

## 房地产交易制度政策测试卷(一)

得分	评卷人

### 一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

- ( ) 1、王某申请商业性个人住房贷款30万元，贷款年利率为5%，贷款期限为20年，采用按月等额本金还款方式还款，王某第1个月还款（ ）元。
- A、2500  
B、1979.9  
C、2579.9  
D、1900

【答案】A

【解析】

等额本金还款的计算公式为：

式中， $A_t$ 为第 $t$ 月的还款额； $P$ 为贷款全额； $n$ 为按月计算的贷款期限； $i$ 为月利率。题中，贷款月利率 $i=5\%/12$ ，按月计算的贷款期限 $n=20\times 12=240$ （个月），计算王某第1个月的还款额，即 $t=1$ ，代入公式得：

- ( ) 2、下列房屋中，可以设定抵押权的是（ ）。
- A、公立医院门诊楼  
B、公立学校教学楼  
C、乡（镇）村企业厂房  
D、农村宅基地上的房屋

【答案】C

【解析】

根据《物权法》规定，下列财产不得抵押：①土地所有权；②耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；③学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；④所有权、使用权不明或者有争议的财产；⑤依法被查封、扣押、监管的财产；⑥法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

- ( ) 3、下列关于房地产抵押的说法中，正确的是（ ）。

A、已出租的房屋不能设定抵押

- A、已出租的房屋不能设定抵押
- B、设定了抵押的房地产不能转让或者出租
- C、同一宗房地产的建筑物和土地不可以分别抵押
- D、设定了抵押的房地产，由抵押权人占用与管理

【答案】C

【解析】

- A. 已出租的房屋不能设定抵押
- B. 设定了抵押的房地产不能转让或者出租
- C. 同一宗房地产的建筑物和土地不可以分别抵押
- D. 设定了抵押的房地产，由抵押权人占用与管理

A项，已出租的房屋能设定抵押，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效；B项，设定了抵押的房地产可以转让或者出租；D项，设定了抵押的房地产，抵押人或者第三人不得转移对房地产的占有，仍由抵押人占用与管理。

( ) 4、关于耕地占用税的表述中，错误的是( )。

- A、耕地占用税以纳税人实际占用耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额分阶段计算征收
- B、军事设施占用耕地属于免征耕地占用税范围
- C、课税对象即占用耕地建房或从事非农业建设的行为
- D、凡占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税人

【答案】A

【解析】

A项，耕地占用税以纳税人实际占用耕地面积为计税依据，实行定额税率，由地方税务机关按照规定的适用税额一次性征收。

( ) 5、房屋租赁期内房屋所有权发生转移的，原租赁合同( )。

- A、对承租人和新房主继续有效
- B、对承租人和新房主无效
- C、对承租人继续有效，对新房主无效
- D、对承租人无效，对新房主继续有效

【答案】A

【解析】

为保护承租人的利益，法律确立了“买卖不破租赁”原则。根据该原则，在租赁期限内，租赁房屋的所有权发生变动的，原租赁合同对承租人和房屋受让人继续有效。《合同法》第二百二十九条规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

( ) 6 ( ) 是物业管理区域内物业管理的最高权力机构

、 ) 的、 ) 是物业管理区域内全体业主的共同权力机构。

- A、业主
- B、业主大会
- C、业主委员会
- D、社区居委会

**【答案】 B**

**【解析】**

业主大会是由物业管理区域内全体业主组成。只有一个业主，或者业主人数较少且经全体业主同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。业主大会是物业管理区域内物业管理的最高权力机构，是物业管理的决策机构，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

( ) 7、贷款金额占抵押住宅价值的比例，称为( )。

- A、贷款成数
- B、贷款比例
- C、偿还比率
- D、贷款额度

**【答案】 A**

**【解析】**

贷款成数又称贷款价值比率(LTV)，是指贷款金额占抵押住宅价值的比率。各贷款银行在不同时期对贷款成数要求不尽相同，一般有最高贷款成数的规定。贷款成数一般最高不得超过住宅价值的60%、70%等。从理论上讲，贷款成数与首付款比例并不存在换算关系。

( ) 8、依据《房地产广告发布暂行规定》，下列表述中错误的是( )。

- A、房地产广告中涉及交通、商业、文化教育设施及其他市政条件的，如正在规划或者建设中，应当在广告中注明
- B、房地产广告中对价格有表示的，应当在广告中注明实际销售价格及有效期限
- C、房地产广告中涉及贷款服务的应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期
- D、房地产广告中涉及面积的，必须是建筑面积

**【答案】 D**

**【解析】**

D项，《广告法》规定，房地产广告，房源信息应当真实，面积应当表明是建筑面积或者套内建筑面积。

( ) 9、王某向甲房地产开发企业预购了一套建筑面积为90m<sup>2</sup>的商品住房，单价为6000元/m<sup>2</sup>，预售合同中未对房屋面积误差作出约定，商品住房实测建筑面积为93m<sup>2</sup>，则王某实际支付房款( )万元。(2012年真题)

- A、54.00

B、55.18

C、55.62

D、55.80

**【答案】C**

**【解析】**

按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，《商品房销售管理办法》和《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[2003]7号）对其处理原则都作出了相同的规定：①面积误差比绝对值在3%以内（含3%），据实结算房价款。②面积误差比绝对值超出3%，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超过3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。其中，面积误差比=（产权登记面积-合同约定面积）÷合同约定面积×100%。

本题中，王某购买商品房的面积误差比=（93-90）÷90×100%=3.3%，超出3%。所以王某对于3%以外的面积无需支付。王某需支付的面积=90+3%×90=92.7（m<sup>2</sup>），王某实际应付购房款=92.7×6000=556200（元）=55.62（万元）。

（ ）10、商品房预售人应当在签约之日起30日内持商品房预售合同到县级以上人民政府（ ）部门办理登记备案手续。

A、房地产管理

B、房地产管理或土地管理

C、土地管理

D、房地产管理和土地管理

**【答案】D**

**【解析】**

@##

（ ）11、房屋购买经纪服务合同（中房学推荐文本）包括\_\_\_\_条内容和\_\_\_\_个附件。（ ）

A、11；6

B、9；6

C、11；1

D、9；1

**【答案】D**

**【解析】**

D项，房屋购买经纪服务合同（中房学推荐文本）包括九条内容和一个附件。A项，房屋出售经

纪服务合同（中房学推荐文本）包括十一条内容和六个附件。

- ( ) 12、中等城市城镇土地使用税每平方米年税额的幅度为( )元。
- A、0、6~12
  - B、0、9~18
  - C、1、2~24
  - D、1、5~30

**【答案】C**

- ( ) 13、临近退休年龄的借款人购房贷款，采用( )更适宜。
- A、等额本息还款法
  - B、等额本金还款法
  - C、固定利率
  - D、浮动利率

**【答案】B**

**【解析】**

目前，在偿还房地产贷款过程中，常用的还款方式有等额本息还款法和等额本金还款法。等额本息还款法适用于预期收入在未来整个贷款期间比较稳定的借款人。而等额本金还款法比较适合工作正处于高峰阶段的人，或者是即将退休的人。

- ( ) 14、原则上，土地登记由土地所在地的( )不动产登记机构办理。
- A、市级人民政府
  - B、县级人民政府
  - C、国务院
  - D、省级人民政府

**【答案】B**

**【解析】**

根据《不动产登记暂行条例》，土地登记由土地所在地的县级人民政府不动产登记机构办理；直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的土地登记。跨县级行政区域的土地登记，由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的，由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理；协商不成的，由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。依法登记的土地所有权、使用权和他项权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

- ( ) 15、关于划拨土地使用权转让的表述中，正确的是( )。
- A、需办理出让手续，应由转让方缴纳土地出让金
  - B、暂不办理土地使用权出让手续的，应当将土地收益上缴国家或做其他处理
  - C、应由受让方办理土地使用权出让手续，不必缴纳土地使用权出让金

D、可不办理出让手续，但受让方应缴纳土地使用权出让金

**【答案】** B

**【解析】**

《城市房地产管理法》明确规定，对划拨土地使用权的转让管理有两种不同的处理方式，①需办理出让手续，变划拨土地使用权为出让土地使用权，由受让方缴纳土地出让金；②不改变原有土地的划拨性质，由转让方上缴土地收益或做其他处理。对于暂不办理土地使用权出让手续的，应当将土地收益上缴国家或做其他处理，并在合同中注明。

( ) 16、某房地产经纪机构为有限责任公司，缴纳企业所得税的税率是( )。

- A、5%
- B、7%
- C、20%
- D、25%

**【答案】** D

**【解析】**

企业所得税是指对中华人民共和国境内的企业（居民企业及非居民企业）和其他取得收入的组织以其生产经营所得为征税对象所征收的一种所得税。企业所得税实行比例税率，税率为25%。

( ) 17、与债权相比，所有权不待他人积极作用而实现，这体现了房地产所有权的( )特性。

- A、完全性
- B、恒久性
- C、绝对性
- D、弹性性

**【答案】** C

**【解析】**

房地产所有权具有下列特性：①完全性；②整体性；③恒久性；④弹性性；⑤绝对性。其中，绝对性是指与债权相比，所有权不待他人积极作用而实现，而债权的行使必须以债务人的积极协助（即履行债务）为条件。

( ) 18、出租人知道或者应当知道承租人转租，但在( )个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院将不予支持。

- A、1
- B、3
- C、6
- D、9

**【答案】** C

**【解析】**

承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除房屋租赁合同，收回房屋并要求承租人赔

偿损失。但出租人知道或者应当知道承租人转租，在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院将不予支持。

- ( ) 19、住宅建设用地使用权期间届满，法律规定( )。(2012年真题)
- A、可以续期
  - B、自动续期
  - C、申请续期给予批准
  - D、由国家无偿收回

**【答案】** B

**【解析】**

根据《物权法》规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律法规办理。非住宅建设用地使用权届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地使用权外，应当予以批准。

- ( ) 20、《商品房销售管理办法》规定，房地产开发企业在未解除商品房买卖合同前，将该已售商品房再行销售给他人的，房地产行政主管部门可以采取的处罚措施是( )。
- A、吊销房地产开发企业营业执照
  - B、吊销房地产开发企业房地产开发资质
  - C、予以警告
  - D、撤换房地产开发企业法定代表人

**【答案】** C

**【解析】**

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的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- ( ) 21、下列耕地中，属于免征耕地占用税的是( )。
- A、制药企业占用耕地
  - B、医院占用耕地
  - C、港口占用耕地
  - D、停机坪占用耕地

**【答案】** B

**【解析】**

耕地占用税的免税规定有：①军事设施占用耕地；②学校、幼儿园、养老院、医院占用耕地。

- ( ) 22、不动产登记制度的类型中，具有登记机构对登记申请采取实质审查，登记权利的现状，登记有公信力即登记簿上所载事项，对抗善意第三人，在法律上有绝对的效力特点的是( )
- A、契据登记制

- B、产权登记制
- C、权利登记制
- D、托伦斯登记制

**【答案】** C

**【解析】**

权利登记制指登记机构设置登记簿，不动产权利的取得、变更过程在登记簿上记载，利害关系人、相关当事人根据登记簿的记载推知该不动产权状态，若不动产权利的取得未经登记便不产生效力，不仅不能对抗第三人，在当事人之间也不发生效力。其主要特点为：对登记申请采取实质审查，登记权利的现状；登记有公信力即登记簿上所载事项，可以对抗善意第三人，在法律上有绝对的效力。

- ( ) 23、城镇土地使用税应按照 ( ) 征收。
- A、纳税人自己测量的土地面积
  - B、纳税人实际占用的土地面积
  - C、纳税人占用土地上的建筑物基地面积
  - D、纳税人占用土地上的房屋总建筑面积

**【答案】** B

**【解析】**

城镇土地使用税是以城镇土地为征税对象，向拥有土地使用权的单位和个人征收的一种资源税。城镇土地使用税的征税对象是城市、县城、建制镇和工矿区的土地，以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。

- ( ) 24、某商品住宅楼于2003年1月10日竣工验收合格，如该住宅楼的尾房于2006年1月10日交付给买受人，则房地产开发企业承担该商品住宅屋面防水的最低保修期限应至 ( ) 。
- A、2006年1月9日
  - B、2008年1月9日
  - C、2009年1月9日
  - D、2011年1月9日

**【答案】** C

**【解析】**

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。保修期自商品住宅交付之日起计算。商品住宅的保修期不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修的存续期；存续期少于最低保修期限的，保修期不得低于下列最低保修期限：商品住宅屋面防水最低保修期限为3年（竣工多年后房屋售出的，房屋建筑工程的最低保修期限已不足3年的，适用此款）。

- ( ) 25、所在城市市区的城市维护建设税按 ( ) 征税。
- A、7%
  - B、5%

C、3%

D、1%

**【答案】A**

**【解析】**

城市维护建设税实行地区差别比例税率，其纳税税率视纳税人所在地点不同而异：①城市市区的按税率7%征税；②在县城、建制镇、工矿区的按税率5%征税；③其他按税率1%征税。

( ) 26、由于出卖人的原因，商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过( )个月，买受人仍无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，人民法院应予支持。(2007年真题)

A、3

B、6

C、9

D、12

**【答案】D**

**【解析】**

商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

( ) 27、契据登记制度的理论基础是( )。

A、成立要件主义

B、搜集资料，分析问题

C、对抗要件主义

D、了解情况，明确问题

**【答案】C**

( ) 28、我国住房公积金制度实行的利率政策是( )。

A、低存低贷

B、低存高贷

C、高存低贷

D、高存高贷

**【答案】A**

**【解析】**

我国住房公积金制度实行低存低贷的利率政策，住房公积金个人贷款利率低于商业性住房贷款利率，如根据央行在2015年10月24日下调的人民币存贷基准利率，五年期以上个人住房公积金贷款利率为3.25%，五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率为2.75%，而同期的商业

性住房贷款的基准利率分别为4.9%和4.35%~4.75%。

( ) 29、房地产经纪业是( )的行业。(2011年真题)

- A、知识密集和资金密集
- B、资金密集和劳动密集
- C、知识密集和管理密集
- D、知识密集和劳动密集

**【答案】D**

**【解析】**

房地产经纪业主要是帮助房地产出售者、出租人寻找到房地产的购买者、承租人，或者帮助房地产的购买者、承租人寻找到其欲购买、承租的房地产，是房地产市场运行的润滑剂。房地产经纪活动由房地产经纪人员来完成，房地产经纪机构主要是为房地产经纪人员提供平台和品牌。从事房地产经纪活动需要一定的专业知识、经验和较好的信誉。房地产经纪业是知识密集和劳动密集的行业。

( ) 30、根据登记的内容和方式的不同，各国不动产登记制度分为( )两大类型。

- A、契据登记制和产权登记制
- B、异议登记制和用途登记制
- C、契据登记制和预告登记制
- D、预告登记制和权利登记制

**【答案】A**

**【解析】**

根据登记的内容和方式的不同，各国不动产登记制度分为两大类型：①契据登记制，其主要特点是登记机构对登记申请采取形式审查，登记权利的状态；登记只具有公示力而无公信力，不经登记，只能在当事人中产生效力，不能对抗第三人。②产权登记制，它将登记作为不动产权利成立的要件，又可分为权利登记制和托伦斯登记制两种。

( ) 31、下列不属于房地产法律的调整对象的是( )。

- A、房地产交易关系
- B、物业管理关系
- C、房地产行政管理关系
- D、一般民事关系

**【答案】D**

**【解析】**

房地产法律有着特定的调整对象，既不是调整一般的民事关系，也不是调整普通的商品交易关系，它调整的是与房地产开发、交易和物业管理有关的各种社会关系。具体地说，房地产法律的调整对象包括：①房地产开发关系；②房地产交易关系；③物业管理关系；④房地产行政管理关系；⑤住房保障法律关系等。

- ( ) 32、房地产中介机构代理销售不符合销售条件的商品房的，由县级以上房地产行政主管部门处以( )，责令停止销售，并可处以罚款。
- A、警告
  - B、没收违法所得
  - C、停业整顿
  - D、吊销营业执照

**【答案】** A

**【解析】**

房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款：①未按照规定的现售条件现售商品房的；②未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；③返本销售或者变相返本销售商品房的；④采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；⑤分割拆零销售商品住宅的；⑥不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；⑦未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；⑧委托没有资格的机构代理销售商品房的；⑨房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

- ( ) 33、自2008年3月1日起，对个人出租住房，不区分用途，按( )税率征收房产税。
- A、5%
  - B、4%
  - C、3%
  - D、1%

**【答案】** B

**【解析】**

财政部、国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]第24号)规定，自2008年3月1日起，对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。对企事业单位、社会团体及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

- ( ) 34、产权属国家所有的房屋，其房产税( )。
- A、不需缴纳
  - B、由经营管理的单位缴纳
  - C、由城市房地产管理部门缴纳
  - D、由房屋的所有者缴纳

**【答案】** B

- ( ) 35、某商品房售价为8000元/m<sup>2</sup>，买卖双方对房屋面积误差的处理方式未作约定，已知该商品房产权登记的建筑面积是96m<sup>2</sup>，合同约定的建筑面积是100m<sup>2</sup>，则购房人实际支付该房的价款是( )

）万元。(2007年真题)

- A、76.00
- B、76.80
- C、77.60
- D、80.00

**【答案】**A

**【解析】**

房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。本题中，面积误差比在3%以内的面积为： $100 \times 3\% = 3$ （m<sup>2</sup>），返还买受人： $3 \times 8000 = 24000$ （元）；面积误差比在3%以外的面积为： $4 - 3 = 1$ （m<sup>2</sup>），返还买受人： $1 \times 8000 \times 2 = 16000$ （元），共返还： $24000 + 16000 = 40000$ （元）。则购房人实际支付该房的价款是 $100 \times 8000 - 40000 = 760000$ （元）= 76（万元）。

（ ）36、甲房地产开发公司将商品房预售给张某，合同约定建筑面积110m<sup>2</sup>，单位建筑面积价格5000元。买卖双方对面积误差的处理方式未作约定。已知该商品房产登记的建筑面积100m<sup>2</sup>，甲公司应当返还张某（ ）元。(2009年真题)

- A、50000
- B、67000
- C、83500
- D、100000

**【答案】**C

**【解析】**

房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。本题中面积误差比在3%以内的面积为： $110 \times 3\% = 3.3$ （m<sup>2</sup>），返还买受人： $3.3 \times 5000 = 16500$ （元）；面积误差比在3%以外的面积为： $10 - 3.3 = 6.7$ m<sup>2</sup>，返还买受人： $6.7 \times 5000 \times 2 = 67000$ （元），共返还： $16500 + 67000 = 83500$ （元）。

（ ）37、《商品房销售管理办法》规定，商品房现售应当符合的条件不包括（ ）。

- A、房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书
- B、取得土地使用权证书或使用土地的批准文件
- C、取得房地产的整体房屋所有权证书
- D、持有建设工程规划许可证和施工许可证

**【答案】**C

**【解析】**

《商品房销售管理办法》规定，商品房现售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。应当符合以下条件：①现售商品房的房地产开发企

业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；②取得土地使用权证书或使用土地的批准文件；③持有建设工程规划许可证和施工许可证；④已通过竣工验收；⑤拆迁安置已经落实；⑥供水、供电、供热、燃气、通信等配套设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设备具备交付使用条件或已确定施工进度和交付日期；⑦物业管理方案已经落实。

( ) 38、根据我国《城市房地产管理法》，以出让方式取得土地使用权属于房屋建设工程的，按照土地使用权出让合同约定进行投资开发，其完成的开发投资达不到项目开发投资总额( )以上的，不得转让。(2010年真题)

- A、15%
- B、20%
- C、25%
- D、30%

**【答案】C**

**【解析】**

《城市房地产管理法》及《城市房地产转让管理规定》明确规定了房地产转让的条件：①以出让方式取得土地使用权用于投资开发的，按照土地使用权出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的25%以上；②属于成片土地开发的，形成工业用地或者其他建设用地条件。同时规定应按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。

( ) 39、对未竣工的预售商品房，商品房预购人( )。(2006年真题)

- A、可以转让，但须缴纳个人所得税
- B、可以转让，但转让价格不得超过预购价的20%
- C、可以转让，但须获得房地产主管部门同意
- D、不得转让

**【答案】D**

**【解析】**

《城市房地产管理法》规定：“商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。”为抑制投机性购房，2005年5月9日，国务院决定，禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。

( ) 40、一方提供土地使用权，另一方提供资金进行房地产项目建设而使房地产权属发生变化的行为，是一种房地产( )行为。

- A、出让
- B、资金借贷
- C、转让
- D、租赁

**【答案】C**

**【解析】**

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。房地产转让的特征是房地产权属发生转移。《城市房地产管理法》规定，房地产转让时，房屋所有权和该房屋所占用范围内的土地使用权同时转让；土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。题中的行为应属于以房屋出资入股，需要进行房屋所有权转移登记的情况

- ( ) 41、为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权用房地产提供担保的行为称为( )。
- A、最高额抵押
  - B、预购商品房贷款抵押
  - C、在建工程抵押
  - D、一般房地产抵押

**【答案】**A

**【解析】**

房地产抵押的主要类型包括：①一般房地产抵押；②在建工程抵押；③预购商品房贷款抵押；④最高额抵押。其中，最高额抵押是指为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权用房地产提供担保的行为。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，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

- ( ) 42、以( )方式取得土地使用权并设定抵押的，所担保债务的履行期限不得超过合同规定的剩余年限。
- A、划拨
  - B、出让
  - C、租赁
  - D、代理

**【答案】**B

**【解析】**

以出让方式取得土地使用权并设定房地产抵押的，所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

- ( ) 43、商品房预售人应当在签约之日起( )内持商品房预售合同向登记部门登记备案
- A、10日
  - B、15日
  - C、30日
  - D、60日

**【答案】**C

**【解析】**

房地产开发企业取得了商品房预售许可证后，就可以向社会预售其商品房，开发企业应当与承购人签订书面预售合同。商品房预售人应当在签约之日起30日内持商品房预售合同到县级以上

人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

- ( ) 44、承租人在租赁期间内死亡，有权要求维持原租赁关系的是承租人的( )。
- A、已离异的前妻
  - B、在异国定居的女儿
  - C、居住在邻近城市的养子
  - D、现共同居住的儿子

**【答案】D**

**【解析】**

承租人除享有出租房屋的使用权、收益权外，为保护承租人合法权益不受侵害，我国法律还赋予承租人一系列特殊权利。如出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效；承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋；租赁房屋期间，房屋被抵押或查封的，原租赁合同继续有效。

- ( ) 45、在个人住房贷款中，下列关于贷款额度的说法正确的是( )。
- A、贷款金额可以超过某一最高金额
  - B、贷款金额可以超过按照最高贷款成数计算出的金额
  - C、贷款金额不得超过按照最高偿还比率计算出的金额
  - D、当借款人的申请金额不超过以上所有限额的，以其中的最低限额作为贷款金额

**【答案】C**

**【解析】**

在个人住房贷款中，贷款额度是指借款人可以向贷款人借款的限额。贷款人一般会用不同的指标，对借款人的贷款金额做出限制性规定，如：①贷款金额不得超过某一最高金额；②贷款金额不得超过按照最高贷款成数计算出的金额；③贷款金额不得超过按照最高偿还比率计算出的金额。当借款人的申请金额不超过以上所有限额的，以申请金额作为贷款金额；当申请金额超过以上任一限额的，以其中的最低限额作为贷款金额。

- ( ) 46、《商品房屋租赁管理办法》属于( )。(2012年真题)
- A、法律
  - B、行政法规
  - C、地方性法规
  - D、部门规章

**【答案】D**

**【解析】**

行政规章包括国务院部委制定的部门规章和有立法权的地方政府制定的政府规章。部门规章主要有：《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》《城市房地产转让管理规定》《房地产经纪管理办法》《商品房屋租赁管理办法》《城市房地产权属档案管理办法》《已购

公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》《城市房地产抵押管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》《住宅专项维修资金管理办法》《公共租赁住房管理办法》《不动产登记暂行条例实施细则》《房地产广告发布规定》等。

- ( ) 47、陈某于2018年2月10日向登记机构申请办理了异议登记后未向法院起诉，异议登记自2018年( )起失效。
- A、2月21日  
B、2月25日  
C、3月13日  
D、5月11日

**【答案】B**

**【解析】**

《物权法》规定，异议登记申请人应当在异议登记之日起15日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

- ( ) 48、将违规的互联网金融从业机构列入( )。
- A、严重违法失信企业名单  
B、停业整顿名单  
C、征信系统违法记录  
D、互联网金融风险专项整治重点对象

**【答案】D**

**【解析】**

各地要对房地产开发企业、房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等违规提供购房融资的行为，加大查处力度。在依法依规查处的同时，要将违规的房地产开发企业、房地产中介机构列入严重违法失信企业名单；要将违规的互联网金融从业机构列入互联网金融风险专项整治重点对象；将互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规提供融资行为依法录入征信系统。

- ( ) 49、下列关于房屋租赁的表述中，错误的是( )。
- A、共有产权的房屋出租必须征得共有人同意  
B、已出租的房屋可以设定抵押  
C、已出租的房屋发生房屋所有权转让，其租赁关系也随之解除  
D、承租人可以将承租的房屋再出租

**【答案】C**

**【解析】**

C项，在租赁期限内，租赁房屋的所有权发生变动的，原租赁合同对承租人和房屋受让人继续有效。

( ) 50、商品住宅销售中，房地产开发企业应当向买受人提供《住宅质量保证书》和( )。

- A、《住宅功能保证书》
- B、《住宅环境保证书》
- C、《住宅寿命说明书》
- D、《住宅使用说明书》

**【答案】** D

**【解析】**

房地产开发企业应当在商品住房交付使用时，向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

## 房地产交易制度政策测试卷(二)

得分	评卷人

### 一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

( ) 1、房屋租赁期内，因买卖、赠与或者继承发生房屋所有权转移，原租赁合同（ ）。

- A、对承租人和新房主继续有效
- B、对承租人和新房主无效
- C、对承租人继续有效，对新房主无效
- D、对承租人无效，对新房主继续有效

**【答案】** A

( ) 2、《宪法》规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行（ ）并给予补偿。

- A、没收
- B、没收或者征收
- C、没收或者征用
- D、征收或者征用

**【答案】** D

**【解析】**

《宪法》对土地征收、征用及利用作了原则性规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿，一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

( ) 3、对个人按《廉租住房保障办法》规定，取得的廉租住房货币补贴，免征（ ）。

- A、土地增值税
- B、印花税
- C、个人所得税
- D、增值税

**【答案】** C

**【解析】**

为支持公共租赁住房建设和运营，财政部、国家税务总局决定继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠。2015年12月30日《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税[2015]139号）规定，对符合地方政府规定条件的低收入住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，免征个人所得税。

( ) 4、自2008年11月1日起，个人销售住房缴纳土地增值税的标准（ ）。

- A、住房交易价1%

- B、住房评估价1%
- C、免征
- D、住房交易价1.5%

**【答案】C**

**【解析】**

土地增值税的减免规定包括：①纳税人建造普通标准住宅出售的，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税②因国家建设需要依法征收、收回的房地产免征土地增值税。③企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。④自2008年11月1日起，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

- ( ) 5、根据《物权法》的规定，关于不动产登记载体的表述中，错误的是( )。
- A、不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于登记簿时发生法律效力
  - B、不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致
  - C、不动产权属证书记载的事项与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产权属证书确有错误外，以不动产权属证书为准
  - D、不动产登记簿是物权归属和内容的根据

**【答案】C**

**【解析】**

不动产登记簿，是指由不动产登记机构依法制作的，对某一特定地域辖区内的不动产及其上的权利状况加以记载的具有法律效力的官方记录。《物权法》规定，“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于登记簿时发生法律效力”，“不动产登记簿是物权归属和内容的根据”。《不动产登记暂行条例》规定：“不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿”。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；如记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

- ( ) 6、工业用途的房产，应缴纳的房产税额为( )。
- A、应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.2%
  - B、应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.5%
  - C、应税房产原值×[1-(20%~30%)]×1.2%
  - D、应税房产原值×[1-(20%~30%)]×1.5%

**【答案】A**

**【解析】**

房产税是以房产为征税对象，向产权所有人征收的一种财产税。房产税的计税依据依照房产原值一次性减除10%~30%后的余值计算缴纳时，房产税的税率为1.2%；工业用途房产，以房屋原价的50%—60%作为应税房产原值。应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-(10%—30%)]×1.2%。

( ) 7、下列取得房屋所有权的情形中，属于原始取得的是( )。(2012年真题)

- A、购买房屋
- B、遗赠房屋
- C、交换房屋
- D、自建房屋

**【答案】D**

**【解析】**

原始取得是指由于一定的法律事实，根据法律的规定，取得新建房屋、无主房屋的所有权，或者不以原房屋所有人的权利和意志为根据而取得房屋的所有权。原始取得主要包括以下情形：①依法建造房屋；②依法没收房屋；③收归国有的无主房屋；④合法添附的房屋（如翻建、加层）。ABC三项均属于继受取得。

( ) 8、张某申请期限为10年的住房公积金贷款，若贷款期间遇法定利率调整，新利率自( )执行。

- A、公布之日起
- B、本年下月1日起
- C、本年下季度第1日起
- D、下年1月1日起

**【答案】D**

**【解析】**

个人住房公积金贷款利率实行一年一定，于每年1月1日，按相应档次利率确定年度利率水平。遇法定利率调整，贷款期限在1年以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在1年以上的，于下年初开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

( ) 9、下列房地产广告内容中，符合相关管理规定的房地产广告是( )。

- A、含有升值或者投资回报的承诺
- B、标明实际销售价格及其有效期限
- C、以乘车或开车到达时间表示距离
- D、利用其他项目的形象作为本项目的效果

**【答案】B**

**【解析】**

房地产广告中对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限。A项，《广告法》规定，房地产广告不得含有升值或者投资回报的承诺。C项，房地产广告中的项目位置示意图，应当准确、清楚，比例恰当。D项，房地产广告中不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果。

( ) 10、向一个以上房屋所有权人核发房屋所有权证书时，每增加一本证书可以按每本( )元收取工本费。

- A、0
- B、10
- C、20
- D、40

**【答案】** B

**【解析】**

住宅类不动产登记费按件向登记申请人收取，当事各方共同申请登记的，由登记为不动产权利人的一方缴纳。规划用途为住宅的房屋及其建设用地使用权登记收费标准为每件80元；非住宅类不动产登记收费标准为每件550元。向一个以上不动产权利人核发权属证书的，每增加一本证书加收证书工本费10元。

- ( ) 11、耕地占用税优惠政策的减税规定，铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米( )元的税额征收耕地占用税。
- A、2
  - B、5
  - C、8
  - D、12

**【答案】** A

**【解析】**

根据规定，可以减征耕地占用税的情形有：铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。

- ( ) 12、下列关于住房公积金利率政策的表述中，不正确的是( )。
- A、职工当年缴存的住房公积金按结息日挂牌公告的活期存款利率计息
  - B、每年的1月1日为住房公积金结息日，同时按相应档次利率确定下一年度利率水平
  - C、遇法定利率调整，贷款期限在一年以内的，实行合同利率
  - D、住房公积金管理中心在受托银行专户内的沉淀资金，按单位存款相应期限档次利率计息

**【答案】** B

**【解析】**

B项，职工住房公积金自存入职工住房公积金个人账户之日起计息，按年结息，本息逐年结转。每年6月30日为结息日。个人住房公积金贷款利率实行一年一定，于每年1月1日，按相应档次利率确定年度利率水平。

- ( ) 13、甲公司以出让方式按法定最高年限取得了某度假村土地使用权，3年后建成开业，则开业时度假村的土地使用权剩余使用年限为( )年。
- A、37
  - B、40
  - C、47

**【答案】**A

**【解析】**

国有建设用地使用权出让的最高年限由国务院规定，按下列用途确定：①居住用地70年；②工业用地50年；③教育、科技、文化卫生、体育用地50年；④商业、旅游、娱乐用地40年；⑤综合或其他用地50年。题中，甲公司3年后建成度假村，则该度假村的土地使用权剩余年限为： $40-3=37$ （年）。

( ) 14、下列房地产抵押贷款中，属于按照贷款用途分类的是 ( )。

- A、公积金贷款
- B、商业贷款
- C、组合贷款
- D、个人住房贷款

**【答案】**D

**【解析】**

房地产贷款按贷款用途，可分为：①房地产开发贷款，是指向房地产开发企业发放的用于住房、商业用房和其他房地产开发建设的中长期项目贷款。②个人住房贷款，是指贷款人向自然人发放的用于购买、建造和大修各类型住房的贷款。

( ) 15、权利人发现不动产登记簿记载错误，可以向不动产登记机构申请 ( )。

- A、更正登记
- B、变更登记
- C、注销登记
- D、异议登记

**【答案】**A

**【解析】**

更正登记是指登记机构根据当事人的申请或者依职权对登记簿的错误记载事项进行更正的登记。《物权法》规定，权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

( ) 16、下列情形中，当事人无需申请房屋所有权转移登记的是 ( )。

- A、租赁
- B、赠与
- C、互换
- D、继承

**【答案】**A

**【解析】**

《房屋登记办法》明确规定，有以下情形之一的，当事人应当申请房屋所有权转移登记：①买卖；②互换；③赠与；④继承、受遗赠；⑤以房屋出资入股。

( ) 17、关于房屋租赁合同备案的说法，正确的是( )。(2010年真题)

- A、房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后10日内，持有关证明文件到市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续
- B、备案时应当提交的证明文件中包括书面租赁合同和房屋所有权证书
- C、备案时只需要提供承租人的身份证件
- D、如果房屋租赁当事人订立的是口头租赁合同，需到场说明情况

【答案】B

【解析】

A项，《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府房地产主管部门办理房屋租赁登记备案。BCD三项，商品房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案，应当提交下列材料：①房屋租赁合同；②房屋租赁当事人身份证明；③房屋所有权证书或者其他合法权属证明；④直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。

( ) 18、在建筑物区分所有权中，对( )的所有权占主导地位。

- A、共有部分
- B、集体部分
- C、专有部分
- D、私有部分

【答案】C

【解析】

业主的建筑物区分所有权，包括：①对专有部分的所有权；②对建筑区划内的共有部分享有共有权；③对共有部分享有共同管理的权利。业主的建筑物区分所有权三个方面的内容是一个不可分离的整体。专有部分的所有权占主导地位，是业主对共有部分享有共有权以及对共有部分享有共同管理权的基础。

( ) 19、不动产登记制度的类型中，契据登记制度为( )首创

- A、美国
- B、德国
- C、法国
- D、英国

【答案】C

【解析】

契据登记制度的理论基础是对抗要件主义，这一理论认为不动产权利的变更、他项权利的设定，在当事人订立合约之时就已生效，即双方一经产生债的关系，不动产权利的转移或他项权

利的设定即同时成立。该项制度为法国首创，所以又称“法国登记制”。

- ( ) 20、若张先生每月工资6500元，按照个人取得的应税收入减除准予扣除项目金额即为应纳税所得额。那么张先生每月应纳税的所得额为( )元。
- A、1500
  - B、2500
  - C、3500
  - D、4200

**【答案】A**

- ( ) 21、下列关于房屋租赁市场特点的描述错误的是( )。
- A、租赁价格相对稳定
  - B、季节性变化不明显
  - C、交易更为频繁
  - D、属地区性市场

**【答案】B**

**【解析】**

房屋租赁市场的特点有：①租赁价格相对稳定。与房屋买卖价格相比，房屋租金能够保持一个比较稳定的水平。②季节性变化明显。承租房屋的行为通常具有短期性的特点。③交易更为频繁。房屋出租在城市、城市郊区乃至乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。④属地区性市场。房屋租赁市场规模、价格水平、供求状况、价格走势等因房屋所处不同地区而存在较大差异，是地区性市场。

- ( ) 22、房地产是国民经济发展的一个基本的( )，任何行业的发展都离不开房地产。
- A、内容要素
  - B、生产要素
  - C、载体要素
  - D、结构要素

**【答案】B**

**【解析】**

房地产业是国民经济的支柱产业，两者相互依存、相互促进。国民经济的发展水平决定着房地产业的发展水平，房地产业的发展既受到国民经济的制约，又能促进国民经济的发展。房地产业的重要作用之一是：可以为国民经济的发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素，任何行业的发展都离不开房地产。

- ( ) 23、根据( )不同，房屋租赁可区分为住宅用房租赁与用于商业、办公、生产等非住宅用房租赁。
- A、房屋产权性质

- B、房屋使用用途
- C、房屋提供主体
- D、房屋租赁期限

【答案】B

【解析】

房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。根据房屋用途不同，房屋租赁可区分为住宅用房租赁与用于商业、办公、生产等非住宅用房租赁。

- ( ) 24、商品房预售合同登记备案应由( )办理
- A、房地产开发企业
  - B、房地产销售代理机构
  - C、商品房预售人
  - D、房地产开发企业和商品房预购人共同

【答案】C

【解析】

房地产开发企业取得了商品房预售许可证后，就可以向社会预售其商品房，开发企业应当与承购人签订书面预售合同。商品房预售人应当在签约之日起30日内持商品房预售合同到县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

- ( ) 25、房地产开发企业销售住宅可以采取的销售方式是( )。(2012年真题)
- A、整栋出售
  - B、分割拆零销售
  - C、返本销售
  - D、变相返本销售

【答案】A

【解析】

《商品房销售管理办法》规定，商品房销售中禁止以下行为：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；②房地产开发企业不得采取返本销售或变相返本销售的方式销售商品房；③不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预定款性质费用；④商品住宅不得分割拆零销售。

- ( ) 26、房地产广告中不得( )
- A、涉及规划中的文化教育设施
  - B、涉及物业管理内容
  - C、含有升值或者投资回报的承诺
  - D、使用建筑设计效果图或模型照片

【答案】C

【解析】

A项，房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明。B项，房地产广告中涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定；涉及尚未实现的物业管理内容，应当在广告中注明。C项，《广告法》规定，房地产广告不得含有升值或者投资回报的承诺。D项，房地产广告中使用建筑设计效果图或者模型照片的，应当在广告中注明。

( ) 27、领取房屋权属证书，权利人应按( ) 缴纳印花税。(2012年真题)

- A、申请登记时的房地产价值的0.3%
- B、申请登记时的房地产价值的0.5%
- C、申请登记时的房地产价值的1%
- D、每件5元

【答案】D

【解析】

印花税共有13个税目，税率有比例税率和定额税率两种形式。具体规定为：①购销合同，按购销金额0.3%贴花；②加工承揽合同，按加工或承揽收入0.5%贴花；③建设工程勘察设计合同，按收取费用0.5%贴花；④建筑安装工程承包合同，按承包金额0.3%贴花；⑤财产租赁合同，按租赁金额1%贴花；⑥货物运输合同，按运输费用0.5%贴花；⑦仓储保管合同，按仓储保管费用1%贴花；⑧借款合同，按借款金额0.05%贴花。⑨财产保险合同，按保险费收入1%贴花；⑩技术合同，按所载金额0.3%贴花；产权转移书据，按所载金额0.5%贴花；营业账簿，记载资金的账簿，按实收资本和资本公积的合计金额0.5%贴花；其他账簿按件计税，一件5元；权利、许可证照，包括政府部门发给的房屋产权证、工商营业执照、商标注册证、专利证、土地使用证，按件贴花，一件5元。

( ) 28、建设单位应当到现场查验( ) 日前移交有关图纸资料。

- A、10
- B、15
- C、20
- D、30

【答案】C

【解析】

现场查验20日前，建设单位应当向物业服务企业移交承接查验所必需的图纸、技术资料、说明文件等。物业服务企业应当对建设单位移交资料进行清点和核查。

( ) 29、按照( ) 划分，不动产登记可分为所有权登记和他项权利登记。

- A、业务类型
- B、登记主体
- C、登记物类型

#### D、登记物权类型

**【答案】D**

**【解析】**

不动产登记有多种分类方法。按照登记的业务类型可分为首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、查封登记和预告登记。按照登记物的类型可分为土地登记、房屋登记和林权登记等。按照登记物权的类型可分为所有权登记和他项权利登记。

- ( ) 30、赵某将价值为36万元的住房与陈某的价值28万元的房屋交换，适用的契税税收政策是( )。(2007年真题)
- A、房屋交换不用缴纳契税
  - B、以交换的价格差额为计税依据，由赵某缴纳
  - C、以交换的价格差额为计税依据，由陈某缴纳
  - D、以交换的价格差额为计税依据，由二人分摊

**【答案】B**

**【解析】**

契税是在土地、房屋权属发生转移时，对产权承受人征收的一种税。土地使用权交换、房屋交换：以交换的价格差额为计税依据。交换价格相等时，免征契税；交换价格不等时，由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。

- ( ) 31、下列关于现房抵押的表述中，正确的是( )。(2007年真题)
- A、现房抵押的抵押人可以不是债权人
  - B、现房抵押的抵押人是债务人或第三人
  - C、为了保证债务的偿还，抵押权人应当保管已经注记的房地产权利证书
  - D、现房抵押所担保的主债仅限于债务人再次购买房屋

**【答案】B**

**【解析】**

《物权法》规定，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的，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，债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

- ( ) 32、某房地产开发公司新开发的写字楼销售增值额为2200万元，按土地增值税相关规定准予扣除项目金额为1200万元，则其应纳土地增值税适用税率为( )。
- A、0
  - B、20%
  - C、30%
  - D、50%

**【答案】D**

**【解析】**

土地增值税实行四级超率累进税率：①增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%，速算扣除率为0；②增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%，速算扣除率为5%；③增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%，速算扣除率为15%；④增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%，速算扣除率为35%。本题中，增值额占扣除项目金额的比例为： $2200 \div 1200 = 183\%$ ，所以，土地增值税税率为50%，速算扣除率为15%。

- ( ) 33、某商品房售价为8000元/m<sup>2</sup>，买卖双方对房屋面积误差的处理方式未作约定，已知该商品房产权登记的建筑面积是96m<sup>2</sup>，合同约定的建筑面积是100m<sup>2</sup>，则购房人实际支付该房的价款是( )万元。
- A、76、00  
B、76、80  
C、77、60  
D、80、00

**【答案】A**

**【解析】**

题中，商品房的面积误差比= $(96 - 100) \div 100 = -4\%$ ，绝对值超过3%，则实际支付该房的价款= $8000 \times 100 \times (1 - 3\% - 2 \times 1\%) = 76$ （万元）。

- ( ) 34、当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应以违约金超过造成损失的( )为标准适当减少。
- A、10%  
B、20%  
C、30%  
D、40%

**【答案】C**

**【解析】**

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

- ( ) 35、在国民经济产业分类中，房地产属于( )。
- A、第一产业  
B、第二产业  
C、第三产业  
D、第四产业

**【答案】C**

**【解析】**

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业，包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营和其他房地产活动。在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门。

( ) 36、预售资金可按( )进行核拨。

- A、施工状况
- B、建设进度
- C、资金充足度
- D、工程质量

**【答案】** B

**【解析】**

商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。

( ) 37、《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，( )应当定期确定并公布。

- A、基准地价、标定地价、各类房屋的重置价格
- B、基准地价、宗地价格、各类房屋的重置价格
- C、宗地价格、标定地价、各类房屋的基准价格
- D、基准地价、标定地价、各类房屋的市场价格

**【答案】** A

( ) 38、房地产开发企业变更商品房的规划、设计后通知买受人，买受人有权在通知到达之日起( )日内作出是否退房的书面答复。

- A、10
- B、15
- C、30
- D、60

**【答案】** B

**【解析】**

房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复。

( ) 39、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

**【解析】**

依照房产余值计算缴纳的，房产税的税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，房产税的税率为4%。本题中，李某的房屋用于出租，应以房产租金收入为房产税的计税依据，则李某该年度应缴纳房产税为： $1200 \times 12 \times 4\% = 576$ ##

- ( ) 40、房屋征收的核心是 ( )。
- A、为了城市发展而对部分地区进行拆除重建的活动
  - B、不需要房屋所有权人的同意而强制取得其房屋，收回国有土地使用权
  - C、大力发展基础设施建设从而推动经济发展
  - D、在经过房屋所有权人的同意后取得其房屋，收回国有土地使用权

**【答案】** B

**【解析】**

房屋征收，是指国家为了公共利益的需要，依照法定权限和程序强制取得单位、个人房屋及其他不动产并给予公平补偿的行为。房屋征收的核心是不需要房屋所有权人的同意而强制取得其房屋，收回国有土地使用权，“公共利益”是国家征收国有土地上单位、个人的房屋的前提条件，是预防公共权力滥用的约束性规定。

- ( ) 41、房地产开发企业的收入具有 ( )。
- A、连续性
  - B、不连续性
  - C、周期性
  - D、关联性

**【答案】** B

**【解析】**

房地产开发经营业主要是取得待开发房地产特别是土地，然后进行基础设施建设、场地平整等土地开发或者房屋建设，再转让开发完成后的土地、房地产开发项目或者销售、出租建成后的房屋。房地产开发经营业具有单件性、投资大、周期长、风险高、回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点。房地产开发企业的收入具有不连续性。

- ( ) 42、从2001年1月1日起，对个人出租住宅所得租金按 ( ) 的税率征收个人所得税。
- A、5%
  - B、7%
  - C、8%

D、10%

**【答案】D**

**【解析】**

自2001年1月1日起，对个人出租房屋取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。

- ( ) 43、关于增值税纳税地点的表述，错误的是( )。
- A、纳税人提供应税劳务应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税
  - B、纳税人转让、出租土地使用权，应当向土地所在地的主管税务机关申报纳税
  - C、纳税人销售、出租不动产应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税
  - D、纳税人提供的建筑业劳务应当向应税劳务发生地的主管税务机关申报纳税

**【答案】C**

**【解析】**

增值税的纳税地点有：①纳税人提供应税劳务应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税。但是，纳税人提供的建筑业劳务以及国务院财政、税务主管部门规定的其他应税劳务，应当向应税劳务发生地的主管税务机关申报纳税。②纳税人转让无形资产应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税。但是，纳税人转让、出租土地使用权，应当向土地所在地的主管税务机关申报纳税。③纳税人销售、出租不动产应当向不动产所在地的主管税务机关申报纳税。④扣缴义务人应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报缴纳其扣缴的税款。

- ( ) 44、赵某来到甲房地产经纪机构的门店，想把自己的房子以3000元/月的价格出租。房地产经纪人员田某代表甲机构同赵某签订了居间合同。赵某同甲机构所签订的合同属于( )。
- A、新建商品房经纪合同
  - B、房地产租赁经纪合同
  - C、房地产租赁代理合同
  - D、房屋租赁合同

**【答案】B**

**【解析】**

房屋租赁合同是指房屋出租人将房屋提供给承租人使用，承租人定期给付约定租金，并于合同终止时将房屋完好地归还出租人的协议。房地产经纪机构和房地产经纪人员的主要工作就是促成房地产交易。当租赁双方签订了房屋租赁合同后，这就标志着房地产经纪活动取得重要进展，房地产经纪机构也就可以收取经纪服务的佣金。

- ( ) 45、《耕地占用税暂行条例》规定，以县为单位，人均耕地在( )亩以上的地区，耕地占用税每平方米的税额为5~25元。
- A、1
  - B、2
  - C、3

D、4

**【答案】C**

**【解析】**

耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种特定行为税。耕地占用税以纳税人实际占用耕地面积为计税依据，实行定额税率，具体规定为：①人均耕地不超过1亩的地区（以县级行政区域为单位，下同），每平方米为10~50元；②人均耕地超过1亩但不超过2亩的地区，每平方米为8~40元；③人均耕地超过2亩但不超过3亩的地区，每平方米为6~30元；④人均耕地超过3亩的地区，每平方米为5~25元。

- ( ) 46、根据《商品房销售管理办法》，自商品房交付使用之日起60日内，应将房屋登记资料报送房屋所在地房地产行政主管部门的义务人是( )。
- A、房屋施工单位
  - B、物业服务企业
  - C、房地产经纪机构
  - D、房地产开发企业

**【答案】D**

**【解析】**

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。同时房地产开发企业还应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

- ( ) 47、崔某所拥有的房屋价值150万元，肖某所拥有的房屋价值250万元，若契税税率按照3%计算，则崔某与肖某进行房屋交换时当事人应该缴纳的契税金额为( )万元。
- A、3、0
  - B、4、5
  - C、7、2
  - D、12、0

**【答案】A**

**【解析】**

肖某应该缴纳的契税金额为： $(250-150) \times 3\% = 3.0$ （万元）。

- ( ) 48、关于将已出租的房地产抵押，不正确的表述是( )。
- A、抵押人有义务将租赁情况告知抵押权人
  - B、抵押人有义务将抵押情况告知承租人
  - C、原租赁合同继续有效
  - D、抵押权实现后，租赁合同对抵押物的受让人无效

**【答案】D**

**【解析】**

ABC三项，以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。原租赁合同继续有效。

- ( ) 49、由于出卖人的原因，商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过( )个月，买受人仍无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，人民法院应予支持。
- A、3
  - B、6
  - C、9
  - D、12

**【答案】D**

**【解析】**

商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

- ( ) 50、商品房买卖合同对面积误差处理方式无约定的，买受人有权退房的情形为( )。
- A、合同约定面积与产权登记面积的误差比绝对值大于等于3%
  - B、合同约定面积与产权登记面积的误差比绝对值大于3%
  - C、合同约定面积与买受人测算面积的误差比绝对值大于等于3%
  - D、合同约定面积与买受人测算面积的误差比绝对值大于3%

**【答案】B**

**【解析】**

按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，《商品房销售管理办法》和《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》对其处理原则都作出了相同的规定：①面积误差比绝对值在3%以内（含3%），据实结算房价款。②面积误差比绝对值超出3%，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记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补足，超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人；产权登记面积小于合同约定面积的，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人，绝对值超过3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。其中，面积误差比=（产权登记面积-合同约定面积）÷合同约定面积×100%。

## 房地产交易制度政策测试卷(三)

得分	评卷人

### 一、单项选择题（共50题，每题2分，共计100分）

- ( ) 1、2月，新调整的个人住房信贷政策规定，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为（ ），各地可向下浮动5个百分点。
- A、20%
- B、15%
- C、30%
- D、25%

**【答案】D**

- ( ) 2、5月江某委托甲房地产经纪公司将闲置住房按市场价出租，年租金为12000元，则江某应缴纳的个人所得税是（ ）元。（2008年真题）
- A、360
- B、480
- C、1200
- D、2400

**【答案】C**

**【解析】**

2008年3月1日起，对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。则江某应缴纳的个人所得税为： $12000 \times 10\% = 1200$ （元）。

- ( ) 3、土地增值税的征税对象是（ ）。
- A、转让国有土地上的房地产
- B、赠与房地产
- C、转让房地产
- D、有偿转让国有土地上房地产所取得的土地增值额

**【答案】D**

**【解析】**

土地增值税的征税对象是指有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其他附着物所取得的土地增值额。

- ( ) 4、不动产登记制度的类型中，产权登记制可分为（ ）两种。
- A、契据登记制和托伦斯登记制

- B、契据登记制和权利登记制
- C、权利登记制和异议登记制
- D、权利登记制和托伦斯登记制

**【答案】** D

**【解析】**

本题考查的是不动产登记模式。

- ( ) 5、国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖以 ( ) 为计税依据。
- A、约定价格
  - B、成交价格
  - C、定金价格
  - D、交换的价格差额

**【答案】** B

**【解析】**

契税的计税依据包括：①国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖，以成交价格为计税依据；②土地使用权赠与、房屋赠与，参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；③土地使用权交换、房屋交换，以交换的价格差额为计税依据；④以划拨方式取得土地使用权的，经批准转让房地产时，由房地产转让者补交契税。计税依据为补交的土地使用权出让费用或者土地收益。

- ( ) 6、土地使用者在发生下列 ( ) 行为时，必须取得出让人和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订建设用地使用权出让合同变更协议，相应调整土地使用权出让金。
- A、土地使用权的出让
  - B、土地用途的变更
  - C、土地使用权的作价出资
  - D、土地使用权的入股

**【答案】** B

**【解析】**

土地使用者需要改变建设用地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让人和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订建设用地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

- ( ) 7、下列行为中，不属于出租人单方解除合同的情形的是 ( ) 。
- A、将承租的房屋擅自转租
  - B、擅自变动房屋建筑主体
  - C、承租人在合理期限内未支付租金
  - D、因不可抗力致使合同不能继续履行

**【答案】** D

**【解析】**

出租人单方解除的情形主要有：①承租人未经出租人同意将承租的房屋擅自转租的；②承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或扩建的；③承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用房屋，致使房屋受损的；④承租人在合理期限内未支付租金的；⑤不定期租赁，出租人在合理期限之前通知承租人的；⑥法律、法规规定的其他可以提前解除租赁合同的。

( ) 8、( ) 是区别征税与不征税的主要界限，也是区别不同税种的主要标志。

- A、纳税人
- B、征税对象
- C、计税依据
- D、税额标准

**【答案】B**

**【解析】**

征税对象又称课税对象，是税法规定的征税目的物，即国家对什么事物征税。征税对象决定税收的征税范围，是区别征税与不征税的主要界限，也是区别不同税种的主要标志。

( ) 9、办理组合贷款，申请人须提供的活期储蓄卡或存折( ) 个。

- A、1
- B、2
- C、3
- D、4

**【答案】B**

**【解析】**

办理组合贷款，申请人须提供资料一般包括：①申请人及共同申请人身份证明；②已办理网签的商品房买卖合同或存量房买卖合同；③活期储蓄卡或存折2个，一张用于归还住房公积金贷款用，一张用于归还商业贷款用；④申请人所在工作单位开具的收入及职业证明；⑤其他材料，如要求申请人提供银行出具的近六个月收入账单。

( ) 10、我国《城市房地产管理法》规定，国家实行( ) 制度。

- A、房地产成交价格申报
- B、房地产价格评估
- C、房地产预售审核
- D、房地产价格评估人员资格认证

**【答案】A**

**【解析】**

《城市房地产管理法》规定，国家实行房地产成交价格申报制度。房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者做不实的申报。

( ) 11、下列与房地产有关的法律法规中，属于行政法规的是( )。(2010年真题)

- A、《物权法》
- B、《住房公积金管理条例》
- C、《房屋登记办法》
- D、《房地产抵押估价指导意见》

**【答案】** B

**【解析】**

房地产行政法规是以国务院令形式颁布的，主要有《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《物业管理条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《不动产登记暂行条例》等。

( ) 12、返本销售和变相返本销售商品房的处罚标准是处以警告，责令限期改正，并可处以罚款( )。

- A、1万元以下
- B、1万元以上2万元以下
- C、1万元以上3万元以下
- D、2万元以上3万元以下

**【答案】** C

**【解析】**

房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款：①未按照规定的现售条件现售商品房的；②未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；③返本销售或者变相返本销售商品房的；④采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；⑤分割拆零销售商品住宅的；⑥不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；⑦未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；⑧委托没有资格的机构代理销售商品房的；⑨房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

( ) 13、关于小产权房的表述错误的是( )。

- A、产权权能不完整或权能行使受限制
- B、属于违法建设和销售的房屋
- C、无法进行上市交易、办理房屋登记、抵押、继承
- D、国家支持部分城市进行小产权房建设和入市流转

**【答案】** D

**【解析】**

小产权房是指在我国很多大中型城市及其近郊，出现的以城中村改造、新农村建设、农民新居

工程、旧城改造、城乡统筹发展等名义，未经依法征地、规划、审批等程序，由乡村集体、乡村集体与开发商合作或开发商协议租用集体土地后在集体土地上自行开发建设并向社会公开出售的产权权能不完整或权能行使受限制的商品性住房。小产权房属于违法建设和销售的房屋，依法不能上市交易、办理房屋登记、抵押、继承。针对违规建设和入市流转的小产权房，国务院及有关部门先后颁发了一系列法规和政策文件，要求各地对其坚决制止、依法严肃查处。@##

- ( ) 14、从2001年1月1日起，对个人出租住宅所得租金按( )的税率征收个人所得税。(2006年真题)
- A、5%
  - B、7%
  - C、8%
  - D、10%

**【答案】D**

**【解析】**

自2008年3月1日起，对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。

- ( ) 15、房屋征收的主体是国家，通常是由( )以行政命令的方式执行
- A、省级人民政府
  - B、市、县级人民政府
  - C、市级国土资源局
  - D、市、县级土地局

**【答案】B**

**【解析】**

房屋征收是物权变动的一种特殊情况，是国家取得所有权的一种方式。房屋征收的主体是国家，通常是由市、县级人民政府以行政命令的方式执行。

- ( ) 16、产权未确定的房产，应( )房产税。
- A、免征
  - B、由居民委员会代缴
  - C、由公证机构代缴
  - D、由代管人或使用人缴纳

**【答案】D**

**【解析】**

在中华人民共和国境内拥有房屋产权的单位和个人为房产税的纳税人。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳；产权出典的，由承典人缴纳；产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。

- ( ) 17、按照( )划分，建设用地使用权分为出让、划拨、租赁、作价出资(入股)和授权经营等方式取得的建设用地使用权。

- A、主体特性
- B、相关费用
- C、使用用途
- D、取得方式

【答案】D

【解析】

建设用地使用权通常称为国有建设用地使用权，是指建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。按照取得方式，建设用地使用权分为出让、划拨、租赁、作价出资（入股）和授权经营等方式取得的建设用地使用权。

- ( ) 18、关于房地产中介服务特点的说法，正确的是( )。(2011年真题)
- A、人员特定、服务无偿、指定服务
  - B、人员特定、服务有偿、委托服务
  - C、人员不特定、服务有偿、指定服务
  - D、人员特定、服务无偿、委托服务

【答案】B

【解析】

商品房销售代理，是指房地产开发企业或其他房地产拥有者将物业销售业务委托给依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构代为销售的经营方式。主要规定包括：①实行销售代理必须签订委托合同。房地产权利人应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同。②受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。③房地产中介服务机构的收费。受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时，不得收取佣金以外的其他费用。④房地产销售人员的职业资格。房地产专业性强、涉及的法律多，对房地产销售人员具有一定的要求。

- ( ) 19、商品房买卖当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以( )确定违约金数额。(2009年真题)
- A、违约造成的损失
  - B、损失超过违约金30%为标准
  - C、违约造成的损失上浮30%
  - D、约定违约金的2倍

【答案】A

【解析】

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

- ( ) 20、转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕当日起

( ) 日内，持相关证明材料到房地产开发主管部门备案。

- A、15
- B、30
- C、60
- D、90

**【答案】** B

**【解析】**

《城市房地产开发经营管理条例》第二十一条规定，转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起30日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

( ) 21、现实中接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等具体业务的是 ( )。

- A、房地产估价业
- B、房地产经纪业
- C、房地产咨询业
- D、房地产业服务业

**【答案】** C

**【解析】**

房地产咨询业主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的顾问服务，现实中的具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等。目前，房地产咨询业务主要由房地产估价师和房地产估价机构或者房地产经纪人和房地产经纪机构承担。

( ) 22、由于出卖人的原因，预售商品房自房屋交付之日起 ( ) 日，买受人仍未能取得房屋权属证书的，除当事人另有约定外，出卖人应当承担违约责任。

- A、15
- B、30
- C、60
- D、90

**【答案】** D

**【解析】**

预售的商品房交付使用之日起90日内，承购人应当依法到登记机构办理权属登记手续。开发企业应当予以协助，并提供必要的证明文件。由于开发企业的原因，承购人未能在房屋交付使用之日起90日内取得房屋权属证书的，除开发企业和承购人有特殊约定外，开发企业应当承担违约责任。

( ) 23、以集体所有制企业的房地产抵押的，必须经集体所有制企业 ( ) 通过，并报其上级主

管机关备案。

- A、董事会
- B、股东大会
- C、监事会
- D、职工代表大会

【答案】D

【解析】

对于不同性质企业的房地产抵押规定包括：①国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理的有关规定；②以集体所有制企业的房地产抵押的，必须经集体所有制企业职工（代表）大会通过，并报其上级主管机关备案；③以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的，必须经董事会通过，但企业章程另有约定的除外；④以股份有限公司、有限责任公司的房地产抵押的，必须经董事会或者股东大会通过，但企业章程另有约定的除外。⑤有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的，所担保债务的履行期限不应当超过企业的经营期限。

- ( ) 24、防范贷款风险的重要手段是指 ( )。
- A、选择合适担保机构
  - B、正规办理贷款手续
  - C、客观公正地评估房地产抵押的价值
  - D、律师事务所的选择

【答案】C

【解析】

房地产估价机构负责评估抵押房地产的价值。客观公正地评估房地产抵押的价值是防范贷款风险的重要手段。贷款人在发放抵押贷款前一般均要求对抵押房地产的价值进行评估。

- ( ) 25、甲公司按法定出让最高年限取得了某住宅建设用地使用权，4年后该土地上建成的住宅出售时，其占用的使用权剩余使用期限为 ( ) 年。
- A、46
  - B、56
  - C、66
  - D、70

【答案】C

【解析】

国有建设用地使用权出让的最高年限由国务院规定，按下列用途确定：①居住用地70年；②工业用地50年；③教育、科技、文化卫生、体育用地50年；④商业、旅游、娱乐用地40年；⑤综合或其他用地50年。题中，该住宅占用的使用权剩余使用期限为：70-4=66（年）。

- ( ) 26、宅基地使用权实行严格的 ( ) 制度。

- A、按厂数分配
- B、按人口分配
- C、按劳动分配
- D、按贡献分配

**【答案】** A

**【解析】**

宅基地使用权的特征是：其主体只能是农村集体经济组织的成员；其用途仅限于村民建造个人住宅；宅基地使用权实行严格的“一户一宅制”，其面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准；宅基地的初始取得是无偿的。

- ( ) 27、将税种分为流转税、收益税、财产税、资源税和行为目的税，是依据( )不同来划分的
- A、征税主体
  - B、征税对象
  - C、税基
  - D、税率

**【答案】** B

**【解析】**

征税对象又称课税对象，是确定征税范围的主要界限，也是区别不同税种的主要标志。根据征税对象性质的不同，全部税种可分为五大类：流转税、收益税、财产税、资源税和行为目的税。

- ( ) 28、2月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会印发《关于调整个人住房信贷政策有关问题的通知》规定，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住推进再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于( )。
- A、15%
  - B、20%
  - C、25%
  - D、30%

**【答案】** D

**【解析】**

2016年2月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会印发《关于调整个人住房信贷政策有关问题的通知》(银发[2016]26号)规定，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住推进再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

- ( ) 29、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请( )

- A、更正登记
- B、变更登记
- C、注销登记
- D、异议登记

【答案】D

【解析】

异议登记是指登记机构将事实上的权利人以及利害关系人对不动产登记簿记载的权力所提出的异议申请记载于不动产登记簿的行为。利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。利害关系人申请异议登记的，应提交以下几项材料：①证实对登记的不动产权利有利害关系材料；②证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；③其他必要材料。

- ( ) 30、根据《物权法》，可以设定抵押的房地产是( )。
- A、农村宅基地
  - B、乡镇企业的厂房
  - C、老年福利院的办公楼
  - D、所有权有争议的房屋

【答案】B

【解析】

《物权法》规定债务人或者第三人可以对其有权处分的下列房地产设定抵押：①建筑物和其他土地附着物；②建设用地使用权；③正在建造的建筑物；④法律、行政法规未禁止抵押的其他房地产。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产抵押管理办法》等法律法规的规定，下列房地产不得设定抵押或抵押时受一定限制：①土地所有权不得抵押；地上没有建筑物、构筑物或在建工程的，纯粹以划拨方式取得的土地使用权不得进行抵押；乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押。②耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，不得抵押，但是已经依法承包并经发包方同意的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地土地使用权除外。③权属有争议的房地产和被依法查封或者以其他形式限制的房地产，不得抵押。④用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产不得进行抵押。⑤列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物不得抵押。⑥已被依法公告列入征收范围的房地产不得抵押。⑦以享有国家优惠政策购买获得的房地产不能全额抵押，其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。⑧违章建筑物或临时建筑物不能用于抵押。⑨依法不得抵押的其他房地产。

- ( ) 31、房屋租赁合同期限不得超过( )年。
- A、3
  - B、5
  - C、10
  - D、20

【答案】D

【解析】

《合同法》第二百一十四条规定，租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

- ( ) 32、下列用地，属于政策性免税的是( )。
- A、房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地
  - B、个人所有的居住房屋及院落的用地
  - C、民政部门举办的安置残疾人员占一定比例的福利工厂用地
  - D、市政街道、广场、绿化地带等公共用地

【答案】D

【解析】

政策性免税项目包括：①国家机关、人民团体、军队自用的土地；②由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；③宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；④市政街道、广场、绿化地带等公共用地；⑤直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；⑥经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地从使用的月份起免交土地使用税5~10年；⑦对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地，免征城镇土地使用税；⑧开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房，如能提供政府部门出具的相关材料，可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的城镇土地使用税；⑨对股改铁路运输企业及合资铁路运输公司自用的房产、土地暂免征城镇土地使用税；⑩自2008年3月1日起，对个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税；由财政部另行规定的能源、交通、水利等设施用地和其他用地；自2009年12月1日起，对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地，按规定征收城镇土地使用税。其中，已取得地下土地使用权证的，按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款。未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的，按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。对上述地下建筑用地暂按应征税款的50%征收城镇土地使用税。

- ( ) 33、房地产开发企业承担的商品住宅保修期从商品住宅( )起计算。(2011年真题)
- A、交付使用之日
  - B、竣工验收合格之日
  - C、商品房买卖合同签订之日
  - D、买卖双方协商的日期

【答案】A

【解析】

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损失，房地产开发企业不承担责任。保修期自商品住宅交付之日起计算。

- ( ) 34、新购买的房屋分割时，应当办理房屋( )。
- A、初始登记
  - B、转移登记

C、变更登记

D、注销登记

**【答案】** B

**【解析】**

《房屋登记办法》进一步明确，当事人应当申请房屋所有权转移登记的情况有：①买卖；②互换；③赠与；④继承、受遗赠；⑤房屋分割、合并，导致所有权发生转移的；⑥以房屋出资入股；⑦法人或者其他组织分立、合并，导致房屋所有权发生转移的；⑧法律、法规规定的其他情形。

( ) 35、房屋租赁市场可以划分为自住租赁市场和转租用于投资租赁市场，这是按照( )进行划分的。

A、房屋用途

B、租赁目的

C、住宅性质

D、租赁期长短

**【答案】** B

**【解析】**

房屋租赁市场按房屋用途可划分为：①住宅租赁市场；②非住宅租赁市场。按照租赁目的可划分为：①自住租赁市场；②转租用于投资租赁市场。按照租赁期长短可划分为：①短租租赁市场；②长租租赁市场。

( ) 36、公共租赁住房租金确定的原则是( )。

A、市场价格

B、政府指导价

C、按成本定价

D、适当低于同类型住房租金水平

**【答案】** D

**【解析】**

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。@##

( ) 37、租赁合同到期，承租人需要继续租用的，应在租赁期限届满前( )个月提出。

A、1

B、3

C、6

D、12

**【答案】** B

**【解析】**

租赁合同到期，合同自行终止，承租人需继续租用的，应在租赁期限届满前3个月提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同。@##

- ( ) 38、领取房屋权属证书，权利人应按( ) 缴纳印花税。
- A、申请登记时的房地产价值的0、3%
  - B、申请登记时的房地产价值的0、5%
  - C、申请登记时的房地产价值的1%
  - D、每件5元

【答案】D

【解析】

印花税共有13个税目，税率有比例税率和定额税率两种形式。具体规定为：①购销合同，按购销金额0.3%贴花；②加工承揽合同，按加工或承揽收入0.5%贴花；③建设工程勘察设计合同，按收取费用0.5%贴花；④建筑安装工程承包合同，按承包金额0.3%贴花；⑤财产租赁合同，按租赁金额1%贴花；⑥货物运输合同，按运输费用0.5%贴花；⑦仓储保管合同，按仓储保管费用1%贴花；⑧借款合同，按借款金额0.05%贴花。⑨财产保险合同，按保险费收入1%贴花；⑩技术合同，按所载金额0.3%贴花； 产权转移书据，按所载金额0.5%贴花； 营业帐簿，记载资金的帐簿，按实收资本和资本公积的合计金额0.5%贴花；其他帐簿按件计税，一件5元； 权利、许可证照，包括政府部门发给的房屋产权证、工商营业执照、商标注册证、专利证、土地使用证，按件贴花，一件5元。

- ( ) 39、《城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》公布施行后，在( ) 的，适用该解释。
- A、一审和二审阶段
  - B、三审和终审阶段
  - C、一审、二审和终审阶段
  - D、终审阶段

【答案】A

【解析】

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》共28条，已于2003年6月1日起施行。第28条规定，《城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，该解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用该解释。

- ( ) 40、下列房屋中，可以出租的是( ) 。
- A、权属有争议的房屋
  - B、违法建造的房屋
  - C、厨房改造的房屋
  - D、欠交物业费的房屋

【答案】D

**【解析】**

《商品房屋租赁管理办法》第六条规定，有下列情形之一的房屋不得出租：①属于违法建筑的；②不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；③违反规定改变房屋使用性质的；④法律、法规规定禁止出租的其他情形的。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

- ( ) 41、为了防御地质灾害，甲房地产开发企业对已预售的房屋结构进行有利于购房者的更改，且打算不加价，则甲房地产开发企业( )。(2011、2009年真题)
- A、不必通知买受人
  - B、应书面通知买受人
  - C、应公示通知买受人
  - D、可在交房时再告知买受人

**【答案】B**

**【解析】**

房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。

- ( ) 42、在下列房地产活动中，不属于房地产咨询活动的是( )。(2012年真题)
- A、房地产市场调查研究
  - B、房地产开发项目策划
  - C、房地产销售代理
  - D、房地产投资项目可行性研究

**【答案】C**

**【解析】**

房地产咨询业主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的顾问服务，现实中的具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等。C项属于房地产经纪活动。

- ( ) 43、根据城镇土地使用税政策性免税的内容，经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地从使用的月份起免交土地使用税( )年。
- A、3~5
  - B、3~8
  - C、5~10
  - D、10~25

**【答案】C**

**【解析】**

根据政策性免税项目具体内容：经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地从使用的月份起免交土地使用税5~10年。

( ) 44、《物业管理条例》属于( )。

- A、行政法规
- B、政府规章
- C、部门规章
- D、国家强制标准

【答案】A

【解析】

房地产行政法规是以国务院令形式颁布的，主要有《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《物业管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《不动产登记暂行条例》等。

( ) 45、无须办理房屋所有权转移登记的是( )。(2012年真题)

- A、房屋租赁
- B、受遗赠房屋
- C、以房屋出资入股
- D、房屋分割导致所有权发生转移

【答案】A

【解析】

《房屋登记办法》明确规定，有以下情形之一的，当事人应当申请房屋所有权转移登记：①买卖；②互换；③赠与；④继承、受遗赠；⑤以房屋出资入股。A项，房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。其转移的是房屋的使用权而非所有权，因此无须办理所有权转移登记。

( ) 46、交易结算资金的所有权属于( )。

- A、房地产经纪机构
- B、交易当事人
- C、交易保证机构
- D、交易结算资金账户开立银行

【答案】B

【解析】

B项，交易结算资金的所有权属于交易当事人，独立于房地产经纪机构和交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产，也不属于房地产经纪机构和交易保证机构的负债。

( ) 47、我国行政法规的颁布机关是( )。

- A、国务院

- B、国务院组成部门
- C、有立法权的地方人民代表大会
- D、有立法权的地方人民代表大会常务委员会

【答案】A

【解析】

房地产行政法规是以国务院令形式颁布的，主要有《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《物业管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《不动产登记暂行条例》等。

- ( ) 48、税收的构成要素中，区别不同税种的主要标志是 ( )。
- A、征税对象
  - B、加成
  - C、违章处理
  - D、减免

【答案】A

【解析】

税收制度由纳税义务人（以下简称纳税人）、征税对象、计税依据、税率或税额标准、加成和减税免税、违章处理等要素构成。其中，征税对象又称课税对象，是税法规定的征税目的物，即国家对什么事物征税。征税对象是区别征税与不征税的主要界限，也是区别不同税种的主要标志。

- ( ) 49、在不动产登记的审核阶段，不属于登记机构需要进行查验的内容的是 ( )。
- A、不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备
  - B、权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致
  - C、不动产权属证书记载的事项是否与不动产登记簿一致
  - D、完税或者缴费凭证是否齐全

【答案】C

【解析】

《不动产登记暂行条例实施细则》规定，登记机构应当对以下几项内容进行查验：①申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致；②权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致；③不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；④法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

- ( ) 50、下列房屋中，属于继受取得所有权的是 ( )。
- A、受遗赠的房屋
  - B、依法没收的房屋
  - C、合法添附的房屋

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/065024340043011044>