

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(有答案)

单选题（共 40 题）

1、下列关于房地产开发项目建设用地使用权的取得，表述正确的是（ ）。

- A.商品房住宅建设项目中，若配建保障性住房，可不明确开竣工时间
- B.国家重点扶持的能源、交通项目，可以采用划拨方式提供土地使用权
- C.确实需要采用划拨方式提供土地使用权的，由市级以上人民政府批准划拨
- D.国家扶持和鼓励经济适用住房的建设，故不必符合土地利用总体规划的要求

【答案】 B

2、下列企业或机构中，不属于房地产业的是()。

- A.房地产开发企业
- B.房地产估价机构
- C.物业服务企业
- D.建筑施工企业

【答案】 D

3、消费者对某种房地产未来价格的预期与其对该种房地产现时需求的影响关系是（ ）。

- A.若预期房地产价格上涨，则会增加其现时需求
- B.若预期房地产价格下降，则会增加其现时需求
- C.若预期房地产价格上涨，则会减少其现时需求
- D.若预期房地产价格不变，则会减少其现时需求

【答案】 A

4、（ ）是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积。

- A.房屋建筑面积
- B.房屋共有建筑面积
- C.房屋产权登记面积
- D.房屋使用面积

【答案】 A

5、2009年8月，A房地产开发公司在B省C市（中等城市）城市规划区内取得了一块2hm²的普通住宅项目建设用地使用权，该项目总投资5000万元。A房地产开发公司筹措资金2580万元，完成了土地出让金交纳、前期开发、施工建设等工作，其中土地出让金交纳1200万元，项目工期为2年半，工程合同价为2600万元。2010年2月，A房地产开发公司因自身原因，将该项目以3430万元的价格，转让给D房地产开发公司，经核算并加计20%的扣除，扣除项目金额为2800万元。2011年12月，D房地产开发公司建成该项目并通过竣工验收，并公开对外出售。2012年1月，魏某购买了该项目一套商品住房。魏某购买此商品住房前，于2011年12月将其在2010年11月购买并交纳有关税费并办理《房屋所有权证》的一套住房出售给了王某；同时魏某于2011年9月将其另一套住房出租给李某居住。据此背景，请回答以下问题：

- A.580
- B.780
- C.1300
- D.1500

【答案】 B

6、按（ ）分类，债券可分为公债券、金融债券、公司债券等几大类。

- A.偿还期限的长短
- B.发行主体的不同

C.期限长短

D.利息支付方式

【答案】 B

7、房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、()临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

A.物业费

B.房地产补偿费

C.搬迁费

D.地上附着物补偿费

【答案】 C

8、下列关于房屋租赁期限，表述错误的是()。

A.房屋租赁期限超过 20 年的，其房屋租赁合同无效

B.租赁期限届满当事人续订租赁合同，约定的租赁期限自续订之日起不得超过 20 年

C.承租人变更租赁合同约定的房屋用途，应当事先征得出租人的同意

D.出租人在租赁期限届满前需要收回房屋的，应当事先征得承租人的同意

【答案】 A

9、(2015 年真题) 建设工程竣工验收，应由()单位组织实施。

A.设计

B.施工

C.建设

D. 监理

【答案】 C

10、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

11、(2015 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

12、建筑工程施工过程中，施工单位发生变更的，应重新申请领取()。

A.建设工程规划许可证

B.建设工程施工许可证

C.建设用地规划许可证

D.国有土地使用证

【答案】 B

13、某房地产开发企业 2010 年房地产销售收入为 8000 万元，扣除项目金额为 5000 万元，应缴纳的土地增值税为（ ）万元。

A.500

B.750

C.900

D.950

【答案】 D

14、2009 年 8 月，A 房地产开发公司在 B 省 C 市（中等城市）城市规划区内取得了一块 2hm²的普通住宅项目建设用地使用权，该项目总投资 5000 万元。A 房地产开发公司筹措资金 2580 万元，完成了土地出让金交纳、前期开发、施工建设等工作，其中土地出让金交纳 1200 万元，项目工期为 2 年半，工程合同价为 2600 万元。2010 年 2 月，A 房地产开发公司因自身原因，将该项目以 3430 万元的价格，转让给 D 房地产开发公司，经核算并加计 20%的扣除，扣除项目金额为 2800 万元。2011 年 12 月，D 房地产开发公司建成该项目并通过竣工验收，并公开对外出售。2012 年 1 月，魏某购买了该项目一套商品住房。魏某购买此商品住房前，于 2011 年 12 月将其在 2010 年 11 月购买并交纳有关税费并办理《房屋所有权证》的一套住房出售给了王某；同时魏某于 2011 年 9 月将其另一套住房出租给李某居住。据此背景，请回答以下问题：

A.1000

B.1250

C.1751

D.3500

【答案】 A

15、建设工程符合城市规划要求的法律凭证是（ ）。

A.选址意见书

B.建设用地规划许可证

C.建筑工程施工许可证

D.建设工程规划许可证

【答案】 D

16、甲企业于 2014 年 3 月竞得一宗 100000m²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 140TT12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.砖混结构

B.剪力墙结构

C.筒体结构

D.砖木结构

【答案】 B

17、(2012 年真题) 建设工程竣工验收由 () 单位组织。

A.施工

B.建设

C.监理

D.工程质量监管

【答案】 B

18、征收集体土地的补偿费归 () 所有。

A.县级以上人民政府土地管理部门

B.乡(镇)人民政府

C.土地使用者

D.农村集体经济组织

【答案】 D

19、某城市处于平原地区，城中有两条河流汇集，并有两条铁路在此交汇。该市下辖四县两区，地下煤炭资源储藏丰富，形成了煤炭开发、煤化工、电力生产、交通运输等主导产业。2011 年，甲房地产开发公司在该市投资建设一个占地面积 5600m² 总建筑面积 17000m²的住宅项目。该项目由 3 幢建筑组成，均为现浇框架结构，每幢建筑的进深为 14m，基底面积均为 860m²，共 8 层，其中一层建筑面积 720m²，二层以上建筑面积相等。建设期间，乙银行给予甲房地产开发公司流动资金贷款 9000 万元，以其建设用地使用权抵押作为放款条件。2011 年，甲房地产开发公司销售收入 1.70 亿元，其中，销售收入净额 1.58 亿元，营业成本 0.85 亿元，销售费用、管理费用和财务费用分别为 0.17 亿元、0.13 亿元和 0.04 亿元，所得税税率为 25%。

A.担保

B.信用

C.短期

D.委托

【答案】 A

20、房屋拆迁许可证确定的同一拆迁范围内的被拆迁房屋，原则上由()估价机构评估。

A.一家

B.两家

C.三家

D.多家

【答案】 A

21、（2013 年真题）征收集体土地是国家依法强制取得集体土地（ ）的行为。

- A.所有权
- B.使用权
- C.承包经营权
- D.地役权

【答案】 A

22、（2011 年真题）某住房置业担保公司实有资本 5000 万元，该担保公司担保贷款余额的总额不得超过（ ）亿元。

- A.7.50
- B.10.00
- C.15.00
- D.20.00

【答案】 C

23、李某购房，取得房屋所有权的时间是（ ）。

- A.签订房屋买卖合同
- B.付清房价款
- C.记载于不动产登记簿
- D.取得房屋所有权证书

【答案】 C

24、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有

- A.买受人所有

- B.业主共有
- C.房地产开发企业所有
- D.房地产开发企业与业主共有

【答案】 B

25、下列关于集体土地的表述中，正确的是（ ）。

- A.宅基地属于农民集体所有
- B.集体土地的使用权可以出让、转让或者出租用于非农业建设
- C.城市郊区的土地属于国家所有
- D.自留山和自留地属于国家所有

【答案】 A

26、（2017 年真题）某县下辖的 H 镇，因公共基础设施建设需要，征收该镇东南街区国有土地上的房屋，2017 年 3 月 28 日发布了征收决定公告，甲评估机构于 2017 年 4 月 13 日签订了房屋征收评估委托合同，并于 2017 年 4 月 15 日开始进行实地查勘，5 月 5 日甲评估机构出具估价报告。

- A.3 月 28 日
- B.4 月 13 日
- C.4 月 15 日
- D.5 月 5 日

【答案】 A

27、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

可以修建临时性建筑

D.使用后恢复土地原貌

【答案】 B

28、根据投资的对象，投资基金可以分为（ ）基金。

A.股权式和有价证券

B.固定型和管理型

C.单位型和追加型

D.封闭型和开放型

【答案】 A

29、下列关于临时用地的表述中，错误的是（ ）。

A.使用期限一般不超过 2 年

B.可改变批准的用途

C.不得修建永久性建筑

D.不得从事经营活动

【答案】 B

30、如果土地使用权出让合同约定的使用年限为 50 年，原土地使用者使用了 10 年后转让，那么受让人的使用年限为（ ）。

A.40

B.50

C.70

D.100

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/905142030312011110>