估机构，程序如何？）。

3. 房屋征收评估原则和要求（房屋征收评估原则：独立、客观、公正，如何理解。房屋征收评估基本事项：评估目的的表述、评估时点或价值时点的确定、评估对象如何界定、价值内涵。实地查勘：估价机构的责任、注册房地产估价师的责任、被征收人的责任、房屋征收部门的责任、第三方的责任。评估方法选用：市场法、成本法、收益法、假设开发法如何选用。评估结果精确到元。技术协调：同一项目选择估价机构家数的要求，选择两家以上机构的条件，如何确定一家牵头机构，牵头机构的责任如何，需要协调哪些事项；评估结果如何出具，谁负责向被征收人转交报告）。

4. 房屋征收评估异议和争议调处（被征收人和房屋征收部门对评估报告有疑问，可以如何处理，时限有何要求；什么情况下需要报告复核，复核时限有何要求，如何回复；当事人对复核结果有异议的如何处理，有何时限要求；何种情况下可以申请报告鉴定，谁负责进行报告鉴定，对哪些事项进行鉴定，鉴定结果如何处理，有何时限要求；对鉴定意见不服的如何处理；专家委员会组成成员；房屋征收评估收费、鉴定收费谁负责）。

5. 对违法违规房地产估价机构和人员的处罚（具体的法律責任）。

IV 规划设计及工程建设管理制度与政策

（一）城乡规划管理制度与政策

1. 城乡规划概述（规划区、城市规划区的概念；城乡规划的基本原则）。

2. 城乡规划的编制与审批（城乡规划的编制主体和审批主体，即谁组织，谁审批；编制城乡规划的依据；城市总体规划、镇总体规划的内容，哪些为强制性内容；审批程序，修改后谁审批）。

3. 城乡规划的实施和监督（报建审批管理分别在什么阶段需要核发什么证书，谁核发，核发这些证书需要具备什么条件，核发这些证书分别有什么作用，证书分别规定了什么内容。建设工程规划许可管理的内容：建筑管理、管线包括的内容；放线、验线制度；竣工资料包括的内容）。

4. 城乡规划控制线（规划红线包括用地红线、道路红线、建筑红线，分别

的含义、包括的内容和相互关系；城市紫线、绿线、蓝线、黄线的含义、作用、禁止事项）。

（二）勘察设计

1. 勘察设计单位的资质管理（工程勘察资质：类型；每种类型的级别；每个级别可以从事的工程类型。工程设计资质：类型；每种类型的级别；每个级别可以从事的工程类型。资质许可机关不予批准企业的资质升级申请和增项申请的情形。可以撤销工程勘察、设计资质的情形）。

2. 勘察设计的发包与承包（可以直接发包的勘察、设计类型；关于勘察、设计分包的规定）。

3. 勘察设计的监督管理（行政主管部门；跨地区、跨部门承揽勘察、设计业务的管理）。

4. 注册结构工程师制度（注册结构工程师的类型、有效期、执业范围；结构设计质量责任）。

（三）招标投标与建设监理

1. 工程建设的招标投标管理（工程建设招标投标的范围；公开招标、邀请招标的概念和要求；工程建设项目招标代理的概念；工程建设招标代理机构资质等级、业务范围；建设工程的招标文件包括的内容；对建设工程投标的管理内容有哪些；开标、评标的要求）。

2. 建设监理制度（建设工程项目监理的概念；监理委托合同的形式；监理的基本方法、基本工作；必须实行监理的工程项目类型；监理单位的责任义务）。

（四）建设工程施工与质量管理

1. 项目报建制度（实行报建制度的房地产开发项目类型；报建内容）。

2. 施工许可制度（需要报建申领施工许可证的项目范围；申领施工许可证的条件；关于施工许可证的时间性规定）。

3. 建设工程质量管理（建设单位、施工单位的质量责任和义务；建设工程质量监督管理机构）。

4. 建设工程的竣工验收管理制度（竣工验收的概念；竣工验收的监督管理机构；竣工验收的条件；竣工验收备案）。

5. 建设工程质量保修办法（房屋建筑工程质量保修期限；房屋建筑工程质量保修责任归属）。

V 房地产开发经营管理制度与政策

（一）房地产开发企业的管理

1. 房地产开发企业的概念、特征及分类（房地产开发企业的特征）。

2. 房地产开发企业设立的条件（注册资本；专业人员）。

3. 房地产开发企业的资质等级（资质等级级别及条件）。

（二）房地产开发项目管理

1. 确定房地产开发项目的原则（两点）。

2. 房地产开发项目建设用地使用权的取得（取得方式；建设条件书面意见的内容；关于保障房作为建设条件的内容）。

3. 房地产开发项目实行资本金制度（项目资本金的概念；出资方式；比例规定；计算基数）。

4. 对不按期开发的房地产开发项目的处理原则（土地闲置费征收标准；不征收土地闲置费的情况）。

5. 房地产开发项目质量责任制度（房地产开发企业，勘察、设计、施工、监理等单位承担的房地产开发项目质量责任；对不合格的房地产项目的处理方式，分为主体结构不合格的含义、条件和处理方式）。

6. 项目手册制度（项目手册记录的事项内容、作用和目的）。

（三）房地产经营管理

1. 房地产开发项目转让（出让方式取得的土地使用权房地产开发项目转让的条件；以划拨方式取得的土地使用权的，出让处理方式，可以不办理出让手续的情形）。

2. 商品房交付使用（住房质量保证书和住宅使用说明书包含的内容事项；房地产开发企业承担的保修项目及保修期限；商品住宅的保修期限如何计算，责任如何履行）。

3. 房地产广告（各种禁止行为）。

VI 房地产交易管理制度与政策

（一）房地产交易管理概述

1. 房地产交易管理的概念和原则（房地产管理法规定的房地产交易形式种类）。

2. 房地产的基本交易制度（城市房地产管理法规定的三项房地产交易基本制度。转让房地产如何申报，申报价格又如何规定，向谁申报；价格评估制度规定的价格评估的原则，定期公布的价格种类）。

3. 房地产交易手续费标准。

（二）房地产转让管理

1. 房地产转让概述（房地产转让的概念，其他合法方式包括哪些行为；房地产转让的分类，包括根据土地使用权的获取方式、转让的方式分类）。

2. 房地产转让的条件（房地产投资开发项目转让的条件，以及司法查封的、依法收回土地使用权的、共有的、权属有争议的、未依法登记取得权属证书的

等)。

3. 转让的程序(合同书面、申报价格,审查、受理、领证)。

4. 以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让(剩余年限;变更用途处理)。

5. 以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让(处理方式;不办理出让的情形;土地收益和出让金的规定)。

6. 已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定。

(三) 商品房销售管理

1. 商品房预售(商品房预售的概念;商品房预售要达到的条件;预售许可的最低规模;商品房预售许可证的用途;申领预售许可证的条件;商品房预售方案包括的内容)。

2. 商品房现售(商品房现售的概念;现售的条件)。

3. 商品房销售代理(商品房销售代理的概念;费用)。

4. 商品房销售中的禁止行为(五条不得)。

5. 商品房买卖合同(预售合同主要内容;现售合同主要内容;计价方式;商品房建筑面积的组成;面积误差的处理方式;中途变更规划、设计的处理方式)。

(四) 房屋租赁管理

1. 房屋租赁的概念(什么是房屋租赁)。

2. 商品房屋租赁的条件(商品房最小出租单位,不得居住的房屋,不得出租的情形)。

3. 商品房屋租赁合同(合同条款;关于提高租金的规定;关于是否可以变更用途;关于设施损坏的规定;关于租赁期限的规定;关于房屋修缮责任的规定;合同必备条款;租赁关系保护中的买卖不破租赁以及优先购买权)。

4. 商品房屋租赁登记备案(租赁备案机构、时限要求;备案材料;备案证明内容)。

5. 商品房屋转租(转租的条件、备案、合同义务关系)。

(五) 房地产抵押管理

1. 房地产抵押的概念(房地产抵押的概念;抵押人、抵押权人;预购商品房贷款抵押、在建工程抵押的概念)。

2. 房地产抵押的条件(房地产管理法、物权法、城市房地产抵押管理办法规定的可以抵押、不可以抵押的房地产或财产)。

3. 房地产抵押的一般规定(20条)。

4. 房地产抵押合同(抵押合同与债权债务合同的关系;抵押物需要保险的受偿人)。

5. 房地产抵押估价（抵押估价原则上的委托方；房地产抵押价值的概念；法定优先受偿款包括的事项；抵押报告的要求；抵押报告应用有效期）。

6. 最高额抵押权（最高额抵押的概念；所担保的债权特点；抵押权人的债权确定）。

7. 房地产抵押登记（抵押权自登记时设立；未经登记抵押权人不享有优先受偿权）。

8. 房地产抵押的效力（理解抵押权人优先受偿；抵押权存续期间抵押物价值变化的处置）。

9. 房地产抵押权的实现（抵押的原则；抵押合同的类型；抵押权的保护；抵押房地产的清偿顺序；抵押权的拍卖、评估；保留价的概念；高法对执行设定抵押权的房屋的规定）。

Ⅶ 不动产登记制度与政策

（一）不动产登记概述

1. 不动产登记的概念和范围（不动产登记的概念；不动产登记的目的；不动产包括的范围；不动产物权的设定）。

2. 不动产登记模式（不动产登记的类型；契据登记制、产权登记制的概念和特点；权利等级制、托伦斯等级制的概念和特点）。

3. 不动产登记的目的。

4. 不动产登记的基本规定（不动产登记的载体及其基本概念、相互关系和管理；不动产物权生效的时间；不动产登记信息公开的理解）。

（二）不动产登记类型和程序

1. 不动产登记的类型（不同分类办法下的不动产登记类型，每种类型的概念、包括的类型和适用范围、登记要求）。

2. 不动产登记机构（过渡期的登记机构和协同机构；不动产登记暂行条例确立的登记机构）。

3. 不动产登记程序（申请：申请人；可以单方申请的情形；需要提交的材料。受理查验：不动产等机构受理查验的内容；应当实地查看的情形；不予登记应该书面告知申请人的情形；收费依据。登记发证：不动产登记簿记载的内容；不动产权证书或登记证明的概念、种类、用途、适用范围）。

（三）房地产测绘

1. 房地产测绘概述（房地产测绘的概念和种类；房地产基础测绘和房地产项目测绘的概念和成果；房地产测绘成果；房地产测绘的基本内容）。

2. 房地产面积测算（房地产面积测算包括的内容。房屋面积测算的内容；用地面积测算的内容。房地产面积测算的方法。丘的概念及其分类。不计入用地

面积的范围。房屋面积的一般规定。成套房屋建筑面积的组成；套内使用面积的计算规定；套内墙体面积和阳台面积计算的规定。共有建筑面积的分类，即不应分摊的共有建筑面积；应分摊的共有建筑面积及其分摊规则；共有建筑面积分摊的原则及其分摊计算公式）。

VIII 房地产中介服务管理制度与政策

（一）房地产中介服务行业管理概述

1. 房地产中介服务行业管理概述（房地产中介服务行业包括的活动内容；房地产中介服务行业的特点）。

2. 房地产中介服务收费（按照服务形式房地产咨询服务的分类；房地产估价收费的要求；房地产经纪服务收费的要求）。

（二）房地产估价机构管理

1. 行政许可的基本内容（行政许可的概念及其特点）。

2. 房地产估价机构的概念及组织形式（房地产估价机构组织形式）。

3. 房地产估价机构资质等级（房地产估价机构资质分级；各级资质的相应标准）。

4. 房地产估价机构资质管理（房地产估价机构资质的审批、有效期、延续申请、依法撤销、注销资质的情形）。

5. 房地产估价机构管理（房地产估价机构的业务范围；房地产估价机构分支机构的设立条件）。

6. 房地产估价机构业务管理（业务承揽的相关规定；异地执业的相关规定以及估价所需资料获取、报告出具、估价档案保管的有关规定；刑事处罚和行政处罚的情形及处理）。

（三）房地产估价师执业资格制度

1. 房地产估价师执业资格考试（考试科目、报名条件）。

2. 房地产估价师注册（注册管理部门；注册种类；关于人才和社保证明材料的例外规定；注册程序关于时间的要求；注册期限；注册证书失效的情形；公告注销注册证书作废的情形；撤销注册的情形）。

3. 注册房地产估价师执业监督（继续教育的规定；注册房地产估价师的禁止行为；违规处罚的情形及处理）。

（四）房地产经纪机构和人员管理（略）

（五）房地产中介服务行业信用档案（略）

（六）住房置业担保管理（住房置业担保的概念和理解；风险管理；管理制度）

（七）房地产中介服务行业自律（职业道德、行业组织、行业规范）

Ⅸ 物业管理制度与政策（略）

X 房地产税收制度与政策

税收制度构成要素的理解；房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税的税率、计税依据、减免税、特殊政策；营业税、城市维护建设税、企业所得税的基本规定；营业税的相关政策

第二部分 房地产估价相关知识

I 规划知识

（一）规划概述（国民经济和社会发展规划确定的城市主要指标；国土规划的内容；区域规划的任务；城乡规划的体系；城市环境保护规划和城市生态规划的概念及其联系和区别；城市规划与其他规划的关系）

（二）城市规划概述

1. 城市规划的含义、作用和任务（城市规划的作用及其理解；城市规划的任务）。

2. 城市规划体系（城市规划的行政体系：城市规划的编制和审批；城市规划的运作体系：城市规划的具体编制和城市规划的实施控制及其管理要求）。

3. 城市规划管理系统（城市规划管理系统的组成）。

（三）城市总体规划（城市总体规划的主要任务和内容；城市性质的概念及其划分类型；城市规模的概念、确定城市规模的常用方法；按照城市人口划分的城市类型；城市用地分类；城市用地评价内容及其所包含的事项、概念和对城市用地的影响、各种分类）

（四）城市详细规划（控制性详细规划的作用；控制性详细规划的控制体系指标的概念、分类、公式、关系；建筑占地面积的概念；总建筑面积的内容规定和建筑高度的计算规定）

（五）城市居住区规划（居住区的规模、组成；居住区规划的内容；居住区用地功能分类；住宅及其用地、公共建筑及其用地、道路、绿地的规划布置类型、标准、原则；住宅平均层数、住宅建筑净密度、住宅建筑毛密度、人口净密度、人口毛密度等的计算）。

Ⅱ 环境知识

（一）环境概述（环境的概念，自然环境、人文环境、社会环境的概念，及