

2023 年-2024 年房地产估价师之基本制度法规政策 含相关知识押题练习试题 A 卷含答案

单选题（共 45 题）

1、下列关于廉租住房的表述中，正确的是（ ）。

- A. 供应对象包括中低收入家庭
- B. 免征房产税
- C. 以实物配租为主
- D. 保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的70%

【答案】 B

2、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

【答案】 C

3、人防工程的地下室面积（ ）建筑。

- A. 属不应分摊的共有
- B. 属应分摊的共有
- C. 不属共有
- D. 属物业公司所有的

【答案】 A

4、中央银行规定提高住房贷款的首期付款比例，属于()。

- A. 贷款额度控制
- B. 消费信用控制
- C. 间接信用指导
- D. 证券市场信用控制

【答案】 B

5、城市总体规划的近期建设规划期限一般为()年。

- A. 5
- B. 10
- C. 15
- D. 20

【答案】 A

6、2018年甲房地产开发企业获得一住宅项目地块。该规划地块面积为10000m²，出让合同约定容积率为4.5，建筑密度为30%。根据规划设计，该小区住宅楼层高度均一致，平均每套户型面积为90m²。行业平均利润率为20%，甲房地产开发企业目标利润率30%。

- A. 3.15 亿元
- B. 3.6 亿元
- C. 4.05 亿元
- D. 4.5 亿元

【答案】 A

7、房地产拍卖涉及到的与房地产相关的主要法律不包括（ ）。

- A. 城市房地产管理法
- B. 土地管理法
- C. 城乡规划法
- D. 拍卖法

【答案】 D

8、（2012年真题）通过划拨方式取得建设用地使用权的单位，在计算土地增值税扣减项目时，应以（ ）作为取得建设用地使用权所支付的金额。

- A. 使用土地期间投入的基础设施费
- B. 使用土地期间投入的公共配套设施费
- C. 转让建设用地使用权时按规定补交的出让金及有关费用
- D. 取得建设用地使用权时支付的拆迁补偿费用和安置费用

【答案】 C

9、非经济特区 A 市 B 房地产开发公司 2005 年 3 月 1 日，在 A 市城市规划区内取得一建设用地使用权，开始开发建设顺丰住宅小区，项目建设工期为 23 个月。B 房地产开发公司通过招标，委托 C 建筑公司承担工程建设任务，该项目建筑合同价为 3600 万元。2005 年 8 月，B 房地产开发公司取得了《商品房预售许可证》。2005 年 9 月，A 市居民刘某与 B 房地产开发公司签订了《商品房预售合同》，合同载明了程某所购住房的价格为 2400 元/m²，约定面积为 100m²。2006 年 11 月 1 日，该房屋竣工验收合格。B 房地产开发公司于 2007 年 1 月 1 日，将刘某所购商品住房交付其使用。刘某拿到《房屋所有权证》时，发现载明的面积为 104m²，2007 年 3 月，刘某又发现屋面有渗漏现象，随即向顺丰住宅小区物业管理公司进行了反映。

- A. 1000
- B. 1080
- C. 1580

D. 1800

【答案】 B

10、甲房地产开发公司（以下称甲公司）为境内上市企业，注册资本为3亿元。2016年甲公司在F市开工建设了一个用地面积为60万平方米的住宅区，其中规划的绿地面积为18万平方米，道路用地面积为10万平方米，住宅基底总面积为24万平方米，住宅平均层数为5层，每层面积相等。当年末，该住宅区一期项目达到预售条件，甲公司向当地主管部门申请预售许可，获得批准后开始对外预售。此外，2016年甲公司的开发量比上年增长了10%，但开发费用仅增长8%；2016年末甲公司的财务报表显示，其所有者权益为80649万元，其中法定公积金16000万元；负债为75412万元，其中借款45000万元；税前利润3800万元，企业所得税率25%。

A. 0.40

B. 0.57

C. 2.00

D. 2.17

【答案】 C

11、（2014年真题）某宗国有建设用地使用权法定出让最高年限为50年，出让合同约定的使用年限为40年，甲使用10年后转让乙，乙取得该建设用地的使用年限为（ ）年。

A. 10

B. 30

C. 40

D. 50

【答案】 B

12、（2015真题）人民法院在裁定拍卖被抵押的住房后，应当给予抵押人（ ）个月的腾空搬迁宽限期。

A. 1

B. 2

C. 3

D. 6

【答案】 D

13、()是由股份有限公司公开发行，用以证明投资者的股东身份和权益，并据以获得股息和红利的凭证。

A. 证券

B. 股票

C. 债券

D. 投资基金

【答案】 B

14、国有建设用地使用权属于()。

A. 债权

B. 所有权

C. 担保物权

D. 用益物权

【答案】 D

15、保险合同的客体为()。

A. 保险人

B. 保险利益

- C. 保险金额
- D. 被保险人

【答案】 B

16、下列不属于物业管理特征的是（ ）。

- A. 社会化
- B. 专业化
- C. 年轻化
- D. 市场化

【答案】 C

17、下列关于商品房租赁的表述，正确的是（ ）。

- A. 防火要求不符合强制性标准的公寓可以出租
- B. 未经批准由化工仓库改变成的住宅可以出租
- C. 租金是租赁合同的核心，出租人不得单方面随意提高租金
- D. 房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，任何条件下，承租人有优先购买权

【答案】 C

18、具有突发性、冲击性、不连续性特点的环境噪声是（ ）。

- A. 交通噪声——声源面广而不固定
- B. 建筑施工噪声
- C. 工业噪声
- D. 社会生活噪声

【答案】 B

19、商品房预售合同应当由（ ）向房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

- A. 预售人
- B. 预购人
- C. 预售合同约定的一方
- D. 预售人和预购人共同

【答案】 A

20、（ ）负责指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、海域登记等不动产登记工作。

- A. 国土资源部
- B. 住房和城乡建设部
- C. 国家林业局
- D. 农业部

【答案】 A

21、下列属于要约邀请行为的是（ ）。

- A. 竞买人举牌报价
- B. 投标人将标书寄给招标单位
- C. 采购单位向生产单位寄送采购合同
- D. 拍卖机构发出拍卖公告

【答案】 D

22、超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，最高可以征收相当于土地使用权出让金（ ）以下的土地闲置费。

- A. 5%
- B. 10%
- C. 15%
- D. 20%

【答案】 D

23、下列不属于建筑安装工程费用的是（ ）。

- A. 各类建筑工程和列入建筑工程预算的供水、供暖、卫生、通风、煤气等设备费用及其装设、油饰工程的费用，列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用
- B. 设备基础、支柱、工作台、烟囱、水塔、水池等建筑工程以及各种炉窑的砌筑工程和金属结构工程的费用
- C. 为施工进行的场地平整而发生的费用
- D. 土地使用费、与工程建设有关的其他费用、与未来企业生产经营有关的其他费用

【答案】 D

24、下列行为中，应缴纳契税的是（ ）。

- A. 中国公民受让英国的一套住房
- B. 某高校承受房产用于教学
- C. 张某以获奖方式取得一套房屋
- D. 王某继承取得房屋

【答案】 C

25、根据《房产测量规范》，下列应分摊的共有建筑面积有（ ）。

- A. 为建筑造型而建、无实用功能的建筑面积
- B. 公共使用的电梯井
- C. 为多幢综合楼服务的物业管理用房
- D. 人防用的地下室

【答案】 B

26、非居民企业在中国境内虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，其应缴纳的企业所得税适用税率为（ ）。

- A. 30%
- B. 25%
- C. 15%
- D. 20%

【答案】 D

27、下列关于住房公积金的表述，正确的是（ ）。

- A. 住房公积金管委会负责公积金运作
- B. 单位和个人缴存公积金比例最高 5%
- C. 住房公积金缴存比例由住房公积金管委会拟定
- D. 职工所在单位为职工缴存的住房公积金不归职工所有

【答案】 C

28、王某已有一套住房，2006 年又接受赠与一套价值 100 万元的住房，并缴纳契税、公证费、手续费等相关税费 5 万元。2012 年 7 月 1 日，王某将该住房以 125 万元转让，应缴纳个人所得税（ ）万元。

- A. 0
- B. 4
- C. 24
- D. 25

【答案】 C

29、某房地产开发项目的会计成本为 7000 万元，隐成本为 3000 万元，则该项目的经济成本是（ ）万元。

- A. 3000
- B. 4000
- C. 7000
- D. 10000

【答案】 D

30、拆迁人必须在《房屋拆迁许可证》规定的（ ）和（ ）内进行拆迁。

- A. 拆迁范围；拆迁方向
- B. 拆迁范围；拆迁期限
- C. 拆迁地址；拆迁方向
- D. 拆迁地址；拆迁期限

【答案】 B

31、下列与城市规划管理有关的工作中，属于城市规划保障系统主要内容的是（ ）。

- A. 城市规划的制定
- B. 城市规划的实施和管理

- C. 城市规划的监督检查
- D. 城市规划法律规范的制定

【答案】 D

32、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 m²、售价15000元/m²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 m²。房屋交付后，秦某在装修时，发现卫生间渗水。

- A. 13200
- B. 20394
- C. 21285
- D. 42570

【答案】 B

33、根据城市用地适用性评价，下列地段中，属于一类建设用地的是（ ）。

- A. 存在冲沟、岩溶等现象的地段
- B. 存在百年一遇洪水淹没危险的地段
- C. 地下水位低于建筑物的基础埋置深度的地段
- D. 采用简单工程措施即可排除地面积水的地段

【答案】 C

34、下列不属于建筑安装工程费用的是（ ）。

- A. 各类建筑工程和列入建筑工程预算的供水、供暖、卫生、通风、煤气等设备费用及其装设、油饰工程的费用，列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用

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/108011023112006052>