

2025-2026 房地产经纪协理之房地产经纪综合能力考
试题库

单选题（共 80 题）

1、权利人、利害关系人认为房屋登记簿记载的事项有错误的，可以向房屋登记机构申请（ ）。

- A. 异议登记
- B. 变更登记
- C. 预告登记
- D. 更正登记

【答案】 D

2、房屋继承权利人应该到登记机关办理（ ）。

- A. 转移登记
- B. 变更登记
- C. 首次登记
- D. 预告登记

【答案】 A

3、下列房地产经纪活动中，有助于房地产经纪机构积累房地产基础数据的是（ ）。

- A. 发布房源信息
- B. 签订房地产经纪服务合同
- C. 使用房地产经纪服务合同推荐文本
- D. 编制房屋状况说明书

【答案】 D

4、如果买卖双方坚持自行交割房地产交易资金，房地产经纪人员应杜绝的做法是（ ）。

- A. 提醒双方自行交割存在的风险
- B. 告知双方交易资金监管的要求
- C. 要求双方签署交易资金自行划转声明
- D. 收取自行交割风险担保金

【答案】 D

5、下列关于房地产居间与房地产代理的表述中，错误的是（ ）。

- A. 房地产居间是房地产经纪人与委托人签订房地产交易合同的行为
- B. 房地产居间与房地产代理是两种不同的经纪服务方式
- C. 房地产拍卖可以看做是房地产代理的一种特殊形式
- D. 新建商品房销售代理是目前房地产代理活动的主要类型

【答案】 A

6、下列关于新房市场和存量房市场的说法，正确的是（ ）。

- A. 按照房地产的档次，房屋买卖市场可以分为新房市场和存量房市场
- B. 新房市场的销售主体是拥有房屋产权的个人或单位等所有者
- C. 存量房市场的销售主体是房地产开发企业等单位
- D. 新房市场又称增量房市场，是指新建商品房等房地产的初次交易市场

【答案】 D

7、2016 年 2 月，新调整的个人住房信贷政策规定，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为（ ），各地可向下浮动 5 个百分点。

- A. 20%
- B. 15%
- C. 30%
- D. 25%

【答案】 D

8、房地产交易资金的交割方式分为（ ）。

- A. 交易当事人自行交割与通过政府交割
- B. 交易当事人自行交割与通过第三方专用账户划转
- C. 通过房地产经纪机构代收代付与通过第三方专用账户划转
- D. 交易当事人自行交割与通过第三人交割

【答案】 B

9、板式住宅的 K 值一般在（ ）以上。

- A. 90%
- B. 80%
- C. 70%
- D. 60%

【答案】 B

10、房地产交易中，客户对（ ）的排放较为关心。

- A. 生活污水

B. 生产废水

C. 雨水

D. 地下水

【答案】 A

11、A 省 B 县人民政府为加快城镇住房制度改革进程，根据我国《城市房地产管理法》、A 省人民代表大会出台的《A 省城镇房地产开发经营管理条例》及 A 省政府颁布实施的《A 省商品房销售管理办法》等法律、法规，出台了《B 县城镇职工住房补贴管理暂行办法》、《B 县城镇商品房预售管理办法》、《B 县城镇商品房销售管理办法》等一系列规定，全面完善了以经济适用住房为主的住房供应体系，并建立了城镇低收入家庭住房保障制度。为加快经济适用住房建设，2015 年 3 月，该市采取招标方式，选定 C 房地产开发公司开发建设园林小区经济适用住房建设项目，该经济适用住房项目每平方米成本价中，征地和拆迁补偿费 100 元。勘察设计和前期工程费 200 元，建安工程费 600 元，住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）100 元，贷款利息 30 元。

A. 法律

B. 地方性法规

C. 地方性政府规章

D. 规范性文件

【答案】 A

12、（ ）是物权的公示最主要的方法。

A. 交付

B. 占有

C. 登记

D. 合意

【答案】 C

13、签订房地产经纪服务合同的主体是（ ）。

- A. 房屋买卖双方
- B. 房屋租赁双方
- C. 房地产经纪机构和委托人
- D. 房地产经纪机构和房地产经纪人员

【答案】 C

14、存量房买卖居间业务基本流程的最后一个阶段是（ ）。

- A. 带看阶段
- B. 洽谈阶段
- C. 交验阶段
- D. 签约阶段

【答案】 C

15、适用于室外配水管网的水压经常或周期性低于室内所需水压的情况的供水方式是（ ）。

- A. 直接供水方式
- B. 设置水箱的供水方式
- C. 设置水泵、水箱的供水方式
- D. 分区、分压供水方式

【答案】 C

16、房屋租赁合同登记备案发生变化的，当事人应当到原租赁登记备案部门办理（ ）手续。

- A. 延续

B. 注销

C. 变更

D. 撤销

【答案】 C

17、消防电梯的常用速度大于（ ） m/s。

A. 2.5

B. 3.5

C. 4.5

D. 5.0

【答案】 A

18、下列不属于不动产登记目的是（ ）。

A. 保护不动产权利人的合法权益

B. 保障不动产交易安全

C. 减少交易成本

D. 利于国家对不动产进行宏观调控

【答案】 C

19、 以（ ）方式取得土地使用权并设定抵押的，所担保债务的履行期限不得超过合同规定的剩余年限。

A. 划拨

B. 出让

C. 租赁

英雄者，胸怀大志，腹有良策，有包藏宇宙之机，吞吐天地之志者也。——《三国演义》

D. 代理

【答案】 B

20、2018 年 4 月，张某将房屋出租给李某并签订了房屋租赁合同，月租金 3000 元，租期 3 年。张某每年应缴纳房产税（ ）元。

A. 1440

B. 3600

C. 4320

D. 6000

【答案】 A

21、经纪活动方式不包括（ ）。

A. 居间

B. 代理

C. 行纪

D. 包销

【答案】 D

22、在存量房房源信息发布的渠道中，具有信息量大、便于查询、更新快、内容全面直观等优点的渠道是（ ）。

A. 报纸

B. 宣传单

C. 互联网

D. 经纪门店

【答案】 C

23、“房地产在交易中可以转移的不是其实物，而是其所有权、建设用地使用权或其他权利”描述的房地产价格特点是（ ）。

- A. 房地产价格与区位关系密切
- B. 房地产价格实质上是房地产权益的价格
- C. 房地产价格同时有买卖价格和租赁价格
- D. 房地产价格形成的时间通常较长

【答案】 B

24、房地产经纪专业人员资格证书实行登记服务制度，登记服务的具体工作由（ ）负责。

- A. 工商局
- B. 人力资源社会保障部
- C. 中华人民共和国住房和城乡建设部
- D. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会

【答案】 D

25、程某购买某住宅楼的一套现房签订的商品房买卖合同中不需要明确的是（ ）。

- A. 房屋的使用期限
- B. 当事人名称或者姓名和住所
- C. 交付使用条件及日期
- D. 公共配套建筑的产权归属

【答案】 A

26、下列行为不能办理不动产转移登记的是（ ）。

- A. 房屋买卖
- B. 房屋赠与
- C. 房屋继承
- D. 房屋面积发生变化

【答案】 D

27、房屋所有权人张某与承租人王某签订了《房屋租赁合同》，合同约定房屋的租赁期为 25 年。该房屋租赁合同约定的租赁期的效力为（ ）。

- A. 有效
- B. 无效
- C. 效力待定
- D. 20 年

【答案】 D

28、通常情况下，房屋共有分为按份共有房屋和共同共有房屋，对二者在买卖时的描述错误的是（ ）。

- A. 通常情况下，按份共有人可以随时请求分割共有房屋，并自由处分分割所得份额
- B. 共同共有人只有在共有基础丧失或有重大理由需要分割共有房屋时，才可请求分割
- C. 除另有约定外，共同共有人处分共有房屋，须经全体共同共有人同意
- D. 除另有约定外，按份共有人处分共有房屋，经占份额 1/2 以上的按份共有人同意即可

【答案】 D

29、房地产具有独占性，是因为房地产具有（ ）特性。

- A. 不可移动
- B. 独一无二
- C. 价值较大
- D. 供给有限

【答案】 D

30、防范贷款风险的重要手段是指（ ）。

- A. 选择合适担保机构
- B. 正规办理贷款手续
- C. 客观公正地评估房地产抵押的价值
- D. 律师事务所的选择

【答案】 C

31、已购公房是城镇职工按照（ ）购买的公有住房。

- A. 协议价
- B. 市场价
- C. 成本价
- D. 最低价

【答案】 C

32、登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起（ ）日内不起诉的，异议登记失效。

- A. 7

B. 10

C. 15

D. 30

【答案】 C

33、2013 年 3 月，张某预购建筑面积为 45m² 的普通用房，2014 年 4 月，房屋竣工交付，张某办理了房屋所有权登记。2015 年 4 月，张某将房屋出租给李某并签订了房屋租赁合同，月租金 3000 元，租期 3 年。2017 年 4 月，张某将房屋出售给王某，但未告知李某。2017 年 8 月，王某因与他人合开公司需要将该房屋入股，要求解除与李某的房屋租赁合同。对此，李某可以主张的权利为（ ）。

A. 拒交房租

B. 要求张某承担赔偿责任

C. 要求按租赁合同约定继续承租

D. 请求法院确认张某、王某的买卖行为无效

【答案】 C

34、A 省 B 县人民政府为加快城镇住房制度改革进程，根据我国《城市房地产管理法》、A 省人民代表大会出台的《A 省城镇房地产开发经营管理条例》及 A 省政府颁布实施的《A 省商品房销售管理办法》等法律、法规，出台了《B 县城城镇职工住房补贴管理暂行办法》、《B 县城镇商品房预售管理办法》、《B 县城镇商品房销售管理办法》等一系列规定，全面完善了以经济适用住房为主的住房供应体系，并建立了城镇低收入家庭住房保障制度。为加快经济适用住房建设，2015 年 3 月，该市采取招标方式，选定 C 房地产开发公司开发建设园林小区经济适用住房建设项目，该经济适用住房项目每平方米成本价中，征地和拆迁补偿费 100 元。勘察设计和前期工程费 200 元，建安工程费 600 元，住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）100 元，贷款利息 30 元。

A. 《城市房地产管理法》

B. 《A 省城镇房地产开发经营管理条例》

C. 《A 省商品房销售管理办法》

士不可以不弘毅，任重而道远。仁以为己任，不亦重乎？死而后已，不亦远乎？ ——《论语》

D. 《B 县城镇职工住房补贴管理暂行办法》

【答案】 C

35、出租人知道或者应当知道承租人转租，但在（ ）个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院将不予支持。

A. 1

B. 3

C. 6

D. 9

【答案】 C

36、 房地产转让时，当事人应当持有关文件向所在地（ ）提出申请，并申报成交价格。

A. 县级以上地方人民政府建设部门

B. 房地产管理部门

C. 县级以上地方人民政府规定的部门

D. 房地产交易协会

【答案】 B

37、依据房地产的（ ），可将房地产分为居住房地产、办公房地产、零售商业房地产等。

A. 面积

B. 外观

C. 用途

不飞则已，一飞冲天；不鸣则已，一鸣惊人。——《韩非子》

D. 价格

【答案】 C

38、经济适用住房所有权办理不动产登记，登记收费标准为（ ）。

A. 0

B. 20

C. 40

D. 60

【答案】 A

39、（ ）是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

A. 挂牌价

B. 成交价

C. 贷款评估价

D. 市场价

【答案】 D

40、买方不需要贷款的存量房交易中，交易资金监管的程序有：①签订资金监管协议；②办理房屋所有权转移登记；③买方将交易资金存入监管账户；④交易资金划转至卖方账户。其正确的顺序是（ ）。

A. ①②③④

B. ③①②④

C. ①③②④

D. ①④③②

【答案】 C

41、下列关于房地产抵押的说法中，正确的是（ ）。

- A. 已出租的房屋不能设定抵押
- B. 设定了抵押的房地产不能转让或者出租
- C. 同一宗房地产的建筑物和土地不可以分别抵押
- D. 设定了抵押的房地产，由抵押权人占用与管理

【答案】 C

42、具有较完善的城市基础设施且场地平整、可以直接在其上进行房屋建设的土地，称之为（ ）。

- A. 生地
- B. 毛地
- C. 熟地
- D. 在建土地

【答案】 C

43、关于房地产经纪机构为提供代办房地产登记服务签订合同及收费的说法，正确的是（ ）。

- A. 应签订合同，按约定收费
- B. 应签订合同，但不能收费
- C. 不必签订合同，也不能收费
- D. 不必签订合同，直接按标准收取服务费

【答案】 A

44、个人住房贷款代办业务中，借款合同可以由（ ）填写。

以铜为镜，可以正衣冠；以古为镜，可以知兴替；以人为镜，可以明得失。——《旧唐书·魏征列传》

- A. 借款人亲属代为
- B. 银行
- C. 借款人
- D. 房产经纪人员代为

【答案】 C

45、房屋买卖市场不能实现完全竞争的最主要原因，是其具有（ ）的特性。

- A. 独一无二
- B. 易受限制
- C. 供给有限
- D. 难以变现

【答案】 A

46、在存量房买卖查验的准备环节，提供房屋使用各项交费凭证的主体是（ ）。

- A. 买方
- B. 卖方
- C. 房地产经纪人员
- D. 房地产开发企业

【答案】 B

47、房屋租赁期内房屋所有权发生转移的，原租赁合同（ ）。

- A. 对承租人和新房主继续有效
- B. 对承租人和新房主无效

- C. 对承租人继续有效，对新房主无效
- D. 对承租人无效，对新房主继续有效

【答案】 A

48、下列关于不动产登记簿发证的说法中，错误的是（ ）。

- A. 登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记
- B. 不动产登记机构可以结合地方实际，对登记簿做相应调整，减少登记簿的内容
- C. 不动产登记簿由不动产登记机构按照统一的登记簿样式自行制作使用
- D. 任何人不得损毁不动产登记簿，除依法予以更正外不得修改登记事项

【答案】 B

49、抵押权的核心内容在于（ ）。

- A. 转移占有权
- B. 取得抵押物的使用价值
- C. 取得抵押物的交换价值
- D. 转移收益权

【答案】 C

50、下列房地产信息中，不体现在房屋状况说明书中的是（ ）。

- A. 装饰装修状况
- B. 规划用途
- C. 房屋评估价格
- D. 是否产权共有

饭疏食，饮水，曲肱而枕之，乐亦在其中矣。不义而富且贵，于我如浮云。——《论语》

【答案】 C

51、 下列墙体中，不属于按照构造方式进行的分类的是（ ）。

- A. 实体墙
- B. 承重墙
- C. 空心墙
- D. 复合墙

【答案】 B

52、房屋出租人将房屋提供给承租人使用需要签订房屋租赁合同，下列不属于房屋租赁合同特征的是（ ）。

- A. 房屋租赁合同是不动产租赁合同
- B. 合同的相对性会受到法律的一定限制
- C. 期限最长不得超过二十年
- D. 期限最长不得超过七十年

【答案】 D

53、房屋出租人将房屋提供给承租人使用需要签订房屋租赁合同，下列不属于房屋租赁合同特征的是（ ）。

- A. 房屋租赁合同是不动产租赁合同
- B. 合同的相对性会受到法律的一定限制
- C. 期限最长不得超过二十年
- D. 期限最长不得超过七十年

【答案】 D

54、在不动产登记的类型中，异议登记申请的有效期是（ ）。

- A. 10 日
- B. 15 日
- C. 20 日
- D. 30 日

【答案】 B

55、抵押权的核心内容在于（ ）。

- A. 转移占有权
- B. 取得抵押物的使用价值
- C. 取得抵押物的交换价值
- D. 转移收益权

【答案】 C

56、房屋产权人甲某，委托房地产中介服务机构丙公司将其房屋一次性出租，经丙公司联系甲某与承租人乙某签订了租赁合同，进行了租赁登记备案，租期自 2014 年 5 月 1 日开始，为期两年，实际成交月租金 500 元。2016 年 3 月，甲某欲出售该房屋，又委托丙公司销售，经丙公司联系，甲某与客户丁某签订了房屋买卖契约，契约中载明的成交价格为 160 万元，向当地房地产管理部门申报价格时，房地产管理部门认为其成交价格明显低于市场价格，遂通知交易双方按房地产管理部门确认的评估价格 180 万元缴纳税费，房屋产权人甲某与客户丁某均表示不服。

- A. 房地产管理部门
- B. 甲某
- C. 丁某
- D. 房地产评估机构

【答案】 D

57、委托机构代理销售的新建商品房项目，房地产预售广告必须载明的事项不包括（ ）。

- A. 房地产开发企业名称
- B. 代理销售的房地产经纪机构名称
- C. 预售许可证书号
- D. 承办销售业务的房地产经纪人员姓名

【答案】 D

58、卖方故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实，订立的房屋买卖合同导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求出卖人承担不超过已付购房款（ ）的赔偿责任。

- A. 一倍
- B. 两倍
- C. 三倍
- D. 五倍

【答案】 A

59、通常情况下，出租房屋及其设施设备的维修责任由（ ）承担。

- A. 出租人
- B. 承租人
- C. 物业服务企业
- D. 房地产经纪机构

【答案】 A

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/448046076024007040>