

10 月经纪人博学月考（备用卷）

考试规则：

- 1) 考题数量：70 题
- 2) 试卷分值：单选、判断 1 分，多选 2 分，总分共 100 分
- 3) 同一设备只能作答一次

1. 西美五洲天地小区，总占地面积 67474 平米，其中绿地面积 13000 平方米，楼体占地面积 18000 平方米，总建筑面积 202422 平方米，则该小区容积率（ ） [单选题]*

3. 53
- 3 (正确答案)
2. 66
1. 92

答案解析：容积率。容积率又称建筑面积毛密度，是指一个社区的地上总建筑面积与用地面积的比率

2. 商品房销售应合法合规，房地产开发企业不得有销售的禁止行为。下列销售方式，房地产开发企业可以采取的是（ ） [单选题]*

- 返本销售
- 分割拆零销售
- 售后包租
- 按套销售 (正确答案)

答案解析：商品房销售中有哪些禁止行为

（1）房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人，也就是不得“一房二卖”。

（2）房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。返本销售策略，就是将现价提高，在若干年后将本金归还购买者。销售者靠这

些本金的利息获利，是融资的一种方式。

(3) 房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。售后包租，是指房地产开发企业在销售商品房时与买受人约定，在出售后的一定期限内由该房地产开发企业以代理出租的方式进行包租，以包租期间的租金冲抵部分销售价款或偿付一定租金回报的行为。

(4) 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售

3. 客户小李购买一套国际城小区的住宅，该住宅建筑面积 96 m²，得房率为 75%，其中套内墙体面积 7 m²，套内阳台建筑面积 4 m²，则该住宅公摊面积（ ） [单选题]

*

- 13(正确答案)
- 17
- 20
- 24

答案解析：公摊面积，是指房地产权利人在共有公用建筑面积中所分摊的面积。建筑面积=套内建筑面积+公摊面积：套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积。

4. 张亮 2018 年以 20000 元/m²购买了一套保利拉菲公馆的一手房，合同面积 130 m²，2019 年实际交付面积是 135 m²。下列关于面积误差，说法正确的是（ ） [单选题]

题] *

- 面积误差超过 3% m²，孙建有权要求退房(正确答案)
- 面积误差超过 3% m²，孙建无权要求退房
- 若继续履约，开发商需退还面积误差比 3% 以内的房价款，不退还利息
- 若继续履约，开发商需退还面积误差比 3% 以内的利息，不退还房价款

答案解析：房地产开发企业交付使用的套内建筑面积或者建筑面积，与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%），按照合同约定的价格据实计算，买受人请求解除合同的，人

民法院不予支持。
面积误差比绝对值超出 3% ， 买受人请求解除合同的、返还已付购房款及利息的，
人民法院应予支
持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在
3% 以内（含 3% ）部分
的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出 3% 部分的房价款由房地
产开发企业承担，所有权归买受人

5. 下列关于还款方式说法正确的是（ ） [单选题] *

对于年轻的借款人适合等额本金还款法
退休年龄的借款人适合等额本息还款法
选用等额本息还款法可减轻当前的压力，将来一旦收入增长较多，还可提前还款以
减少利息支付 (正确答案)
采用等额本金还款法时，借款初期的还款压力较少，以后依次递加
答案解析： P90、P91

6. 关于负债收入比说法正确的是（ ） [单选题] *

负债收入比=(本次贷款月还款额+物业管理费)/月均收入
不论是负债，还是收入；单独核算、共同核算都不可以
借款人住房贷款的月所有债务支出与收入比应控制在 55% 以下 (正确答案)
借款人住房贷款的月房地产支出与收入比控制在 55% 以下
答案解析： P93

7. 客户李峰，现欲通过商业贷款购买一套石门小区的住宅，已知李峰尚有车贷和商
住房贷款未还清，每月分别还款 2100 元和 3000 元，现李峰购买的此套住宅的月
还款额为 4500 元，那么李峰需要提供的收入证明至少为（ ）元。 [单选题] *

- 10000
- 19200 (正确答案)
- 14400

10200

答案解析：考点：P93

8. 关于利率说法正确的是（ ） *

利率是指单位时间内利息与本金的比率(正确答案)

利率=利息÷本金×100%(正确答案)

年利率一般按照本金的百分比表示(正确答案)

月利率一般按照本金的万分比表示

答案解析：考点：P88

9. 张然，男，石家庄户籍，2016年5月与李珂（女）结婚，2019年5月张然父母出资全款购买了一套长安区保利花园的住宅，并登记在张然名下。夫妻双方无其他约定，那么该房产应认定为（ ）的个人财产？ [单选题] *

张然(正确答案)

李珂

张然父母

张然与李珂

10. 业主张明，委托经纪人周宇出售自己名下玉龙小区一套住宅，周宇征得张明同意后在贝壳平台上发布房源信息。以下周宇发布的房源信息表述正确的有（ ） [单选题] *

此房所在小区的物业为国家级物业资质，全市最佳

此房捡漏房源，有很大的升值潜力

此房为中等装修，格局无浪费(正确答案)

此房直升重点中学

答案解析：考点：P113

11. 业主吴迪欲通过贝壳平台上某品牌门店出售一套七里河区的住宅，挂牌价 98 万元，下列关于挂牌价的说法正确的是（ ） [单选题]*

挂牌价不是成交价，且通常高于成交价(正确答案)

挂牌价定得过高，不会拉长成交周期

市场低迷时，卖方不可能调低挂牌价

挂牌价定得过低，可保障业主和客户权益

答案解析：P82，第三篇 房地产基础知识，第三章 房地产价格及影响因素，第二节 房地产价格的主要种类。1、挂牌价，是指出售房地产时公开标出的要价。它不是成交价，且通常高于成交价。

2、挂牌价定得过高，会无人问津，长期卖不出去；而如果定得过低，则会低卖，损害卖方权益。

3、挂牌价通常随着市场行情变动，当时市场火热时，卖方可能调高挂牌价。当市场低迷时，卖方可能调低挂牌价。

12. 客户马晓敏欲购买先天下商圈的住宅，要求是配套好、朝向好，预算在 250-400 万，以下影响马晓敏购买价格的微观因素，错误的是（ ） [单选题]*

临近市中心

朝向

物业服务

产权人(正确答案)

答案解析：P84，第三篇 房地产基础知识，第三章 房地产价格及影响因素，第三节 房地产价格的影响因素：影响房屋价格的微观因素有：位置、朝向、楼层、户型、物业管理等。居民收入是宏观因素。

13. 依据《住宅设计规范》，下列关于李明名下住宅的净高描述，错误的是（ ） [单选题]*

厨房室内净高可以为 1.9 米(正确答案)

卫生间室内净高可以为 2.3 米

卧室的室内净高可以为 2.5 米

起居室的室内净高可以为 2.6 米

答案解析：P85.第三篇 房地产基础知识，第三章 房地产价格及影响因素，第三节 房地产价格的影响因素，依据《住宅设计规范》，普通住宅层高宜为 2.8 米，卧室、起居室的室内净高不应低于 2.4 米，厨房、卫生间室内净高不应低于 2.2 米。局部净高不应低于 2.1 米，且局部净高的室内面积不应大于室内使用面积的 1/3。若以层高 2.8 米为基准，高于 2.8 米应向上修正，反之向下修正，但依据对经纪人和估价师调研，修正幅度不宜超过 3%。

14. 客户王虎通过贝壳平台购买了一套众美城 C 区的 92 平住宅，成交价 150 万元，本次交易增值税 7.95 万元，个人所得税 1.5 万元，契税 2.25 万元。若买卖双方约定税费各自承担，则本次交易王虎的实付价是（ ）万元 [单选题]*

- 150
- 152.25(正确答案)
- 154
- 161.95

答案解析：P83，第三篇 房地产基础知识，第三章 房地产价格及影响因素，第二节 房地产价格的主要种类，买方实付价=正常负担价+买方应缴纳税费，所以买方实付价=成交价 150 万元+契税 2.25 万元

15. 量价关系分析（成交量与成交价的互动及动态变化研究），可以反映房地产市场的周期变化所处阶段和发展趋势。下面量价互动变化过程的一般规律正确的是（ ） [单选题]*

- 量跌价滞（观望期）→量价齐跌（低谷期）→量升价稳（回暖期）→量价齐升（上升期）→价涨量缩（高峰期）(正确答案)
- 量价齐跌（低谷期）→量跌价滞（观望期）→量升价稳（回暖期）→量价齐升（上升期）→价涨量缩（高峰期）
- 量跌价滞（观望期）→量价齐跌（低谷期）→量价齐升（上升期）→量升价稳（回暖期）→价涨量缩（高峰期）
- 量跌价滞（观望期）→量价齐跌（低谷期）→量升价稳（回暖期）→价涨量缩（高峰期）量价齐升（上升期）

答案解析：P87，第三篇 房地产基础知识，第四章 房地产市场，第二节 房地产市场分析指标和方法。

16. 王凯购买了一套莱茵华庭住宅，此房的建筑面积为 119 m^2 ，套内阳台面积为 6 m^2 ，分摊的共有建筑面积为 14 m^2 ，套内墙体面积为 8 m^2 ，则该房的得房率是（ ）
[单选题]*

76.5% (正确答案)

88.2%

81.5%

86.7%

答案解析：建筑面积 $119 = \text{套内建筑面积 } 105 + \text{分摊的共有建筑面积 } 14$ ，套内建筑面积 $105 = \text{套内使用面积 } 91 + \text{套内墙体面积 } 8 + \text{套内阳台面积 } 6$ ，得房率 $= \text{使用面积} / \text{建筑面积} * 100\% = 91 / 119 * 100\% = 76.47\%$ ，P79-80, 3.2.2

17. 客户梁祝购买一套二手住宅，该住宅开发商于 2000 年取得该土地使用权，2002 年建成竣工，2004 年交付梁祝使用，2006 年办理不动产权证书，那么截至 2019 年，该住宅的房龄为（ ）年，属于（ ） [单选题]*

19, 老旧房

13, 旧房

17, 旧房 (正确答案)

15, 次新房

答案解析：存量住宅中，房龄较短（一般 5 年以内）的，称为次新房；房龄较长（一般超过 10 年）的，称为旧房；房龄很长（一般超过 30 年）的，称为老旧住宅。房龄也称为楼龄，是指房屋的年龄，自房屋竣工之日起开始计算，不论房屋是否空置，都计算房龄。P75，3.1.2

18. 在住宅附近建高档别墅、高级酒店等，通常会使住宅价格上升；如果建加油站、厂房、仓库、集贸市场等，则通常会使住宅价格下降，这体现了房地产市场（ ）特性 [单选题]*

不可移动

难以变现

相互影响(正确答案)

独一无二

答案解析：P74-3.1，房地产与其他商品相比，有许多不同之处。这些不同之处是由房地产的特性决定的。房地产的主要特性有不可移动、独一无二、价值较大、相互影响、难以变现和保值增值等

19. 2019年5月15日客户冯龙欲全款购买一套位于裕华区海德园的住宅，并登记在其15周岁儿子冯驰名下，冯龙代冯驰办理了相关手续，则此种代理类型属于（ ） [单选题]*

指定代理

委托代理

法定代理(正确答案)

间接代理

答案解析：代理包括委托代理和法定代理。委托代理是指按照被代理人的委托来行使代理权的代理。法定代理是按照法律的规定来行使代理权的代理，P103—4.1

20. 客户李佐勇购入业主曾庆名下一套璟郡小区的住房，成交价150万，签约的《存量房买卖合同》中约定李佐勇支付定金25万元，当天支付20万元，剩余定金3日内补齐，签约次日定金未补齐，曾庆因个人原因无法履行合同。按照合同约定曾庆承担违约责任，应向李佐勇退还（ ）万元。 [单选题]*

25

20

40(正确答案)

50

答案解析：定金合同是实践性合同，比定金的实际支付为生效条件。根据《担保法》第89、90、91条规定，债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回；给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。P107—4.2

21. 经纪人李蓉带客户张强实地查看某商品住房并咨询该住房的分摊面积。经李蓉调查，发现该商品住房建筑面积 140 m²，套内建筑面积 110 m²，套内墙体面积 8 m²，套内阳台建筑面积 12 m²，则该商品住房的分摊面积是（ ） m²。 [单选题]*

30(正确答案)

22

10

18

答案解析：建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积。P79-3.2

22. 2019年 4 月 28 日，经纪人张莉在店面接待了一位客户王露，客户想购买周边的一套住宅。在带客户看房过程中，王露觉得房子格局不好，想改动，就问张莉如何区分承重墙和非承重墙。下列张莉的说法，错误的有（ ） *

通过图纸判断。一般细实线部分的墙体是承重墙，以虚线标注的是非承重墙体(正确答案)

通过声音判断。敲击墙体，没什么太多的声音为承重墙，有较大清脆回声的是非承重墙

通过厚度判断。承重墙的结构厚度一般为 12cm 或 10cm(正确答案)

通过部位判断。外墙、储藏间、厨房及过道的墙通常都是承重墙(正确答案)

答案解析：1.通过图纸判断。一般粗实线部分的墙体是承重墙，以细实线或虚线标注的是非承重墙体。2.通过声音判断。敲击墙体，没什么太多的声音为承重墙，有较大清脆回声的是非承重墙。3.通过厚度判断。一般来说，承重墙体是砖墙时，结构厚 18-24cm，寒冷地区外墙结构厚度为 37-49cm，混凝土墙结构厚度 20cm 或 16cm，非承重墙 12cm、10cm、8cm 不等。 4通过部位判断。外墙和邻居共用的墙通常都是承重墙，卫生间、储藏间、厨房及过道的墙一般是非承重墙。P78，3.2.1

23. 经纪人邢道带客户林宇看了一套砖混结构的住宅，林宇不太清楚各建筑结构的区别，邢道的解释错误的是（ ）。 *

钢结构抗震性能好，多用于高层公共建筑和跨度大的建筑物

砖木结构层数一般较低，通常在 层以下，使用寿命较长 (正确答案)

砖混结构通常在 3 层以下，抗震性能差 (正确答案)

砖木结构的承重构件用砖石和木材制成的建筑，层数一般较低，通常在 3 层以下，使用寿命较短。砖混结构的承重构件用砖、钢筋砼楼板制成，建筑通常在 6 层以下，抗震性能差，开间、进深和层高均受到限制。P77-78,3.2.1

24. 客户王欣购买一套位于裕华区的海天阳光园 10 层的三居室，总高 11 层，122 平精装修，则王欣购买的该住宅属于 () *

多层住宅

中高层住宅

高层住宅 (正确答案)

小高层住宅 (正确答案)

答案解析：10 层及以上属于高层，现实中还有小高层的说法，一般是指 7-11 层。P75-3.1

25. 影响得房率的主要因素有 () *

建筑形式 (正确答案)

建筑结构 (正确答案)

户型结构

墙体材料 (正确答案)

答案解析：影响得房率的主要因素有 1 建筑形式。通常情况下板式住宅的得房率大于塔式住宅得房率 2 建筑结构。如钢筋混凝土结构房屋的墙柱占用面积通常小于砖混结构房屋的墙体占用面积，因此得房率一般大于砖混结构房屋的得房率 3 地区气温。北方寒冷，墙体厚得房率小于南方得房率 4 墙体材料。墙体材料越厚，使用面积越小，得房率越低。P80-3.2

26. 客户薛飞购买了一套碧水青园的住宅，现要求解除合同，以下符合薛飞单方面解除合同且不违约的情形有 () *

正确答案)

因业主拒绝注销交易房屋的抵押手续，经催告后在合理期限内仍未履行(正确答案)

薛飞因生意影响，无法凑齐购房款

银行贷款利率提高

当事人可以解除合同的情形：（1）因不可抗力致使不能实现合同目的（2）履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务（3）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行（4）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的（5）法律规定的其他情形。P106—4.1

27. 客户王强购买了业主李玲青园小区的两居室住宅，总价 90 万元，因家人反对，业主李玲单方面要求解除合同，则王强可以以（ ）方式追纠其违约责任。 *

要求李玲继续履行合同(正确答案)

要求李玲赔偿损失(正确答案)

要求李玲支付违约金(正确答案)

要求李玲三倍返还定金

答案解析：违约责任的承担方式主要有：继续履行、赔偿损失、支付违约金和定金罚则。根据《担保法》第 89、90、91 条规定，债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回；给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。P107—4.2

28. 业主王斌欲出售其名下位于裕华区海德园的一套三居室，但因王斌本人在国外，故委托好友李飞代为办理房屋买卖相关事宜，委托期限为 6 个月。那么关于此次代理的说法，正确的有（ ） *

代理期内，若李飞发生车祸被医院鉴定为植物人，则代理事项终止(正确答案)

王斌和李飞之间的代理属于指定代理

若李飞串通第三人将房屋改造出租，损害王斌合法权益，则李飞和第三人应承担连带责任(正确答案)

若代理期限届满后，该房屋仍未出售，则此代理权继续有效

有下列情形之一的，委托代理终止：（1）代理期间届满或者代理事务完成；（2）被代理人取消委托或者代理人辞去委托；（3）代理人丧失民事行为能力；（4）代理人或者被代理人死亡；（5）作为代理人或者被代理人的法人、非法人组织终止。

《民法总则》为了保护代理人的利益，代理人和相对人恶意串通，损害被代理人合法权益的，代理人和相对人应当承担连带责任。P103-104-4.1.2

29. 客户李燕欲购买一套期房，要求房地产开发企业提供“房地产五证”，那么房地产开发企业除了提供《建设工程规划许可证》与《建筑工程施工许可证》，还应提供（ ） *

《国有土地使用证》 (正确答案)

《建设用地规划许可证》 (正确答案)

《商品房预售许可证》 (正确答案)

《商品房销售计划书》

答案解析：“房地产五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。

30. 客户张亮向经纪人小袁咨询想象国际社区的好坏，并希望得到有关数据指标，那么小袁应选取的数据指标有（ ） *

绿地率 (正确答案)

容积率 (正确答案)

建筑结构

居民汽车停车率 (正确答案)

答案解析：区分商品房社区优劣势的数据指标方法有：1.容积率、2.绿地率、3.建筑密度、4.楼间距、5.楼梯户比、6.居民汽车停车率

31. 袁莉通过经纪人李凯购买期房，但不清楚购买期房可能发生的风险，于是咨询李凯。李凯列举的购买期房风险，正确的有（ ） *

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/996154214224010222>