

# 2024 年房地产估价师-房地产基本制度与政策(含 房地产估价相关知识)考试历年真题摘选附带答案

| 题目 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 总分 |
|----|---|---|---|---|---|---|----|
| 得分 |   |   |   |   |   |   |    |

## 第 1 卷

### 一. 全考点押密题库(共 100 题)

1. (单项选择题)(每题 0.50 分) 建设单位领取施工许可证后, 因故不能按期开工, 可申请延期, 延期( )。

- A. 以一次为限, 不超过 3 个月
- B. 以一次为限, 不超过 6 个月
- C. 以两次为限, 每次不超过 3 个月
- D. 以两次为限, 每次不超过 6 个月

2. (单项选择题)(每题 1.00 分)

征地补偿费应合理使用, 耕地占用税用于( ), 土地复垦费、土地荒芜费用于土地的调整与治理。

- A. 集体财政
- B. 国家财政
- C. 土地开发与农业发展
- D. 土地管理部门的业务开支

3. (单项选择题)(每题 0.50 分) 针对在项目实施过程中可能发生难以预料的支出, 需要事先预留的工程造价部分是( )。

- A. 暂定金额
- B. 基本预备费
- C. 涨价预备费
- D. 工程建设其他费用

4. (多项选择题) (每题 2.00 分) 按照税率和税基的关系划分, 税率主要有 ( )。

- A. 固定税率
- B. 比例税率
- C. 累进税率
- D. 定额税率
- E. 递减税率

5. (多项选择题) (每题 1.00 分)

下列关于土地使用权终止的说法错误的是 ( )。

- A. 土地使用权因土地灭失而终止
- B. 因土地使用者的转让而终止
- C. 因土地使用者的抛弃而终止
- D. 因土地使用者的出租而终止
- E. 因土地使用者的抵押而终止

6. (判断题) (每题 0.50 分) 因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为 2 年。( )

7. (判断题) (每题 0.50 分) 一般而言, 城市总体规划的期限为 20 年, 近期建设规划的期限为 3 年。( )

8. (判断题) (每题 1.00 分)

竞买人不足五人, 或者竞买人的最高应价未达到底价时, 应当终止国有建设用地使用权拍卖。( )

9. (单项选择题) (每题 1.00 分)

建设用地使用权出让, 是土地 ( ) 级市场。

- A. 一
- B. 二
- C. 三
- D. 四

10. (单项选择题) (每题 0.50 分) 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

11. (单项选择题) (每题 1.00 分)

各类住房建设项目应当在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起 ( ) 内开工建设, 自开工之日起 ( ) 内竣工。

- A. 一年, 三年
- B. 一年, 四年
- C. 两年, 四年
- D. 两年, 五年

12. (多项选择题) (每题 2.00 分)

会计假设包括 ( )。

- A. 会计主体
- B. 持续经营
- C. 会计职责
- D. 会计分期
- E. 货币计量

13. (单项选择题) (每题 1.00 分)

按照我国的有关土地管理规定, 征收征用集体土地的补偿费用不包括 ( )。

- A. 住房建设基金
- B. 临时用地补偿费
- C. 安置补助费
- D. 土地补偿费

14. (判断题) (每题 2.00 分)

金融杠杆对总回报率始终只产生正杠杆效用。( )

15. (单项选择题) (每题 1.00 分)

《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》决定, 从 ( ) 开始, 全国城镇停止住房实物分配, 实行住房分配货币化。

- A. 1997 年下半年
- B. 1998 年下半年
- C. 1998 年上半年
- D. 1999 年上半年

16. (单项选择题) (每题 0.50 分) 属于反映会计主体某一时点财务状况的报表是 ( )。

- A. 资产负债表
- B. 损益表
- C. 现金流量表
- D. 利润分配表

17. (判断题) (每题 1.00 分)

新设立房地产估价机构等级核定为三级资质，在暂定期内需要完成估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 8 万平方米以上。（）

18. (判断题) (每题 1.00 分)

《城乡规划法》规定，省、自治区人民政府建设行政主管部门组织编制省域城镇体系规划，报省、自治区人民政府审批。（）

19. (单项选择题) (每题 1.00 分)

在会计信息的质量要求中，体现“实质重于形式”要求的是（）。

- A. 会计业务发生后要及时入账
- B. 不同企业之间的会计信息要相互可比
- C. 融资租赁资产视作自有资产管理
- D. 经济业务发生时不高估资产或收益，不低估负债或费用

20. (单项选择题) (每题 1.00 分)

国家实行保护耕地制度。下列不属于耕地范围的是（）。

- A. 新开垦荒地
- B. 轮歇地、草田轮作地
- C. 以种植农作物为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地
- D. 耕种 3 年以下的滩地和滩涂

21. (单项选择题) (每题 1.00 分)

不属于城市规划的实施管理范畴的是（）。

- A. : 建设项目《选址意见书》
- B. : 《建设工程施工许可证》
- C. : 《建设用地规划许可证》
- D. : 《建设工程规划许可证》

22. (多项选择题) (每题 2.00 分)

在下列行为中，属于犯罪的有（）。

- A. 欠税
- B. 偷税
- C. 抗税
- D. 退税
- E. 漏税

23. (判断题) (每题 0.50 分) 房屋查封登记、注销登记, 按房屋登记收费标准的一半收取; 因登记机关错误造成的更正登记, 不收取房屋登记费。()

24. (多项选择题) (每题 2.00 分)

协调是建设监理能否成功的关键, 其中内部的协调包括 ( )。

- A. 项目系统各种需求关系的协调
- B. 项目系统内部人员关系的协调
- C. 项目系统组织关系的协调
- D. 与业主有合同关系的设计单位的协调
- E. 与业主没有合同关系的社会团体的协调

25. (判断题) (每题 1.00 分)

经济技术开发区, 耕地占用税的适用税额可以适当提高。()

26. (判断题) (每题 1.00 分)

建设用地使用权出让, 是指国家将建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者, 由土地使用者向国家支付土地使用税的行为。()

27. (判断题) (每题 0.50 分)

土地面积量算按照从整体到局部逐级控制和检核的原则进行, 以防止错误, 提高精度。()

28. (单项选择题) (每题 1.00 分)

由整片钢筋混凝土基板和反梁组成的基础是()。

- A. :箱形基础
- B. :桩基础
- C. :独立基础
- D. :整体式筏式基础

29. (单项选择题) (每题 1.00 分)

一套非经济特区的楼房, 评估价值为 50 万元, 按国家有关规定, 应交纳房地产评估费()元。

- A. :1000
- B. :2500
- C. :5000
- D. :5250

30. (多项选择题) (每题 1.00 分)

住房公积金 ( )。

- A. 全部归职工个人所有
- B. 全部归单位和职工共同所有
- C. 记入职工个人的住房公积金账户
- D. 用于建造、购买、翻建、大修自住住房
- E. 用于租赁自住住房

31. (判断题) (每题 1.00 分)

城市房屋拆迁主管部门一般不得接受房屋拆迁委托,但县级以上人民政府为对外招商引资而特别委托的除外。( )

32. (多项选择题) (每题 2.00 分) 关于国有土地房屋征收评估、鉴定费用的说法,错误的有( )。

- A. 房屋征收评估费用由房屋征收部门承担
- B. 房屋征收评估鉴定费用均由被征收人承担
- C. 房地产估价机构复核评估不再收取评估费用
- D. 房屋征收评估费用由被征收人和政府共同承担
- E. 鉴定改变原评估结果的鉴定费由原房地产估价机构承担

33. (单项选择题) (每题 0.50 分) 契税的课税对象为( )。

- A. 房地产的出售人
- B. 房地产的购买人
- C. 房地产的使用权人
- D. 发生权属转移的房地产

34. (单项选择题) (每题 1.00 分)

下列用地中,可以以划拨方式取得建设用地使用权的是( )。

- A. 军事用地
- B. 工业用地
- C. 商品住宅用地
- D. 娱乐用地

35. (单项选择题) (每题 0.50 分)

国有土地上房屋征收范围确定后,以下( )应当给予补偿。

- A. 扩建房屋以增加补偿费用
- B. 未超过批准期限的临时建筑
- C. 违法建筑
- D. 改变房屋用途以增加补偿费用

36. (判断题) (每题 0.50 分)

教育费附加是随增值税、消费税和财产税附征并专门用于教育的一种特别目的税。( )

37. (多项选择题) (每题 1.00 分)

补充性货币政策工具主要有( )。

- A. :优惠利率

- B. :消费信用控制
- C. :贷款额度控制
- D. :道义劝告
- E. :金融检查

38. (判断题)(每题 0.50 分) 保险的近因原则是指根据保险事故与保险标的损失之间因果关系的判定, 来确定保险赔偿责任的原则。( )

39. (单项选择题)(每题 1.00 分) 房地产开放项目经规划部门批准变更规划的, 房地产开发企业自变更确立之日起( ) 日内应书面通知买受人。

- A. 7
- B. 10
- C. 15
- D. 30

40. (多项选择题)(每题 1.00 分)

共用题干

2011年1月, 甲房地产开发公司(以下简称甲公司)通过出让方式, 取得一块60000m<sup>2</sup>的建设用地使用权, 用于建设普通商品住宅小区。为加快项目建设, 甲公司利用其办公大楼, 通过乙商业银行进行贷款。乙商业银行为规避风险, 要求甲公司对办公大楼进行保险。2013年1月, 刘某购买了该小区一套住宅, 该套住宅的套内房屋使用面积为95m<sup>2</sup>, 套内墙体面积为20m<sup>2</sup>, 套内未封闭阳台的水平投影面积为10m<sup>2</sup>, 刘某所在楼层单元楼梯间的建筑面积为20m<sup>2</sup>。2014年1月, 刘某将该套住宅转让给徐某, 双方签订了房屋买卖合同。

- A. :信用保险
- B. :责任保险
- C. :保证保险
- D. :财产损失保险

41. (单项选择题)(每题 0.50 分) 在有保留价的拍卖中, 再拍卖的保留价( )一次拍卖。

- A. 略低于
- B. 略高
- C. 等于
- D. 可高于也可低于

42. (单项选择题)(每题 0.50 分) 建设用地使用权以招标方式出让的, 其评标小组由出让人代表、有关专家组成, 且成员人数应为( ) 人以上的单数。

- A. 3
- B. 5
- C. 7
- D. 9

43. (单项选择题)(每题 1.00 分) 征收集体土地的特点不包括( )。

- A. 强制性
- B. 无偿性
- C. 土地所有权转移

## D. 须妥善安置被征地人员的生活

44. (单项选择题)(每题 0.50 分) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在( )m 以上部位计算建筑面积。

- A. 1.80
- B. 2.00
- C. 2.20
- D. 2.50

45. (判断题)(每题 0.50 分) 有条件的地方, 农民可申请缴存住房公积金。

46. (单项选择题)(每题 0.50 分) 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

47. (不定项选择题)(每题 2.00 分) 2008 年, 胡某以 120 万元的总价购买了一套钢筋混凝土结构的住房, 各项交易税费为 18 万元。2011 年, 胡某将该住房以 240 万元价格出售, 其经济成本为 170 万元, 正常利润为 30 万元。胡某将其中的 100 万元用于自己的商业项目之中, 剩余的 140 万元购买了银行理财产品。2011 年, 胡某拥有的甲公司办理了火灾保险、运输工具保险, 并为公司员工办理了意外伤害保险、统筹医疗保险、社会养老保险、劳动工伤保险和失业保险。甲公司 2009 年末应收账款余额为 300 万元, 2010 年应收账款余额为 460 万元, 全年累计赊销收入为 28000 万元, 平均存货为 320 万元。2011 年 2 月, 甲公司拟以 2.3 亿元的价格收购某科技公司, 经协商签订了收购合同, 并支付了包括定金在内的总额为 6000 万元的首付款, 余款应于 5 月 31 日前全部支付完毕。由于银行收紧, 不能及时从银行取得贷款, 也不能采取其他方式筹集资金支付。胡某获得的超额利润为( ) 万元。

- A. 20
- B. 70
- C. 72
- D. 102

48. (多项选择题)(每题 1.00 分)

共用题干

2014 年 3 月, 刘某欲将其自住商品住房出售, 委托甲房地产估价机构对该住房进行价值评估。该机构房地产估价师赵某经现场查勘, 发现该住宅区居住、商业、工业混杂, 属于需要维护住宅安静的区域。所在小区占地面积 50000m<sup>2</sup>, 其中有 20 幢 3 层联排别墅, 建筑面积 6000m<sup>2</sup>, 基底面积 2000m<sup>2</sup>; 15 幢 8 层住房, 建筑面积 110000m<sup>2</sup>, 基底面积 13750m<sup>2</sup>; 5 幢 23 层塔楼, 建筑面积 134000m<sup>2</sup>, 基底面积 5800m<sup>2</sup>。附近有一座 30m 高的火力发电厂烟囱, 100m 之处有铁路经过, 铁路对面为城市排水沟。

- A. : 固定污染源
- B. : 移动污染源
- C. : 高架源
- D. : 地面源

49. (不定项选择题)(每题 2.00 分) 甲房地产开发公司于 2009 年 5 月, 取得一级资质, 并在 W 省 A 市城市规划区内, 建设成向阳住宅小区。向阳住宅小区占地 80 公顷, 土地性质为基本农田。2010 年 6 月, 甲取得 A 市房地产管理部门颁发的《商品房预售许可证》, 并委托乙房地产经纪公司代理出售。同年 7 月, A 市市民方某, 与甲房地产开发公司签订了购买该小区 D 套商品房预售合同。同年 8 月,



甲房地产开发公司经有关部门批准，调整了原规划设计，在小区内增加了一部分商业用房。“甲房地产开发公司经有关部门批准调整了原规划设计”中的“部门”是指( )。

- A. A市城乡规划行政主管部门
- B. A市城管行政主管部门
- C. A市建设行政主管部门
- D. A市房产行政主管部门

50. (单项选择题) (每题 1.00 分)

下列属于房地产部门规章的是( )。

- A. 资产评估法
- B. 土地管理法实施条例
- C. 城市房地产抵押管理办法
- D. 国有土地上房屋征收评估办法

51. (单项选择题) (每题 0.50 分) 原建设部《城市房地产转让管理规定》中规定：房地产转让当事人在房地产转让合同签订后( )日内持房地产权属证书、当事人的合法证明、转让合同等有关文件向房地产所在地的房地产管理部门提出申请，并申报成交价格。

- A. 60
- B. 80
- C. 90
- D. 120

52. (判断题) (每题 1.00 分)

自2010年10月1日起，对个人购买普通住房且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。( )

53. (判断题) (每题 0.50 分) 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋，但可改变房屋用途。( )

54. (多项选择题) (每题 2.00 分)

住房置业担保公司的组织形式可以为( )。

- A. 事业单位
- B. 合伙制企业
- C. 有限责任公司
- D. 股份有限公司
- E. 住房公积金管理机构设立的下属单位

55. (单项选择题) (每题 0.50 分) 按税法规定，自用的地下商业用途房产，若房屋原价为200万元，则其最低应缴纳房产税( )元。

- A. 8400
- B. 11760
- C. 17280
- D. 32500

56. (多项选择题) (每题 1.00 分)

下列有关计算建筑面积的说法，错误的是( )。

- 
- A. :房屋之间无上盖的架空通廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算
- B. :房屋内的门厅、大厅,按自然层计算面积
- C. :全封闭的阳台,按其外围水平投影面积计算全部建筑面积
- D. :无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的全部计算
- E. :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

57. (单项选择题)(每题 0.50 分) 业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经( )同意。

- A. 全体业主
- B. 物业服务企业
- C. 有利害关系的业主
- D. 业主委员会

58. (多项选择题)(每题 2.00 分) 关于商品住宅保修期的说法,正确的有( )。

- A. 管道堵塞,保修期为 2 个月
- B. 电气开关,保修期为 6 个月
- C. 卫生洁具,保修期为 6 个月
- D. 管道渗漏,保修期为 2 年
- E. 屋面防水,保修期为 3 年

59. (多项选择题)(每题 1.00 分)

下列有关房地产法律法规,表述正确的是( )。

- A. 《国有土地上房屋征收评估办法》属于房地产的部门规章
- B. 《住房公积金管理条例》是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的
- C. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》属于房地产的行政法规
- D. 《廉租住房保障办法》应属于房地产的地方性法规
- E. 《城市商品房预售管理办法》应属于房地产的部门规章

60. (单项选择题)(每题 1.00 分)

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起( )个月内未申请登记的,预告登记失效。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 6

61. (多项选择题)(每题 2.00 分) 房屋租赁期间内,不影响原租赁合同效力的情形有( )。

- A. 房屋赠与
- B. 房屋析产
- C. 房屋继承
- D. 房屋焚毁
- E. 房屋买卖

62. (不定项选择题)(每题 2.00 分)

2015 年 5 月 1 日,秦某与甲房地产开发公司(以下称甲公司)签订合同,以抵押贷款方式购买了建筑面积为 88 m<sup>2</sup>、售价 15000 元/m<sup>2</sup>的首套普通商品住房,合同中未约定面积误差的处理方式。当地契税征收标准为 3%。2016 年 7 月 1 日,房屋竣工后,经房产测绘机构测量,该房屋建筑面积为 94.6 m<sup>2</sup>。房屋交付后,秦某在装修时,发现卫生间渗水。

关于卫生间渗水事项处理的说法,正确的为( )。

- A. 秦某依法可以要求退房
- B. 能否退房,要看合同有无约定

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/008113113107006110>