

2023 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识通关考试题库带答案解析

单选题（共 40 题）

1、我国已初步形成（ ）的住房信贷体系。

- A.商业性
- B.政策性
- C.商业性为主、政策性为辅
- D.商业性和政策性并存

【答案】 D

2、集体土地未经依法（ ）不得出让。

- A.征用
- B.征收
- C.批准
- D.备案

【答案】 B

3、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

4、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

5、已抵押的房屋（ ）。

A.不能转让

B.可以转让但只能转让给抵押权人

C.可以转让但必须告知抵押权人

D.可以转让但转让的价格必须由抵押权人确定

【答案】 C

6、下列属于影响商品需求的其他因素的是（ ）。

A.城市化

B.消费者的偏好

C.相关商品的价格

D.消费者的收入水平

【答案】 A

7、（ ）对全国房地产估价师注册、执业活动实施统一监督管理。

A.国务院

B.国务院建设主管部门

- C.国务院人力资源和社会保障主管部门
- D.国务院国土资源主管部门

【答案】 B

8、关于下列数据表述正确的是()。

- A.上述数据的众数为 100
- B.上述数据的众数为 101
- C.上述数据的算术平均数为 101
- D.上述数据的中位数为 101

【答案】 B

9、下列关于抵押的说法不正确的是()。

- A.以具有土地使用年限的房地产抵押的，所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限
- B.以共有的房地产抵押时，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意
- C.预购商品房贷款抵押时，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证
- D.订立合同时，可以在合同中约定在债务履行期届满抵押权人尚未受清偿时，抵押物的所有权转移为抵押权人所有的内容

【答案】 D

10、2013 月 6 月 20 日，某市人民政府根据城市规划实施旧城改造，决定征收城区内某处国有土地上的房屋。李某在征收范围内拥有一套建筑面积为 100m^2 的住宅，其中， 10m^2 自行改为商业用房，另还自行搭建了 5m^2 违章建筑。住宅抵押给银行尚有 500000 元贷款未还，同时，该套住宅已出租，租期 3 年，年租金为 30000 元。经测算，该区域类似住宅的市场价格为 10000 元/ m^2 。李某收到房屋征收估价报告后，对估价结果有异议。

A.4650

B.5100

C.5700

D.5800

【答案】 A

11、必须经承兑才能生效的金融工具是()。

A.本票

B.商业汇票

C.银行券

D.支票

【答案】 B

12、分布数列中各单位标志值倒数的算术平均数的倒数，是指()。

A.算术平均数

B.众数

C.中位数

D.调和平均数

【答案】 D

13、下列关于房屋转租，表述不正确的是()。

A.出租人可以从转租中获得收益

B.在房屋出租人同意的条件下，房屋承租人可以将承租房屋的部分或全部转租给他人

- C.房屋转租应当订立转租合同
- D.转租合同不用办理登记备案手续

【答案】 D

14、某房地产公司拟获得某城市规划区内 H 乡所有的集体土地从事经济适用房的开发建设。H 乡原耕地面积为 80 公顷，农业总人口为 600 人，现征用基本农田以外的耕地 30 公顷。该地前三年每公顷年产值分别为 4 万元、4.5 万元、4.7 万元。经商定，土地补偿费为该耕地前三年平均年产值的 8 倍；每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的 5 倍。被征用土地上的附着物及青苗补偿费为 25 万元。问：

- A.225
- B.600
- C.15
- D.200

【答案】 B

15、从 1996—2001 年，某市商品房销售量分别为 50、60、80、100、120、150 万 m²，若以 1996 年为基期，则 2001 年该市商品房销售量的定基增长速度为 () %。

- A.100
- B.200
- C.300
- D.400

【答案】 B

16、可以股息、红利形式参与企业经营收益的分配，但不能通过市场转让获取交易差价的证券是()。

- A.股份
- B.股票
- C.股单
- D.公司债券

【答案】 C

17、(2012 年真题) 施工单位对房屋建筑工程的保修期自 () 之日起计算。

- A.房屋完工
- B.房屋竣工验收合格
- C.房屋交付计算使用
- D.办理房屋登记

【答案】 B

18、(2016 年真题) 下列导致房屋权属转移的行为中，不征收契税的是 () 。

- A.继承
- B.赠与
- C.抵债
- D.交换

【答案】 A

19、纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和 () 的，免征土地增值税。

- A.10%
- B.20%

C.30%

D.40%

【答案】 B

20、《建设工程质量管理条例》明确规定，在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为 2 年的是（ ）。

A.屋面防水工程

B.装修工程

C.地基基础工程

D.外墙面的防渗漏

【答案】 B

21、房地产估价收费采用（ ）计收。

A.分类定率

B.差额定率分档累进

C.差别比例

D.幅度定额分档累进

【答案】 B

22、某不定值保险，合同双方约定的保险金额限额为 500 万元，投保时，保险标的的保险价值为 400 万元，出险时，该保险标的的市场价值为 600 万元。由于承保事件造成保险标的的实际损失为 450 万元，则保险人应予赔偿的保险金额为（ ）万元。

A.400

B.450

C.500

D.600

【答案】 B

23、下列房地产估价相关规定中，属于部门规章的是()。

A.《房地产估价规范》

B.《房地产估价机构管理办法》

C.《国有土地上房屋征收评估办法》

D.《房地产估价师执业资格考试实施办法》

【答案】 B

24、以下关于经济适用住房的说法，不正确的是()。

A.单套建筑面积控制在 90m²以内

B.购房满 5 年可转让，应按照规定交纳土地收益等价款

C.按照保本微利原则出售

D.政府优先回购

【答案】 A

25、《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

26、商品房预售合同登记备案应由()办理。

- A.房地产开发企业
- B.房地产销售代理机构
- C.商品房预购人
- D.房地产开发企业和商品房预购人共同

【答案】 A

27、按城市人口划分城市类型，城区常住人口 100～500 万的城市为（ ）。

- A.小城市
- B.中等城市
- C.大城市
- D.特大城市

【答案】 C

28、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.担保
- B.信用
- C.短期

委托

【答案】 A

29、甲企业在划拨国有土地上建造一幢综合楼，并以该在建工程作抵押，向乙银行贷款。2015年4月30日，房地产估价机构出具抵押估价报告，评估该在建工程2015年3月30日的市场价格为2000万元。另披露该工程尚欠工程款400万元，需补交土地出让金200万元。2016年3月，甲企业未能履行还款义务，乙银行要求实现抵押权。

A.1400

B.1600

C.1800

D.2000

【答案】 A

30、下列关于现行城镇土地使用制度，表述错误的是（ ）。

A.在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式出让土地

B.土地使用者有偿、有限期地出让土地

C.土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让，但不可进行出租、抵押或者用于其他经济活动

D.需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价

【答案】 C

31、注册房地产估价师未按规定办理变更注册仍执业的，应限期改正，逾期不改正的，可处以（ ）元以下的罚款。

A.1000

B.5000

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/597002120104006164>