



山东省建设厅执业资格注册中心 组织编写

中国房地产估价师 应试习题解析

刘诚德 主编



山东科学技术出版社 www.lkj.com.cn

山东省建设厅执业资格注册中心 组织编写

中国房地产估价师 应试习题解析

刘诚德 主编



山东科学技术出版社

山东省建设厅执业资格注册中心组织编写

中国房地产估价师应试习题解析

刘诚德 主编

出版者：山东科学技术出版社

地址：济南市玉函路16号

邮编：250002 电话：(0531)2065109

网址：www.lkj.com.cn

电子邮件：sdkj@jn-public.sd.cninfo.net

发行者：山东科学技术出版社

地址：济南市玉函路16号

邮编：250002 电话：(0531)2020432

印刷者：山东汶上新华印刷有限公司

地址：汶上县爱国路40号

邮编：272501 电话：(0537)7212822

开本：787mm×1092mm 1/16

印张：21.25

字数：475千

版次：2002年8月第1版第1次印刷

印数：1—4000

ISBN 7-5331-3231-9 F·56

定价：32.00元

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产估价师应试习题解析/刘诚德主编. — 济南: 山东科学技术出版社, 2002.8
ISBN 7-5331-3231-9

I. 中... II. 刘... III. 房地产-价格-评估-中国-资格考核-解题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 057183 号

编 审 委 员 会

主 任
副 主 任
委 员
主 编
副 主 编
编写人员

顾发全
刁伟明
马传朋
刘诚德
赵 雷
刘诚德
苏召学
姜绍宗
徐 红
郭笃发

董林玉
刘凤菊

程道平
刘建中
单丽华
郑生钦
贾书新
程道平

郑新奇

孙广云
赵 雷
唐 欣
崔晓青

前 言

《中国房地产估价师应试习题解析》是根据全国房地产估价师执业资格考试大纲(2002 版)的要求,为便于应考人员复习,提高应试能力,由山东省建设执业资格注册管理领导小组办公室、山东省建设厅执业资格注册中心组织具有实际工作、阅卷和教学培训经验的专家编写的。全书共分成六篇,前五篇每篇分本章要点、习题及答案、模拟题及参考答案和模拟试卷(分 A、B 卷)及参考答案。应考人员应按照《考试大纲》要求的“了解”、“熟悉”、“掌握”三个层次,结合自己的实际情况,做好复习准备。要求了解的是相关内容,要求熟悉的是重要内容,要求掌握的是重点内容。

本书具有三大特点:

1. 目的明确。本书紧密结合估价师应考教材,紧扣估价师考试大纲,对教材内容进行分析提炼,以问答题和考试模拟题的形式体现应掌握的重点内容,以便应考人员在阅读教材的基础上,集中高效地掌握教材内容。

2. 内容最新。本书是在 2001 年使用的基础上,根据 2002 年新版考试大纲和新版教材,全面更新了问答题和模拟题内容,并附有 2001 年全国房地产估价师执业资格考试试题(全套)。

3. 内容可靠。本书问答题的答案修正了教材中多处印刷错误,而且更有条理,便于复习记忆。

“习题解析”是应考人员复习时的重要参考资料,应考人员应结合教材认真学习,熟悉掌握和灵活运用,以便早日成为一名合格的房地产估价师。

编 者

2002 年 7 月

目 录

第一篇 房地产基本制度与政策	1
第一章 房地产业	1
第二章 建设用地制度与政策	6
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	13
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	18
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	24
第六章 房地产交易管理制度与政策	34
第七章 房地产权属登记制度	43
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	47
第九章 物业管理制度与政策	51
第十章 房地产税收制度与政策	54
第十一章 房地产金融制度与政策	58
第二篇 房地产开发经营与管理	62
第一章 房地产投资概述	62
第二章 房地产投资分析基本知识	67
第三章 房地产开发的程序与管理	71
第四章 房地产市场及其运行规律	77
第五章 房地产开发项目的可行性研究	82
第六章 房地产开发的建设过程	91
第七章 房地产投资的资金融通	97
第八章 房地产市场营销	105
第九章 物业管理	110
第三篇 房地产估价理论与方法	116
第一章 房地产和房地产估价	116
第二章 房地产价格	127
第三章 房地产估价原则	138
第四章 比较法	145
第五章 成本法	155

第六章	收益法	165
第七章	假设开发法	176
第八章	长期趋势法	184
第九章	地价评估	188
第十章	房地产价格的影响因素分析	198
第十一章	房地产估价程序	203
第四篇	房地产估价案例与分析	209
第五篇	房地产估价相关知识	238
第一章	经济学基础知识	238
第二章	金融基础知识	252
第三章	保险基础知识	257
第四章	证券基础知识	262
第五章	统计学基础知识	267
第六章	会计基本知识	274
第七章	城市规划基础知识	278
第八章	建筑工程基础知识	284
第九章	房地产测绘	295
	房地产估价相关知识模拟试题(A卷)	299
	房地产估价相关知识模拟试题(B卷)	302
第六篇	附录	305
	2001年房地产估价师执业资格考试试题《房地产基本制度与政策》	305
	2001年房地产估价师执业资格考试试题《房地产开发经营与管理》	312
	2001年房地产估价师执业资格考试试题《房地产估价理论与方法》	318
	2001年房地产估价师执业资格考试试题《房地产估价案例与分析》	324

第一篇 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

一、大纲要求

了解房地产业的历史沿革,房地产生产方式改革。

熟悉房地产业的地位和作用,城镇住房制度改革,城市土地使用制度改革。

掌握房地产业的基本概念和行业细分,房地产领域的基本法律、行政法规体系。

二、问答题及答案

1. 什么是房地产业?

答: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。

2. 房地产业包括哪些细分行业,各细分行业的主要内容是什么?

答:房地产业的细分行业主要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。

房地产开发业是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

房地产咨询业是指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。

房地产估价业是指以房地产为对象,由专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动。

房地产经纪业是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

物业管理业是指专业化的物业管理企业,受业主委托,按照国家法律法规,依据合同,对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施,以经营方式进行管理,为客户提供高效、优质、经济的全方位服务,使物业发挥最大的使用效益和经济效益。

3. 发展房地产业的意义是什么?

答:房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素,任何行业的发展都离不开房地产业。它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、电器等行业的发展;
- (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。

以上这些重要作用,目前已初步显示出来,随着国民经济和房地产业的进一步发展,房地产业在国民经济中必将发挥更广泛、更重要的作用。

4. 城镇住房制度改革经历了几个阶段? 每个阶段的主要特征是什么?

答:(1)1978年~1990年,为城镇住房制度改革的探索和试点阶段。

(2)1991年~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。

房改的基本内容可以概括为“三改四建”。“三改”即改变计划经济体制下的福利性的旧体制;改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制;改变住房实物福利分配的方式为以按劳务分配为主的货币工资分配方式。“四建”即建立新的住房制度;建立住房公积金制度;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;建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场。

1998年新的深化城镇住房制度改革的基本内容是:

- (1)停止住房实物分配,实行住房分配货币化;
- (2)建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系;
- (3)继续推进现有公有住房改革,培育和规范住房交易市场;
- (4)采取扶持政策,加快经济适用住房建设;
- (5)发展住房金融;
- (6)加强住房物业管理。

5. 城市土地使用制度改革的主要内容是什么?

答:中国城市土地使用制度经过改革探索,找到了一种既能维护土地公有制,又有利于市场经济运行的全新制度。它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有偿、有限期地出让给土地使用者;土地使用者土地使用权在使用年期内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护;需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按当时市场情况补交地价,相当于第二次买地。

6. 房地产生产方式改革的主要内容是什么?

答:城市建设和房地产生产方式的改革即房地产综合开发。综合开发就是把各个环节组织、衔接起来,以保证城市健康、协调地发展。

房地产综合开发的本质特点是“综合”、“配套”,即对地下设施进行综合建设,对住宅、工商业用房、文教卫生福利设施、园林绿化、道路交通以及其他公用设施进行配套建设。其具体内容可分为规划建设、征地拆迁、施工组织、竣工验收、经营和使用管理等五个阶

段。

7. 房地产领域的法律、行政法规、部门规章、规范性文件和技术法规主要有哪些?

答:目前,中国房地产的法律法规体系建设已取得了显著成绩。其中,法律主要有三部,即:《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》。

房地产的行政法规是以国务院令颁布的,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。

房地产的部门规章是以建设部部长令颁布的,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》、《城市商品房预售管理办法》等 20 余项。

三、模拟题

(一)单项选择题

1. 为委托人提供房地产信息和居间代理业务等经营活动的是()。
A. 房地产评估业 B. 房地产经纪业
C. 房地产咨询业 D. 物业管理业
2. 自 1986 年起,城镇住房制度改革取得重大突破,改革的重点在()。
A. 无偿分配 B. 福利分房 C. 国家统包 D. 低租金
3. 房地产生产方式的改革即()。
A. 房地产综合开发 B. 房地产市场的建立
C. 城市建设的规模化 D. 开发公司的企业化经营
4. 《城市房地产管理法》主要是解决()。
A. 城市土地资源的保护、利用和配置
B. 城市建设用地布局、功能分区和各项建设的具体布置
C. 城市房地产的管理,维护房地产市场秩序
D. 商品房销售管理办法
5. 房地产行政法规是由()令颁布的。
A. 建设部长 B. 国务院 C. 国家主席 D. 人大委员长
6. 房地产的部门规章是以()令颁布的。
A. 国家主席 B. 国务院 C. 建设部部长 D. 住房与房地产业司
7. 在房地产领域所颁布的技术性规范为()。
A. 房地产估价师执业资格实施办法
B. 关于房地产中介服务收费的通知
C. 房地产估价规范
D. 房地产估价师注册管理办法
8. 在中国城市土地使用制度改革之初,征收土地使用费起因是()。
A. 国家允许土地出让、转让 B. 国家是土地的所有者

- C. 市场经济的需要 D. 创办中外合营企业
9. 房改的基本内容之一是()。
- A. 住房建设投资改为个人、单位负担
B. 实物福利分房改为货币工资分配方式
C. 建立统一的经济适用房供应体系
D. 建立商业性住房信贷体系
10. 房地产是国民经济的支柱产业,它属于()。
- A. 第一产业 B. 第二产业 C. 第三产业 D. 第四产业
11. 为城市土地使用权制度改革的全面推开扫清了障碍的举措是()。
- A. 修改宪法 B. 土地管理法的修改
C. 新土地管理法的颁布 D. 征收土地使用费

(二)多项选择题

1. 房地产中介服务业包括()。
- A. 房地产价格评估 B. 物业管理 C. 房地产经纪
D. 房地产咨询 E. 房地产销售
2. 中国房地产的发展主要得益于下列几项重大制度和体制的改革()。
- A. 经济体制改革 B. 城市住房制度改革 C. 城市土地使用制度改革
D. 房地产生产方式改革 E. 政治体制的改革
3. 中国传统的城镇住房制度的特点是()。
- A. 有限期 B. 国家统包 C. 低租金 D. 有偿分配 E. 无限期
4. 房地产业具有以下特性()。
- A. 基础性 B. 不可移动性 C. 先导性 D. 高回报性 E. 风险性
5. 新的城市土地使用制度改革的特点是()。
- A. 土地使用权有偿、有限期出让 B. 土地使用权可以有偿转让、出租、抵押
C. 土地使用权有偿、无限期转让 D. 若土地使用期需要延长,可以第二次买地
E. 允许土地私有
6. 下列第()项属于房改的基本内容。
- A. 改变实物福利分配方式 B. 建立住房公积金制度
C. 建立政策性的住房体系 D. 改变住房建设投资由国家、单位统包
E. 住者拥有其屋
7. 目前,适用房地产的部门规章有()。
- A. 城市房地产开发管理暂行办法 B. 城市房屋租赁管理办法
C. 城市房地产开发经营管理条例 D. 房地产估价规范 E. 房产测量规范
8. 我国国有土地使用权出让,可以采取()方式。
- A. 征用 B. 划拨 C. 拍卖 D. 招标 E. 双方协议

(三)判断题

1. 土地使用者在有限期内可以对土地进行转让、出租、抵押,若需继续使用,期限可以延长,但需补交地价。()

2. 实现新型住房制度的目的是住房的商品化、社会化。()
3. 从 1999 年下半年开始,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配的货币化。()
4. 传统的土地使用制度,国家在划拨时,一般也规定明确的土地使用期限。()
5. 房地产综合开发的本质特点是“综合”、“统一”。()
6. 房地产行政法规是由建设部部长颁布的。()
7. 房改的根本目的是建立新的城镇住房制度,实现住房的商品化、专业化。()

参考答案

(一)单项选择题

1. B 2. D 3. A 4. C 5. B 6. C 7. C 8. D 9. B
10. C 11. A

(二)多项选择题

1. ACD 2. BCD 3. BCE 4. ACE 5. ABD 6. ABD 7. AB
8. CDE

(三)判断题

1. √ 2. √ 3. × 4. × 5. × 6. × 7. ×

第二章 建设用地制度与政策

一、大纲要求

了解中国现行土地所有制的形式,集体土地征用应遵守的原则,征用集体土地的工作程序,土地使用权出让合同及其管理。

熟悉土地使用权划拨的含义,征用集体土地补偿的范围和标准,闲置土地的处理。

掌握集体土地征用的政策规定,土地使用权出让的概念及政策规定,土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理。

二、问答题及答案

1. 国有土地包括哪些土地? 集体土地包括哪些土地?

答:城市市区的土地全部属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,有的属于国家所有,有的属于农民集体所有;除法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

国有土地范围如下:

- (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、征购为国有的土地;
- (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等原因,原属于其成员集体所有的土地;
- (6)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制的土地。

2. 土地权属证有哪几种?

答:属于国有土地的,核发《国有土地使用证》;属于集体土地的,核发《集体土地所有证》。使用集体土地的核发《集体土地使用证》。

3. 国家建设所需的土地,可采用哪些途径获得?

答: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:

- (1)通过行政划拨方式(含征用集体土地)取得;
- (2)通过国家出让方式取得(即土地的一级市场);
- (3)通过房地产转让方式(如买卖、赠与或者其他合法方式)取得(即房地产二、三级市场);
- (4)通过土地或房地产租赁方式取得。

4. 征用集体土地的特点与原则是什么?

答:征用土地具有三个明显的特点:一是具有一定的强制性,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。

在征用土地时,必须严格遵守下列原则:

- (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。

5. 各级政府征用土地的批准权限分别是多少? 审批时应注意哪几点?

答:(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,同时办理征用地审批手续;

(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。

一个建设项目需要征用的土地,应当根据总体设计一次申请批准,不得化整为零。分期建设的项目,应当分期征地,不得先征待用。铁路、公路和输油、输水管线建设需要征用的土地,可以分段申请批准,办理征地手续。

6. 简述征用土地的工作程序?

答:征用土地一般是按照下列工作程序办理的:

- (1)申请用地;
- (2)受理申请并审查有关文件;
- (3)审批用地;
- (4)征地实施;
- (5)签发用地证书;
- (6)征地批准后的实施管理;
- (7)颁发土地使用证;
- (8)建立征用土地档案。

7. 征地补偿费主要包括哪几项? 其标准如何确定?

答: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。

土地补偿费是征地费的主要部分,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 6~10 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确定。

安置补助费是为安置因征地造成的农村剩余劳动力的补助费。安置补助费,按照需

要安置的农业人口数计算,每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征用前3年平均每亩(667m²)年产值的4~6倍。在人均耕地特别少的地区,经省级人民政府批准,可以增加安置补助费。但土地补偿和安置补助费之和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。

被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。征用城市郊区的菜地,用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

8. 安置补助费标准如何确定?

答:安置补助费是为安置因征地造成的农村剩余劳动力的补助费。安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算,需要安置的农业人口数,按照被征用的耕地数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征用前3年平均每亩产值的4~6倍。但每公顷的安置补助费最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍。

在人均耕地特别少的地区,经省级人民政府批准,可以增加安置补助费。但土地补偿和安置补助费之和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。

9. 什么是土地使用权出让?

答:土地使用权出让,是指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。土地使用权出让金是指一次或分次提前支付的整个使用期间的地租。

10. 土地使用权出让的方式有哪几种?

答:有3种方式分别为:

- (1)招标方式;
- (2)拍卖方式;
- (3)协议方式。

11. 土地使用权出让的最高年限国家是怎样规定的?

答: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。

12. 在什么情况下国家可以收回土地使用权?

答:(1)土地使用权届满收回。

(2)国家有权提前收回土地使用权。在特殊情况下,国家根据社会公共利益的需要,可以依据法律程序提前收回,给予适当补偿。

(3)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。

(4)司法机关决定收回土地使用权。

13. 土地使用权出让合同有哪几类?

答:土地使用权出让合同有:

- (1)成片土地使用权出让合同；
- (2)项目用地(宗地)土地使用权出让合同；
- (3)划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物使用权因转让、出租、抵押而补办的土地使用权出让合同。

14. 土地使用权出让合同的主要内容有哪些？

答:主要包括下列三个内容:

- (1)合同的正本、副本；
- (2)土地使用权出让合同附件；
- (3)补充合同。

15. 什么是土地使用权划拨？

答: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的行为。

16. 划拨土地使用权的转让、出租、抵押的条件是什么？

答:(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转让手续,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合办理土地出让的,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,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。

17. 什么是闲置土地？

答:经法定手续,以征用、划拨、出让方式取得土地使用权的单位或个人,未按规定的土地用途利用土地,也未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工的建设用地,称为闲置土地。

18. 闲置土地的处置方式有哪些？

答:对于闲置土地的处置方式有下列方式:

- (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