

2023 年房地产经纪专业基础考试试卷(一)

(总分 100 分, 考试时长 90 分钟)

一、单项选择题 (每小题 2 分, 共 100 分)

- 1、人的心理活动虽然极为复杂, 但可以将心理现象分为 () 和个性心理两大方面。
 - A、认识过程
 - B、情感过程
 - C、意志过程
 - D、心理过程
- 2、在城市规划中, 有污染的工厂合理的规划位置是位于 ()
 - A、该城市全年最大风频风向的上风侧
 - B、该城市全年最大风频风向的下风侧
 - C、该城市全年最小风频风向的上风侧
 - D、该城市全年最小风频风向的下风侧
- 3、下列房地产出售价格实行政府指导价的是 ()。
 - A、公有住房出售的标准价格
 - B、公有住房出售的成本价格
 - C、新建商品住房的出售价格
 - D、新建经济适用住房的出售价格
- 4、《中华人民共和国环境保护法》规定, 因环境污染造成的损害赔偿提起诉讼的时效期间为 ()。
 - A、1 年
 - B、2 年
 - C、3 年
 - D、4 年
- 5、成套房屋建筑面积通常是指 ()。
 - A、分层建筑面积
 - B、分户建筑面积
 - C、分单元建筑面积
 - D、分幢建筑面积
- 6、某居住小区旁建筑工地施工, 对居民造成的污染最常见的是 ()。(2011 年真题)
 - A、大气污染
 - B、环境噪声污染
 - C、辐射污染
 - D、固体废物污染
- 7、某居住区住宅用地 210000m², 公建用地 5000m², 道路用地 10000m², 公共绿地 200000m², 又知其周边规划范围内还有其他单位用地 30000m², 非直接为本居住区建设的道路用地 20000m², 则该居住区的规划总用地为 () m²
 - A、475000
 - B、580000
 - C、590000
 - D、610000
- 8、在建筑设计中, 除了临时建筑外, 都必须进行抗震设防的最低地震烈度是 () 度
 - A、5
 - B、6
 - C、7
 - D、8
- 9、涂料按照成膜物状的性质, 可分为 ()。
 - A、外墙涂料、内墙涂料
 - B、油性涂料、水性涂料
 - C、溶剂性涂料、水溶性涂料
 - D、乳液性涂料、亲水性涂料
- 10、地震震级分为 9 级, 一般 () 的地震人有感觉。
 - A、2.5 级以下
 - B、2.5 级以上
 - C、5 级以下
 - D、5 级以上
- 11、在房地产贷款的主要参与者中, 为客户代办房地产贷款、房地产抵押登记等手续的机构一般是 ()
 - A、房地产估价机构
 - B、保险机构
 - C、房地产信托机构
 - D、房地产经纪机构
- 12、在房地产贷款的种类中, 土地储备贷款的借款人仅限于 ()。
 - A、负责房屋开发的一级开发机构
 - B、负责土地一级开发的机构
 - C、负责住宅与工业房地产项目的开发机构
 - D、负责房地产开发二级 (含二级) 以上的开发机构

- 13、下列工业用地中，属于二类工业用地的是（ ）。
 A、食品工业用地
 B、电子工业用地
 C、造纸工业用地
 D、采掘工业用地
- 14、对于从事房地产经纪活动的人员而言，所关注的环境是（ ）。
 A、以自然为主体的环境
 B、以人为主体的环境
 C、以工作为内容的环境
 D、以生活为内容的环境
- 15、由人造板材做成的家具在室内释放较高浓度的有害气体主要是（ ）。
 A、甲醇
 B、甲酸
 C、甲烷
 D、甲醛
- 16、反映每公顷居住区用地上拥有的住宅建筑面积的居住区技术经济指标是（ ）。
 A、住宅建筑面积净密度
 B、容积率
 C、住宅建筑净密度
 D、住宅建筑面积毛密度
- 17、张某购买了一套住宅，测量结果表明：该住宅套内使用面积为 110m²；套内自有墙体的水平投影面积为 8m²，共有墙体的水平投影面积为 12m²；封闭阳台的水平投影面积为 6m²，未封闭阳台的水平投影面积为 4m²，则该住宅的套内建筑面积为（ ）m²。
 (2009 年真题)
 A、128
 B、132
 C、134
 D、140
- 18、在区位选择中，人们越来越重视（ ）。
 A、空间交通距离
 B、空间直线距离
 C、交通时间距离
 D、交通路线距离
- 19、关于财务内部收益率的说法，错误的是（ ）。
 A、财务内部收益率测算时一般采用试算法
 B、财务内部收益率是项目投资所能支付的最高贷款利率
 C、如果财务内部收益率大于行业的基准收益率，则项目是可以接受的
 D、财务内部收益率不能反映项目的营利能力
- 20、室内环境污染中，属于室内来源的主要污染物是（ ）。(2008 年真题)
 A、生活垃圾
 B、生活用水
 C、建筑材料
 D、建筑设备
- 21、某居住小区原有住宅建筑面积为 50000m²，其中按规划需拆除原有住宅建筑面积 10000m²，新建住宅建筑面积 80000m²，则该小区的拆建比是（ ）。
 A、7.7%
 B、12.5%
 C、20.0%
 D、62.5%
- 22、下列法律事实中，能够引起诉讼时效中止的事由是（ ）。
 A、原告起诉被告
 B、原告的法定代理人于诉讼时效期间届满前 5 天死亡
 C、债权人和债务人签订还债协议
 D、债权人向债务人主张到期债权
- 23、投资者对房地产市场上正在运行中的房地产实物资产，通过购买或租赁方式取得其所有权或使用权的行为是指（ ）。
 A、房地产置业投资
 B、房地产开发投资
 C、房地产直接投资
 D、房地产间接投资
- 24、王某要将其名下的一处房产赠与其外孙女丁某。下列关于房地产赠与的表述中，正确的是（ ）。(2008 年真题)
 A、王某与丁某之间的房产赠与行为是双务行为
 B、丁某因受让王某房产，所以需要承担一定义务
 C、王某订立的赠与书经公证处公证后有效
 D、王某订立的遗嘱，无需经公证，其死后即生效
- 25、在个人住房贷款中，借款人的月还款额占借款人家庭月收入的比率是（ ）。
 A、贷款价值比率
 B、偿还比率
 C、月房产支出与收入比

D、月所有债务支出与收入比

26、法律上把民事法律关系的一方当事人依照法律的规定，必须实施一定行为或不实施一定行为，以满足民事权利主体实现其权利的要求称为（ ）。

- A、民事义务
- B、民事权利
- C、民事法律关系
- D、民事行为

27、下列选项中，属于民事权利的财产权是（ ）。

- A、生命健康权
- B、肖像权
- C、债权
- D、姓名权

28、某可比实例成交价格为 2000 元 / m²，房地产状况方面与估价对象相比稍差，经过比较，该实例可得 80 分，估价对象房地产可得 90 分，其修正的结果为（ ）元 / m²。

- A、1777.78
- B、2222.22
- C、2250.00
- D、2500.00

29、《消费者权益保护法》规定，经营者禁止侵犯消费者的人身权，不包括（ ）

- A、不得对消费者进行侮辱、诽谤
- B、不得搜查消费者的身体及其携带的物品
- C、不得私自扣留消费者
- D、不得侵犯消费者的人身自由

30、表现房地产经纪人员个性心理特征的核心是（ ）。

- A、信念
- B、性格
- C、气质
- D、能力

31、关于地形图的说法，正确的是（ ）。(2012 年真题)

- A、地形图属于专题地图
- B、地形图的测量基准面是大地水准面
- C、同一副地形图上的等高线越密，则地面坡度越小
- D、地形图中的比例尺越小，图上显示的事物情况越详细

32、与房地产居间相比，房地产经纪人员从事房地产代理的特点是（ ）。

- A、佣金较低

B、法律地位较低

C、工作量较小

D、直接产生法律后果

33、下列情形，不属于承担民事责任的方式的是（ ）。

- A、赔礼道歉
- B、法律制裁
- C、返还财产
- D、赔偿损失

34、抑郁质的人的气质为（ ）。

A、活泼好动，容易适应新环境，注意易于转移，接受新事物快，但印象不很深刻，情绪和情感易于产生也易于改变，并直接表露于外

B、直率热情，精力旺盛，性情急躁，反应迅速，情绪明显外露，但持续时间不长，行为上表现出不平衡，工作特点带有明显的周期性

C、安静平衡，反应缓慢，善于克制自己，情绪不易外露，注意稳定但难于转移

D、柔弱易倦，情绪发生慢而强，体验深刻，言行迟缓无力，胆小、扭捏，善于觉察别人不易觉察的细小事物，容易变得孤僻

35、房地产市场的主要参与者不包括（ ）。

- A、土地拥有者
- B、政府
- C、开发商
- D、房屋所有权人

36、很多有机合成材料可向室内释放许多挥发性有机物，其中不包括（ ）。

- A、甲苯
- B、甲醛
- C、酯类
- D、乙醇

37、做好房地产经纪工作，观察环节很重要。这是因为观察是知觉的特殊形式，是有目的、有计划的（ ）知觉过程。(2007 年真题)

- A、主动
- B、被动
- C、行为
- D、分析

38、建筑物设计使用年限一般是根据建筑物的（ ）来确定的。

- A、使用性质
- B、施工质量

- C、主体结构
- D、维修保养

- 39、关于民事法律行为生效条件的说法，错误的是（ ）。(2011 年真题)
- A、行为人具有相应的民事行为能力
 - B、意思表示真实
 - C、必须采用书面形式
 - D、不违反法律或者社会公共利益
- 40、适用于室外配水管网的水压、水量能终日满足室内供水需要的供水方式为（ ）。)
- A、设置水箱的给水方式
 - B、分区分压给水方式
 - C、直接给水方式
 - D、设置水泵、水箱的给水方式
- 41、某开发商向银行贷款 1000 万元，复利计息，贷款期限为 3 年，银行基准利率为 6%，投资基准收益率为 8%，银行实际利率为 7%，假设开发商贷款到期后一次性偿还本息，则开发商到期需偿还的贷款本息是（ ）万元。(2009 年真题)
- A、1191.02
 - B、1210.00
 - C、1225.04
 - D、1259.71
- 42、普通地图以相对均衡的详细程度，着重表示自然地理要素和社会经济要素，具有（ ）。
- A、系统性
 - B、精确性
 - C、完整性
 - D、通用性
- 43、延付租金要求赔偿，提起诉讼的时效是（ ）年。(2009 年真题)
- A、0.5
 - B、1
 - C、2
 - D、3
- 44、消费者的购买行为是在其需要的驱使下进行的，即（ ）。
- A、购买动机→消费需要→购买行为→需要满足→新的动机
 - B、消费需要→购买动机→购买行为→需要满足→新的需要
 - C、消费需要→购买行为→购买动机→需要满足→新的需要
 - D、购买动机→消费需要→购买行为→需要满足→新的需要
- 45、某居住小区总建筑面积为 450000m²，用地面积为 150000m²，住宅用地面积为 75000m²，住宅建筑基地面积为 45000m²，该居住小区的住宅建筑净密度是（ ）。
- A、0.30
 - B、0.60
 - C、3.00
 - D、6.00
- 46、某项目建筑基底总面积为 20000m²，建筑密度为 25%，规划容积率为 3.5，则该项目的建筑总面积为（ ）m²。
- A、17500
 - B、70000
 - C、80000
 - D、280000
- 47、不属于无效的民事行为是（ ）。
- A、一方以欺诈手段使对方在违背真实意思的情况下所为的
 - B、违反法律的
 - C、以合法形式掩盖非法目的的
 - D、限制民事行为能力人依法能独立实施的
- 48、李某欲购买一套期房，一年后交房。与其类似的现房价格为 6000 元 / m²，用于出租的年净租金为 360 元 / m²（出租期初支付），折现率为 10%，风险补偿估计为现房价格的 2%，则该期房目前的价格是（ ）元 / m²。
- A、5552、73
 - B、5724、00
 - C、6000、00
 - D、6207、27
- 49、采用市场法评估房地产价格时，选取的可比实例一般不少于（ ）个。
- A、2
 - B、3
 - C、5
 - D、10
- 50、在房地产上设定的担保物权，具体称为（ ）。(2010 年真题)
- A、质权
 - B、留置权
 - C、抵押权
 - D、用益物权

参考答案

一、单项选择题

1、D

【解析】心理现象是心理活动的表现形式，是一种不同于自然现象和社会现象的主观精神现象，它看不见、摸不着，可分为心理过程和个性心理两大方面。其中，心理过程又包括认识过程、情感过程、意志过程三个方面。

2、C

【解析】在城市规划中，为了合理布置工业和居住用地，最大限度地减轻有害工业对居住区的污染，通常根据某地多年的风象资料，将全年的风向频率和平均风速绘制成风玫瑰图。利用风玫瑰图，一般情况下可根据最小风频原则进行布局，即对大气有污染的工业应布置在全年最小风频风向的上风侧，居住区应布置在其下风侧，因为这个方位全年受污染的几率最小。

3、D

【解析】新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。其中，经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿安置费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、管理费、贷款利息和税金七项因素，利润率控制在3%以下。

4、C

【解析】《民法通则》规定，法律对诉讼时效期间另有规定的，从其规定。例如《环境保护法》规定，因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为3年。

5、B

【解析】成套房屋建筑面积通常是指分户建筑面积，是以一个套间为单位的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有公用建筑面积组成。

6、B

【解析】噪声是指干扰人们休息、工作和学习的声音。噪声污染是指所产生的环境噪声超过国家规定的环境噪声标准，并干扰他人正常生活、工作和学习的现象。建筑施工噪声是噪声污染源的一种。A项，大气污染就是空气污染，是指人类向空气中排放各种物质，包括许多有毒有害物质，使空气成分长期改变而不能恢复，以致对人体健康产生不良影响的现象。C项，辐射有电磁辐射和放射性辐射两种。其中，电磁辐射是指能量以波的形式发射出去，放射性辐射是指能量以波的形式和粒子一起发射出去。D项，固体废物是指在生产和消费过程中被丢弃的固体或泥状物质，包括从废水、废气中分离出来的固体颗粒。

7、A

【解析】居住区规划总用地包括居住区用地和其他用地两类。其中，居住区用地又包括住宅用地、公共服务设施用地（也称公建用地）、道路用地和公共绿地四项。其他用地是指规划范围内除居住区用地以外的各种用地，包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。因此，该居住区的规划总用地为： $210000+5000+10000+200000+30000+20000=475000\text{m}^2$ 。

8、C

【解析】地震烈度是指地震发生后在地面上造成的影响或破坏的程度。地震烈度分为12度，地震烈度越高，建筑物受破坏的程度越严重。在地震烈度6度及6度以下的地区，除特别重要的建筑外，可不采取专门的防震措施；在7度及7度以上的地区，除临时建筑外，都必须进行抗震设防；在9度以上的地区则不宜选作城市建设用地。

9、B

【解析】涂料是一种胶体溶液，将其涂抹在物体表面，经过一定时间的物理、化学变化，能与基体材料很好地粘结并形成完整而坚韧的保护膜。根据施工部位，分为外墙涂料和内墙涂料；根据成膜物状的性质，分为油性涂料和水性涂料。

10、B

【解析】根据一次地震释放能量大小，将地震划分为不同的等级，称为地震震级。地震震级分为9级。一般小于2.5级的地震人无感觉；2.5级以上的地震人有感觉；5级以上的地震就会造成破坏。

11、D

【解析】抵押房地产的价值是确定抵押贷款金额的基本依据，对其客观公正的评估是防范贷款风险的重要手段，贷款人在发放抵押贷款前一般都会要求对抵押房地产的价值进行评估，因此，房地产估价机构在房地产抵押贷款中起着重要的作用。房地产经纪机构可为房地产贷款当事人代为办理房地产贷款、房地产抵押登记等手续。

12、B

【解析】土地储备贷款是指贷款人向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款。土地储备贷款的借款人仅限于负责土地一级开发的机构

13、A

【解析】工业用地，是指城市中工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地。根据对环境的干扰、污染和安全隐患程度，工业用地进一步分为：①一类工业用地，即对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地。②二类工业用地，即对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地。③三类工业用地，即对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地。

14、B

【解析】参见第1题解析。

15、D

【解析】人造板材在生产过程中通常加入以甲醛为主要原料的胶粘剂进行粘结，这些胶粘剂中一般含有大量甲醛等挥发性有害物质，造成室内环境污染。

16、D

【解析】住宅建筑面积毛密度是指每公顷居住区用地上拥有的住宅建筑面积（万 m² / hm²）。A 项，住宅建筑面积净密度是指每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑面积（万 m² / hm²）；B 项，容积率是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值；C 项，住宅建筑净密度是指住宅建筑基底总面积与住宅用地面积的比率（%）。

17、B

【解析】套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积。套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积，共有墙体按水平投影面积一半计入套内墙体面积，封闭阳台按其外围水平投影面积全部计算建筑面积，未封闭的阳台按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。所以，该住宅的套内建筑面积为： $110+8+12\div 2+6+4\div 2=132\text{m}^2$ 。

18、C

【解析】距离是衡量房地产区位优势最常见、最简单的指标，可以分为空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。空间直线距离是最简单、最基础的距离，但在路网不够发达、有河流阻隔、地形复杂地区等情况下，它往往会失去意义。交通路线距离一般是指连接的道路长度，有时受路况、交通管制等的影响，虽然距离不远，但需要的时间较长，因此交通路线距离也不一定反映真实的状况。交通时间距离一般来说更科学，人们越来越重视。

19、D

【解析】财务内部收益率（FIRR）通常简称内部收益率，是指项目在整个计算期内各年净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率。它是评价项目盈利能力的主要动态指标。

20、C

【解析】室内来源的污染物主要来自建筑材料。室内环境是由建筑材料围合而成的与外界环境隔开的微小环境，这些建筑材料中许多可向室内释放一些挥发性有机物，如甲醛、苯、甲苯、醚类、酯类等。这些污染物的浓度有时虽然不高，但在室内逐渐累积导致污染物浓度增大，人在其长期综合作用下会出现不良建筑物综合症、建筑物相关疾患等疾病。

21、B

【解析】拆建比是指拆除的原有建筑总面积与新建的建筑总面积的比值。本题中，拆除的原有住宅建筑面积为 10000m²，新建住宅建筑面积 80000m²，其拆建比为： $10000\div 80000=12.5\%$ 。

22、B

【解析】知识点：诉讼时效中止。在诉讼时效期间的最后 6 个月内，因不可抗力或者其他障碍不能行使请求权的，诉讼时效中止。

23、A

【解析】房地产置业投资是投资者购买房地产的行为，其结果是增加了投资者持有的资产，投资者可以出租、自营该房地产，并可以达到保值、增值和资本运作等目的。房地产置业投资的类型主要包括：①购买房地产后长期用于出租；②购买房地产后出租一段时间（如若干年），然后转售；③购买房地产后放置一段时间，待涨价后转售；④购买房地产后自用一段时间（如若干年），然后转售。

24、C

【解析】单务合同是指仅有一方当事人承担义务的合同，如赠与合同、借用合同。王某与丁某之间的房产赠与行为是单务行为，丁某受让王某房产不需要承担义务。王某订立的赠与书经公证处公证后才发生效力。

25、B

【解析】偿还比率又称收入还贷比，是指借款人分期还款额占其同期收入的比率。在个人住房贷款中，偿还比率通常为借款人的月还款额占借款人家庭月收入的比率。在发放贷款时，通常将偿还比率作为衡量贷款申请人偿债能力的一个指标，并规定一个最高比率。

26、A

【解析】民事义务是指民事义务主体为满足民事权利主体的合法利益，而为或不为一行为的必要性。负有义务的主体应当履行义务，如果不履行义务，就要承担民事责任。

27、C

【解析】民事权利是民法赋予自然人或法人在具体的民事法律关系中实施一定行为或者要求他方实施或不实施一定行为的权利。根据权利的内容和性质，民事权利可分为财产权和人身权。其中，财产权是指以财产利益为直接内容的权利，如物权、债权等。

28、C

【解析】房地产状况调整基本思路是：如果可比实例房地产状况比估价对象房地产状况好，则对可比实例的成交价格进行减价调整；如果可比实例房地产状况比估价对象房地产状况差，则对可比实例的成交价格进行加价调整。根据已知数据得： $2000\times 90\div 80=2250\text{元}/\text{m}^2$ 。

29、C

【解析】《消费者权益保护法》从保护消费者合法权益的需要出发，针对消费者的权利，相应地规定了经营者的 10 项义务。其中，“禁止侵犯消费者人身权”是指经营者不得对消费者进行侮辱、诽谤，不得搜查消费者的身体及其携带的物品，不得侵犯消费者的人身自由。

30、B

【解析】个性心理特征是指个体的心理过程中经常地、稳定地表现出来的心理特征。这些特征影响着个体的言行举止，反映出一个人的基本精神面貌和意识倾向，集中地体现了人的心理活动的独特性。个性心理特征主要表现在性格、气质和能力三个方面，其中以性格为核心。

31、B

【解析】地形图的测量的基准面是大地水准面。地面点的平面位置用该点在大地水准面上的位置来表示。A项，地图根据表示的内容，分为普通地图和专题地图。普通地图以相对均衡的详细程度，着重表示自然地理要素和社会经济要素，具有通用性，其中最主要的图种是地形图。C项，等高线越密，则地面坡度越大；反之，地面坡度越小。D项，一幅地形图，当幅面一定时，比例尺越大，其图幅所包括的实地范围越小，图上显示的地物和地貌的情况越详细，精度越高。

32、D

【解析】房地产居间是指房地产经纪机构向委托人报告订立房地产交易合同的机会或者提供订立房地产交易合同的媒介服务，并向委托人收取服务费用的行为。房地产经纪机构作为居间人只是按照委托人的指示，为委托人报告可以与委托人订立房地产交易合同的第三人的有关信息，只是在交易双方当事人之间起介绍、协助作用。房地产代理属于民法上的委托代理。房地产代理涉及两方法律关系，包括：①房地产经纪机构与委托人之间的委托代理关系，房地产经纪机构代理行为的法律效果直接归属于委托人，委托人对房地产经纪机构的代理行为，承担民事责任。②房地产经纪机构与交易相对人之间的关系，房地产经纪机构以委托人的名义进行独立意思表示，对自己的行为承担连带责任。

33、B

【解析】承担民事责任的方式主要有以下11种：①停止侵害；②排除妨碍；③消除危险；④返还财产；⑤恢复原状；⑥修理、重作、更换；⑦继续履行；⑧赔偿损失；⑨支付违约金；⑩消除影响、恢复名誉；赔礼道歉。

34、D

【解析】四种气质类型包括：①多血质。这类人活泼好动，容易适应新环境；注意易于转移，接受新事物快，但印象不很深刻；情绪和情感易产生也易改变，并直接表露于外。②胆汁质。这类人直率热情，精力旺盛；性情急躁，反应迅速；情绪明显外露，但持续时间不长；行为上表现出不平衡，工作特点带有明显的周期性。③黏液质。这类人安静平衡，反应缓慢；善于克制自己，情绪不易外露；注意稳定，并难以转移。④抑郁质。这类人柔弱易倦，情绪发生慢而强，体验深刻，言行迟缓无力，胆小、扭捏、善于觉察别人不易觉察的细小事物，容易变得孤僻。

35、B

【解析】房地产市场的参与者主要有房地产交易双方（房地产供给者和需求者），为交易双方提供专业服务的房地产经纪机构和其他专业服务机构，对房地产交易、经纪等活动进行管理的行政管理部门和行业自律组织。房地产供给者主要包括开发商、房屋所有权人和土地拥有者。

36、D

【解析】室内来源的污染物主要来自建筑材料。室内环境是由建筑材料围合而成的与外界环境隔开的微小环境，这些建筑材料中许多可向室内释放一些挥发性有机物，如甲醛、苯、甲苯、醚类、酯类等。室内来源的污染物主要来自建筑材料。室内环境是由建筑材料围合而成的与外界环境隔开的微小环境，这些建筑材料中许多可向室内释放一些挥发性有机物，如甲醛、苯、甲苯、醚类、酯类等。

37、A

【解析】观察是知觉的特殊形式，是有目的、有计划、主动的知觉过程。观察比一般知觉有更深理解性，思维在其中起着重要作用。因此，做好观察对房地产经纪人是非常重要的。

38、C

【解析】设计使用年限是指设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期。建筑设计标准要求建筑物应达到的设计使用年限是由建筑物的性质决定的。《民用建筑设计通则》GB 50352 将以主体结构确定的建筑设计使用年限分为5年、25年、50年、100年4级，并规定其分别适用于临时性建筑、易于替换结构构件的建筑、普通建筑和构筑物、纪念性建筑和特别重要的建筑。

39、C

【解析】民事法律行为生效的条件是：①行为人具有相应的民事行为能力；②意思表示真实；③不违反法律或社会公共利益。某些具体的民事法律行为的生效，除了应具备上述条件，还应遵守特殊的有关规定。如房屋买卖合同，应当采用书面形式。附条件的民事法律行为，条件的成就与否是民事法律行为成立、变更、消灭的依据。

40、C

【解析】直接给水方式适用于室外配水管网的水压、水量能终日满足室内给水的情况。这种给水方式简单、经济且安全。A项，设置水箱的给水方式适用于室外配水管网的水压在一天之内有定期的高低变化，需设置屋顶水箱的情况；B项，分区、分压给水方式适用于在多层和高层建筑中，室外配水管网的水压仅能供下面楼层用水，不能供上面楼层用水的情况；D项，设置水泵和水箱的给水方式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。

41、C

【解析】复利计息方式下，开发商到期需偿还的贷款本息为：

(万元)。

42、D

【解析】地图是说明地球表面的事物和现象分布情况的图。根据表示的内容，分为普通地图和专题地图。普通地图以相对均衡的详细程度，着重表示自然地理要素和社会经济要素，具有通用性，其中最主要的图种是地形图。专题地图又称专门图或主题地图，根据专业方面的需要，以较简略的普通地图为底图，着重表示某一专题内容，如交通图、地貌图、地籍图等。

43、B

【解析】从知道或者应当知道权利被侵害时起计算，特殊诉讼时效期间为1年。《民法通则》规定，①出售质量不合格的商品未声明的；③延付或者拒付租金的诉讼时效期间为1年。

44、B

【解析】需要对消费者行为的影响表现为：①消费者的购买行为是在其需要的驱使下进行的，即消费需要→购买动机→购买行为→需要满足→新的需要。②消费需要的强度决定购买行为实现的程度，需要越迫切、越强烈，购买行为实现的可能性越大。③需要水平影响消费者的购买行为，消费水平（如家庭收入）决定了人们对各种不同商品有不同的需要，从而影响消费者的购买行为。

45、B

【解析】住宅建筑净密度是指住宅建筑基底总面积与住宅用地面积的比率（%）。本题中，该居住小区的住宅建筑净密度=45000÷75000=0.6。

46、D

【解析】建筑密度又称建筑覆盖率，是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率，即： $\frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{建筑用地面积}}$ 。容积率又称建筑容积率，是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值，即： $\frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$ 。则该项目的建筑总面积=容积率×（建筑基底总面积÷建筑密度）=3.5×（20000÷25%）=280000m²。

47、D

【解析】依据《民法通则》规定，下列民事行为无效：①无民事行为能力人实施的；②限制民事行为能力人依法不能独立实施的；③一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；④恶意串通，损害国家、集体或第三人利益的；⑤违反法律或社会公共利益的；⑥以合法形式掩盖非法目的的。

48、A

【解析】在期房与现房品质相同的情况下，期房价格低于现房价格。根据期房价格与现房价格之间的关系计算，该期房目前的价格为：

=6000-360÷（1+10%）-6000×2%=6000-327.27-120=5552.73（元/m²）。

49、B

【解析】采用市场法（又称比较法、交易实例比较法、市场比较法）评估房地产价格时，为了减小估价误差，增加估价的可信度，要求选取多个可比实例，并且从理论上讲，选取的可比实例越多越好。但如果要求选取的可比实例过多，一是可能由于交易实例的数量有限而难以做到，二是会造成后续处理的工作量很大，因此从某种意义上讲，选取可比实例主要在于精而不在于多，一般选取3至5个的可比实例即可。

50、C

【解析】担保物权是为保障债权的实现而设立的物权。担保物权包括抵押权、质权和留置权。在房地产上设定的担保物权，具体称为抵押权。

2023 年房地产经纪专业基础考试试卷(二)

(总分 100 分, 考试时长 90 分钟)

一、单项选择题 (每小题 2 分, 共 100 分)

- 1、导致酸雨形成的主要污染物是 ()。
 - A、一氧化碳
 - B、二氧化硫
 - C、二氧化氮
 - D、碳氢化合物
- 2、颗粒相对较小、直径在 $10\mu\text{m}$ 以下、不易沉降、能长时间在空中飘浮的颗粒污染物是 ()。
 - A、尘粒
 - B、飘尘
 - C、烟尘
 - D、雾尘
- 3、房地产投资风险应对的原则不包括 ()。
 - A、间断性
 - B、针对性
 - C、可行性
 - D、经济性
- 4、下列环境污染现象中, 表述错误的是 ()。
 - A、工业废水或生活污水的排放使水质变坏
 - B、化石燃料的大量燃烧使大气中颗粒物急剧增高
 - C、化石燃料的大量燃烧使得二氧化硫的浓度急剧增高
 - D、汽车尾气的排放不会使得二氧化碳增多
- 5、根据建筑结构划分, 2008 年奥运会主场地鸟巢属于 ()。
 - A、砖木结构建筑
 - B、砖混结构建筑
 - C、钢筋混凝土结构建筑
 - D、钢结构建筑
- 6、我国《担保法》规定数额不得超过主合同标的额 20% 的是 ()。(2009 年真题)
 - A、损害赔偿金
 - B、保证金
 - C、定金
 - D、违约金
- 7、在整个贷款期限内都固定不变, 不随市场利率变化而改变的利率, 其最大的特点是易于计算利息, 便于借款人预先掌握借款成本的利率属于 ()。
 - A、固定利率
 - B、浮动利率
 - C、名义利率
 - D、实际利率
- 8、关于法律行为的有效要件, 下列说法错误的是 ()。
 - A、法律行为的有效要件就是指形式符合要求
 - B、行为人的意思表示真实
 - C、无民事行为能力人不能独立实施民事法律行为
 - D、法律行为的形式包括推定形式
- 9、衡量日照效果的最常用指标是 ()。
 - A、气温
 - B、日照时数
 - C、风象
 - D、湿度
- 10、某宗房地产预计未来每年的净收益为 7 万元, 收益期限可视为无限年, 该类房地产的报酬率为 8.5%, 则该宗房地产的收益价格为 ()。
 - A、80、45 万元
 - B、81、75 万元
 - C、82、35 万元
 - D、83、25 万元
- 11、室内墙体饰面的基本构造中, () 也称为基层, 是墙体抹灰的基本层次, 主要起黏结和初步找平的作用。
 - A、中间层
 - B、面层
 - C、垫层
 - D、抹灰底层
- 12、下列关于用益物权的说法中, 错误的是 ()。
 - A、用益物权通常具有占有性
 - B、用益物权的客体是不动产或动产
 - C、用益物权具有独立性
 - D、用益物权属于完全物权

13、根据诉讼时效法律制度的规定，下列关于诉讼时效中断的表述中，正确的是（ ）。

- A、甲欠乙 10 万元到期未还，乙要求甲先清偿 8 万元，乙的行为仅导致 8 万元债务诉讼时效中断
- B、甲和乙对丙因共同侵权而需承担连带赔偿责任 10 万元，丙要求甲承担 8 万元，丙的行为导致甲和乙对丙负担的连带债务诉讼时效均中断
- C、乙欠甲 8 万元到期未还，丙欠乙 10 万元到期未还，甲对丙提起代位权诉讼，甲的行为不会导致丙对乙的债务诉讼时效中断
- D、乙欠甲 10 万元，甲将该债权转让给丙，自甲与丙签订债权转让协议之日起，乙的 10 万元债务诉讼时效中断

14、一个城市的经济规模与人口规模之间的关系，通常为（ ）。

- A、正相关
- B、负相关
- C、不确定
- D、不相关

15、酸雨是由（ ）随雨雪降落形成的

- A、硫酸雾
- B、一氧化氮雾
- C、二氧化氮雾
- D、碳氢化合物

16、在城市大气污染中，一氧化碳含量最多，它无色、无味，可以使人体组织缺氧、头痛、恶心甚至昏迷，这种有害污染气体大部分来自（ ）。（2008 年真题）

- A、钢铁企业
- B、化工企业
- C、建筑工业扬尘
- D、汽车尾气

17、不应计入房地产租赁经营投资成本的是（ ）。

- A、税费
- B、房屋改造费用
- C、经营管理费用
- D、出租房屋所占用土地地价

18、在某项目投资分析中，假定折现率 $i_1=11\%$ 时，财务净现值为 0.668 万元；折现率 $i_2=12\%$ 时，财务净现值为 -7.24 万元，则该项目的内部收益率最接近（ ）。

- A、11、08%
- B、11、5%

C、12、84%

D、19、44%

19、层高是指上下相邻两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，它（ ）室内净高。

- A、大于
- B、小于
- C、等于
- D、不确定

20、经预测，某宗房地产未来 4 年的年净收益均为 80 万元，假定 4 年后的价格比现在上涨 10%，该类房地产的报酬率为 8.6%，则该房地产现在的价格是（ ）万元。

- A、773.58
- B、930.17
- C、961.99
- D、1249.86

21、随着现代工业发展，大气污染中很多重金属颗粒物能引起人体慢性中毒，其中危害最大而且后果严重的是（ ）。（2012 年真题）

- A、醛
- B、砷
- C、汞
- D、铅

22、向人民法院请求保护民事权利的普通诉讼时效期间是（ ）。

- A、1 年
- B、2 年
- C、3 年
- D、由当事人以协议确定

23、某房地产的土地使用年限为 50 年，至今已使用了 8 年，预计该房地产正常情况下每年有效毛收入为 30 万元；年运营费用为 12 万元。假设该房地产的报酬率为 9%，则其收益价格为（ ）万元。

- A、194、64
- B、197、31
- C、324、40
- D、328、85

24、低收入者宁愿省吃俭用来购买汽车，以获得“有钱人”的暂时满足感，体现的消费心理是（ ）。

- A、被同一阶层成员接受的认同心理
- B、避免向下的“自保心理”

- C、向上攀升的“高攀心理”
D、自我实现的追求
- 25、在心理学中，具有“直率热情，精力旺盛；性情急躁，反应迅速；情绪明显外露，但持续时间不长”特征的气质类型属于（ ）。
- A、抑郁质类型
B、胆汁质类型
C、多血质类型
D、黏液质类型
- 26、从（ ）看，由于房地产价值与折现率负相关，而折现率与利率正相关，所以利率上升或下降会使房地产价格下降或上涨。
- A、综合效应
B、房地产需求的角度
C、房地产供给的角度
D、房地产价值是房地产预期净收益的现值之和的角度
- 27、岁的小林参加中学生科技创意大赛，其作品“厨房定时器”获得组委会奖励。张某对此非常感兴趣，现场支付给小林 5 万元，买下该作品的制作方法。下列关于该合同效力的表述中，符合合同法律制度规定的是（ ）。
- A、该合同可撤销，因小林是限制民事行为能力人
B、该合同无效，因小林是限制民事行为能力人
C、该合同有效，因该合同对小林而言是纯获利益的
D、该合同效力待定，因需要由小林的法定代理人决定是否同意或追认
- 28、承租人拒付租赁合同约定的租金的，出租人的诉讼时效期间是（ ）年
- A、1
B、2
C、10
D、20
- 29、关于名义利率和实际利率的说法，错误的是（ ）。
- A、利率的时间单位与计息周期一致时，名义利率就是实际利率
B、按单利计息时，名义利率等于实际利率
C、实际利率是指一年内多次计息的年利率
D、名义利率和实际利率的本利和相等
- 30、按照建筑物使用性质的分类，建筑物可分为工业建筑、农业建筑和（ ）。
- A、民用建筑
B、居住建筑
C、住宅建筑
D、综合性建筑
- 31、由于消费者长期、多次购买某些商品，通过对商品价格的反复感知而逐步形成的对衡量商品价格的一种心理尺度称为（ ）。
- A、倾向性心理
B、敏感性心理
C、感受性心理
D、习惯性心理
- 32、下列各项中，属于民事法律行为的是（ ）。
- A、陈某拾得一个钱包
B、李某种植果树
C、杨某与某商场签订购买机器的合同
D、王某盗窃他人财物
- 33、房地产抵押贷款中，商业银行与借款人签订的房地产抵押合同，属于（ ）。（2010 年真题）
- A、单务合同
B、主合同
C、实践合同
D、要式合同
- 34、宋某拟每年以相同的数额向商业银行存款，若在 15 年后存款余额要达到 18 万元，假定银行存款年利率为 5%，宋某每年须向银行存款（ ）元。
- A、5772.21
B、8341.61
C、11428.57
D、12000.00
- 35、忽略了房地产租金以外的收入，并且忽略了不同房地产空置率和运营费用差异的收益乘数法是（ ）。（2010 年真题）
- A、毛租金乘数法
B、潜在毛收入乘数法
C、有效毛收入乘数法
D、净收益乘数法
- 36、在现代国家的金融机构体系中，居于主体地位的是（ ）。（2006 年真题）
- A、中央银行
B、商业银行
C、专业银行
D、政策性银行

37、在住宅建筑的面积测算中，房屋内的夹层、楼梯间和电梯间等在（ ）米以上的部位应当计算全部建筑面积。(2012年真题)

- A、2.00
- B、2.20
- C、2.40
- D、2.80

38、城市中根据规划，可以兼容多种不同使用功能的地区是指（ ）。

- A、风景区
- B、开发区
- C、综合区
- D、工业区

39、甲、乙是邻居。乙出国两年，甲将乙的停车位占为己用。期间，甲将该停车位出租给丙，租期1年。期满后丙表示不再续租，但仍然继续使用该停车位。下列表述错误的是（ ）。

- A、甲将乙的停车位占为己用，甲属于恶意、无权占有人
- B、丙的租期届满前，甲不能对丙主张占有返还请求权
- C、乙可以请求甲返还原物。在甲为间接占有人时，可以对甲请求让与其对丙的占有返还请求权
- D、无论丙是善意或恶意的占有人，乙都可以对其行使占有返还请求权

40、甲对乙承诺，如果明年乙获得博士学位，甲即赠与乙房屋一套。下列各项情形中，乙有权要求甲履行赠与房屋的承诺的是（ ）。

- A、乙伪造博士学位证书
- B、乙贿赂有关人士获得博士学位
- C、甲贿赂有关人士阻止乙取得博士学位
- D、乙的仇人丙贿赂有关人士阻止乙取得博士学位

41、城市垃圾、污水属于（ ）。

- A、工业污染源
- B、农业污染源
- C、生活污染源
- D、交通污染源

42、甲在乙商场购买一个标明“原装进口”的智能手机配件，拿到专业维修店检测，结果确定所买配件为国产。甲多次与乙商场交涉未果，遂诉至法院，请求法院撤销该手机配件买卖合同。根据《民法总则》规定，甲的撤销权的行使期间是（ ）。

- A、2年
- B、3年

- C、1年
- D、4年

43、下列布局形式中，不属于居住区的规划布局形式的是（ ）。

- A、居住区—小区—组团
- B、小区—组团
- C、居住区—小区
- D、独立式组团

44、悬挂式顶棚的类型很多，属于按饰面层与龙骨关系分类的是（ ）。

- A、活动装配式悬吊式顶棚
- B、不上人悬吊式顶棚
- C、上人悬吊式顶棚
- D、织物软吊顶棚

45、在建筑施工图中，表示住在楼中间各层平面布置，能反映起居室、卧室、卫生间、厨房、阳台及楼梯等位置与尺寸状况的图纸是（ ）。(2012年真题)

- A、底层平面图
- B、顶层平面图
- C、标准层平面图
- D、屋顶平面图

46、绿地率指的是城市一定地区内（ ）。(2012年真题)

- A、全部绿化种植垂直投影面积占该地区总面积的比率
- B、各类绿地面积的总和占该地区绿化覆盖面积的比率
- C、绿化覆盖面积占该地区总面积的比率
- D、各类绿地面积的总和占该地区总面积的比率

47、在预期某种房地产价格涨落的情况下，大家常说的“买涨不买落”体现了决定房地产需求的基本因素是（ ）。

- A、该种房地产的价格水平
- B、消费者的收入水平
- C、消费者的偏好
- D、相关物品的价格水平

48、若某居住区的住宅用地面积 50000m²，住宅建筑基底总面积 25000m²，住宅建筑总面积为 100000m²，则该居住区的住宅建筑净密度为（ ）。(2006年真题)

- A、20%
- B、25%
- C、50%
- D、200%

49、在供给曲线不变而消费者的收入水平提高引起需求曲线右移的情况下，新的供求均衡点相对原来的均衡点会发生变化，出现（ ）。

- A、均衡数量增加，均衡价格下降
- B、均衡数量增加，均衡价格上升
- C、均衡数量减少，均衡价格上升
- D、均衡数量减少，均衡价格下降

50、下列关于景观的表述中，错误的是（ ）

- A、景观可分为自然景观、人文景观和社会景观
- B、景观应包括客观形象信息和主观感受两个方面
- C、景观的好坏判别，与审视者的心理、生理、知识层次的高低等有关
- D、毗邻好景观的房屋，其价值通常较高

参考答案

一、单项选择题

1、B

【解析】参见第7题解析。

2、B

【解析】颗粒污染物主要包括：①尘粒。一般是指直径大于 $75\mu\text{m}$ 的颗粒物。尘粒因颗粒较大，靠自身的重力可在短时间内沉降到地面。②落尘。又称降尘，是指直径在 $10\mu\text{m}$ 至 $75\mu\text{m}$ 之间的颗粒物。落尘因颗粒相对较大，靠自身的重力可在较短时间内沉降到地面。③飘尘。又称可吸入颗粒物，是指直径在 $10\mu\text{m}$ 以下的颗粒物。飘尘因颗粒相对较小，不易沉降，能长时间在空中漂浮。

3、A

【解析】房地产投资风险应对的原则包括：①针对性。房地产投资风险应对要有针对性，应结合不同的房地产投资项目，针对其主要或关键的风险因素采取有效措施，将风险因素的影响降到最低。②可行性。房地产投资风险应对要立足于现实，应建立在对房地产市场深入调研的基础上，采取的风险应对措施应是法律上允许、技术上可能、经济上可行的。③连续性。房地产投资风险应对贯穿整个投资的过程，从一开始就要采取规避防范风险的措施，防患于未然。

4、D

【解析】一氧化碳在城市大气污染物中含量最多，约占大气污染物总量的 $1/3$ ，它大部分来自汽车尾气。

5、D

【解析】建筑结构是指建筑物中由承重构件（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等）组成的体系，按照建筑结构可将建筑物分为：①砖木结构建筑；②砖混结构建筑；③钢筋混凝土结构建筑；④钢结构建筑。其中，钢结构建筑主要的承重构件采用钢材作为承重材料，造价较高，多用于高层公共建筑和跨度大的建筑，如体育馆、影剧院、跨度大的工业厂房等。

6、C

【解析】《担保法》规定定金的数额不得超过主合同标的额的 20% ，这一比例为强制性规定，当事人不得违反。如果当事人约定的定金比例超过了 20% ，并非整个定金条款无效，仅是超过部分无效。

7、A

【解析】固定利率是指在整个贷款期限内都固定不变，不随市场利率变化而改变的利率。其最大的特点是易于计算利息，便于借款人预先掌握借款成本。B项，浮动利率又

称可变利率，是指在贷款期限内随市场利率的变化而定期调整的利率。CD两项，在“资金的时间价值”中以利率的时间单位与计息周期是否一致来区分的名义利率是指在一个度量时期内结转多次利息的利率；实际利率是指在一个度量时期内结转一次利息的利率。以是否扣除价格因素来区分的名义利率是指以名义货币计算出来的利率；实际利率是名义利率扣除了价格因素后的真实利率。

8、A

【解析】本题考核点是法律行为的有效要件。法律行为的有效要件分为形式有效要件和实质有效要件，所以选项A错误。

9、B

【解析】在城市规划与建设中，确定建筑物的朝向、间距，建筑群体的布局以及城市道路的走向和宽度，都要考虑能否获得良好的日照条件。日照时数是衡量日照效果的最常用指标，一般是指太阳直射光线照射到建筑物外墙面或室内的时间。

10、C

【解析】收益期为无限年且净收益每年不变的公式为：

$=82.35$ (万元)。

11、D

【解析】根据室内墙面的构造层次，其主要可以分为：①抹灰底层；②中间层；③面层。其中，抹灰底层是室内墙体抹灰的基本层次，在不同房间的墙体中会选用不同的材料和构造做法。中间层是室内墙体为了墙面找平和粘结面层而设的。面层是为了满足使用功能和装饰功能

12、D

【解析】知识点：用益物权的特征。用益物权属于限定物权（不完全物权）。

13、B

【解析】（1）选项A：权利人对同一债权的部分债权（8万元）主张权利，诉讼时效中断的效力及于剩余债权（2万元），但权利人明确表示放弃剩余债权的情形除外；（2）选项B：对于连带债权人、连带债务人中的一人发生诉讼时效中断效力的事由，应当认定对其他连带债权人、连带债务人也发生诉讼时效中断的效力；（3）选项C：债权人提起代位权诉讼的，应当认定对债权人的债权和债务人的债权均发生诉讼时效中断的效力；（4）选项D：债权转让的，应当认定诉讼时效从债权转让通知“到达”债务人之日起中断。

14、A

【解析】城市规模是指城市的大小，包括人口规模、用地规模和经济规模。由于用地规模、经济规模与人口规模之间通常是正相关的，所以一般用城市人口规模来表示城市规模。

15、A

【解析】二氧化硫在空气中能同水蒸气和其他化合物结合形成硫酸雾，其毒性比二氧化硫还要大。人体吸入硫酸雾，会引起支气管炎、支气管哮喘和肺气肿等病症。硫酸雾随雨雪降落，形成“酸雨”。酸雨除了损害人体呼吸道系统和皮肤，还会腐蚀建筑物、设备和露天放置的各种金属。

16、D

【解析】一氧化碳大部分来自汽车尾气，在城市空气污染物中含量最多，是一种无色、无味、有害的气体，不利用检测仪器很难识别，因此其危害性比刺激性气体还要大。

17、D

【解析】出租的房地产是收益法估价的典型对象，其净收益通常为租赁收入减去由出租人负担的费用后的余额。租赁收入包括租金和租赁保证金或押金的利息收入等收入。出租人负担的费用，根据真正的房租构成因素（地租、房屋折旧费、维修费、管理费、投资利息、保险费、房地产税、租赁费用、租赁税费和利润），一般为其中的维修费、管理费、保险费、房地产税、租赁费用、租赁税费。

18、A

19、A

【解析】室内净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离，层高是指上下相邻两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，因此层高大于室内净高。

20、D

【解析】预测房地产未来 t 年的净收益分别为 A_1, A_2, \dots, A_t ，第 t 年末的价格为 V_t ，如果净收益每年不变为 A ，其现在的价格为：

$=1249.86$ （万元）

21、D

【解析】很多重金属颗粒物，如镉、锌、镍、钛、锰、砷、汞、铅等污染空气后，能引起人体慢性中毒。其中以铅的危害多而重，铅通过血液到达大脑细胞，沉积凝固，危害人的神经系统，使智力、记忆力减退，形成痴呆症或引起中毒性神经病。

22、B

【解析】普通诉讼时效期间，是指从知道或应当知道权利被侵害时起计算，诉讼时效期间为 2 年。《民法通则》规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为 2 年。法律另有规定的除外。

23、A

【解析】净收益是指有关收入（如有效毛收入）减去费用（如运营费用）后归因于估价对象的收益。本题中，该房地产净收益为： $30-12=18$ （万元）。则收益期为有限年且净收益每年不变的房地产收益价格为：

$=194.64$ （万元）。式中， V 表示房地产的收益价格或价值； A 表示房地产的净收益； y 表示房地产的报酬率或折现率； n 表示房地产的收益期限，是自估价时点起至未来可以获得收益的时间，通常为收益年限。

24、C

【解析】与社会阶层相关的消费心理主要有：①基于希望被同一阶层成员接受的认同心理，如上等阶层的人不管是否真心喜欢都会倾向打高尔夫球、钓鱼等休闲活动；②基于避免向下的“自保心理”，如自认为上等阶层的人不会与普通老百姓一样去批发市场购物、坐在路边吃东西等；③基于向上攀升的“高攀心理”，如低收入者宁愿省吃俭用来购买汽车，以获得“有钱人”的暂时满足感。

25、B

【解析】胆汁质类型的人直率热情，精力旺盛；性情急躁，反应迅速；情绪明显外露，但持续时间不长；行为上表现出不平衡，工作特点带有明显的周期性。

26、D

【解析】利率的升降对房地产价格有一定的影响，可以从房地产供给角度、房地产需求角度、房地产价值是房地产预期净收益的现值之和的角度和综合效应角度分析研究。从房地产价值是房地产预期净收益的现值之和的角度看，由于房地产价值与折现率负相关，而折现率与利率正相关，所以利率上升或下降会使房地产价格下降或上涨。

27、D

【解析】

(1) 16 周岁的小林还在读中学，属于限制民事行为能力人；(2) 本案不属于限制民事行为能力人实施的纯获利益的民事法律行为，也不属于与限制民事行为能力人的年龄、智力、精神健康状况相适应的民事法律行为，行为效力待定，经法定代理人同意或者追认后有效，因此，选项 D 正确；(3) 小林的法定代理人可以主动表示同意或追认，但如果张某（相对人）催告小林的法定代理人追认，而小林的法定代理人 1 个月内未作回复，应视为拒绝追认，合同无效；(4) 由于该比赛明示为“中学生”参加的比赛，张某对小林属于限制民事行为能力人应当知情，张某不属于善意相对人，不享有撤销权。

28、A

【解析】《中华人民共和国民法通则》规定，下列的诉讼时效期间为 1 年：①出售质量不合格的商品未声明的；②延付或拒付租金的。

29、D

【解析】有两种不同区分标准的名义利率和实际利率：①在“资金的时间价值”中以利率的时间单位与计息周期是否一致来区分的名义利率和实际利率。实际利率是指在一个度量时期内结转一次利息的利率；名义利率是指在一个度量时期内结转多次利息的利率。②以是否扣除价格因素来区分的名义利率和实际利率。名义利率是以名义货币计算出来的利率；实际利率是名义利率扣除了价格因素后的真实利率。D 项，名义利率和实际利率的本利和不相等。

30、A

【解析】建筑物的使用性质决定了建筑物的用途。根据建筑物的使用性质分为民用建筑、工业建筑和农业建筑。民用建筑是指供人们居住和进行各种公共活动的建筑，根据其使用功能，又可分为居住建筑和公共建筑。居住建筑是指供人们居住使用的建筑，包括住宅、公寓、集体宿舍等。公共建筑是指供人们进行各种公共活动的建筑，包括办公建筑、商业建筑、旅馆建筑、文化建筑、教育建筑、卫生建筑、体育建筑、交通建筑等。

31、D

【解析】习惯性心理是消费者在长期关注、跟踪或多次购买某些商品中，通过对商品价格的反复感知而逐渐形成的衡量商品价格的心理。

32、C

【解析】(1) 选项 A：陈某通过拾得无权占有了失主的钱包，陈某因此负有返还义务，陈某与失主之间的上述关系并非由陈某的意思表示决定，而是由法律直接规定的，因此，陈某拾得钱包的行为不属于民事法律行为；(2) 选项 B：李某因种植果树而取得该果树、相关果实的所有权，李某与果树、果实的上述关系由法律直接规定，并非由李某的意思表示决定，因此，李某种植果树的行为不属于民事法律行为；(3) 选项 D：王某因盗窃行为可能受到治安管理处罚，甚至可能需要承担刑事责任，这些法律后果均由法

律规定，并非王某的意思表示决定，因此，王某盗窃他人财物的行为不属于民事法律行为；(4) 选项 ABD：属于事实行为。

33、D

【解析】要式合同是指法律规定必须采用特定形式才能成立的合同。合同的形式有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。例如，法律规定房地产转让、房屋租赁、房地产抵押应当签订书面合同。

34、B

【解析】将来值转换为等额年金的计算公式为

式中，A 为等额年金，F 为终值，i 为利息，n 为计息周期。
则宋某每年须项银行存款为：

$18 \times 10000 \times 5\% \div [(1+5\%)^{15} - 1] = 8341.61$ (元)。

35、A

【解析】毛租金乘数法是将估价对象未来第一年的毛租金乘以相应的毛租金乘数来求取估价对象价格或价值的方法，即：房地产价格或价值=毛租金×毛租金乘数。毛租金乘数法的缺点是：①忽略了房地产租金以外的收入；②忽略了不同房地产空置率和运营费用的差异。

36、B

【解析】现代国家的金融机构体系，一般由中央银行、商业银行、政策性银行和各类非银行金融机构组成。中央银行居于核心地位，代表国家对金融活动进行监督管理，制定和监督执行货币政策。我国的中央银行是中国人民银行（简称央行），监督货币政策执行的机构是中国银行业监督管理委员会（简称银监会）。商业银行处于主体地位，以营利为目的，直接面向单位和个人经办存贷款和结算等业务。

37、B

【解析】《房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定》(GB/T 17986.1—2000) 第 8.2.1 条 b 款规定，房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。

38、C

【解析】综合区是指城市中根据规划可以兼容多种不同使用功能的地区。A 项，风景区是指城市范围内自然景物、人文景物比较集中，以自然景物为主体，环境优美，具有一

定规模，可供人们浏览、休息的地区；B项，开发区是指由国务院和省级人民政府确定设立的实行国家特定优惠政策的各类开发建设地区；D项，工业区是指城市中工业企业比较集中的地区。

39、D

【解析】

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/768121102125006077>