

2024 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识真题精选附答案

单选题（共 45 题）

1、除（ ）外，其他资质的房地产估价机构都可以从事房屋征收评估工作。

A.三级暂定资质

B.三级

C.二级

D.一级

【答案】 A

2、营业税改征增值税后，一般情况下，年销售额超过规定标准（ ）万元的为一般纳税人。

A.300

B.500

C.700

D.900

【答案】 B

3、经报有批准权的人民政府批准，甲工厂将其以划拨方式取得的土地转让给乙公司，土地使用权出让金应由（ ）。

A.甲工厂缴纳

B.乙公司缴纳

C.甲工厂与乙公司各缴纳一半

D.甲工厂与乙公司协商缴纳

【答案】 B

4、要成为法人需要具备四个条件，下列说法不正确的是()。

- A.依法成立
- B.有必要的财产或经费
- C.有自己的名称、组织机构和场所
- D.能独立承担法律责任

【答案】 D

5、下列用地中，不宜划拨供给的是()。

- A.部队伙房建设用地
- B.工商管理所办公楼建设用地
- C.上市公司保卫科值班室建设用地
- D.科技博物馆扩建项目建设用地

【答案】 C

6、(2016 真题) 根据《物权法》，下列财产中，可以设定抵押的是()。

- A.国有土地所有权
- B.村办企业的厂房
- C.集体土地所有权
- D.被查封的房屋

【答案】 B

7、下列不属于可进行工程竣工的验收条件的是()。

- A.完成工程设计和合同约定的各项内容
- B.对当地居民有所安置
- C.有完整的技术档案和施工管理资料
- D.有施工单位签署的工程质量保修书

【答案】 B

8、查看估价对象房屋室内环境污染状况时，对室内来源的污染物，应重点查看（ ）。

- A.墙体承重材料
- B.竹质的家具
- C.装修装饰材料
- D.家用电器

【答案】 C

9、甲房地产开发公司在地震烈度为 7 度的 A 市以出让方式取得一宗住宅用地，面积 100000m²，成交价格 10 亿元，并组建项目公司。按规划方案，拟建设 15 栋进深 20m 的高层板式住宅楼，其中，地上一层为停车间，建筑面积 1600m²，二～二十二层为住宅，每层的建筑面积 1760m²，平均户型面积 120m²；地下一层建筑面积 80000m²，其中停车位 60000m²（平均 30m²/车位），其他为人防工程。项目建安成本及各项税费投入 5000 元/m²，计划销售价格为：住宅 10000 元/m²，车位 15 万元/个，停车间 20000 元/m²。项目投资方案为：40%为自有资金，60%为贷款资金。

- A.4.54
- B.5.66
- C.5.78
- D.6.58

【答案】 C

10、作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿，不包括（ ）。

- A.被征收房屋价值的补偿
- B.因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿
- C.因征收房屋造成的停产停业损失的补偿
- D.因被征收房屋抵押而造成的精神损失补偿

【答案】 D

11、与商品房销售价格相对应，个人对商品房的需求必须同时具备的条件是（ ）。

- A.个人具有购买意愿和个人具有支付能力
- B.个人具有购买意愿和商品符合国家标准
- C.个人具有支付能力和商品符合国家标准
- D.商品符合国家标准和商品符合个人需求

【答案】 A

12、在资产负债表的编制中，（ ）是根据几个账户的期末余额合计数填列。

- A.短期投资项目
- B.累计折旧项目
- C.未分配利润项目
- D.存货项目

【答案】 D

13、大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得房地产估价师执业资格的，申请注册时，需要提供（ ）。

- A.人才服务中心托管人事档案的证明
- B.社会保险缴纳凭证影印件
- C.所在单位同意其注册的书面意见
- D.所取得的房地产估价科研成果

【答案】 C

14、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（ ）人以上单数，其中房地产估价师不得少于（ ）。

- A.3， 1/3
- B.5， 1/2
- C.3， 1/2
- D.5， 1/3

【答案】 C

15、由物业服务企业通过合同的签订，按照产权人和使用人的要求去实施专业化管理，是指物业管理的（ ）。

- A.规范化
- B.市场化
- C.社会化
- D.专业化

【答案】 D

16、某注册房地产估价师在房屋征收评估时，为被征收人谋取不正当利益，虚增建筑面积 1500 m²，致使国家损失 1000 万元，该房地产估价师涉嫌（）。

- A.金融诈骗罪
- B.提供虚假证明文件罪
- C.侵犯财产罪
- D.出具证明文件重大失实罪

【答案】 B

17、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（ ）。

- A.有共同人的房地产拍卖须有共有人书面同意意见
- 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须取得产权人的许可意见
- D.房屋的附属设施、公用设施与房屋同时拍卖应在公告中说明

【答案】 C

18、下列房屋登记类型中，房屋登记机构应向权利人发放登记证明的是（ ）。

- A.初始登记
- B.异议登记
- C.更正登记
- D.预告登记

【答案】 D

19、(2015 真题) 利用价值工程理论, 提高工程建设项目价值可行的方法是 ()。

- A.功能提高小于费用提高
- B.功能下降小于费用下降
- C.功能下降大于费用下降
- D.功能不变, 费用增加

【答案】 B

20、根据《房屋征收条例》， () 组织实施本行政区的房屋征收与补偿工作。

- A.市、县级人民政府
- B.房屋征收部门
- C.房屋征收实施单位
- D.建设单位

【答案】 B

21、下列关于住房置业担保的表述中, 不正确的是 ()。

- A.担保是个人贷款担保方式的一种补充
- B.住房置业担保是由特定专业性担保机构提供的保证担保
- C.住房置业担保实行保证方式和反担保方式
- D.住房置业担保机构不承担连带责任

【答案】 D

22、(2017 年真题) 成立房地产中介服务机构, 应当在领取营业执照后的一个 月内到登记机关所在地的县级以上 () 备案。

- A.工商行政管理部门

- B.价格主管部门
- C.房地产行政主管部门
- D.中介行业协会

【答案】 C

23、2005 年 1 月，甲房地产开发公司（以下简称甲公司）依法取得某市某区一块国有土地的使用权，投资 6000 万元开发商品住宅。甲公司委托乙房地产估价机构（以下简称乙机构）对被拆迁房屋的市场价格进行了评估。被拆迁人李某就其房屋的性质与甲公司未能协商一致。该项目于 2005 年 10 月 1 日动工，由丙建筑工程公司（以下简称丙公司）承包施工。该区私营企业职工王某以抵押贷款方式，于 2006 年 2 月以 5000 元/m² 的价格预购了一套 80m² 的住宅。该项目于 2006 年 6 月通过竣工验收并交付使用。王某于 2006 年 9 月将该套住宅转让给他人，售房收入 44 万元。

- A.该区人民政府建设行政主管部门
- B.该市工程质量监督机构
- C.甲公司
- D.丙公司

【答案】 C

24、房地产业主要包括房地产开发经营、（ ）和其他房地产活动。

- A.房地产中介服务、房地产咨询服务
- B.房地产经纪服务、物业服务
- C.房地产估价服务、物业服务
- D.房地产中介服务、物业服务

【答案】 D

25、下列建筑材料中，最有可能产生室内放射性污染的是（ ）。

- A.天然石材
- B.壁纸
- C.吸声材料
- D.合成隔热板材

【答案】 A

26、2015 年 5 月 1 日，秦某与甲房地产开发公司（以下称甲公司）签订合同，以抵押贷款方式购买了建筑面积为 88 m²、售价 15000 元/m²的首套普通商品住房，合同中未约定面积误差的处理方式。当地契税征收标准为 3%。2016 年 7 月 1 日，房屋竣工后，经房产测绘机构测量，该房屋建筑面积为 94.6 m²。房屋交付后，秦某在装修时，发现卫生间渗水。

- A.13200
- B.20394
- C.21285
- D.42570

【答案】 B

27、2009 年 8 月，A 房地产开发公司在 B 省 C 市（中等城市）城市规划区内取得了一块 2hm²的普通住宅项目建设用地使用权，该项目总投资 5000 万元。A 房地产开发公司筹措资金 2580 万元，完成了土地出让金交纳、前期开发、施工建设等工作，其中土地出让金交纳 1200 万元，项目工期为 2 年半，工程合同价为 2600 万元。2010 年 2 月，A 房地产开发公司因自身原因，将该项目以 3430 万元的价格，转让给 D 房地产开发公司，经核算并加计 20%的扣除，扣除项目金额为 2800 万元。2011 年 12 月，D 房地产开发公司建成该项目并通过竣工验收，并公开对外出售。2012 年 1 月，魏某购买了该项目一套商品住房。魏某购买此商品住房前，于 2011 年 12 月将其在 2010 年 11 月购买并交纳有关税费并办理《房屋所有权证》的一套住房出售给了王某；同时魏某于 2011 年 9 月将其另一套住房出租给李某居住。据此背景，请回答以下问题：

- A.630
- B.850

D.1350

【答案】 A

28、陈某 2008 年 1 月 1 日以 52.50 万元购买建筑面积为 148 m²的自住住房，2013 年 5 月转让，售价 120 万元，应缴纳营业税（ ）元。

A.0

B.33750

C.43800

D.53800

【答案】 B

29、行政法规是由（ ）依法制定和公布的有关行政管理和管理行政事项的规范性文件文件的总称。

A.国务院各部委

B.省、自治区、直辖市人大及其常委会

C.国务院

D.全国人大及其常委会

【答案】 C

30、W房地产开发企业新开发的普通住宅销售增值额为 1000 万元，按土地增值税相关规定准予扣除项目金额为 6000 万元，则其应纳土地增值税额为（ ）万元。

A.0

B.360

D.600

【答案】 A

31、甲企业于 2014 年 3 月竞得一宗 100000m²的国有土地使用权，规划容积率为 3.0,其中 20%为保障房，其余为商品房。甲企业实行保障房和商品房分区管理，商品房实际容积率为 2.8,规划区内建筑密度为 50%。经过测算，该项要投资 12 亿元，预期经济利润 2 亿元，该项目所在城市类似项目正常利润为 6 亿元。2016 年李某购买了其中一套 140TT12的商品房，首付 40%，贷款利率 4.9%，贷款年限为 10 年，同时就自己的信用向保险人投保。

A.砖混结构

B.剪力墙结构

C.筒体结构

D.砖木结构

【答案】 B

32、某城市处于平原地区，城中有两条河流汇集，并有两条铁路在此交汇。该市下辖四县两区，地下煤炭资源储藏丰富，形成了煤炭开发、煤化工、电力生产、交通运输等主导产业。2011 年，甲房地产开发公司在该市投资建设一个占地面积 5600m² 总建筑面积 17000m²的住宅项目。该项目由 3 幢建筑组成，均为现浇框架结构，每幢建筑的进深为 14m，基底面积均为 860m²，共 8 层，其中一层建筑面积 720m²，二层以上建筑面积相等。建设期间，乙银行给予甲房地产开发公司流动资金贷款 9000 万元，以其建设用地使用权抵押作为放款条件。2011 年，甲房地产开发公司销售收入 1.70 亿元，其中，销售收入净额 1.58 亿元，营业成本 0.85 亿元，销售费用、管理费用和财务费用分别为 0.17 亿元、0.13 亿元和 0.04 亿元，所得税税率为 25%。

A.600.83

B.618.33

C.686.66

D.706.67

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/107042154131006160>