

2003年

· 房地产估价师考试
· 模拟试题解

2003 NIAN FANGDICHAN GUJIASHI KAOSHI MONI SHITIJIE

沈振闻工作室 编

中国物价出版社

2003 年房地产估价师 考试模拟试题解

沈振闻工作室 编

主 编 沈振闻 方 宜
副主编 张 清 张慧敏
 李晓波 沈 岚

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

2003 年房地产估价师考试模拟试题解/沈振闻工作室编. —北京: 中国物价出版社, 2003.6
ISBN 7-80155-575-9

I .2... II .沈... III . 房地产—价格—评估—中国—资格考核—习题 IV .F299.233.5—44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 046464 号

出版发行/中国物价出版社(邮政编码: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼

电话: 读者服务部 68022950 发行部 68033577)

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/787×1092 毫米 16 开 印张/18.25 字数/440 千字

版本/2003 年 6 月第 1 版 印次/2003 年 6 月第 1 次印刷

印数/1—5000 册

书号/ISBN 7-80155-575-9/F·413

定价/36.00 元

前 言

为了适应社会主义市场经济的需要,提高房地产估价人员的素质,规范房地产估价市场,充分发挥房地产估价师在房地产市场管理中的作用,评价具有中国特色的房地产估价人才,实现我国房地产估价制度与国际惯例接轨,建设部、人事部联合发布了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》。

建设部组织专家编写了《全国房地产估价师执业资格考试大纲》,人事部审定通过。该《考试大纲》主要考核参加房地产估价师执业资格考试应考人员应具备的知识结构、素质和能力。考试分为五个科目,即:《房地产基本制度与政策》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。《房地产基本制度与政策》主要考核应考人员对我国房地产的主要法律、法规、制度和政策的理解与掌握程度;《房地产开发经营与管理》主要考核应考人员对房地产投资、开发、项目评估、开发项目融资等方面的基本理论和知识的掌握程度;《房地产估价理论与方法》主要考核应考人员对房地产估价的基本概念、理论、方法及其运用的掌握程度;《房地产估价案例与分析》主要考核应考人员是否初步具备独立进行房地产估价业务和独立撰写估价报告的能力;《房地产估价相关知识》主要考核应考人员对经济学、金融、保险、证券、经济、会计、城市规划、建筑工程、房地产测绘等方面的基础知识的掌握程度。对各科目考试的内容要求,分为掌握、熟悉、了解三个层次。掌握的是重点内容;熟悉的是需要内容;了解的是相关内容。这些内容体现了一个房地产估价人员必备的理论知识与专业技能。在考试内容中,掌握的部分约占 60%,熟悉的部分约占 30%,了解的部分约占 10%。

《考试大纲》规定了考试的性质和标准,是全国房地产估价师执业资格考试统一命题的依据。各科目的题型如下:《房地产基本制度与政策》的题型为:单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题;《房地产开发经营与管理》的题型为:单项选择题、多项选择题、判断题、计算题;《房地产估价理论与方法》的题型为:单项选择题、多项选择题、判断题、计算题;《房地产估价案例与分析》的题型为:单项选择题、问答题、指错题、改错题;《房地产估价相关知识》的题型为:单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。但各科目相同的题型其分值有所不同。

为了帮助广大房地产估价师应考人员复习准备,根据《全国房地产估价师执业资格考试大纲》和由中国房地产估价师学会编写的《中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材》,我室特精心组织编写了《2003 年房地产估价师考试模拟试题解》,共六个部分,选编模拟试题 2600 多题。全书基本覆盖了作为合格的房地产估价师必须具备的各方面知识,只要广大应考人员认真学习、熟练掌握和灵活运用,就能够成为一名合格的房地产估价师。

衷心期望本书能对参加房地产估价师考试的应考人员有所帮助,则幸甚!

沈振闻工作室
2003 年 5 月

目 录

第一部分	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	(4)
第三章	城市房屋拆迁管理制度与政策	(7)
第四章	房地产开发经营管理制度与政策	(10)
第五章	规划设计与工程建设管理制度与政策	(14)
第六章	房地产交易管理制度与政策	(18)
第七章	房地产权属登记制度	(21)
第八章	房地产中介服务管理制度与政策	(24)
第九章	物业管理制度与政策	(27)
第十章	房地产税收制度与政策	(30)
第十一章	房地产金融制度与政策	(33)
第十二章	本科目模拟试题及参考答案	(36)
第二部分	房地产开发经营与管理	(49)
第一章	房地产投资概述	(49)
第二章	房地产投资分析基本知识	(51)
第三章	房地产开发的程序与管理	(57)
第四章	房地产市场及其运行规律	(60)
第五章	房地产开发项目的可行性研究	(62)
第六章	房地产开发的建设过程	(74)
第七章	房地产投资的资金融通	(77)
第八章	房地产市场营销	(79)
第九章	物业管理	(82)
第十章	本科目模拟试题及参考答案	(85)
第三部分	房地产估价理论与方法	(90)
第一章	房地产和房地产估价	(90)
第二章	房地产价格	(93)
第三章	房地产估价原则	(95)
第四章	比较法	(98)
第五章	成本法	(103)
第六章	收益法	(106)
第七章	假设开发法	(112)
第八章	长期趋势法	(119)
第九章	地价评估	(124)

第十章	房地产价格的影响因素分析·····	(128)
第十一章	房地产估价程序·····	(131)
第十二章	本科目模拟试题及参考答案·····	(134)
第四部分	房地产估价案例与分析·····	(139)
第一章	房地产估价的技术路线及其确定·····	(139)
第二章	各种估价方法在房地产估价中的运用·····	(140)
第三章	各种目的的房地产估价·····	(141)
第四章	各种类型房地产的估价·····	(144)
第五章	房地产估价报告的写作·····	(145)
第六章	本科目模拟试题及参考答案·····	(153)
第五部分	房地产估价相关知识·····	(168)
第一章	经济学基础知识·····	(168)
第二章	金融基础知识·····	(170)
第三章	保险基础知识·····	(172)
第四章	证券基础知识·····	(174)
第五章	统计学基础知识·····	(176)
第六章	会计基础知识·····	(177)
第七章	城市规划基本知识·····	(179)
第八章	建筑工程基础知识·····	(181)
第九章	房地产测绘·····	(182)
第十章	本科目模拟试题及参考答案·····	(184)
第六部分	1995~2001年考试试卷及参考答案·····	(189)
·1995年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案·····	(189)
·1996年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案·····	(207)
·1998年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案·····	(228)
·1999年	全国房地产估价师执业资格考试试卷·····	(251)
·2001年	全国房地产估价师执业资格考试试卷·····	(269)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

考试大纲

掌握：房地产业的概念和行业细分，房地产领域的基本法律、行政法规体系。

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。

了解：房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

一、单项选择题 (10 题)

1. 房地产业可分为房地产投资开发业和房地产业服务业，()属于房地产中介服务业。

- A. 房地产投资开发 B. 房地产开发
C. 房地产物业管理 D. 房地产评估

2. 为房地产活动的当事人提供法律、信息、技术等方面服务的经营活动是()。

- A. 房地产经纪 B. 房地产咨询
C. 房地产评估 D. 房地产开发

3. 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. 支柱产业

4. 从 1994 年开始，城镇住房制度的改革进入()阶段。

- A. 探索、试点 B. 全面推进
C. 配套、改革 D. 深化和全面实施

5. 我国宣布从 1998 年下半年开始在全国城镇()制度。

- A. 暂停实物分房，试点住房分配货币化

B. 停止实物分房，实行住房分配货币化

C. 实行实物分房和住房分配货币化两项并举

D. 停止货币分房，实行住房实物分配

6. 1982 年()开始按城市土地不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。

- A. 海南 B. 上海
C. 深圳 D. 珠海

7. ()通过《宪法》修正案，为土地使用权制度的改革全面推进扫清了道路。

- A. 1982 年 B. 1988 年
C. 1993 年 D. 1999 年

8. “综合”、“配套”是房地产综合开发的()特点。

- A. 重要 B. 主要
C. 本质 D. 基本

9. ()对如何取得国有土地使用权、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等作出了具体规定。

- 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》

10. 在中国社会主义经济发展史上第一次提出了建立房地产市场，确立了房地产权属的地位，宣告了中国社会主义房地产权属的诞生，()《沿着有中国特色的社会主义道路前进》报告中正式提出的。

- A. 在中国共产党第十二次全国代表大会

- B. 在中国共产党第十三次全国代表大会
- C. 在中国共产党第十四次全国代表大会
- D. 在中国共产党第十五次全国代表大会

二、多项选择题 (10 题)

1. 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

2. 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

3. 房地产业可细分为()。

- A. 投资开发业 B. 咨询业
- C. 评估业 D. 经纪业
- E. 物业管理业

4. 房地产开发具有()等特点。

- A. 资金量大 B. 回报率高
- C. 风险大 D. 附加值高
- E. 产业关联性强

5. 1979 年开始实行向居民全价售房的试点, 国家拨款给()等市, 建房向居民出售。

- A. 西安 B. 南京 C. 柳州
- D. 梧州 E. 南宁

6. 1992 年 5 月 1 日上海市实施的房改方案具体内容是: ()。

- A. 推行住房公积金 B. 提租发补贴
- C. 配房买债券 D. 买房给优惠
- E. 建立房委会

7. 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等方式将使用权有偿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, 相当于第二次买地。

8. 房地产综合开发是在 1978 年提出的()建房方式发展而来的。

- A. 统一规划 B. 统一设计
- C. 统一施工 D. 统一分配
- E. 统一管理

9. 中国传统的城镇住房制度是一种以()为特点的实物福利性住房制度。

- A. 国家统包 B. 无偿分配
- C. 低租金 D. 按需要
- E. 无限期使用

10. 1994 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住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

三、判断题 (10 题)

1. 房地产业与建筑业的业务对象都是房地产, 都是物质生产部门, 因此都属于第二产业。()

2. 房地产服务业可以细分为房地产投资开发业、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。()

3. 在房地产的开发活动中, 建筑业与房

地产业有着非常密切的关系,两者往往是甲方与乙方的合作关系。()

4. 在实践中,常常把房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪及物业管理归为房地产中介服务业。()

5. 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。()

6. 房地产经纪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、代理和行纪的经营活动。()

7. 据有关文字记载,中国在二千年前就出现了田地的交换和买卖。()

8. 房地产综合开发的本质特点是“配套”、“协调”,其具体内容可分为规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收、经营和使用管理等五个阶段。()

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实物福利性住房制度。传统住房制度的核心是低租金。()

10. 中国传统的土地使用制度改革是在1982年深圳征收土地使用费开始的。()

四、综合分析题 (5题)

房地产和房地产业涉及的社会面广、资金量大、产权关系复杂,特别需要法律法规的规范,以建立正常的房地产市场秩序,规范房地产市场行为,维护房地产权利人的正当权益。

1. 中国目前房地产的法律法规体系建设已取得了显著成绩,该体系的构架由法律、()规范性文件和技术规范等构成。

- A. 行政法规 B. 地方性法规
C. 部门规章 D. 政府规章

2. 房地产方面的法律主要有()。

- A. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
B. 《中华人民共和国土地管理法》
C. 《中华人民共和国城市规划法》
D. 《城市房地产开发经营管理条例》

3. 房地产的行政法规是以国务院令颁布

的。主要有()。

- A. 《房地产估价规范》
B. 《城市房屋拆迁管理条例》
C. 《土地管理法实施条例》
D. 《房产测量规范》

4. 房地产的部门规章是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的,主要有()。

- A. 《住房公积金管理条例》
B. 《城市房屋拆迁单位管理规定》
C. 《土地管理法实施条例》
D. 《城市新建住宅小区管理办法》

5. 下列属于房地产的行政法规是()。

- A. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
B. 《城市商品房预售管理办法》
C. 《房地产测绘管理办法》
D. 《城市房屋拆迁单位管理办法》

参考答案

一、单项选择题

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

二、多项选择题

1. ABCDE 2. BCDE 3. ABCDE
4. ABCDE 5. ACDE 6. ABCDE 7. BCE
8. ABCDE 9. ABCE 10. ABC

三、判断题

1. × 2. × 3. × 4. × 5. √
6. √ 7. × 8. × 9. √ 10. √

四、综合分析题

1. ABCD 2. ABC 3. BC 4. BD
5. A

第二章 建设用地制度与政策

考试大纲

掌握：征用集体土地的政策规定，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。

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。

了解：现行土地所有制，征用集体土地应遵守的原则，征用集体土地的工作程序，土地使用权出让合同及其管理。

一、单项选择题 (10 题)

1. () 属于集体所有土地。

- A. 全国土地
- B. 自留地、自留山
- C. 城市市区土地
- D. 国家依法征用的土地

2. 国家实行土地登记制度，由()

以上人民政府对所辖土地进行登记造册。

- A. 乡、镇级
- B. 县级
- C. 地市级
- D. 省级

3. 以下说法错误的是()。

A. 属于国有土地的，核发《国有土地使用证》

B. 使用国有土地的，核发《国有土地所有证》

C. 属于集体土地的，核发《集体土地所有证》

D. 使用集体土地的，核发《集体土地使用证》

4. 我国征用土地实行()审批制度。

- A. 一级
- B. 二级
- C. 三级
- D. 四级

5. 其他用地和已批准农用地转用范围内

的具体项目由()。

A. 县级人民政府审批并报省级人民政府备案

B. 地市级人民政府审批并报省级人民政府备案

C. 省级人民政府审批并报国土资源部备案

D. 省级人民政府审批并报国务院备案

6. 铁路、公路建设需要征用的土地()申请批准、办理征地手续。

- A. 不得分段
- B. 应当分段
- C. 不必分段
- D. 任意分段

7. 临时使用土地的期限，最多不超过()。

- A. 一年
- B. 二年
- C. 一年半
- D. 二年半

8. 被征用土地所在地的市、县人民政府，在收到征地方案后，()内应以书面或其他形式进行公告。

- A. 5 日
- B. 10 日
- C. 15 日
- D. 30 日

9. 每公顷被征耕地安置补助费，最高不超过被征用前 3 年平均年产值的()倍。

- A. 6 至 10 倍
- B. 15 倍
- C. 4 至 6 倍
- D. 30 倍

10. 下列土地使用权出让最高年限正确的是()。

- A. 科教文卫用地 70 年
- B. 居住用地 50 年
- C. 工业用地 50 年
- D. 其他用地 40 年

二、多项选择题 (10 题)

1. 下列土地属于国家所有的是()。

- A. 城市市区土地

- B. 国家已依法征用的土地
C. 城市郊区的土地
D. 农村宅基地
E. 农村自留地
2. 现阶段取得土地使用权的途径主要有()
A. 行政划拨 B. 国家出让
C. 房地产转让 D. 土地租赁
E. 房地产租赁
3. 征用集体土地应遵守的原则是()。
A. 珍惜耕地、合理利用土地的原则
B. 保证国家建设用地原则
C. 妥善安置被征地单位和农民的原则
D. 有偿使用土地的原则
E. 按用户需要征用土地的原则
4. 征用()需国务院批准。
A. 基本农田
B. 基本农田以外耕地超过 35 公顷
C. 其它土地超过 70 公顷
D. 其它土地超过 75 公顷
E. 基本农田超过 35 公顷以上
5. 下列()情况应采取土地出让或出租方式处置。
A. 国有企业改革为有限责任公司
B. 国有企业改组为股份合作制的
C. 国有企业租赁经营的
D. 非国有企业兼并国有企业的
E. 国有企业改造为股份有限公司
6. 根据《土地管理法》的规定, 征用耕地的补偿费用包括()。
A. 土地补偿费
B. 安置补偿费
C. 地上附着物补偿费
D. 青苗补偿费
E. 安置补助费
7. 根据有关法律规定, 下列各项国有土地使用权有条件的必须采用拍卖、招标方式出让()。
A. 商业用地 B. 旅游用地
C. 经济适用房用地 D. 娱乐用地
E. 豪华住宅用地
8. 下列各项国有土地使用权适用协议出让的是()。
A. 公共福利事业用地
B. 非盈利性的社会团体用地
C. 机关单位用地
D. 没有条件采取拍卖招标方式出让的商业用地
E. 某些特殊用地
9. 下列建设用地政府可依法批准划拨土地使用权的是()。
A. 国家机关用地
B. 国家军事用地
C. 城市基础设施用地
D. 国家重点扶持能源、交通等项目用地
E. 法律行政法规规定的其它用地
10. 闲置土地的处置方式正确的有()。
A. 延长开发建设期限, 但最长不超过一年
B. 变更土地用途, 办理有关手续后继续开发
C. 政府为土地使用者置换其他闲置土地
D. 政府收回土地并与土地使用者签订收回土地协议书
E. 因有关政府部门行为造成土地闲置的, 由政府 and 用地单位协商处理

三、判断题 (10 题)

1. 土地的国家所有制具体采取的是全民所有制的形式, 该种所有制的土地被称为国家所有土地, 简称国有土地, 其所有权由国家代表全体人民行使, 具体又由国务院代表国家行使。()
2. 土地的劳动群众集体所有制采取的是农民集体所有制的形式, 该种所有制的土地被称为农民集体所有土地, 简称集体土地。()
3. 宅基地和自留地、自留山, 属于农民

家庭所有。()

4. 在现阶段,按照国家有关规定,取得土地使用权的途径只有下列三种:(1)通过行政划拨方式取得;(2)通过国家出让方式取得;(3)通过房地产转让方式取得。()

5. 根据土地利用总体规划,将土地分为农用地、建设用地和未利用土地。土地的所有权不可能发生转移。()

6. 基本农田,基本农田以外的耕地超过30公顷的,其他土地超过60公顷的,由国务院审批。()

7. 征用耕地的补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的8至10倍。()

8. 土地使用者在签约土地使用权出让合同时,应缴纳地价款的一定比例作为定金,并应在30日内支付全部地价款,逾期未全部支付地价款的,出让方依照法律和合同约定,收回土地使用权,并不退还定金。()

9. 用地单位应按合同约定开发使用土地,超过开工期限满一年未开工的,按地价款的25%以下征收土地闲置费;满二年未开工的,可以无偿收回土地使用权。()

10. 凡上缴土地收益的土地,仍按划拨土地进行管理。()

四、综合分析题(5题)

B房地产开发公司以拍卖方式取得A市闹市区一块商业用地使用权,建造商业综合楼。并与A市土地管理局签订土地出让合同。合同约定2001年10月1日开工建设,两年内竣工,截止2002年10月31日因房地产开发公司管理决策层对建造该楼发生分歧,仍未动工,试根据上述情况回答下列问题。

1. 国家规定商业用地使用权最高年限为:()。

- A. 30年 B. 40年
C. 50年 D. 70年

2. B房地产开发公司的行为违反了土地出让合同的约定,A市土地管理部门对B房地产开发公司进行处理,下列各项中处理错误的

是:()。

- A. 按出让金20%以下征收土地闲置费
B. 无偿收回土地使用权
C. 土地使用权出让合同解除
D. 依法不予处理

3. 若B房地产开发公司欲改变合同约定的土地用途,以下说法正确的是:()。

- A. 必须取得土地出让方同意
B. 必须取得A市规划部门同意
C. 签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订合同
D. 相应调整土地使用权出让金

4. 由于A市是大型城市,A市闹市区商业用地使用权出让应采用()方法出让。

- A. 拍卖 B. 划拨
C. 协议 D. 招标

5. 若房地产开发公司因工程项目施工需要材料堆放场地,确需另行增加临时用地。以下有关临时用地正确的说法是()。

- A. 期限最多不超过一年
B. 不得改变批准的用途
C. 不得从事其他经营性活动
D. 不得修建永久性建筑

参考答案

一、单项选择题(10题)

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

二、多项选择题(10题)

1. AB 2. ABCDE 3. ABCD 4. ABC
5. ABCDE 6. ACDE 7. ABDE 8. ABCDE
9. ABCDE 10. ACDE

三、判断题(10题)

1. × 2. √ 3. × 4. × 5. ×
6. × 7. × 8. × 9. × 10. √

四、综合分析题 (5 题)

5. BCD

1. B 2. BCD 3. ABCD 4. AD

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

考试大纲

掌握：房屋拆迁补偿的对象、形式与标准，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置。

熟悉：城市房屋拆迁的程序，房屋拆迁纠纷的处理。

了解：城市房屋拆迁的概念及管理体制。

一、单项选择题 (10 题)

1. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的适用范围是指在()上实施房屋拆迁。

- A. 城市规划区内国有土地
- B. 城市规划区外国有土地
- C. 集体所有土地
- D. 宅基地

2. 下列属于拆迁人的是()。

- A. 房屋拆迁管理部门
- B. 取得房屋拆迁许可证的单位
- C. 规划行政主管部门
- D. 专门从事房屋拆迁的单位

3. ()对房地产价值的决定作用是极其重要的。

- A. 区位 B. 用途
- C. 楼层 D. 朝向

4. 房地产是()三者的结合物。

- A. 实物、权益、区位
- B. 实物、区位、用途
- C. 实物、权益、用途
- D. 权益、区位、用途

5. 下列不属于公益事业房屋的是：()。

- A. 社会福利院 B. 经营性私立学校
- C. 市级博物馆 D. 公立医院

6. 违章建筑的认定是()的职权范围。

- A. 土地行政主管部门
- B. 工商行政主管部门
- C. 房屋拆迁管理部门
- D. 规划行政主管部门

7. 拆除未到期的临时建筑，对其所有人()。

- A. 应予补偿
- B. 不予补偿
- C. 按原价补偿
- D. 按使用期限的残存价值参考剩余期限

给予适当补偿

8. 房屋拆迁纠纷的裁决应当自收到申请之日起()内作出。

- A. 一周 B. 二周
- C. 15 日 D. 30 日

9. 当事人对裁决不服，可以自裁决书送达之日起()内向法院起诉。

- A. 半个月 B. 一个月
- C. 二个月 D. 三个月

10. 产权不明的房屋拆除前，拆迁人应当就拆迁房屋的有关事项向()办理证据保全。

- A. 法院 B. 房屋拆迁管理部门
- C. 公证机关 D. 公安机关

二、多项选择题 (10 题)

1. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的适用范围是指在()实施房屋拆迁，并需要对

被拆迁人补偿、安置的活动。

- A. 城市行政区内 B. 城市规划区内
- C. 城市开发区内 D. 国有土地上
- E. 集体土地上

2. 拆迁期限是拆迁许可证上载明的拆迁人完成拆迁工作的期限。搬迁期限()拆迁期限。

- A. 从属于 B. 独立于
- C. 不能超出 D. 可以超出
- E. 只能相等

3. “货币化拆迁”可以加快拆迁工作进程,提高拆迁工作补偿安置工作透明度,减少纠纷。对于()都有非常积极的意义。

- A. 保证拆迁人的权益
- B. 保证被拆迁人的权益
- C. 消化闲置商品房
- D. 满足被拆迁人不同层次的住房需求
- E. 完全满足被拆迁人的住房要求

4. 城市房屋拆迁补偿的原则是()。

- A. 对房屋所有人进行补偿
- B. 对房屋所有人进行安置
- C. 对房屋所有人进行赔偿
- D. 兼顾对使用人的安置
- E. 兼顾对使用人的补偿

5. 《城市房屋拆迁管理条例》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有关资料,正确的是()。

- A. 建设项目批准文件
- B. 建设用地规划许可证
- C. 国有土地使用权批准文件
- D. 拆迁计划和拆迁方案
- E. 拆迁补偿安置资金证明

6. 拆迁补偿安置协议的主要内容包括()等事项。

- A. 补偿方式和补偿金额
- B. 安置用房面积和安置地点
- C. 安置对象
- D. 搬迁期限
- E. 搬迁过渡方式和过渡期限

7. 城市房屋拆迁管理部门()。

- A. 可以作为拆迁人
- B. 不得作为拆迁人
- C. 必须接受拆迁委托
- D. 不得接受拆迁委托
- E. 可以接受拆迁委托

8. 拆除非公益事业房屋的附属物,()。

- A. 不作产权调换
- B. 可作产权调换
- C. 由拆迁人给予货币补偿
- D. 拆迁人不必给予补偿
- E. 由拆迁人和被拆迁人协商解决

9. 产权不明确的房屋是指()的房屋。

- A. 无权属证明
- B. 产权人下落不明
- C. 使用人下落不明
- D. 暂时无法确定产权的合法所有人
- E. 因产权关系正在诉讼

10. 达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷处理方式有()。

- A. 公安介入 B. 行政裁决
- C. 检察介入 D. 依法起诉
- E. 强制拆迁

三、判断题 (10题)

1. 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、对被拆迁房屋的使用人进行安置的行为。()

2. 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应以特别的保护。()

3. 为保护房屋所有人的合法权益,房屋拆迁补偿的标准为被拆迁房屋的重置价结合成新结算。()

4. 房屋拆迁货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房

地产市场评估价格确定。

5. 拆迁人应当依照规定对被拆迁人给予补偿、安置。被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。对被拆迁人来说, 搬迁期限等同于拆迁期限。()

6. 拆迁人与被拆迁人应当就拆迁的补偿和安置签订书面合同。拆迁人与被拆迁人必须在拆迁管理部门规定的拆迁期限内, 就有关问题签订书面协议, 以协议形式确定拆迁当事人双方的权利和义务。协议签订后必须到公证部门进行公证。()

7. 是否可以这么说, 若从价值量来衡量, 产权调换与货币补偿是等价的。()

8. 在需要拆除租赁房屋时, 应由拆迁人对房屋所有人进行补偿, 同时由拆迁人对房屋承租人进行安置。()

9. 拆除产权不明确的房屋, 由于房屋产权的不确定性, 补偿安置的主体也就不确定。产权不明确的房屋拆除前, 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。()

10. 设有抵押权的房地产, 在该债务未清偿前, 不得进行拆除; 若要拆除, 需由抵押权人就被拆迁的房屋向公证机关提交证据保全申请, 并按公证机关规定的程序和要求办理公证, 对公证机关出具的法律文书立案归档以备查用。()

四、综合分析题 (5 题)

房地产开发商甲公司申领到了经济发达的 A 市旧城区改造房屋拆迁许可证, 在拆迁过程中与部分被拆迁人就补偿标准和方式发生了纠纷, 试根据上述条件回答下列问题。

1. 甲公司应向 A 市() 申领拆迁许可证。

- A. 市政府
- B. 规划行政主管部门
- C. 土地行政主管部门
- D. 房管局房屋拆迁管理部门

2. 甲公司与被拆迁人徐某发生纠纷, 经

查徐某部分建筑属违章建筑, 已经规划部门处罚并允许保留, 但缺少有关手续。据此, 甲公司处理方式正确的是()。

- A. 违章建筑部分不予补偿
- B. 违章建筑部分按评估价的 1/2 给予补偿
- C. 违章建筑部分给予补偿
- D. 若徐某补办手续后违章部分按合法建筑给予补偿

3. 若被拆迁人王某坚持要以户口为标准, 要求甲公司予以补偿安置, 则甲公司应如何应对, 正确的是()。

- A. 不能满足王某要求, 申请行政裁决
- B. 可以满足王某要求
- C. 甲公司可直接向法院起诉
- D. 上述三种处置均不对

4. 被拆迁人张某的房屋租赁给王某和丁某, 因要拆迁, 王某同意解除租赁合同, 而丁某不同意。试问甲公司对张某该如何补偿安置。正确的是()。

A. 因丁某不同意解除合同, 甲公司根据《城市房屋拆迁管理条例》规定, 实行产权调换
B. 只对所有权人进行补偿安置
C. 对张某、王某、丁某三人都进行补偿安置

D. 对产权调换部分, 应按等价原则进行

5. 若甲公司与被拆迁人张某和承租人丁某达不成协议, 正确的处理是()。

- A. 经当事人申请, 由仲裁机构仲裁
- B. 经当事人申请, 由拆迁管理部门裁决
- C. 当事人对裁决不服, 自裁决书送达之日起 30 日内向人民法院起诉
- D. 诉讼期间, 甲公司对张、丁二人提供了过渡用房, 则诉讼期间不停止拆迁的进行

参考答案

一、单项选择题

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

二、多项选择题

1. BD 2. AC 3. BCD 4. AD
5. ABCDE 6. ABDE 7. BD 8. AC
9. ABDE 10. BDE

三、判断题

1. × 2. ✓ 3. × 4. ✓ 5. ×

6. × 7. ✓ 8. × 9. ✓ 10. ×

四、综合分析题

1. D 2. AD 3. A 4. AD 5. BCD

第四章 房地产开发经营管理制度与政策

考试大纲

掌握：房地产项目转让及商品房销售的政策规定，《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》制度。

熟悉：确定房地产开发项目的原则，房地产开发用地取得，房地产开发项目资本金制度，房地产开发项目的管理，房地产广告。

了解：房地产开发企业资质等级划分，房地产开发企业设立的程序。

一、单项选择题（10题）

1. 《城市房地产开发经营管理条例》规定，土地使用权出让或划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对相关事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据。而不属于依据范围的是（ ）。

A. 房地产开发项目的性质、规模和开发期限。

B. 城市规划设计条件

C. 基础设施和公共设施的建设要求

D. 基础设施建成后的维修保养

2. 项目投资资本金以工业产权、非专利技术作价投资的比例不得超过投资项目资本金总额的（ ）。

A. 10% B. 20%

C. 30% D. 40%

3. 房地产开发项目实行项目手册制度是政府行业管理部门对房地产开发企业是否按照有关法律、法规的规定，是否按照合同的约定进行开发建设而建立的一项（ ）制度。

A. 动态分析 B. 静态分析

C. 动态管理 D. 静态管理

4. 政府行业管理部门对房地产开发项目的监控不包括（ ）。

A. 预售款项是否按时投入

B. 银行贷款是否按时还贷

C. 拆迁安置是否按要求进行

D. 工程项目是否发生变化

5. 以出让方式取得土地使用权的，要按照出让合同约定进行投资开发，完成一定开发规模后才允许转让。属于房屋建设的，开发单位除土地使用权出让金外，实际投入房屋建设工程的资金额应占全部开发投资总额的（ ）。

A. 15%以上 B. 20%以上

C. 25%以上 D. 30%以上

6. 商品住宅的保修期不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修的存续期；存续期少于《商品住宅实行质量保证金和住宅使用说明书制度的规定》中确定的最低保修期限的，保修期（ ）上述《规

定》中确定的最低保修期限。

- A. 不得低于
- B. 不得高于
- C. 可以低于
- D. 可以高于

7. 对于以划拨方式取得土地使用权的私有住宅,在何种情况下,祇要经过有批准权的人民政府批准,可以不办理土地使用权出让手续()。

- A. 转让后仍用于居住
- B. 位于市郊偏僻地区
- C. 亲友之间互相转让
- D. 以经济适用房的价格转让

8. 房地产开发企业转让房地产开发项目时,尚未完成拆迁安置补偿的,原拆迁安置补偿合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。()被拆迁人。

- A. 项目受让人应当书面通知
- B. 项目转让人应当书面通知
- C. 房地产开发主管部门应当书面通知
- D. 城市拆迁主管部门应当书面通知

9. 关于房地产中介服务机构的收费规定:受委托的房地产中介服务机构在代理销售商品房时,()。

- A. 不得收取佣金
- B. 不得收取奖金
- C. 可以收取佣金以外的其他费用
- D. 不得收取佣金以外的其他费用

10. 在房地产广告中表现项目位置时,应以从该项目到达某一具体参照物的现有交通干道的()。

- A. 实际距离表示,也可用所需时间来表示距离
- B. 直线距离表示,也可用所需时间来表示距离
- C. 实际距离表示,不得以所需时间来表示距离
- D. 直线距离表示,不得以所需时间来表示距离

二、多项选择题 (10 题)

1. 确定房地产开发项目,应当符合

()。

- A. 土地利用总体规划
- B. 年度用地计划
- C. 城市规划
- D. 房地产开发年度计划
- E. 基本农田保护计划

2. 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施,并根据()的原则实施。

- A. 先多层
- B. 后高层
- C. 先地下
- D. 后地上
- E. 同时开发

3. 根据国家现行政策规定,可以采用行政划拨形式取得土地使用权的有()。

- A. 国家机关用地和军事用地
- B. 城市基础设施用地和公益事业用地
- C. 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地

- D. 政府计划中的经济适用住房用地
- E. 外商投资企业的建设用地

4. 若购房人在商品房交付使用之后,发现了房屋质量问题。这里的交付使用之后,是指办理了交付使用手续之后,()。

- A. 可以是房屋所有权证办理之前
- B. 必须是房屋所有权证办理之前
- C. 也可以是房屋所有权证办理之后
- D. 必须是房屋所有权证办理之后
- E. 和房屋所有权证办理与否无关

5. 住宅小区等群体房地产开发项目竣工,还应当按照下列要求()进行综合验收。

- A. 城市规划和设计条件的落实情况
- B. 城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况
- C. 单项工程的工程质量验收情况
- D. 拆迁安置方案的落实情况
- E. 物业管理的落实情况

6. 投资项目资本金,是指在投资项目总投资中,由投资者认购的出资额,对投资项目来说是非债务性资金,项目法人不承担这部分资金的任何()。