



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产 估价理论与方法 考前突破

主编 黄建纲

副主编 黄建新 王延玲 高颖莉

重要考点 典型答疑
例题解析 练习题 模拟试题

2011年版

武科大图书馆



A1093847

中国建筑工业出版社



全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产估价理论与方法考前突破

(2011 年版)

主 编 黄建纲
副 主 编 黄建新 王延玲 高颖莉



武科大图书馆



A1093847

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考前突破(2011年版)/黄建纲

主编. —北京:中国建筑工业出版社,2011.6

(全国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 978-7-112-13345-1

I. ①房… II. ①黄… III. ①房地产-价格-评估-

中国-资格考核-自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 118606 号

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产估价理论与方法》课程的应考复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的,按照教材的章节顺序,每章均分为重要考点、典型答疑、例题分析和练习题,并附有练习题答案。最后提供了4套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大,内容丰富,难易程度适中,紧扣教材内容,有助于考生抓住重点、理解难点、记住考点,强化理解记忆,提高考试通过率。

* * *

责任编辑:封毅

责任校对:赵颖 王雪竹

全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产估价理论与方法考前突破

(2011年版)

主编 黄建纲

副主编 黄建新 王延玲 高颖莉

*

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

北京千辰公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:16¼ 字数:394千字

2011年7月第一版 2011年7月第一次印刷

定价:36.00元

ISBN 978-7-112-13345-1

(20745)

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)

本书编委会

编委会主任 王双增

编委会副主任 何利 曹青 王颖

策划人 赵林

编委会成员

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 李淑霞 徐立志

王贺斌 赵金鹏 苏晓梅 李少青 黄建新

王延玲 高颖莉 张丽 石利革 李群

其他编写人员

赵建霞 刘书粉 武如华 王青兰 宋九龙

梁庆久 陈振蕊 李云峰 王丽 贾彦芳

陈利珍

前 言

《房地产估价理论与方法》是与实际估价工作联系最密切的一门课,由于其估价实务性强,所以这门课更容易引起考生的兴趣。该教材的特点是:(1)内容涵盖面宽。小到具体的概念的定义,大到理论与方法的诠释,几乎每句话都可以作为一个出题点在考试中出现。(2)可操作性强。对几大评估方法从理论到公式都作了详尽的介绍,可谓一本估价实务工具书。(3)章节分类合理。教材将需要理解、记忆、分析计算的内容进行了合理的归纳分类,使三者有机地融为一体。由于《房地产估价理论与方法》有关内容专业性、理论性较强,要很好地掌握这门课确实不易,所以在历届考试中,这门课的通过率一直不是很高,这反映了考生对如何学好《房地产估价理论与方法》这门课缺乏充分的思想认识,做题训练不足。总的来看,考生在学习方法上普遍存在以下误区:一是重计算轻理论。对计算题是百练不厌,而对于概念和理论性的东西则一问三不知,这种学习方法对于提高考试成绩不会有好的帮助。二是偏难题轻易题。有的考生专捡难度大的题做,对容易的题不屑一顾,往往检验不出对所学内容的掌握程度,最后导致简单的题做不出来,难的更不会,在考试时抓瞎。三是弃教材重辅导。有些考生不注重看教材,总想走捷径,将教材扔到一边,偏重于看辅导书,往往造成理论基础不牢固。其实,考试离不开教材,试题中几乎所有内容都来自课本,所以考生务必要将熟读教材作为学习的根本,理解的记住,不理解的也要记住,因为考生学习的目的就是为考试,不是为了搞理论研究。

特从以下三个方面,对应试复习《房地产估价理论与方法》的方法,提出指导性的分析和提示。

一、题型分析

从最近两年的考试题型来看,基本固定为四类题型:单项选择题、多项选择题、判断题、计算题。从题量分布上来看,单项选择题占52%,多项选择题占22%,判断题占22%,计算题占4%;从分值分布上来看,单项选择题占35%,多项选择题占30%,判断题占15%,计算题占20%。计算题减少为两道题,但却增加了单选题的数量,从这一变化可以看出,出题者将侧重点放在考察考生对基础性理论知识的掌握程度上。

二、答题技巧

1. 单项选择题:在该类题型当中,计算题占的比重不大,大多数属于记忆性和理解性的题目,所以考试时,考生对于有把握的题不要耽搁时间,要果断下笔,以争取更多的答题时间。对于把握不大的题,要运用排除法将不符合要求的选项排除掉,留下正确性最大的选项。对于没有把握的题要暂时放弃,先做其他题,往往会在做其他题目当中,由于直接或间接性的提示而触发灵感,找到答题思路,使难题迎刃而解。

2. 多项选择题:因为多项选择题的判分规则是“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”,因此从得分角度考虑,对于把握不大和没把握的题,我们应采取少选的策略,将损失减至最小。

3. 判断题:因为答错要倒扣分,所以对这类题型,考生一定要谨慎答题,没有十成把握不要轻易落笔。

4. 计算题:

(1) 计算题要先写出计算公式,然后再代入参数进行计算。有些考生不写公式直接进行计算,一旦出错,则一分也得不到,而事先写出计算公式,一方面可以得到分值,另一方面还可以给自己设定好答题思路,增加保险系数。

(2) 要有计算过程,分步来做。因为对于计算题的判分标准,不仅要看结果正确与否,还要看计算过程是否符合要求,每一步都要计分,所以考生千万不要自以为是,只重视计算结果,轻视计算过程,将本来能拿到的分丢掉。

(3) 要注意分步计算的顺序。先做哪一步,后做哪一步,要条理清晰,不要胡子眉毛一把抓,想到哪儿做到哪儿,这样既不利于检查出错误,也影响到试卷的美观。

(4) 计算结果精度问题。对于计算题,每一步的计算结果要保留三到四位小数,以保证最终的计算结果与试题答案一致。

三、几点建议

1. 考生临考前一定要注意休息。考试发挥如何,与考生的身体状态有很大关系。精力充沛的考生考试时会泰然自若,超常发挥,而休息不好的考生本来思想压力过大,加上精力来不及调整,到考场后很容易引发考场综合征,进而影响考试成绩。

2. 答题要做到先易后难。先做容易的题,再做难的题,有把握的、把握不大的、没有把握的要做到心里有数,先挑有把握的做,稳扎稳打,这样既可保证不失分,又利于增强信心,稳定思想。

3. 要注意合理分配答题时间。经常有考生在考完后抱怨时间不够用,这里的原因,一方面由于试题难度大延长了思考时间,另一方面也是由于缺乏考试经验所致。对于第二个原因,考生应当在答题时间上注意合理分配。通常来看,计算题花的时间最长,其次是判断题、多选题,最后是单选题,这是由试题的难易程度决定的,考生在分配答题时间上也要遵循这个顺序。

为了很好地指导考生应试,我们编写了这本辅导练习资料,来帮助即将应考的考生提高考试通过率,帮助屡试不中的考生渡过难关。由于时间仓促,加之编者水平有限,书中难免有疏漏和错误之处,欢迎批评指正。

目 录

第一章 房地产估价概论	1
一、重要考点	1
二、典型答疑	2
三、例题分析	2
四、练习题	5
第二章 房地产及其描述	8
一、重要考点	8
二、典型答疑	9
三、例题分析	10
四、练习题	11
第三章 房地产价格和价值	17
一、重要考点	17
二、典型答疑	18
三、例题分析	21
四、练习题	27
第四章 房地产价格影响因素	41
一、重要考点	41
二、典型答疑	41
三、例题分析	44
四、练习题	50
第五章 房地产估价原则	56
一、重要考点	56
二、典型答疑	58
三、例题分析	61
四、练习题	69
第六章 市场法及其运用	78
一、重要考点	78
二、典型答疑	79
三、例题分析	83
四、练习题	93
第七章 收益法及其运用	110
一、重要考点	110
二、典型答疑	111

三、例题分析	113
四、练习题	120
第八章 成本法及其运用	126
一、重要考点	126
二、典型答疑	127
三、例题分析	132
四、练习题	137
第九章 假设开发法及其运用	158
一、重要考点	158
二、典型答疑	159
三、例题分析	163
四、练习题	168
第十章 长期趋势法及其运用	175
一、重要考点	175
二、典型答疑	175
三、例题分析	177
四、练习题	181
第十一章 地价评估与地价分摊	185
一、重要考点	185
二、典型答疑	186
三、例题分析	188
四、练习题	193
第十二章 房地产估价程序	202
一、重要考点	202
二、典型答疑	203
三、例题分析	204
四、练习题	210
模拟试题一	219
模拟试题二	228
模拟试题三	237
模拟试题四	245

第一章 房地产估价概论

一、重要考点

1. 对房地产估价的基本认识

(1) 房地产估价的含义。考生要熟悉专业房地产估价的五个特点。理解并掌握房地产估价的完整定义。了解估价与评估的异同和房地产估价的多种称谓。

(2) 房地产估价的本质。考生要从以下三个方面把握：一要理解价值与价格的内涵，价值是物的真实所值，价格是价值的外在表现，它围绕价值上下波动；二要知道房地产价值是市场决定的，房地产估价是模拟市场定价，但不能替代市场定价；三要明确房地产估价并非绝对准确无误，而是不可避免地存在一些误差，其评估价值 = 真实价值 + 误差，科学的估价理论方法加上估价师良好的职业道德和丰富的实践经验等将会使误差减少到最小，其评估价值更接近于真实价值。

(3) 房地产估价的必要性。考生要从房地产市场属于不完全市场的角度理解房地产估价的必要性，特别是房地产区别于其他资产的“独一无二”和“价值量大”两个特性，更凸显出房地产估价的必要性和重要性。

2. 房地产估价的要素

考生要重点掌握房地产估价的十一个要素，尤其关注以下内容：

(1) 估价对象。包括土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

(2) 估价目的。包括土地使用权出让、房地产转让、抵押、租赁、征收、征用、分割、税收、保险、损害赔偿、司法鉴定、争议调处，企业设立、改制、资产重组、破产清算、产权转让、租赁等等。不同估价目的将产生不同的估价结果。

(3) 价值类型。包括市场价值、快速变现价值、谨慎价值、清算价值、投资价值五种基本类型。

(4) 估价依据。指估价一个特定房地产项目的依据，主要包括与此项目相关的政策、法律、法规、规定、权属证明等内容。

(5) 估价假设。在做估价报告时，估价人员对与项目有关的一些前提条件不能肯定，但又必须明确，所以提出一种假设的前提，意在满足这种假设的情况下才有估价报告中的估价结果。

(6) 估价原则。分为行为原则和技术性原则，行为原则指独立、客观、公正，技术性原则包括合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。行为原则也称为最高行为准则，它是房地产估价的基本原则。

(7) 估价方法。包括市场法、成本法、收益法三种基本方法和由此三种方法派生出的其他方法：假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价法等。

3. 对房地产估价的实际需要

考生重点掌握房地产抵押、房地产征收和征用、房地产税收、房地产管理四部分内容,尤其关注征收和征用的区别和相关的政策法规内容,《城市房地产管理法》中涉及需要估价提供参考依据的条款内容。

4. 房地产估价师的职业道德

考生要掌握职业道德所包括的内容,并知道估价师的职业道德与自身的专业能力也是密不可分的,专业能力上的不能胜任对社会公众构成一种欺诈,从一定意义上说也是一种不道德的行为。

5. 中国房地产估价行业发展状况

考生要熟悉房地产估价行业的发展历程和《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》中的内容,尤其要知道,不是房地产估价机构出具和注册房地产估价师签名的房地产估价报告不具有法律效力。

二、典型答疑

1. 房地产估价师可以对估价对象房屋内的家具、电器价值进行评估吗?

答:可以进行评估,但是不能对估价对象房屋内的家具、电器出具单独的估价报告,在以房地产为主的整体资产价值估价业务中,可以对估价对象房地产的附属财产的价值(比如问题中所讲的“估价对象房屋内的家具、电器价值”)进行估价,出具包括房地产价值和附属财产价值在内的整体资产价值的估价报告。

2. 房地产行政主管部门或其他政府部门是否可以设立房地产估价机构?

答:不可以。《房地产估价机构管理办法》第八条明确规定“房地产估价机构应当由自然人出资,以有限责任公司或者合伙企业形式设立。”并规定,“法定代表人或者执行合伙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”。各级房产行政主管部门不得垄断当地估价市场,政府公务员和事业单位工作人员不能作为专职或兼职房地产估价师从事房地产估价工作。

三、例题分析

1. 单项选择题

(1) 房地产估价的技术性原则是为了使不同的估价人员对房地产估价的基本前提具有认识上的一致性,对同一估价对象在()下的估价结果具有近似性。

- A. 同一估价原则、同一估价时点 B. 同一估价目的、同一估价方法
C. 同一估价目的、同一估价时点 D. 同一估价原则、同一估价目的

答案:C

解析:不同的估价目的会有不同的估价结果,比如同一宗房地产,分别以转让和租赁为估价目的评估出的估价结果一定是转让价值大于租赁价值,而不同估价时点下的同一宗房地产市场价值,其现在的房地产价值与十年前的房地产市场价值是不等的,所以这道题的正确答案是C。

(2) 在房地产投保火灾险时评估的保险价值是指()。

- A. 土地的价值 B. 建筑物的价值

C. 建筑物与土地的价值 D. 建筑物的拍卖价值

答案:B

解析:土地不会被火烧毁,而建筑物则不然,所以评估的保险价值当然是指建筑物的价值。

(3)评估征收房地产造成的停产停业损失,属于()业务。

A. 传统价值评估

B. 价值分配

C. 相关经济损失评估

D. 价值减损评估

答案:C

解析:显然不属于A或B,而在经济损失与价值减损之间,比如商业门市在停止营业后,造成了收益上的损失,这种损失非房地产本身价值的减损,所以应当选C。

(4)下面所列不存在估价利害关系的是()。

A. 房地产抵押估价

B. 房地产征收补偿估价

C. 房地产转让估价

D. 人民法院拍卖、变卖被查封的房地产估价

答案:D

解析:房地产抵押估价,借款人与贷款人是估价利害关系人;房地产征收补偿估价,征收人与被征收人是估价利害关系人;房地产转让估价,出售人与课税机关是估价利害关系人;人民法院拍卖、变卖被查封的房地产估价,人民法院既是委托人也是估价报告使用者,不存在估价利害关系。所以应选D。

2. 判断题

(1)房地产估价是客观存在的,是不以个人意志为转移的,因此,房地产估价实际上是房地产专业估价人员对房地产市场价格形成进行市场模拟的过程,所要揭示的房地产的理论价格。()

答案:错

解析:所要揭示的是房地产市场价格而不是理论价格。

(2)接受估价委托后,受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务,并应明确至少一名合适的估价人员负责该估价项目。()

答案:错

解析:正确的说法是“接受估价委托后,受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务,并应明确至少一名合适的专职注册房地产估价师负责该估价项目。”

(3)同一宗房地产在相同估价目的下所得到的评估价值应当相同。()

答案:错

解析:估价目的相同,估价时点不同,所得出的结果也不相同。

(4)某注册房地产估价师拟购买A市C区的一套多层住房,该估价师根据自己对该套住房实物、权益、区位等的勘察、分析,运用适当方法对该套住房进行了估价,并最终接近于该估价值的价格成交。该估价师对该住房的估价是专业房地产估价。()

答案:错

解析:专业房地产估价是一种行业行为,是由专业人员与专业机构完成。

(5)注册房地产估价师是指专职注册房地产估价师。()

答案:错

解析:注册房地产估价师包括专职注册房地产估价师和兼职注册房地产估价师。

(6)以协议方式出让土地使用权的情况下,肯定不需要估价。()

答案:错

解析:土地使用权无论哪种出让方式,都需要进行估价,因为土地是不完全市场,需要进行专业估价来确定价格,以协议方式出让土地使用权,需要对协议出让最低价进行估价,为出让人提供参考论据。

3. 多项选择题

(1)下列哪些情况需要进行房地产评估()。

- A. 产权注销 B. 企业破产清算 C. 房地产典当 D. 确定定期公布的基准地价

答案:BCD

解析:现实中需要对房地产估价的情况有:土地使用权出让、房地产转让、租赁、房地产抵押、典当、房地产保险、房地产税收、房地产征收和征用补偿、房地产损害赔偿、房地产纠纷调处和有关司法鉴定。房地产在注销产权(如灭籍)时不需要估价。

(2)房地产估价的三大基本方法是()。

- A. 市场法 B. 假设开发法 C. 成本法 D. 收益法

答案:ACD

解析:在市场法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法当中,只有前三种方法是基本估价方法。在评估一宗房地产的价值时,一般要求同时采用两种或两种以上的方法。

(3)在房地产评估中,下面哪些可列为估价目的()。

- A. 土地所有权转让 B. 租赁 C. 企业合资 D. 房地产估价纠纷

答案:BCD

解析:估价目的可以划分为:土地使用权出让,房地产转让(包括买卖、交换、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、农民集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、涉案,企业合资、合作、合并、分立、买卖、租赁经营、承包经营、改制、上市、破产清算、房地产估价纠纷、涉案中的房地产估价复核或鉴定等。在我国,不存在土地所有权转让的情况。

(4)下列说法正确的是()。

- A. 房地产价格是客观存在的 B. 房地产价格是专业估价人员的价值判断结果 C. 房地产价格由市场力量决定 D. 由市场参与者集体的价值判断所形成

答案:ACD

解析:房地产价格,主因是由市场供求决定的,是客观存在的,不以人的意志为转移。同时它并非专业评价人员的价值判断结果(不是估价人员的主观定价)。

四、练习题

1. 单项选择题

- (1) 估价时点通常用什么表示()。
- A. 时、分、秒 B. 公历年、月、日
C. 阴历年、月、日 D. 进行估价时的时间
- (2) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会简称为()。
- A. CIREAA B. CAIRE
C. CIREA D. CEIRA
- (3) ()是在土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收。
- A. 个人所得税 B. 土地增值税
C. 营业税 D. 契税
- (4) (),根据国务院有关部门下发的《关于经济鉴证类社会中介机构与政府部门脱钩改制的意见》,房地产估价机构与政府部门脱钩改制为有限责任公司或合伙企业。
- A. 1999年 B. 2000年
C. 2001年 D. 2002年
- (5) 采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于()。
- A. 按国家规定所确定的最低价
B. 最低出让价
C. 招标底价 D. 拍卖底价
- (6) 房地产价格评估遵循公平、公正、公开原则,按照国家规定的技术标准和评估程序,以()、基准地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地市场价格进行评估。
- A. 收益价格 B. 市场价格
C. 标定地价 D. 清算价格
- (7) 1999年2月12日建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了(),其内容包括:总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、估价报告、职业道德等。
- A. 《中华人民共和国国家房地产估价标准规范》
B. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》
C. 《中华人民共和国国家房地产估价规范标准》
D. 《城市房屋拆迁估价指导意见》
- (8) 2003年11月4日,中国房地产估价师学会与香港()签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。
- A. 不动产协会 B. 估价师协会
C. 物业协会 D. 测量师学会
- (9) 将房地产称为物业的国家或地区是()。
- A. 法国 B. 意大利
C. 日本 D. 香港
- (10) 从()年开始房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度。
- A. 1994 B. 1995
C. 2001 D. 2003
- (11) 房地产估价机构的法定代表人是注册后从事房地产估价工作()年以上的房地产估价师。
- A. 0 B. 1
C. 2 D. 3

2. 判断题

- (1) 专业房地产估价是指由专业估价人员对房地产估价对象的价值进行评估。()
- (2) 房地产抵押价值估价报告是由银行专业人员制作并提供的。()
- (3) 为促进税收工作,一般由税务机关对房地产交易价格进行估价。()
- (4) 专业估价人员就是指专门从事房地产估价的人员。()
- (5) 房地产估价师可以对房地产投资提供专业意见。()
- (6) 估价原则是指人们在房地产估价中所要坚持的公平原则。()
- (7) 房地产交易双方当事人必须按照估价报告上提供的价格成交。()
- (8) 客观合理价格或价值是估价对象在某种估价目的特定条件下形成的正常价格。()
- (9) 房地产估价师不能同时受聘于两个房地产估价机构。()
- (10) 凡是房地产估价机构出具的由房地产估价人员签名的估价报告均具有法律效力。()
- (11) 房地产估价机构的资质分为“一级、二级、三级、四级”这四个等级。()
- (12) 房地产抵押估价的委托人是放贷银行。()
- (13) 拍卖的房地产估价,人民法院既是委托人,也是估价报告的使用者。()

3. 多项选择题

- (1) 下列()属于房地产估价师职业道德范畴。
- A. 专业胜任能力 B. 公平竞争
- C. 社会责任 D. 诚实守信
- E. 尊重客户的价值意见
- (2) 单独评估建筑物价值的情况有哪几种()。
- A. 在房地产投保火灾险时评估其保险价值
- B. 在房地产火灾发生后评估其损失
- C. 评估期房价格
- D. 计算建筑物折旧
- E. 房地产抵押价值评估
- (3) 目前,国家针对房地产估价行业实施的市场准入机制包括()。
- A. 对房地产估价师执业资格进行注册
- B. 对房地产估价机构资质进行核准
- C. 对房地产估价师执业资格进行审批
- D. 对房地产估价师执业资格进行认定
- E. 房地产估价机构法人代表必须是注册房地产估价师
- (4) 中国内地在建立房地产估价理论和方法体系过程中借鉴和吸收了()等国家和地区房地产估价的最新成果。
- A. 新加坡 B. 日本
- C. 美、英、德 D. 中国香港和中国台湾
- E. 印度
- (5) 下列叙述正确的是()。

- A. 估价是科学与艺术的有机结合
- B. 理论、方法、经验对估价同等重要
- C. 估价就是猜测、估计价格
- D. 估价不同于定价,而是将客观存在的房地产价格表达出来
- E. 专业房地产估价不承担法律责任

(6) 房地产需要专业估价的理由有()。

- A. 房地产具有独一无二性
- B. 政府部门要求估价
- C. 房地产的价值量较大
- D. 估价人员要求估价
- E. 替代市场定价

(7) 下列哪种房地产估价需要考虑房地产租金的影响()。

- A. 房地产买卖
- B. 征房地产契税
- C. 城市房地产拆迁补偿
- D. 房地产抵押
- E. 房地产保险

(8) 在下列哪种情况下,评估的是房地产的抵押价值()。

- A. 处置抵押房地产估价
- B. 初次抵押行估价
- C. 续贷抵押估价
- D. 对投保的房地产进行估价
- E. 拍卖房地产估价

(9) 下面()属于完全市场。

- A. 房地产市场
- B. 古董市场
- C. 电视机市场
- D. 手机市场
- E. 艺术品市场

(10) 下列哪种价值属于非市场价值()。

- A. 快速变现价值
- B. 谨慎价值
- C. 清算价值
- D. 投资价值
- E. 正常成交价值

【参考答案】

1. 单项选择题

- (1) B; (2) C; (3) D; (4) B; (5) A; (6) C; (7) B; (8) D; (9) D; (10) B; (11) D

2. 判断题

- (1) ×; (2) ×; (3) ×; (4) ×; (5) √; (6) ×; (7) ×; (8) √; (9) √; (10) ×; (11) ×; (12) ×; (13) √

3. 多项选择题

- (1) ABCD; (2) ABD; (3) ABC; (4) BCD; (5) ABD; (6) AC; (7) AD; (8) BC; (9) CD; (10) ABCD

第二章 房地产及其描述

一、重要考点

1. 房地产的含义

- (1) 房地产的定义。理解并掌握房地产的完整定义。
- (2) 土地、建筑物和其他地上定着物的含义。

考生要知道土地并非简单地指一个平面,而是指地球的表面及其上下一定范围内的空间,是一个立体空间。考生要知道在我们国家,土地使用者只拥有土地的使用权,不拥有地下资源、埋藏物等的所有权。关于建筑物,考生要熟悉房屋与构筑物的区别。

- (3) 实物、权益和区位的含义。

掌握房地产权利的分类和实物、权益、区位对价值的影响。建设用地使用权与宅基地使用权土地承包经营权同为土地使用权,但建设用地使用权也是一种空间权,根据《物权法》规定,建设用地使用权可以在地表、地上或地下分别设立。比如权利人可以把自己使用的土地下面的空间转让给他人建造停车场。另外,考生还要注意,在各种房地产权利中,只有租赁权属于债权,抵押权不属于债权,而是属于物权(担保物权)。

- (4) 房地产的其他名称。一般了解即可。
- (5) 房地产的基本存在形态。了解三种形态的含义。
- (6) 房地产含义的总结。掌握房地产含义的图示。

2. 房地产的特性

考生要重点掌握土地的特性:

- (1) 不可移动(又称位置固定)。要知道房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场(城市房地产一般是以一个城市为一个市场),其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的,在不同地区之间各不相同。

- (2) 独一无二。要知道是房地产的不可移动性派生出了独一无二性,没有两宗房地产是完全相同的。

- (3) 寿命长久。要理解土地与房屋的寿命长久性是一种相对意义上的长久。

- (4) 供给有限。要理解房地产供给有限性的本质,不在于土地总量有限和面积不能增加,主要是由于房地产的不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处。

- (5) 价值量大。要理解价值高大的含义,价值高即单位价值高,价值大即总体价值大。

- (6) 用途多样。要掌握从经济角度方面,土地利用选择的顺序依次是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

- (7) 相互影响。要知道房地产之间是具有相互影响性的,房地产的价值不仅与本身状况直接相关,而且与其周围房地产的状况也密切相关。

- (8) 易受限制。要知道政府对房地产限制的四种特权:管制权、征税权、征收权、充

公权。

(9)难以变现。要理解变现的含义,其本义是指房地产转换成现金的速度。

(10)保值增值。要重点掌握在引起房地产价格上升的四种因素当中,哪些因素造成房地产的自然增值。

3. 房地产的种类

考生要掌握房地产按用途、开发程度、是否产生收益、经营使用方式、实物形态、权益状况六种情况下的分类内容。尤其需要注意的是,收益性房地产、非收益性房地产的划分,不是看房地产目前是否正在直接产生经济效益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。考生还要关注一下有拖欠建设工程款的房地产,按照有关规定,建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权,但这种优先受偿权不得对抗买受人。

4. 房地产状况描述

考生要掌握几个重要概念:建筑后退红线距离、房屋建筑面积、房屋使用面积、成套房屋的套内建筑面积、套内建筑面积的定义和有关计算公式。

熟悉建筑结构的划分标准。

二、典型答疑

1. 某宗土地50年使用权的价格为1000万元,其地上建筑物目前的市价为500万元,现探测其地下有铁矿资源,价值高达500万元,则该房地产的价格为()。

A. 1000万元

B. 1500万元

C. 2000万元

D. 1500万元至2000万元之间

答:正确答案应当是B。地下埋藏之矿产资源属于国家所有,不附属于土地,所以房地产价格不应包括地下矿产资源的价格。

2. 这道题应当怎么做:某房地产商以2000万元购置一幢写字楼,当时年通货膨胀率为2%。1年后该写字楼售出时,房地产商收回资金2200万元,则该写字楼增值了()万元。

A. 40 B. 100 C. 160 D. 200

答:由于通货膨胀引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值, $2000 \times (1 + 2\%) = 2040$ 万元,这里多出的40万元不是真正的增值,而是保值,所以实际增值 $= 2200 - 2040 = 160$ 万元。

3. 请问如何理解地役权?

答:土地所有权人(在我国包括土地使用权人)为了利用自己的土地而有限地利用他人土地的权利就是地役权。地役权一般涉及两个地块,且这两块土地分属于两个所有权人,其中一块土地向另一块土地提供服务。其中需要役使他人土地的地块称为需役地,而供他人行使的地块则称为供役地(例如为耕作处于他人土地包围之中的自己的土地,而从他人土地上通行;为排灌自己土地的水,而从他人土地上引水通过)。从需役地的角度,地役权是一种权利,而从供役地的角度则是一种负担或义务。

4. 教材在释义房地产权益时,提到土地使用权包括建设用地使用权、宅基地使用权和土地承包经营权,这几种形式哪个属于集体土地使用权,哪个属于国有土地使用权?

答:建设用地使用权指的是国有土地使用权,它包括出让土地使用权和划拨土地使用权