

2017 全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产基本制度 与政策（含估价相关知识）

考点精析及模拟题库

● 刘 娜 黑敬祥 主编

2016 年真题 + **2** 套模拟

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高

第 **11** 版

新教材 新规范



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策 (含估价相关知识) 考点精析及模拟题库

第 11 版

主 编 刘 娜 黑敬祥
副主编 贺海宏 周 明



机械工业出版社

本书是房地产估价师执业资格考试“房地产基本制度与政策”“房地产估价相关知识”课程的应试复习参考书。本书依据《2017年房地产估价师执业资格考试大纲》及配套教材,并结合房地产估价师考试的特点、规律和当前国家新出台的房地产相关法律、法规及政策编写而成。

本书是编者根据网校培训的经验总结而成,指导性强、信息量大、习题丰富、实用价值高,非常有助于考生系统学习,全面提高复习效率,巩固学习成果,提升考试通过率。

本书适合参加房地产估价师执业资格考试的考生阅读,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,以及大中专院校的教学辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策(含估价相关知识)考点精析及模拟题库/刘娜,黑敬祥主编.—11版.—北京:机械工业出版社,2017.7

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-57467-5

I. ①房… II. ①刘… ②黑… III. ①房地产业—经济制度—中国—资格考试—习题集②房地产业—经济政策—中国—资格考试—习题集
IV. ①F299.233.1-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第169131号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛

责任印制:常天培 责任校对:刘时光

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

2017年8月第11版第1次印刷

184mm×260mm·25.75印张·695千字

标准书号:ISBN 978-7-111-57467-5

定价:69.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线:(010)88361066

机工官网:www.cmpbook.com

读者购书热线:(010)68326294

机工微博:weibo.com/cmp1952

(010)88379203

教育服务网:www.cmpedu.com

封面无防伪标均为盗版

金书网:www.golden-book.com

编写人员名单

主 编	刘 娜	黑敬祥					
副主编	贺海宏	周 明					
参 编	王利东	陈亚尊	吴永新	赵 盛	桑 辉	田 耕	
	薄兆阳	李远广	刘国良	孟 艳	刘国林	苏景义	
	姜秀丽	夏 洁	邓红侠	张玉威	刘国栋	刘艳杰	
	周庆河	周 敏	邓 攀	韩明明	杨 朝	赵秀蕊	
	李 菲	苏月辉	冯 曼	王亚茹			

前 言

全国房地产估价师资格考试开始于1995年,已经整整走过了22年的发展和考试历程,至今已进行了20次考试。近几年来,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,考试题型逐步规范、考试难度逐步加大、考试通过率保持在较低水平已成为近几年房地产估价师考试的特点。如何总结以往的考试经验,分析和研判历年的考题特点及变化趋势,探寻2017年的应试对策,是报考人员急需解决的首要问题。为使应试人员对该资格考试有一个全面、深刻的认识,提高应试能力,提高考试通过率,做到知己知彼,百战不殆,我们特从房地产估价师考试试题特点、应试技巧、辅导内容安排及特点等方面,对应试人员学习、复习房地产估价师资格考试的第一门课程“房地产基本制度与政策(含相关知识)”,进行指导性的分析和提示。

一、房地产估价师“房地产基本制度与政策(含相关知识)”试题特点

(一)“房地产基本制度与政策(含相关知识)”试题类型

1.“房地产基本制度与政策(含相关知识)”客观性试题特点及应试要求

“房地产基本制度与政策(含相关知识)”考试采取闭卷形式,其试题性质为客观性试题。完全采用标准化考试方式。标准化考试试题答案具有唯一性,试题量大,覆盖面广,能比较全面地考查应试者对知识的掌握情况;能够统一考试评卷标准,实现考试公平;能够比较公正地测试应考人员的理论掌握情况,并能较好地防止猜题、押题等弊端。

针对本门课程标准化考试的特点,要求房地产估价师考试应试者全面掌握房地产基本制度与政策及相关知识,特别是要以房地产估价师年度考试大纲为依据,以指定教材为基础,进行系统、全方位的学习和复习。在学习中善于捕捉每一个知识点,对照考试大纲把可能涉及的考点认真梳理。对教材中的知识点进行细化,尤其要重视对基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

2.“房地产基本制度与政策(含相关知识)”试卷结构及题型种类

近几年,“房地产基本制度与政策(含相关知识)”试卷题量一般在110~115题,试卷总分为100分,答题时间为2个小时。其中:单项选择题40个,每题0.5分,合计20分;多项选择题15个,每题2分,合计30分;判断题40个,每题0.5分,合计20分;综合分析题2个大题,分15或20个小题,每小题2分或1.5分,合计30分。

本门考试的发展概况:1995~1999年本门考试内容主要是“房地产基本制度与政策”,2000年停考一年。从2001年开始,本门考试内容增加了“房地产估价相关知识”,其中“房地产基本制度与政策”为60分,占总分值的60%;“房地产估价相关知识”为40分,占总分值的40%。

本门考试题型的发展概况:1995~1996年考试题型包括:单项选择题、多项选择题、判断题、填空题、简答题和问答题。1998年起,对考试题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型调整的目的,在于考查考生灵活运用房地产基本制度与政策的能力,这也在一定程度上增加了考试的难度。近年来,在房地产估价师四门考试中,由于试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强,“房地产基本制度与政策及相关知识”是难中之难,已成为难度较大、通过率较低的一门考试。

3. “房地产基本制度与政策（含相关知识）”题型特点及应试要求

(1) 单项选择题。单项选择题的特点是：有4个选项，只有1个选项是正确的，一般情况下，单选题不倒扣分。考生一定要全答，就是不会，也要猜测性地选择1个选项，因为答错不倒扣分，答了就有25%的得分概率。

(2) 多项选择题。多项选择题的特点是：有5个选项，且有两个或两个以上选项是正确的，即多选题每题至少有两个选项正确。多选题通常规定不倒扣分，但多选或错选不得分，少选但选择正确的每个选项得0.5分。因此，做题时要慎重，对于没把握的选项应尽量避免不选，也就是多项选择题应奉行宁缺毋滥。最多不超过4个选项，拿不准的就不要选，千万别勉强自己。如果多项选择题有4个答案，有把握的3个，另一个是猜测，最好就不要猜测了，选三个可得1.5分，但如果有一个错了，将一分不得，区区一分或半分，就可能使一年来辛苦的汗水白流。

(3) 判断题。判断题的特点是：主要是对题干所表述的内容判断正误，通常答题卡上有“√”和“×”两个选项，要求应试者作出判断，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能，不“对”即“错”，随机猜对的概率达50%，为避免应试者猜测性地判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清此类题目要求。如果有选错倒扣分的规定，没有把握的宁可 not 选，也不冒险。

(4) 综合分析题。综合分析题的特点是：该类题型兼有单项选择题和多项选择题的特点，也就是在综合分析题中，有的是单选，也有可能是多选，要切记！此类题型的要求是，每小題的备选答案中有一个或一个以上符合题意，全部选对的，得2分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得0.5分。

(二) “房地产基本制度与政策（含相关知识）”试题特点

1. 注重大纲和教材的变化及增加内容

历年考试大纲对“房地产基本制度与政策（含相关知识）”考试内容的要求虽有变动，但基本要求还是一致的。但是近几年的考试特别注重出奇、出新，尤其是出新：一是当年“房地产基本制度与政策及相关知识”大纲、指导教材的新增内容；二是现行法律、法规、政策的新变化内容，都是当年出题的重点。

2012~2017年本课程修正和变化的法规和政策依据主要包括：一是《国有土地上房屋征收评估办法》，它是“国有土地上房屋征收制度与政策”内容变化的依据。二是关于2012年1月1日起实施的《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137—2011），此标准是教材“规划知识”变化的主要依据。三是“房地产估价机构资质核准”，不再是行政许可事项。2011年9月，住房和城乡建设部关于修改《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》的决定：决定删除“房地产估价机构资质核准条件”等相关内容。即“房地产估价机构资质核准”，不再是行政许可事项。四是2012年7月15日，住房和城乡建设部出台的第11号令《公共租赁住房管理办法》施行。五是2012年5月22日，国土资源部修订出台的第53号令《闲置土地处置办法》。六是财政部、国家税务总局《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》（财税〔2014〕4号）。七是关注“《声环境质量标准》（GB 3096—2008）”的新规定。八是2013年10月16日住房城乡建设部令第14号修正的《房地产估价机构管理办法》。九是2013年12月2日，住房和城乡建设部印发了《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号），《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》（建建〔2000〕142号）同时废止。十是2013年12月2日，住房和城乡建设部、财政部、国家发改委印发了《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》

(建保[2013]178号),规定“从2014年起,各地公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行,并轨后统称为公共租赁住房”。十一是2013年12月7日,《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令 第645号)将《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第七条中的“由省、自治区、直辖市税务机关审核后,报国家税务局批准”修改为“由县级以上地方税务机关批准”。十二是住房和城乡建设部、国家工商总局联合发布了新版《商品房买卖合同(预售)示范文本》(GF—2014—0171)、《商品房买卖合同(现售)示范文本》(GF—2014—0172)。十三是房地产经纪收费管理新变化。2014年6月13日,国家发改委、住房和城乡建设部联合印发《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》(发改价格[2014]1289号),自2014年7月1日起执行。《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》(计价格[1995]971号)中有关房地产咨询和经纪服务收费的规定同时废止。十四是城市规模划分标准新政策。2014年10月29日,国务院《关于调整城市规模划分标准的通知》(国发[2014]51号)规定:现将城市规模划分标准调整为:以城区常住人口为统计口径,将城市划分为五类七档。十五是建筑业企业资质管理新政策。2015年1月22日,住房和城乡建设部令第22号《建筑业企业资质管理规定》发布,自2015年3月1日起施行。该规章规定:建筑业企业资质分为施工总承包资质、专业承包资质、施工劳务资质三个序列。十六是放开房地产价格评估专业服务价格。2014年12月1日,国家发改委《关于放开部分服务价格的通知》(发改价格[2014]2732号)规定,放开的7项专业服务价格包括土地价格评估和房地产价格评估。其中包括房地产价格评估机构为委托人提供房地产价格评估服务收取的费用。十七是住房和城乡建设部关于企业注册资本政策变化。2015年5月4日,《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》(住房和城乡建设部令第24号)出台。决定删除《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第77号)、《物业服务企业资质管理办法》(建设部令第164号)、《房地产估价机构管理办法》(住房城乡建设部令第14号)中有关注册资本的规定。十八是不动产登记新政策变化。2014年11月24日,国务院令 第656号《不动产登记暂行条例》公布,自2015年3月1日起施行;2015年2月15日,国土资源部印发《关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知》(国土资发[2015]25号);2015年6月29日,国土资源部第3次部务会议审议通过《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号),自2016年1月1日起施行。十九是物权法司法解释出台。《最高人民法院关于适用〈物权法〉若干问题的解释》(法释[2016]5号)经最高人民法院审判委员会第1670次会议通过,自2016年3月1日起施行。二十是房地产交易环节契税、营业税优惠政策调整。2016年2月17日,财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号),该政策的主要变化是,征收契税、营业税,不再区分普通住房和非普通住房,其中北京市、上海市、广州市、深圳市不执行此政策。二十一 是执业资格注册取消省级住房和城乡建设部门初审。2016年2月3日,《国务院关于第二批取消152项中央指定地方实施行政审批事项的决定》(国发[2016]9号)规定,由地方实施“初审”和“预审”的有53项,取消后能进一步理顺国务院部门和地方审批事项的责权关系,明确各自的法律责任,减少管理层级,提高效率。其中由住房和城乡建设部负责的一级注册结构工程师、一级注册建造师、造价工程师、监理工程师、房地产估价师、城市规划师、物业管理师等执业资格注册的初审工作,取消省级住房和城乡建设部门初审。二十二 是《房地产经纪管理办法》修改。住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部决定将《房地产经纪管理办法》(住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号)第十条修改为:“房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度,由房地产经纪行业组织负责管理和实施考试工作,原则上每年举行一次考试。国务院住房和城乡建设主管部门、人力资源社会保障部门负责对房地产经纪人协理和

房地产经纪人职业资格考试进行指导、监督和检查。”二十三是关注营业税改征增值税政策调整变化。2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

例题1：下列不动产登记类型中，不属于本登记的是（ ）。(2015年试题)

- A. 更正登记
- B. 预告登记
- C. 异议登记
- D. 注销登记

答案：B

解析：本登记包括：①初始登记；②设立登记；③转移登记；④变更登记；⑤注销登记；⑥更正登记和异议登记；⑦查封登记。预登记是指在本登记之前进行的登记，如商品房预告登记。

例题2：国有土地上房屋征收价值评估不考虑被征收房屋的（ ）等因素的影响。(2014年试题)

- A. 租赁
- B. 查封
- C. 抵押
- D. 土地使用权
- E. 供求关系

答案：ABC

解析：被征收房屋的价值包含被征收房屋及其占用范围内土地使用权的价值。其价值内涵具体是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在不被征收的情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2. 注重基本概念与基本原理考核

“房地产基本制度与政策（含相关知识）”采取客观性试题的形式。客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。如：

(1) 建设用地使用权出让、房地产交易、保险、拍卖、城乡规划、容积率、民法等基本概念。

(2) 建设用地使用权、房地产开发、国有土地上房屋征收、房地产交易、不动产登记、房地产税收、物业管理、住房公积金等基本政策。

(3) 国有土地有偿有期限使用制度、房地产成交价格申报制度、房屋租赁登记备案制度、房地产价格评估制度等基本制度。

(4) 供求规律、边际效用递减规律、保险最大诚信原则、保险近因原则、保险损失赔偿原则、拍卖的公开公平公正原则、会计信息质量要求等基本原理、基本规律和基本原则。

对这些基本概念、基本政策、基本制度、基本原理要注重理解，在理解的基础上记忆。如基本概念的考核，2014年试题中，有一道单选题：编制城市总体规划和详细规划时，必须控制的城市基础设施用地的控制界线为城市（B）。

- A. 紫线
- B. 黄线
- C. 绿线
- D. 蓝线

此题考核了城市黄线的内涵，即城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

再如2015年还出了一道单项选择题：在编制城市规划时，历史文化街区的保护范围界线称为城市（A）。

- A. 紫线
- B. 绿线
- C. 蓝线
- D. 黄线

做此题的依据是：城市紫线是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

3. 注重本门课程内容的角角落落

从2001~2014年试题的变化趋势来看,试题的覆盖面越来越广,采分点逐年增多,几乎涉及每个章节,不像1998年以前,因为内容少,考试内容出现扎堆的现象,如1996年有关房地产交易政策与制度的考试内容占到整张试卷的40%,可以说是比较罕见的。如房地产估价相关知识在第一课考试整张卷100分中,只占40分,每章仅占2~4分。1999年以来,基本上每章内容都有考试点出现,并且和高等教育自学考试的特点一样,教材的角角落落,甚至教材中出现的小例子都成了出题的极好素材,也就是一些平时可能认为并不重要,且比较偏僻的知识点,也往往会出现在考题中,出乎每位考生的意料。因此,要切实认真熟悉教材的框架、内容,不可一知半解,抱着侥幸的心理则更不可取。如2015年考试中出了一道单项选择题:某注册房地产估价师出借注册证书,违法所得为2万元,最高可被处以(C)万元的罚款。

- A. 1 B. 2 C. 3 D. 6

如果不认真阅读教材,很难掌握这个知识点,此题的依据是:涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书,属于注册房地产估价师禁止行为,注册房地产估价师有禁止行为之一的,由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告,责令其改正,没有违法所得的,处以1万元以下罚款,有违法所得的,处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款。

再如,2014年考试中出了一道单项选择题:职业道德调节要求房地产估价人员在房地产估价活动中应以(D)去支配自己的行为。

- A. 法律法规 B. 掌握的知识 C. 技术规范 D. 内心的良知

做此题,关键要掌握:法律调节是国家或政府通过强制力来规范具体的行为,而道德调节是一种自律行为,即以人们内心的良知去支配自己的行为。

4. 注重综合知识的考核

从近几年考试来看,除综合分析题外,其他三种题型中,单一考核某一知识点的试题越来越少,往往一道试题会涉及几个知识点。特别是通过对近几年本门课程的考试试卷分析可知,灵活运用的试题题型所占的比例,呈现出逐年加大的趋势,应引起我们的高度重视。考试难度、考试内容范围的不断增大,给考生带来了不少压力。这主要是为了全面考核应试者的综合分析能力。此类试题往往在题干中采取肯定式或否定式设问方式,如,“关于××××的说法,正确的是()”、“关于××××的说法,错误的是()”等。做这类题就要求我们必须全面理解知识,多熟悉教材内容,多做练习。

例题1:关于国有土地上房屋征收评估、鉴定收费的说法,错误的有()。(2015年试题)

- A. 房屋征收评估费用由房屋征收部门承担
B. 房屋征收评估鉴定费用均由被征收人承担
C. 房地产估价机构复核评估不再收取评估费用
D. 房屋征收评估费用由被征收人和政府共同承担
E. 鉴定改变原评估结果的鉴定费用由原房地产估价机构承担

答案: BD

解析: 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担,即房屋征收评估的费用由房屋征收部门承担,鉴定费用由进行委托的房屋征收当事人承担。但鉴定改变原评估结果的,鉴定费用由原房地产估价机构承担。房地产估价机构受托进行复核评估的,不再收取评估费用。

例题2:关于不同权属状况房地产拍卖的审查与前期处理的说法,错误的是(C)。(2014年

试题)

- A. 有共有人的房地产拍卖须有共有人的书面同意意见
- B. 有租赁登记的房地产拍卖须将拍卖行为告知承租人
- C. 产权人为国有单位的房地产拍卖只需取得产权人的许可意见
- D. 房屋的附属设施、公用设备与房屋同时拍卖应在公告中说明

解析：不同权属状况拍卖标的的审查与前期处理中，产权人为国有单位和集体单位时，房地产拍卖需要取得上级部门的许可意见。

5. 注重考试出题的灵活性

从历年考题的变化特点来看，单纯靠死记硬背的试题越来越少，而更多的是考查应试者灵活运用、举一反三的能力。应试者在复习过程中要多做、多练，所谓见多识广，就是这个道理。如2015年考试中出了一道单项选择题：华某受让一套面积150m²的二手住房，需缴纳的税是（A）。

- A. 契税
- B. 个人所得税
- C. 房产税
- D. 土地增值税

此题以小案例形式，考核的契税内涵，即：契税是在土地、房屋权属发生转移时，对产权承受人征收的一种税。

再如2015年的试题中有一道单项选择题：某商品住宅楼于2013年10月30日竣工验收合格，施工单位按法定最低保修期限承担保修责任，2014年10月1日交付买受人使用，房地产开发企业承担该楼墙面防渗漏最低保修期限应至（C）。

- A. 2014年10月29日
- B. 2015年9月30日
- C. 2018年10月29日
- D. 2019年9月30日

做此题，应掌握以下知识：施工单位对房地产开发企业的外墙面防渗漏最低保修期为5年。房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。从2013年10月30日起计至2018年10月29日。房地产开发企业对买受人的墙面渗漏最低保修期为1年。从2014年10月1日起计至2015年9月30日。按照：“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”，以2018年10月29日为准。

6. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年的考试，现行法律、法规和规章条文的考核所占比例较大。在学习过程中，不仅要熟悉“房地产基本制度与政策”后面所附录的有关法律、法规和规章，同时对与本课程内容有关的法律、法规和规章，也要熟悉。特别是要结合大纲要求及教材内容读两遍法律、法规和规章条文内容。本辅导书中也特别注重这个问题，几乎每章内容都指出了本章的有关法律、法规和规章名称及重要条文，应试者可以结合学习。对于现行法律、法规和规章条文的考核，在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产的法律、法规条文内容，就可以准确作答。如2014年的试题中有一道单项选择题：根据《国有土地上房屋征收评估办法》，对复核结果进行鉴定时，专家组成员中房地产估价师不得少于（B）。

- A. 1/3
- B. 1/2
- C. 2/3
- D. 3/4

此题主要根据《国有土地上房屋征收评估办法》：评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。评估专家委员会对复核结果进行鉴定，选派成员组成专家组时，专家组成员应为3人以上单数，其中房地产估价师不得少于1/2。

再如2015年考试中出了一道单项选择题：《不动产登记暂行条例》规定，不动产登记机构保存

不动产登记簿的期限是（D）。

- A. 30 年 B. 50 年 C. 70 年 D. 永久

此题主要根据《不动产登记暂行条例》规定，不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。

7. 注重重要知识点的考核

尽管覆盖面广是历年房地产估价师考试出题的特点和趋势，但从分值的分配来看，重点内容还是占有较大比例，有些内容可能会重复出现，也可以说是百出不厌。如土地制度与政策中的“征收土地”、房地产交易知识制度与政策中的“面积误差”处理、规划知识中的“容积率”等。2014 ~ 2015 年考试中连续就“拍卖、变卖抵押房地产所得价款清偿顺序”出题。

例题：李某先后向张某、王某借款及通过银行贷款购买了一套住房，并按要求将住房抵押给银行，办理了抵押手续。若李某不能履行债务，则房屋拍卖后的清偿顺序是（C）。（2014 年试题）

- A. 银行、张某、王某依次受偿
B. 张某、王某、银行依次受偿
C. 银行优先受偿，其次张某和王某同时受偿
D. 张某和王某同时优先受偿，其次银行受偿

答案：C

解析：《物权法》规定，同一房地产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押房地产所得的价款依照以下规定清偿：抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押权已登记的先于未登记的受偿；抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

再如，再如 2015 年的试题中有一道多项选择题：6. 王某将写字楼先后抵押给三家银行，到期不能偿还贷款，关于优先受偿顺序的说法，错误的有（ABCD）。

- A. 按贷款发放的先后顺序 B. 按贷款数额的大小顺序
C. 按各银行起诉的先后顺序 D. 按贷款合同签订先后顺序
E. 按房地产抵押登记的先后顺序

此题依据的同样是上述知识点。

8. 注重计算知识点的考核

近年来，本门课程考试中，除综合分析题外，其他三种题型的计算题呈现逐年增加的趋势，这也大大增加了考试的难度。为此，在本辅导书中，对每章内容中的计算知识点，都进行了归纳汇总，供参考。

例题 1：某企业年末资产总额为 1800 万元，股本 200 万元，流动负债 500 万元，所有者权益 600 万元，则该企业的资产负债率是（ ）。(2015 年试题)

- A. 27.78% B. 40.00% C. 66.67% D. 83.33%

答案：A

解析：资产 = 权益 = 债权人权益 + 所有者权益。资产 = 负债 + 所有者权益。资产负债率是负债总额与资产总额的比率。资产负债率 = 负债总额 ÷ 资产总额 × 100% = 500 万元 ÷ 1800 万元 = 27.78%。

例题 2：李某自用的地下工业厂房，应税房屋原价为 100 万元，2013 年应缴纳房产税最多为（D）元。(2014 年试题)

- A. 4200 B. 5040 C. 5400 D. 6480

解析：自用的地下建筑中，工业用途房产，以房屋原价的 50% ~ 60% 作为应税房产原值。应纳

房产税的税额 = 应税房产原值 $\times [1 - (10\% \sim 30\%)] \times 1.2\%$ 。2013年应缴纳房产税最多 = $100 \times 60\% \times (1 - 10\%) \times 1.2\% = 6480$ (元)。

例题 3: 某居住区规划总人口 5 万人, 居住用地面积 10 万 m^2 , 住宅用地面积 6 万 m^2 , 绿化用地面积 3 万 m^2 , 该居住区规划人口净密度是 (D) 人/ hm^2 。(2014 年试题)

- A. 3846 B. 5000 C. 5556 D. 8333

解析: 人口净密度 = 规划总人口 / 住宅用地面积 = $50000 / 6 = 8333$ (人/ hm^2)。

9. 近两年考试中直白性试题所占比重较大

单纯直白性试题就是指一道试题中只考核一个知识点。在 2008 ~ 2015 年的考试中, 单纯直白性试题题量增加, 主要原因是前几年本课程考试通过率较低, 即减小试题难度、提高通过率, 是近两年考试出题的特点。

例题 1: 占用业主共有道路而增设的车位, 属于 ()。(2015 年试题)

- A. 买受人所有 B. 业主共有
C. 房地产开发企业所有 D. 房地产开发企业与业主共有

答案: B

解析: 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位, 属于业主共有。

例题 2: 建筑工程施工许可证由 (B) 单位申领。(2014 年试题)

- A. 设计 B. 建设 C. 施工 D. 监理

解析: 在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装, 以及城镇市政基础设施工程的施工, 建设单位在开工前应当向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。

二、房地产估价师“房地产基本制度与政策 (含相关知识)”应试导学

(一) 关于“房地产基本制度与政策 (含相关知识)”的学习

1. 围绕大纲, 通读指定教材

(1) 要制订学习和复习计划。在学习之初, 应当根据自己的工作情况, 事先制订一份切实可行、周密细致的学习时间计划表, 并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间, 再从微观上细分到每一周、每一天的任务, 切忌不按计划进行, 否则, 复习计划就是一纸空文。

(2) 要重视考试大纲。考试大纲是房地产估价师考试命题的依据, 也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产估价师每门课程的考试目的、考试内容、考试范围, 并附有考试题型, 使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章重要的知识点进行了提要汇总, 这也是应试者进一步加强学习的“阶梯”。一定要仔细地进行阅读, 在通读教材、强化训练、升华知识后, 还可以回过头来再看一遍。充分吃透考试大纲, 必能起到事半功倍的良好效果。

(3) 要通读教材。在熟悉考试大纲的前提下, 紧接着要“通读指定教材”。应试者在运用大纲时, 一定要根据大纲提出的要求, 结合教材, 全面理解和掌握教材内容, 并融会贯通, 提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的“通读”, 可以说“通读”是全面掌握知识、强化训练的基础。“通读”就是对指定教材内容一字不落地“精读”, 精读是学习的关键, 故精读应当用整块的时间来做。“通读”每章内容前, 要对照大纲要求, 搞清哪些是掌握点, 哪些又是熟悉、了

解点，可以在教材上进行注明，这对今后的复习会有帮助，不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时，最好勾画出重点，这里需要特别强调的是，应试者要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华，以利于把知识点串联起来或对照起来看，便于日后强化记忆，以达到融会贯通的目的。据以往几年考试情况看，房地产估价师考试命题逐渐呈现点散、面宽、灵活、量大的趋势，这就要求报考人员全面系统掌握每章内容。“通读指定教材”可以有效解决上述问题。从这个意义上说，“通读指定教材”是知识准备、积累的手段，同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统地掌握，是应对房地产估价师资格考试最强有力的武器，所谓“艺高人胆大”，有扎实的知识功底做后盾，再艰难的考试也会泰然处之。

2. 结合考试框架，多做练习

练习就是实战练兵，练习就是巩固已了解的知识。因此一定要多做练习，也就是做到全面复习、重点练习。应试者基本上都是在职人员，平时比较忙，都是接近考试的时候集中进行复习，尽管如此，目的是通过考试，所以必须多做练习。考试共四种题型，对每种题型都要有意识地进行训练。通过模拟练习进行自我测试，一方面可以发现自己掌握知识的漏洞，另一方面也可以熟悉试题的套路。

3. 围绕大纲，加强知识汇总，提升知识水平

经过熟悉考试大纲、通读教材，可以采取前后左右、上下结合的办法，将每章中的重要之处简化、总结为便于记忆的条目，实现本门课程知识的升华。但是由于每个人的学习、记忆方法不同，做法也不必强求一致，这项工作要在考前的半个月完成。

4. 做好冲刺，强化知识点记忆巩固

在最后关键的半个月中，要抽出时间，集中精力，专门记忆教材勾画出的重点以及自己总结出的重要的条目，而不应再抱着厚厚的教材翻看，那样容易走神，老感觉自己的记忆力不好，会对考试失去信心。

5. 强化模拟练习，多做历年试题及有关模拟试题

针对历年考试实际，可以说历年试题基本涵盖了本门课程的重点、考点。做一定数量的历年试题及模拟试题等典型习题，以使应试人员尽快进入临考状态。同时，由于房地产估价师考试命题灵活性与难度呈逐年上升趋势，要在限定时间内完整答题，就必须提高我们对试题的快速反应能力，唯有多做历年试题及模拟题，才能熟能生巧、熟以致快，在考试时达到最佳临考状态。同时还可结合部分试题点评，对自己的答案进行分析。

（二）关于“房地产基本制度与政策（含相关知识）”的应试技巧

应试者考试要过关，还需要掌握一定的应试技巧。具体要注意以下三个方面：

1. 关于答题顺序

具体建议答题顺序为：单项选择题→多项选择题→判断题→综合分析题。这是因为，近几年考试出题完全按照教材内容顺序来编排，有一定的逻辑性和层次性，根据平时一般按教材进行学习的特点，按上述顺序作答，可使考生在最佳状态下完成试题。同时答题时还要注意：①先易后难，增强自信心。②要合理分配答题时间，不要在某一题上花过多时间，影响做其他题目。③力求准确，

防止欲速不达。④答题卡整洁，铅笔涂卡均匀。⑤尽量做完试题，分秒必争。⑥认真检查，把好最后一关。

2. 关于答题技巧

拿到试卷后，先用几分钟浏览一两遍，做到胸有全局，以稳定情绪、增强信心。答题前，要认真审题，明确要求。对于单项选择题来说，因为答案是唯一的，所以，当考生对备选答案模棱两可、拿不定主意时，应当选择最有把握、最正确的答案，实在不行的话，也可以用排除法筛选出最佳答案。对于其他题型，要看清各类题型后面的要求和说明，是否有倒扣分等。

要学会答题卡答题方式。需要注意的是，答题卡除姓名、考区所在省市、考场序号、准考证号、身份证号等需用蓝黑色钢笔或圆珠笔填写外，填涂答案一律用2B铅笔。

3. 关于考试心态

良好的考试心态是成功的基石。因此在考试前，应尽量放松自己的心情，保持平和的心态，情绪低落或者过度紧张，均不利于发挥真实水平，不利于取得好成绩。因为每一门考试都是一次复杂而紧张的脑力劳动投入，有一些紧张是正常的，关键是要保持适度紧张的状态，才能最好地发挥自己的真实水平，考出比较理想的成绩。

三、本辅导书的整体结构特点

（一）前言部分

主要是结合近年来考试情况及作者房地产估价师网络教育辅导经验，对参加房地产估价师考试的应试人员进行有益提示和学习指导。

（二）本书辅导主体部分

主要是“房地产基本制度与政策”辅导与题库、“房地产估价相关知识”辅导与题库。这两部分是本辅导书的核心内容，并完全按照大纲指定的教材章节内容，按顺序进行编排。具体包括：

1. 各章应试指导

各章应试指导主要包括：一是主要根据大纲要求，指出本章内容中所涉及的法律、法规和有关政策、规范标准；二是指出本章内容中的重点、难点和易考点；三是罗列了与本章内容有关的知识或有关资料等。

2. 各章历年考题精析

本条目着力从各章历年考题所占比例及题型特点入手，对每章内容的主要易考点、重点及出题的规律、特点等方面进行了深层次的分析，以达到知己知彼，进行有针对性的学习的目的。

3. 各章强化训练题库

按照考试大纲，结合网络辅导经验和本课程考试题型特点，精心设计了大量与考试相匹配、相一致的各类强化训练题，具体包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题，供应试者强化训练，实战练习。特别是每章都设有与考试难度相当的综合分析题，这是其他辅导资料所不具备的。

4. 各章强化训练题库参考答案及解析

主要是对强化训练题，提供了参考答案，供应试者进行全面检查。同时对一些重点强化训练题还进行了解析，供大家在做题时参考。

（三）房地产基本制度及相关知识汇总部分

主要是有关计算知识点和示例的汇总，针对近年来本门课程有关计算试题不断增多的特点精心总结而成。

（四）模拟试题部分

共2套，主要是供应试者考前练习用。

编 者

目 录

前言

第一部分 房地产基本制度与 政策考点精析及强化练习

第一章 房地产业	1
一、本章应试指导	1
二、本章历年考题精析	2
三、强化训练题库	3
四、强化训练题库答案与解析	9
第二章 建设用地制度与政策	11
一、本章应试指导	11
二、本章历年考题精析	12
三、强化训练题库	16
四、强化训练题库答案与解析	24
第三章 国有土地上房屋征收补偿 制度与政策	27
一、本章应试指导	27
二、本章历年考题精析	28
三、强化训练题库	32
四、强化训练题库答案	38
第四章 规划设计与工程建设管理制度 与政策	39
一、本章应试指导	39
二、本章历年考题精析	40
三、强化训练题库	42
四、强化训练题库答案与解析	51
第五章 房地产开发经营管理制度 与政策	54
一、本章应试指导	54
二、本章历年考题精析	54
三、强化训练题库	57
四、强化训练题库答案与解析	64
第六章 房地产交易管理制度与政策	65
一、本章应试指导	65

二、本章历年考题精析	66
三、强化训练题库	69
四、强化训练题库答案与解析	84
第七章 不动产登记制度与政策	87
一、本章应试指导	87
二、本章历年考题精析	88
三、强化训练题库	91
四、强化训练题库答案与解析	101
第八章 房地产中介服务管理制度与政策 ...	103
一、本章应试指导	103
二、本章历年考题精析	104
三、强化训练题库	107
四、强化训练题库答案与解析	116
第九章 物业管理制度与政策	118
一、本章应试指导	118
二、本章历年考题精析	119
三、强化训练题库	121
四、强化训练题库答案与解析	127
第十章 房地产税收制度与政策	128
一、本章应试指导	128
二、本章历年考题精析	130
三、强化训练题库	133
四、强化训练题库答案与解析	142

第二部分 房地产估价相关知识 考点精析及强化练习

第一章 规划知识	145
一、本章应试指导	145
二、本章历年考题精析	147
三、强化训练题库	149
四、强化训练题库答案与解析	157
第二章 环境知识	160
一、本章应试指导	160
二、本章历年考题精析	161

三、强化训练题库	163	第十章 统计知识	262
四、强化训练题库答案与解析	168	一、本章应试指导	262
第三章 建筑工程知识	169	二、本章历年考题精析	263
一、本章应试指导	169	三、强化训练题库	265
二、本章历年考题精析	169	四、强化训练题库答案与解析	271
三、强化训练题库	171	第十一章 会计知识	273
四、强化训练题库答案与解析	180	一、本章应试指导	273
第四章 工程造价知识	182	二、本章历年考题精析	274
一、本章应试指导	182	三、强化训练题库	276
二、本章历年考题精析	182	四、强化训练题库答案与解析	284
三、强化训练题库	184	第十二章 法律知识	286
四、强化训练题库答案与解析	192	一、本章应试指导	286
第五章 房地产测绘知识	194	二、本章历年考题精析	287
一、本章应试指导	194	三、强化训练题库	290
二、本章历年考题精析	194	四、强化训练题库答案与解析	299
三、强化训练题库	196	第十三章 拍卖知识	301
四、强化训练题库答案与解析	201	一、本章应试指导	301
第六章 经济学知识	203	二、本章历年考题精析	302
一、本章应试指导	203	三、强化训练题库	305
二、本章历年考题精析	204	四、强化训练题库答案与解析	313
三、强化训练题库	207	第三部分 房地产基本制度与	
四、强化训练题库答案与解析	219	政策及相关知识汇总	
第七章 金融知识	221	《房地产基本制度与政策及相关知识》	
一、本章应试指导	221	有关计算知识点和示例	314
二、本章历年考题精析	222	一、房地产基本制度与政策部分	314
三、强化训练题库	225	二、房地产估价相关知识部分	323
四、强化训练题库答案与解析	235	第四部分 模拟题库及真题	
第八章 证券知识	237	模拟练习一	334
一、本章应试指导	237	模拟练习二	346
二、本章历年考题精析	238	2014 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
三、强化训练题库	241	相关知识真题及参考答案	357
四、强化训练题库答案与解析	249	2015 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
第九章 保险知识	251	相关知识真题及参考答案	367
一、本章应试指导	251	2016 年房地产基本制度与政策及房地产估价	
二、本章历年考题精析	252	相关知识真题及参考答案	378
三、强化训练题库	254		
四、强化训练题库答案	261		