

房地产基本制度中几个重要区别资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/592/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c47_592352.htm

1、保修期的区别：《住宅质量保修书》中的保修期限是从商品房交付使用之日起计算，承包商对开发商的保修期是从竣工验收合格之日起计算，二者从计算的起始日上市有区别的，在保修时间持续长度上也是有区别的。

2、住宅和非住宅的保修期约定的区别：商品住宅的保修期不得低于承包商对建设单位出具的质量保修书约定的存续期，存续期低于规定中确定的最低保修期限的以最低保修期限为准；非住宅商品房的保修期不得低于建筑承包向建设单位出具的质量保修书约定的存续期。

3、项目资本金的区别：《开发经营条例》规定的项目资本金占项目总投资的比例不得低于20%，而《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》中这一比例由20%提高到35%；而在开发经营与管理一书中，却是这样规定的：资本金作为项目投资中由投资者提供的资金，是获得债务资金的基础，国家对房地产开发项目的资本金的比例要求是30%。

4、估价的假设和限制条件：这一条在案例与分析中是作为估价报告的单独向出现的，与封面、目录、致委托人函、估价师声明、估价结果报告、估价技术报告、附件共同组成了估价报告的八大部分；但在理论与方法中却是作为估价结果的一个组成部分共同组成了结果报告的15个分项。

5、不同性质城市总体规划和近期规划的时间区别：城市的为20年和5年，建制镇的为10~20年和3~5年。

6、建设资金落实情况的区别：工期为一年内的为原则上不少于合同价的50%，工期

在一年以上的为30%。 7、位置表示的区别：在理论与方法中，关于区位描述中牵涉到的距离有三种，分别是空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离，但人们最为重视的是交通时间距离而不是空间直线距离；在制度与政策中关于广告的约定是：项目位置，应从该项目到达某一具体参照物的现有交通干线的实际距离表示，不得以所需时间来表示。 8、登记发证时间的区别：初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记为30日；注销登记为15日。 9、申请登记时间的区别：新建房屋初始登记和房地产转移登记为90日；其他登记皆为30日。 10、权属证书的区别：房屋的有《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》；土地为《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》、《土地他项权证》。 11、求取方法的区别：报酬率为累加法、市场提取法（试错法和内插法，去年试题）、排序插入法；建筑物折旧为年限法（直线法、成新率法）、市场提取法和分解法（物质折旧、功能折旧、经济折旧），建筑物新构建价格为单位比价法、分部分项法、工料测算法和指数调整法。 12、地价评估中修正的区别：用标准临街宗地的单价为已知条件使用时用平均深度价格修正率，但用标准临街宗地的总价和单位宽度的标准临街宗地的总价为已知时用却是累计深度价格修正率。（去年考题） 13、经济寿命、耐用年限、剩余经济寿命、有效使用年限、实际经过年限的区别和在相关计算中的灵活运用。 14、有残值和无残值折旧的计算： $q = [1 - (1 - R)^t / (n t)] * 100\%$ 和 $n / (n t) * 100\%$ 。 15、土地的获得方式有划拨、出让、协议和挂牌，但商业、旅游、娱乐和商品房用地在任何情况下也不能采用协议方式。 16、资质等

级的分类：房地产开发企业分四类（一、二、三、四和暂定资质证书），工程勘察分综合资质、专业资质和劳务资质，工程设计分综合资质（甲级）、行业资质、专项资质，招标代理机构设甲、乙，监理设甲、乙、丙，建筑企业资质分施工总承包、专业承包和劳务承包，房地产资质等级有三类（一、二、三）和暂定级。

17、维修基金使用的区别：业主大会成立前，有售房单位或其委托的物业管理企业提出申请，当地房地产行政主管部门审核划拨；业主大会成立后，由物业管理企业提出，也经大会讨论后实施。

18、估价时点的区别：估价时点在过去的情形，多出现在房地产纠纷案件中，特别是对估价结果有争议而引发的复核估价。估价时点为现在，估价对象为历史状况下的情形，多出现于房地产损害赔偿案件中。估价时点为现在，估价对象为现时状况下的情形，最常见、最大量的，包括在建工程估价。估价时点为现在，估价对象为未来状况下的情形，如预售或认购价格。估价时点为未来的情形。多出现于房地产市场预测、为房地产投资分析提供价值依据的情况中，特别是预估房地产在未来建成后的价值。假设开发法中常用。

19、定基价格指数与环比价格指数的区别及应用（环比是一定要注意期数是从成交日起的下一个价格指数开始连乘）。

20、可比实例修正标准的区别：交易日期修正以成交日期为标准，交易情况修正以正常价格为标准修正，房地产状况调整是以估价对象为标准进行修正。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com