

2023 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识 通关提分题库(考点梳理)

单选题（共 60 题）

1、供给曲线是一条（ ）倾斜的曲线。

- A.自左上方向右下方
- B.自左下方向右上方
- C.两边高中间低
- D.中间高两边低

【答案】 B

2、除法律另有规定的外，可以不颁发证书或证明的登记是（ ）。

- A.设立登记
- B.异议登记
- C.转移登记
- D.查封登记

【答案】 D

3、商品房买卖合同属于（ ）。

- A.单务合同
- B.无名合同
- C.实践合同
- D.要式合同

【答案】 D

4、编制会计报表的主要依据是（ ）。

A.账簿记录

B.发票

C.会计凭证

D.会计确认

【答案】 A

5、不动产登记制度是现代（ ）法中的一项重要制度。

A.物权

B.债权

C.质权

D.抵押权

【答案】 A

6、甲银行以1亿元授信额度与乙公司设定了最高额抵押权，一年内先后借给乙公司3000万元和5000万元。债务履行期满后，若乙公司未履行债务，则甲银行办理该最高额抵押权确定登记的债权额是（ ）亿元。

A.0.3

B.0.5

C.0.8

D.1.0

【答案】 C

7、下列货币政策工具中，属于促进商业银行扩大信贷规模的货币政策是（ ）。

- A.提高再贴现利率
- B.提高法定存款准备金率
- C.提高消费贷款首付款比例
- D.提高央行在公开市场上有价证券的买入量

【答案】 D

8、在现行建筑安装工程费用组成中，夜间施工增加费属于（ ）。

- A.规费
- B.措施费
- C.直接工程费
- D.企业管理费

【答案】 B

9、下列耕地中，属于免征耕地占用税的是（ ）。

- A.制药企业占用耕地
- B.停机坪占用耕地
- C.港口占用耕地
- D.医院占用耕地

【答案】 D

10、下列控制指标中，不属于建设监理控制的是（ ）。

- A.质量标准
- B.投资限额
- C.建设工期

D.投资回报率

【答案】 D

11、房地产开发公司于2007年1月开发一经济适用房住宅小区，项目总投资为3000万元，并以划拨方式取得了该项目建设用地使用权。2007年6月，经招标，分别与B监理公司，C施工企业签订了监理合同、施工合同，其中建设工期为一年半，施工工程合同价为1800万元。2007年4月，正式开工建设。2008年9月，乙公司完成该小区开发，并通过综合验收。

A.1

B.2

C.3

D.4

【答案】 C

12、2014年3月，甲市人民政府为了公共利益的需要，实施一地块房屋征收。征收完毕后，委托乙房地产开发企业建设经济适用住房小区。则与该房屋征收地块被征收人李某签订的补偿协议的另一方为()。

A.乙房地产开发企业

B.甲市人民政府土地管理部门

C.甲市人民政府房屋征收部门

D.甲市人民政府房地产管理部门

【答案】 C

13、2008年，胡某以120万元的总价购买了一套钢筋混凝土结构的住房，各项交易税费为18万元。2011年，胡某将该住房以240万元价格出售，其经济成本为170万元，正常利润为30万元。胡某将其中的100万元用于自己的商业项目之中，剩余的140万元购买了银行理财产品。2011年，胡某拥有的甲公司办理了火灾保险、运输工具保险，并为公司员工办理了意外伤害保险、统筹医疗保险、社会养老保险、劳动工伤保险和失业保险。

- A.担保型中间业务
- B.管理型中间业务
- C.衍生金融工具业务
- D.融资型中间业务

【答案】 B

14、如果土地使用权出让合同约定的使用年限为 50 年，原土地使用者使用了 10 年后转让，那么受让人的使用年限为（ ）。

- A.40
- B.50
- C.70
- D.100

【答案】 A

15、房地产开发公司于 2007 年 1 月开发一经济适用房住宅小区，项目总投资为 3000 万元，并以划拨方式取得了该项目建设用地使用权。2007 年 6 月，经招标，分别与 B 监理公司，C 施工企业签订了监理合同、施工合同，其中建设工期为一年半，施工工程合同价为 1800 万元。2007 年 4 月，正式开工建设。2008 年 9 月，乙公司完成该小区开发，并通过综合验收。

- A.300
- B.500
- C.540
- D.900

【答案】 C

16、现行地方教育费附加征收率为（ ）。

A.2%

B.3%

C.5%

D.7%

【答案】 A

17、对人体危害程度最强的电磁辐射是（ ）。

A.微波

B.短波

C.中波

D.长波

【答案】 A

18、开发商向买房人的保修期中，墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏（ ）年。

A.1

B.4

C.2

D.3

【答案】 A

19、A房地产开发公司于2014年6月1日，通过出让方式获得B市C县规划区内一地块，从事写字楼开发建设。并于次日签订了建设用地使用权出让合同，交纳土地出让金9000万元，合同约定2015年3月1日开始开工建设。后由于种种原因，该项目直到2015年7月20日才开始开工建设。同时A房地产开发公司为提高整体投资效益，准备将临街的地块建成商业门市。

A.2

B.3

C.4

D.5

【答案】 A

20、(2017 真题) 下列权利中，不属于不动产用益物权的是 ()。

A.土地承包经营权

B.建设用地使用权

C.房屋所有权

D.宅基地使用权

【答案】 C

21、(2017 年真题) 房地产估价师李某签署了一份经核实为虚假的房地产估价报告，依据《资产评估法》，李某应受到行政处罚的是 ()。

A.警告

B.责令停止从业六个月以上一年以下

C.责令停止从业一年以上两年以下

D.责令停止从业两年以上五年以下

【答案】 D

22、() 是一个综合概念，是工程建设中各类定额的总称。

A.工程建设定额

B.预算定额

C.概算定额

D.概算指标

【答案】 A

23、下列属于股东自益权的是（ ）。

A.股息红利分配的请求权

B.出席股东大会的权利

C.表决权、查询公司经营状况的请求权

D.查询公司经营状况的请求权

【答案】 A

24、下列代理行为中，属于滥用代理权的是（ ）。

A.指定代理

B.委托代理

C.双方代理

D.法定代理

【答案】 C

25、张某继承商铺一间，商铺土地使用权以划拨方式取得。经批准，张某将商铺转让给王某，土地使用权出让金应由（ ）缴纳。

A.张某

B.王某

C.张某与王某共同

D.张某与王某协商

【答案】 B

26、以下不属于城市总体规划主要内容的有（ ）。

- A.综合交通体系
- B.用地布局
- C.建筑密度
- D.功能分区

【答案】 C

27、国有土地上房屋征收补偿协议由（ ）和被征收人签订。

- A.房屋征收部门
- B.房地产估价机构
- C.房屋征收主体
- D.房屋征收实施单位

【答案】 A

28、(2015 真题) 以下不动产登记类型中，不动产登记机构不颁发证书或证明的是（ ）。

- A.更正登记
- B.查封登记
- C.变更登记
- D.异议登记

【答案】 B

、下列关于合伙的法律特征说法不正确的是()。

- A.合伙是合伙人的集合，在人格、权利和义务和民事责任上都具有相对的独立性
- B.其团体性没有法人强
- C.合伙人对合伙承担无限连带责任是合伙这种团体区别于法人的最大特点
- D.合伙制度中的团体形式在合伙组织和个人之间画一条清楚的界限

【答案】 D

30、产权属于全民所有的，以经营管理的()为纳税人。

- A.承典人
- B.单位和个人
- C.房产代管人
- D.房产使用人

【答案】 B

31、在建工程拍卖时，需要核查政府相关管理各部门的批准文件是否齐全，其中不包括()。

- A.建设用地规划许可证
- B.建设工程规划许可证
- C.预售许可证
- D.安全生产许可证

【答案】 D

32、《物权法》规定，不动产登记机构应当履行的职责是()。

- A.查验申请人提供的权属证明

- 审查申请人提供的评估报告
- C.以年检的形式进行重复登记
- D.对被登记房屋进行实地查看

【答案】 A

33、（2015年真题）《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同期内，出租人不得（ ）。

- A.转让该房屋
- B.单方面提高租金水平
- C.抵押该房屋
- D.与承租人协议变更合同

【答案】 B

34、（ ）在一国金融机构体系中居主体地位。

- A.政策性银行
- B.非银行金融机构
- C.中央银行
- D.商业银行

【答案】 D

35、酸雨是由（ ）随雨雪降落形成的。

- A.硫酸雾
- B.一氧化氮雾
- C.二氧化氮雾

碳氢化合物

【答案】 A

36、2013年3月1日，张某与甲房地产开发公司（以下简称甲公司）签订合同，购买了建筑面积为80m²、售价23000元/m²的首套普通商品住房，合同未约定面积误差处理方式。2013年7月1日，房屋竣工后，乙房产测置机构测量，该房屋套内使用面积为60m²，未封闭阳台面积为6m²，套内墙体面积为8m²，分摊的共有建筑面积为15m²。

- A.房屋所有权初始登记
- B.房屋预告登记
- C.房屋所有权转移登记
- D.房屋抵押权设立登记

【答案】 B

37、人民法院依法拍卖抵押房地产时，未作评估的，拍卖保留价应由（ ）确定。

- A.房地产估价机构
- B.人民法院
- C.抵押权人
- D.人民法院和房地产估价机构共同

【答案】 B

38、甲房地产开发公司（以下简称甲公司）开发建设一楼盘，2017年11月1日该楼盘竣工并验收合格。陈某于当年12月1日购买该楼盘的一套住房，单价为18000元/平方米，按照商品房销售合同约定建筑面积为100平方米，陈某向开发商缴纳了50万元的定金。陈某向银行申请了90万元人民币的30年期的住房贷款，银行按法律规定持有陈某的购房合同。2018年1月1日甲公司未按规定向陈某交纳该房屋。

砖混结构

B.钢筋混凝土结构

C.钢结构

D.砖木结构

【答案】 B

39、A房地产开发公司于2011年1月1日，通过出让方式获得B市C县规划区内一地块，从事住宅楼开发建设。并于次日签订了建设用地使用权出让合同，交纳土地出让金6000万元，合同约定2011年3月1日开始开工建设。后由于种种原因，该项目直到2012年5月1日才开始开工建设。同时A房地产开发公司为提高整体投资效益，准备将临街的地块建成商业门市。

A.招标

B.拍卖

C.协议出让

D.挂牌出让

【答案】 C

40、住房公积金管理的决策机构为（ ）。

A.住房公积金管理委员会

B.住房公积金管理中心

C.财政部门

D.各级人民银行

【答案】 A

41、下列不属于建筑安装工程费用的是（ ）。

各类建筑工程和列入建筑工程预算的供水、供暖、卫生、通风、煤气等设备费用及其装设、油饰工程的费用，列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用

B.设备基础、支柱、工作台、烟囱、水塔、水池等建筑工程以及各种炉窑的砌筑工程和金属结构工程的费用

C.为施工进行的场地平整而发生的费用

D.土地使用费、与工程建设有关的其他费用、与未来企业生产经营有关的其他费用

【答案】 D

42、不属于国家无偿收回划拨土地使用权的原因的是（ ）。

A.使用者自动放弃土地使用权

B.矿场、机场等核准报废土地

C.非法转让土地

D.不按批准用途使用土地

【答案】 C

43、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.A房地产开发公司

B.建筑公司

房地产开发公司

D.魏某

【答案】 A

44、当事人在订立抵押合同时，不得在合同中约定（ ）。

A.债务履行期限

B.被担保的债权数额

C.抵押权人为抵押物保险赔偿的优先受益人

D.债务履行期届满时抵押物的所有权转移为债权人所有

【答案】 D

45、建设工程施工和施工管理的最后环节是（ ）。

A.竣工验收

B.竣工决算

C.质量保修项目维修

D.交付使用

【答案】 A

46、2008年，胡某以120万元的总价购买了一套钢筋混凝土结构的住房，各项交易税费为18万元。2011年，胡某将该住房以240万元价格出售，其经济成本为170万元，正常利润为30万元。胡某将其中的100万元用于自己的商业项目之中，剩余的140万元购买了银行理财产品。2011年，胡某拥有的甲公司办理了火灾保险、运输工具保险，并为公司员工办理了意外伤害保险、统筹医疗保险、社会养老保险、劳动工伤保险和失业保险。甲公司2009年末应收账款余额为300万元，2010年应收账款余额为460万元，全年累计赊销收入为28000万元，平均存货为320万元。2011年2月，甲公司拟以2.3亿元的价格收购某科技公司，经协商签订了收购合同，并支付了包括定金

在内的总额为 6000 万元的首付款，余款应于 5 月 31 日前全部支付完毕。由于银根收紧，不能及时从银行取得贷款，也不能采取其他方式筹集资金支付。

A.20

B.70

C.72

D.102

【答案】 B

47、甲房地产开发公司（以下称甲公司）为境内上市企业，注册资本为 3 亿元。2016 年甲公司在 F 市开工建设了一个用地面积为 60 万平方米的住宅区，其中规划的绿地面积为 18 万平方米，道路用地面积为 10 万平方米，住宅基底总面积为 24 万平方米，住宅平均层数为 5 层，每层面积相等。当年末，该住宅区一期项目达到预售条件，甲公司向当地主管部门申请预售许可，获得批准后开始对外预售。此外，2016 年甲公司的开发量比上年增长了 10%，但开发费用仅增长 8%；2016 年末甲公司的财务报表显示，其所有者权益为 80649 万元，其中法定公积金 16000 万元；负债为 75412 万元，其中借款 45000 万元；税前利润 3800 万元，企业所得税率 25%。

A.0.40

B.0.57

C.2.00

D.2.17

【答案】 C

48、根据《物权法》，住宅小区内的业主将住宅改为经营性用房，除遵守法律、法规和管理规约之外，还应当经（ ）同意。

A.业主委员会

B.物业服务企业

C.有利害关系的业主

D.全体业主

【答案】 C

49、国有土地上房屋征收范围确定后，以下（ ）应当给予补偿。

A.扩建房屋以增加补偿费用

B.未超过批准期限的临时建筑

C.违法建筑

D.改变房屋用途以增加补偿费用

【答案】 B

50、下列情形中，诉讼时效为2年的是（ ）。

A.身体受到伤害要求赔偿的

B.寄存财物被丢失的

C.环境遭污染或损害的

D.借出的资金未能收回的

【答案】 D

51、抵押人为抵押的房地产投保，在抵押期间，保险赔偿的第一受益人是（ ）。

A.抵押人

B.继承人

C.担保人

D.抵押权人

【答案】 D

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/328013060020006123>