

## 2024 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识自测模拟预测题库(名校卷)

单选题（共 45 题）

1、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

2、（2015 年真题）抵押人为抵押的房地产投保，在抵押期间，保险赔偿的第一受益人是（ ）。

- A.抵押人
- B.继承人
- C.担保人
- D.抵押权人

【答案】 D

3、具有“平均收益等于边际收益等于产品市场价格”特征的市场类型是( )。

- A.完全竞争市场
- B.完全垄断市场
- C.寡头垄断市场
- D.垄断竞争市场

【答案】 A

4、组成总体的前提条件是（ ）。

- A.构成总体的所有单位所有主要属性都必须相同
- B.构成总体的所有单位至少有一个主要属性相同
- C.构成总体的所有单位至少有一个主要属性不相同
- D.构成总体的所有单位最多有一个主要属性相同

**【答案】 B**

5、张某购买了 A 房地产开发公司在 B 市的住房一套，因质量问题，与 A 房地产开发公司发生了质量纠纷。如果张某认为该住房存在严重的主体质量问题，应以（ ）作为能否退房的依据。

- A.A 市人民政府的核验结果
- B.B 市土地部门的核验结果
- C.A 市房管部门的核验结果
- D.B 市质量监督站的核验结果

**【答案】 D**

6、商品住房预售许可的最低规模不得小于（ ）

- A.层
- B.层
- C.单元
- D.栋

**【答案】 D**

7、甲房地产开发企业，开发一综合地产项目 A，项目总投资 32000 万元。为获得后续建设资金，开发企业于项目动工开发半年后向乙银行抵押贷款，并办理了登记。项目 A 动工开发一年后，开发企业另一住宅项目 B 竣工交付，该住宅小区配套建设 2 栋经济适用住房，王某获得购买经济适用住房的资格，并以抵押贷款的方式购买一套经济适用住房，但王某发现卫生间渗水。

- A. 不允许购买者使用公积金贷款
- B. 不向王某征收契税
- C. 不向王某征收房产税
- D. 不允许王某转让经济适用住房

【答案】 C

8、房产测量中以中误差作为评定精度的标准，以（ ）倍中误差作为限差。

- A. 一
- B. 二
- C. 三
- D. 四

【答案】 B

9、被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金，双方协商不成的，（ ）。

- A. 通过委托评估确定
- B. 依照合同办理
- C. 遵循惯例处理
- D. 不予支付

【答案】 A

10、（ ）是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

- A.城市紫线
- B.城市绿线
- C.城市蓝线
- D.城市黄线

【答案】 C

11、房地产估价机构资质有效期，为（ ）年。

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

【答案】 C

12、Z根据 GB/T 17986—2000《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

13、《城市房地产开发经营管理条例》规定，设立房地产开发企业有（ ）名以上持有资格证书的专职会计人员。

A.1

B.2

C.3

D.4

**【答案】 B**

14、下列行为，属于应予免征收契税的是（ ）。

A.某社会团体承受房屋用于营销

B.因不可抗力灭失住房而重新购买住房

C.缴纳房屋产权调换差价的部分

D.个人购买家庭首套 90m<sup>2</sup>以下住房

**【答案】 B**

15、(2014 年真题) 城镇土地使用税采用分类分级的（ ）税率。

A.比例

B.超额累进

C.全额累进

D.幅度定额

**【答案】 D**

16、下列各项中，不属于房屋面积测算内容的是（ ）。

A.房屋建筑面积

B.产权面积

C.使用面积

D.房屋占地面积

【答案】 D

17、2012年1月，甲房地产开发公司（以下简称甲公司）依法取得A省B市C县一块建设用地使用权，投资2亿元开发普通商品住宅小区。该建设用地使用权需要征收D村基本农田10亩，基本农田以外的耕地16亩，已知D村原有耕地面积为1600亩，农业人口为800人。该耕地被征收前三年平均年产值为2000元/亩。

A.15.60

B.26.00

C.31.20

D.52.00

【答案】 C

18、在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，（ ）。

A.按法定税率的50%征收契税

B.按法定税率的80%征收契税

C.全额征收契税

D.免征契税

【答案】 D

19、共有产权住房可以涵盖目前保障房中的（ ）。

A.廉租住房和经济适用房

B.公共租赁住房和经济适用房

C.经济适用房和限价商品住房

D.廉租住房和限价商品住房

【答案】 C

20、下列关于住房置业担保的表述中，不正确的是（ ）。

- A.担保是个人贷款担保方式的一种补充
- B.住房置业担保是由特定专业性担保机构提供的保证担保
- C.住房置业担保实行保证方式和反担保方式
- D.住房置业担保机构不承担连带责任

【答案】 D

21、某个国家从 2010 至 2015 年的基尼系数分别为 0.30、0.32、0.21、0.18 和 0.15，从中可以看出，该国（ ）。

- A.居民收入分配越来越平均
- B.该国家的居民收入水平出现出上升的趋势
- C.居民收入分配两极分化越来越严重
- D.居民收入呈现出上升的趋势

【答案】 A

22、2015 年 5 月 1 日，秦某与甲房地产开发公司（以下称甲公司）签订合同，以抵押贷款方式购买了建筑面积为 88 m<sup>2</sup>、售价 15000 元/m<sup>2</sup>的首套普通商品住房，合同中未约定面积误差的处理方式。当地契税征收标准为 3%。2016 年 7 月 1 日，房屋竣工后，经房产测绘机构测量，该房屋建筑面积为 94.6 m<sup>2</sup>。房屋交付后，秦某在装修时，发现卫生间渗水。

- A.秦某依法可以要求退房
- B.能否退房，要看合同有无约定
- C.合同如无约定，应由房地产开发主管部门裁决

D.秦某可以申请动用住宅专项维修资金来解决渗水问题

**【答案】 B**

23、2018年3月1日，甲房地产开发企业，开发建设住宅小区，2018年6月1日，甲企业将在建的1~3号楼抵押给乙银行，并办理了抵押登记，2018年12月1日，甲企业开发建设4、5号楼。李某与甲企业签订商品房预售合同，购买一套建筑面积90m<sup>2</sup>的住宅，单价为20000元/m<sup>2</sup>，并约定面积误差比为2%。房屋竣工后，实测面积为95m<sup>2</sup>。

A.抵押价值估价报告应包括风险提示

B.房地产估价师应当对估价对象进行实地查勘

C.估价报告中应披露房地产估价师知悉的优先受偿款情况

D.房地产抵押估价报告应用有效期从价值时点起，不得超过一年

**【答案】 D**

24、下列不属于社会保险的是（）。

A.养老保险

B.农业保险

C.医疗保险

D.失业保险

**【答案】 B**

25、因故不能按期开工的建设单位，应当在施工许可证期满前向发证机关申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过（）个月。

A.1

B.2

C.3

D.4

【答案】 C

26、下列房地产开发项目土地使用权的取得，不可采取行政划拨方式的有（ ）。

- A.国家机关用地、军事用地
- B.国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地
- C.娱乐设施建设用地
- D.经济适用住房建设用地

【答案】 C

27、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

28、2012 年 6 月 1 日，某市政府根据城市规划进行旧城改造，决定征收城区内某处国有土地上 15 万 m<sup>2</sup> 的房屋，其中有 3 万 m<sup>2</sup> 的房屋未登记，包括

万 m<sup>2</sup> 的违法建筑。依法选定甲房地产估价机构负责房屋征收评估工作。

- A. 被征收人
- B. 该项目建设单位
- C. 征收单位
- D. 被征收人和征收单位共同

【答案】 C

29、（ ）负责指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、海域登记等不动产登记工作。

- A. 国土资源部
- B. 住房和城乡建设部
- C. 国家林业局
- D. 农业部

【答案】 A

30、先秦诸子散文中，最富有浪漫色彩的是（ ）

- A. 《论语》
- B. 《孟子》
- C. 《庄子》
- D. 《墨子》

【答案】 C

31、按照公司法的规定，可以发行股票的公司是（ ）。

- A. 无限责任公司

- 股份有限公司
- C. 有限责任公司
- D. 两合公司

**【答案】 B**

32、下列房地产融资方式中，属于直接融资方式的是（ ）。

- A. 住房抵押贷款
- B. 商品房开发贷款
- C. 住房公积金贷款
- D. 房地产开发企业公开发行股票

**【答案】 D**

33、下列说法不正确的是（ ）。

- A. 完整的所有权包含占有、使用、收益、处分等四项权能，这四项权能可以与所有权发生分离
- B. 共同共有与按份共有的最显著区别在于：共同共有是平等地共有
- C. 不动产所有权包括土地所有权和房屋所有权等
- D. 建筑物区分所有权人转让其专有部分所有权的，其对共同共有享有的共有权利以及对该建筑物及其附属设施享有的共同管理的权利，视为一并转让

**【答案】 B**

34、判断经济陷入通货紧缩的依据是（ ）。

- A. 货币供应最持续下降
- B. 价格总水平持续下降
- C. 经济增长率持续下降

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/705013310331011320>