

一、单项选择题

1.【题干】下列企业或机构中，不属于房地产业的是( )。

【选项】

- A.房地产开发企业
- B.房地产估价机构
- C.物业服务企业
- D.建筑施工企业

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产业的基本概念。房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业，包括开发经营、房地产中介服务、[物业管理](#)和其他房地产活动。

【考点】

2.【题干】依法征收集体土地的前提，是国家为了( )利益的需要。

【选项】

- A.公共
- B.社会
- C.集体
- D.政府

【答案】 A

【解析】本题考查的是征收、征用集体土地的政策规定。《物权法》规定：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体土地。

【考点】

3. 【题干】下列国有建设用地中，不能通过划拨方式取得使用权的是( )。

【选项】

- A.城市绿地
- B.汽车加油站
- C.街心公园
- D.地税局机关

【答案】 B

【解析】本题考查的是建设用地使用权划拨的范围。根据《划拨用地目录》(国土资源部令第9号)，下列建设用地可由县级以上人民政府依法批准，划拨土地使用权：

- ①国家机关用地。
- ②军事用地。
- ③城市基础用地。
- ④公益事业用地。
- ⑤国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地。
- ⑥法律、行政法规规定的其他用地。

【考点】

4.【题干】国有土地上房屋征收补偿协议由( )和被征收人签订。

【选项】

- 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

【解析】 本题考查的是国有土地上房屋征收的补偿。房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

【考点】

5.【题干】被征收人对房地产估价机构的复核结果有异议的，可以向( )申请鉴定。

【选项】

- A.城市绿地
- B.汽车加油站
- C.街心公园
- D.地税局机关

【答案】 D

【解析】本题考查的是国有土地上房屋征收的补偿。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

【考点】

6.【题干】建筑工程施工过程中，施工单位发生变更的，应重新申请领取( )。

【选项】

- A.房屋征收部门
- B.另一家房地产估价机构
- C.检察机关
- D.房地产价格评估专家委员会

【答案】B

【解析】本题考查的是施工许可管理。建筑工程在施工过程中，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。

【考点】

7.【题干】城市规划中，城市绿地范围的控制线是( )。

【选项】

- A.红线
- B.黄线
- C.绿线
- D.紫线

【答案】 C

【解析】 本题考查的是城乡规划控制线。城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线。

【考点】

8. 【题干】 某房地产开发投资项目资本金为 2000 万元，则开发企业以工业产权作价出资的最高额是( )万元。

【选项】

A.400

B.600

C.700

D.1000

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产开发项目实行资本金制度。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总金额的 20%，国家对采用高新技术成果有特别规定的除外。

【考点】

9. 【题干】 新建商品房的质量问题由( )承担责任。

【选项】

A.勘察设计单位

B.施工企业

C.工程监理单位

D.房地产开发企业

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产开发项目质量责任制度。房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

【考点】

10. 【题干】 某房地产开发企业预收一套建筑面积 100m<sup>2</sup> 的商品住宅，单价为 1 万元/m<sup>2</sup>。购房合同对面积误差未作约定。经实测房屋建筑面积为 105m<sup>2</sup>，买受人实际应付购房款( )万元。

【选项】

A.100

B.101

C.103

D.105

【答案】 C

【解析】 本题考查的是商品房买卖合同。按套内建筑面积计价，面积误差比绝对值超过 3%时，买受人有权解除合同。买受人不退房的，实测面积大于预测面积时，面积误差比在 3%之内的房价款由买受人补足;超出 3%部分的房价款由房地产企业承担，产权归买受人。

11. 【题干】 房屋租赁合同约定的租赁期限依法不得超过( )年。

**【选项】**

A.5

B.10

C.15

D.20

**【答案】 D**

**【解析】** 本题考查的是商品房屋租赁合同。《合同法》规定，租赁期限不得超过20年，超过20年的，超过部分无效。

**【考点】**

12. **【题干】** 根据《物权法》，下列财产中，可以设定抵押的是( )。

**【选项】**

A.国有土地所有权

B.村办企业的厂房

C.集体土地所有权

D.被查封的房屋

**【答案】 B**

**【解析】** 本题考查的是房地产抵押的条件。土地所有权不得抵押;被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产不得设定抵押权。

**【考点】**

13. **【题干】** 因继承取得不动产物权的，自( )时发生效力。

**【选项】**

- A.继承开始
- B.申请不动产登记
- C.记载于登记簿
- D.领取不动产权证书

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是不动产登记的基本规定。因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

**【考点】**

14. **【题干】** 根据《房产测量规范》，不应分摊的共有建筑面积是( )。

**【选项】**

- A.公共使用的电梯井
- B.值班警卫用房
- C.独立使用的地下室
- D.变电室

**【答案】** C

**【解析】** 本题考查的是房地产面积测算。不应分摊的共有建筑面积包括：独立使用的地下室、车棚、车库；作为人防工程的地下室、避难室(层)；用作公共休憩、绿化等场所的架空层。为建筑造型而建、但无使用功能的建筑面积。

**【考点】**



15.【题干】从事公司上市房地产估价业务的房地产估价机构应当具备( )资质。

【选项】

- A.一级
- B.二级
- C.三级
- D.暂定三级

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产估价机构监管。一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

【考点】

16.【题干】合伙制房地产估价机构中，专职注册[房地产估价师](#)的出资额合计应不低于( )。

【选项】

- A.50%
- B.60%
- C.70%
- D.80%

【答案】 B

【解析】本题考查的是房地产估价机构资质等级。专职注册房地产估价师股份或者出资额比例要求：有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%。

【考点】

17. 【题干】目前，一级房地产估价机构的资质核准由( )管理部门负责。

【选项】

- A. 县级以上房地产
- B. 城市房地产
- C. 省、自治区、直辖市住房城乡建设
- D. 国务院住房城乡建设

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产估价机构资质管理。一级房地产估价机构资质核准工作由省、自治区、直辖市住房城乡建设(房地产)管理部门负责。

【考点】

18. 【题干】房地产估价师的注册有效期为( )年。

【选项】

- A. 2
- B. 3
- C. 4
- D. 5

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房地产估价师注册。房地产估价师注册有效期为 3 年。

【考点】

19. 【题干】 保修期满后的物业共用设施设备的维修和更新、改造费用，应当通过( )列支。

【选项】

A.物业服务费

B.房屋保险费

C.专项维修资金

D.其他费用

【答案】 C

【解析】 本题考查的是住宅专项维修资金制度。专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、公用设施设备的维修和更新、改造、不得挪作他用。

【考点】

20. 【题干】 调节纳税人负担轻重的主要税制要素是( )。

【选项】

A.税率

B.税基

C.附加和加成

D.免征额

【答案】 A

【解析】 本题考查的是税收制度及构成要素。纳税人负担的轻重，主要通过税率的高低来调节。

21. 【题干】 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( )。

【选项】

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

【解析】 本题考查的是耕地占用税。农村居民占用耕地新建住宅，税额减半征收。

【考点】

22. 【题干】 下列导致房屋权属转移的行为中，不征收契税的是( )。

【选项】

A.继承

B.赠与

C.抵债

D.交换

【答案】 A

【解析】本题考查的是契税。对于《继承法》规定的法定继承人，包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母，继承土地、房屋权属，不征收契税。

【考点】

23.【题干】下列税收中，采用定额税率的是( )。

【选项】

- A.耕地占用税
- B.房产税
- C.契税
- D.个人所得税

【答案】A

【解析】本题考查的是耕地占用税。耕地占用税实行定额税率。

【考点】

24.【题干】下列税收中，按年计算、分期缴纳的是( )。

【选项】

- A.契税
- B.土地增值税
- C.城镇土地使用税
- D.个人所得税

【答案】C

【解析】本题考查的是城镇土地使用税。城镇土地使用税按年计算，分期缴纳。

**【考点】**

25.【题干】国家发展和改革委员会发布的《长江三角洲城市群发展规划》属于( )。

**【选项】**

A.城镇体系规划

B.城市规划

C.区域规划

D.国土规划

**【答案】 C**

**【解析】** 本题考查的是规划简介。区域规划是为实现一定区域范围的开发和建设目标而进行的总体部署。

**【考点】**

26.【题干】在城市大气污染物中含量最多的气态污染物是( )。

**【选项】**

A.一氧化碳

B.一氧化氮

C.甲烷

D.二氧化氮

**【答案】 A**

**【解析】** 本题考查的是大气污染物及其危害。一氧化碳在城市大气污染物中含量最多，约占大气污染物总量的 1/3，它大部分来自汽车尾气。

**【考点】**

27.【题干】城市生活垃圾，污水属于( )。

**【选项】**

A.工业污染源

B.农业污染源

C.生活污染源

D.交通污染源

**【答案】 C**

**【解析】** 本题考查的是大气污染源。其他生活污染：城市垃圾、厕所、污水沟等也是一个重要的生活污染源，挥发着有毒有害气体，特别是恶臭气体，影响人们的身心健康。

**【考点】**

28.【题干】某建筑物 $\pm 0.000=52.000$ ，设计楼顶相对标高为 29.000m，则该楼楼顶的绝对标高为( )m。

**【选项】**

A.23.000

B.29.000

C.52.000

D.81.000

**【答案】 D**

【解析】本题考查的是建筑识图基础。楼顶的绝对标高=52+29=81m。

29.【题干】针对在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的工程造价部分是( )。

【选项】

- A.暂定金额
- B.基本预备费
- C.涨价预备费
- D.工程建设其他费用

【答案】 B

【解析】本题考查的是工程造价的构成。基本预备费是针对在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费用。

30.【题干】分项最细，定额子目最多的工程建设定额是( )。

【选项】

- A.估算指标
- B.概算指标
- C.预算定额
- D.施工定额

【答案】 D

【解析】本题考查的是工程造价计价的基本原理和方法。施工定额是工程建设定额中分项最细、定额子目最多的一种定额，也是工程建设定额中的基础性定额。



31.【题干】关于图解法量算土地面积的说法，正确的是( )。

【选项】

- A.图上面积测算至少一次
- B.图上面积测算应独立进行两次
- C.图形面积不应小于  $2\text{cm}^2$
- D.图上量距应量至  $0.5\text{mm}$

【答案】 B

【解析】 本题考查的是土地面积量算的基本方法。图解法量算土地面积，可选用求积仪法，集合图形法等方法。图上面积测算均应独立进行两次，两次量算的面积比较差不得超过有关规定。此外，使用图解法量算面积时，图形面积不应小于  $5\text{cm}^2$ ，图上量距应量至  $0.2\text{mm}$ 。

【考点】

32.【题干】关于无差异曲线特征的说法，错误的是( )。

【选项】

- A.无差异曲线凸向原点
- B.无差异曲线的斜率为正值
- C.无差异曲线又称为等效用曲线
- D.离原点越近的无差异曲线所代表的总效用越小

【答案】 B

【解析】 本题考查的是无差异曲线分析。无差异曲线主要由以下特点：

- (1)无差异曲线是一条从左上方向右下方倾斜的曲线，斜率为负值;
- (2)无差异曲线图的众多无差异曲线中，同一曲线上的各点代表相同的总效用，不同曲线代表不同的总效用;
- (3)无差异曲线图上的任意两条无差异曲线不能相交;
- (4)无差异曲线凸向原点。

**【考点】**

33.【题干】完全竞争市场和垄断竞争市场的主要区别是( )。

**【选项】**

- A.产品是否具有差别性
- B.市场信息是否完全
- C.资源流动是否存在障碍
- D.生产者和消费者数量的多少

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是垄断竞争市场上的厂商均衡。垄断竞争是仅与完全竞争的第二个条件不同，而与其他条件都相同的一种市场结构，即各厂商的产品不同质，存在一定的差别。

**【考点】**

34.【题干】租赁与合资经营、补偿贸易、来料加工和产品返销等方式相结合的融资租赁形式是( )。

**【选项】**

- A. 转租赁
- B. 杠杆租赁
- C. 综合租赁
- D. 直接租赁

【答案】 C

【解析】 本题考查的是商业银行中间业务。综合租赁是指租赁与合资经营、补偿贸易、来料加工和产品返销等方式相结合，由承租人以产品偿还租金的租赁形式。

【考点】

35. 【题干】 下列属于股东自益权的是( )。

【选项】

- A. 股息红利分配的请求权
- B. 出席股东大会的权力
- C. 表决权
- D. 查询公司经营状况的请求权

【答案】 A

【解析】 本题考查的是股票的基本分类。自益权是指股东仅为自己的利益而行使的权利，如股票过户的权利，股息红利分配的请求权等。

【考点】

36.【题干】房地产估价师李某，由于疏忽导致对外提交的估价报告给委托人造成了损失，承担了赔偿责任。李某所在的估价机构为所有估价师办理了保险，减轻了估价机构的损失，估价机构为李某办理的保险属于( )。

【选项】

- A.第三者责任保险
- B.雇主责任保险
- C.产品责任保险
- D.职业责任保险

【答案】D

【解析】本题考查的是保险的种类。职业责任保险是指对各类专业技术人员(如律师、会计师、工程师、医师、估价师等)，因在从事本职工作中的疏忽或过失，造成合同对方或他人财产损失，或人身伤害而应负损害赔偿责任的保险。

【考点】

37.【题干】为进一步了解《房地产估价规范》的贯彻实施情况，某省行业协会对过去几年来房地产估价报告质量较好的五家估价机构进行了调查，这样的调查属于( )。

【选项】

- A.重点调查
- B.典型调查
- C.抽样调查

D.普查

【答案】B

【解析】本题考查的是统计数据的收集。典型调查是指在研究对象中有意识地选曲若干主观认为表现突出的典型单位进行调查。

【考点】

38. 【题干】资产与负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量，这一会计计量的经济属性是( )。

【选项】

A.可变现净值

B.现值

C.公允价值

D.重置成本

【答案】C

【解析】本题考查的是会计信息处理程序。公允价值：在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉秦光的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

【考点】

39. 【题干】李某 2013 年 3 月 8 日因发生事故失踪至 2015 年 3 月 8 日下落不明，其妻子刘某 2015 年 3 月 9 日申请法院宣告其死亡，2015 年 4 月 9 日法院

发出寻找下落不明人的公告，2016年4月9日判决宣告李某死亡。李某丧失民事主体资格的时间是( )。

【选项】

- A.2013年3月8日
- B.2015年3月9日
- C.2015年4月9日
- D.2016年4月9日

【答案】D

【解析】本题考查的是自然人、法人和合伙。自人民法院宣告死亡判决生效之日，被宣告死亡人即丧失了民事主体资格，其民事权利能力终止。所以李某丧失民事主体资格的时间是2016年4月9日。

【考点】

40.【题干】拍卖国有资产为房地产的，确定保留价的基础是( )。

【选项】

- A.房地产估价结果
- B.人民法院的决定
- C.国有资产管理部门作出的决策意见
- D.国有资产占有部门意见

【答案】A

【解析】本题考查的是保留价规则。若拍卖国有资产是房地产的，则应当根据房地产估价机构的估价结果确定保留价。

## 二、多项选择题

1.【题干】下列费用中，属于征收耕地的补偿费用的有( )。

【选项】

- A. 征地管理费
- B. 青苗补偿费
- C. 安置补助费
- D. 地上附着物补偿费
- E. 被征收农民的社会保障费用

【答案】BCDE

【解析】本题考查的是征收集体土地补偿的范围和标准。根据《土地管理法》的规定，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

【考点】

3.【题干】根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施的行为有( )。

【选项】

- A. 改建房屋
- B. 新建房屋

C.扩建房屋

D.租赁房屋

E.变卖房屋

【答案】 ABC

【解析】 本题考查的是国有土地上房屋征收的程序。在房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施上述行为的，不予补偿。

【考点】

4. 【题干】 为加强规划控制线的管理，原建设部先后就( )出台了部门规章。

【选项】

A.规划红线

B.城市绿线

C.城市紫线

D.城市蓝线

E.城市黄线

【答案】 BCDE

【解析】 本题考查的是城乡规划及控制线。为加强对规划控制线的管理，原建设部相继出台以下部门规章进行专项管理：《城市绿线管理办法》(自 2002 年 11 月 1 日起施行)、《城市紫线管理办法》(自 2006 年 3 月 1 日起施行)。

【考点】



5.【题干】根据《城市房地产管理法》，房地产交易的形式有( )。

【选项】

- A.房地产出让
- B.房地产转让
- C.房地产抵押
- D.土地划拨
- E.房屋租赁

【答案】 BCE

【解析】 本题考查的是房地产交易管理的概念额原则。1994年7月5日颁布的《城市房地产管理法》规定，房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式。

【考点】

6.【题干】根据《城市房地产转让管理规定》，下列房地产中，不得转让的有( )。

【选项】

- A.已抵押的
- B.已查封的
- C.未取得房屋权属证书的
- D.土地是划拨方式取得的
- E.未取得土地使用权证书的

【答案】 BCDE

【解析】 本题考查的是房地产转让的条件。《城市房地产管理法》及《城市房地产转让管理规定》都明确规定了房地产转让应当符合的条件，采取排除法规定了下列房地产不得转让：

(1)达不到下列条件的房地产不得转让。①以出让方式取得土地使用权用于投资开发的，按照土地使用权出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，应完成开发投资的 25%以上;②属于成片开发的，形成工业用地或者其他建设用地条件;③按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。(2)司法机关和行政机关依法裁定，决定查封或以其他形式限制房地产权利的。(3)依法收回土地使用权的。(4)共有房地产，未经其他共有人书面同意的。(5)权属有争议的。(6)未依法进行登记领取权属证书的。(7)法律和行政法规规定禁止转让的其他情况。

【考点】

7.【题干】根据《不动产登记暂行条例》，不动产登记的范围有( )。

【选项】

- A.海域使用权
- B.国有土地使用权
- C.森林、林木使用权
- D.集体土地所有权
- E.耕地、林地、草地等土地承包经营权

【答案】 ADE

【解析】本题考查的是不动产登记的概念和范围。《不动产登记暂行条例》第五条规定，不动产登记的范围是：1 集体土地所有权;2 房屋等建筑物、构筑物所有权;3 森林、林木所有权;4 耕地、林地、草地等土地承包经营权;5 建设用地使用权;6 宅基地使用权;7 海域使用权;8 地役权;9 抵押权;10 法律规定需要等级的其他不动产权利。

【考点】

9. 【题干】下列房产中，可以免征房产税的有( )。

【选项】

- A.出租地下建筑物
- B.企业兴办的学校自用房产
- C.房地产开发企业自用的商品房
- D.个人所有非营业用房
- E.老年服务机构自用房产

【答案】 BDE

【解析】本题考查的是房产税。下述房产免征房产税：(1)国家机关、人民团体、军队自用的房产。但是，上述单位的出租房产以及非自身业务使用的生产、经营用房，不属于免税范围。(2)由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产。(3)宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产。但其附设的营业用房及出租的房产，不属于免税范围。(4)个人所有非经营用的房产。房地产开发企业开发的商品房在出售前，不征收房产税;但对售出前房地产开发企业已经使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。(5)财政部批准免税的其他房产。

**【考点】**

10.【题干】城市用地实用性评价中，基本上可以修建的用地有( )。

**【选项】**

- A.有轻微的活动性冲沟、滑坡等不良地质现象的地段
- B.地形坡度超过 20 度以上的地段
- C.洪水淹没深度为 2 米的地段
- D.农业生产价值很高的基本农田保护区
- E.地下水位深度距地表面深度较浅的地段

**【答案】** AE

**【解析】** 本题考查的是城市用地。二类用地：即基本上可以修建的用地。其具体情况是：①土质较差，在修建建筑物时，地基需要采取人工加固措施；②地下水距地表面的深度较浅，修建建筑物时，需降低地下水位或采取排水措施；③属洪水轻度淹没区，淹没深度不超过 1~1.5m，需采取防洪措施；④地形坡度较大，修建建筑物时，除需要采取一定的工程措施外，还需动用较大的土石方工程；⑤地表面有较严重的积水现象，需采取专门的工程准备措施加以改善；⑥有轻微的活动性冲沟、滑坡等不良地质现象，需要采取一定工程准备措施等。

11.【题干】下列属于建筑物永久荷载的有( )。

**【选项】**

- A.建筑物的自重
- B.家具

C.设备

D.风

E.地基土压力

【答案】 AE

【解析】 本题考查的是建筑设计，永久荷载是指建筑本身的自重，以及地基给建筑的土反力或土压力。

【考点】

12 【题干】 宏观经济政策目标有( )。

【选项】

A.厂商利润最大化

B.充分就业

C.价格稳定

D.经济增长

E.国际收支平衡

【答案】 BCDE

【解析】 本题考查的是宏观经济政策目标。宏观经济政策目标包括充分就业、价格稳定、经济增长和国际收支平衡，而宏观经济政策是为了达到这些目标而指定的政策措施。

【考点】

13. 【题干】 关于股票和公司的债券的说法，正确的有( )。

- A.股票持有人和公司债券持有人都承担公司经营风险责任
- B.股票和公司债券同属于流通**证券**
- C.股票投资和公司债券投资都属于长期投资
- D.股票投资和公司债券投资收益都受公司经营状况的影响
- E. 股票投资和公司债券都体现资本信用关系

**【答案】** BE

**【解析】** 本题考查的是股票与相关概念的比较。选项 A 错误，在风险方面，股票持有者承担公司经营风险责任，而公司债券持有人则不需承担公司经营风险责任；选项 C 错误，股票投资是一种长期投资，而公司债券投资则是一种短期投资；选项 D 错误，公司债券持有人已获获取的收益是公司债券利息，并且数额事先已经确定，不受公司经营状况的影响。

**【考点】**

14. **【题干】** 反映企业营运能力的财务分析指标有( )。

- A.流动比率
- B.应收账款周转率
- C.资产报酬率
- D.存货周转天数
- E.资产负债率

**【答案】** BD

【解析】本题考查的是财务分析。营运能力分析主要包括存货周转指标和应收账款周转指标分析。存货周转指标主要有存货周转率和存货周转天数。应收账款周转指标主要有应收账款周转率和应收账款周转天数。

【考点】

15.【题干】关于房地产拍卖标的的说法，错误的有( )。

- A.抵押房地产未经抵押人同意不能拍卖
- B.处分权收到限制的房地产可以作为拍卖标的物
- C.未经其他共有人书面同意的共有房地产不能拍卖
- D.以划拨方式取得的国有土地使用权可直接进行拍卖
- E.城乡人民政府批准的集体土地上房屋可进行拍卖

【答案】BD

【解析】本题考查的是房地产拍卖条件。权利人对房地产的处分权收到限制的房地产不得拍卖;以划拨方式取得国有土地使用权的房地产拍卖应当报请有关部门批准，办理土地使用权出让手续，并交纳土地使用权出让金;可以不办理出让手续的，应当由拍卖行将拍卖标的所得收益中的土地收益上缴国家。

### 三、判断题

1.【题干】国有土地的所有权由全国人民代表大会代表国家行使( )。

【选项】

- A.正确
- B.错误

**【答案】 B**

**【解析】** 本题考查的是土地所有制。全国所有制的土地被称为国家多有土地，简称国有土地，其所有权由国务院代表国家行使。

**【考点】**

2. **【题干】** 取得国有建设用地使用权后，满 2 年仍未动工开发而闲置的，可以无偿收回。( )。

**【选项】**

A.正确

B.错误

**【答案】 B**

**【解析】** 本题考察的是建设用地使用权出让合同及其管理。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费;满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权;但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为，或者动工开发必须的前提工作造成动工开发迟延的除外。

**【考点】**

3. **【题干】** 国有企业改革成为股份合作制企业，经批准可保留其划拨的土地使用权。( )。

**【选项】**

A.正确



B.错误

【答案】 B

【解析】 本题考查的是建设用地使用权划拨的管理。下列情况应采取土地出让或者出租方式处置：(1)国有企业改造或改组为有限责任或股份有限公司以及组建企业兼并国有企业的。(2)国有企业改组为股份合作制;(3)国有企业租赁经营的;(4)非国有企业兼并国有企业的。

4.【题干】 国有土地上被征收房屋的价值评估时点为房地产估价机构实施评估值日。( )。

【选项】

A.正确

B.错误

【答案】 B

【解析】 本题考察的是房屋征收评估原则和要求。被征收房屋价值评估时点应当为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

【考点】

4.【题干】 国有土地上被征收房屋的价值评估时点为房地产估价机构实施评估之日。( )

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房屋征收评估原则和要求。被征收房屋价值评估时点应当为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

【考点】

5. 【题干】 国有土地上房屋征收补偿费用应在作出房屋征收决定前足额到位，专款专用。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是国有土地上房屋征收的程序。作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

【考点】

6. 【题干】 建设工程规划许可证的颁发部门是城市建设行政管理部门。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

**【解析】** 本题考查的是城乡规划的**实施与监督**。由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

**【考点】**

7. **【题干】** 城市规划中的**控制性详细规划**应当给出绿化用地界线的具体坐标。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是**城乡规划控制线**。控制性详细规划应当提出不同类型用地的界线、规定绿化率控制指标和绿化用地界线的具体坐标。

**【考点】**

8. **【题干】** 只要经**工程质量监督单位**认定房屋质量存在的问题，购房者就可以退房。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是房地产开发项目质量责任制度。商品房交付使用后，购房人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购房人有权退房。

**【考点】**

9. **【题干】** 以划拨方式取得国有建设用地使用权的私有住宅转让后仍用于居住的，必须办理出让手续。

( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是房地产开发项目转让。私有住宅转让后仍用于居住的，经有批准权的人民政府批准，可以不办理土地使用权出让手续。

**【考点】**

10. **【题干】** 房地产转让的实质是房地产权属发生转移。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

【解析】本题考查的是房地产转让概述。房地产转让的实质是房地产权属发生转移。

11. 【题干】商品住房销售可以按套内建筑面积或按建筑面积计价。( )

【选项】

A.A

B.B

【答案】A

【解析】本题考查的是商品房买卖合同。商品房销售可以按套(单元)计价，也可以按套内建筑面积或按建筑面积计价。按套、套内建筑面积计价并不影响用建筑面积进行产权登记。

【考点】

12. 【题干】人民法院拍卖经过评估的抵押房屋，其估价结果即为第一次拍卖的保留价。( )

【选项】

A.A

B.B

【答案】A

【解析】本题考查的是房地产抵押权的实现。人民法院依法对抵押物拍卖，拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未作评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

**【考点】**

13. **【题干】**地役权设立未经登记，不得对抗善意第三人。（ ）

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是不动产登记的类型。地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

**【考点】**

14. **【题干】** 不动产物权预告登记后，未经权利人同意处分该不动产的，不发生物权效力。（ ）

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是不动产登记的类型。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

**【考点】**

15. **【题干】** 房屋之间无上盖的架空通廊不计算建筑面积。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产面积测算。房屋之间无上盖的架空通廊不计算房屋面积。

【考点】

16. 【题干】 目前，房地产估价师执业资格为国家准入类执业资格。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产交易的基本制度。房地产估价师必须是经国家统一考试、执业资格认证，取得《房地产估价师执业资格证书》，并经注册登记取得《房地产估价师注册证》的人员。

【考点】

17. 【题干】 科研院所从事房地产研究的人员取得房地产估价师资格后，经所在单位书面同意，可以受聘于房地产机构，并向建设主管部门提出注册申请。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是注册房地产估价师管理办法。大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得执业资格的，经所在单位同意，可以注册，但不得担任房地产估价机构法定代表人或者执行合伙人。

【考点】

18 目前，我国对房地产估价机构实行资质核准管理。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房地产估价机构资质管理。住房和城乡建设部负责指导和监督房地产估价机构资质核准工作，制定房地产估价机构资质等级条件，指导全国房地产估价行业管理信息平台建设，制定房地产估价机构资质证书式样。

【考点】

19. 【题干】 物业服务用房属于物业服务企业所有。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B



**【解析】** 本题考查的是业主的建筑物区分所有权。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

**【考点】**

20. **【题干】** 产权未确定的房屋可以不缴纳房产税。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是房产税纳税人。产权所有人、承典人均不在房产所在地的，或者产权未确定以及租典纠纷未解决的，以房产代管人或者使用人为纳税人。

21. **【题干】** 房地产赠与属于缴纳土地增值税的范围。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是土地增值税-征税范围。土地增值税的征税范围包括国有土地、地上建筑物及其他附着物。转让房地产是指转让国有土地使用权、地上建筑物和其他附着物产权的行为。不包括通过继承、赠与等方式无偿转让房地产的行为。

**【考点】**

22.【题干】夫妻之间的房屋权属转移，免征契税。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是契税-其他有关具体规定。在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

【考点】

23.【题干】印花税采用比例税率。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是印花税。印花税的税率采用比例税率和定额税率两种。

【考点】

24.【题干】个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是经济适用住房的税收优惠政策。对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

【考点】

25. 【题干】 国土管理部门在未取得规划条件的情况下，与某公司签订了国有土地使用权出让合同，合同无效。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是城乡规划的实施。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。

【考点】

26. 【题干】 汽车远光照射，成为交通事故的隐患，这是一类常见的电磁辐射污染。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

**【解析】** 本题考查的是辅射污染。其他可见光污染：如商店、宾馆、写字楼等建筑物，外墙全部用玻璃或反光玻璃装饰，在阳光或强烈灯光照射下发生反光，会扰乱驾驶员或行人的视觉，成为交通事故的隐患。

**【考点】**

27. **【题干】** 材料的密度是指材料单位体积的质量。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是建筑材料的性质。材料的密度是指材料在绝对密实状态下单位体积的质量，即材料的质量与材料在绝对密实状态下的体积之比。

**【考点】**

28. **【题干】** 定额计价方式把施工措施与工程实体项@进行分离，工程量清单计价方式区分实体性损耗与施工措施性损耗。( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是工程造价计价的基本原理和方法。定额计价方式与工程量清单计价方式的差别：前者为区分施工实体性损耗和施工措施性损耗，而后者把施工措施与工程实体项目进行分离。

**【考点】**

29. **【题干】** 房地产测设是指用测量手段测定地面上局部地域内的土地、建筑物及构筑物的特征点位，获得反映现状的图或图形信息。（ ）

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是房地产测绘的内涵。房地产测绘是用测量手段测定地面上局部区域内的土地、建筑物及构筑物的特征点位，获得反映现状的图或图形信息。房地产测设是根据设计图纸将一系列点位在实地上标定。

**【考点】**

30. **【题干】** 洛伦茨曲线越是靠近四边均为 100%的正方形的对角线，表明社会成员之间的收入分配越平均。（ ）

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

【解析】本题考查的是社会收入分配平均程度的衡量。洛伦茨曲线越是靠近四边均为 100%的正方形的对角线，则表示收入分配越平均；而越是远离上述对角线，则表示收入分配越不平均。

31.【题干】当资源接近充分利用的情况下，总供给曲线是一条与横轴平行的线。

( )

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】本题考查的是总需求与总供给。当资源还未得到充分利用时，可以在不提高价格水平的情况下增加总供给，所以此时总供给曲线是一条与横轴平行的线。

【考点】

32.【题干】当抵押贷款回报率高于所投资房地产的回报率时，则回报率就会出现正杠杆效用。( )

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

**【解析】** 本题考查的是 WACC 分析。出现正杠杆效用的条件如下：当所投资房地产的回报率高于抵押贷款回报率时，那么回报率就会出现正杠杆效用。

**【考点】**

33. **【题干】** 投资基金可以分散和降低风险，其投资风险小于债券大于股票，收益一般小于股票大于债券。

( )

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** B

**【解析】** 本题考查的是投资基金证券与股票、债券的区别。由于投资基金是委托专门的投资机构进行分散组合投资，可以分散和降低风险，所以风险小于股票投资，大于债券投资。投资基金的收益一般小于股票投资而大于债券。

**【考点】**

34. **【题干】** 保险是集合同类危险聚资建立基金，对所有危险的后果提供经济补偿的一种财产转移机制。

( )

**【选项】**

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是保险的概念。保险是集合同类危险聚资建立基金，对各类特定危险的后果提供经济补偿的一种财产转移机制。

【考点】

35. 【题干】 甲公司为乙工程投保了建筑工程一切险，由于设计错误导致了建筑物塌陷，保险公司可拒绝理赔。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 A

【解析】 本题考查的是财产保险。建筑工程一切险的除外责任，包括因设计错误、铸造或原材料缺陷或工艺不善引起保险财产本身的损失以及换置、修理或矫正这些缺点错误所支付的费用。

【考点】

36. 【题干】 定基发展速度加上 1(或 100%)等于定基增长速度。（ ）

【答案】 B

【解析】 本题考查的是速度指标。定基增长速度加上 1(或 100%)等于定基发展速度。

【考点】



37.【题干】企业为了调节利润故意多记或少记“待摊费用”、“长期待摊费用”、“预提费用”等科目的金额，这种现象属于会计差错。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是检查会计错弊。会计舞弊的常见形式：企业为了调节利润故意多记或少记“待摊费用”、“长期待摊费用”、“预提费用”等科目的金额。

【考点】

39.【题干】“英格兰式拍卖”是一种价格上行的拍卖方式。（ ）

【选项】

A.A

B.B

【答案】 B

【解析】 本题考查的是拍卖标的、报价方式及类型。增价拍卖又称“英格兰式拍卖”或“估底价拍卖”。它是一种价格上行的报价方式，即竞价由低至高、依次递增，直到以最高价格成交为止。

【考点】

40.【题干】 委托人向拍卖人隐瞒了处置房地产为凶宅的事实，拍卖人按市价拍卖成交后，买受人要求凶宅损失赔偿，应由拍卖人先行承担赔偿责任。（ ）

**【选项】**

A.A

B.B

**【答案】** A

**【解析】** 本题考查的是瑕疵请求规则。所谓拍卖人先行负责，指只要拍卖标的确实存在应告知未告知的瑕疵，则无论该责任应由谁承担，均由拍卖人先行负责。至于其中应由委托人承担的责任，在拍卖人承担责任后，向委托人追偿。

**四、综合分析题**

(一)

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 70m<sup>2</sup> 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。

1. **【题干】** 该项目竣工验收前，甲企业可能申请的登记为( )。

**【选项】**

A.预告

B.抵押

C.在建工程抵押

D.抵押权预告

【答案】AC

【解析】本题考查的是不动产登记的类型。《物权法》第二十条规定：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。《物权法》还将在建工程抵押纳入抵押权登记的范畴。

【考点】

2.【题干】刘某应缴纳的契税为( )元。

【选项】

A.9000

B.13500

C.27000

D.45000

【答案】A

【解析】本题考查的是契税。无房的刘某购房 90 平方米以下契税按照 1%计算。

3.【题干】该企业出租给丙商场应缴纳的税为( )。

【选项】

A.契税

B.所得税

C.印花税

D.土地增值税

【答案】 BC

【解析】 本题考查的是印花税。该企业把商场出租给丙，则需要交纳企业所得税、印花税。

【考点】

4. 【题干】 关于该企业出租商业用房的说法，正确的是( )。

【选项】

A.应当向房产管理部门申请登记备案

B.应当经甲、乙银行同意

C.该租赁关系不得对抗乙银行的抵押权

D.该租赁关系不受抵押权影响

【答案】 AC

【解析】 本题考查的是商品房屋租赁登记备案。《城市房地产管理法》规定“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案”。抵押权设立后房屋出租的，租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

【考点】

5. 【题干】 关于法院处置抵押物时优先保护的说话，正确的为( )。

【选项】

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

【解析】 本题考查的是房地产抵押权的实现。物权法第一百九十九条：同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

(一)抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；(二)抵押权已登记的先于未登记的受偿；(三)抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

(二)

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。

6.【题干】乙银行确定抵押贷款额度，就以( )万元作为参考依据。

【选项】

A.1400

B.1600

C.1800

D.2000

【答案】 A

【解析】本题考查的是房地产抵押估价。房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。扣除的法定优先受偿款一般是指在抵押的房地产上债权人依法拥有的优先受偿款，即假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。 $2000-400-200=1400$  万元。

【考点】

7. 【题干】该在建工程抵押估价，原则上应由( )委托。

【选项】

- A.甲企业
- B.乙银行
- C.甲企业和乙银行共同
- D.甲企业和乙银行协商

【答案】 B

【解析】本题考查的是房地产抵押估价。通过委托估价方式确定房地产抵押价值的，原则上由商业银行委托房地产估价机构进行评估。

【考点】

8. 【题干】上述评估报告使用期限一般不超过( )。

【选项】

- 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

【解析】本题考查的是房地产抵押估价。房地产抵押估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年。

【考点】

9.【题干】乙银行实现抵押权的方式为( )。

【选项】

A.与甲企业协商一致，对抵押物进行拍卖、变卖

B.抵押物直接归乙银行所有

C.请求法院依法拍卖、变卖抵押物

D.直接委托拍卖机构对抵押物进行拍卖

【答案】AC

【解析】本题考查的是房地产抵押权的实现。依据《物权法》的规定，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押房地产折价或者以拍卖、变卖该抵押房地产所得的价款优先受偿。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押房地产。