

# 2023 年房地产估价师之基本制度法规政策含相关知识通关题库(附答案)

## 单选题（共 60 题）

1、投资乘数理论就是描述（ ）关系的一种理论。

- A. 投资变动与国民收入变动之间
- B. 供给与需求变动之间
- C. 供给弹性与需求弹性变动之间
- D. 供给规律与需求规律变动之间

【答案】 A

2、（2015 年真题）建设工程竣工验收，应由（ ）单位组织实施。

- A. 设计
- B. 施工
- C. 建设
- D. 监理

【答案】 C

3、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 80hm<sup>2</sup>（公顷），农业总人口为 600 人，现征收 C 村基本农田以外的耕地 30hm<sup>2</sup>，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. 37.5
- B. 57.5
- C. 67.5

D. 87.5

【答案】 C

4、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

5、某市政府将一宗闲置土地使用权无偿收回，提供给甲房地产开发企业（以下简称甲企业）开发经济适用住房。王某 2010 年 10 月预购了该项目一套住宅，并申请了住房公积金抵押贷款。预售合同约定房屋建筑面积为 65m<sup>2</sup>，单价 2000 元/m<sup>2</sup>，面积误差比绝对值在 5%以内的据实结算。2010 年 10 月甲企业对该房屋阳台变更了设计，并通知了王某。2011 年 8 月该项目竣工并交付使用，乙物业服务企业（以下简称乙企业）负责该住宅小区前期物业管理。王某在验房时，发现房屋建筑面积已经增至 67.6m<sup>2</sup>，存在卫生间地面渗水、下水管道堵塞等质量问题。在办理入住手续时，王某还通过由甲企业代缴的方式，交纳了产权登记相关税费、住宅专项维修资金等。

A. 契税

B. 土地增值税

C. 土地使用税

D. 印花税

【答案】 A

6、按照规定，房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起（ ）日内，办理备案变更或者注销手续。

A. 7

B. 15

C. 30

D. 60

**【答案】 C**

7、一份不定值保险投保时，保险标的实际价值为 300 万元，保险金额为 400 万元；发生保险事故时，该标的实际价值为 600 万元，实际损失为 450 万元，则保险人应支付赔偿（ ）万元。

A. 300

B. 400

C. 450

D. 600

**【答案】 B**

8、下列取得房地产的行为中，不免征契税的是（ ）。

A. 纳税人承受荒山土地使用权，用于农业生产

B. 因不可抗力灭失重新购买住房

C. 城镇职工第一次购买公有住房

D. 购买普通住房且属于该家庭唯一住房

**【答案】 D**

9、(2015 年真题) 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

10、某地区房地产开发完成的总房屋建筑面积中，住房、商业用房、办公用房、工业用房、其他用房各自所占的比重是( )相对指标。

A. 结构

B. 比例

C. 比较

D. 强度

【答案】 A

11、2013年1月，甲房地产开发公司（以下简称甲公司）依法取得某市一块国有土地的建设用地使用权，投资8000万元，开发普通商品住房。甲公司委托乙房地产估价机构（以下简称乙机构）对被征收房屋的市场价格进行了评估。该项目于2013年3月1日动工，由丙建筑工程公司承包施工。该区私营企业职工王某以抵押贷款方式，于2013年5月以5000元/m<sup>2</sup>的价格预购了一套80m<sup>2</sup>的住宅。

A. 土地补偿费

B. 土地使用权出让金

C. 土地闲置费

D. 房屋拆迁安置费

【答案】 B

12、国有土地上被征收房屋价值评估的评估时点是( )之日。

A. 房屋征收决定作出

- B. 房屋征收决定公告
- C. 房屋征收补偿协议签订
- D. 房屋征收实施

【答案】 B

13、施工单位签署质量合格的文件上，必须有（ ）的签字盖章。

- A. 注册建筑师
- B. 注册结构工程师
- C. 注册建造师
- D. 注册监理工程师

【答案】 C

14、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

15、在职职工李某以抵押贷款方式在甲房地产开发公司（以下简称甲公司）开发的S住宅小区预购了一套商品住房。2011年8月，李某与甲公司签订了购买该套商品住房的预售合同，预售合同中对房屋建筑面积仅约定“房屋建筑面积100m<sup>2</sup>，每平方米建筑面积的价格3000元”。2012年2月，S住宅小区综合验收合格并交付使用，经房屋权属登记机关确认，李某所购商品住房的套内建筑面积为95m<sup>2</sup>，该套住房所在楼共有20套住房，套内建筑面积总计3000m<sup>2</sup>，需分摊的共用建筑面积为450m<sup>2</sup>。2012年3月，李某将房屋出租给王某。2013年8月，王某将房屋转租给张某。

- A. 285000
- B. 300000
- C. 309000
- D. 327800

【答案】 C

16、根据有关规定，可以发布房地产广告的是（）。

- A. 在集体土地上建设的房屋
- B. 取得预售许可证的商品房
- C. 经验收不合格的商品房
- D. 权属有争议的房屋

【答案】 B

17、2017年1月，甲房地产开发公司（以下简称甲公司）依法取得某市某区一块国有土地的使用权，投资6000万元人民币开发商品住宅。甲公司委托乙房地产估价机构（以下简称乙机构）对被征收房屋的市场价格进行了评估。被征收人李某就其房屋的性质与甲公司未能协商一致。该项目于2017年10月1日动工，由丙建筑工程公司（以下简称丙公司）承包施工。该区私营企业职工王某以抵押贷款方式，于2018年2月以5000元每平方米的价格预购了一套80平方米的住宅。该项目于2018年6月通过竣工验收并交付使用。王某于2018年9月将该套住宅转让给他人，售房收入44万元。

- A. 该区人民政府建设行政主管部门
- B. 该市工程质量监督机构
- C. 甲公司
- D. 丙公司

【答案】 C

18、下列购买房地产的行为，不属于免征契税的是( )。

- A. 省农科所购买办公楼
- B. 市气象局购买观测站办公楼
- C. 县妇幼保健站购买门诊楼
- D. 高校校办企业购买经营用房

【答案】 D

19、评估机构根据业务需要建立( )，完善风险防范机制。

- A. 职业赔偿基金
- B. 职业风险基金
- C. 职业保证金
- D. 职业准入基金

【答案】 B

20、下列建设项目的用地，可不采用招标、拍卖等公开竞价方式获得建设用地使用权的是( )。

- A. 汽车旅馆
- B. 酒店式公寓
- C. 普通商品住房
- D. 市公安部警备用房

【答案】 D

21、从1996—2001年，某市商品房销售量分别为50、60、80、100、120、150万m<sup>2</sup>，若以1996年为基期，则2001年该市商品房销售量的定基增长速度为( )%。

- A. 100
- B. 200
- C. 300
- D. 400

【答案】 B

22、买卖标的具有瑕疵，买受人主张瑕疵请求权时，先行负责的是（ ）。

- A. 拍卖标的的原产权人
- B. 拍卖委托人
- C. 拍卖人
- D. 买受人

【答案】 C

23、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/m<sup>2</sup>，约定面积为 100m<sup>2</sup>。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 104m<sup>2</sup>，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. 市、县以上人民政府土地管理部门
- B. 市、县以上人民政府房产管理部门
- C. 市、县以上人民政府建设管理部门
- D. 市、县以上人民政府

【答案】 B



24、下列引起资产和负债同时减少的经济业务是（ ）。

- A. 将现金存入银行
- B. 购进一批材料，货款暂欠
- C. 以银行存款购买设备
- D. 以银行存款偿还银行借款

**【答案】 D**

25、物业服务定价成本的构成中，物业服务固定资产是指在物业服务小区内由物业服务企业拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在（ ）年以上的资产。

- A. 半
- B. 一
- C. 二
- D. 三

**【答案】 B**

26、项目资本金的出资方式中，以工业产权、非专利技术作价出资的比例不得超过投资项目资本金总额的（ ），国家对采用高新技术成果有特别规定的除外。

- A. 10%
- B. 20%
- C. 30%
- D. 50%

**【答案】 B**

27、现场竞买成功后，一般情况下，买受人应该立刻缴纳成交价一定比例的款项作为（ ）。

- A. 定金
- B. 预付款
- C. 保证金
- D. 违约金

【答案】 A

28、2017年1月，甲房地产开发公司（以下简称甲公司）依法取得某市某区一块国有土地的使用权，投资6000万元人民币开发商品住宅。甲公司委托乙房地产估价机构（以下简称乙机构）对被征收房屋的市场价格进行了评估。被征收人李某就其房屋的性质与甲公司未能协商一致。该项目于2017年10月1日动工，由丙建筑工程公司（以下简称丙公司）承包施工。该区私营企业职工王某以抵押贷款方式，于2018年2月以5000元每平方米的价格预购了一套80平米的住宅。该项目于2018年6月通过竣工验收并交付使用。王某于2018年9月将该套住宅转让给他人，售房收入44万元。

- A. 1200
- B. 1800
- C. 2100
- D. 3000

【答案】 A

29、2009年4月，王某将其住宅出租，月租金收入为2000元，其当月应缴纳的房产税为（ ）元。

- A. 80
- B. 160
- C. 200

D. 240

【答案】 A

30、城市房屋拆迁的裁决应当由( )做出。

- A. 仲裁机构
- B. 人民法院
- C. 公安机关
- D. 房屋拆迁管理部门

【答案】 D

31、人民法院依法拍卖抵押房地产时，未作评估的，拍卖保留价应由( )确定。

- A. 房地产估价机构
- B. 人民法院
- C. 抵押权人
- D. 人民法院和房地产估价机构共同

【答案】 B

32、下列不属于一般性货币政策工具的是( )。

- A. 法定存款准备金率
- B. 再贴现利率
- C. 优惠利率
- D. 公开市场业务

【答案】 C

33、在成熟的房地产市场中，（ ）是房地产业的主体。

- A. 房地产咨询业
- B. 房地产开发经营业
- C. 房地产估价业
- D. 房地产经纪业

**【答案】 D**

34、《民法总则》规定，除法律法规另有规定外，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为（ ）年。

- A. 1
- B. 3
- C. 5
- D. 20

**【答案】 B**

35、纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和（ ）的，免征土地增值税。

- A. 10%
- B. 20%
- C. 30%
- D. 40%

**【答案】 B**

36、某房地产开发公司 2003 年 12 月末以 500 万元的熟地价取得一宗面积为 3000m<sup>2</sup> 的房地产开发用地的土地使用权，于 2005 年 5 月末开发完成一商品住宅楼。该商品住宅楼的层数为 6 层，总建筑面积为 7000m<sup>2</sup>。张某于 2004 年 12 月末购买了其中一套住房，建筑面积为 105m<sup>2</sup>，价格为 4500 元/m<sup>2</sup>，付款方式为首付 10 万元，余款从移交日期起在未来一年后付清。同期银行贷款年利率为 5%。

- A. 按整幢楼房各套内建筑面积比例分摊
- B. 按所处单元各套内建筑面积比例分摊
- C. 按所处楼层各套内建筑面积比例分摊
- D. 按整幢楼房总户数平均分摊

【答案】 A

37、调节纳税人负担轻重的主要税制要素是（ ）

- A. 税率
- B. 税基
- C. 附加和加成
- D. 免征额

【答案】 A

38、（2011 年真题）某住宅用地出让年限 50 年，建设期 2 年。建设期满后，张某购买了其中一套住宅，持有 10 年后转让给王某，王某取得该住宅土地使用权年限为（ ）年。

- A. 38
- B. 40
- C. 58
- D. 60

【答案】 A

39、按照目前规定，由（ ）对保险业实施监督管理。

- A. 政府
- B. 国务院
- C. 省级监督管理机构
- D. 国务院保险监督管理机构

**【答案】 D**

40、(2014年真题) 李某自用位于地下的工业厂房，应税房产原价为100万元，2013年应缴纳房产税最多为（ ）元。

- A. 4200
- B. 5040
- C. 5400
- D. 6480

**【答案】 D**

41、人均耕地不超过1亩的地区(以县级行政区域单位)，每 $m^2$ 为( )元。

- A. 10~50
- B. 8~40
- C. 6~30
- D. 5~25

**【答案】 A**

42、以出让方式取得土地使用权的某栋住宅用地已使用了10年。按照国家规定，该住宅剩余土地使用年限最高为（ ）年。

A. 40

B. 50

C. 60

D. 70

**【答案】 C**

43、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**

44、非住宅建设用地使用权期间届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前（ ）申请续期。

A. 3 个月

B. 6 个月

C. 1 年

D. 2 年

**【答案】 C**

45、在编制城市分区规划时，应以（ ）为编制依据。

A. 区域规划

B. 修建性详细规划

C. 分区规划

D. 城市总体规划

【答案】 D

46、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5600m<sup>2</sup>、总建筑面积17000m<sup>2</sup>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860m<sup>2</sup>，共8层，其中一层建筑面积720m<sup>2</sup>，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. 600.83

B. 618.33

C. 686.66

D. 706.67

【答案】 D

47、下列关于全民所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地的表述中，正确的是( )。

A. 由全民所有制企业向有关部门提出用地申请

B. 经批准使用的土地，必须按照国家建设用地的规定征地

C. 不计算土地补偿费和各种补助费

D. 农村集体经济组织可按照协议将土地使用权作为联营条件

【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/328050027057006051>