

2025 年房地产经纪协理之房地产经纪综合能力通关 考试题库带答案解析

单选题（共 40 题）

1、下列房地产服务活动中，不属于房地产经纪活动的是（ ）。

- A. 尾盘销售代理
- B. 承接物业服务
- C. 房屋租赁代理
- D. 房屋买卖代理

【答案】 B

2、（ ）是指不动产登记机构依法将土地权利及相关事项在不动产登记簿上予以记载的行为。

- A. 土地登记
- B. 房屋登记
- C. 林权登记
- D. 海域登记

【答案】 A

3、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

子曰：“知者不惑，仁者不忧，勇者不惧。”——《论语》

【答案】 D

4、首期还贷的时间一般为发放贷款后次月的（ ）日前。

A. 10

B. 20

C. 30

D. 40

【答案】 B

5、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

D. 价格

【答案】 C

6、出卖人（非居民企业）转让存量房以其收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额的，按（ ）税率缴纳个人所得税。

A. 5%

B. 10%

C. 20%

D. 25%

【答案】 C

7、 张某将自己名下的一套房屋进行出租，同时出租给王某、李某和付某。张某先后和王某、李某和付某签订了房屋出租合同，但张某只和王某办理了登记备案手续，而付某现实际占有着该房屋。王某、李某和付某现均主张履行租赁合同，应先确定（ ）为承租人。

- A. 王某
- B. 李某
- C. 付某
- D. 给付租金最高的人

【答案】 C

8、 出租住房的，应当以（ ）为最小出租单位。

- A. 人均租住建筑面积
- B. 原设计的房间
- C. 满足最低居住需求
- D. 平均居住水平

【答案】 B

9、 下列不属于不动产登记机构应当履行的职责的是（ ）。

- A. 查验申请人提供的权属证明
- B. 就有关登记事项询问申请人
- C. 如实、及时登记有关事项
- D. 对不动产进行评估

【答案】 D

10、 存量房查验和交接时，房地产经纪人员需要准备的材料不包括（ ）。

- A. 房屋交接单
- B. 各种验房工具
- C. 房屋状况说明书
- D. 房地产权属证书

【答案】 D

11、住房公积金的缴存基数是（ ）。

- A. 职工该月工资的一定比例
- B. 职工本人上一季度的月平均工资
- C. 职工本人上一年度的月平均工资
- D. 按照政府的指定标准

【答案】 C

12、张某认为登记在自己名下的某房屋，不动产登记簿上记载的建筑面积与实际面积不符，可以向不动产登记机构申请（ ）。

- A. 异议登记
- B. 更正登记
- C. 注销登记
- D. 变更登记

【答案】 B

13、自受到损害之日起超过（ ）年的，人民法院不予保护。

- A. 5
- B. 10

C. 15

D. 20

【答案】 D

14、借款人主观上认为放弃继续还款能带来更大的收益而产生的违约行为称为（ ）。

A. 被迫违约

B. 理性违约

C. 提前还款

D. 恶意骗贷

【答案】 B

15、借款人主观上认为放弃继续还款能带来更大的收益而产生的违约行为称为（ ）。

A. 被迫违约

B. 理性违约

C. 提前还款

D. 恶意骗贷

【答案】 B

16、按照房屋登记收费的标准，购买的普通住房在房屋登记时一般需要缴纳（ ）元。

A. 10

B. 80

C. 90

D. 550

【答案】 B

17、2015 年，甲房地产开发企业（以下简称甲企业）开发商品住房，乙企业负责建设。2013 年 5 月，甲企业以建设用地使用权作为抵押物向丙银行贷款 3000 万元，办理了抵押登记。2016 年 6 月甲企业将在建工程向丁银行抵押贷款 3000 万元，也办理了抵押登记。2017 年 10 月，甲企业开始预售住房，王某购得建筑面积为 70m² 住房一套。2018 年 3 月，甲企业到期不能偿还债务，法院拍卖底层营业用房。关于题中已设定抵押的房屋的销售，下列说法正确的是（ ）。

- A. 须经过甲企业同意
- B. 须经过乙企业同意
- C. 须经过银行同意
- D. 须经过甲企业和乙企业同意

【答案】 C

18、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

19、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

勿以恶小而为之，勿以善小而不为。——刘备

- 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

20、 张某将自己名下的一套房屋进行出租，同时出租给王某、李某和付某。张某先后和王某、李某和付某签订了房屋出租合同，但张某只和王某办理了登记备案手续，而付某现实际占有着该房屋。王某、李某和付某现均主张履行租赁合同，应先确定（ ）为承租人。

- A. 王某
- B. 李某
- C. 付某
- D. 给付租金最高的人

【答案】 C

21、抵押权的核心内容在于取得抵押物的（ ）。

- A. 价值
- B. 使用价值
- C. 交换价值
- D. 收益价值

【答案】 C

22、（ ）是房地产所有者将其所有的房地产交给消费者使用，并向消费者收取租金的行业。

- A. 房地产开发经营业
- B. 房地产咨询业

- C. 房地产经纪业
- D. 房地产租赁经营业

【答案】 D

23、下列关于房屋租赁的表述中，错误的是（ ）。

- A. 共有产权的房屋出租必须征得共有人同意
- B. 已出租的房屋可以设定抵押
- C. 已出租的房屋发生房屋所有权转让，其租赁关系也随之解除
- D. 承租人可以将承租的房屋再出租

【答案】 C

24、业主转让房屋时，已交存的住宅专项维修资金应（ ）。

- A. 退还给业主
- B. 随房屋所有权同时转移
- C. 上交给业主大会
- D. 上交给业主委员会

【答案】 B

25、 张某出国留学前将登记用途为商住的房屋（底层为商铺、二楼为住宅）转让给刘某。在办理了交易过户有关手续后，刘某向甲银行申请抵押贷款并获准，得到贷款 40 万元，半年后又将该房屋抵押给乙银行，得到贷款 15 万元。在抵押期间，未经甲、乙银行同意，刘某便将该房屋出租给陈某，但将抵押事实书面告知了陈某。刘某贷款还款期到后，因炒股失败无力归还贷款，此时陈某与刘某约定的租赁期限尚未届满。

- A. 转移
- B. 更正

天将降大任于斯人也，必先苦其心志，劳其筋骨，饿其体肤，空乏其身，行拂乱其所为。——《孟子》

C. 抵押

D. 地役权

【答案】 A

26、有效房源信息的构成要素通常包括房地产权利人资料、房地产状况和（ ）。

A. 房屋的历史使用情况

B. 卖方的心理价位

C. 房源的挂牌要求

D. 房屋的历史成交价格

【答案】 C

27、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. 15

B. 30

C. 60

D. 90

【答案】 D

28、贷款金额占抵押住宅价值的比例，称为（ ）。

- A. 贷款成数
- B. 贷款比例
- C. 偿还比率
- D. 贷款额度

【答案】 A

29、下列不属于散热器采暖的优点的是（ ）。

- A. 一般没有噪声
- B. 设备简单便于维修
- C. 造价相对较低
- D. 热气梯度合理

【答案】 D

30、关于我国房地产权属登记，下列表述错误的是（ ）。

- A. 依法登记的房地产权利受国家法律保护
- B. 当事人对房地产权利的取得、变更、丧失均需依法登记
- C. 经法定登记机关登记的房地产权利具有对抗第三人的效力
- D. 房屋因买卖、赠与等原因致使其权属发生变化的，应办理变更登记

【答案】 D

31、李某父亲于 2018 年 3 月 5 日死亡；3 月 20 日登记机构受理李某的继承房屋登记申请，3 月 22 日将申请登记事项记载于登记簿；3 月 23 日李某领取不动产权证书。李某取得该房屋所有权的时间是 2018 年（ ）。

- A. 3 月 5 日
- B. 3 月 20 日

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/457100023032010025>