

2025 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识题库附答案（基础题）

单选题（共 45 题）

1、从本质上看，法院处置权限定原则是由（ ）决定的。

- A. 国家强制性
- B. 标的的非自有性
- C. 主体的特定性
- D. 目的利他性

【答案】 B

2、关于房屋租赁期限的说法，正确的有()。

- A. 租赁期限不得超过 20 年
- B. 租赁续订期限可以超过 20 年
- C. 租赁期限超过 20 年的，合同无效
- D. 出租人在租赁合同届满前不能收回房屋

【答案】 A

3、古桥房地产开发公司开发了一个占地3 方 m2 的住宅小区，一期工程4 栋住宅楼即将竣工，房屋已有80%预售出去。由于二期工程刚刚开工，古桥公司未予竣工验收就将钥匙交给购房户。业主甲入住后发现自己所购住房面积仅95m2，并非售房合同中注明的100m2，遂要求解除合同。请根据上述材料回答下列问题：

- A. 1 年
- B. 3 年
- C. 15 年

不飞则已，一飞冲天；不鸣则已，一鸣惊人。——《韩非子》

D. 合理使用寿命期

【答案】 D

4、在全国率先建立住房公积金的城市是（ ）。

A. 北京市

B. 天津市

C. 上海市

D. 重庆市

【答案】 C

5、根据边际成本理论，房地产开发的边际成本随容积率增加的变化趋势是（ ）。

A. 先上升后下降的抛物线

B. 先下降后上升的“U”形曲线

C. 一直上升的直线

D. 不受容积率的影响

【答案】 B

6、单位活期存款每季末月（ ）日为结息日。

A. 20

B. 25

C. 28

D. 30

【答案】 A

7、以划拨方式取得土地使用权的房地产在转让时办理出让手续，由受让方缴纳出让金，对可以不办理土地出让手续的，应对转让方征收()。

- A. 地价税
- B. 土地收益金
- C. 土地转让金
- D. 土地增值税

【答案】 B

8、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 m² 的房屋，其中有 3 万 m² 的房屋未登记，包括 1.20 万 m² 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. 被征收入
- 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

9、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

10、甲企业于 2014 年 3 月竞得一宗 100 000 m²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 m²的商品房，首付 40%，贷款利率 4.9%，贷款年限为 10 年，同时就自己的信用向保险人投保。

A. 12

B. 14

C. 18

D. 20

【答案】 D

11、根据《房产测量规范》，不应分摊的共有建筑面积是（ ）。

A. 公共使用的电梯井

B. 值班警卫用房

C. 独立使用的地下室

D. 变电室

【答案】 C

12、甲的房屋由哥哥乙借用。甲出国前欲将其房屋赠与好友丙，仅将其房屋所有权证交给了丙，乙得知后，提出该房屋未办理转移的有关手续，所以房屋所有权应归其所有。现该房屋所有权依法应归（ ）。

A. 甲

B. 乙

- C. 丙
- D. 甲、乙共有

【答案】 A

13、某建设项目设备及工器具购置费用 2000 万元。建筑安装工程费用 5000 万元，工程建设其他费用 3000 万元，预计建设期为 3 年，年均价格上涨率为 3%。基本预备费率 5%，则基本预备费为()万元。

- A. 500
- B. 815
- C. 1445
- D. 1473

【答案】 A

14、在职职工李某以抵押贷款方式在甲房地产开发公司（以下简称甲公司）开发的 S 住宅小区预购了一套商品住房。2011 年 8 月，李某与甲公司签订了购买该套商品住房的预售合同，预售合同中对房屋建筑面积仅约定“房屋建筑面积 100m²，每平方米建筑面积的价格 3000 元”。2012 年 2 月，S 住宅小区综合验收合格并交付使用，经房屋权属登记机关确认，李某所购商品住房的套内建筑面积为 95m²，该套住房所在楼共有 20 套住房，套内建筑面积总计 3000m²，需分摊的共用建筑面积为 450m²。2012 年 3 月，李某将房屋出租给王某。2013 年 8 月，王某将房屋转租给张某。

- A. 李某不可以选择住房公积金贷款方式
- B. 甲公司开发的 S 住宅小区必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证后，李某方可办理预售商品房抵押贷款
- C. 预售商品房抵押，购房者获得的只是债权，而不是房屋所有权，尚不需办理抵押登记
- D. 预售商品房抵押自房屋交付使用时生效

【答案】 B

15、在现行建筑安装工程费用组成中，夜间施工增加费属于（ ）。

- A. 规费
- B. 措施费
- C. 直接工程费
- D. 企业管理费

【答案】 B

16、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. 设置水箱的供水方式
- B. 分区分压供水方式
- C. 直接供水方式
- D. 水泵水箱的供水方式

【答案】 C

17、关于使用临时用地说法，错误的是（ ）。

- A. 使用期限一般不超 2 年
- B. 可以修建永久性建筑
- C. 可以修建临时性建筑
- D. 使用后恢复土地原貌

【答案】 B

18、（2012 年真题）通过划拨方式取得建设用地使用权的单位，在计算土地增值税扣减项目时，应以（ ）作为取得建设用地使用权所支付的金额。

- A. 使用土地期间投入的基础设施费

- B. 使用土地期间投入的公共配套设施费
- C. 转让建设用地使用权时按规定补交的出让金及有关费用
- D. 取得建设用地使用权时支付的拆迁补偿费用和安置费用

【答案】 C

19、在颗粒污染物中，（ ）直径最大，可以因重力沉降到地面。

- A. 尘粒
- B. 粉尘
- C. 烟尘
- D. 雾尘

【答案】 A

20、 保险活动所特有的内在功能是（ ）。

- A. 组织经济补偿
- B. 分散风险
- C. 融通资金
- D. 防灾防损

【答案】 B

21、下列文书中，不属于要约邀请的是（ ）。

- A. 拍卖公告
- B. 中标通知书——承诺
- C. 招股说明
- D. 寄送的价目表

【答案】 B

22、合伙制房地产估价机构中，专职注册房地产估价师的出资额合计应不低于（ ）。

- A. 50%
- B. 60%
- C. 70%
- D. 80%

【答案】 B

23、建筑业是物质生产部门，属于第（ ）产业。

- A. 一
- B. 二
- C. 三
- D. 四

【答案】 B

24、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 100000m²，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 1600m²，二～二十二层为住宅，每层的建筑面积 1760m²，平均户型面积 120m²；地下一层建筑面积 80000m²，其中停车位 60000m²（平均 30m²/车位），其他为人防工程。项目建安成本及各项税费投入 5000 元/m²，计划销售价格为：住宅 10000 元/m²，车位 15 万元/个，停车间 20000 元/m²。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

25、李某于 2010 年 2 月将自有的一套住房出租，月租金为 1200 元。则李某该年度应缴纳房产税()元。

- A. 432
- B. 576
- C. 864
- D. 1728

【答案】 B

26、（2013 年真题）房地产估价有限责任公司中专职注册房地产估价师的股份合计应不低于（ ）。

- A. 50%
- B. 60%
- C. 70%
- D. 80%

【答案】 B

27、根据我国《保险法》的规定，在我国设立保险公司的注册资本最低限额为人民币（ ）亿元。

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

D. 5

【答案】 B

28、某房地产开发商销售给张某一套商品房，预测面积 110m²，售价 4000 元/m²，张某交付了全部价款，买卖双方对面积误差的处理方式未作约定，若该商品房实测面积为 100m²，张某选择不退房，则该房地产开发商应当返还张某购房款（ ）元。

A. 40000

B. 53600

C. 66800

D. 80000

【答案】 C

29、某宗工业用地的合同出让年限比法定最高出让年限少 5 年，建设期半年，运营 4 年后将房屋抵押贷款，房地产估价师按收益法估算抵押价值时，收益年限应取（ ）年。

A. 40.5

B. 44.5

C. 45.5

D. 60.5

【答案】 A

30、宗地（宗海）代码的第一层次为（ ）。

A. 市级行政区

B. 县级行政区

C. 地籍区

D. 地籍子区

【答案】 B

31、下列关于房产税的表述，错误的是（ ）。

A. 房产税采用比例税率

B. 个人所有非营业用的房产免征房产税

C. 企业拥有并运营管理的大型体育场馆，免征收房产税

D. 房产税按余值计征，税率为 1.2%，按房产租金收入计征的，税率为 12%

【答案】 C

32、属于间接融资方式的为（ ）。

A. 商业信用

B. 国家信用

C. 民间信用

D. 银行信用

【答案】 D

33、根据边际成本理论，房地产开发的边际成本随容积率增加的变化趋势是（ ）。

A. 先上升后下降的抛物线

B. 先下降后上升的“U”形曲线

C. 一直上升的直线

D. 不受容积率的影响

【答案】 B

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/805334321011012034>