



“临门一脚”考试系列辅导丛书

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测

建筑工程评估基础

海量题库支持 资深专家解析 临门一脚过关

全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会 编

2009—2010

JIANZHU GONGCHENG
PINGGU JICHU



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE



“临门一脚”考试系列辅导丛书

中国注册会计师(CPA)教材系列

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测

建筑工程评估基础

中国注册会计师(CPA)教材系列

全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会 编

封面设计：林林

1997
1997

35.00元
ISBN 978-7-243-0318-0/LP · 3034
1-4100
2008年7月第1版
2008年7月第1版



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

“临门一脚”考试系列辅导丛书

图书在版编目(CIP)数据

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测. 建筑工程评估基础/全国注册资产评估师考试辅导丛书编委会编. —上海:立信会计出版社, 2009. 7
(“临门一脚”考试系列辅导丛书)

ISBN 978-7-5429-2318-9

I. 全… II. 全… III. 建筑工程—评估—经济师—资格考核—自学参考资料 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 125963 号

策划编辑 蔡伟莉 赵新民

责任编辑 林 琳

封面设计 周崇文

全国注册资产评估师考试应试辅导及考点预测 建筑工程评估基础

出版发行	立信会计出版社	
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码 200235
电 话	(021)64411389	传 真 (021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	E-mail lxaph@sh163.net
网上书店	www.lixinbook.com	Tel: (021)64411071
经 销	各地新华书店	

印 刷	常熟市梅李印刷有限公司	
开 本	787 毫米×960 毫米	1/16
印 张	15.75	
字 数	257 千字	
版 次	2009 年 7 月第 1 版	
印 次	2009 年 7 月第 1 次	
印 数	1—4 100	
书 号	ISBN 978-7-5429-2318-9/F·2024	
定 价	32.00 元	

如有印订差错 请与本社联系调换

全书共分五册，分别为《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》。

本书是 2009 年度全国注册资产评估师考试用书，旨在帮助考生系统掌握考试要点。

本书由财政部注册会计师考试委员会组织编写，经财政部注册会计师考试委员会审定。

本书可作为全国注册资产评估师考试的辅导教材，也可作为高等院校相关专业教材。

中国注册会计师考试委员会组织编写

2009 年 2 月

FOREWORD 前言

通过考试选拔和培养德才兼备的注册资产评估师后备力量是规范发展我国资产评估行业十分重要的环节之一。为了配合 2009 年度全国注册资产评估师考试工作，更好地为广大考生服务，全国注册资产评估师资格认证考试辅导丛书编委会（以下简称“编委会”）组织有关专家、专业人士、按照《2009 年全国资产评估师考试大纲》确定的考试范围，吸收了往年相关辅导用书的反馈意见，编写了这套考试用书。整本书叙述翔实，题量丰富，题型规范，具有较强的针对性和实用性，是广大考生参与资产评估师考试的理想辅导教材。

全套辅导丛书共分五本：《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》。五门辅导用书是在 2008 年度考试用书及相关辅导用书的基础上，根据一年来相关法规制度的变化及理论研究的最新发展进行了补充和修订。《资产评估》根据新颁布的相关评估准则内容进行了修订，增加了“以财务报告为目的的评估”等内容；《经济法》在篇章结构上进行了较大的调整，扩充了“物权法”的相关内容。为了方便广大考生，本套丛书编委会还特别编写了模拟题，以供考生参考。

衷心祝愿广大考生在考试中取得合格成绩。本书由陈浩、张峰、时路参与编写,在编写过程中参考、引用了相关文献资料,在此向作者深表感谢。由于编写时间紧迫,本套辅导丛书难免有疏漏、错误之处,恳请读者指正。意见和建议可通过电子邮件发至:zichanpinggu201@126.com。

全国注册资产评估师资格认证考试辅导丛书编委会

2009年5月

CONTENTS

目 录

第一章 概述

本章大纲	1
本章考点预测	1
知识线索图	2
考点分析	3
第一节 建设工程及其建设程序	3
第二节 建设工程分类	4
第三节 工程建设相关法律法规	5
考点预测题	6
参考答案	15

第二章 建筑材料

本章大纲	18
本章考点预测	19
知识线索图	19
考点分析	20
第一节 建筑材料概述	20
第二节 常用建筑材料	21
第三节 混凝土和钢筋混凝土	25
第四节 建筑防水与保温材料	27
第五节 建筑装饰装修材料	28

第六节 复合墙体材料	29
考点预测题	30
参考答案	37

第三章 建筑工程的组成与构造 41

本章大纲	41
本章考点预测	42
知识线索图	42
考点分析	43
第一节 概述	43
第二节 建筑工程地基和基础	46
第三节 房屋建筑工程主体结构	49
第四节 常见建筑结构形式	54
第五节 水、暖、电建筑安装工程	57
第六节 其他土木工程构造	59
考点预测题	62
参考答案	76

第四章 建筑装饰装修工程 80

本章大纲	80
本章考点预测	80
知识线索图	81
考点分析	82
第一节 概述	82
第二节 楼地面装饰装修工程	82
第三节 墙面与幕墙装饰装修工程	83
第四节 顶棚装饰装修工程	84
第五节 门窗装饰装修工程	85
考点预测题	85
参考答案	90

741	第五章 房屋建筑工程质量验收与损伤评定	92
141	本章大纲	92
121	本章考点预测	92
121	知识线索图	93
121	考点分析	94
121	第一节 房屋建筑工程质量验收	94
121	第二节 房屋建筑工程损伤检测内容	94
121	第三节 房屋建筑工程常见质量病害分析	97
121	第四节 建筑物新旧程度评定参考标准	98
121	考点预测题	99
121	参考答案	106
121	第六章 建筑工程量计算	109
121	本章大纲	109
121	本章考点预测	109
121	知识线索图	110
121	考点分析	111
121	第一节 工程识图	111
121	第二节 房屋建筑面积计算方法	111
121	第三节 房屋建筑工程量计算	114
121	第四节 其他土木工程工程量计算	124
121	考点预测题	126
121	参考答案	138
121	第七章 建设工程造价及其构成	143
121	本章大纲	143
121	本章考点预测	143
121	知识线索图	144
121	考点分析	145
121	第一节 概述	145

第二节	建设工程造价构成	147
第三节	建筑安装工程费用	149
	考点预测题	151
	参考答案	159
■ ■ ■	第八章 建筑工程造价的确定	163
	本章大纲	163
	本章考点预测	164
	知识线索图	164
	考点分析	165
第一节	投资估算	165
第二节	设计概算	166
第三节	施工图预算	169
第四节	工程量清单计价法	171
第五节	工程结算及竣工决算	173
	考点预测题	175
	参考答案	182
■ ■ ■	第九章 建筑工程财务评价与功能评价	185
	本章大纲	185
	本章考点预测	185
	知识线索图	186
	考点分析	186
第一节	建设工程财务评价	186
第二节	房屋建筑功能评价	188
	考点预测题	189
	参考答案	196
■ ■ ■	第十章 建筑物的损耗	199
	本章大纲	199

本章考点预测	199
知识线索图	199
考点分析	200
第一节 概述	200
第二节 建筑物损耗的确定	201
第三节 确定建筑物损耗的现场勘察工作	202
考点预测题	202
参考答案	207

第十一章 建设用地 210

本章大纲	210
本章考点预测	210
知识线索图	211
考点分析	212
第一节 建设用地的特性和分类	212
第二节 建设用地的取得、转让与丧失	212
第三节 建设用地管理的相关规定	214
考点预测题	215
参考答案	221
 模拟题一	 223
模拟题二	233

第一章 概述



本章大纲

(一) 考试目的

测试考生对建设工程的整体认识及对资产评估中建设工程相关知识的掌握程度,考核考生掌握建设工程基本知识的熟悉程度和对建设工程相关法律法规的了解程度。

(二) 考试基本要求

1. 掌握以下内容

建设工程项目的组成。

2. 熟悉以下内容

(1) 工程项目建设程序;

(2) 房屋建筑工程分类;

(3) 《中华人民共和国建筑法》的相关内容;

(4) 《中华人民共和国城市规划法》的相关内容;

(5) 《城市房地产开发经营管理条例》的相关内容;

(6) 《建设工程质量管理条例》的相关内容;

(7) 《城市房屋拆迁管理条例》的相关内容;

(8) 《城市房屋拆迁估价指导意见》的相关内容。

3. 了解以下内容

(1) 建设工程项目的分类;

(2) 其他土木工程分类;

(3) 工程建设法规体系。



本章考点预测

建设工程项目的组成★★★

工程项目建设程序★★

房屋建筑工程分类★★

《中华人民共和国建筑法》的相关内容★★

《中华人民共和国城市规划法》的相关内容★★

《城市房地产开发经营管理条例》的相关内容★★

《建设工程质量管理条例》的相关内容★★

《城市房屋拆迁管理条例》的相关内容★★

《城市房屋拆迁估价指导意见》的相关内容★★

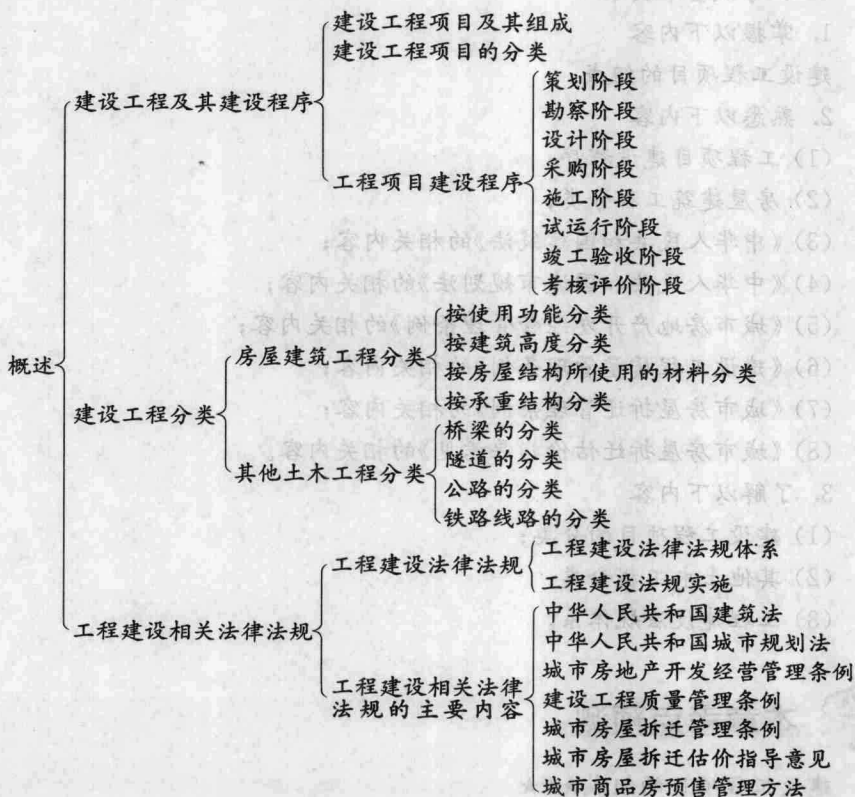
建设工程项目的分类★

其他土木工程分类★

工程建设法规体系★



知识线索图





考点分析

第一节 建设工程及其建设程序

一、建设工程项目及其组成

建设工程项目可分为单项工程、单位(子单位)工程、分部(子分部)工程和分项工程。单项工程是指在一个建设项目中,具有独立的设计文件,竣工后可以独立发挥生产能力或效益的一组配套齐全的工程项目。单项工程是建设项目的组成部分,一个建设工程项目有时可以仅包括一个单项工程,也可以包括多个单项工程。单位工程是指具备独立施工条件并能形成独立使用功能的建筑物及构筑物。对于建筑规模较大的单位工程,可将其能形成独立使用功能的部分分为一个子单位工程。单位工程是单项工程的组成部分,分部工程是单位工程的组成部分,分部工程的划分应按专业性质、建筑部位确定。当分部工程较大或较复杂时,可按材料种类、施工特点、施工程序、专业系统及类别等划分为若干子分部工程。分项工程是分部工程的组成部分,也是形成建筑产品基本构件的施工过程。分项工程的划分应按主要工程、材料、施工工艺、设备类别等确定。

二、建设工程项目的分类

建设工程项目可以从不同的角度进行分类

(一) 按建设性质划分

1. 新建项目
2. 扩建项目
3. 改建项目
4. 迁建项目
5. 恢复项目

(二) 按用途划分

1. 生产性项目
2. 非生产性项目

(三) 按行业性质和特点划分

1. 竞争性项目

2. 基础性项目

3. 公益性项目

(四) 按建设规模划分

基本建设项目可分为大型、中型和小型;更新改造项目可分为限额以上和限额以下两类。

三、工程项目建设程序

工程项目建设程序也称为项目周期,是指按照建设项目发展的内在联系和发展过程,建设程序分成若干阶段,各项工作必须遵循的先后次序。我国项目建设程序依次分为策划、勘察、设计、采购、施工、试运行、竣工验收和考核评价八个阶段。

第二节 建设工程分类

一、房屋建筑工程分类

房屋建筑工程可以从不同角度进行分类。房屋建筑物按其使用功能一般分为工业建筑、民用建筑和农业建筑。房屋建筑按其高度可分为低层建筑、多层建筑、中高层建筑、高层建筑和超高层建筑。房屋结构按使用材料可分为木结构、砖石结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、索膜结构等。按房屋承重结构形式可分为墙承重结构、排架结构、框架结构、剪力墙(结构墙)结构、框架—剪力墙结构、筒体结构和大跨度空间结构等。

二、其他土木工程分类

其他土木工程包括桥梁、隧道、公路、铁路等。

(一) 桥梁的分类

桥梁按使用功能分为铁路桥梁、公路桥梁和其他桥梁;按规模分为特大桥、大桥、中桥和小桥;按外形和结构类型分为梁式桥、拱式桥、刚架桥和斜拉桥;按组成桥梁的材料分为钢桥、钢筋混凝土桥和石桥。

(二) 隧道的分类

隧道按铁路隧道长度标准分为短隧道、中隧道、长隧道和特长隧道;按隧道埋深分为浅埋隧道和深埋隧道;按穿越山体部位分为傍山隧道和越岭隧道;按洞内可行驶车辆分为单线隧道、双线隧道和多线隧道。

(二) 公路的分类

公路按等级分为高速公路、一级公路、二级公路、三级公路和四级公路；按使用材料分为碎石路面、沥青路面、水泥混凝土路面公路。

(三) 铁路线路的分类

铁路按其在路网上的作用和运量分为Ⅰ级铁路、Ⅱ级铁路和Ⅲ级铁路；按铁路线路所处地形位置分为平原铁路、丘陵铁路和山区铁路；按线路使用功能分为正线、站线等。

第三节 工程建设相关法律法规

一、工程建设法律法规体系

工程建设法律法规体系按其立法权限可分为五个层次：法律、行政法规、部门规章、地方性法规和地方规章。

工程建设法规的实施包括三个方面：建设行政执法；建设行政调解、复议和专门机关司法；建设法规的遵守。

二、工程建设相关法律法规的主要内容

(一) 《中华人民共和国建筑法》

本法主要包括：建筑工程施工许可；建筑工程发包与承包；建筑工程监理；建筑安全生产管理和建筑工程质量管理。

(二) 《中华人民共和国城市规划法》

本法主要包括：城市规划的编制要求；城市规划的内容；城市规划的审批和城市规划的实施。

(三) 《城市房地产开发经营管理条例》

本条例主要包括：房地产开发建设和房地产经营。

(四) 《建设工程质量管理条例》

本条例主要包括：建设工程项目承包方资格的有关规定；建设单位的质量责任和义务；勘察、设计单位的质量责任和义务；施工单位的质量责任和义务；工程监理单位的质量责任和义务；建设工程质量保修；工程质量的政府监督管理。

(五) 《城市房屋拆迁管理条例》

本条例主要包括：拆迁管理；拆迁补偿与安置。

(六)《城市房屋拆迁估价指导意见》

本意见主要包括:城市房屋拆迁估价及估价机构;拆迁当事人及其受托估价机构的义务;拆迁估价的技术要求;对估价报告有异议时的处理;对违规估价机构、估价人员的处罚。

(七)《城市商品房预售管理办法》

本办法主要包括:商品房预售的条件;商品房的预售许可制度;商品房的预售。



考点预测题

一、单项选择题(每题的备选答案中,只有1个最符合题意)

1. 建筑工程的发包单位与承包单位应当依法采用()形式,明确双方的权利和义务。
A. 订立书面合同 B. 口头承诺 C. 其他 D. 以上各项皆可
2. 落实征地、拆迁和平场整地属于项目建设的()阶段。
A. 采购 B. 施工 C. 设计 D. 勘察
3. 建设项目按照用途可以划分为生产性项目和非生产性项目,以下项目中,属于生产性建设项目的是()。
A. 金融保险项目 B. 科学研究项目
C. 运输邮电项目 D. 行政办公用房项目
4. 实行建设工程监理制,其目的在于()。
A. 提高工程建设的投资效益和社会效益
C. 保证工程建设的质量标准
B. 提高工程建设的经济效益
D. 保证工程建设的施工进度
5. 我们所说的建设项目指的是()。
A. 为了满足某种功能或需要而拟定的建筑设施
B. 由国家或个人投资的项目
C. 将一定量的投资,在一定的约束条件下,经过科学的程序而决策和实施的**性建设任务
D. 由专门单位考核和审查后,同意批准的固定资产的投资项目
6. 按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定,房地产开发企业应当在商品房交付使用的时候,向购买人提供()。

- A. 住宅使用保证书 B. 住宅质量保证书
C. 土地使用权证书 D. 房地产所有权证书
7. 具有独立的设计文件,竣工后可以独立地发挥生产能力或效益的工程称为()。
- A. 单项工程 B. 单位工程 C. 分部工程 D. 分项工程
8. 下列内容中,属于城市总体规划内容的是()。
- A. 城市各项专业规划 B. 各类用地的界限
C. 各类用地的建设高度 D. 各类用地的容积率
9. 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,必须由城市规划行政主管部门核发()。
- A. 建筑资格认证书 B. 建设用地规划许可证
C. 建设工程规划许可证 D. 开工许可证
10. 《建设工程监理规范》是()。
- A. 具有相应资质的监理单位受工程项目建设单位委托,依据法规,经主管部门批准,对工程建设实施的专业化监督管理
B. 对建设工程所实施的一种间接的管理手段
C. 为了提高建设工程监理水平,规范建设工程监理行为,我国相关部门编制的建设工程监理规范
D. 由国家出面为规范建设行为而作出的规范
11. 按照《城市房地产开发经营管理条例》规定,预售商品房的购买人应当自(),办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。
- A. 销售合同签订之日起 30 日内
B. 商品房交付使用之日起 30 日内
C. 土地使用权变更登记手续办理完毕 30 日内
D. 商品房交付使用之日起 90 日内
12. 下列各项中,不属于一般工业项目可行性研究报告应包括的内容的是()。
- A. 厂址方案 B. 项目实施进度
C. 技术方案 D. 组织选择施工单位
13. 某办公楼的电气照明工程是一个()。
- A. 单项工程 B. 单位工程 C. 分部工程 D. 分项工程
14. 如果初步设计提出的总概算超过可行性研究报告投资估算的()以上或其他主要指标需要变动时,要重新报批可行性研究报告。