

# 2022-2023 年房地产估价师之基本制度 法规政策含相关知识模考模拟试题(全 优)

## 单选题 (共 50 题)

1、该房地产开发公司实现综合楼开发的正常利润时，该楼盘平均销售价格为( )元/m<sup>2</sup>。

- A. 1963.64
- B. 2000
- C. 2552.73
- D. 2600

**【答案】** C

2、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的项目金额为 1200 万元，则其应纳土地增值税适用税率为( )。

- A. 50%
- B. 20%
- C. 30%
- D. 40%

**【答案】** A

3、房地产权属登记的地域范围是( )。

- A. 城市建成区内的所有房地产
- B. 城市规划区内的国有土地使用权及拥有房屋所有权的各种房地产
- C. 城市行政区域内的国有土地及其上的房屋
- D. 城市规划区内国有土地范围内取得土地使用权和房屋所有权的房地产

**【答案】** D

4、关于建筑工程施工许可证管理的说法，错误的是( )。

- A. 施工许可证应当放置在施工现场备查
- B. 施工许可证不得涂改
- C. 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内施工
- D. 施工许可证不能延期

**【答案】** D

5、可认定为闲置土地情形有( )。

- A. 已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的 1/2，中止开发建设满 1 年的国有建设用地
- B. 已投资额占总投资额 30%，中止开发建设满 1 年的国有建设用地
- C. 超过划拨决定书规定的动工开发日期满 2 年未动工开发的国有建设用地

D. 超过有偿使用合同约定的动工开发日期满 6 个月未动工开发的国有建设用地

**【答案】** C

6、根据城市规模划分新标准，以城区常住人口为统计口径，城区常住人口（ ）万以下的城市为小城市。

A. 50

B. 60

C. 70

D. 80

**【答案】** A

7、下列行为中，应征土地增值税的是（ ）。

A. 继承房地产

B. 赠与房地产

C. 出售房地产

D. 出租房地产

**【答案】** C

8、某居住区用地面积为  $2\text{hm}^2$ ，其中住宅用地面积  $1\text{hm}^2$ ，该居住区住宅建筑净密度为 65%，假设该居住区各住宅建筑各层体量一致，住宅平均层数为 8 层，则该居住区住宅建筑面积净密度的正确表示

为 ( )。

- A.  $65\% \times 1 \text{ (hm}^2\text{)}$
- B.  $65\% \times 1 \text{ (hm}^2\text{)} / 1 \text{ (hm}^2\text{)}$
- C.  $8 \times 65\% \times 1 \text{ (hm}^2\text{)} / 1 \text{ (hm}^2\text{)}$
- D.  $8 \times 65\% \times 1 \text{ (hm}^2\text{)} / 2 \text{ (hm}^2\text{)}$

**【答案】** C

9、( ) 拥有选聘、解聘物业管理企业权利。

- A. 业主大会
- B. 业主代表大会
- C. 业主委员会
- D. 居民委员会

**【答案】** A

10、张某购买了一套住宅，测量结果表明：该住宅套内使用面积为  $110 \text{ m}^2$ ；套内自有墙体的水平投影面积为  $8 \text{ m}^2$ ，共有墙体的水平投影面积为  $12 \text{ m}^2$ ；封闭阳台的水平投影面积为  $6 \text{ m}^2$ ，未封闭阳台的水平投影面积为  $4 \text{ m}^2$ ，则该住宅的套内建筑面积为 ( )  $\text{m}^2$ 。

- A. 128
- B. 132
- C. 134
- D. 140

**【答案】** B

11、下列关于质权特征的表述中，错误的是（ ）。

- A. 质权是一种担保物权
- B. 质权的标的物只能是不动产权利
- C. 质权需转移质物的占有
- D. 质权是就质物优先受偿的权利

**【答案】** B

12、向购房人承担房地产开发项目质量责任的是（ ）。

- A. 设计单位
- B. 施工单位
- C. 监理单位
- D. 房地产开发企业

**【答案】** D

13、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

14、程某出租一套自有住房，月租金为 3000 元，每年空置期为 1 个月，年应缴纳的房产税为（ ）元。

- A. 1320
- B. 1440
- C. 3960
- D. 4320

**【答案】** B

15、下列对于信托的性质叙述有误的一项是（ ）。

- A. 信托是受托人按委托人的要求全权代为管理或处理有关经济事务的信用行为
- B. 信托合同生效后，信托财产的所有权仍属于委托人
- C. 受托人不收取信托财产所产生的利益，其在管理和处理信托财产中产生的亏损最终由受益人承担，受托人只收取其提供劳务的报酬
- D. 信托收益根据资财运用的赢利水平进行分配，因而付给受益人的盈利额并不固定

**【答案】** B

16、在资产负债表的编制中，（ ）是根据几个账户的期末余额合计数填列。

- A. 短期投资项目

- B. 累计折旧项目
- C. 未分配利润项目
- D. 存货项目

**【答案】** D

17、(2014 年真题) 建筑工程施工许可证由 ( ) 单位申领。

- A. 设计
- B. 建设
- C. 施工
- D. 监理

**【答案】** B

18、下列关于城市紫线、绿线、蓝线和黄线的管理，表述不正确的是 ( )。

- A. 在城市紫线范围内确定各类建设项目，必须先由市、县人民政府计划行政管理部门依据保护规划进行审查，组织专家论证并进行公示后核发《选址意见书》
- B. 城市紫线范围内各类建设的规划审批，实行备案制度
- C. 在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划
- D. 在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门申请办理《城市规划许可证》

**【答案】** A

19、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

20、权利人发现不动产登记簿记载的事项错误，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



21、甲企业于 2014 年 3 月竞得一宗 100000m<sup>2</sup> 的国有土地使用权，规划容积率为 3.0，其中 20% 为保障房，其余为商品房。甲企业实行保障房和商品房分区管理，商品房实际容积率为 2.8，规划区内建筑密度为 50%。经过测算，该项要投资 12 亿元，预期经济利润 2 亿元，该项目所在城市类似项目正常利润为 6 亿元。2016 年李某购买了其中一套 140TT12 的商品房，首付 40%，贷款利率 4.9%，贷款年限为 10 年，同时就自己的信用向保险人投保。

- A. 砖混结构
- B. 剪力墙结构
- C. 筒体结构
- D. 砖木结构

**【答案】** B

22、(2017 年真题) 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

23、下列关于房产税的表述，错误的是 ( )。

- A. 房产税采用比例税率

- B. 个人所有非营业用的房产免征房产税
- C. 企业拥有并运营管理的大型体育场馆，免征收房产税
- D. 房产税按余值计征，税率为 1.2%，按房产租金收入计征的，税率为 12%

**【答案】** C

24、商品房预售合同登记备案应由（ ）办理。

- A. 房地产开发商
- B. 房地产销售代理机构
- C. 商品房预购人
- D. 房地产开发商和商品房预购人共同

**【答案】** A

25、被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由（ ）规定。

- A. 国务院
- B. 国土资源部
- C. 省、自治区、直辖市
- D. 县

**【答案】** C

26、下列不属于房地产转让的是（ ）。

- A. 房地产作价入股

- B. 以房地产抵债
- C. 房地产赠与
- D. 房地产抵押

**【答案】** D

27、配电箱是接受和分配电能的装置，下列是按用途分类的是（ ）。

- A. 动力配电箱
- B. 落地柜式配电箱
- C. 明装配电箱
- D. 工厂的定型产品

**【答案】** A

28、契税是在土地、房屋权属发生转移时，对（ ）征收的一种税。

- A. 产权承受人
- B. 产权出售人
- C. 产权出售双方
- D. 卖方

**【答案】** A

29、下列货币政策工具中，属于促进商业银行扩大信贷规模的货币政策是（ ）。

- A. 提高再贴现利率

- B. 提高法定存款准备金率
- C. 提高消费贷款首付款比例
- D. 提高央行在公开市场上有价证券的买入量

**【答案】** D

30、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

31、县城的城镇土地使用税的年幅度税额为每 $m^2$  ( )元。

- A. 0.4 ~ 8
- B. 0.4 ~ 12
- C. 0.6 ~ 12
- D. 0.9 ~ 18

**【答案】** C

32、A 房地产开发公司于 2011 年 1 月开发一普通商品住宅项目小区，项目总投资为 3000 万元，并以出让方式取得了该项目建设用地使用权。2011 年 6 月，经招标，分别与 B 监理公司、C 施工企业签订了

监理合同、施工合同，其中建设工期为一年半，施工工程合同价为1800万元。2010年4月，正式开工建设。2011年9月，C公司完成该小区开发，并通过综合验收。

- A. 施工企业招投标，其开标由招标人主持，邀请所有投标人参加
- B. 开标时间应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间之后的同一时间公开进行
- C. 能够满足招标文件的实质性要求，并且经评审的投标价格最低，且投标价格低于成本，应确定为中标人
- D. 中标人确定后，A房地产开发公司应当向中标人发出中标通知书，并同时 will 将中标结果通知所有未中标的投标人

**【答案】** C

33、2016年8月，A市B房地产开发公司通过合法方式，在该市城市规划区，取得了一块建设用地使用权，出让合同约定由B公司进行住宅小区建设，并缴纳了土地出让金。该项目计划总投资5600万元，建设工期为11个月。B房地产开发公司通过招标方式，选择了C施工单位，工程合同价为4000万元。同时通过招标方式，选择了E监理单位。

- A. 750
- B. 900
- C. 1400
- D. 1800

**【答案】** C

34、房地产估价机构的不良行为也作为该机构（ ）的不良行为记入其信用档案。

- A. 法定代表人或者执行合伙人
- B. 全体股东或全体合伙人
- C. 全体注册房地产估价师
- D. 全体董事

**【答案】** A

35、李某首付 50 万，贷款 100 万购置了一套商品住宅，他的杠杆率是（ ）倍。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4

**【答案】** C

36、(2016 年真题) 国有土地上房屋征收补偿协议由（ ）和被征收人签订。

- A. 房屋征收部门
- B. 房地产估价机构

C. 房屋征收主体

D. 房屋征收实施单位

**【答案】** A

37、Z市A房地产开发公司在W市城市规划区内，取得了一块建设用地使用权，该项目计划总投资5000万元。该项目开发临街部分建5层商场，其余部分建设商品住宅。A房地产开发公司为融通资金，一方面通过金融贷款取得部分建设资金；另一方面通过预售其建设的商品房取得部分建设资金。A房地产开发公司取得《商品房预售许可证》后，委托B房地产开发公司代理预售商品房，预售期间，2011年3月1日，A房地产开发公司与王某签订了商品房预售合同，每平方米合同价格为2000元，合同约定建筑面积为100m<sup>2</sup>。后A房地产开发公司经过有关部门批准，对包括王某所预购的商品房户型进行了变更。经确权登记，王某所预购的商品房建筑面积为104m<sup>2</sup>。2012年3月1日该项目建成。2012年5月1日，A房地产开发公司将该商场租给D公司进行经营；而D公司由于自身原因，又将该承租商场转租给孙某。

A. 30

B. 45

C. 60

D. 90

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/677161146141006032>