

二〇〇九年全国房地产估价师执业资格考试试卷

## 房地产基本制度与政策



中华人民共和国住房和城乡建设部制

二〇〇九年十月

一、单项选择题（共 40 题，每题 0.5 分，每题的备选答案中只有 1 个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号）

1. 廉租住房租金由（ ）构成。  
A. 维修费和管理费  
B. 维修费和利润  
C. 维修费、管理费和利润  
D. 维修费、利润和税金
2. 房地产开发项目的动工日期，超过土地使用权出让合同约定满一年未动工开发的，可以不征收土地闲置费，其原因是（ ）。  
A. 发现地下文物  
B. 银行贷款未按期到账  
C. 相关建材供应缺货  
D. 更改建筑设计
3. 甲房地产开发公司取得一居住用地使用权后 2 年未动工开发，国家依法将其收回，并改为商业用地出让给乙房地产开发公司。乙房地产开发公司取得该土地使用权的最高年限为（ ）年。  
A. 38  
B. 40  
C. 68  
D. 70
4. 拆迁当事人双方对被拆迁房屋的性质不能协商一致的，应当由（ ）确认。  
A. 房地产行政主管部门  
B. 房屋拆迁管理部门  
C. 城市规划行政主管部门  
D. 房屋登记机构
5. 房地产开发公司应当在商品住宅交付时，向购买人提供《住宅质量保证书》和（ ）。  
A. 《住宅使用说明书》  
B. 《住宅验收说明书》  
C. 《住宅保修说明书》  
D. 《住宅保修保证书》
6. 房地产开发公司对商品住宅的保修期从商品住宅（ ）之日起计算。  
A. 竣工  
B. 竣工验收  
C. 入住  
D. 交付
7. 建设工程竣工验收由（ ）单位组织实施。  
A. 施工  
B. 建设  
C. 监理  
D. 工程质量监督管理
8. 在城市规划中，用来确定城市地表水体保护和控制地域界线的是（ ）。  
A. 城市蓝线  
B. 城市绿线  
C. 城市紫线  
D. 城市黄线
9. 在房地产抵押估价中，应扣除的法定优先受偿款不包括（ ）。  
A. 拖欠的建筑工程材料费  
B. 拖欠的建筑工人工资  
C. 抵押担保债权  
D. 出租房屋租金

10. 下列行为中, 不属于房地产有偿转让的是 ( )。
- A. 房地产抵债                      B. 房地产作价入股  
C. 房地产买卖                      D. 房地产继承
11. 房地产抵押估价报告应用有效期从 ( ) 起计, 不得超过一年。
- A. 估价时点                      B. 估价委托日  
C. 估价报告出具日                  D. 估价开始作业日
12. 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
13. 根据《物权法》, 不动产登记费按 ( ) 收取。
- A. 面积                              B. 套  
C. 成交价格                          D. 件
14. 房屋登记机构受理异议登记后, 应于 ( ) 个工作日内完成登记。
- A. 1                                  B. 10  
C. 15                                  D. 30
15. 某非经济特区的房地产估价机构评估一宗以房产为主的项目, 评估的房地产总价为 2 400 万元, 根据国家有关规定, 估价收费最高为 ( ) 万元。
- A. 1.92                              B. 3.60  
C. 4.57                              D. 6.00
16. 某住房置业担保公司实有资本 5 亿元, 其担保的贷款余额不得超过 ( ) 亿元。
- A. 50                                  B. 100  
C. 150                                  D. 200
17. 对房地产估价机构擅自设立分支机构的, 房地产行政主管部门可给予 ( ) 等处罚。
- A. 罚款                                  B. 吊销估价资质证书  
C. 吊销营业执照                      D. 没收违法所得
18. 甲房地产估价机构与乙房地产估价机构合作完成估价业务, 并以合作双方的名义共同出具估价报告的前提是 ( )。
- A. 经市 (县) 人民政府批准  
B. 经委托人书面同意  
C. 经房地产行政主管部门批准  
D. 经省 (自治区、直辖市) 人民政府批准



19. 实行包干制的物业服务费, 其构成不包括 ( )。
- A. 物业服务成本  
B. 法定税费  
C. 物业服务企业的酬金  
D. 物业服务企业的利润
20. 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
21. 甲公司将其在某建制镇的营业用房以200万元的价格出售, 其应缴纳的城市维护建设税为 ( ) 元。
- A. 1000  
B. 5000  
C. 7000  
D. 10000
22. 土地增值税实行超额累进税率, 增值额超过扣除金额100%, 未超过200%的部分, 税率为 ( )。
- A. 30%  
B. 40%  
C. 50%  
D. 60%
23. 耕地占用税实行 ( )。
- A. 比例税率  
B. 累进税率  
C. 比例税率和定额税率  
D. 定额税率
24. 我国住房公积金制度实行的利率政策是 ( )。
- A. 低存低贷  
B. 低存高贷  
C. 高存低贷  
D. 高存高贷
25. 在居住区控制性详细规划的控制体系指标中, 建筑密度属于 ( )。
- A. 用地控制指标  
B. 环境容量控制指标  
C. 建筑形态控制指标  
D. 城市设计引导及控制指标
26. 查看估价对象房屋室内环境污染状况时, 对室内来源的污染物, 应重点查看 ( )。
- A. 墙体承重材料  
B. 竹质的家具  
C. 装修装饰材料  
D. 家用电器
27. 跨度36m以上的厂房, 其建筑结构类型一般是 ( )。
- A. 砖混结构  
B. 钢筋混凝土结构  
C. 砌体结构  
D. 钢结构

28. 下列关于定额计价方式与工程量清单计价方式差别的表述中, 正确的是( )。
- A. 定额计价方式采用综合单价形式, 工程量清单计价方式采用总价形式  
B. 定额计价方式投标一般采用合理低价中标法, 工程量清单计价方式投标一般采用百分制评分法  
C. 定额计价方式是一种市场定价模式, 工程量清单计价方式是一种政府定价模式  
D. 定额计价方式是在发出招标文件后编制工程量清单, 工程量清单计价方式是在招标前由招标人编制工程量清单
29. 能够全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的房地产图是( )。
- A. 地籍图  
B. 房产分幅图  
C. 房产分丘图  
D. 房产分户图
30. 某类商品住宅价格变动的比率大于其需求量变动的比率, 据此可以判断为该类产品住宅的需求( )。
- A. 完全无弹性  
B. 为单一弹性  
C. 富有弹性  
D. 缺乏弹性
31. 下列宏观经济政策中, 有利于扩大总需求、增加国民收入的财政政策是( )。
- A. 增加税收  
B. 降低存款准备金率  
C. 增加政府支出  
D. 减少转移支付
32. 由企业签发, 承诺在指定日期无条件支付确定的金额给收款人的票据是( )。
- A. 汇票  
B. 本票  
C. 支票  
D. 银行券
33. 根据边际成本理论, 房地产开发的边际成本随容积率增加的变化趋势是( )。
- A. 先上升后下降的抛物线  
B. 先下降后上升的“U”形曲线  
C. 一直上升的直线  
D. 不受容积率的影响
34. 若按等比例选择投资品, 则预期收益最大的投资组合应是( )。
- A. 股票+债券  
B. 股票+投资基金  
C. 债券+投资基金  
D. 股票+投资基金+债券
35. 甲公司为规避风险, 购买了企业财产保险, 其可投保的标的是( )。
- A. 甲公司非法占用的财产  
B. 甲公司所有的危房  
C. 甲公司替乙公司保管的财产  
D. 甲公司未经规划许可建造的房屋





3. 在城市房屋拆迁范围内，不得进行房屋（ ）活动。
  - A. 改建
  - B. 买卖
  - C. 赠与
  - D. 租赁
  - E. 扩建
4. 在房地产抵押估价中，注册房地产估价师应尽的职责有（ ）。
  - A. 对委托人提供的资料进行核查，确保资料的真实性
  - B. 对估价对象进行实地查看
  - C. 了解抵押房地产的法定优先受偿权利情况
  - D. 将估价对象现状与相关权属证明材料进行对照
  - E. 拍摄能够反映估价对象外观、内部状况和周边环境、景观的照片
5. 最高额抵押权确定的情形有（ ）。
  - A. 最高额抵押权已转让
  - B. 新的债权不可能发生
  - C. 抵押人破产
  - D. 约定的债权确定期限届满
  - E. 抵押财产被查封
6. 根据《房屋权属登记信息查询暂行办法》规定，可以公开查询的登记信息有（ ）。
  - A. 房屋自然状况
  - B. 房屋权利限制状况
  - C. 与诉讼案件直接相关的原始登记凭证
  - D. 与产权登记相关的原始登记凭证
  - E. 与公证事项直接相关的原始登记凭证
7. 《物权法》规定，不动产登记机构应当履行的职责有（ ）。
  - A. 查验申请人提供的权属证明
  - B. 审查申请人提供的评估报告
  - C. 就登记有关事项询问当事人
  - D. 必要时对被登记房屋进行实地查看
  - E. 及时登记有关事项
8. 下列关于房地产估价师执业资格制度的表述中，正确的有（ ）。
  - A. 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度
  - B. 《房地产估价师注册证书》由住房和城乡建设部或其授权的部门颁发
  - C. 房地产估价师执业资格注册有效期为 3 至 5 年，具体由各省、市、自治区人民政府确定
  - D. 取得房地产估价师资格超过 3 年申请初始注册的，需达到继续教育合格标准
  - E. 房地产估价师受刑事处罚的，其注册应被撤销

9. 下列关于房产税税率的表述中, 正确的有 ( )。
- A. 按房产余值计征的为 1.2%
  - B. 按房产余值计征的为 2.4%
  - C. 按房屋租金计征的为 3%
  - D. 2008 年 3 月 1 日起, 个人出租房屋按 4% 的税率征收
  - E. 按房屋租金计征的为 12%
10. 为了解城市未来发展, 注册房地产估价师在查阅城市总体规划时应研究的内容有 ( )。
- A. 城市的发展布局
  - B. 功能分区
  - C. 禁止、限止和适宜建设的地域范围
  - D. 建筑形态控制指标
  - E. 城市性质
11. 下列工程建设定额中, 不属于施工企业定额的种类有 ( )。
- A. 施工定额
  - B. 预算定额
  - C. 概算定额
  - D. 概算指标
  - E. 投资估算指标
12. 在地籍图中, 属于地籍要素的有 ( )。
- A. 土地的编号
  - B. 土地的利用类别
  - C. 地理名称
  - D. 房屋、道路、水系
  - E. 土地的面积
13. 影响债券利率高低的因素主要有 ( )。
- A. 发行者的资信级别
  - B. 资本市场资金供求关系
  - C. 债券偿还期限
  - D. 利率计算方式
  - E. 债券发行方式
14. 下列会计科目中, 属于资产类的有 ( )。
- A. 短期投资
  - B. 累计折旧
  - C. 实收资本
  - D. 委托加工材料
  - E. 坏账准备
15. 下列属于承担民事责任的方式有 ( )。
- A. 罚款
  - B. 吊销证照
  - C. 赔偿损失
  - D. 赔礼道歉
  - E. 停止侵害



三、判断题（共 40 题，每题 0.5 分。请根据判断结果，在答题卡上涂黑其相应的符号，用“√”表示正确，用“×”表示错误。不答不得分，判断错误扣 0.5 分，本题总分最多扣至 0 分）

1. 国有土地依法属于国家所有。因此，对国有土地不再颁发土地所有权证书。（ ）
2. 经济适用住房建设用地采取划拨方式供应。（ ）
3. 依法转让以划拨方式取得土地使用权的，应当由转让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。（ ）
4. 凡按规定缴纳土地收益或补交土地出让金的划拨土地，其使用权转让后应按出让土地管理。（ ）
5. 自拆自建行为，不属于《城市房屋拆迁管理条例》调整的行为。（ ）
6. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的被拆迁人包括被拆迁房屋的所有人和使用人。（ ）
7. 无论质量问题是由勘察、设计、施工哪个单位造成的，房地产开发公司都应对其开发的房地产项目对购房者承担责任。（ ）
8. 因房屋质量问题应给予购房者赔偿的，房地产开发公司只赔偿直接损失。（ ）
9. 以出让方式取得国有土地使用权的，建设单位应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。（ ）
10. 经有关部门批准，建筑艺术造型有特殊要求的，其设计可以直接发包。（ ）
11. 房地产中介机构受委托代理销售商品房时，不得收取佣金以外的其他费用。（ ）
12. 房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值，即假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。（ ）
13. 预告登记后，未经预告登记权利人同意处分该不动产的，不发生物权效力。（ ）
14. 申请房屋登记时，申请登记材料不能提供原件的，应当提交经有关机关确认与原件一致的复印件。（ ）

15. 异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向异议登记申请人请求损害赔偿。 ( )
16. 房屋租赁代理收费,以半个月至一个月成交租金额为标准,由双方协商一次性收取。 ( )
17. 三级资质房地产估价机构不得从事公司上市、企业清算和司法鉴定的房地产估价业务。 ( )
18. 房地产估价师注销注册可由当事人申请。 ( )
19. 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。 ( )
20. 偶然所得,因为不是固定收入,所以不属于个人所得税的征收范围。 ( )
21. 以房地产作价入股作为联营条件,将房地产转让到所投资、联营的企业中时,应按规定征收土地增值税。 ( )
22. 税收中的加成是对所有纳税人加征,附加则只对特定纳税人加征。 ( )
23. 住房公积金的增值收益,可用于支付住房公积金管理中心的管理费用。 ( )
24. 个人实际缴存的住房公积金,都可以在个人所得税应纳税所得额中扣除。 ( )
25. 根据城市用地分类,社会停车场库用地属于市政公用设施用地。 ( )
26. 居住区合理的规模应符合功能、工程技术经济和管理等方面的要求,人口一般以1~1.5万人为宜。 ( )
27. 为减少室内有害气体的影响,室内的通风系统和空调系统宜采用半封闭形式而不采用全封闭形式。 ( )
28. 建筑施工图是根据正投影原理绘制出来的,平面图表示建筑物的位置,立面图表示建筑物的绝对标高,剖面图表示建筑物内部所有的细部构造做法。 ( )
29. 变形缝包括伸缩缝、沉降缝和防震缝,其中伸缩缝和沉降缝可以互相替代。 ( )
30. 在工程承包合同履行中,工程索赔的原因不包括合同变更。 ( )
31. 房地产开发项目的工程项目总平面图一般按城市坐标系绘制。 ( )
32. 任何商品的替代效应总为负值。 ( )





3. 签订商品房预售合同至房屋竣工前, 李某可以申请 ( )。
- A. 房屋预告登记                      B. 房屋所有权初始登记  
C. 房屋转移登记                      D. 商品房预售合同登记备案
4. 按现行规定, 下列关于李某购买的住房可享受的税费优惠政策的表述中, 正确的为 ( )。
- A. 李某按成交价 1% 缴纳契税  
B. 房屋交付后, 李某转让该房, 免征土地增值税  
C. 李某抵押该房, 减半征收印花税  
D. 李某出租该房, 免征个人所得税

(二)

2005 年, 甲房地产开发公司 (以下简称甲公司) 依法取得一宗城镇商住综合用地, 面积 35 亩, 出让价 185 万元/亩, 土地使用权年限为该类用地的法定最高年限, 出让年限从 2005 年 2 月起计。甲公司将该宗地上的在建工程进行抵押贷款。2006 年 3 月 12 日, 经评估, 在建工程的市场价值为 8 000 万元, 其中在建工程拖欠工程款 2 000 万元。2009 年 8 月, 人民法院查封其土地及其地上建筑物拍卖抵债, 并委托某房地产估价机构评估其市场价值为 6 800 万元。

5. 该项目 2006 年 3 月 12 日估价时点的房地产抵押价值为 ( ) 万元。
- A. 0                                      B. 6 000  
C. 6 475                                D. 8 000
6. 人民法院对抵押物拍卖, 拍卖保留价由 ( ) 参照评估价确定。
- A. 人民法院                            B. 估价机构  
C. 拍卖师                                D. 开发商
7. 首次拍卖流拍, 再次拍卖, 拍卖保留价应当不低于 ( ) 万元。
- A. 4 352                                B. 4 800  
C. 5 120                                D. 5 440
8. 如果拍卖最终应价为 6 500 万元, 则该应价为 ( )。
- A. 无效应价                            B. 有效应价  
C. 可以成交的价格                    D. 不确定
9. 如果该项目拍卖成功, 受让人取得的该土地使用权年限为 ( ) 年。
- A. 35.5                                 B. 45.5  
C. 50.0                                 D. 65.5

(三)

甲房地产开发公司（以下简称甲公司）以 2 500 万元依法取得了 1 公顷综合用地的土地使用权。该地块地上容积率为 6，建筑密度为 50%，可建一幢 16 层商住综合楼和一幢 5 层办公楼。商住综合楼第 1 层至第 4 层为建筑面积相同的商业用房，第 5 层至第 16 层为建筑面积相同的住宅；办公楼总建筑面积 5 000m<sup>2</sup>，各层建筑面积相同。该地块土质较差，地下水位较浅，需采取一定工程措施改善条件方适用于建造。假定该综合楼单位建筑面积造价包括建安工程费、勘察设计与前期工程费、管理费用、销售费用、投资利息等合计为 2 000 元/m<sup>2</sup>，土地开发和房屋建设的正常成本利润率为 30%，销售税费率为 6%。乙公司依法与甲公司签订土地使用权转让合同，购买办公用地使用权进行自建，成交价格为 500 万元。在建办公楼时，乙公司以抵押方式向丙商业银行贷款 400 万元，另从私人手中借得部分资金，乙公司应要求对所抵押的在建工程办理保险，并与丁财产保险公司签订了保险合同。

10. 该地块为满足商住综合楼和办公楼建筑要求，在基础工程施工中应（ ）。  
A. 采取人工加固措施  
B. 降低地下水位  
C. 用大型土石方修筑地基  
D. 按条形基础砌筑
11. 该综合楼住宅部分每层的建筑面积为（ ）m<sup>2</sup>。  
A. 2 916.67  
B. 3 250.00  
C. 3 437.50  
D. 3 500.00
12. 乙公司筹集建房资金利用的信用形式为（ ）。  
A. 银行信用  
B. 商业信用  
C. 民间信用  
D. 国家信用
13. 甲公司与乙公司签订的办公楼用地转让合同为（ ）。  
A. 典型合同  
B. 双务合同  
C. 主合同  
D. 从合同
14. 甲公司实现综合楼开发正常利润时，该楼盘平均销售价格应为（ ）元/m<sup>2</sup>。  
A. 3 228.73  
B. 3 268.86  
C. 3 346.91  
D. 3 382.36
15. 乙公司签订保险合同的当事人为（ ）。  
A. 丙商业银行  
B. 丁财产保险公司  
C. 甲公司  
D. 乙公司