

# 2022-2023 年房地产估价师之基本制度 法规政策含相关知识通关题库(附带答 案)

## 单选题 (共 50 题)

1、城市由于建筑密集，生产与生活活动过程散发大量热量，往往出现市区气温比郊外高的现象，这被称为( )。

- A. 温差效应
- B. 温压效应
- C. 绿岛效应
- D. 热岛效应

**【答案】** D

2、依法征收集体土地的是国家为了( )利益的需要。

- A. 公共
- B. 社会
- C. 集体
- D. 政府

**【答案】** A

3、共有产权住房可以涵盖目前保障房中的( )。

- A. 廉租住房和经济适住房
- B. 公共租赁住房和经济适住房
- C. 经济适住房和限价商品住房
- D. 廉租住房和限价商品住房

**【答案】** C

4、下列房地产中，不得拍卖的是（ ）。

- A. 共有房地产
- B. 集体土地上的厂房
- C. 尚在诉讼中权属有争议的房地产
- D. 划拨用地上的住宅

**【答案】** C

5、（2010 年真题）土地使用权出让合同由（ ）与土地使用者签订。

- A. 市人民政府
- B. 县人民政府
- C. 省人民政府土地管理部门
- D. 市、县人民政府土地管理部门

**【答案】** D

6、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

7、利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买（ ）。

A. 一级市场新发行的股票，并持有到期

B. 二级市场新发行的股票，并持有到期

C. 一级市场新发行的国债，并持有到期

D. 二级市场新发行的国债，并持有到期

**【答案】** C

8、非经济特区 A 市 B 房地产开发公司 2005 年 3 月 1 日，在 A 市城市规划区内取得一建设用地使用权，开始开发建设顺丰住宅小区，项目建设工期为 23 个月。B 房地产开发公司通过招标，委托 C 建筑公司承担工程建设任务，该项目建筑合同价为 3600 万元。2005 年 8 月，B 房地产开发公司取得了《商品房预售许可证》。2005 年 9 月，A 市居民刘某与 B 房地产开发公司签订了《商品房预售合同》，合同

载明了程某所购住房的价格为 2400 元/m<sup>2</sup>，约定面积为 100m<sup>2</sup>。  
2006 年 11 月 1 日，该房屋竣工验收合格。B 房地产开发公司于  
2007 年 1 月 1 日，将刘某所购商品住房交付其使用。刘某拿到《房  
屋所有权证》时，发现载明的面积为 104m<sup>2</sup>，2007 年 3 月，刘某又  
发现屋面有渗漏现象，随即向顺丰住宅小区物业管理公司进行了反  
映。

- A. 15
- B. 20
- C. 30
- D. 90

**【答案】** C

9、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

10、(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

11、(2015 真题) 下列保险原则中, 不适用于人身保险的是 ( ) 原则。

- A. 近因
- B. 最大诚信
- C. 保险利益
- D. 权益转让

**【答案】** D

12、(2010 年真题) 实施加成征税, 加二成等于加正税的 ( )。

- A. 10%
- B. 20%
- C. 30%
- D. 40%

**【答案】** B

13、工程设计综合资质只设 ( ) 级。

- A. 甲

- B. 乙
- C. 丙
- D. 丁

**【答案】** A

14、A 房地产开发公司于 2011 年 1 月开发一普通商品住宅项目小区，项目总投资为 3000 万元，并以出让方式取得了该项目建设用地使用权。2011 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。2010 年 4 月，正式开工建设。2011 年 9 月，C 公司完成该小区开发，并通过综合验收。

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

**【答案】** C

15、甲房地产咨询公司（以下简称甲公司）设立于 1998 年，购买了位于某居住区配套的商业用房作为经营用房，注册资本为 200 万元。甲公司根据相关法律按税后利润的 10%提取法定公积金，至 2008 年年底累计提取 100 万元，2009 年甲公司税后利润为 120 万元，当年分配 70 万元，与甲公司相同规模的同类公司税后平均

利润为 90 万元。2008 年以前，甲公司为员工缴纳了社保、失业保险、统筹医疗保险。为了保证员工福利和稳定员工，2009 年开始为全体员工投保劳动工伤保险和意外伤害保险。2010 年甲公司为了发展需要，将公司拥有的房地产进行抵押，并就自己的信用向乙保险公司投保，取得期限为 3 年的银行贷款。贷款银行委托了丙房地产估价机构对甲公司抵押房产的价值进行评估。

- A. 公共服务设施用地
- B. 住宅用地
- C. 市政公用设施用地
- D. 绿化用地

**【答案】** A

16、无柱挑廊（ ）计算建筑面积。

- A. 按其围护结构外围水平投影面积的一半
- B. 按其外围水平投影面积
- C. 一般不
- D. 按净面积

**【答案】** A

17、张某购买刘某的住房，两人签订了二手房买卖合同，约定总价款为 260 万元，双方约定违约金 26 万元，张某向刘某支付定金 70 万元，价款于半年后一次付清。5 个月后，该住房价格上涨为 400

万元，若刘某违约，张某可获得的最高违约责任价款是( )万元。

- A. 96
- B. 104
- C. 140
- D. 166

**【答案】** B

18、商业银行的最基本职能是 ( )。

- A. 充当信用中介
- B. 变货币收入为货币资本
- C. 充当支付中介
- D. 创造派生存款和信用流通工具

**【答案】** A

19、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 100000m<sup>2</sup>，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 1600m<sup>2</sup>，二~二十二层为住宅，每层的建筑面积 1760m<sup>2</sup>，平均户型面积 120m<sup>2</sup>；地下一层建筑面积 80000m<sup>2</sup>，其中停车位 60000m<sup>2</sup>（平均 30m<sup>2</sup>/车位），其他为人防工程。项目建安成本及各项税费投入 5000 元/m<sup>2</sup>，计划销售价格为：住宅 10000 元/m<sup>2</sup>，车位 15 万元/个，停车间 20000 元/m<sup>2</sup>。项目投资方案为：



40%为自有资金，60%为贷款资金。

- A. 社区
- B. 居住区
- C. 居住小区
- D. 居住组团

**【答案】** C

20、物权成立后，无论其标的物辗转落入何人手中，权利人均可追及标的物行使其权利，说明物权具有（ ）。

- A. 排他效力
- B. 优先效力
- C. 追及效力
- D. 溯不及往效力

**【答案】** C

21、下列各项中，不属于留置权特征的是（ ）。

- A. 留置权是以动产为标的物的一种担保物权
- B. 留置权是债权人留置债务人动产的权利
- C. 留置权是一种法定的担保物权
- D. 留置权是一种用益物权

**【答案】** D

22、暂定级工程建设招标代理机构，只能承担工程总投资（ ）万元人民币以下的工程招标代理业务。

- A. 10000
- B. 8000
- C. 6000
- D. 4000

**【答案】** C

23、实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业服务企业在（ ）中约定。

- A. 物业管理合同
- B. 物业服务合同
- C. 前期物业服务合同
- D. 后期物业服务合同

**【答案】** B

24、下列关于城市紫线、绿线、蓝线和黄线的管理，表述不正确的是（ ）。

- A. 在城市紫线范围内确定各类建设项目，必须先由市、县人民政府计划行政管理部门依据保护规划进行审查，组织专家论证并进行公示后核发《选址意见书》
- B. 城市紫线范围内各类建设的规划审批，实行备案制度

- C. 在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划
- D. 在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门申请办理《城市规划许可证》

**【答案】** A

25、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  $100\text{m}^2$  的住宅，其中， $10\text{m}^2$  自行改为商业用房，另还自行搭建了  $5\text{m}^2$  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/ $\text{m}^2$ 。李某收到房屋征收估价报告后，对估价结果有异议。

- A. 50
- B. 59
- C. 100
- D. 109

**【答案】** C

26、城市维护建设税实行的是（ ）。

- A. 累进税率
- B. 累退税率

C. 定额税率

D. 地区差别税率

**【答案】** D

27、对人体危害最大的大气颗粒污染物是（ ）。

A. 尘粒

B. 落尘

C. 飘尘

D. 烟尘

**【答案】** C

28、人民法院在裁定设定抵押的被执行人及其所扶养家属居住的房屋拍卖后，应当给予被执行人的宽限期是（ ）个月。

A. 1

B. 3

C. 6

D. 12

**【答案】** C

29、根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，未作评估的，保留价由（ ）参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

- A. 人民检察院
- B. 人民法院
- C. 公证机关
- D. 司法机关

**【答案】** B

30、某商品住宅楼于 2009 年 1 月 10 日竣工验收合格，施工单位按法定最低保修期限承诺，如该住宅楼中的住房于 2012 年 1 月 10 日交付给买受人，则开发商承担该商品住宅屋面防水的最低保修期限应至（ ）。

- A. 2012 年 1 月 9 日
- B. 2014 年 1 月 9 日
- C. 2015 年 1 月 9 日
- D. 2017 年 1 月 9 日

**【答案】** C

31、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 1500m<sup>2</sup>，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

32、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。

- A. 自营贷款
- B. 中期贷款
- C. 信用贷款
- D. 委托贷款

**【答案】** A

33、房产税采用比例税率，按房产租金收入计征的，税率为（ ）。

- A. 1.2%
- B. 10%
- C. 12%
- D. 20%

**【答案】** C

34、根据《房产测量规范》，下列项目中，计算一半建筑面积的是（）。

- A. 无顶盖的室外楼梯
- B. 无柱的雨篷
- C. 无顶盖的阳台
- D. 房屋之间无上盖的架空通廊

**【答案】** A

35、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

36、甲企业于2014年3月竞得一宗100 000 m<sup>2</sup>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，该项目需要投资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140 m<sup>2</sup>的商品房，首付40%，贷款利率4.9%，贷款

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/646042001240010035>