

## 2017 年房地产估价师考试制度与政策考试真题及答案解析（完整版）

### 一、单项选择题

1.廉租住房单套建筑面积应当在（ ）m<sup>2</sup>以内。

- A.30
- B.50
- C.60
- D.90

【答案】B

【解析】本题考查的是住房保障制度。廉租住房单套建筑面积控制在 50 m<sup>2</sup>以内，保证基本居住功能。参见教材 P7

2.单位和个人缴存住房公积金的缴存比例，原则上均不高于职工上一年度月平均工资的（ ）。

- A.5%
- B.8%
- C.10%
- D.12%

【答案】D

【解析】本题考查的是住房公积金制度。住房公积金制度单位和个人的缴存比例不低于 5%，原则上不高于 12%。参见教材 P10

3.根据《物权法》，住宅建设用地使用期间届满的，（ ）。

- A.无偿收回
- B.给予补偿收回
- C.自动续期
- D.届满前一年申请续期

【答案】C

【解析】本题考查的是建设用地使用权出让计划、方式和年限。依据《物权法》规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。参见教材 P34

4.某县为了公共利益需要，征收基本农田 2 公顷，应报（ ）批准

- A.国务院
- B.省人民政府
- C.县人民政府
- D.国土资源部

【答案】A

【解析】本题考查的是征收集体土地的政策规定。征收土地批准权限的规定①征收土地实行两级审批制度，即有国务院和省级人民政府审批②建设占用土地，设计农用地转为建设用地，应办理农用地转用审批手续③征收基本农田，基本农田以外的耕地超过 35 公顷的，

其他土地超过 70 公顷，有国务院审批④其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目，又升级人民政府审批并报国务院备案。参见教材 p43。

5.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

【解析】本题考查的是房屋征收评估异议处理和争议调处。评估专家委员会对复核结果进行鉴定，选派成员组成专家组时，专家组成员应为 3 人以上单数其中房地产估价师不得少于二分之一。参见教材 p65。

6.在城市规划中，规定的保护历史文化街区的历史建筑控制线，称为（ ）。

- A.蓝色
- B.黄色
- C.红色
- D.紫色

【答案】D

【解析】本题考查的是城乡规划控制线。在编制城市规划时应当规划保护历史文化街区和历史建筑的紫线。参见教材 p78。

7.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

【解析】本题考查的是建设工程保修办法，房屋建筑工程的最低保修期限为：（1）地基基础和主体结构工程，未设计文件规定的该工程的合理使用年限（2）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年（3）供热与供冷系统，为 2 分采暖期、供冷期（4）电气系统、给排水管道、设备安装为 2 年。（5）装修工程为 2 年。参见教材 p99

8.房屋建筑工程保修期从（ ）之日起计算

- A.工程竣工验收合格
- B.工程交付使用
- C.物业管理企业进驻
- D.内部装修完成

【答案】A

【解析】本题考查的是建设工程质量保修办法。房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。参见教材 p99。

9.2016年甲公司开发建设某保障性住房项目，总投资为5000万元，七头仔项目资本金应不低与（ ）万元。

- A.1000
- B.1250
- C.1500
- D.1750

【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。2009年5月25日国务院常务会议决定调整固定资产投资项目的资本金比例，调整后，保障性住房和普通商品住房项目的最低资金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。 $5000 \times 20\% = 1000$ （万元）参见教材 p108。

10.转让房地产开发项目，转让双方应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起30日内，持房地产开发项目转让合同到（ ）备案。

- A.城乡规划主管部门
- B.工程建设主管部门
- C.房地产开发主管部门
- D.不动产登记机构

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产开发项目转让，《城市房地产开发经营管理条例》第二十一条规定，转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起30日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。参见 P112

11.商品房预售合同的主要内容不包括（ ）。

- A.人均面积分摊
- B.面积差异处理方式
- C.前期物业管理
- D.商品放质量及保修责任

【答案】A.

【解析】本题考查的是商品房买卖合同。商品房预售合同主要内容：合同当事人；商品房基本状况；商品房价款；商品房交付条件与交付手续；面积差异处理方式；规划设计变更；商品房质量及保修责任；合同备案与房屋的登记；前期物业管理；其他事项，业主共有部分约定、配套设施约定、争议解决方式等。参见教材 P132

12.房地产开发项目经规划部门批准变更规划的，房地产开发企业自变更确立之日起（ ）日内应书面通知买受人。

- A.7
- B.10
- C.15
- D.30

【答案】B



【解析】本题考查的是商品房买卖合同。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向、供热、采暖等方式变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，书面通知买受人。参见教材 P134

13. 许某对其所属的商铺登记为徐某所有表示了异议，不动产登记机构根据利害关系的申请，最中将该商铺登记为许某所有。这一登记属于（ ）。

- A. 转移登记
- B. 变更登记
- C. 异议登记
- D. 更正登记

【答案】D

【解析】本题考查的是不动产登记的类型。《物权法》规定：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。参见教材 P156

14. 下列权力中，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

【解析】本题考查的是不动产登记的类型。根据《物权法》，不动产用益物权包括：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权。参见教材 p157。

15. 成立房地产中介服务机构，应当在领取营业执照后的一个月到登记机关所在地的县级以上（ ）备案。

- A. 工商行政管理部门
- B. 价格主管部门
- C. 房地产行政主管部门
- D. 中介行业协会

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产中介服务行业管理内容。房地产中介服务在领取营业执照后的一个月到登记机关所在地的县级以上房地产行政主管部门备案。参见校次 p178

16. 房地产估价师李某签署了一份经核实为虚假的房地产估价报告，依据《资产评估法》，李某应受到的行政处罚是（ ）。

- A. 警告
- B. 责令停止从业六个月与以上一年以下
- C. 责令停止从业一年以上两年以下
- D. 责令停止从业两年以上五年以下

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产估价机构的禁止行为和法律责任。房地产估价机构违反《资产评估法》规定，出具虚假评估报告的，由住房城乡建设主管部门责令停业六个月以上一年以上。参见教材 p187

17.各级别房地产经纪人资格证书实行登记服务制度，具体工作由（ ）负责。

- A.住房和城乡建设部
- B.人力资源核社会保障部
- C.各省级房地产行政主管部门
- D.中国房地产估价师与房地产经纪学会

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产经纪专业人员管理。中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责登记服务的具体工作，定期向社会公布房地产经纪人员资格证书的登记情况，建立持证人员的诚信档案，为用人单位提供信息查询服务。参见教材 p203。

18.房地产估价机构的法定代表人或执行合伙人，应试专职注册房地产估价师，且注册后从事房地产估价工作至少应满（ ）年

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

【答案】B

【解析】本题考查的是估价机构资质核准。法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工程 3 年以上的专职注册房地产估价师。参见教材 p320.

19.房屋征收补偿估价报告的档案保存期限依法不得少于（ ）年）

- A.10
- B.15
- C.20
- D.30

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产估价机构监管。根据《资产评估法》，估价档案的保存期限不得少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不得少于三十年。参见教材

20.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

【解析】本题考查的是评估机构，评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制。参见教材 P313.

21.物业管理区域内，代表业主意志的执行机构是（ ）

- A.业主大会
- B.业主委员会
- C.物业服务企业
- D.房地产主管部门

【答案】B

【解析】本题考查的是业主大会制度。《条例》确立了业主大会和业主委员会并存，业主大会决策、业主委员会执行的制度。参见教材 P223

22.营业税改征增值税后，一般情况下，年销售额超过规定标准（ ）万元的为一般纳税人。

- A.300
- B.500
- C.700
- D.900

【答案】B

【解析】本题考查的是营业税改征增值税，一般情况下，年收销售额超过规定标准 500 万元的为一般纳税人。参见教材 P248.

23.营业税改增值税后，对小规模纳税人中月销售额未达到（ ）万元的企业或非企业性单位，免征增值税

- A.1
- B.2
- C.4
- D.5

【答案】B

【解析】本题考查的是营业税改征增值税，对增值税小规模纳税人中月销售额未达到 2 万元的企业或非企业性单位，免征增值税。参见教材 P249。

24.教育费附加是随（ ）附加征收。

- A.印花税
- B.所得税
- C.增值税
- D.房产税

【答案】C

【解析】本题考查的是城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。教育费附加和地方教育费附加是随增值税、消费税附征并专门用于教育的特别目的税，以各单位和个人即使缴纳的增值税、消费税的税额为计征依据，分别与增值税、消费税同时缴纳。参见教材 P252。

25.根据城市基础设施的支持能力和自然资源的供给能力确定城市人口规模的方法称为（ ）



- A.综合平衡法
- B.环境容量法
- C.区域分配法
- D.系统工程法

【答案】B

【解析】本题考查的是城市性质与城市规模。环境容量法，它是根据城市基础设施的支持能力和自然资源的供给能力来计算城市极限人口的一种方法。参见教材 P12

26.对人体危害程度最强的电磁辐射是（ ）

- A.微波
- B.短波
- C.中波
- D.长波

【答案】A

【解析】本题考查的是辐射污染。电磁辐射对人体的危害程度随着电磁波波长的缩短而增加。根据电磁波的波长，电磁波分为微波、超短波、短波、中波、长波、因此，它们对人体的危害程度分别是微波>超短波>短波>中波>长波 参见教材 P62

27.从屋顶到基础，全部构建部位均需设缝分开的变形缝是（ ）。

- A.伸缩缝
- B.沉降缝
- C.防震缝
- D.施工缝

【答案】B

【解析】本题考查的是变形缝。沉降缝则从屋顶到基础，全部构建部位均需设缝分开。参见教材 P99。

28.关于工程量清单计价方法的说法，错误的是（ ）。

- A.采用综合单价计价
- B.工程量清单由招标人编制
- C.工程计价依据是各种定额
- D.计算的工程量不包含工程量的合理损耗

【答案】C

【解析】本题考查的是工程造价计价的基本原理和方法。选项 C 错误，工程量清单计价的主要计价依据是“清单计价规范”，其性质是含有强制性条文的国家标准，清单的项目划分一般是按“综合实体”进行分项的，每个分项工作一般包含多项工作内容。参见教材 P151。

29.宗地（宗海）代码的第一层次为（ ）。

- A.市级行政区
- B.县级行政区
- C.地籍区
- D.地籍子区

【答案】B

【解析】本题考查的是不动产权籍图。第一层次为县级行政区划，代码为6位，采用GB/T 2260规定的行政区划代码。参见教材P169

30.以价格为纵坐标，供给量为横坐标，当供给曲线是一条垂直于横坐标的直线时，其供给价格弹性系数是（ ）

- A.0
- B.0.5
- C.1
- D.无穷大

【答案】A

【解析】本题考查的是弹性理论。如以价格为纵坐标，供给量为横坐标（以下同），则供给曲线是一条垂直于横轴的直线。此时称供给完全无弹性，或称供给价格弹性为零。参见教材P186

31.某房地产开发项目的会计成本为7000万元，隐成本为3000万元，则该项目的经济成本是（ ）万元。

- A.3000
- B.4000
- C.7000
- D.10000

【答案】D

【解析】本题考查的是成本理论。经济成本=会计成本（显成本）+隐成本=7000+3000=10000（万元）参见教材P200

32.下列金融工具中，属于直接金融工具的是（ ）

- A.商业票据
- B.保险单
- C.银行票据
- D.存款单

【答案】A

【解析】本题考查的是金融工具。按发行者的性质划分，金融工具可分为直接金融工具和间接金融工具。直接金融工具是指由非金融机构，如企业、政府或个人发行和签署的商业票据、公债和国库券、企业债券和股票以及抵押契约等。间接金融工具是指由金融机构发行的银行卷、存款单、银行票据和保险单等。参见教材P233

33.我国金融体系中居主体地位，最基本、最典型的银行是（ ）

- A.中央银行
- B.商业银行
- C.投资银行
- D.政策性银行

【答案】B



【解析】本题考查的是商业银行，商业银行在一国的金融体系中居主体地位，是各国现代银行中最基本、最典型的银行组织形式。参见教材 P238 页

34.对于封闭型基金，开放型基金具有的特征是（ ）

- A.投资风险较小
- B.投资变现能力较差
- C.资产稳定且便于经营
- D.不允许持有人向发行人请求赎回

【答案】A

【解析】本题考查的是投资基金类别。封闭型基金与开放型基金二者在运作上有以下区别：1)封闭型基金证券只能在交易市场上买卖，价格受供求关系的影响，波动较大；开放型基金证券中按基准价格由基金公司买回的部分，价格变动的幅度较小，在交易市场上买卖的部分则存在较大的价格波动。2)封闭型基金证券由于不允许持有人赎回，故资产比较稳定，便于经营；而开放型基金证券由于允许赎回 3) 公司型的封闭型基金，经营业绩的好坏对股东来说是至关重要的。当业绩好时，股东可通过超过净资产价值的证券价格而受益，但风险也大，一旦有亏损当然由投资人承担；开发型基金作为可随时兑现的证券，上述风险则较小。4) 开发型基金公司通常只发行一种股票，资产结构中不允许有负债；而封闭型基金公司则没有这种限制，它可以采取和一般股份公司相同的法律形态，参见教材 P297。

35.投保房屋财产保险，因雷击引起火灾造成被保险人房屋损坏，则保险价值按（ ）确定。

- A.账面原值
- B.房屋现值
- C.重置价值
- D.账面原值加成

【答案】C

【解析】本题考查的是财产保险。房屋建筑保险金额一般可通过以下四种方式确定，即账面原值、账面原值加成数、重置价值和其他方式确定。而保险价值是按出险的房屋建筑的重置价值确定。参见教材 P330。

36.某事房地产估价行业 2013 年至 2016 年从业人数（年末数）如下：

年份(年)	2013	2014	2015	2016
从业人数(人)	1800	1800	1900	2200

则该市房地产估价行业 2013 年至 2016 年年从业人数的中位数为（ ）人。

- A.1800
- B.1850
- C.1900
- D.1925

【答案】B

【解析】本题考查的是平均指标。中位数是指分布数列中总体各单位标志值按大小顺序排列，处在中间位置的标志值，中间数位  $(1800+1900)/2=1850$ 。参见教材 P346

37.登记账簿的直接依据是（ ）。

- A.自制凭证
- B.原始凭证
- C.记账凭证
- D.会计报表

【答案】C

【解析】本题考查的是会计基本核算方法。填制记账凭证的目的是作为登记会计账簿直接依据。参见教材 P374

38.某企业年平均资产总额为 2000 万元，销售收入净额为 700 万元，净利润为 112 万元，年平均资产负债率为 60%，则该企业本年度的净资产收益是（ ）。

- A.5.60%
- B.9.33%
- C.10.00%
- D.16.00%

【答案】C

【解析】本题考查的是财务分析。股东权益报酬率，也称净资产收益率、净值报酬率或所有者权益报酬率，他是一定时期企业的净利润与股东权益平均总额的比率。资产负债率=负债总额/资产总额×100%=60%，资产总额=2000 万元，负债总额=资产总额×资产负债率=2000 万元×60%=1200 万元，所有者权益=资产总额-负债总额=2000 万元-1200 万元=800 万元，净资产收益率=股东权益报酬率=净利润/股东权益平均总额=112/800=14%。参见教材 P395

39.国有建设用地使用权属于（ ）。

- A.债权
- B.所有权
- C.担保物权
- D.用益物权

【答案】D

【解析】本题考查的是用益物权。用益物权是指权利人对他人所有的不动产或动产依法享有占有、使用和收益的权利。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权（国有土地使用权）、宅基地使用权（居住用途的集体土地使用权）、地役权等。参见教材 P421

40.下列拍卖规则中，用来防止利益过分倾斜的规则是（ ）。

- A.保留价规则
- B.价高者得规则
- C.瑕疵请求权规则
- D.禁止参与竞买规则

【答案】A

【解析】本题考查的是保留价规则。保留价并非表面所体现的价格，而是一种权利义务的制衡点，用来防止利益的过分倾斜。保留价规则实质是权利制衡机制。参见教材 P431

## 二、多项选择题

1.保障性住房包括（）。

- A.限价商品住房
- B.经济适用住房
- C.公共租赁住房
- D.老旧存量住房
- E.90m<sup>2</sup>以下商品住房

【答案】ABC

【解析】本题考查的是住房保障性制度。保障性住房是想搜政策支持的住房，包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、现价商品住房。参见教材 P7

2.按建设用地的用途分类，可分为（）。

- A.非农业建设用地
- B.农业建设用地
- C.未利用地
- D.其他建设用地
- E.临时用地

【答案】AB

【解析】本题考查的是建设用地的概念、分类和特点。按建设用地的用途分类，可分为非农业建设用地和农业建设用地。参见教材 P21

3.市、县国土资源主管部门在供应工业用地时，应当纳入土地使用条件的控制指标包括（）。

- A.工业项目投资制度
- B.工业项目生产规模
- C.容积率
- D.临时用地使用比例
- E.非生产设施占地比例

【答案】ACE

【解析】本题考查的是建设用地管理的原则。市、县国土资源主管部门供应工业用地，应当将工业项目投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标纳入土地使用条件。参见教材 P24

4.工程建设监理基本工作中的“三控”包括（）控制。

- A.工程进度
- B.工程合同
- C.工程质量
- D.工程投资
- E.工程总量

【答案】ACD

【解析】本题考查的是建设监理制度。“三控”指监理工程师在工程建设全过程中的工



程进度控制、工程质量控制和工程投资控制。参见教材 P89

5. 建设工程设计资质分为（）资质。

- A.行业
- B.劳务
- C.专项
- D.专有
- E.综合

【答案】ACE

【解析】本题考查的是勘察设计单位的资质管理。工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。参见教材 P81

6. 商品房预售应符合的条件包括()等。

- A.已付清土地出让金
- B.取得土地使用权证书
- C.拆迁安置方案已落实
- D.物业管理方案已落实
- E.取得施工许可证

【答案】ABE

【解析】本题考查的是商品房预售。商品房预售应当符合以下条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（4）商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。参见教材 P126

7. 根据《不动产登记暂行条例》，可以由当事人单方申请登记的情形有（）。

- A.继承取得不动产
- B.购买新建商品住房
- C.依据人民法院判决取得不动产
- D.抵押不动产
- E.农村居民新建住宅

【答案】AC

【解析】本题考查的是不动产登记程序。根据《不动产登记暂行条例》属于下列情形之一的，可以由当事人单方申请：（1）尚未登记的不动产首次申请登记的；（2）继承、接受遗赠取得不动产权利的；（3）人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的；（4）权利人姓名、名称或者自然状况发生变化，申请变更登记的；（5）不动产灭失或者权利人放弃不动产权利，申请注销登记的；（6）申请更正登记或者异议登记的；（7）法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。参见教材 P160。

8. 下列估价活动中，属于注册房地产估价师权利的有()

- A.依法查阅相关文件和证明材料
- B.签署房地产估价报告
- C.收取委托单位的评估费
- D.以个人名义承揽房地产估价业务
- E.保证估价结果的客观公正

【答案】AB

【解析】本题考查的是注册房地产估价师执业监管。注册房地产估价师享有的权利：使用注册房地产估价师名称；在规定范围内执行房地产估价及相关业务；签署房地产估价报告；发起设立房地产估价机构；保管和使用本人的注册证书；对本人执业活动进行解释和辩护；参加继续教育；获得相应的劳动报酬；对侵犯本人权利的行为进行申诉。参见教材 P195

- 9.下列房地产行为中，应当缴纳契税的有()
- A.房屋赠与
  - B.房屋作价入股
  - C.房屋交换
  - D.房屋抵押
  - E.房屋租赁

【答案】ABC

【解析】本题考查的是纳税人。《契税暂行条例》规定，在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。（1）转移土地、房屋权属是指下列行为：1）国有土地使用权出让；2）土地使用权转让，包括出售、赠与和交换；3）房屋买卖；4）房屋赠与；5）房屋交换。（2）下列方式视同为转移土地、房屋权属，予以征税：1）以土地、房屋权属作价投资、入股；2）以土地、房屋权属抵债；3）已获奖方式承受土地、房屋权属；4）以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。参见教材 P246

- 10.下列建筑材料中，有可能产生甲醛污染的有（）。
- A.胶合板
  - B.塑料壁纸
  - C.铝合金门窗
  - D.天然大理石
  - E.氯化橡胶涂料

【答案】ABE

【答案】本题考查的是建筑材料的室内环境污染。在建筑材料中，合成隔热板材、吸声及隔声材料、壁纸、涂料和人造板材及人造板家具会产生甲醛污染。参见教材 P65。

- 11.开放经济中社会总需求由（）构成。
- A.居民消费
  - B.投资
  - C.政府支出
  - D.净出口

E.居民储蓄

【答案】ABCD

【解析】本题考查的是总需求与总供给。在开放经济中，总需求等于封闭经济的总需求（居民消费、投资、政府支出）加上净出口。参见教材 P221。

12.抑制通货膨胀的货币政策有（）。

- A.降低再贴现率
- B.降低证券保证金比率
- C.提高法定存款准备金率
- D.在公开市场买入有价证券
- E.提高消费信用首期付款比例

【答案】CE

【解析】本题考查的是货币政策及货币政策工具。如中央银行认为市场上货币供应量过多、利率过低，有碍于物价稳定等目标实现时，就可以提高法定存款准备金率，使商业银行交存中央银行的准备金增加，用于发放贷款的资金相应减少。在需求过度及通货膨胀时期，中央银行可通过提高首期付款比例、缩短分期付款期限等措施，紧缩对消费信用提供的信贷规模。参见教材 P247。

13.优先股股东享有的权利有（）。

- A.要求赎回权
- B.分配股息优先权
- C.有限表决权
- D.重大决策表决权
- E.分配剩余资产优先权

【答案】ABCE

【解析】本题考查的是股票的基本分类。优先股股东的权利主要有：（1）分配股息的优先权；（2）分配剩余资产的优先权；（3）有限的表决权；（4）要求赎回权。参见教材 P284

14.反应企业短期偿债能力的财务分析指标有()

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

【答案】AB

【解析】本题考查的是财务分析。短期偿债能力指标主要有流动比率和速动比率，长期偿债能力指标主要是资产负债率。参见教材 P391。

15.通常情况下不得拍卖的房地产有()

- A.权属有争议尚在诉讼的房屋
- B.仍在租赁期限内的住房
- C.未取得不动产权证书的房屋



- D. 未经其他共有人书面同意转让的共有房地产
- E. 已签订抵押合同但未办抵押登记的房屋

【答案】ACD

【解析】本题考查的是房地产拍卖条件。法律、法规禁止买卖、转让的房地产通常情况下不得拍卖：（1）未依法取得房地产权证书（包括土地使用权证书、房屋所有权证书、房地产权证书）；（2）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（3）权属有争议，尚在诉讼、仲裁或者行政处理中；（4）权利人对房地产的处分权受到限制的；（5）以出让方式取得土地使用权，但不符合政府相关转让条件的；（6）司法和行政机关依法裁定，决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（7）国家依法收回土地使用权的；（8）法律、法规、规章规定禁止买卖、转让的其他情形。参见教材 P446。

### 三、判断题

1. 限价商品住房通过限定套型结构、销售价位，以招标方式确定开发建设单位。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是住房保障制度。限价商品住房通过限定套型结构、销售价位，以招标方式确定开发建设单位。参见教材 P8。

2. 土地用途管制的核心是不得随意改变土地用途。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是土地管理的基本制度。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地用途。参见教材 P13。

3. 国有土地使用权转让、租赁和抵押归属土地二级市场。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是建设用地使用权二级市场管理。土地使用权的出让市场是土地一级市场，土地使用权转让、租赁和抵押则是土地二级市场。参见教材 P28。

4. 土地征收不会改变土地所有权性质。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是征收集体土地的特点。征收土地具有以下三个明显的特点：一是具有一定的强制性。征地是国家特有行为，被征地单位和人员要服从国家的需要。二是要妥善安置被征地单位和人员的生产和生活，用地单位向被征地单位给予经济补偿，保证被征地农民的生活水平不因征收土地而降低。三是被征收后的土地所有权发生转移，即集体土地变为国有土地。参见教材 P41。

5. 被征收房屋的价值包含被征收房屋及其占用范围的土地使用权价值。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是房屋征收评估原则和要求。被征收房屋的价值包含被征收房屋及其占用范围内土地使用权的价值。参见教材 P63。

6. 被征收房屋是在建工程的，评估应当首选成本法。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是房屋征收评估原则和要求。被征收房屋是在建工程的，应当选用

假设开发法评估。参见教材 P63。

7. 凡事建设工程，都是必须实行监理。()

【答案】×

【解析】本题考查的是建设监理制度。建设工程监理范围：(1) 国家重点建设工程；(2) 大、中型公用事业工程；(3) 成片开发的住宅小区工程；(4) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；(5) 国家规定必须实行监理的其他工程。参见教材 P90。

8. 购房者购买的商品房出现质量问题，应由勘察、设计、施工等单位分别对购房者承担责任。()

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产开发项目质量责任制度。消费者是从开发商手里购房，就如同在商店购物，出现问题应由商店对消费者承担质量责任一样，购买的房屋出现质量问题，理由由开发企业对购房者承担责任。参见教材 P109。

9. 商品住宅项目开工后，房地产开发企业即可以预定方式收取购房人部分定金。()

【答案】×

【解析】本题考查的是商品房预售。为规范商品房预售行为，加强商品房预售管理，保障购房人的合法权益，《城市房地产管理法》规定商品房预售实行预售许可和商品房预售合同登记备案制度。参见教材 P128。

10. 无论在何种条件下，共有人处分共有的房屋，都必须经过全体共有人同意。()

【答案】×

【解析】本题考查的是对失信被执行人购买房地产的限制。共同共有房屋的买卖条件较为严苛。除非另有约定，共同共有人处分共有房屋，须经全体共同共有人同意。参见教材 P126。

11. 失信被执行人可以购买普通住房。()

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产广告。惩戒措施分为八大类，其中第六类是对失信被执行人高消费及其他消费行为的限制措施，包括限制购买不动产。参见教材 P128。

12. 预告登记后，债权消灭或自能够进行不动产登记之日起两个月内未申请登记的，预告登记失败，()

【答案】×

【解析】本题考查的是不动产登记的类型。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失败。参见教材 P157。

13. 不动产登记事项自颁发权属证书或者证明时发生效力。()

【答案】×

【解析】本题考查的是不动产登记的基本规定。不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依据法律规定应予登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。参见教材 P154。

14. 房地产面积的测算，均指水平投影面积的测算。()

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产面积测算。房地产面积的测算，均指水平投影面积的测算。



参见教材 P169。

15. 评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年未受到停业处罚的评估师。()

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产估价机构的概念及组织形式。评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。参见教材 P180。

16. 房地产估价分支机构出具房地产估计报告，只需加盖该分支机构分章。()

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产估价机构监管。分支机构以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，有至少 2 名专职注册房地产估价师签字并加盖该房地产估价机构公章。参见教材 P186。

17. 房地产估价师签署虚假评估报告构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业务，()

【答案】√

【解析】本题考查的是《资产评估法》关于评估专业人员的规定。评估专业人员违反《资产评估法》规定，签署虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停止从业两年以上五年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业五年以上十年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业务。参见教材 P190。

18. 为解决居住问题，房地产经纪机构可以改变房屋内部界都分割出租。()

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产经纪机构管理。房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：(1) 捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；(2) 对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价；(3) 以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；(4) 泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；(5) 为交易当事人规避规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；(6) 改变房屋内部结构分割出租；(7) 侵占、挪用房地产交易资金；(8) 承购、承租自己提供经纪服务的房屋；(9) 为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；(10) 法律、法规禁止的其他行为。参见教材 P201。

19. 根据《资产评估法》，中国房地产估价师与房地产经纪人学会应当在其网站上公布房地产估价师名单，并实时更新。()

【答案】√

【解析】本题考查的是《资产评估法》关于评估专业人员的规定。有关全国性评估行业协会应当在其网站上公布评估师名单，并实时更新。参见教材 P188。

20. 根据《资产评估法》，评估行业应当打破专业分割，建立全国统一的评估行业协会。()

【答案】×



【解析】本题考查的是房地产中介服务行业组织。《资产评估法》规定评估行业按照专业领域设立全国性评估行业协会，根据需要设立地方性评估行业协会。参见教材 P214。

21.新建商品住房的电梯维修费用，应当从住宅专项维修资金中列支。（ ）

【答案】×

【解析】本题考查的是住宅专项维修资金的使用。住宅专项维修资金应当专项用于专项住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。参见教材 P229

22.个人拥有的用于体育活动的房产可免征房产税。（ ）

【答案】√

【解析】本题考查的是房产税减税、免税。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）个人所有非营业用的房产。参见教材 P235

23.某企业以房地产作价入股作为联营条件，将房地产转让到联营的企业，可暂免征收土地增值税。（ ）

【答案】×

【解析】本题考查的是《关于土地增值税若干问题的通知》的有关规定。对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以及建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字[1995]48号）第一条暂免征收土地增值税的规定：“对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让的所有投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产在转让的，应征收土地增值税”参见教材 P245

24.对个人购买经济适用住房免征契税。（ ）

【答案】×

【解析】本题考查的是经济适用住房的税收优惠政策。个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。参见教材 P261

25.居住区内容车行道宽度为单车道时，每隔 150 米左右应设置车辆会让处。（ ）

【答案】√

【解析】本题考查的是居住区道路的规划布置。居住区道路规划布置的基本要求：

（1）居住区内部道路主要为本居住区服务，为了保证居住区内居民的安全和安宁，不应有过境交通穿越居住区，特别是居住小区。同时，不宜有过多的车道出口通向城市交通干道。（2）道路走向要便于职工上下班。（3）应充分利用和结合地形，尽可能结合自然分水线和汇水线，以利雨水排除。（4）在进行旧居住区改建时，应充分利用原有道路和工程设施。

（5）车行道一般应通至住宅每单元的入口处。建筑物外墙面与人行道边缘的距离应不小于 1.5m，与车行道边缘的距离不小于 3m。（6）尽端式道路长度不宜超过 120m，在端头处应能便于回车，回车场地不小于 12m×12m。（7）如车道宽度为单车道时，则每隔 150m 左右

应设置车辆会让处。(8)道路宽度应考虑工程管线的合理敷设。(9)道路的线型、断面等应与整个居住区规划结构和建筑群体的布置有机会结合。参见教材 P42

26.《城市建设用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)中,居住小区及小区级以下的商业用地归类到商业服务设施用地中。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是城市用地。商业服务设施用地:商业、商务、娱乐康体等设施用地,不包括居住用地中的服务设施用地。参见教材 P18

27.建筑施工噪声具有突发性、冲击性、连续性等特点。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是环境噪声污染源。建筑施工噪声是建筑工地的各种施工机械产生的噪声。这种噪声具有突发性、冲击性、不连续性等特点,容易引起人们的烦躁。参见教材 P57

28.建筑工程施工图中,主要承重构件的位置必须画上轴线并编制轴线号。( )

【答案】√

【解析】本题考查的是建筑识图基础。凡承重墙、柱子、大梁或屋架等主要承重构件的位置必须画上轴线并编制轴线号,凡需要确定位置的建筑局部或构件都应注明与建筑轴线的尺寸关系。参见教材 P72

29.建筑材料的实际密度是材料的质量与材料在自然状态下的体积之比。( )

【答案】×

【解析】本题的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。材料在绝对密实状态下的体积是指不包括材料内部孔隙的体积,即材料在自然状态下的体积减去材料内部孔隙的体积。参见教材 P110

30.在建设工程项目的划分上,排水、水泥土桩等分项工程是分部工程的组成部分。( )

【答案】√

【解析】本题考查的是工程项目的划分。分项工程是分部工程的组成部分。它是指通过简单施工过程就能生产出来并可利用某种计量单位计算的最基本的中间产品,它是按照不同施工方法或材料规格,就分部工程进一步细分出来的,如有支护土方工程可分为排桩、降水、排水、地下连续墙、锚杆、土钉墙、水泥土桩、沉井与沉箱、钢及混凝土支撑等分项工程。参见教材 P135

31.房产测量以中误差作为评价评定精度的标准,以三倍误差作为限制。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产测绘的精度要求。房产测量中以误差作为评定精度的标准,以两倍中误差作为限差。参见教材 P166

32.某种商品需求的收入弹性数为 1.2,表明该商品为低档品。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是弹性理论。若收入弹性系数大于 0,表示商品为正常品;收入弹性系数小于 0,表明商品为抵挡品;收入弹性系数大于 1,则表明商品为奢侈品。参见教材



P185

33.在一个完全竞争的市场上，行业达到长期均衡状态的条件是边际收益、边际成本、平均收益、平均成本都是相等的。( )

【答案】√

【解析】本题考查的是完全竞争市场上价格与产量的决定。但实现长期均衡时，长期均衡点就是收支相抵点，此时收益等于成本，各厂商只能获得正常利润。其次，在该均衡点上有平均成本等于边际成本，这表明在完全竞争的市场条件下，厂商按长期均衡点所决定的均衡产量进行生产，可以实现成本最小化。参见教材 P205

34.通常情况下，国库券距离到期日越近，转让价格越低。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是短期资金市场。在通常情况下，贴现率越高，买卖价格越低；国库券距到期日越近，转让价格越高。参见教材 P261

35.大额可转让定期存单通常为记名式，面额固定，可在市场上自由转让。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是商业银行负债业务。大额可转让定期存单是一中流通性较高的新型定期存款形式。其发行和认购的方式有两种：即批发式合零售式。前者由发行机构拟定发行总额、利率、面额等，预先公布供投资这认购；后者根据投资者的需要随时发行和认购，利率可以商议。可转让存单面额较大，利率高于同期存款利率，且可享受利率期限结构调整，也可以随时在二级市场出售转让，具有较高的收益性和流动性特点。参见教材 P249

36.若市场利率低于债券利率，则债券溢价发行。( )

【答案】√

【解析】本题考查的是债券的概念和特征。若市场利率低于债券利率，则溢价发行；若市场利率等于债券利率，则平价发行；若市场利率高于债券利率，则折价发行。参见教材 P291

37.企业投保房产的保险金额与该房产出险时的保险价值相同。( )

【答案】×

【解析】本题考查的是在财产保险中，投保人与保险人在订立保险合同时，通常以保险标的的价值即保险价值为基础确定保险金额。但保险金额不得超过保险价值；超过保险价值的，超过部分无效。参见教材 P324

38.平均差、标准差和调和平均数均是反应总体单位标志差异程度的统计指标。( )

【答案】×

【解析】本题考查是变异指标有成交变动度，是反应总体单位标志差异程度的综合指标，表明总体各单位标志值的离散程度和离中趋势。包括全距、平均差、标准差、变异系数等。参见教材 P348

39.发现记账凭证中应借应贷会计科目错误和金额多计错误，导致账簿登记错误，应采用红字更正法进行更正。( )

【答案】√

【解析】本题考查的是看懂账簿。会计科目错误或金额多计错误采用红字更正法。当发



现记账凭证中应借应贷会计科目或金额有错误，到使账簿登记错误，可用红字更正法。参见教材 P377

40.合同履行中，旅行费用的负担约定不明确的，由履行义务一方负担。（ ）

【答案】√

【解析】本题考查的是合同的履行。履行费用的负担不明确的，有履行义务一方负担。参见教材 P415

#### 四、综合题

(一)

某县下辖的 H 镇，因公共基础设施建设需要，征收该镇东南街区国有土地上的房屋，2017 年 3 月 28 日发布了征收决定公告，甲评估机构与 2017 年 4 月 13 日签订了房屋征收评估委托合同，并与 2017 年 4 月 15 日开始进行实地查勘，5 月 5 日甲评估机构出具估价报告。

1.该街区的房屋征收主体为（ ）。

- A.县房屋征收办公室
- B.镇人民政府
- C.县人民政府
- D.县国土资源管理局

【答案】C

【解析】本题考查的是国有土地上房屋征收的管理体制。房屋征收的主体是市、县级人民政府，市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。参见教材 P55

2.被征收房屋评估的价值时点为 2017 年（ ）。

- A.3 月 28 日
- B.4 月 13 日
- C.4 月 15 日
- D.5 月 5 日

【答案】A.

【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。参见教材 P62

3.在评估过程中，房屋用途确定的依据为（ ）。

- A.实际用途
- B.不动产权证上记载的用途
- C.镇人民政府认定、处理结果
- D.县人民政府认定、处理结果

【答案】BD

【解析】本题考查的是房屋征收评估原则和要求。对已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准；对于未经登记的建筑，

应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。参见教材 P62~63

4.应在在评估实地查勘表上签名或盖章的单位或个人为（ ）。

- A.房地产实际使用人或管理人
- B.被征收人
- C.房屋征收部门
- D.注册房地产估价师

【答案】BCD

【解析】本题考查的是房屋征收评估原则和要求。房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地勘察的记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当有房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，并应当在评估报告中说明有关情况。参见教材 P63

5.甲评估机构取得该评价业务的方式为（ ）。

- A.被征收人协商选定
- B.房屋征收部门组织被征收人投票多数决定
- C.房屋征收部门制定
- D.可以摇号抽签随机确定

【答案】ABD

【解析】本题考查的是房屋征收评估机构选定及委托。房地产估价机构的选定应当科学、合理。首先由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内没有协商或者协商达不成一直意见的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取随机选定等方式确定，如进行摇号、抽签等。评估机构选用的具体办法有省、自治区、直辖市制定。参见教材 P61

## (二)

2015年5月1日，秦某与甲房地产开发公司（以下称甲公司）签订合同，以抵押贷款方式购买了建筑面积为88 m<sup>2</sup>、售价15000元/m<sup>2</sup>的手套普通商品房住房，合同中为约定面积误差的处理方式。当地契税征收标准为3%。2016年7月1日，房屋竣工后，经房产测绘机构测量，该房屋建筑面积为94.6 m<sup>2</sup>。房屋交付后，秦某在装修时，发现卫生间渗水。

6.若秦某接受住房并办理不动产权证，则秦某应缴纳的契税为（ ）元。

- A.13200
- B.20394
- C.21285
- D.42570

【答案】A

【解析】本题考查的是个人购买的销售住房税收优惠政策。自2016年2月22日起，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米以下的，减按1%的税率征收契税， $88 \times 15000 \times 1\% = 13200$ 元。参见教材 P260

7.房屋竣工前，秦某可能申请的不动产登记为（ ）。

- A.所有权预告登记
- B.抵押权预告登记
- C.转移登记
- D.抵押登记

【答案】A

【解析】本题考查的是不动产登记的类型。预登记是在本登记之前进行的登记，其不具有终局、确定的效力，主要目的在于保护权利人的合法权益。如预购商品房预告登记。参见教材 P157。

8.关于卫生间渗水事项处理的说法，正确的为（ ）。

- A.秦某依法可以要退房
- B.能否退房，要看合同有无约定
- C.合同如无约定，应有房地产开发约定
- D.秦某可以申请动用住宅专项维修资金来解决渗水问题

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产开发项目质量责任制度。一般性的质量问题主要通过质量保修解决，而不是退房，住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用，本题最符合题意的选项为 B。参见教材 P229

9.关于房屋面积误差，秦某可选择的处理方式（ ）。

- A.依法要求退房
- B.不退房，应补缴购房款 3.96 万元
- C.要求甲公司双倍返还定金
- D.不退房，应补缴购房款 9.30 万元

【答案】AB

【解析】本题考查的是商品房买卖合同。按建筑面积计价的，建筑面积或套内建筑面积任何一个的误差比绝对值超过 3%的，买受人就有权解除合同。 $(94.6-88)/88=7.5\%$ ，大于 3%，可以选择退房、不退房的，实测面积大于预测面积的，面积误差比在 3%以内的房价款有买受人补足，超过 3%部分的房价款由房地产企业承担，产权归买受人，买房人选择不退房时，应补缴购房款  $88 \times 15000 \times 3\% = 3.96$  万元，参见教材 P1363~134

### (三)

甲房地产开发公司（以下称甲公司）为境内上市企业，注册资本为 3 元。2016 年甲公司在 F 市开工建设了一个用地面积为 60 平方米的住宅区，其中规划的绿地面积为 18 万平方米，道路用地面积为 10 万平方米，住宅基底总面积为 24 平方米，住宅平均数 5 层，每层面积相等。当年末，该住宅区一期项目达到预售条件，甲公司向当地主管部门申请预售许可，获得批准后开始对外预售。此外，2016 年甲公司的开发量比年上增长了 10%，单开发费用仅增长 8%；2016 年末甲公司的财务报表显示，其所有者权益为 80649 万元，其中法定公积金 16000 万元；负债为 75412 万元，其中借款 45000 万元；税前利润 3800 万元，企业所得税率 25%。



10.甲公司开发住宅的住宅建筑容积率为（ ）。

- A.0.04
- B.0.57
- C.2.00

D.2.17

【答案】C

【解析】本题考查的是控制性详细规划。住宅总建筑面积=住宅平均层数×住宅基底总面积=5×24=120平方米，容积率=总建筑面积/土地面积=120/60=2。参见教材 P34

11.2016年甲公司产品单位成本比上年降低了（ ）。

- A.1.82%
- B.2%
- C.18%
- D.20%

【答案】A

【解析】单位成本比上面降低的比例为： $1 - [(1+8\%) / (1+10\%)] = 1.82\%$

12.甲公司在股息红利分配时，符合《公司法》规定的财务处理为（ ）。

- A.提取法定公积金 0 万元
- B.按股东持股比例分配 2850 万元
- C.提取法定公积金 380 万元
- D.按股东持股比例分配 3800 万元

【答案】AB

【解析】本题考查的是股票的基本分类。税后利润=3800×(1-25%)=2850万元，法定公积金 16000 万元，超过注册资本的百分之五十，可以不再提取法定公积金。参见教材 P283

13.甲公司的资产负债率为（ ）。

- A.28.83%
- B.48.32%
- C.55.80%
- D.93.50%

【答案】B

【解析】本题考查的是财务分析。资产=负债+所有者权益=75412+80649=156061，资产负债率=负债总额/资产总额×100%=75412/156061=48.32%。参见教材 P392.

14.甲公司在融资活动中，可利用的直接融资方式为（ ）。

- A.银行贷款
- B.向银行借款
- C.发行股票
- D.发行债券

【答案】CD

【解析】本题考查的是金融活动。直接融资是指资金供给者与资金需求者运用一定的金

融工具直接形成债券债务关系的行为。发生长期债券和发行股票属于直接融资方式。参见教材 P231

15.甲公司的经营行为中，形成民事法律关系的为（ ）。

- A.住宅预售
- B.向银行借款
- C.发行公司债券
- D.申请住宅预售许可

【答案】AC

【解析】本题考查的是民事法律关系。民事法律关系是指民法调整、确认或保护的社会关系。参见教材 P401。

