

2006

全国房地产估价师考试

——•历年试题精析及模拟试卷精选•——

曲卫东 主编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

全国房地产估价师考试

——●历年试题精析及模拟试卷精选●——

曲卫东 主编



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

本书是参加全国注册房地产估价师执业资格考试的考生们必备的复习资料之一,全书严格依照考试指定辅导教材的要求编写而成。其中前六部分为各个知识点的介绍、习题集和参考答案;为了检查复习效果,在第七部分又为考生精选了数套模拟试题及参考答案;本书在第八部分还选编了自 2001~2005 年以来注册房地产估价师历年考试真题,供备考者进一步巩固和检查复习效果。本书的特色是紧密围绕注册房地产估价师考试大纲,复习题的编写力求覆盖全部考点,并突出重点。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师考试历年试题精析及模拟试卷精选 / 曲卫东主编. —北京: 中国电力出版社, 2006

ISBN 7-5083-4028-0

I. 全... II. 曲... 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 (2006) 第 022934 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 梁 瑶 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 罗凤贤

北京市同江印刷厂印刷 各地新华书店经售

2006 年 5 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·46.75 印张·1156 千字

定价: 68.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010-88386685)

编写组成员

主 编：曲卫东

成 员：胡玉婷 刘正浩 宋艳艳 韦晶磊

王小雨 陈丽华 朱 敏

前 言

房地产估价是房地产经济中一个重要的专业领域，对房地产经济的顺利运行起着不可低估的作用。同时，房地产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的方方面面都需要房地产估价，例如，房地产交易双方需要经过房地产估价确定房地产的交易价格；国家改造旧城区的时候，需要对被拆迁改造的房地产进行评估；消费者通过抵押贷款的方式购买房地产时，需要提供房地产估价中介机构出具的房地产估价报告书；房地产在遗赠的时候，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失……诸如此类，经济和社会生活中需要房地产估价的领域非常多，房地产估价是一个非常能够吸纳就业的行业。

房地产估价既是科学，又是艺术。

房地产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的房地产类型。针对不同的房地产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方方面面都体现了房地产估价的科学性。

其次，房地产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在实施房地产估价时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，例如，针对房地产风险级别，确定房地产资本还原利率的大小等。由于描述房地产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，评估师要发挥自身经验，通过“感觉”处理这些问题，这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进房地产市场的发展，要求建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍，因此房地产估价职业资格认证制度应运而生。自 1993 年建立此项制度至今已经经过了十几个春秋，通过国家注册房地产估价师考试获得房地产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自 1995 年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得注册房地产估价师资格的人员有 2 万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的房地产市场，需要更多高水准的注册房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如房地产课税估价、房地产抵押贷款评估等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信，还会有更多的人员投入到房地产估价这个专业中介领域中来。

注册房地产估价师考试难度大、范围广，这令很多报考者在繁重的工作压力之下无所适从。为了帮助考生更好地复习和准备考试，去年我们组织有关专家编写了《房地产估价师考试历年试题精析及模拟试卷》一书，并得到了广大考生的认可。今年，我们在原书的基础上本着传承精髓，删繁就简、深度挖掘的原则进行了修订和改编，本书依然严格按照历年考试大纲的要求进行选题和命题，同时参考了历年的考试题目。编者力求通过这本书的编写，能够强化考生对知识点的记忆，深化考生对知识点的理解，在缩短备考时间的同时，提高考试成绩。

本书由中国人民大学公共管理学院土地管理系曲卫东副教授主持编写，土地管理系的张占录副教授、张正峰博士对本书编写提出了宝贵建议，中央财经大学投资系乔志敏副教授审阅了本书初稿，并提出了有价值的建议。本书参加编写的主要人员有陈丽华、胡玉婷、刘正浩、宋艳艳、韦晶磊、王小雨、朱敏等。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏。在此，恳请读者批评指正。

编者 曲卫东

目 录

前言

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第 1 章 房地产业.....	2
第 2 章 建设用地制度与政策.....	9
第 3 章 城市房屋拆迁管理制度与政策.....	17
第 4 章 房地产开发经营管理制度与政策.....	24
第 5 章 规划设计与工程建设管理制度与政策.....	31
第 6 章 房地产交易管理制度与政策.....	42
第 7 章 房地产权属登记制度与政策.....	52
第 8 章 房地产中介服务管理制度与政策.....	59
第 9 章 物业管理制度与政策.....	68
第 10 章 房地产税收制度与政策.....	73
第 11 章 住房公积金制度与政策.....	80
第二部分 房地产开发经营与管理	85
第 1 章 房地产投资与投资风险.....	86
第 2 章 房地产市场及其运行规律.....	93
第 3 章 房地产开发的程序.....	101
第 4 章 房地产市场调查与市场分析.....	108
第 5 章 现金流量与资金时间价值.....	114
第 6 章 经济评价指标与评价方法.....	120
第 7 章 风险与不确定性分析.....	128
第 8 章 房地产开发项目可行性研究.....	135
第 9 章 房地产金融与项目融资.....	141
第 10 章 物业资产管理.....	148
第三部分 房地产估价理论与方法	155
第 1 章 房地产和房地产估价.....	156
第 2 章 房地产价格.....	163
第 3 章 房地产估价原则.....	171

第4章	市场法	176
第5章	成本法	183
第6章	收益法	189
第7章	假设开发法	195
第8章	长期趋势法	199
第9章	地价评估	203
第10章	房地产价格影响因素分析	208
第11章	房地产估价程序	212
第四部分	房地产估价案例与分析	217
第1章	房地产估价的技术路线及其确定	218
第2章	各种目的的房地产估价	219
第3章	各种类型房地产的估价	221
第4章	房地产估价报告的写作	222
第五部分	房地产估价相关知识	223
第1章	经济学基础知识	224
第2章	金融基础知识	234
第3章	保险基础知识	243
第4章	证券基础知识	249
第5章	拍卖基础知识	257
第6章	统计基础知识	267
第7章	会计基础知识	273
第8章	城市规划基础知识	282
第9章	建筑基础知识	290
第10章	工程造价基础知识	308
第11章	房地产测绘基础知识	320
第12章	法律基础知识	325
第六部分	练习题答案	337
第一部分	房地产基本制度与政策习题参考答案	338
第二部分	房地产开发经营与管理习题参考答案	356
第三部分	房地产估价理论与方法习题参考答案	376
第四部分	房地产估价案例与分析习题参考答案	390
第五部分	房地产估价相关知识习题参考答案	394

第七部分 模拟试题及答案.....409

房地产基本政策与制度模拟试卷（一）	410
房地产基本政策与制度模拟试卷（二）	418
房地产基本政策与制度模拟试卷（三）	426
房地产开发与经营模拟试卷（一）	436
房地产开发与经营模拟试卷（二）	441
房地产开发与经营模拟试卷（三）	446
房地产估价理论与方法模拟试卷（一）	451
房地产估价理论与方法模拟试卷（二）	460
房地产估价理论与方法模拟试卷（三）	468
房地产估价案例分析模拟试卷（一）	477
房地产估价案例分析模拟试卷（二）	484
房地产估价案例分析模拟试卷（三）	493
房地产估价案例分析模拟试卷（四）	499
房地产估价案例分析模拟试卷（五）	510
房地产估价案例分析模拟试卷（六）	518
房地产估价案例分析模拟试卷（七）	528
房地产估价案例分析模拟试卷（八）	537
模拟试卷答案	546

第八部分 历年考试试题.....573

2001 年全国房地产估价师执业资格考试试题	574
之一《房地产基本制度与政策》试题	574
之二《房地产开发经营与管理》试题	582
之三《房地产估价理论与方法》试题	588
之四《房地产估价案例与分析》试题	594
2002 年全国房地产估价师执业资格考试试题	600
之一《房地产基本制度与政策》试题	600
之二《房地产开发经营与管理》试题	610
之三《房地产估价理论与方法》试题	617
之四《房地产估价案例与分析》试题	625
2003 年全国房地产估价师执业资格考试试题	632
之一《房地产基本制度与政策》试题	632
之二《房地产开发经营与管理》试题	643
之三《房地产估价理论与方法》试题	649
之四《房地产估价案例与分析》试题	657
2004 年全国房地产估价师执业资格考试试题	664
之一《房地产基本制度与政策》试题	664

之二《房地产开发经营与管理》试题	676
之三《房地产估价理论与方法》试题	684
之四《房地产估价案例与分析》试题	693
2005年全国房地产估价师执业资格考试试题	702
之一《房地产基本制度与政策》试题	702
之二《房地产开发经营与管理》试题	713
之三《房地产估价理论与方法》试题	721
之四《房地产估价案例与分析》试题	730



第一部分

房地产基本 制度与政策

D. 《关于深化城镇住房制度改革的决定》

7. 1994 年 7 月, 国务院《关于深化城镇住房制度改革的决定》确定房改的基本内容可以概括为 ()。

- A. 三修四建 B. 三改四建
C. 三建四修 D. 三建四改

8. 全国城镇开始停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化是在（ ）中提出的。

- A. 1988 年 2 月, 国务院《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》
B. 1991 年 6 月, 国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》
C. 1994 年 7 月, 国务院《关于深化城镇住房制度改革的决定》
D. 1998 年 7 月, 国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》

9. () 宣告了中国社会主义房地产市场的诞生。

- A. 《关于全面进行城镇住房制度改革的决议》
B. 《全国基本建设会议汇报提纲》
C. 《沿着有中国特色的社会主义道路前进》
D. 《关于建立房地产及土地市场的决议》

10. () 首先在全国建立住房公积金制度, 开辟了新的稳定的住宅资金筹集渠道。

- A. 北京 B. 深圳
C. 天津 D. 上海

11. 在（ ）中提出了“三改四建”的房改原则。

- A. 《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》
B. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》
C. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》
D. 《关于积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》

12. 经济适用房的开发利润应控制在 ()。

- [illegible]

13. 房价收入比在（ ）倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

- A. 3 B. 4
C. 5 D. 6

14. () 主要解决土地资源的保护、利用和配置, 规范城市建设用地的征用, 即征用农村集体所有的土地以及使用国有土地等问题。

- A. 《城市规划法》
B. 《城市房地产管理法》
C. 《土地管理法》
D. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》

15. 1987 年下半年, () 率先开展土地使用权有偿出让和转让的试点, 做法是国家出让土地使用权及允许进行土地使用权抵押。

- A. 福州

- C. 上海 D. 深圳
16. 房地产的（ ）是以国务院令颁布的。
A. 法律 B. 行政法规
C. 部门规章 D. 技术规范
17. 通过（ ），为土地使用权制度的改革全面推进扫清了道路。
A. 1988 年《宪法修正案》
B. 1986 年《宪法修正案》
C. 《土地管理法》
D. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
18. 房地产业是发展国民经济和改善人民生活的（ ）之一。
A. 主要产业 B. 重要产业
C. 基础产业 D. 保障产业
19. 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（ ）。
A. 30% B. 50%
C. 60% D. 70%
20. 下列不属于城市土地使用制度改革发展过程的是（ ）。
A. 征收土地使用费和开展土地使用权有偿出让、转让
B. 禁止单位分房
C. 制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规
D. 制定全国性的土地使用权出让和转让条例，修改宪法和土地管理法
21. 房地产由于其关联度高，带动力强，已经成为国民经济的（ ）产业。
A. 次要 B. 一般
C. 第一 D. 支柱
22. 在依法取得国有土地使用权的土地上投资进行基础设施、房屋建设的行为属于（ ）。
A. 房地产经纪 B. 房地产咨询
C. 房地产评估 D. 房地产开发
23. 标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段，进入全面推进和综合配套改革的新阶段的文件是（ ）。
A. 《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》
B. 《关于深化城镇住房制度改革的实施方案》
C. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》
D. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》

（二）多项选择题

1. 中国房地产业的发展主要得益于（ ）。
A. 城镇住房制度改革 B. 城市土地使用制度改革
C. 房地产生产方式改革 D. 集体用地征用制度的改革

2. 房地产中介服务业包括 ()。
 - A. 物业管理业
 - B. 房地产投资开发业
 - C. 房地产价格评估业
 - D. 房地产经纪业
 - E. 房地产咨询业
3. 房地产业是进行房地产 () 的行业。
 - A. 投资
 - B. 开发
 - C. 经营
 - D. 管理
 - E. 服务
4. 房地产业可以细分为 ()。
 - A. 投资开发业
 - B. 咨询业
 - C. 价格评估业
 - D. 经济业
 - E. 物业管理业
5. 房地产业属于第三产业, 具有 ()。
 - A. 广泛性
 - B. 基础性
 - C. 先导性
 - D. 风险性
 - E. 带动性
6. 房地产经纪业是指向进行房地产投资开发、转让等的当事人提供 () 的经营活动。
 - A. 咨询
 - B. 代理
 - C. 居间介绍
 - D. 价格评估
 - E. 行纪
7. 房地产经纪业涉及 ()。
 - A. 代理新房的买卖
 - B. 代理旧房的买卖
 - C. 代理旧房的估价
 - D. 代理新房的估价
 - E. 代理房地产的租赁
8. 1982 年开始实行补贴出售试点, 即政府、单位、个人各负担房价的 1/3, 首先在 () 进行试点。
 - A. 郑州
 - B. 常州
 - C. 四平
 - D. 沙市
 - E. 北京
9. 最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主, () 为辅。
 - A. 实物补贴
 - B. 实物配租
 - C. 国家租金
 - D. 租金核减
 - E. 政府补贴
10. 房屋商品租金由保险费、折旧费、维修费、利润、() 等构成。
 - A. 投资
 - B. 融资利息
 - C. 地租
 - D. 管理费
 - E. 税金
11. 1956~1965 年的社会主义改造阶段, 国家对出租私有房屋采取的改造形式有 ()。
 - A. 三改四建
 - B. 国家经租

- C. 没收
- D. 公私合营
- E. 合作经营

12. 下列有关现行城镇住房制度基本框架的内容, 正确的是 ()。

- A. 经济适用住房实行申请、审批和公示制度, 具体方法由省级人民政府制定
- B. 经济适用住房实行申请、审批和公示制度, 具体方法由市(县)级人民政府制定
- C. 集资、合作建房是经济适用住房建设的组成部分, 其建设标准、参加对象和优惠政策, 按照经济适用房的有关规定执行
- D. 集资、合作建房不是经济适用住房建设的组成部分, 其建设标准、参加对象和优惠政策, 不能参照经济适用房的有关规定执行
- E. 最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主, 实物配租和租金核减为辅

13. 1992年7月18日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》, 房改的基本内容可以概括为“三改四建”, 包括 ()。

- A. 改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制
- B. 改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配为主和货币工资分配为主的方式
- C. 建立以中低收入家庭为对象, 具有社会保障性质的经济适用房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
- D. 建立政策性和福利性并存的住房信贷
- E. 建立住房公积金制度; 发展住房金融和住房保险

14. 下列有关中国城市土地使用制度改革的主要内容, 正确的是 ()。

- A. 在改变城市土地国有条件下采取拍卖、招标、协议等方式, 将使用权有限期地出让给土地使用者
- B. 在不改变城市土地国有条件下采取拍卖、招标、协议等方式, 将使用权有限期地出让给土地使用者
- C. 土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押等
- D. 土地使用者的土地使用权在使用年限内只可出租, 不可转让
- E. 土地使用期届满, 若需继续使用, 经批准期限可延长, 同时按当时市场情况补足地价

15. 1998年7月3日发布的《国务院关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》包括的基本内容有 ()。

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

16. 下列说法中正确的是 ()。

- A. 经济适用房的开发建设应实行招标投标制度, 用竞争方式确定开发建设单位
- B. 购买经济适用房和承租廉租住房实行申请、审批制度

- C. 对高收入家庭购买、租赁的商品住房, 实行限制价
 - D. 住房补贴的具体方法, 由省级人民政府根据本省实际情况制定, 报上级人民政府批准后执行
 - E. 新建的经济适用住房出售价格实行政府指导价, 按保本微利的原则确定
17. 房地产业分为 ()。
- A. 房地产咨询业
 - B. 房地产价格评估业
 - C. 房地产经纪业
 - D. 房地产管理
 - E. 物业管理
18. 1979 年开始实行向居民全价售房的试点, 中央拨款给 (), 建房向居民出售。
- A. 广州
 - B. 柳州
 - C. 梧州
 - D. 南宁
 - E. 西安
19. 下列属于房地产的行政法规的是 ()。
- A. 《城市私有房屋管理暂行条例》
 - B. 《住房公积金管理条例》
 - C. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
 - D. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
 - E. 《房地产开发企业资质管理办法》

(三) 判断题

1. 房地产业的业务对象是房地产, 所以它是第二产业。()
2. 房地产开发不仅是建造新房屋, 还包括把土地(生地、毛地)变为建设熟地之后转让, 对旧房屋进行装修改造, 接手在建工程后继续开发等。()
3. 房地产咨询是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理的经验活动。()
4. 房地产开发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。()
5. 房地产价格评估, 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, 对房地产在一定时期的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动。()
6. 物业管理是指通过选聘物业管理企业, 由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定, 对房屋及配套的设施、设备和相关场地进行维修、养护、管理, 维护相关区域内的环境、卫生和秩序的活动。()
7. 中国共产党十一届三次会议的决议在社会主义经济发展史上第一次提出了建立房地产市场。()
8. 1978 年邓小平明确提出了住房制度改革的总体构想, 提出要走住房商品化的道路。()
9. 中国传统的城镇住房制度是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的事物福利住房制度。传统住房制度的核心是低租金。()