

中国房地产估价师资格考试参考书

中国房地产估价师 资格考试千题解

沈振闻 编

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产估价师资格考试千题解/沈振闻编. —北京
: 中国物价出版社, 1996

ISBN 7-80070-573-0

I. 中… II. 沈… III. 房地产业—经济管理—资格考核
—试题 IV. F293. 3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (96) 第 08276 号

445111

中国房地产估价师资格考试千题解

沈振闻 编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店经销

北京后沙峪印刷厂印刷

850×1168 毫米 大 32 开 14.625 印张 350 千字

1996 年 5 月第 1 版 1996 年 5 月第 1 次印刷

印数: 1—6000 册

ISBN 7-80070-573-0/F·433

定价: 22.00 元

前 言

为了帮助参加全国房地产执业资格考试的朋友们能顺利地通过考试，特根据由建设部编写、人事部审定的《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求，并参照《中国房地产估价师资格考试指定辅导教材》编委会所编写的指定辅导教材《房地产基本制度与政策》、《房地产投资经营与管理》、《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》的内容，精心编写了《中国房地产估价师资格考试千题解》一书。其中第一部分——房地产基本制度与政策 300 题，第二部分——房地产投资经营与管理 250 题，第三部分——房地产估价理论与实务 300 题，第四部分——房地产估价案例与分析 12 题，附录——1995 年全国首次房地产估价师资格考试的试卷及答案 159 题，共 1021 题。题型有填空题、判断题、问答题和计算题。不仅能为参加房地产估价师资格考试的朋友们提供有力的支持和有效的帮助，还能作为房地产专业大学生和社会有关各界人士的良好参考书。

谨以此书献给有志于房地产事业的朋友们！

沈振闻

1996 年 4 月

于浙江工业大学

目 录

前 言

第一部分 房地产基本制度与政策	(1)
第一章 绪论.....	(1)
第二章 农地征用制度与政策.....	(8)
第三章 城市房屋拆迁制度与政策	(10)
第四章 土地使用权出让转让制度与政策	(12)
第五章 城市规划建设管理制度与政策	(25)
第六章 建筑设计施工管理制度与政策	(32)
第七章 房地产交易管理制度与政策	(41)
第八章 房地产税费制度与政策	(55)
第九章 房地产产权产籍制度与政策	(55)
第十章 房地产估价制度与政策	(63)
第十一章 房地产金融制度与政策	(68)
第十二章 房地产开发企业会计制度与政策	(79)
第一部分综合填空题	(94)
第二部分 房地产投资经营与管理	(97)
第一章 房地产投资概述	(97)
第二章 房地产开发程序与管理.....	(122)
第三章 房地产开发项目评估.....	(135)
第四章 房地产开发建设过程.....	(159)
第五章 房地产开发项目资金融通.....	(175)
第六章 房地产市场推广与租售.....	(190)
第七章 收益性物业经营管理.....	(198)

第八章 房地产投资经营税费·····	(211)
第二部分综合训练题·····	(227)
第三部分 房地产估价理论与实务·····	(246)
第一章 绪论·····	(246)
第二章 房地产价格·····	(261)
第三章 房地产估价原则·····	(279)
第四章 房地产估价程序·····	(283)
第五章 市场比较法·····	(293)
第六章 成本估价法·····	(301)
第七章 收益还原法·····	(328)
第八章 假设开发法·····	(353)
第九章 长期趋势法·····	(362)
第十章 购买年法·····	(367)
第十一章 路线价估价法·····	(371)
第十二章 地价评估·····	(386)
第十三章 房地产估价制度·····	(392)
第三部分综合测试题·····	(396)
第四部分 房地产估价案例与分析·····	(407)
附 录：1995 年房地产估价师资格考试试卷及答案 ·····	(423)
一、房地产基本制度与政策·····	(423)
二、房地产投资经营与管理·····	(431)
三、房地产估价理论与实务·····	(441)
四、房地产估价案例与分析·····	(451)
后记·····	(461)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一部分共有十二章，可以分为三个层次：第一层次为第七、九、十等三章，第二层次为第一、二、三、四等四章，第三层次为第五、六、八、十一、十二等五章。

第一章 绪论（基本概念）

本章应重点掌握土地所有制的形式，土地的所有权与使用权，我国国有土地使用的基本原则；并熟悉房地产的基本概念，土地及房地产的特性；了解我国房地产行政管理体制，土地使用制度改革和住房制度改革的有关内容。

001. 我国现行的第四部《中华人民共和国宪法》是1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过的。

002. 1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过《中华人民共和国宪法修正案》（第一条、第二条），其中第二条是：宪法第十条第四款“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其它形式非法转让土地。”修改为：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”

003. 1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过《中华人民共和国宪法修正案》（第三条至第十一条），其中

第七条是：宪法第十五条修改为：“国家实行社会主义市场经济。”
“国家加强经济立法，完善宏观调控。”“国家依法禁止任何组织或者个人扰乱社会经济秩序。”

004.《中华人民共和国城市房地产管理法》是1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行。

005.《城市房地产管理法》共七章72条，第一章总则；第二章房地产开发用地，第一节土地使用权出让，第二节土地使用权划拨；第三章房地产开发；第四章房地产交易，第一节一般规定，第二节房地产转让，第三节房地产抵押，第四节房屋租赁，第五节中介服务机构；第五章房地产权属登记管理；第六章法律责任；第七章附则。

006. 什么是房地产？

房地产的内涵包括土地、土地上的房屋等建筑物与构筑物，以及固定在土地和建筑物上不可分离的部分如电梯、电力设备、水暖空调设备、树木等。房地产又称为不动产或物业。也可以说房地产有三种表现形态：单纯的土地，单纯的建筑物，房地合一即把建筑物及其所占用的土地作为一个整体来看待。

007. 什么是土地？

土地的狭义理解是地球表面上的陆地，包括土地表面及其上、下的垂直空间，广义的理解为地表，既包括陆地也包括水面，更广义的理解则泛指自然资源，不仅包括地球表面的陆地、水面及其上、下的垂直空间，还包括空气、日光、水、风力能一切有形、无形的自然物质。而对于房地产估价工作来说，土地主要是按狭

义的理解来考虑。

008. 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

009. (判断题) 我国全部土地实行的都是社会主义公有制，因此全国没有一寸私有土地。(✓)

010. (判断题) 我国土地的社会主义公有制，只有全民所有制和劳动群众集体所有制两种形式，没有第三种形式。(✓)

011. (判断题) 我国土地的使用权和所有权可以依照法律的规定转让。(×)

只有国有土地的使用权可以依照法律的规定转让，土地的所有权是不能转让的。

012. 制定《城市房地产管理法》的目的是什么？

为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展等四个方面的目的，制定该法。

013. 《城市房地产管理法》的适用范围如何界定？

包括三个方面的界定：

(1) 地域范围，即中华人民共和国城市规划区国有土地范围内。城市是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇，城市规划区是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

(2) 行为范围，即取得房地产开发用地的土地使用权、从事

房地产开发、房地产交易，实施房地产管理的范围，贯穿了地产生生产、流通、消费三个环节的活动。

(3) 物的范围，即界定本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物（如烟囱、水塔等）。

014. 《城市房地产管理法》所称房地产开发，是指在依据本法取得的国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行
为。

015. 《城市房地产管理法》所称房地产交易，包括房地
产转让、房地产抵押和房屋租赁。

016. 什么是房地产市场？

房地产市场是房地产流通全部过程的总和，它包括买卖、租赁、抵押、典当、房地产证券交易等，是连接房地产的开发、建设与房地产消费的桥梁，是实现房地产商品价值与使用价值的经济过程，它是我国社会主义市场经济体系的一个重要组成部分。

017. 为什么要强调维护房地产市场秩序？

房地产市场在我国社会主义市场经济体系中有着重要的地位和作用，是实现房地产微观经济和国家加强宏观调控的重要环节，其基本运行模式是国家调控市场，市场引导企业，房地产市场是调整各种经济利益关系，促进房地产业健康发展的重要动力，是满足各行各业生产和人民生活对房地产消费需求的重要保证。这些功能必须依赖于法律进行调整、规范、引导和保障，其运行机制必须严格依照法律的轨道进行，使房地产市场形成良性循环机制。

018. 《城市房地产管理法》规定了哪些制度？

共规定了实行五种制度，即：

(1) 第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度；

(2) 第三十三条 国家实行房地产价格评估制度；

(3) 第三十四条 国家实行房地产成交价格申报制度；

(4) 第五十八条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度；

(5) 第五十九条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

019. 《城市房地产管理法》规定了哪些证书？

主要有五种证书：

(1) 土地使用权证书（第五十九条、六十条、三十八条、四十四条、四十八条）；

(2) 房屋所有权证书（第五十九条、六十条、三十八条、四十八条）；

(3) 房地产权证书（第五十九条、六十二条）；

(4) 建设工程规划许可证（第四十四条）；

(5) 商品房预售许可证明（第四十四条）。

020. 《城市房地产管理法》规定的登记有哪些？

规定的登记主要也是五种：

(1) 设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记（第二十九条）；

(2) 设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记（第五十七条）；

(3) 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记（第六十条第一款）；

(4) 在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土

地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记（第六十条第二款）；

（5）房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记（第三十五条）；房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记（第六十条第三款）；房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记（第六十一条第一款）；因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记（第六十一条第二款）。

此外，商品房预售人应当依照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案（第四十四条第二款）；房屋租赁应向房产管理部门登记备案（第五十三条）。

021. 《城市房地产管理法》规定了哪些书面合同？

规定的书面合同有五种：

（1）（第十四条）土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

（第二十一条）土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

（2）（第四十条）房地产转让，应当签订书面出让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

（第四十一条）房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权

利、义务随之转移。

(3) (第四十九条) 房地产抵押, 抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

(4) (第五十三条) 房屋租赁, 出租人和承租人应当签订书面租赁合同, 约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款, 以及双方的其它权利和义务, 并向房产管理部门登记备案。

(5) (第四十 X 条第二款) 商品房预售人应当按照有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

022. 《城市房地产管理法》还规定了哪五个问题要由国务院规定?

(1) 第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

(2) 第十八条 土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

(3) 第三十二条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

(4) 第四十五条 商品房预售的, 商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题, 由国务院规定。

(5) 第五十五条 以营利为目的, 房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的, 应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

023. (判断题) 我国的土地和房屋的所有权与使用权都可以分离的。(✓)

第二章 农地征用制度与政策

本章应重点掌握征用集体土地的批准权限,征地补偿的范围,补偿费的内容与标准;并熟悉征用集体土地的政策规定及工作程序;了解国有土地与集体土地范围的界定,征用集体土地的原则,乡村建设用地使用有关规定。

024.《中华人民共和国土地管理法》是1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,自1987年1月1日起施行。1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》。该法共有七章57条。

025.1990年5月19日国务院发布第55号令《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》,共有八章54条。同日,国务院还发布第56号令《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》,共十八条。

026.国家建设征用土地,建设单位必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其它批准文件,向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请,经县级以上人民政府审查批准后,由土地管理部门划拨土地。

027.国家建设所征用的集体所有的土地,所有权属于国家,用地单位只有使用权。

028. 国家建设征用耕地一千亩以上，其它土地二千亩以上的，由国务院批准。

征用省、自治区行政区域内的土地，由省、自治区人民政府批准，征用耕地三亩以下，其它土地十亩以下的，由县级人民政府批准。

029. 国家建设征用土地，由用地单位支付土地补偿费。征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的三至六倍。

030. 国家建设征用土地，用地单位除支付补偿费外，还应当支付安置补助费。征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。

031. 城市市区的土地属于全民所有即国家所有。农村和城市郊区的土地，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，属于集体所有。

032. 使用国有土地，有下列情形之一的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回用地单位的土地使用权，注销土地使用证：

- (1) 用地单位已经撤销或者迁移的；
- (2) 未经原批准机关同意，连续二年未使用的；
- (3) 不按批准的用途使用的；
- (4) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

033. 乡（镇）村建设应当按照合理布局、节约用地的原则制定规划，经县级人民政府批准执行。城市规划区内的乡（镇）村建设规划，经市人民政府批准执行。

034. 土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

- (1) 居住用地七十年；
- (2) 工业用地五十年；
- (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- (4) 商业、旅游、娱乐用地四十年；
- (5) 综合或其它用地五十年。

035. 国家为了公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。征用土地具有三个明显的特点：1. 具有一定的强制性；2. 要妥善安置好被征地单位人员的生产和生活；3. 土地征用后其所有权发生了转移。

036. 一个建设项目需要使用的土地，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。

第三章 城市房屋拆迁制度与政策

本章应重点掌握房屋拆迁工作程序，房屋拆迁协议的主要内容，拆迁许可证制度，拆迁补偿与安置的标准；并熟悉房屋拆迁补偿的对象及补偿形式，拆迁安置的对象及安置形式与原则，对几种特殊情况下拆迁补偿安置的有关规定；了解我国城市房屋拆迁的管理体制与基本法规，城市房屋拆迁的程序及拆迁方式，拆迁纠纷的处理。

037. 1991年3月22日国务院发布第77号令《城市房屋拆迁管理条例》，共六章44条。

038. 条例所称拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的建设单位或者个人。条例所称被拆迁人是指被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人）和被拆除房屋及其附属物的使用人。

039. 城市房屋拆迁必须符合城市规划和有利于城市旧区改建。

040. 拆迁人必须依照条例规定，对被拆迁人给予补偿和安置；被拆迁人必须服从城市建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁。

041. 任何单位或者个人需要拆迁房屋，必须持国家规定的批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出拆迁申请，经批准并发给房屋拆迁许可证后，方可拆迁。房屋拆迁需要变更土地使用权的，必须依法取得土地使用权。

042. 实施房屋拆迁不得超越经批准的拆迁范围和规定的拆迁期限。

043. 当地人民政府可以组织统一拆迁，也可以由拆迁人自行拆迁或者委托拆迁。有条件的城市和城市中进行综合开发的地区，应当实施统一拆迁。

044. 拆迁人委托拆迁的，被委托人应当是取得房屋拆迁资格证书的单位。房屋拆迁主管部门不得接受拆迁委托。

045. 拆迁人应当对被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人），依照条例规定给予补偿。

046. 拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿。

047. 拆迁补偿实行产权调换、作价补偿，或者产权调换和作价补偿相结合的形式。

048. 产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。

作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。

049. 拆迁人对应当安置的被拆除房屋使用人，依照条例规定给予安置。被拆除房屋使用人是指在拆迁范围内具有正式户口的公民和在拆迁范围内具有营业执照或者作为正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。

050. 拆迁人、被拆除房屋使用人双方应当遵守过渡期限的协议。拆迁人不得擅自延长过渡期限；由拆迁人提供周转房的被拆除房屋使用人到期不得拒绝迁往安置用房、腾退周转房。

第四章 土地使用权出让转让制度与政策

本章应重点掌握城市土地使用权出让、转让的几种方式，土地使用权转让的基本条件及规定，土地使用权出租、抵押的有关规定；并熟悉协议、招标、拍卖土地使用权的程序，土地使用权