

2023 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识高分通关题库 A4 可打印版

单选题（共 50 题）

1、下列关于合同的履行，表述错误的是（ ）。

- A. 价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地点的市场价格履行
- B. 质量要求不明确的，按照国家标准、行业标准履行
- C. 履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行
- D. 履行地点不明确，给付货币的，在交付货币一方所在地履行

【答案】 D

2、以下关于经济适用住房的说法，不正确的是（ ）。

- A. 单套建筑面积控制在 90m² 以内
- B. 购房满 5 年可转让，应按照规定交纳土地收益等价款
- C. 按照保本微利原则出售
- D. 政府优先回购

【答案】 A

3、（2014 年真题）城镇土地使用税采用分类分级的（ ）税率。

- A. 比例
- B. 超额累进
- C. 全额累进
- D. 幅度定额

【答案】 D

4、房屋产权人甲某委托某房地产中介服务机构丙公司将其房屋一次性出租，经丙公司联系，甲某与承租人乙某签订了租赁合同，进行了租赁登记备案，租期自2009年6月10日开始，为期半年，实际成交月租金500元。2010年3月，甲某欲出售该房屋，又委托丙公司销售，经丙公司联系，甲某与客户丁某签订了房屋买卖契约，契约中载明的成交价格为14万元，向当地房地产管理部门申报价格时，房地产管理部门认为其成交价格明显低于市场价格，遂通知交易双方按房地产管理部门确认的评估价格20万元缴纳税费，房屋产权人甲某与客户丁某均表示不服。

- A. 房地产中介服务机构
- B. 甲某
- C. 房地产评估机构
- D. 丁某

【答案】 C

5、下列关于在建工程抵押登记的表述中，错误的是（ ）。

- A. 已经登记的在建工程抵押可以申请变更登记
- B. 已经登记的在建工程抵押可以申请转移登记
- C. 房屋所有权初始登记后，应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记
- D. 在建工程抵押登记后，由登记机构发放《房屋他项权证》

【答案】 D

6、下列关于建设工程招标的表述中，错误的是（ ）。

- A. 全部或部分使用国有资金投资的项目必须进行招标
- B. 使用外国政府援助资金的项目必须招标
- C. 必须进行招标的项目，应由本地区、相关部门或相关组织参加投标活动
- D. 工程建设招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级

【答案】 C

7、在成熟的房地产市场中，（ ）是房地产业的主体。

- A. 房地产开发经营业
- B. 房地产咨询业
- C. 房地产经纪业
- D. 物业管理业

【答案】 C

8、李某继承了其父亲的一套房产。按照有关规定，李某应到当地不动产管理部门办理（ ）。

- A. 不动产所有权转移登记
- B. 不动产所有权初始登记
- C. 房屋总登记
- D. 不动产所有权变更登记

【答案】 A

9、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

10、甲房地产咨询公司（以下简称甲公司）设立于 1998 年，购买了位于某居住区配套的商业用房作为经营用房，注册资本为 200 万元。甲公司根据相关法律按税后利润的 10%提取法定公积金，至 2008 年年底累计提取 100 万元，2009 年甲公司税后利润为 120 万元，当年分配 70 万元，与甲公司相同规模的同类公司税后平均利润为 90 万元。2008 年以前，甲公司为员工缴纳了社保、失业保险、统筹医疗保险。为了保证员工福利和稳定员工，2009 年开始为全体员工投保劳动工伤保险和意外伤害保险。2010 年甲公司为了发展需要，将公司拥有的房地产进行抵押，并就自己的信用向乙保险公司投保，取得期限为 3 年的银行贷款。贷款银行委托了丙房地产估价机构对甲公司抵押房产的价值进行评估。

- A. 30
- B. 90
- C. 120
- D. 210

【答案】 C

11、出让地块的位置、使用性质等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分，由城乡规划主管部门依据（ ）提出。

- A. 城镇体系规划
- B. 土地利用总体规划
- C. 修建性详细规划
- D. 控制性详细规划

【答案】 D

12、城市干道的合理间距一般应是（ ）。

- A. 600~1000m
- B. 300~1000m
- C. 600~2000m

D. 1000~2000m

【答案】 A

13、各级别房地产经纪人资格证书实行登记服务制度，具体工作由（ ）负责。

A. 住房和城乡建设部

B. 人力资源和社会保障部

C. 各省级房地产行政主管部门

D. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会

【答案】 D

14、(2017 真题) 下列权利中，不属于不动产用益物权的是（ ）。

A. 土地承包经营权

B. 建设用地使用权

C. 房屋所有权

D. 宅基地使用权

【答案】 C

15、下列有关生产者均衡的表述，错误的是（ ）。

A. 厂商成本支出一定时，产量最大

B. 厂商产量规模一定时，成本支出最低

C. 厂商产量规模最大时，成本支出最低

D. 花费单位货币购买的生产要素得到的边际产量相等

【答案】 C

16、会计信息的次要质量要求中，（ ）要求企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告时不应高估资产或者收益、低估负债或者费用。

- A. 形式重于实质
- B. 实质重于形式
- C. 可理解性
- D. 谨慎性

【答案】 D

17、下列取得房屋的行为中，应缴纳契税的是（ ）。

- A. 子女继承取得房屋
- B. 以获奖方式取得房屋
- C. 接受赠与境外别墅
- D. 住房所有权更正为夫妻共有

【答案】 B

18、2011 年 7 月，房地产开发企业开发建设普通商品住房项目的最低资本金比例是（ ）。

- A. 20%
- B. 25%
- C. 30%
- D. 35%

【答案】 A

19、张某与 w 房地产开发公司签订了商品房预售合同，合同约定建筑面积为 100m²。后经过有关部门批准，张某所预购商品房产权登记建筑面积为 106m²。其面积误差比为（ ）。

A. 1%

B. 3%

C. 6%

D. 9%

【答案】 C

20、单位和个人缴存住房公积金的缴存比例，原则上均不高于职工上一年度月平均工资的（ ）。

A. 5%

B. 8%

C. 10%

D. 12%

【答案】 D

21、H 省 Z 房地产公司拟获得 A 市 B 县城市规划区内 C 村所有的集体土地从事经济适用住房的开发建设。C 村原耕地面积为 80hm²（公顷），农业总人口为 600 人，现征收 C 村基本农田以外的耕地 30hm²，该耕地被征收前 3 年平均年产值为 600 元。经商定，土地补偿费为该耕地前 3 年平均年产值的 8 倍；每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 5 倍。被征收土地上的附着物及青苗补偿费为 25 万元。

A. 183.5

B. 283.5

C. 308.5

D. 483.5

【答案】 C

22、(2012 真题) 房地产开发企业销售成套商品住宅, 应采取的销售方式是 ()。

- A. 按套销售
- B. 返本销售
- C. 按房间销售
- D. 售后包租

【答案】 A

23、某城市处于平原地区, 城中有两条河流汇集, 并有两条铁路在此交汇。该市下辖四县两区, 地下煤炭资源储藏丰富, 形成了煤炭开发、煤化工、电力生产、交通运输等主导产业。2011 年, 甲房地产开发公司在该市投资建设一个占地面积 5600m²、总建筑面积 17000m² 的住宅项目。该项目由 3 幢建筑组成, 均为现浇框架结构, 每幢建筑的进深为 14m, 基底面积均为 860m², 共 8 层, 其中一层建筑面积 720m², 二层以上建筑面积相等。建设期间, 乙银行给予甲房地产开发公司流动资金贷款 9000 万元, 以其建设用地使用权抵押作为放款条件。2011 年, 甲房地产开发公司销售收入 1.70 亿元, 其中, 销售收入净额 1.58 亿元, 营业成本 0.85 亿元, 销售费用、管理费用和财务费用分别为 0.17 亿元、0.13 亿元和 0.04 亿元, 所得税税率为 25%。

- A. 硫氧化物
- B. 煤渣和粉煤灰
- C. 工业废水
- D. 放射性辐射污染

【答案】 D

24、实施加成征税, 加二成等于加正税的 ()。

- A. 10%

B. 20%

C. 30%

D. 40%

【答案】 B

25、在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，（ ）。

A. 按法定税率的 50%征收契税

B. 按法定税率的 80%征收契税

C. 全额征收契税

D. 免征契税

【答案】 D

26、以划拨方式取得土地使用权的房地产在转让时办理出让手续，由受让方缴纳出让金，对可以不办理土地出让手续的，应对转让方征收（ ）。

A. 地价税

B. 土地收益金

C. 土地转让金

D. 土地增值税

【答案】 B

27、下列环境污染类型中，根据污染产生的原因划分的污染类型是（ ）。

A. 大气污染

B. 室内污染

C. 交通污染

D. 全球性污染

【答案】 C

28、某房地产开发企业 1 幢商住楼。2012 年 5 月，以该在建工程抵押向甲银行贷款，未办理登记。2012 年 10 月，该企业又以在建工程抵押向乙银行贷款，办理了抵押登记，11 月该企业取得预售许可证。2012 年 12 月，无房屋住的刘某以 90 万元购买 70m² 期房一套，2014 年 3 月该项目竣工交付。5 月，该企业将商业用房出租给丙商场。2015 年 10 月，该企业到期不能偿还债务，甲、乙银行向法院申请实现抵押权。

- A. 应当首先保护购房人刘某的权益
- B. 甲银行抵押在先，优先受偿
- C. 乙银行办理了登记，应当优先受偿
- D. 甲、乙银行按贷款比例受偿

【答案】 C

29、土地增值税实行()税率。

- A. 比例
- B. 定额
- C. 超额累进
- D. 超额递减

【答案】 C

30、租赁期限届满，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()。

- A. 10 年
- B. 20 年

C. 30 年

D. 50 年

【答案】 B

31、人防工程的地下室面积()建筑面积。

A. 属不应分摊的共有

B. 属分摊的共有

C. 不属共有

D. 属物业公司所有

【答案】 A

32、(2010 年真题) 实施加成征税，加二成等于加正税的()。

A. 10%

B. 20%

C. 30%

D. 40%

【答案】 B

33、下列占用耕地建设的项目中，可以减半征收耕地占用税的是()。

A. 军事设施

B. 养老院

C. 飞机场跑道

D. 农村居民新建住宅

【答案】 D

34、企业会计的确认、计量和报告的基础是（ ）。

- A. 借贷记账法
- B. 增减记账法
- C. 权责发生制
- D. 收付实现制

【答案】 C

35、甲企业于 2015 年初，投资建设装配式建筑构件生产园区，建设期 2 年。规划内地块面积为 280000m²，该规划地块容积率为 1.3，建筑密度为 60%，主要生产厂房为框架结构。甲企业在筹建过程中，以所有的其他不动产为抵押，向某商业银行申请贷款 1。

- A. 资产业务
- B. 负债业务
- C. 中间业务
- D. 金融信托

【答案】 A

36、（ ）一般都是移动污染源，主要是各种机动车辆、飞机、轮船等排放有毒有害物质进入大气。

- A. 生活污染源
- B. 气态污染物
- C. 工业污染源
- D. 交通污染源

【答案】 D

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/158130106116006027>