

2023 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 100 题）

1、按照（ ）划分，不动产登记可分为所有权登记和他项权利登记。

- A.业务类型
- B.登记主体
- C.登记物类型
- D.登记物权类型

【答案】 D

2、签订房地产经纪服务合同的作用主要是（ ）。

- A.节约时间
- B.多收佣金
- C.约束交易双方的行为
- D.明确房地产经纪机构和委托方的权利与义务

【答案】 D

3、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

4、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

5、以下关于地基的描述，不正确的是（ ）。

A.有足够的承载力

B.有均匀的压缩量

C.地基是房屋建筑构造的组成部分

D.有防止产生滑坡、倾斜方面的能力

【答案】 C

6、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

7、前期物业管理合同的签订主体是（ ）。

A.房地产开发企业和物业服务企业

- B.房屋买受人和物业服务企业
- C.房地产经纪人员和物业服务企业
- D.房屋买受人和房地产开发企业

【答案】 A

8、全国性的房地产经纪行业自律组织是（ ）。

- A.住房和城乡建设部
- B.中国房地产估价师与房地产经纪人学会
- C.房地产行政主管部门
- D.人力资源社会保障部

【答案】 B

9、房地产市场是地区性市场，其供求状况、价格水平及价格走势等都是地区性的，在不同地区之间可能不同，甚至是反向的，这主要源于房地产的（ ）。

- A.独一无二性
- B.不可移动性
- C.相互影响性
- D.供给有限性

【答案】 B

10、2017 年 1 月，李某将其一套自有住房出租给王某，双方签订了房屋租赁合同。合同约定租期为 3 年。2018 年 1 月，王某将该套住房转租给刘某，并签订了转租合同。则下列关于转租的说法中，不正确的是（ ）。

- A.王某与刘某签订的转租合同应当办理登记备案手续

- B.王某转租该套住房，应当经李某同意
- C.转租合同有效期间，即使李某与王某的租赁合同终止，转租合同仍然有效
- D.刘某承租该住房的期限最长为 3 年

【答案】 D

11、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

12、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

13、下列关于房屋租赁市场特点的描述错误的是（ ）。

- A.租赁价格相对稳定
- B.季节性变化不明显
- C.交易更为频繁
- D.属地区性市场

【答案】 B

14、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

15、下列选项中，符合房地产经纪业务服务费用收款规范的是（ ）。

- A.房地产经纪服务未实行明码标价
- B.房地产经纪机构收取未予标明的费用的
- C.对交易当事人传达真实的房屋交易信息，以公平的价格卖出房屋
- D.房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，收取佣金的

【答案】 C

16、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

17、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

18、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

19、关于房地产经纪服务佣金的说法，错误的是（ ）。

- A.佣金是房地产经纪机构应得的报酬
- B.佣金标准要明码标价
- C.佣金多少由房地产经纪机构和委托人商定
- D.房地产经纪人员可以以个人名义收取佣金

【答案】 D

20、杨某在某房地产经纪机构网站上以 100 万元的价格发布其一套房屋的出售信息，这个价格是（ ）。

- A.心理价
- B.成交价
- C.挂牌价
- D.贷款评估价

【答案】 C

21、王某于 2015 年 4 月将自有住房出租给李某 1 年，年租金为 5000 元。2015 年 5 月王某将该房屋抵押给甲银行，并办理了抵押登记。2015 年 6 月，李某将房屋转租给张某，签订了 6 个月的转租合同。

- A.150
- B.200
- C.500
- D.600

【答案】 B

22、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

23、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.《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》
- D.《B县城镇职工住房补贴管理暂行办法》

【答案】A

24、下列关于房地产居间与房地产代理的表述中，错误的是（ ）。

- A.房地产居间与房地产代理是两种不同的经纪服务方式
- B.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
- C.房地产居间向委托人收取佣金
- D.房地产代理以委托人的名义与第三人进行房地产交易

【答案】B

25、2017年3月，张某预购建筑面积为45m²的普通用房，总价50万元，契税税率为1%。张某购买普通用房，应缴纳契税（ ）元。

- A.0
- B.500

C.4500

D.5000

【答案】 D

26、房地产经纪的作用主要体现在（ ）。

A.增加财政税收

B.规范交易行为

C.促使房地产价格下降

D.促使房地产交易频繁

【答案】 B

27、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

28、下列房地产经纪机构提供的服务中，不属于存量房租赁居间服务内容的是（ ）。

A.提供房源信息

B.提供客源信息

C.租金监管

D.协助订立房屋租赁合同

C

29、土地增值税的扣除项目不包括（ ）。

- A.建筑物的评估价格
- B.建房贷款超期支付的利息
- C.房地产开发成本
- D.与转让房地产有关的税金

【答案】 B

30、2016 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。2018 年 4 月，张某将房屋出售给王某，但未告知李某。2018 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。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

31、商品房销售明码标价实行（ ）。

- A.一栋一标
- B.一房一标
- C.一项目一标
- D.一单元一标

【答案】 B

32、 下列不属于构筑物的是（ ）。

- A.水井
- B.地下室
- C.道路
- D.隧道

【答案】 B

33、房地产经纪人在帮助客户制定贷款方案时，应充分考虑（ ）。

- A.客户的储蓄
- B.客户的单位性质
- C.客户的年龄
- D.客户的家庭组成

【答案】 A

34、当房屋租赁合同（ ）时，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

- A.无效
- B.有效
- C.履行期限届满
- D.解约

【答案】 A

35、产权登记制的理论基础是（ ）。

- 成立要件主义
- B.对抗要件主义
- C.契约成立主义
- D.合同要件主义

【答案】 A

36、不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经（ ）发生法律效力。

- A.依法公示
- B.依法公证
- C.依法登记
- D.签订书面合同

【答案】 C

37、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

38、因房屋改建致使部分房屋拆除的，房屋所有权人应当申请（ ）登记。

- A.更正
- B.注销
- C.变更

撤销

【答案】 C

39、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

40、向一个以上房屋所有权人核发房屋所有权证书时，每增加一本证书可以按每本（ ）元收取工本费。

- A.0
- B.10
- C.20
- D.40

【答案】 B

41、新建商品房销售中，对购买房屋有关事宜进行初步确认的文书是（ ）。

- A.商品房买卖合同
- B.商品房预售合同
- C.商品房认购协议书
- D.交房通知书

【答案】 C

42、王某于 2015 年 4 月将自有住房出租给李某 1 年，年租金为 5000 元。2015 年 5 月王某将该房屋抵押给甲银行，并办理了抵押登记。2015 年 6 月，李某将房屋转租给张某，签订了 6 个月的转租合同。

- A.设立登记
- B.变更登记
- C.转移登记
- D.更正登记

【答案】 A

43、土地和房屋抵押权登记的类别不包括（ ）。

- A.首次登记
- B.变更登记
- C.注销登记
- D.异议登记

【答案】 D

44、下列不属于不动产登记目的的是（ ）。

- 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

、赵某来到甲房地产经纪机构的门店，想把自己的房子以 3000 元/月的价格出租。房地产经纪人员田某代表甲机构同赵某签订了居间合同。赵某同甲机构所签订的合同属于（ ）。

- A.新建商品房经纪合同
- B.房地产租赁经纪合同
- C.房地产租赁代理合同
- D.房屋租赁合同

【答案】 B

46、下列关于房地产居间与房地产代理的表述中，错误的是（ ）。

- A.房地产居间与房地产代理是两种不同的经纪服务方式
- B.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
- C.房地产居间向委托人收取佣金
- D.房地产代理以委托人的名义与第三人进行房地产交易

【答案】 B

47、下列属于不动产的是（ ）。

- A.房屋
- B.汽车
- C.家具
- D.电器

【答案】 A

48、对建造普通标准住宅出售的，增值额未超过扣除项目金额（ ）的，免征土地增值税。

A.20%

B.30%

C.50%

D.60%

【答案】 A

49、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

50、合同的（ ）原则是民法上意思自治原则的具体体现，贯彻于合同动态发展的整个过程。

A.平等

B.自愿

C.公平

D.诚实守信

【答案】 B

51、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

52、关于房屋租赁合同备案的说法，正确的是（ ）。

- A.房屋租赁合同签订后 10 天内应当到市、县人民政府房地产管理部门办理备案手续
- B.备案时应当提交的证明文件中包括房屋租赁合同和房屋所有权证书等
- C.备案时只需要提供承租人的身份证件
- D.房屋租赁当事人不得委托他人代为办理房屋租赁登记备案

【答案】 B

53、 2012 年 1 月，张某将其住房出租给周某，月租金 3000 元，租期 2 年。签订租赁合同后，办理了租赁登记备案。2013 年 7 月，经张某同意，周某将该住房转租给王某，并办理了租赁登记备案。

- A.540
- B.1080
- C.1440
- D.1800

【答案】 A

54、2017 年 3 月，张某预购建筑面积为 45m²的普通用房，总价 50 万元，契税税率为 1%。张某购买普通用房，应缴纳契税（ ）元。

- A.0
- B.500

C.4500

D.5000

【答案】 D

55、下列属于不动产的是（ ）。

A.房屋

B.汽车

C.家具

D.电器

【答案】 A

56、房地产经纪人员在指导当事人填写示范合同文本时，应告知买卖双方。对于合同中虽未写入但需要明确的事项，可以签订（ ）。

A.注释条款

B.附加条款或者补充协议

C.意向书

D.预约合同

【答案】 B

57、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

C.3 月 22 日

D.3 月 23 日

【答案】 A

58、临时管理规约由房地产开发企业制定，由（ ）签字确认。

- A.买受人
- B.房地产开发企业负责人
- C.物业服务企业负责人
- D.代理销售的房地产经纪机构负责人

【答案】 A

59、杨某在某房地产经纪机构网站上以 100 万元的价格发布其一套房屋的出售信息，这个价格是（ ）。

- A.心理价
- B.成交价
- C.挂牌价
- D.贷款评估价

【答案】 C

60、王某购房的目的是改善二胎出生后的居住空间，则面积和户型是（ ）条件。

- A.附加
- B.自身限制
- C.弹性
- D.刚性

【答案】 D

61、王某是刘某房屋的唯一继承人。刘某去世后，王某将该房屋卖给陈某，签订了房屋买卖合同。王某应先申请该房屋所有权的（ ）。

A.注销登记

B.变更登记

C.转移登记

D.异议登记

【答案】 C

62、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

63、（ ）是指将住宅通过改变房屋结构和平面布局，把房间分割改建成若干小间分别按间出租或按床位出租。

A.廉租房

B.群租房

C.经济适用房

D.普通商品房租赁

【答案】 B

64、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

65、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

66、下列关于房屋转租的说法中，错误的是（ ）。

- A.承租人经出租人同意转租的，承租人与出租人的租赁合同继续有效
- B.第三人对租赁房屋造成损失的，第三人应当赔偿损失，与承租人无关
- C.房屋转租必须签订转租协议，并办理登记备案手续
- D.除出租人与转租双方协商另有约定外，转租合同的终止日期不得超过原租赁合同的终止日期

【答案】 B

67、房屋所有权人查询、复制本人的不动产登记资料时，可不提供（ ）。

- A.查询申请书
- B.查询目的说明
- C.身份证明
- D.房屋所有权证

【答案】 B

68、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

69、2017 年 1 月，李某将其一套自有住房出租给王某，双方签订了房屋租赁合同。合同约定租期为 3 年。2018 年 1 月，王某将该套住房转租给刘某，并签订了转租合同。则下列关于转租的说法中，不正确的是（ ）。

- A.王某与刘某签订的转租合同应当办理登记备案手续
- B.王某转租该套住房，应当经李某同意
- C.转租合同有效期间，即使李某与王某的租赁合同终止，转租合同仍然有效
- D.刘某承租该住房的期限最长为 3 年

【答案】 D

70、以下关于地基的描述，不正确的是（ ）。

- A.有足够的承载力
- B.有均匀的压缩量
- C.地基是房屋建筑构造的组成部分
- D.有防止产生滑坡、倾斜方面的能力

【答案】 C

71、在新建商品房的查验和交接中，房地产开发企业应提供的资料不包括（ ）。

- A.住宅质量保证书
- B.住宅使用说明书
- C.建设工程竣工验收备案证明
- D.购房合同

【答案】 D

72、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

73、关于押金的说法，错误的是（ ）。

- A.押金适用于租赁合同

- B.押金适用于买卖合同
- C.押金不具惩罚性，只能返还和抵扣
- D.押金是一种具有担保性质的钱款

【答案】 B

74、下列关于不动产登簿发证的说法中，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

75、房地产经纪人员在指导当事人填写示范合同文本时，应告知买卖双方。对于合同中虽未写入但需要明确的事项，可以签订（ ）。

- A.注释条款
- B.附加条款或者补充协议
- C.意向书
- D.预约合同

【答案】 B

76、纳税人销售不动产，增值税税率为（ ）。

- A.11%
- B.13%
- C.15%

D.17%

【答案】 A

77、 2012 年 1 月，张某将其住房出租给周某，月租金 3000 元，租期 2 年。签订租赁合同后，办理了租赁登记备案。2013 年 7 月，经张某同意，周某将该住房转租给王某，并办理了租赁登记备案。

A.540

B.1080

C.1440

D.1800

【答案】 A

78、房地产经纪人员对委托房屋的电梯配置情况与性能的检查，属于房屋（ ）实地查看。

A.区位状况

B.物业管理状况

C.实物状况

D.交易状况

【答案】 C

79、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

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/685221222040012013>