

2002 年房地产估价师 考 试 指 南

主 编 沈振闻
副主编 朱建荣 亓 琳
 李晓波 沈 岚

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2002 年房地产估价师考试指南/沈振闻主编. —北京:
中国物价出版社, 2002.6

ISBN 7-80155-420-5

I .2… II .沈… III . 房地产-价格-评估-资格考核-自学参考资料 IV .F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 034356 号

出版发行/中国物价出版社(电话:68033577 邮编:100837

地址:北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼)

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/16.375 字数/408 千字

版本/2002 年 6 月第 1 版 印次/2002 年 7 月第 3 次印刷

印数/8001-11000 册

书号/ISBN 7-80155-420-5/F·306

定价/32.00 元

前 言

根据建设部、人事部审定通过的《全国房地产估价师执业资格考试大纲》(2002)和中国房地产估价师学会新修订的 2002 年指定辅导教材,结合 1995 年、1996 年、1998 年、1999 年、2001 年全国五次房地产估价师考试命题情况,在 2001 年版《最新房地产估价师考试指南》的基础上,我们重新策划设计,精心组织安排,认真编写了《2002 年房地产估价师考试指南》。本书内容除《案例与分析》外,涵盖了房地产估价师考试的科目,文字简明扼要,突出了重点、难点和疑点。全书共设置和解答了 634 个题,其中包括问答题、计算题和试题,为考生在考试前复习创造了良好条件。

本书共分九个部分,第一部分为房地产基本制度与政策,第二部分为房地产开发经营与管理,第三部分为房地产估价理论与方法,第四部分为房地产估价相关知识,第五至第九部分为 1995 年、1996 年、1998 年、1999 年、2001 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及部分参考答

案。

本书既可作为参加房地产估价师执业资格考试的参考书,同时又是社会各界了解、熟悉房地产估价工作的良好读物。书中不当之处,请房地产估价业同仁提出宝贵意见。

本书在编写过程中参考了 2002 年《中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材》,特向该书的作者表示衷心的感谢。

编 者

2002 年 6 月

目 录

第一部分	房地产基本制度与政策	(1)
第二部分	房地产开发经营与管理	(53)
第三部分	房地产估价理论与方法	(146)
第四部分	房地产估价相关知识	(229)
第五部分	1995 年全国房地产估价师执业资格 考试试卷及参考答案	(302)
第六部分	1996 年全国房地产估价师执业资格 考试试卷及参考答案	(340)
第七部分	1998 年全国房地产估价师执业资格 考试试卷及参考答案	(385)
第八部分	1999 年全国房地产估价师执业资格 考试试卷	(437)
第九部分	2001 年全国房地产估价师执业资格 考试试卷	(476)
参考书目		(515)

第一部分 房地产基本制度与政策

001 什么是房地产业?

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业。属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

002 房地产业与建筑业的关系如何?

房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是:建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系,因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中,房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系,房地产业是房地产开发和建设的甲方,建筑业是乙方;房地产业是策划者、组织者,承担发包任务;建筑业则是承包单位,按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地开发和房屋建设的生产任务。

003 房地产业如何分类?

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪和物业管理等。其中,又将房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪归为房地产中介服务业。所以,房地产业的细分行业包括房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产价格评估业、房地产经纪业和物业管理业。

004 房地产业的地位和作用是什么？

房地产业的重要作用可以归纳如下：(1)可以为国民经济的发展提供重要的物质条件；(2)可以改善人们的居住和生活条件；(3)可以改善投资环境，加快改革开放的步伐；(4)通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施；(5)可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道；(6)可以带动相关产业，如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展；(7)有利于产业结构的合理调整；(8)有利于深化住房制度的改革，调整消费结构；(9)有利于吸引外资，加速经济建设；(10)可以扩大就业面。

005 城镇住房制度改革经历了几个阶段？

中国城镇住房制度改革大致经历了下列三个阶段：

(1)1978～1990年，为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

(2)1991～1994年，为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段。

(3)从1994年开始，为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。

006 城市土地使用制度改革的主要内容是什么？

城市土地使用制度改革的主要内容是：(1)征收土地使用费；(2)开展土地使用权有偿出让和转让；(3)制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规；(4)修改宪法和土地管理法；(5)制定全国性的土地使用权出让和转让条例。

007 房地产领域的法律、行政法规、部门规章、规范性文件主要有哪些？

(1)法律。法律主要有三部，即《中华人民共和国城市房地产

管理法》(1994 年颁布,1995 年 1 月 1 日起实施)、《中华人民共和国土地管理法》(1998 年修订,1999 年 1 月 1 日起实施)、《中华人民共和国城市规划法》(1989 年颁布,1990 年 4 月 1 日起实施)。

(2)行政法规。主要有:《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《城市私有房屋管理条例》、《住房公积金管理条例》等。

(3)部门规章。主要有:《城市房地产开发管理暂行办法》、《房地产开发企业资质管理办法》、《城市房屋拆迁单位管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、《房产测绘管理办法》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《城市公有房屋管理规定》、《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《城市廉租住房管理办法》等。

(4)规范性文件。主要有:《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》等多项规范性文件,以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等项技术规范。

008 国有土地包括哪些?

1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号颁布的《中华人民共和

《国有土地管理法实施条例》第二条,进一步明确了国有土地的范围如下:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为所有的土地;(3)国家依法征用的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

009 划拨土地使用权的含义是什么?

土地使用权划拨是指有批准权的人民政府依法批准,在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交其使用,或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。划拨土地使用权有以下含义:

(1)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)和无偿取得(如所有的荒山、沙漠、滩涂等)两种形式。

(2)除法律、法规另有规定外,划拨土地没有使用期限的限制,但未经许可不得进行转让、出租、抵押等经营活动。

(3)取得划拨土地使用权,必须经有批准权的人民政府核准并按法定的工作程序办理手续。

(4)在国家没有法律规定之前,在城市范围内的土地和城市范围以外的国有土地,除出让土地以外的土地,均按划拨土地进行管理。

010 土地权属证书有哪几种?

土地权属证书有三种:《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》。

011 国家建设所需的土地可采取哪些途径获得？

在现阶段,按照国家有关规定,取得土地使用权的途径有下列四种方式:一是通过行政划拨方式(含征用集体土地)取得;二是通过国家出让方式取得(也称土地的一级市场);三是通过房地产转让方式(如买卖、赠与或者其他合法方式)取得(也称房地产二、三级市场);四是通过土地或房地产租赁方式取得。

012 征用集体土地的特点与原则是什么？

征用集体土地具有三个明显的特点:一是具有一定的强制性,征地是国家的特有行为,被征地单位必须服从国家的需要,不能也不许可提出任何异议;二是要妥善安置被征地单位人员的生产和生活,用地单位向被征地单位给予经济补偿;三是被征用后的土地所有权发生转移,即集体所有的土地变为国家所有的土地。

征用集体土地应遵守以下原则:(1)珍惜耕地,合理利用土地的原则。(2)保证国家建设用地原则。(3)妥善安置被征地单位和农民的原则。(4)有偿使用土地的原则。(5)依法征地的原则。

013 各级政府征用土地的批准权限是什么？

(1)征用土地实行两级审批制度,即国务院和省级人民政府;

(2)征用农地的,应先办理农用地转用手续,同时办理征地审批手续;

(3)基本农田、基本农田以外的耕地超过 35 公顷的、其他土地超过 70 公顷的,由国务院审批;

(4)其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目,由省级人民政府审批并报国务院备案。

014 征地补偿费主要包括哪几项？其标准如何确定？

根据《土地管理法》的规定，征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

土地补偿费的标准为：

(1)征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前3年平均年产值的6倍至10倍。

(2)征用其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征用耕地的补偿费标准规定。

015 什么是土地使用权出让？土地使用权出让的方式有哪几种？

土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

国有土地使用权出让可以采取拍卖方式、招标方式和协议出让方式。

016 土地使用权出让的最高年限国家是怎样规定的？

《出让条例》规定了出让最高年限如下：

- (1)居住用地 70 年；
- (2)工业用地 50 年；
- (3)教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年；
- (4)商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- (5)综合或其他用地 50 年。

017 土地使用权在什么情况下可以由国家收回？

土地使用权在以下情况下可以由国家收回：

(1)土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但根据社会公共利益需要收回该幅土地的,土地使用权由国家无偿收回;

(2)在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律的程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发程度、利用土地的实际情况给予相应的补偿;

(3)因土地使用者不履行土地使用权出让合同未如期支付地价款或未按出让合同约定的期限和条件开发利用土地,可按法律和合同约定,收回土地使用权;

(4)因土地使用者触犯国家法律不能继续履行合同或司法机关决定没收其全部财产,收回土地使用权。

018 土地使用权出让合同有哪几类?

土地使用权出让合同有成片土地使用权出让合同,项目用地(宗地)土地使用权出让合同,划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权因转让、出租、抵押而补办的土地使用权出让合同三类。

019 土地使用权出让合同的主要内容有哪些?

土地使用权出让合同主要包括下列三项内容:

(1)合同的正本、副本。主要内容有:签约双方当事人;出让地块的位置、面积、界线等自然情况;地价款数额、定金、支付方式和期限;土地使用期限;动工及开发期限;取得土地使用权的方式及违约责任等。

(2)土地使用权出让合同附件。主要内容有:地块四至平面图、界桩定点、土地利用要求、城市建设管理要求、建设要求、建筑面积、限高、绿化率、建筑比例等。

(3)补充合同。主要内容有:双方在土地使用权出让格式合同

中尚未包括的未尽事宜,合同文本需要变换的事项等。

020 划拨土地使用权的转让、出租、抵押的条件是什么?

(1)划拨土地可以转让。划拨土地的转让有两种规定:一是报有批准权的人民政府审批准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。二是可不办理出让手续,但转让方应将所获得的收益中的土地收益上缴国家。

(2)划拨土地使用权可以出租。①房产所有权人以营利为目的,将划拨土地使用权的地上建筑物出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。②用地单位因发生转让、出租、企业改制和改变土地用途等不适办理土地出让的,可实行租赁。③租赁时间超过6个月的,应办理租赁合同,合同期限不得超过出让年限。

(3)划拨土地使用权可以抵押。划拨土地使用权抵押时,其抵押的金额不应包括土地价格,因抵押划拨土地使用权造成土地使用权转移的,应办理土地出让手续并向国家缴纳地价款才能变更土地权属。

021 什么是闲置土地? 闲置土地的处置方式有哪几种?

下列土地属闲置土地:

(1)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土地的;

(2)核准使用的土地,自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满一年未动工开发建设的;

(3)已动工开发,但开发建设面积不足应开发建设面积 1/3,或投资额不足总投资额 25%,或未经批准中止开发建设连续满一年的;

(4)法律、行政法规有其他规定的。

对于闲置土地的处置有下列方式：

- (1)延长开发建设期限,但最长不得超过一年;
- (2)变更土地用途,办理有关手续后继续开发;
- (3)安排临时使用,待原项目具备条件后,重新批准开发,土地增值的,由政府收取增值地价;
- (4)政府为土地使用者置换其他闲置土地;
- (5)政府采取招标、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;
- (6)政府收回土地,并与土地使用者签订收回土地协议书;
- (7)因政府及有关部门行为造成土地闲置的,由政府 and 用地单位协商处理。

022 什么是城市房屋拆迁?

城市房屋拆迁是指取得房屋拆迁许可证的拆迁人,拆除城市规划区内国有土地上的房屋及其附属物,并对被拆迁房屋的所有人进行补偿或安置的行为。

023 《城市房屋拆迁管理条例》实施的范围是什么?

《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第 305 号)规定的适用范围是指在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的活动。城市规划区外国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿安置的,可参照执行。集体土地上的拆迁行为,按照土地等有关法规执行。不需要对被拆迁人进行补偿、安置的房屋拆迁行为,如自拆自建行为,不属于《拆迁条例》所调整的行为,不需要申领房屋拆迁许可证。

024 什么是拆迁人? 什么是被拆迁人?

拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。

被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人,不包括被拆迁房屋的使用人。但对使用人的利益还要予以特别的保护。

025 申请房屋拆迁许可证需要提交哪些材料?

《拆迁条例》规定申请领取房屋拆迁许可证的,应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列材料:

- (1)建设项目批准文件;
- (2)建设用地规划许可证;
- (3)国有土地使用权批准文件;
- (4)拆迁计划和拆迁方案;
- (5)办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

026 拆迁补偿安置协议的主要内容是什么?

拆迁补偿安置协议的主要内容包括补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。除上述主要内容外,协议一般还应包括违约责任、解决争议的办法等条款。

上述内容并非所有的拆迁补偿安置协议都应载明,具体载明哪些内容,视拆迁补偿的方式不同而不同。对于实行货币补偿的,拆迁补偿安置协议主要应载明补偿金额、搬迁期限;对于实行产权调换的,拆迁补偿安置协议主要应载明安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等。

027 房屋拆迁的实施方式有哪几种?

房屋拆迁的具体实施方式有两种:

- (1)自行拆迁;
- (2)委托拆迁。

028 城市房屋拆迁补偿的对象是谁？

为保证被拆除房屋所有人的合法权益,《拆迁条例》将被拆迁人定义为被拆迁房屋的所有人,同时规定拆迁人应当对被拆除房屋所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋的管理人)给予补偿,补偿的对象是被拆除房屋所有人,而不是使用人。所有人既包括公民,也包括法人。

029 城市房屋拆迁补偿的形式有哪些？补偿标准是什么？

《拆迁条例》规定了城市房屋拆迁补偿的两种形式:货币补偿和房屋产权调换。

1. 货币补偿是指拆迁人将被拆除房屋的价值,以货币结算方式补偿给被拆除房屋的所有人。货币补偿的金额,按照被拆除房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。

2. 房屋产权调换是指拆迁人用自己建造或购买的产权房屋与被拆迁房屋进行调换产权,并按拆迁房屋的评估价和调换房屋的市场价进行结算调换差价的行为。也就是说以易地或原地再建的房屋,和被拆除房屋进行产权交换,被拆迁人失去了被拆迁房屋的产权,调换之后拥有调换房屋的产权。

拆除非公益事业房屋的附属物,不作产权调换,由拆迁人给予货币补偿。

《拆迁条例》规定了拆迁货币补偿标准确定的基本原则是——等价有偿,采取的办法是根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估的办法确定。

030 对租赁房屋的拆迁如何补偿安置？

《拆迁条例》规定:“拆迁租赁房屋,被拆迁人与房屋承租人解除租赁关系的,或者被拆迁人对房屋承租人进行安置的,拆迁人对

被拆迁人给予补偿。”“被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原承租人承租,被拆迁人应当与房屋承租人重新订立房屋租赁合同。”

031 拆除产权不明确房屋如何补偿、安置?

产权不明确的房屋是指无产权关系证明、产权人下落不明、暂时无法考证产权的合法所有人或因产权关系正在诉讼的房屋。

《拆迁条例》规定“由拆迁人提出补偿方案,报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁”。产权不明确房屋拆除前,拆迁人还应当就拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

032 拆除抵押房屋如何补偿、安置?

抵押是指债务人或者第三人不转移对财产的占有,将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时,债权人有权依照规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

设有抵押权的房屋进行拆迁时,一是要认定抵押的有效性。二是应当及时通知抵押权人,一般是接受抵押的银行;三是能解除抵押合同的,补偿款付给被拆迁人,付款前必须经抵押权人认可;四是不能解除抵押关系的,按照法律规定的清偿顺序进行清偿,不足清偿抵押权人的,抵押权人按照《中华人民共和国担保法》及其他有关担保方面的法律规定,向抵押人进行追偿。

033 拆除公益事业房屋及其附属物如何补偿?

公益事业一般是指科教、文化、卫生、社会公共福利性非生产性事业,公益事业多为非营利的社会福利事业。用于公益事业房屋的认定,一是要根据其服务对象,是为大多数老百姓服务而还是为特定人群服务的,是共享性的还是排他性的;二是考虑此类房屋