

房地产经纪专业基础考试试卷(一)

考试时间：【90分钟】

总分：【100分】

题号	一	总分
得分		

得分	评卷人

一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

- () 1、在投资项目经济评价中，当 $i_1=11\%$ 时， $NPV_1=12.28$ 万元，当 $i_2=12\%$ 时， $NPV_2=-25.66$ 万元。该投资项目的内部收益率为（ ）。
- A、11.32%
B、11.50%
C、12.32%
D、23%
- () 2、为了提高砖混结构建筑物整体稳定性，环绕整个建筑物墙体所设置的梁是（ ）。
- A、连续梁
B、简支梁
C、圈梁
D、主梁
- () 3、下列对于商品价值的认知功能的表述错误的是（ ）。
- A、价格围绕价值上下波动，并趋向于价值
B、商品价格是价值的货币表现
C、商品价值是价格的内在尺度
D、商品价格是消费者比拟社会地位、经济地位、文化修养、生活情操的途径
- () 4、商业信用等形式的发展往往依赖（ ）的支持。
- A、银行信用
B、消费信用
C、证券信用
D、国际信用
- () 5、对建筑物的基本要求是安全、适用、经济、美观，下列对建筑物的要求中，属于适用方面的要求是（ ）。(2011年真题)
- A、没有环境污染
B、空间布局合理
C、维护费用低
D、地基和基础稳固
- () 6、（ ）是价格原理的核心内容。
- A、市场价格理论
B、劳动价值理论

准考证号：

姓名：

身份证号：

专业班级：

- C、垄断竞争价格理论
- D、均衡价格理论
- () 7、某住宅小区因设计不当，路灯光线强烈刺眼，且照进住宅室内，此类现象属于光污染中的()。
- A、可见光污染
- B、视觉污染
- C、眩光污染
- D、灯光污染
- () 8、在城市发展过程中，如果城市的离心扩散一直保持与建成区接壤，连续渐次地向外推进，这种扩散方式被称为()城市化。
- A、飞地型
- B、向心型
- C、外延型
- D、郊区型
- () 9、环境污染中固体废物种类繁多，其中，按废物的化学性质可以分为()。(2007年真题)
- A、有机废物和无机废物
- B、有害废物和一般废物
- C、城市垃圾、工业固体废物、农业废弃物和放射性固体废物
- D、颗粒状废物与粉状废物等块状废物和泥状废物
- () 10、按照房地产市场周期理论，房地产售价以比租金快得多的速度上涨、新房交易量大的阶段是()。(2007年真题)
- A、复苏期
- B、繁荣期
- C、衰退期
- D、低谷期
- () 11、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()。
- A、醛
- B、砷
- C、汞
- D、铅
- () 12、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
- () 13、张某准备每年按相同的数额向银行存款，并打算在8年后达到10万元，假定银行存款年利率为5%，张某每年应向银行存款()元。
- A、8460、49

- B、10472、18
- C、12500、00
- D、18468、19
- () 14、某期房尚有1年时间才可投入使用，与其类似的现房价格为5500元 / m²，出租的年末净收益为430元/m²。假设折现率为9%，风险补偿估计为现房价格的2%，则该期房目前的价格为()元 / m²。
- A、4583.43
- B、4995.50
- C、5105.50
- D、5390.00
- () 15、噪声污染会影响儿童的智力发育，吵闹环境中儿童智力发育程度比安静环境中低20%。研究还表明，噪声与胎儿畸形有关。
- 城市主要环境噪声污染源是()。
- A、工业噪声
- B、交通噪声
- C、社会生活噪声
- D、建筑施工噪声
- () 16、某城市居住用地，市政公用设施齐全、布局完整、环境较好，以多层、中高层、高层住宅为主，按城市土地利用类型划分，该用地属于()。(2006年真题)
- A、一类居住用地
- B、二类居住用地
- C、三类居住用地
- D、四类居住用地
- () 17、下列情形不属于二手住房供给的有()。
- A、改善性需求
- B、急需资金，如卖房变现
- C、获利变现，如认为房价涨得差不多了，或担心房价会下跌
- D、离开本地，如移居其他城镇、出国等
- () 18、居民收入增加会加大对居住房地产的需求，其中，()阶层收入增加对居住房地产的需求的影响最大。
- A、超低收入者
- B、低收入者
- C、中等收入者
- D、高收入者
- () 19、下列关于风玫瑰图的表述中，错误的是()。
- A、风玫瑰图可用来表示建筑物的朝向
- B、风玫瑰图可绘制出各风向出现的频率
- C、风玫瑰图可绘制出各风向的平均风速
- D、风玫瑰图一般用8或16个方位表示

- () 20、下列有关商品房买卖合同的说法, 不符合法律规定的是()。
- A、商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请, 但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定, 并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的, 应当视为要约
 - B、出卖人未取得预售许可而与买受人订立预售合同的, 该合同效力待定
 - C、房屋套内建筑面积或者建筑面积与合同约定的面积误差比绝对值超过3%的, 买受人可以解除合同
 - D、出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实, 买受人可以在解除合同并赔偿损失的前提下, 还可以要求出卖人承担不超过已付房款一倍的惩罚性赔偿金
- () 21、建筑材料的物理性质中, 可用含水率来反映的是材料的()。
- A、吸湿性
 - B、吸水性
 - C、密度
 - D、耐水性
- () 22、当房屋供应充足、价格下跌时, 消费者一般有()。
- A、抢购心理
 - B、待购心理
 - C、择优心理
 - D、逆反心理
- () 23、某期房还需9个月才能交付使用, 市场上类似的现房价格为8000元/m², 该类房屋出租一年净收益为500元/m², 假设折现率为12%, 风险补偿估计为现房价格的1.5%, 则该期房目前的价格是()元/m²。
- A、7450
 - B、7553
 - C、7700
 - D、8339
- () 24、房地产价格中, 买卖双方一般会围绕着()进行讨价还价。
- A、起价
 - B、均价
 - C、成交价
 - D、表格价
- () 25、有用性是指物品能够满足人们的某种需要, 俗话说“有用”, 经济学上称为有使用价值, 如水可以解渴, 粮食可以充饥, 住宅可以居住。
- 房地产价格实质是()。
- A、使用土地的价格
 - B、房屋的价值
 - C、房地产权益的价格
 - D、房地产的适用价值
- () 26、在成本估价法中, 建筑物折旧等于建筑物重新购建价格减去()。(2010年真题)
- A、建筑物财务成本

B、建筑物开发成本

C、建筑物市场价值

D、房地产市场价格

() 27、无民事行为能力的人的年龄是()。(2011年真题)

A、未满10周岁

B、未满12周岁

C、未满16周岁

D、未满18周岁

() 28、心理活动的表现形式称为()，它是一种不同于自然现象和社会现象的主观精神现象

A、心理现象

B、心理过程

C、个性心理

D、心理感受

() 29、城市建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域，称为()。

A、城市行政区

B、城市建成区

C、城市规划区

D、商业区

() 30、在居住区技术经济指标中，有必要指标和选用指标之分，其中必要指标有()。

A、停车位

B、人口净密度

C、中高层住宅比例

D、拆建比

() 31、下列土地中，不适宜作为城市建筑用地的是()。(2012年真题)

A、坡度为15%的坡地

B、地震烈度为8度的平地

C、阴坡地带

D、钨矿地

() 32、在一定时期内因出生和死亡因素的消长，导致的人口数量的增加或减少是人口的()。

A、自然增长

B、机械增长

C、净增长

D、负增长

() 33、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()。(2007年真题)

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
- () 34、某宗房地产是在有偿出让的土地上开发建设的，当时获得的土地使用年限为50年，至今已使用了8年；预计利用该宗房地产正常情况下每年可获得收益7万元；该宗房地产的报酬率为8.5%。该宗房地产的收益价格为()万元。
- A、76.30
- B、79.68
- C、80.96
- D、82.54
- () 35、在地形图上，地貌一般用()表式。
- A、标高线
- B、高程线
- C、水平线
- D、等高线
- () 36、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
- () 37、知觉的()是客户连续购买某种商品的一个重要因素，好的品牌通常会拥有忠实的客户，企业可以通过品牌效应和策略带动其他商品的销售。
- A、选择性
- B、恒常性
- C、整体性
- D、理解性
- () 38、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
- () 39、一些化纤纺织物型壁纸可释放出()等有害气体。
- A、甲醛
- B、甲苯
- C、乙苯
- D、氯乙烯
- () 40、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
- () 41、由热源经输热管道送到采暖房间的散热设备中，散出热量，使室温升高方式属于()。
- A、区域供热
- B、局部采暖
- C、小区供热
- D、分散采暖
- () 42、城市化率= ()。(2011、2009年真题)
- A、农业人口 / 非农业人口
- B、乡村人口 / 总人口
- C、乡村人口 / 城市人口
- D、城镇人口 / 总人口
- () 43、消费者权利中，()是指消费者在购买商品或者接受服务时，有权获得质量保障、价格合理等交易条件，有权拒绝经营者的强制交易行为。
- A、公平交易权
- B、自主选择权
- C、真情知悉权
- D、受尊重权
- () 44、下列责任中，属于民法意义上的有限责任的是()。
- A、有限责任公司以其注册资本为限对外承担的责任
- B、股份有限公司的股东以其出资为限对公司债务承担的责任
- C、合伙人以其全部财产对合伙债务所承担的责任
- D、公司出资人以其全部财产对公司债务承担的责任
- () 45、代理中适用最广泛、最普遍的一种形式是()。
- A、指定代理
- B、职务代理
- C、委托代理
- D、法定代理
- () 46、民事行为能力是指民事主体依法享有民事权利承担民事义务的资格。下列关于民事行为能力的说法中，正确的是()。
- A、被监护人不具有民事行为能力
- B、“植物人”没有民事行为能力
- C、享有民事行为能力的人应有意思能力
- D、未成年人也享有民事行为能力
- () 47、为使厨房吊顶耐火和不变形，常选用的理想吊顶面层材料是()。(2009年真题)
- A、石膏板

- B、PVC板
- C、矿棉板
- D、铝合金板

- () 48、结合物价因素分析,从较长时期来看,房地产价格上涨率通常()。(2009年真题)
- A、高于一般物价上涨率
 - B、低于一般物价上涨率
 - C、与一般物价上涨率没有关系
 - D、等于一般物价上涨率
- () 49、关于消费者的需要、动机和行为的说法,错误的是()
- A、消费者的需要、动机和行为之间有内在联系
 - B、消费者的需要是其行为的最初原动力
 - C、消费者的动机是其需要的直接驱动力
 - D、消费者的行为是在其需要和动机的基础上产生的
- () 50、房地产经纪行业的发展直接依赖于()。
- A、房地产供给量
 - B、房地产需求量
 - C、房地产成交量
 - D、国家政策

参考答案

一、单项选择题

1、A

【解析】财务内部收益率（FIRR）通过线性内插法求取的公式为：

式中， i_1 代表当净现值为接近于零的正值时的折现率； i_2 代表当净现值为接近于零的负值时的折现率； NPV_1 代表 i_1 时的净现值（正值）； NPV_2 代表 i_2 时的净现值（实际为负值，但在此取其绝对值）。

本案例，该投资项目的财务内部收益率=11%+

=11.32%。

2、C

【解析】梁是跨过空间将楼面或屋面荷载传递到柱或墙上的横向承重构件。圈梁主要是为了提高建筑物整体结构的稳定性，沿着建筑物的全部外墙和部分内墙设置的连续封闭的梁。过梁是设置在门窗等洞口上方的承受上部荷载的构件。

3、D

【解析】根据经济学原理，商品价格是商品价值的货币表现，商品价值是商品价格的内在尺度，价格围绕着价值而上下波动，并趋向于价值。因而使得价格成为消费者衡量商品质量和价值高低的尺度。D项属于商品价值的自我意识比拟功能。

4、A

【解析】银行信用是指银行以货币形态向单位或个人提供的信用，包括以吸收存款等形式筹集社会上的闲散资金和通过贷款等形式运用这些资金两个方面。银行信用是主要的信用形式，可以弥补商业信用的不足。此外，商业信用等形式的发展往往依赖银行信用的支持，如商业票据通常要到银行办理贴现。

5、B

【解析】作为建筑物使用人，对建筑物的基本要求是安全、适用、经济、美观。其中，适用的要求主要包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等方面良好，功能齐全，空间布局合理。

6、D

【解析】均衡价格理论是价格原理的核心内容，它表明：均衡是市场价格运行的必然趋势，如果市场价格由于某种或某些因素的影响而脱离了均衡价格，则必然会出现过剩或短缺，导致卖者之间或买者之间的竞争，形成价格下降或价格上涨的压力和趋势，并最终趋向于均衡价格。

7、D

【解析】光污染有以下几种：①灯光污染。如路灯控制不当或建筑工地的聚光灯，照进住宅，影响居民休息等。②眩光污染。如电焊时产生的强烈眩光，在无防护情况下会对人的眼睛造成伤害；夜间迎面驶来的汽车的灯光，会使人视物不清，造成事故；车站、机场等过多闪动的信号灯，使人视觉不舒服。③视觉污染。这是一种特殊形式的光污染，是指城市中杂乱的视觉环境，如杂乱的垃圾堆物、乱摆的货摊、五颜六色的广告等。④其他光污染。如写字楼、商场、宾馆等

建筑物的外墙用玻璃或反光玻璃装饰，在阳光或强烈灯光照射下发生反光，会扰乱驾驶员或行人的视觉，成为交通事故的隐患。

8、C

【解析】按照城市离心扩散方式的不同，可将城市化分为：①外延型城市化，即城市的离心扩散一直保持与建成区接壤，连续渐次地向外推进的城市扩散方式；②飞地型城市化，即在推进过程中，空间上与建成区断开，职能上与中心城市保持联系的城市扩散方式。

9、A

【解析】固体废物的种类很多，具体包括：①根据废物的形状，分为颗粒状废物、粉状废物、块状废物和泥状废物（污泥）；②根据废物的化学性质，分为有机废物和无机废物；③根据废物的危害状况，分为有害废物和一般废物；④根据废物的来源，分为城市垃圾、工业固体废物、农业废弃物和放射性固体废物。

10、B

【解析】在房地产市场周期中，繁荣期的主要特征有：①成交量和成交价均快速放大，成交量在达到峰值后回落，价格上涨势逐渐趋缓；②房价以比房租明显快的速度上涨，二手房换手快，交易量大；③大批房地产开发项目开工；④房屋空置率也经历了在复苏期的基础上继续下降，到该阶段后期开始上升的过程。

11、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。

12、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。

13、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。

则张某每年应向银行存入的存款为：

$$(100000 \times 5\%) \div [(1+5\%)^8 - 1] = 10472.18 \text{ (元)}。$$

14、B

【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。期房价格与现房价格之间的关系是：

根据已知数据得： $5500 - 430 \div (1+9\%) - 5500 \times 2\% = 4995.50$ （元/m²）。

15、B

【解析】交通噪声是机动车、火车、飞机、轮船等交通运输工具运行时产生的噪声，其特点是声源面广而不固定。交通噪声日益成为城市的主要噪声，其中又主要是机动车行驶时产生的噪声，除了喇叭声，还有发动机运转、进排气及轮胎与地面摩擦发出的声音。

16、B

【解析】根据市政公用设施齐全程度和环境质量等，居住用地可进一步分为三类，具体包括：①一类居住用地，即设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地。②二类居住用地，即设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地。③三类居住用地，即设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地。

17、A

【解析】房屋所有权人可能转让或出租自己的房地产，成为二手房的供给者。其中，二手住房供给的情形有：①改善性需求释放的供给，如以小换大、以次换好、以旧换新、以多换一；②离开本地，如移居其他城镇、出国等；③急需资金，如卖房变现；④获利变现，如认为房价涨得差不多了，或担心房价会下跌；⑤规避风险，如反腐败力度越来越大，调查住房数量成为重要方面，不合法拥有多套住房的，为防被查而出售。A项，改善性需求是二手住房需求的情形。

18、C

【解析】若居民收入的增加是中等收入者的收入增加，因为其边际消费倾向较大，且衣食等基本生活已有了较好的基础，其所增加的收入此时依消费顺序会大部分甚至全部用于提高居住水平，这自然会增加对居住房地产的需求，从而会促使居住房地产价格上涨。

19、A

【解析】风玫瑰图，是绘制出的某一地区在一定时期（年、季、月）内各风向出现的频率或各风向的平均风速的统计图。前者为“风向玫瑰图”，后者为“风速玫瑰图”。风向是风吹来的方向，一般用8个或16个方位来表示。A项，通常用指北针表示房屋朝向，用风玫瑰图表示地区常年的风向频率。

20、B

【解析】出卖人未取得预售许可而与买受人订立预售合同的，合同无效，但是在起诉前取得预售许可的，合同有效。

21、A

【解析】建筑材料的物理性质中，吸湿性是指材料在潮湿的空气中吸收水分的性质，可用材料的含水率来反映。B项，是指材料在水中吸收水分的性质，可用材料的吸水率来反映。D项，是指材料在饱和水作用下不破坏，强度也不显著降低的性质。

22、B

【解析】当商品供应充足、价格可能下跌时，人们由于担心买后价格会下降而不急于购买。如果价格一再降低，消费者持币待购的心理会更加强烈。

23、A

【解析】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

7450（元）@##

24、D

【解析】标价又称卖方报价、挂牌价、表格价，是新建商品房销售者在“价目表”上标出的不同楼幢、楼层、朝向、户型的商品房的出售价格，即卖方要价。一般情况下，买卖双方会围绕着这个价格进行讨价还价，最后商品房销售者可能作出某种程度的让步，按照一个比这个价格低的价格成交。

25、C

【解析】房地产价格实质上是房地产权益的价格。一般商品是动产，其物权的设立和转让是依照法律规定交付，因此其价格通常是商品本身的价格。房地产是不动产，其物权的设立和转让是依照法律规定登记，因此房地产在交易中可以转移的不是其实物，而是房屋所有权、建设用地使用权或其他权利。

26、C

【解析】估价上的建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值的实际减损，等于建筑物在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

27、A

【解析】无民事行为能力人，是指不具有实施民事法律行为资格的自然人。在中国，不满10周岁的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理民事活动。

28、A

【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。

29、C

【解析】城市规划区是指城市建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。城市规划区通常大于城市建成区，小于或等于城市行政区，其具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划中划定。

30、A

【解析】必要指标是反映基本数据和习惯上要直接引用的数据；可选用指标是习惯上较少采用的数据或根据规划需要有可能出现的内容。居住区技术经济指标是从量的方面衡量和评价居住区规划质量和综合效益的重要依据。居住区技术经济指标有必要指标和可选用指标之分。BCD三项都属于选用指标。

31、D

【解析】不适宜作为城市建设用地的主要类型包括：①承载力小于60kPa和厚度在2m以上的泥炭层或流沙层的土类；②坡度超过20%的坡地；③经常被洪水淹没，且淹没深度超过1.5m的土地；④受冲沟、滑坡等工程地质灾害严重影响的地段。

32、A

【解析】人口增长可分为人口自然增长和人口机械增长。人口自然增长是指在一定时期内因出生和死亡因素的消长导致的人口数量的增加或减少，即出生人数与死亡人数的净差值。人口的机械增长是指在一定时期内因迁入和迁出因素的消长导致人口数量增加或减少，即迁入的人数与迁出的人数的净差值。

33、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。

34、B

【解析】收益期为有限年且净收益每年不变的房地产的收益价格公式为： $V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$ 。式中，V表示房地产的收益价格，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。则该宗房地产的收益价格为： $V = \frac{7}{8.5\%} \times [1 - \frac{1}{(1+8.5\%)^{50-8}}] = 79.68$ （万）。

35、D

【解析】地貌是指地球表面自然起伏的形态、如平原、丘陵、山地、盆地、高原等。在地形图上，地貌一般用等高线表示。等高线是地面上高程相等的相邻点连接形成的闭合曲线。

36、A

【解析】一般地说，某种房地产的价格如果上涨了，对其需求会减少；如果下降了，对其需求会增加。其他商品的需求与价格的关系一般也如此。由于这种需求与价格负相关的关系非常普遍，所以称为需求规律。在理解这一点时，要区分它与后面将要讲到的预期价格涨落的情况不同。在预期价格涨落的情况下，是“买涨不买落”。

37、B

【解析】知觉的主要特征表现为：选择性、整体性、理解性、恒常性。其中，恒常性是指当知觉的条件（如距离、角度或光线的明暗）在一定范围内发生改变时，知觉的映象仍然保持相对的不变。

38、B

【解析】颗粒污染物主要包括：①尘粒。一般是指直径大于75 μm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 μm至75 μm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 μm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。

39、A

【解析】由于壁纸的成分不同，其影响也是不同的。天然纺织壁纸尤其是纯羊毛壁纸中的织物碎片是一种致敏源，可导致人体过敏。一些化纤纺织物型壁纸可释放出甲醛等有害气体，污染室内空气。塑料壁纸在使用过程中由于其中含有未被聚合以及塑料的老化分解，可向室内释放各种挥发性有机污染物，如甲醛、氯乙烯、苯、甲苯、二甲苯、乙苯等。

40、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。

41、C

【解析】根据热源，供热采暖可分为：①集中供热又称为集中供暖，又可分为：a. 城市或区域供热，是由一个或多个大型热源产生的热水或蒸汽，通过城市或区域供热管网，供给一定地区以至整个城市的建筑物采暖、生活或生产用热；b. 小区供热，通常是住宅小区自建锅炉房供热，由锅炉产生的热水或蒸汽经输热管道送到房屋内的散热设备中，散出热量，使室温增高。②自己供热又称为分户供热，是自己以燃气或电力、燃油、燃煤等为能源，利用家用锅炉、燃气壁挂炉、电加热器、空调等供热

42、D

【解析】城市化又称城镇化，是指人类生产和生活方式由乡村型向城市型转化的历史过程，突出表现在乡村人口向城市人口转化，分散的农村人口向各种类型的城镇集聚。一般用城镇人口占总人口比重这个指标来测度城市化水平。该指标被称为城市化率或城镇化率。

43、A

【解析】公平交易权是指消费者享有公平交易的权利。消费者在购买商品或者接受服务时，有权获得质量保障、价格合理、计量正确等公平交易条件，有权拒绝经营者的强制交易行为。

44、B

【解析】知识点:民事责任。有限责任，是指出资人仅以其出资财产为限承担的责任；无限责任，是指出资人以其包括出资财产在内的全部财产承担的责任。公司股东以出资为限承担责任，是有限责任。

45、C

【解析】根据代理权产生的原因和方式，代理可以分为：①委托代理；②法定代理；③制定代理。委托代理是指基于被代理人的委托而产生的代理，是代理中适用最广泛、最普遍的一种方式。

46、D

【解析】知识点:民事权利能力。（1）在我国，自然人具有平等的民事权利能力。自然人的民事权利能力始于出生，终于死亡。所以，被监护人、“植物人”、“未成年人”都有民事权利能力；所以选项A、B错误。（2）民事行为能力的

有无与自然人的意思能力有关，意思能力是对自己行为所发生何种效果的预见能力；所以选项C错误。

47、D

【解析】常用的吊顶面层材料有石膏板、矿棉板、PVC板和铝合金板。石膏板质地洁白、美观大方，具有质量轻、强度高、防火、吸声等特点，主要用于起居室、卧室等无水汽的地方。矿棉板具有保温、隔热、吸声、防震等功能，可用于办公用房吊顶。PVC板具有轻质、不易燃、不吸尘、不破裂、价格低等优点，一般用于有水和潮气的厨房和卫生间。铝合金板是厨房、卫生间等空间的理想吊顶面层材料，具有强度高、质量轻、结构简单、拆装方便、耐腐蚀等优点，因此用途较广泛。

48、A

【解析】不论一般物价总水平是否变动，其中某些物价的变动也可能会引起房地产价格的变动，特别是诸如建筑材料价格（尤其是建筑钢材、水泥、木材的价格）、建筑构配件价格、建筑设备价格、建筑人工费等“房地产投入要素”的价格上涨，会增加房地产开发建设成本，从而可能引起“成本推动型”的房地产价格上涨。从较长时期来看，国内外统计资料表明，房地产价格的上涨率要高于一般物价的上涨率。

49、C

【解析】消费者的需要和动机与消费者的行为之间具有紧密的内在联系。需要是行为的最初原动力，动机则是行为的直接驱动力。人们的行为都是有目的的，这些目的的实质是为了满足人们的某种需要，而当一种需要未得到满足时，人们会产生内心紧张。这种紧张状态激发人们争取实现目标的动力，即形成动机。在动机的驱使下，人们采取行动以实现目标。

50、C

【解析】房地产经纪行业发展（或收入）直接依赖于房地产成交量。因此，房地产市场平稳健康发展对房地产经纪机构和房地产经纪人员是有利的，房地产经纪机构和房地产经纪人员的长远利益是与房地产市场平稳健康发展相一致的

房地产经纪专业基础考试试卷(二)

考试时间：【90分钟】

总分：【100分】

题号	一	总分
得分		

得分	评卷人

一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

- () 1、具有某些共同消费特征的消费者所组成的群体称为()。
- A、消费者团体
B、消费者群体
C、代购团体
D、群体消费
- () 2、甲公司业务经理乙长期在丙餐厅签单招待客户，餐费由公司按月结清。后乙因故辞职，月底餐厅前去结账时，甲公司认为，乙当月的几次用餐都是招待私人朋友，因而拒付乙所签单的餐费。根据《合同法》的规定，下列选项中，正确的是()。
- A、甲公司应当付款
B、甲公司应当付款，乙承担连带责任
C、甲公司有权拒绝付款
D、甲公司应当承担补充责任
- () 3、目前房地产贷款中，最主要的贷款形式是()。
- A、信用贷款
B、抵押贷款
C、保证贷款
D、质押贷款
- () 4、评估房地产的投资价值所使用的折现率是指()。
- A、投资者可以接受的最低收益率
B、投资者可以接受的最高收益率
C、社会最高收益率
D、银行贷款利率
- () 5、下列选项中，可以算作婚姻关系存续期间的是()。
- A、恋爱期间
B、订婚后，领取结婚证前
C、婚后夫妻分居期间
D、离婚诉讼二审判决生效后
- () 6、关于大气污染的说法，错误的是()
- A、光化学烟雾能腐蚀建筑物
B、城市垃圾是重要的大气污染源

准考证号：

姓名：

身份证号：

专业班级：

- C、细颗粒污染物对人体健康危害比粗颗粒污染物大
- D、城市大气污染中含量最多的气态污染是二氧化碳
- () 7、吴某与考上重点中学的12岁外甥孙某约定，将其收藏的一幅名画赠与孙某。下列关于吴某与孙某之间赠与合同效力的表述中，符合合同法律制度规定的是()。
- A、合同效力待定，因为吴某可以随时撤销赠与
- B、合同无效，因为孙某为限制民事行为能力人
- C、合同有效，因为限制民事行为能力人孙某可以签订纯获利益的合同
- D、合同效力待定，孙某的法定代理人有权在一个月内追认
- () 8、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
- () 9、根据我国《合同法》，房屋租赁合同成立的条件是()。
- A、房屋交付
- B、依法达成协议
- C、收验房屋
- D、支付租金
- () 10、应以优异的商品性能为后盾、优秀的销售服务为保障、优越的销售环境为条件、厂商的信心为基础，体现的是商品定价心理方法中的()。
- A、高位定价策略
- B、低位定价策略
- C、尾数定价策略
- D、折扣定价策略
- () 11、一幢7层楼的住宅，属于()。
- A、低层住宅
- B、多层住宅
- C、中高层住宅
- D、高层住宅
- () 12、某幢坡屋顶住宅共6层，其室外地坪比室内首层地面低0.5m，自±0.00至屋檐高度17m，屋脊比屋檐高1.6m，该住宅的建筑总高度为()m。
- A、17、00
- B、17、50
- C、18、30
- D、19、10
- () 13、在居住区的技术经济指标中，()是反映居住区环境质量的主要指标
- A、住宅周围的空地率

- B、建筑密度和绿地率
- C、绿化覆盖率
- D、绿地率和建筑容积率
- () 14、房地产经纪人在人际交往和人际关系方面的素质中，()是房地产经纪人的隐形财富。
- A、社会关系
- B、良好的判断力
- C、说服别人的能力
- D、面谈技巧
- () 15、在城市用地自然条件评价中，适宜作为住宅用地的是()。(2007年真题)
- A、山地、丘陵地区的阳坡
- B、全年最小风向的上风侧
- C、百年以上洪水位以下的地段
- D、不稳定的滑坡体下滑方向
- () 16、《中华人民共和国民事诉讼法》规定，寄存财物被丢失或者损毁的诉讼时效期间为()
- A、6个月
- B、1年
- C、2年
- D、3年
- () 17、()地面造价低、施工方便、使用耐久，但如果施工操作不当，易起灰、起砂、脱皮。
- A、水泥砂浆
- B、混凝土
- C、水磨石
- D、涂料
- () 18、导致酸雨形成的主要污染物是()。(2008年真题)
- A、一氧化碳
- B、二氧化硫
- C、二氧化氮
- D、碳氢化合物
- () 19、某家庭购房抵押贷款10万元，贷款年利率为5%，贷款期限为15年，采用按月等额本息还款方式还款。假设该家庭已按月等额偿还了5年。则该家庭的贷款余额为()元。
- A、57336.45
- B、65432.00
- C、73567.25
- D、74556.75
- () 20、甲、乙公司于2016年2月4日签订买卖合同，3月4日甲公司发现自己对合同标的物存在重大误解，遂于4月4日向法院请求撤销该合同，法院于5月4日依法撤销了该合同，根据《合同法》的规定，下列关于该买卖合同被撤销后效力的表述中，正确的是()
- A、该买卖合同自2月4日起归于无效

八、该买卖合同自3月4日起归于无效

B、该买卖合同自3月4日起归于无效

C、该买卖合同自4月4日起归于无效

D、该买卖合同自5月4日起归于无效

() 21、房地产经纪人员在工作中可能感到心理压力很大，关于消除心理压力的做法，错误的是()。

A、提高自己的心理承受能力

B、仔细分析自己的心理压力来源

C、努力减轻自己的心理压力

D、要对过去的不足耿耿于怀

() 22、在交易达成后立即或在短期内进行商品交割的价格是()。

A、现货价格

B、期货价格

C、实际价格

D、名义价格

() 23、郑某今年12周岁，父母双亡，有一套自己的房屋，现因出国求学需将其出售，所在地居民委员会代理其与购房者订立房屋买卖合同，这种民事活动属于()。

A、委托代理

B、法定代理

C、指定代理

D、无权代理

() 24、下列选项中，不属于城市中企业仓储用地的是()。

A、库房、堆场

B、包装加工车间

C、地下加工场所

D、附属设施的建设用地

() 25、下列园林景观中，属于软质景观的是()。

A、树木

B、墙体

C、铺地

D、栏杆

() 26、某住宅组团占地20000m²，共建住宅楼10幢，总建筑面积为62832m²。其中8层住宅楼2幢、10层住宅楼2幢、12层住宅楼4幢、16层住宅楼2幢。该组团住宅建筑基底总面积为5712m²，则该组团住宅楼的平均层数是()层。

A、11.0

B、11.5

C、11.6

D、12.0

() 27、某城市年平均人口150万人，2012年出生人口1000人，死亡300人，迁入人数2000人，迁出人数600人，则该城市2012年的人口增长率为()。

- A、0、47‰
- B、0、93‰
- C、1、4‰
- D、2‰
- () 28、某套住房以每月2500元的价格对外出租，该价格在经济学上称为()。
- A、交换代价的价格
- B、源泉价格
- C、租赁价格
- D、买卖价格
- () 29、下列对于抵押权的表述不正确的是()。
- A、抵押权是在债务人或第三人的财产上设定的权利，是一种他物权
- B、抵押权是担保物权
- C、抵押权是指不转移标的物占有的物权
- D、抵押权人有权就抵押财产卖得价款优先受偿
- () 30、在现代国家的金融机构体系中，居于主体地位的是()。
- A、中央银行
- B、商业银行
- C、专业银行
- D、政策性银行
- () 31、评价建筑装饰材料的经济性，既要考虑装饰工程的一次性投资和材料的使用寿命，还要考虑装饰材料的()。
- A、寿命周期费用
- B、环保性
- C、适用性
- D、日后维护和维修费
- () 32、在建筑工程图中，能统一表示房屋相同各层平面的完整布局、尺寸、功能等内容的图纸是()。(2010年真题)
- A、建筑详图
- B、标准层平面图
- C、首层平面图
- D、中间层平面图
- () 33、下列情形中，当事人主张诉讼时效抗辩，能够得到人民法院支持的是()。
- A、债权人甲要求银行支付自己在3年前存入银行的活期存款本金及利息，银行以诉讼时效已过为由抗辩
- B、债权人乙要求债务人公司的股东缴足5年前应当缴付而未缴付的出资额，股东以诉讼时效已过为由抗辩
- C、专利权人丙在得知侵犯专利权行为后的第5年提起诉讼要求侵权人停止侵害，侵权人以诉讼时效已过为由抗辩
- D、债权人丁在诉讼时效届满前5日以平信方式发送催款函给债务人，却因地址书写错误在2个月

后被退回。丁遂提起诉讼，债务人以诉讼时效已过为由抗辩

- () 34、购房投资者通过折价方式将其房屋转换为现金而导致资金损失风险，属于()。
- A、市场供求风险
 - B、变现风险
 - C、购买力风险
 - D、资本价值风险
- () 35、绿地率是衡量居住区绿地状况的指标，其中旧区改建不宜低于()。
- A、10%
 - B、15%
 - C、20%
 - D、25%
- () 36、()应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。
- A、承租人
 - B、出租人
 - C、经纪人
 - D、经纪机构
- () 37、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盈利能力
- () 38、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
- () 39、在环境噪声中，有一类经常发生在城市建设中的噪声，其特点为突发性、冲击性、不连续性，这种噪声是()。
- A、施工噪声
 - B、社会生活噪声
 - C、工业生产噪声
 - D、交通噪声
- () 40、项目建筑用地面积40000m²，代征地3700m²，规划容积率为3.3，建筑覆盖率50%，则总建筑面积是()m²。
- A、66000
 - B、72105
 - C、132000
 - D、144210

- () 41、当建筑场地的上部土层较弱、承载力较小，不适宜在天然地基上作浅基础时，宜采用的基础类型是()。(2007年真题)
- A、条形基础
B、独立基础
C、筏板基础
D、桩基础
- () 42、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()
- 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
- () 43、居住区住宅的规划布置中，住宅布置应主要考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求的是()建筑气候区。
- A、III、IV
B、I、II、VI
C、I、II、VII
D、II、VI
- () 44、砖混结构建筑物的层数一般在()层以下。
- A、4
B、5
C、6
D、7
- () 45、对涉及不动产的具体行政行为从作出之日起超过()年提起行政诉讼的，人民法院不予受理。
- A、2
B、5
C、10
D、20
- () 46、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
- () 47、某项贷款年利率为8%，按月计息，则实际利率为()。
- A、8%
B、8.16%
C、8.24%
D、8.30%

- () 48、贷款人向借款人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款称为()
- A、个人住房贷款
 - B、房地产开发贷款
 - C、商业用房贷款
 - D、土地储备贷款
- () 49、以下不属于按照市场结构将市场分类的是()。
- A、完全竞争市场
 - B、垄断竞争市场
 - C、寡头垄断市场
 - D、双边垄断市场
- () 50、电磁辐射中，对人体危害程度最强的是()。(2008年真题)
- A、微波
 - B、短波
 - C、中波
 - D、长波

参考答案

一、单项选择题

1、B

【解析】消费者群体是指具有某些相同消费特征的消费者所形成的集体。消费者群体的形成是消费者的内在因素和外部因素共同作用的结果。

2、A

【解析】知识点:表见代理。行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止以后以被代理人名义订立合同,相对人有理由相信行为人有代理权的,该代理行为有效。

3、B

【解析】抵押贷款是指以借款人或第三人的财产作为抵押物发放的贷款。由于房地产不可移动、寿命长久,具有保值增值性,是一种良好的用于提供债务履行担保的物品,在单位和个人向银行申请借款时,银行为了减少自身的风险,往往要求借款人以其自己或第三人的合法房地产作为抵押物,因此在房地产贷款中,房地产抵押贷款是最主要的贷款形式。

4、A

【解析】在评估房地产价值中,设定的折现率通常为投资者可接受的最低收益率,又称为投资者所要求的最低收益率、投资者最低期望收益率、投资者最低满意收益率,一般取行业的基准收益率,通常应高于银行贷款利率。

5、C

【解析】结婚前的恋爱期间或订婚期间不能算作婚姻关系存续期间,而婚后夫妻分居期间或离婚诉讼期间应视为婚姻关系存续期间。二审判决生效后,婚姻关系即告终结。

6、D

【解析】D项,气态污染物是指以气体形态进入空气的中污染物,主要有硫氧化物、氮氧化物、一氧化碳、碳氢化合物。污染空气的硫氧化物主要是二氧化硫、三氧化硫,其中以二氧化硫的数量最多,危害也最大。

7、C

【解析】(1)12周岁的未成年人通常属于限制民事行为能力人;(2)限制民事行为能力人可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应的民事法律行为。

8、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:

$$=6000-360 \div (1+10\%) - 6000 \times 2\% = 6000 - 327.27 - 120 = 5552.73 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

9、B

【解析】根据合同是否需要实际交付标的物的行为才能成立,合同分为诺成合同和实践合同。诺成合同是指双方当事人意思表示一致即告成立的合同。在合同法中凡是没有规定以实际交付标的物为合同成立条件的合同都是诺成合同。房屋租赁合同为诺成合同,租赁合同的成立不以租赁物的交付为要件,当事人只要依法达成协议,合同即成立。

10、A

【解析】高位定价策略针对价高质优或便宜没好货的心理,以同类商品中较高甚至最高的价格来定价。购买这种商品的人,往往不在乎价格,而更关心商品的质量及其能否显示其身份、地位或优越感,通常价格越高,其心理越满足。

11、C

【解析】住宅根据层数,分为低层住宅(1~3层)、多层住宅(4~6层)、中高层住宅(7层~9层)和高层住宅(10层及以上)。其中建筑高度超过100m的住宅,为超高层住宅。现实中时常还有“小高层住宅”的说法,一般是指8~11层的住宅。

12、B

【解析】建筑高度又称建筑总高度，是指建筑物室外地面到建筑物屋面、檐口或女儿墙的高度。屋顶上的水箱间、电梯机房、排烟机房和楼梯出口小间等不计入建筑高度。本题中，室外地坪比室内首层地面低0.5m，则该住宅的建筑总高度为 $17+0.5=17.5\text{m}$ 。

13、B

【解析】在居住区的技术经济指标中，建筑密度和绿地率是反映居住区环境质量的主要指标。

14、A

【解析】社会关系又称关系网，是房地产经纪人的隐形财富。房地产经纪人员在初入行时通常只能大街小巷转、挨家挨户跑，付出的劳动多，得到的回报少。但只要坚持，会随着职业年限越来越长而积累起越来越多的社会关系，从而保证一定的交易业绩。

15、A

【解析】地形部位和坡向对小气候有一定影响。在山地、丘陵地区，朝南的方向称为阳坡，这里日照充足，通风良好，是理想的居住用地。B项，对空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机率最小。C项，一般要求百年一遇洪水位以上0.5~1m的地段，才可作为城市建设用地。D项，不稳定的滑坡体本身，以及处于滑坡体下滑方向的地段，均不宜作为城市建设用地。

16、B

【解析】《民法通则》第一百三十六条规定，下列的诉讼时效期间为一年：①身体受到伤害要求赔偿的；②出售质量不合格的商品未声明的；③延付或者拒付租金的；④寄存财物被丢失或者损毁的。

17、A

【解析】水泥砂浆地面的优点是造价低、施工方便、使用耐久。B项，混凝土地面的优点是造价较低、坚硬耐久，适用于库房、设备间等室内地面；C项，水磨石地面的优点是坚硬耐久、耐磨、易清洗、美观，适用于办公楼等室内地面；D项，涂料类地板，是指将涂料直接涂刷在水泥压光基面上的地面。

18、B

【解析】参见第7题解析。

19、D

【解析】贷款余额是指分期偿还的贷款在经过一段时期的偿还之后尚未偿还的贷款本金数额。月还款额为 $A=790.79$ 元，按月计算的贷款期限为180月，按月计算的已偿还期 $m=5\times 12=60$ 月，该家庭的贷款余额计算如下：

20、A

【解析】本题考核点是被撤销合同的法律效力。被撤销的合同自始没有约束力。

21、D

【解析】房地产经纪人应努力减轻和消除自己的心理压力。减轻和消除心理压力应做到下列几点：①提高自己的心理承受能力；②仔细分析自己的心理压力来源；③努力减轻自己的心理压力。

22、A

【解析】现货价格是指在交易达成后立即或在短期内进行商品交割的价格。B项，期货价格是指在交易达成后按约定在未来某个日期进行商品交割的价格。C项，实际价格一般直接观察不到，通常需要在名义价格的基础上进行计算或者处理才能得到。D项，名义价格是表面上的价格，能直接观察到。

23、B

【解析】代理可分为下列三种：①委托代理；②法定代理；③指定代理。其中，法定代理是指基于法律的规定而产生的代理，主要是为无民事行为能力人或限制民事行为能力人行使权利、承担义务而设立的制度。法定代理人的权限来自法律的规定，主要是根据代理人与被代理人之间具有一定的亲属关系而发生，某些特别的情况下也可依据某种行政隶属关系而发生，例如由未成年人父母的所在单位、住所地的居民委员会等作为法定代理人。

24、C

【解析】我国城市用地分为以下八大类：①居住用地；②公共管理与公共服务设施用地；③商业服务业设施用地；④工业用地；⑤物流仓储用地，指城市中物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等

用地：⑥道路与交通设施用地；⑦公用设施用地；⑧绿地与广场用地。

25、A

【解析】根据景观的基本成分可将其分为两类：①软景观，指软质的东西，如自然的树木、水体、和风、细雨、阳光、天空，以及人工植被、水流等仿自然景观，如修剪过的树木、抗压草皮、水池、喷泉等。②硬景观，指硬质的东西，主要是人造的设施，通常包括铺装、雕塑、凉棚、座椅、灯光、果皮箱等。

26、A

【解析】住宅平均层数是指住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值（层）。因此，该组团住宅楼的平均层数是： $62832 \div 5712 = 11$ （层）。

27、C

【解析】人口增长是指在一定时期内由出生、死亡和迁入、迁出等因素的消长导致的人口数量增加或减少的变动现象。某一地区的人口增长率是该地区一年内人口增长的绝对数与其同期年平均总人数之比。计算公式为： $\frac{\text{增长绝对数}}{\text{年平均总人数}}$ 。本题中，该城市2012年的人口增长率为： $(1000 - 300 + 2000 - 600) \div 1500000 = 1.4\%$ 。

28、C

【解析】房地产由于价值较大、寿命长久，所以同时存在买卖和租赁两种交易方式、两个市场。因此，房地产同时有两种价格：①其本身有一个价格，即买卖价格，又称交换代价的价格，简称价。房地产由于价值较大、寿命长久，所以同时存在买卖和租赁两种交易方式、两个市场。因此，房地产同时有两种价格：①其本身有一个价格，即买卖价格，又称交换代价的价格，简称价格；②使用其一定时间的价格，即租赁价格，又称使用代价的租金，简称租金。

29、A

【解析】担保物权包括抵押权、质权和留置权。抵押权是指为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人享有以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿的权利。

30、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。

31、D

【解析】评价建筑材料的经济性，要有一个总体的观念，既要考虑到装饰工程一次性投资的多少，也要考虑到日后的维护费用和经济寿命，对于室内装饰装修的基本界面或重要局部位置，宁可适当增加一次性投入，延长装饰材料的使用寿命，避免过早整体维修和更新，从而达到总体上经济的目的。

32、B

【解析】建筑平面图是用一水平的剖切面沿门窗洞位置将建筑物剖切后，对剖切面以下部分所做的水平投影图。一幢建筑物一般有以下几种建筑平面图：①底层平面图（表示第一层房间的布置、建筑入口、门厅及楼梯等）；②标准层平面图（表示中间相同的各层平面布置）；③顶层平面图（表示房屋最高层的平面布置）；④屋顶平面图（即屋顶平面的水平投影）。

33、D

【解析】选项 AB 为上述不得抗辩事由。侵犯专利权的诉讼时效为 2 年，自专利权人或者利害关系人得知或者应当得知侵权行为之日起计算，权利人超过 2 年起诉的，如果侵权行为在起诉时仍在继续，在该项专利权有效期内，人民法院应当判决被告停止侵权行为。C 选项中，丙要求侵权人停止侵害，说明此时侵权行为仍在继续状态，因此人民法院是可以判决被告停止侵权行为的，债权人不能以诉讼时效已过为由抗辩，因此 C 中的情况是不会得到人民法院支持的，不选。运用排除法，能得到法院支持的为 D 项。

34、B

【解析】变现风险是指投资者急于将房地产转换为现金时由于折价而导致资金损失的风险。A项，市场供求风险是指投资所在地区房地产市场供求关系的变化给投资者带来的风险；C项，通货膨胀风险又称购买力风险，是指与初始投入的

资金相比，投资完成后所收回资金的购买力降低给投资者带来的风险；D项，资本价值在很大程度上取决于预期收益现金流和可能的未来经营成本水平，并导致投资收益率发生变化。这种变化使得预期资本价值与现实资本价值之间产生差异，即导致资本价值的风险。

35、D

【解析】参见第21题解析。

36、B

【解析】房屋租赁双方的法律关系。房屋租赁是出租人将租赁房屋交付承租人使用、收益，承租人支付租金的行为。出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。承租人应当按照合同的约定支付租金，并按照约定租赁用途和使用要求合理使用房屋。

37、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。

38、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)。

39、A

【解析】建筑施工噪声是建筑工地的各种施工机械产生的噪声。这种噪声具有突发性、冲击性、不连续性等特点，容易引起人们的烦躁。但这种噪声不是长期存在的，建筑工程竣工后会消失。

40、C

【解析】总建筑面积是地上所有建筑面积之和，建筑用地面积是以城市规划行政主管部门批准的建设用地面积为准，不含代征用地。容积率是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标。容积率=总建筑面积÷建筑用地面积，则总建筑面积=建筑用地面积×容积率=40000×3.3=132000m²。

41、D

【解析】根据基础构造形式，分为条形基础、独立基础、筏板基础、箱形基础和桩基础。其中，桩基础是由设置于土中的桩和承接上部结构的承台组成。当建筑场地的上部土层较弱、承载力较小，不适宜采用在天然地基上作浅基础时，宜采用桩基础。

42、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。

43、A

【解析】在 I、II、VI、VII 建筑气候区，住宅布置主要应有利于住宅冬季的日照、防寒、保温与防风沙的侵袭；在 III、IV 建筑气候区，住宅布置主要应考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求；在丘陵和山区，住宅布置除考虑与主导风向的关系外，还应重视因地形变化而产生的地方风对住宅建筑防寒、保温或自然通风的影响。

44、C

【解析】砖混结构建筑是主要由砖、石及钢筋混凝土等作为承重材料的建筑物。这种结构的建筑造价较低，抗震性能较差，开间和进深的尺寸都受一定的限制，其层高也受限制。砖混结构建筑物的层数一般在6层以下。

45、D

【解析】《民法通则》规定的诉讼时效期间有下列3种情况：①普通诉讼时效。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。②特殊诉讼时效。从知道或应当知道权利被侵害时起计算，诉讼时效期间为1年。《民法通则》规定，出售质量不合格的商品未声明的，延付或拒付租金的，诉讼时效期间为1年。③最长诉讼时效。不知道权利被侵害的，从权利被侵害之日起计算，诉讼时效期间为20年。《民法通则》规定，从权利被侵害之日起超过20年的，人民法院不予保护。

46、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。

47、D

【解析】名义利率与实际利率的计算公式为：

式中*i*表示实际利率，*r*表示名义利率，*m*表示计息次数。则本题的实际利率为：

$$= (1+8\% / 12)^{12} - 1 = 8.30\%。$$

48、A

【解析】个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买、建造和大修各类型住房的贷款。B项，房地产开发贷款是指贷款人向借款人发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。C项，商业用房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买、建造和大修以商业为用途的各类型房产的贷款。D项，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。

49、D

【解析】市场结构是指某种产品或服务的竞争状况和竞争程度。根据市场结构，通常将市场分为完全竞争市场、垄断竞争市场、寡头垄断市场和完全垄断市场四种市场类型。其中，完全竞争市场的竞争最充分，完全垄断市场不存在竞争，垄断竞争市场和寡头垄断市场具有竞争但竞争不够充分。D项，双边垄断市场是主要根据市场中卖方和买方的数量来划分的市场竞争状态。

50、A

【解析】根据电磁波的波长，电磁波分为微波、超短波、短波、中波、长波。它们对人体的危害程度依次降低。其中，中、短波频段俗称高频辐射。经常接受高频辐射的人普遍感到头痛、头晕、周身不适、疲倦乏力、睡眠障碍、记忆力减退等，还能引起食欲不振、心血管系统疾病及女性月经周期紊乱等。

房地产经纪专业基础考试试卷(三)

考试时间：【90分钟】

总分：【100分】

题号	一	总分
得分		

得分	评卷人

一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

- () 1、() 是最广泛、最普遍的代理类型。
- A、单独代理
 - B、共同代理
 - C、委托代理
 - D、法定代理
- () 2、甲欠乙10万元未还。乙索债时，甲对乙称：若不免除债务，必以硫酸毁乙容貌。乙恐惧，遂表示免除其债务。根据《民法总则》的规定，下列关于该债务免除行为效力的表述中，正确的是()。
- A、有效
 - B、无效
 - C、可撤销
 - D、效力待定
- () 3、房地产企业向居民以分期付款的方式销售住房，该信用形式属于()。
- A、商业信用
 - B、银行信用
 - C、消费信用
 - D、民间信用
- () 4、基础按照构造形式分类，其中() 适用于地基土承载力较低的情况。
- A、条形基础
 - B、独立基础
 - C、筏板基础
 - D、箱形基础
- () 5、某人每年向银行存款6000元，若按复利计算的年存款利率为3%，则10年后存款的本利为() 元。
- A、60900、00
 - B、61800、00
 - C、68783、28
 - D、69870、71
- () 6、信用的本质主要有三个内容：①信用是以偿还（包括还本和付息）为条件的借贷行为；②信用是价值单方面的让渡；③信用关系是债权债务关系。
- A、信用是以偿还（还本付息）为条件的借贷行为

准考证号：

姓名：

身份证号：

专业班级：

- B、信用是价值单方面的让渡
- C、信用形式是商业形式
- D、信用关系是债权债务关系
- () 7、假设名义年利率为 r ，计息周期分别为年、月、日时的实际年利率为 $r_{\text{年}}$ 、 $r_{\text{月}}$ 、 $r_{\text{日}}$ ，其大小关系为()。
- A、 $r > r_{\text{年}} > r_{\text{月}} > r_{\text{日}}$
- B、 $r < r_{\text{年}} < r_{\text{月}} < r_{\text{日}}$
- C、 $r = r_{\text{年}} > r_{\text{月}} > r_{\text{日}}$
- D、 $r = r_{\text{年}} < r_{\text{月}} < r_{\text{日}}$
- () 8、根据居住区住宅的规划布置，在III、IV建筑气候区，住宅布置主要应考虑()。
- A、住宅宜靠近相关服务设施和公共绿地
- B、地方风对住宅建筑防寒、保温或自然通风的影响
- C、住宅冬季的日照、防寒、保温与防风沙的侵袭
- D、住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求
- () 9、刘某要求房地产开发企业提供《住宅使用说明书》，他是在行使消费者的()。
- A、保障安全权
- B、自主选择权
- C、知悉真情权
- D、公平交易权
- () 10、酸雨是由()随雨雪降落形成的。(2009年真题)
- A、硫酸雾
- B、一氧化氮雾
- C、二氧化氮雾
- D、碳氢化合物
- () 11、常发生在山区或丘陵地区，危及建筑物甚至居民的生命安全的工程地质灾害为()。
- A、塌方
- B、冲沟
- C、地下溶洞
- D、断层
- () 12、以下不属于城市垃圾的是()。
- A、建筑垃圾
- B、市政维护和管理中产生的垃圾
- C、商业垃圾
- D、工业固体废弃物
- () 13、房地产需求中，购买房地产后以出租来获得回报的需求称为()需求
- A、投资
- B、跟风
- C、投机

D、消费

- () 14、房地产经纪人在人际交往和人际关系方面的素质不包括()。(2006年真题)
- A、具有一定的面谈技巧
 - B、说服别人的能力
 - C、较强的办事效率
 - D、良好的判断力
- () 15、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
- () 16、工程评估,是对可能作为城市建设用地的自然条件的工程评估,通常根据地下水位的深度、洪水淹没范围、地基承载力、地形坡度等自然条件,评估用地适于建设的优劣程度,分为()类。
- A、二
 - B、四
 - C、三
 - D、五
- () 17、下列绿地中,不计入居住区内绿地面积的是()。(2009年真题)
- A、公共绿地
 - B、宅旁绿地
 - C、晒台绿地
 - D、地下建筑屋顶绿地
- () 18、环境通常是指某个主体周围的情况和条件。当主体为居民时,其环境主要是指()。
- A、居住区
 - B、商业区
 - C、文教区
 - D、综合区
- () 19、绿地率是衡量居住区绿地状况的指标,其新区建设的绿地率不应低于()。
- A、25%
 - B、30%
 - C、40%
 - D、55%
- () 20、铺钉类外墙面装饰是指将各种装饰面板通过镶、钉、拼贴等构造手法固定于骨架上构成的墙面装饰,其特点是()。
- A、造价较低、施工操作简便
 - B、自重轻、容易清洗
 - C、无湿作业,饰面耐久性好
 - D、耐久性好、不易变色

- () 21、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。
- A、主动
 - B、被动
 - C、行为
 - D、分析
- () 22、室内顶棚的专修构造中，直接抹灰或直接喷刷式顶棚常用于()。
- A、住宅卧室
 - B、餐厅
 - C、会议室
 - D、住宅客厅
- () 23、在地震多发地区，建筑物钢筋混凝土楼板通常采用() 的施工方式。
- A、现浇
 - B、预制
 - C、叠合
 - D、装配
- () 24、结合物价因素分析，从较长时期来看，房地产价格上涨率通常()。
- A、高于一般物价上涨率
 - B、低于一般物价上涨率
 - C、与一般物价上涨率没有关系
 - D、等于一般物价上涨率
- () 25、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
- () 26、按照建筑物安全的基本要求，没有环境污染是指()。
- A、不会发生室外大气污染
 - B、不会发生室外噪声污染
 - C、不会发生固体废物污染
 - D、建筑材料均不会产生环境污染
- () 27、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
- () 28、现金流量中，() 是指由于投资项目实施而引起的资金收入的增加或资金支出的减少。
- A、现金流出量

- B、净现金流量
- C、现金流入量
- D、时间流量

- () 29、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
- () 30、李某购买一套单价为5000元/m²，建筑面积为90m²的商品住宅，首期付为总价的20%，余款向银行申请贷款期限为20年，贷款年利率为6.80%，按月等额偿还贷款本息的住房抵押贷款，李某每月的还款额为 () 元。
- A、2748
 - B、2788
 - C、3435
 - D、3485
- () 31、房地产管理部门要求房地产开发企业公开其预售楼盘的全部信息，是为了保护消费者的 ()。(2012年真题)
- A、公平交易权
 - B、自主选择权
 - C、受尊重权
 - D、真情知悉权
- () 32、通风系统按照 ()，分为进气式通风和排气式通风。
- A、操作原理
 - B、特征
 - C、作用范围
 - D、动力来源
- () 33、下列关于景观的表述中，错误的是 ()。(2009年真题)
- 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
- () 34、按照汇率制度的不同，汇率可分为 ()。
- A、基本汇率和套算汇率
 - B、固定汇率和浮动汇率
 - C、官方汇率和市场汇率
 - D、买入汇率、卖出汇率、中间汇率和现钞汇率
- () 35、年利率为8%，每半年计息一次，则实际利率为 ()。
- A、8%

- B、8、16%
- C、8、24%
- D、8、30%
- () 36、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
- () 37、下列不属于市场规制法律制度的是()。
- A、财政法
- B、反垄断法
- C、反不正当竞争法
- D、消费者权益保护法
- () 38、居民收入增加会加大对居住房地产的需求，其中，()阶层收入增加对居住房地产的需求的影响最大。(2008年真题)
- A、超低收入者
- B、低收入者
- C、中等收入者
- D、高收入者
- () 39、下列有关诉讼时效的表述中，正确的是()
- A、诉讼时效期间从权利人的权利被侵害之日起计算
- B、权利人提起诉讼是诉讼时效中止的法定事由之一
- C、只有在诉讼时效期间的最后6个月内发生诉讼时效中止的法定事由，才能中止时效的进行
- D、诉讼时效中止的法定事由发生之后，已经经过的时效期间统归无效
- () 40、消费者的价格心理表现有不同类型，工薪阶层在买房时多选择经济实惠，价格低廉的住房，这种价格心理表现是()。(2012年真题)
- A、习惯性心理
- B、敏感性心理
- C、倾向性心理
- D、感受性心理
- () 41、李某在银行存入1000元，若年利率为5%，按复利计息，则10年后这笔钱的累计总额为()元
- A、1450、00
- B、1500、00
- C、1551、33
- D、1628、89
- () 42、某项贷款年利率为8%，按月计息，则实际利率为()。
- A、8%
- B、8、16%

C、8、24%

D、8、30%

- () 43、用折现率为13%计算的项目净现值为20万元，则内部收益率()。
- A、小于13%
- B、大于13%
- C、等于13%
- D、无法判断
- () 44、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%
- () 45、居住区用地内各类绿地面积的总和占居住区用地面积的比率为()。
- A、容积率
- B、绿化覆盖率
- C、绿地率
- D、空地率
- () 46、某住宅楼建于2000年，目前各类设施设备完好，能保证安全正常的居住使用。该住宅楼的供水管网分为上下两个区，下区由室外配水管网直接供水，上区由水泵加压和设备层设施转换后供水。该住宅楼的设备层设在10层，层高2m，面积为200m²。(2008年真题)
- 该住宅楼设备层的面积()住宅楼建筑总面积。
- A、不计入
- B、按50%计入
- C、按80%计入
- D、按100%计入
- () 47、下列关于定金和违约金的表述中，正确的是()。
- A、不论违约金约定为多少，在违约时违约方都必须无条件按约定给付
- B、约定的定金额超过法定限额则全部定金条款无效
- C、定金和违约金只能选择其一适用
- D、定金是合同双方商定的在合同履行前所支付的一部分价款
- () 48、寡头垄断市场中，寡头生产者在竞争中往往倾向于()竞争。
- A、价格竞争
- B、产品数量竞争
- C、产品质量竞争
- D、非价格竞争
- () 49、两年前甲、乙、丙三个公司分别以50%、30%、20%的比例出资购买一幢写字楼。当时的购买总价为6000万元，现出售总价为6600万元，则丙公司应得()万元。
- A、1200

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/927032044032006036>