



机工建筑考试

2012 全国房地产估价师
执业资格考试用书

全国房地产估价师 执业资格考试

历年真题精析

• 史贵镇 黑敬祥 主编

2005~2011年



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

全国房地产估价师执业资格 考试历年真题精析

第6版

史贵镇 黑敬祥 主 编
黑亚东 李少青 副主编



机械工业出版社

本书按照房地产基本制度与政策及估价相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析四部分顺序进行编排,每部分包括2005~2011年考试真题、参考答案及解析。

本书是参加房地产估价师执业资格考试的考生必备的参考书,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,还可作为大中专、高职高专院校教学的辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试历年真题精析/史贵镇,黑敬祥主编. —6版. —北京:机械工业出版社,2012.4

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-38201-0

I. ①全… II. ①史… ②黑… III. ①房地产价格-估价-中国-资格考试-题解 IV. ①F299.233.5-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第083330号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛

责任印制:杨曦

北京中兴印刷有限公司印刷

2012年5月第6版第1次印刷

184mm×260mm·19.25印张·547千字

标准书号:ISBN 978-7-111-38201-0

定价:59.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编	史贵镇	黑敬祥			
副主编	黑亚东	李少青			
参 编	杨占生	康敏江	胡立辉	李惠平	李云省
	周 明	李少云	梁桂强	林海滨	贾彦芳
	李 思	孙 丽	李少锋	程立芳	李 楠
	刘福珍	张书波	张忠祥	郎桂玲	杨秀英
	李士敬	宋翠婷	刘建格	吕宏杰	刘 文
	李玉英	牛宝坡	李 涛	刘会涛	郑 兰
	左志敏	孙可欣			

前 言

自 1995 年以来，房地产估价师执业资格考试已经整整走过了 17 年的发展和考试历程，至今已进行了 15 次考试。十几年来，其考试大纲、考试命题都有了较大发展，特别是近几年房地产估价师考试凸显了考试题型逐步规范，考试难度逐步加大，考试求新求异意识日益增强，考试通过率低的特点。如何总结以往的考试经验，提高 2012 年考试通过率，已成为广大房地产估价师执业资格考试考生和考前辅导老师的共识和努力方向。

为全面提升考生应试能力，提高考试通过率，做到知己知彼，百战不殆，本书汇编了 2005 ~ 2011 年 28 套房地产估价师执业资格考试真题、参考答案及解析。

天道酬勤。希望这本书能给广大考生助一臂之力，帮助大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜。

由于编写时间紧、内容多，加之编者水平有限，书中难免有不当之处。恳请广大考生和读者将学习中的意见或建议反馈给出版社，以便再版时修订。

编 者

目 录

前言

第一章 房地产基本制度与政策及估价

相关知识 1

2005 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 1

2005 年试题参考答案 9

2006 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 12

2006 年试题参考答案 20

2007 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 22

2007 年试题参考答案 30

2008 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 32

2008 年试题参考答案 40

2009 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 42

2009 年试题参考答案 49

2010 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 52

2010 年试题参考答案 59

2011 年房地产基本制度与政策及

估价相关知识试题 62

2011 年试题参考答案 69

第二章 房地产开发经营与管理 72

2005 年房地产开发经营与管理试题 72

2005 年试题参考答案 77

2006 年房地产开发经营与管理试题 80

2006 年试题参考答案 85

2007 年房地产开发经营与管理试题 90

2007 年试题参考答案 96

2008 年房地产开发经营与管理试题 100

2008 年试题参考答案 106

2009 年房地产开发经营与管理试题 109

2009 年试题参考答案 114

2010 年房地产开发经营与管理试题 118

2010 年试题参考答案 124

2011 年房地产开发经营与管理试题 129

2011 年试题参考答案 134

第三章 房地产估价理论与方法 140

2005 年房地产估价理论与方法试题 140

2005 年试题参考答案 147

2006 年房地产估价理论与方法试题 149

2006 年试题参考答案 156

2007 年房地产估价理论与方法试题 161

2007 年试题参考答案 168

2008 年房地产估价理论与方法试题 172

2008 年试题参考答案 179

2009 年房地产估价理论与方法试题 183

2009 年试题参考答案 189

2010 年房地产估价理论与方法试题 192

2010 年试题参考答案 199

2011 年房地产估价理论与方法试题 204

2011 年试题参考答案 211

第四章 房地产估价案例与分析 217

2005 年房地产估价案例与分析试题 217

2005 年试题参考答案 225

2006 年房地产估价案例与分析试题 229

2006 年试题参考答案 238

2007 年房地产估价案例与分析试题 241

2007 年试题参考答案 252

2008 年房地产估价案例与分析试题 254

2008 年试题参考答案 264

2009 年房地产估价案例与分析试题 268

2009 年试题参考答案 277

2010 年房地产估价案例与分析试题 280

2010 年试题参考答案 288

2011 年房地产估价案例与分析试题 291

2011 年试题参考答案 298

第一章 房地产基本制度与政策及估价相关知识

2005 年房地产基本制度与政策及估价相关知识试题

一、单项选择题(共 40 题, 每题 0.5 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号)

- 经济适用住房价格 ()。
 - 由市(县)人民政府制定
 - 实行市场调节价
 - 由房地产开发商定价
 - 由政府限定销售价格
- 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 ()。
 - 30%
 - 40%
 - 50%
 - 60%
- 征收集体土地, 土地补偿费应当归 () 所有。
 - 县级以上人民政府土地管理部门
 - 乡(镇)人民政府
 - 农村集体经济组织
 - 土地使用者
- 某农村集体经济组织人均耕地面积 0.2hm^2 , 国家建设征收该农村集体经济组织的耕地面积 10hm^2 , 该耕地近 3 年平均年产值为 $10000\text{元}/\text{hm}^2$ 。下列关于征收该耕地的表述中, 不正确的是 ()。
 - 不需农村集体经济组织统一安置的人员, 安置补助费发放给个人
 - 该耕地的土地补偿费最少为 60 万元
 - 每公顷耕地需要安置的农业人口为 5 人
 - 由国家支付土地补偿费, 由用地单位支付安置补助费
- 城市房屋拆迁补偿价格的确定不考虑被拆迁房屋的 ()。
 - 区位
 - 用途
 - 搬迁补助费
 - 建筑面积
- 下列关于城市房屋拆迁补偿安置协议的表述中, 不正确的是 ()。
 - 协议是平等主体之间的有关民事补偿安置的内容
 - 依法签订的拆迁补偿安置协议, 对当事人具有法律约束力
 - 协议签订后, 可以进行公证
 - 协议应当向房屋所在地市、县人民政府房屋拆迁主管部门备案
- 根据《城市房屋拆迁估价指导意见》, 下列关于估价专家鉴定的表述中, 不正确的是

是()。

- A. 估价专家委员会应当指派3人以上(含3人)单数成员组成鉴定组
 - B. 估价报告存在技术问题的,估价专家委员会应当改正错误并出具估价报告
 - C. 估价报告不存在技术问题的,应维持估价报告
 - D. 估价专家委员会应当自收到申请之日起10日内,出具书面鉴定意见
8. 某公司今年拟开发高档住宅项目,预计总投资为1亿元,其项目资本金应当不低于()万元。

- A. 2000
- B. 2500
- C. 3000
- D. 3500

9. 禁止发布房地产广告的是()。

- A. 在划拨土地上开发建设的房地产
- B. 已设定抵押的房地产
- C. 未取得商品房预售许可证的房地产
- D. 没有选聘物业管理企业的房地产

10. 房地产开发企业不得采取()的方式销售商品房。

- A. 分期付款
- B. 收取预售款
- C. 收取定金
- D. 返本销售

11. 城市规划管理中的报建审批管理程序依次是()。

- A. 核发建设用地规划许可证、核发项目选址意见书、核发建设工程规划许可证
- B. 核发项目选址意见书、核发建设用地规划许可证、核发建设工程规划许可证
- C. 核发建设用地规划许可证、核发建设工程规划许可证、核发项目选址意见书
- D. 核发项目选址意见书、核发建设工程规划许可证、核发建设用地规划许可证

12. 人民法院对经估价机构估价的抵押物拍卖的,拍卖保留价由()参照评估价确定。

- A. 人民法院
- B. 估价机构
- C. 拍卖师
- D. 竞买人

13. 下列关于房屋租赁的表述中,不正确的是()。

- A. 将房屋提供给他人从事经营活动属于房屋租赁
- B. 承租人擅自转租房屋导致租赁合同的终止属于自然终止
- C. 承租人经出租人同意,可以将承租房屋转租并获得收益
- D. 租赁期限、租赁用途、租赁价格、房屋修缮责任是《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的房屋租赁的必备条款

14. 房地产权属档案应当以()为单元建档。

- A. 街道
- B. 房号
- C. 幢
- D. 丘

15. 下列关于房屋权属登记的表述中,不正确的是()。

- A. 公告不是房屋权属登记的必经程序
- B. 在建工程竣工时,如抵押权仍未解除,抵押人在申请领取房屋权属证书上进行登记即可,无须重新办理房产抵押登记
- C. 因房屋权属登记机关的工作人员工作失误造成权属登记不实的,登记机关有权注销房屋权属证书
- D. 在房屋竣工交付使用时,对已办理预购商品房抵押登记的,应在领取房屋所有权证书的同时办理房屋抵押登记

16. 根据《房产测量规范》,下列项目中,计算一半建筑面积的是()。

- A. 无顶盖的室外楼梯
- B. 无柱的雨篷
- C. 无顶盖的阳台
- D. 房屋之间无上盖的架空通廊

17. 申请房地产估价师初始注册的,申请人应当向()提交申请资料。

- A. 人事部
- B. 住房和城乡建设部

- C. 省级人事行政主管部门
D. 所在地省级房地产行政主管部门
18. 某非经济特区的房地产估价资质的机构完成本地一宗以房产为主的评估项目。评估的房地产价格为 2000 万元，按照原国家计委、建设部联合下发的《关于房地产中介服务收费的通知》规定的收费标准，估价收费最高为（ ）万元。
- A. 1.60 B. 3.00 C. 4.25 D. 5.00
19. 组织形式为合伙制的三级房地产估价机构的出资额应当不少于（ ）万元。
- A. 30 B. 50 C. 100 D. 200
20. 业主公约由（ ）制订并修改。
- A. 业主大会 B. 业主委员会
C. 一半以上业主 D. 全体业主和物业管理企业共同
21. 业主大会作出选聘、解聘物业管理企业的决定，必须经（ ）通过。
- A. 与会业主所持投票权 1/2 以上 B. 与会业主所持投票权 2/3 以上
C. 全体业主所持投票权 1/2 以上 D. 全体业主所持投票权 2/3 以上
22. 下列不应免征房产税的有（ ）。
- A. 职工自用住房 B. 企业创办的学校用于教学的房产
C. 产权不确定的及有纠纷的房产 D. 经有关部门鉴定的危险房屋
23. 国务院办公厅国办发（2005）26 号文件，对个人销售住房免征营业税的是（ ）。
- A. 单套建筑面积在 120m² 以下的住房转手交易时，免征营业税
B. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上的住房转手交易时，免征营业税
C. 实际成交价格低于同级别土地住房平均交易价格 1.2 倍以下的住房转手交易的，免征营业税
D. 个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，免征营业税
24. 住房公积金属于（ ）所有。
- A. 缴存住房公积金的单位 B. 缴存住房公积金的职工
C. 缴存住房公积金的单位及个人 D. 住房公积金管理中心
25. 某房地产开发公司分别开发甲、乙、丙、丁四个小区，核定销售价格分别为 1500 元/m²、900 元/m²、2000 元/m² 和 2400 元/m²，此时四个小区的需求价格弹性系数分别为 -1.23、-0.98、-1.36 和 -1.43，则可以判定（ ）。
- A. 在任何情况下，丁的需求价格弹性最大
B. 甲、丙、丁都有可能通过降价提高销售收入
C. 在任何情况下，乙的需求价格弹性最小
D. 此时乙的需求价格弹性最大
26. 某个国家从 2000~2004 年的基尼系数分别为 0.33、0.34、0.36、0.40 和 0.42，由此可以判断（ ）。
- A. 该国家的居民收入分配趋于平均化
B. 该国家的居民收入分配两极分化越来越严重
C. 该国家的居民收入水平呈现出上升的趋势
D. 该国家的居民收入呈现出上升的趋势
27. 在某居住区规划中，住宅建筑基底面积为 400m²，住宅总建筑面积为 1400m²，容积率为 1.4，则住宅建筑净密度为（ ）。
- A. 28.60% B. 35.00% C. 40.00% D. 50.00%

28. 根据信托合同, 信托机构依据其管理经营的实际业绩确定 ()。
- A. 委托财产总值 B. 信托范围 C. 信托收益 D. 信托信用等级
29. 保险活动所特有的内在功能是 ()。
- A. 组织经济补偿 B. 分散风险 C. 融通资金 D. 防灾防损
30. 根据近因原则, 保险赔偿责任的确定应根据 () 之间因果关系来判断。
- A. 投保人与保险标的 B. 被保险人与保险标的
C. 保险事故与保险标的的损失 D. 保险人与保险标的的损失
31. 在以下投资组合中, 对投资者来说, 投资品等比例选择风险最小的是 ()。
- A. 股票 + 投资基金 B. 债券 + 投资基金
C. 投资基金 + 股票 + 债券 D. 股票 + 债券
32. 收集统计资料时, 对于重大或敏感性强的问题应采用 () 方式设置调查项目表。
- A. 判断提问 B. 多项选择 C. 单项选择 D. 书面提问
33. 会计核算要求, 凡在当期取得的收入或者负担的费用, 不论款项是否收付, 都应作为当期的收入或费用, 是会计核算一般原则中的 ()。
- A. 权责发生制原则 B. 收付实现制原则
C. 配比原则 D. 划分收益性支出与资本性支出原则
34. 确定各级支路的红线位置, 控制点坐标和标高属于 () 的内容。
- A. 城市总体规划 B. 控制性详细规划
C. 修建性详细规划 D. 居住区规划
35. 城市由于建筑密集, 生产与生活活动散发大量热量, 往往出现市区气温比郊外高的现象, 这被称为 ()。
- A. 温差效应 B. 绿岛效应
C. 温压效应 D. 热岛效应
36. 用以简要表示建筑物的内部结构形式、空间关系的建筑设计图是 ()。
- A. 建筑剖面图 B. 建筑构造详图
C. 建筑平面图 D. 总平面图
37. 当建筑场地的上部土层较弱, 承载力较低, 不适宜采用在天然地基上做浅基础时宜采用 ()。
- A. 条形基础 B. 独立基础 C. 箱形基础 D. 桩基础
38. 下列关于工程量清单的表述中, 不正确的是 ()。
- A. 工程量清单是表现拟建工程的分部分项工程项目、措施项目、其他项目名称和相应数量的明细清单
B. 工程量清单是按照招标要求和施工图内容, 将拟建招标工程的全部项目和内容, 依据统一的工程量计算规则、统一的工程量清单项目编制规则要求, 计算分部分项工程数量的表格
C. 工程量清单是由招标人编制并提供的招标文件的一部分
D. 工程量清单中的工程量应作为结算时的依据
39. 房产面积测量的精度要求是以 () 作为限差。
- A. 误差的平均值 B. 误差的最大值 C. 中误差 D. 两倍中误差
40. 根据权利的作用, 以下民事权利属于形成权的是 ()。
- A. 物权 B. 知识产权 C. 人身权 D. 撤销权

二、多项选择题(共 15 题, 每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意, 请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1. 农用地包括 ()。
 - A. 养殖水面
 - B. 草地
 - C. 耕地
 - D. 水利设施用地
 - E. 未利用地
2. 国家规定, 商品住宅用地必须采取 () 方式出让。
 - A. 抽签
 - B. 招标
 - C. 拍卖
 - D. 协议
 - E. 挂牌出让
3. 下列拆迁行为中, 适用《城市房屋拆迁管理条例》的有 ()。
 - A. 征收集体土地过程中对民房的拆迁
 - B. 城市市区内市政建设对居民购买的商品房的拆迁
 - C. 城市近郊区集体土地上水利建设对民房的拆迁
 - D. 城市市区内国有企业对厂房的自拆自建
 - E. 城市市区内建设公益事业房屋对居民私有住房的拆迁
4. 下列关于抵押权人有权要求处分抵押房地产的表述中, 正确的有 ()。
 - A. 抵押人到期未偿还债务的
 - B. 抵押人擅自处分抵押房地产的
 - C. 抵押人死亡, 其合法继承人拒绝履行到期债务的
 - D. 抵押人擅自在抵押房地产范围内新增房屋的
 - E. 未经抵押权人同意, 抵押人擅自将房地产抵押后的价值余额进行再次抵押的
5. 下列房地产中, 不得转让的有 ()。
 - A. 共有的房地产
 - B. 未解决权属争议的房地产
 - C. 设定了抵押权的房地产
 - D. 已被依法查封的房地产
 - E. 已列入城市拆迁范围内的房屋
6. 一级资质房地产估价有限公司应具备的条件有 ()。
 - A. 有 15 名以上专职注册房地产估价师
 - B. 专业技术人员达 70%
 - C. 法定代表人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师
 - D. 专职注册房地产估价师的股份不低于全部股份的 60%
 - E. 股东中有 3 名以上专职注册房地产估价师
7. 《物业管理条例》确立的基本制度包括 ()。
 - A. 业主大会制度
 - B. 业主公约制度
 - C. 住宅小区治安管理制度
 - D. 住宅小区综合验收制度
 - E. 住房专项维修资金制度
8. 在下列行为中, 属于犯罪的有 ()。
 - A. 欠税
 - B. 偷税
 - C. 抗税
 - D. 退税
 - E. 漏税
9. 下列资金中, 可以用于购买国债的有 ()。
 - A. 担保公司资金
 - B. 在建工程抵押贷款

- C. 商品房预售资金
 - D. 住房共用部位共用设施设备专项维修资金
 - E. 住房公积金
10. 直接导致市场失灵的原因有 ()。
- A. 外部性
 - B. 垄断
 - C. 排他性物品的生产
 - D. 信息不完全
 - E. 政府对市场的管理和协调
11. 下列保险中, 属于政策保险的有 ()。
- A. 社会养老保险
 - B. 农业保险
 - C. 巨灾保险
 - D. 失业保险
 - E. 出口信用保险
12. 下列财务指标中, 反映企业营运能力的指标有 ()。
- A. 流动比率
 - B. 速动比率
 - C. 存货周转率
 - D. 应收账款周转率
 - E. 资本金利润率
13. 下列关于工程造价全过程动态控制的表述中, 正确的有 ()。
- A. 以投资估算价控制设计方案的选择
 - B. 用预算造价控制施工图设计
 - C. 通过招标投标方式引入竞争机制, 择优选择承包商
 - D. 合同管理
 - E. 进行建设项目可行性研究, 为投资决策提供依据
14. 下列用来作为房地产证附图的有 ()。
- A. 规划图
 - B. 宗地图
 - C. 房产分幅图
 - D. 房产分户图
 - E. 地形图
15. 担保物权包括 ()。
- A. 地役权
 - B. 典权
 - C. 抵押权
 - D. 留置权
 - E. 质权

三、判断题(共 40 题, 每题 0.5 分。请根据判断结果, 在答题卡上涂黑其相应的符号, 用“√”表示正确, 用“×”表示错误。不答不得分, 判断错误扣 0.5 分, 本题总分最多扣至零分)

- 1. 集资、合作建房都是经济适用住房建设的组成部分。 ()
- 2. 农村村民建住宅, 应当符合乡(镇)土地利用总体规划, 只能使用原有的宅基地和村内空闲用地。 ()
- 3. 国家对集体土地征收或征用后, 土地所有权发生转移。 ()
- 4. 农村集体经济组织按协议将土地使用权作为联营条件的, 必须计算土地补偿费和各种补助费。 ()
- 5. 虽然被拆迁房屋的使用性质一般以房屋权属证书及权属档案记载为准, 但拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质协商一致的, 可以按照协商结果进行评估。 ()
- 6. 房地产估价机构不得转让受托的城市房屋拆迁估价业务。 ()
- 7. 根据《城市房屋拆迁估价指导意见》的规定, 承担城市房屋拆迁估价业务的房地产估价机构须由拆迁主管部门指定。 ()
- 8. 新设立的房地产开发企业领取营业执照后应当在法定时间内向登记机关所在地房地产开发主管部门备案。 ()

9. 建设单位自领取建筑工程施工许可证之日起3个月内开工。如经批准可以延期一次,但不得超过3个月。()
10. 经有关部门批准,建筑艺术造型有特殊要求的,其设计可以直接发包。()
11. 根据国务院有关规定,自2005年6月1日起,商品房预购人可以将购买的未竣工的预售商品房再转让。()
12. 抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的,以登记记载的内容为准。()
13. 如果抵押房地产是抵押人扶养家属生活所必需的居住房屋,人民法院不得拍卖、变更或者抵债。()
14. 权属有争议的房屋由登记机关代为登记,并代领房屋权属证书。()
15. 房地产转让合同、房地产抵押合同和房屋租赁合同均为要式合同。()
16. 国务院将房地产估价机构资质核准列为国家行政许可项目。()
17. 一级房地产估价机构资质由住房和城乡建设部审批。()
18. 房屋租赁代理收费,以半月至一月成交租金为标准,由双方协商一次性收取。()
19. 商品房前期物业管理的委托方为房地产开发企业。()
20. 住房共用部位共用设施设备专项维修资金属于业主所有。()
21. 非法定继承人根据遗嘱承受的房地产,免缴契税。()
22. 税收加成与税收附加不同,附加只对特定纳税人加征,加成对所有纳税人加征。()
23. 个人住房公积金作为储蓄性专项基金存款,免征个人所得税,但其利息应征税。()
24. 有条件的地方,城镇个体工商户可申请缴存住房公积金,并有权按规定申请住房公积金贷款。()
25. 国民生产总值(GDP)是指一个国家以当年价格(或以不变价格)计算的一年内国内生产的全部最终产品和劳务的市场价值总和。()
26. 在金融市场上,利率的高低主要由社会平均利润率和资金供求关系决定。()
27. 保险的基本职能是通过保险人的资产业务实现的,而保险的融通资金职能则是通过保险人的负债业务实现的。()
28. 投资基金证券,是指由基金管理人向社会公开发行的,表示持有人按其所持份额享有资产所有权、收益分配权和剩余资产分配权的凭证。()
29. 买方报价拍卖中,拍卖人宣布的起拍价是一种要约表示。()
30. 平均指标是指用来测定静态分布数列中各单位的标志值集中趋势的指标,包括算术平均数、几何平均数、中位数和众数。()
31. 在速度指标统计中,定基发展速度加上1(或100%)等于定基增长速度。()
32. 会计主体可以是一个法律主体,也可以是多个法律主体。()
33. 会计要素是会计对象的基本分类,是构成会计报表的基本要素,其进一步分类便是账户,账户被赋予借贷双方的记录空间就是会计科目。()
34. 城市用地分类中的公共设施用地不包括居住用地中的公共服务设施用地。()
35. 制定容积率下限的目的是防止过度开发带来的城市基础设施超负荷运行。()
36. 根据国家标准规定,一套建筑施工图中的总图以米为单位,其余均以厘米为单位。()
37. 施工企业为项目融资所发生的费用,可列入建筑安装工程费用中的财务费用。()
38. 单层建筑物内设有部分楼层者,不管其层高是多少,都不应计算建筑面积。()
39. 地形图是按一定比例描绘出的地物和地貌的正投影图。()
40. 承诺由受要约人向要约人作出,并且在规定的期限内到达要约人时,才能生效。()

四、综合分析题(共2大题,15小题,每小题2分。每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得2分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得0.5分)

(一)

甲公司依法取得15亩蔬菜生产基地和城市规划区内20亩国有土地的土地使用权,用于开发商品房和经济适用住房,并委托某房地产估价机构对被拆迁房屋的市场价格进行了评估。开发建设过程中,甲公司依法取得商品房预售许可证后,委托乙公司代理预(销)售商品房,委托协议签订后,乙公司在媒体发布商品房预售广告,并协助甲公司为部分购房者办理抵押贷款手续。该小区全部竣工后,购房者陈某对所购商品房面积提出疑问,乙公司的销售人员进行了解释。甲公司按规定与购房者各自缴纳税费后,为购房者办理了房屋权属登记手续。

1. 征收15亩蔬菜生产基地,应当()。
 - A. 由省人民政府批准农用地转用,同时办理征地审批手续
 - B. 由省人民政府批准农用地转用,不再另行办理土地审批
 - C. 由国务院批准农用地转用,同时办理征地审批手续
 - D. 由国务院批准农用地转用,不再另行办理征地审批
2. 房地产估价机构进行房屋拆迁估价时,估价时点应当为()。
 - A. 拆迁公告之日
 - B. 拆迁许可证颁发之日
 - C. 拆迁补偿协议签订之日
 - D. 拆迁动员之日
3. 下列关于经济适用住房表述中,正确的为()。
 - A. 经济适用住房实质上就是廉租住房
 - B. 低收入家庭可购买经济适用住房
 - C. 经济适用住房土地可以划拨取得
 - D. 经济适用住房供应实行申请、审批和公示制度
4. 下列条件中,是甲公司申领建筑工程许可证须具备的为()。
 - A. 有保证工程质量和安全的具体措施
 - B. 施工企业必须保证按工程设计施工
 - C. 建设资金已落实
 - D. 已确定施工企业
5. 在代理商品房预(销)售中,乙公司()。
 - A. 应当在商品房预售合同签订之日起30日内持商品房预售合同到县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续
 - B. 发布商品房预售广告不得涉及装修内容
 - C. 不得收取佣金以外的其他费用
 - D. 不必向买受人出具商品房的有关证件
6. 陈某等人在预售期间通过抵押贷款方式购买了商品房,有关该抵押贷款不正确的表述为()。
 - A. 因为该商品房还在建设,所以应当办理在建工程抵押登记
 - B. 因为是预购,所以应当办理预购商品房抵押登记
 - C. 由于预购商品房风险较大,抵押当事人约定对抵押房地产保险,由抵押人为抵押房地产投保,保险费由抵押人负担。在抵押期间,抵押人为保险赔偿的第一受益人
 - D. 抵押房地产价值可以由房地产估价机构评估

7. 按照现行政策, 陈某购买商品房应缴纳的税为 ()。
- A. 契税 B. 营业税 C. 城市维护建设税 D. 印花税
8. 甲公司对陈某所购商品房承担的维修期从 () 之日起计算。
- A. 物业管理企业进驻小区 B. 小区全部竣工验收合格
- C. 商品房交付给陈某 D. 陈某实际入住
9. 乙公司销售人员向陈某就房屋建筑面积作的下列解释中, 正确的是 ()。
- A. 全封闭阳台按其外围水平投影计算全部面积
- B. 有围护结构门廊按围护结构外围水平投影计算全部面积
- C. 伸缩缝与室内相通的, 伸缩缝计算全部面积
- D. 室外与室内不相通的花架, 按花架外围水平的投影计算一半面积

(二)

某房地产开发公司以 1200 万元取得了 1hm^2 综合用地 50 年的土地使用权。该地块地上容积率为 6, 建筑覆盖率为 50%, 可建一幢 16 层商住综合楼和一幢 5 层办公楼。商住综合楼第 1 层 ~ 第 4 层为建筑面积相同的商业用房, 第 5 层 ~ 第 16 层为建筑面积相同的住宅。办公楼建筑面积 5000m^2 , 各层建筑面积相同。该地块土质较差, 地下水位较浅, 需采取一定措施改善条件方适用于建造, 假定该综合楼单位建筑面积造价为 1800 元/ m^2 , 土地开发和房屋建设的正常成本利润率均为 30%。某咨询公司依法购买了该开发公司办公用地使用权进行自建, 成交价格为 300 万元。在建办公楼时, 该咨询公司经抵押方式向当地某商业银行贷款 200 万元, 另从私人手中借得部分资金。银行为防范贷款风险, 要求该公司对所抵押的在建工程办理保险, 为此该公司委托某房地产估价机构对该抵押物的保险价值进行了评估, 并据此与某财产保险公司签订了保险合同。

10. 对该宗土地进行城市用地适用性评价, 该宗土地属于 () 类建设用地。
- A. 一 B. 二 C. 三 D. 四
11. 该综合楼商业部分每层的建筑面积为 () m^2 。
- A. 3250.00 B. 3437.50 C. 4000.00 D. 5000.00
12. 该咨询公司筹集建房资金利用的信用形式有 ()。
- A. 银行信用 B. 商业信用 C. 民间信用 D. 国家信用
13. 在下列合同中, 属于从合同的有 ()。
- A. 购房合同 B. 抵押合同 C. 保险合同 D. 借款合同
14. 该房地产开发公司实现综合楼开发的正常利润时, 该楼盘平均销售价格为 () 元/ m^2 。
- A. 1963.64 B. 2000 C. 2552.73 D. 2600
15. 上述保险合同的当事人有 ()。
- A. 该商业银行 B. 该财产保险公司 C. 该房地产开发公司 D. 该咨询公司

2005 年试题参考答案

一、单项选择题

1. D 2. D 3. C 4. D 5. C 6. D 7. B 8. D 9. C 10. D
11. B 12. A 13. B 14. D 15. B 16. A 17. D 18. C 19. A 20. A
21. D 22. C 23. D 24. B 25. B 26. B 27. C 28. C 29. B 30. C
31. B 32. B 33. A 34. B 35. D 36. A 37. D 38. D 39. D 40. D

二、多项选择题

- | | | | | |
|---------|--------|----------|--------|---------|
| 1. ABC | 2. BCE | 3. BE | 4. ABC | 5. BD |
| 6. ACDE | 7. ABE | 8. BC | 9. ADE | 10. ABD |
| 11. BCE | 12. CD | 13. ACDE | 14. BD | 15. CDE |

三、判断题

- | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. √ | 2. × | 3. × | 4. × | 5. √ | 6. √ | 7. × | 8. √ | 9. × | 10. √ |
| 11. × | 12. √ | 13. √ | 14. × | 15. √ | 16. √ | 17. √ | 18. √ | 19. √ | 20. √ |
| 21. × | 22. × | 23. × | 24. √ | 25. × | 26. √ | 27. × | 28. × | 29. × | 30. √ |
| 31. × | 32. × | 33. × | 34. √ | 35. × | 36. × | 37. √ | 38. × | 39. √ | 40. √ |

四、综合分析题

- | | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1. CD | 2. B | 3. BCD | 4. ACD | 5. BC |
| 6. AC | 7. AD | 8. C | 9. ABC | 10. B |
| 11. C | 12. AC | 13. B | 14. C | 15. BD |

解 析

一、单项选择题

4. 征收耕地的补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的 6 ~ 10 倍。 $10 \times 1000 \times 6 = 60$ 万元。国家建设征收土地，由用地单位支付土地补偿费。国家建设征收土地，用地单位除支付补偿费外，还应当支付安置补助费。

8. $1 \text{ 亿元} \times 35\% = 3500$ 万元。此题已过时，目前的政策是：2009 年 5 月 25 日，国务院常务会议决定调整固定资产投资项目资本金比例，调整后，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。

18. $100 \times 5\% + 900 \times 2.5\% + 1000 \times 1.5\% = 4.25$ (万元)。

27. 根据容积率 = 总建筑面积/土地面积、住宅建筑净密度 = $\frac{\text{住宅建筑基底总面积}}{\text{住宅用地面积}}$ (%)，该居住区住宅用地面积 = 总建筑面积/容积率 = $1400\text{m}^2 / 1.4 = 1000\text{m}^2$ ，则住宅建筑净密度 = $\frac{\text{住宅建筑基底总面积}}{\text{住宅用地面积}}$ (%) = $400\text{m}^2 / 1000\text{m}^2 = 40\%$ 。

四、综合分析题

11. 容积率 = 总建筑面积/土地面积

建筑密度：即规划地块内各类建筑基底占地面积与地块面积之比，通常以上限控制。 $1\text{hm}^2 = 15 \text{ 亩} = 10000\text{m}^2$ 。总建筑面积 = $6 \times 10000\text{m}^2 = 60000\text{m}^2$ 。建筑覆盖率为 50%，建筑基底占地面积 = $10000\text{m}^2 \times 50\% = 5000\text{m}^2$ 。办公楼建筑面积 5000m^2 ，办公楼楼基底占地面积 = $5000\text{m}^2 / 5 = 1000\text{m}^2$ 。商住综合楼基底占地面积 = $5000\text{m}^2 - 1000\text{m}^2 = 4000\text{m}^2$ 。

14. 根据：正常利润被作为成本项目计入产品的经济成本之内，又被称为“隐成本”。它是组织生产所必须付出的代价，也可理解为生产经营过程中使用自有生产要素的机会成本。当商品的销售收入正好能补偿经济成本时，厂商获得了正常利润。

经济成本 = 会计成本 (显成本) + 隐成本。

本例中，某房地产开发公司以 1200 万元取得了 1hm^2 综合用地 50 年的建设用地使用权。总建筑面积 = $6 \times 10000\text{m}^2 = 60000\text{m}^2$ ，综合楼建筑面积 = $60000\text{m}^2 - 5000\text{m}^2 = 55000\text{m}^2$ 。综合楼地价 = 1200 万元 -

300 万元 = 900 万元。综合楼每平方米地价 = $900 \text{ 万元} / 55000 = 163.64 \text{ 元}$ 。而“假定该综合楼单位造价为 $1800 \text{ 元}/\text{m}^2$ ，土地开发和房屋建设的正常成本利润率为 30% ”。该房地产开发公司实现综合楼开发的正常利润时，该楼盘平均销售价格 = $(1800 + 163.64) \text{ 元}/\text{m}^2 \times (1 + 30\%) = 2552.73 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。