

# 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(附带答案)

## 单选题（共 60 题）

1、货币包括现金和各种银行存款，M2 表示为（ ）。

- A. 第一层次现金流通量
- B. 第二层次最活跃的货币
- C. 第二层次第二活跃的货币
- D. 第三层次储币待购的货币

**【答案】 D**

2、与商品房销售价格相对应，个人对商品房的需求必须同时具备的条件是（ ）。

- A. 个人具有购买意愿和个人具有支付能力
- B. 个人具有购买意愿和商品符合国家标准
- C. 个人具有支付能力和商品符合国家标准
- D. 商品符合国家标准和商品符合个人需求

**【答案】 A**

3、在共有建筑面积计算中，不应分摊的是（ ）。

- A. 用作公共休憩的架空层
- B. 本幢公共使用的电梯井
- C. 本幢的公共门厅
- D. 本幢的公共过道

**【答案】 A**

4、商业银行资本充足率不低于（ ）。

- A. 5%
- B. 8%
- C. 10%
- D. 15%

【答案】 B

5、2013 月 6 月 20 日，某市人民政府根据城市规划实施旧城改造，决定征收城区内某处国有土地上的房屋。李某在征收范围内拥有一套建筑面积为  $100\text{m}^2$  的住宅，其中， $10\text{m}^2$  自行改为商业用房，另还自行搭建了  $5\text{m}^2$  违章建筑。住宅抵押给银行尚有 500000 元贷款未还，同时，该套住宅已出租，租期 3 年，年租金为 30000 元。经测算，该区域类似住宅的市场价格为 10000 元/ $\text{m}^2$ 。李某收到房屋征收估价报告后，对估价结果有异议。

- A. 4650
- B. 5100
- C. 5700
- D. 5800

【答案】 A

6、某房地产开发公司以下简称开发公司，征用 X 省 Y 市 Z 县基本农田以外的耕地 360 亩开发建设一综合小区，该项目预计总投资为 5.88 亿元。其中征地补偿费及出让金共 1.08 亿元已全部支付。工程分三期建设用地规模相同，每期投资均为 1.96 亿元。一期工程于 2011 年 4 月动工，2011 年 8 月底开发公司已投入 5000 万元，9 月 1 日拟向银行申请在建工程抵押。

- A. 国务院
- B. 省级人民政府
- C. 市级人民政府

D. 县级人民政府

【答案】 B

7、下列关于国有土地使用权出让的表述中，错误的是（ ）。

A. 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让

B. 国有土地使用权可以由国家、单位进行出让

C. 集体土地不经征收不得出让

D. 只有向国家支付了全部土地使用权出让金后才能领取土地使用权证书

【答案】 B

8、城市规划确定的江、河、湖等城市地表水体保护和控制的地域界线是（ ）。

A. 紫线

B. 蓝线

C. 黄线

D. 绿线

【答案】 B

9、某注册房地产估价师在房屋征收评估时，为被征收人谋取不正当利益，虚增建筑面积 1500 m<sup>2</sup>，致使国家损失 1000 万元，该房地产估价师涉嫌（ ）。

A. 金融诈骗罪

B. 提供虚假证明文件罪

C. 侵犯财产罪

D. 出具证明文件重大失实罪

【答案】 B

10、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. 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

11、甲公司通过出让方式取得一宗建设用地使用权，规划用途为普通住宅，建筑控制高度为30米。该项目计划建设工期2年，项目可行性研究确定的投资额为3亿元。甲公司取得土地后立即开展了该项目的建筑设计工作，并于半年后开工，由于资金紧张，甲公司以该宗土地及在建工程向乙银行抵押融资，签订了期限为2年的借款合同，并共同办理了抵押登记。1年后，该项目实际投资额占全部开发投资总额的60%。随后，甲公司因拖欠工程款被债权人丙公司起诉，丙公司要求人民法院强制拍卖其土地及在建工程，以偿还到期债务。

- A. 用地控制指标
- B. 建筑形态控制指标
- C. 城市设计引导指标
- D. 环境容量控制指标

【答案】 B

12、（2016年真题）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

13、关于房产税的说法，正确的是( )。

- A. 按季度征收
- B. 税率全国统一
- C. 均按 1.2% 的税率征收
- D. 均按 12% 的税率征收

【答案】 B

14、根据《房屋建筑工程质量保修方法》，屋面防水工程的最低保修期限是( )。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 5

【答案】 D

15、企业会计的确认、计量和报告都应该以( )为基础。

- A. 收付一体制
- B. 收付登记制
- C. 收付实现制

D. 权责发生制

【答案】 D

16、禁止发布房地产广告的是（ ）。

- A. 在划拨土地上开发建设的房地产
- B. 已设定抵押的房地产
- C. 未取得商品房预售许可证的房地产
- D. 没有选聘物业管理企业的房地产

【答案】 C

17、房地产估价师（ ）注册可由当事人申请，也可由国务院住房城乡建设主管部门依职权直接作出。

- A. 注销
- B. 撤销
- C. 变更
- D. 初始

【答案】 A

18、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

19、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**

20、《中华人民共和国城乡规划法》规定，建设单位应当在竣工验收后（ ）个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

A. 3

B. 6

C. 9

D. 10

**【答案】 B**

21、施工单位对房屋建筑工程的保修期自（ ）之日起计算。

A. 房屋完工

B. 房屋竣工验收合格

C. 房屋交付使用

D. 办理房屋登记

**【答案】 B**

22、住房公积金管理的基本原则是“住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、（ ）、财政监督”。

- A. 社会监督
- B. 政府监督
- C. 银行专户存储
- D. 审计监督

**【答案】 C**

23、建筑区划内的道路，属于（ ）。

- A. 原房地产开发企业所有
- B. 物业服务企业所有
- C. 业主共有
- D. 业主与物业服务企业共有

**【答案】 C**

24、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**

25、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

26、已知某居住区的住宅用地面积和住宅建筑基底总面积，可以计算出该居住区规划的技术经济指标是（ ）。

- A. 住宅平均层数
- B. 住宅建筑净密度
- C. 住宅建筑面积净密度
- D. 住宅建筑面积毛密度

【答案】 B

27、下列建筑安装工程费用的构成项目中，属于企业管理费的是（ ）。

- A. 养老保险费
- B. 失业保险费
- C. 医疗保险费
- D. 劳动保险费

【答案】 D

28、（2010年真题）某游乐场按土地法定最高出让年限取得土地使用权，经营15年后转让，则取得该土地使用权的剩余使用年限是（ ）年。

- A. 15
- B. 25

C. 35

D. 55

**【答案】 B**

29、2008年，胡某以120万元的总价购买了一套钢筋混凝土结构的住房，各项交易税费为18万元。2011年，胡某将该住房以240万元价格出售，其经济成本为170万元，正常利润为30万元。胡某将其中的100万元用于自己的商业项目之中，剩余的140万元购买了银行理财产品。2011年，胡某拥有的甲公司办理了火灾保险、运输工具保险，并为公司员工办理了意外伤害保险、统筹医疗保险、社会养老保险、劳动工伤保险和失业保险。

A. 墙承重结构

B. 构架式承重结构

C. 大空间结构

D. 筒体承重结构

**【答案】 B**

30、甲企业在划拨国有土地上建造一幢综合楼，并以该在建工程作抵押，向乙银行贷款。2015年4月30日，房地产估价机构出具抵押估价报告，评估该在建工程2015年3月30日的市场价格为2000万元。另披露该工程尚欠工程款400万元，需补交土地出让金200万元。2016年3月，甲企业未能履行还款义务，乙银行要求实现抵押权。

A. 2015年9月29日

B. 2015年10月29日

C. 2016年3月29日

D. 2016年4月29日

**【答案】 D**

31、根据房地产开发企业资质管理规定，房地产开发企业申报一级资质，要求其从事房地产开发经营时间应不低于（ ）年。

- A. 2
- B. 3
- C. 5
- D. 8

【答案】 C

32、城市规划确定的江、河、湖等城市地表水体保护和控制的地域界线是（ ）。

- A. 紫线
- B. 绿线
- C. 蓝线
- D. 黄线

【答案】 C

33、W省B县人民政府为加快城镇住房制度改革进程，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、W省人大常委会出台的《W省城镇房地产开发经营管理条例》及W省政府颁布实施的《W省商品房销售管理办法》等法律、法规，出台了《B县城城镇职工住房补贴管理暂行办法》《B县城镇商品房预售管理办法》《B县城镇商品房销售管理办法》等一系列规定，全面完善了以经济适用住房为主的住房供应体系，并建立了城镇最低收入家庭住房保障制度。为加快经济适用住房建设，2012年3月，该市采取招标方式，选定C房地产开发公司开发建设园林小区经济适用住房建设项目，该经济适用住房项目每平方米成本价中，征地和拆迁补偿费为130元、勘察设计和前期工程费为170元、建安工程费为630元、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）为70元、贷款利息为30元。请根据以上内容回答下列问题。

- A. 法律
- B. 地方性法规

C. 地方性政府规章

D. 规范性文件

【答案】 C

34、（2015年真题）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

35、按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发（ ）。

A. 规划许可证

B. 设计条件通知书

C. 选址意见书

D. 建设工程许可证

【答案】 C

36、某城市某类住房需求价格弹性系数为0，表明该城市该类住房的需求价格弹性类型是（ ）。

A. 单一价格弹性

B. 完全无弹性

C. 富有价格弹性

D. 缺乏价格弹性

【答案】 B

37、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

38、违反《资产评估法》规定，未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的，由（ ）责令停止违法活动；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

A. 当地人民政府

B. 工商行政管理部门

C. 住房和城乡建设主管部门

D. 房地产评估行业协会

【答案】 B

39、(2015 真题) 《不动产登记暂行条例》规定，不动产登记机构保存不动产登记簿的期限是（ ）。

A. 30 年

B. 50 年

C. 70 年

D. 永久

【答案】 D

40、2013年3月1日，张某与甲房地产开发公司（以下简称甲公司）签订合同，购买了建筑面积为80m<sup>2</sup>、售价23000元/m<sup>2</sup>的首套普通商品住房，合同未约定面积误差处理方式。2013年7月1日，房屋竣工后，乙房产测置机构测量，该房屋套内使用面积为60m<sup>2</sup>，未封闭阳台面积为6m<sup>2</sup>，套内墙体面积为8m<sup>2</sup>，分摊的共有建筑面积为15m<sup>2</sup>。

- A. 房屋所有权初始登记
- B. 房屋预告登记
- C. 房屋所有权转移登记
- D. 房屋抵押权设立登记

【答案】 B

41、某房地产开发商销售给张某一套商品房，合同约定建筑面积110m<sup>2</sup>，售价4000元/m<sup>2</sup>，张某交付了全部价款。买卖双方对面积误差的处理方式未作约定。若该商品房产产权登记的建筑面积为100m<sup>2</sup>，张某选择不退房，则该房地产开发商应当返还张某购房款（ ）元。

- A. 40000
- B. 53600
- C. 66800
- D. 80000

【答案】 C

42、普通股票持有者之间的平等原则是指（ ）。

- A. 股票持有者的身份是平等的
- B. 每一股份的平等
- C. 在权利方面是平等和无差异的

D. 在义务方面是平等和无差异的

【答案】 B

43、房屋征收评估专家委员会选派专家组时，房地产估价师人数不得少于专家组成员的（ ）。

A. 二分之一

B. 三分之一

C. 三分之二

D. 四分之三

【答案】 A

44、财务分析的目的不包括（ ）。

A. 评价企业的偿债能力

B. 评价企业的资产管理水平

C. 评价企业的营运能力

D. 评价企业的发展趋势

【答案】 C

45、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. 2008 年 11 月 2 日
- B. 2009 年 11 月 2 日
- C. 2010 年 11 月 2 日
- D. 2011 年 11 月 2 日

【答案】 A

46、统计总体必须是( C )。

- A. 性质不同的众多个体所组成的集合体
- B. 性质相同的众多个体所组成的集合体
- C. 至少有一个主要性质相同的众多个体所组成的集合体
- D. 至少有一个主要性质不同的众多个体所组成的集合体

【答案】 C

47、2009 年 3 月 1 日，A 省 B 市 C 房地产开发公司在 B 市（地级市）城市规划区内取得一块建设用地使用权，用于开发建设经济适用住房项目汇源小区，该项目总投资 4500 万元，其中，征地和拆迁补偿费 800 万元，勘察设计和前期工程费 300 万元，税金 80 万元，住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）180 万元，建安工程费 2600 万元。2010 年 12 月 1 日，该项目建成后向符合条件的 B 市职工出售。2011 年 11 月 15 日，B 市职工苏某向 B 市住房公积金管理中心申请利用住房公积金贷款方式，购买了汇源小区一经济适用住房，购房价格 23 万元。苏某是 B 市某事业单位干部，其妻子王某是 B 市某企业干部。苏某夫妇自 1998 年开始足额缴纳住房公积金，二人 2011 年度的月平均工资分别为 1800 元、1400 元（经批准，B 市 2009~2012 年度单位住房公积金缴存比例均为 10%，个人住房公积金缴存比例为 5%）。据此背景，回答：

- A. 招标出让方式
- B. 拍卖出让方式
- C. 挂牌出让方式
- D. 划拨方式

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/207121156012006056>