

房地产估价师《法规政策》模拟试卷

一、单选题

1. 出让土地使用年限届满需续期的，届满前（ ）申请。
 - A. 1 个月
 - B. 3 个月
 - C. 6 个月
 - D. 12 个月
2. 不动产物权的设立，依照法律规定应予登记的，自（ ）时发生效力。
 - A. 签订房屋买卖合同
 - B. 付清房价款
 - C. 记载于不动产登记簿
 - D. 取得房屋所有权证书
3. 根据《土地管理法实施条例》，属于信用监管机制的是（ ）。
 - A. 土地监察
 - B. 执法检查
 - C. 失信惩戒
 - D. 动态巡查
4. 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%
5. 1986 年中国房地产发展的主要特点是针对（ ）的传统住房制度，提出了以大幅度提租为基本环节的改革思路。
 - A. 国家统包
 - B. 无偿分配
 - C. 低租金
 - D. 高租金
6. （ ）制定和修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
 - A. 国务院
 - B. 全国人民代表大会
 - C. 全国人民代表大会常务委员会
 - D. 地方人民代表大会常务委员会
7. 不属于住房公积金缴存对象的是（ ）。
 - A. 无工作的城镇居民
 - B. 协会职工
 - C. 城镇单位聘用的进城务工人员
 - D. 申请缴存的城镇个体工商户
8. 经济适用住房购买人拥有有限产权，购房满（ ）年可转让，但应按照规定交纳土地收益

等价款。

A. 2

B. 3

C. 5

D. 10

9. 下列属于编制审批类标准的是（ ）。

A. 《省级国土空间规划编制指南》

B. 《城区范围确定规程》

C. 《国土空间规划城市设计指南》

D. 《国土空间规划城市体检评估规程》

10. 以下不属于土地用途管制内容的是（ ）。

A. 按用途对土地进行分类

B. 土地利用城乡规划规定土地用途

C. 土地用途变更实行审批

D. 对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚

11. 土地利用总体规划的规划期限由（ ）规定。

A. 当地县政府

B. 当时市政府

C. 当时省政府

D. 国务院

12. 根据耕地保护的责任目标考核制度，第一责任人是（ ）。

A. 省人民政府

B. 省长

C. 省人大常委会

D. 省人民代表大会

13. 永久基本农田的说法正确的是（ ）。

A. 和基本农田同时提出

B. 属于优质基本农田

C. 永远不能占用

D. 和基本农田没有本质区别

14. 不属于国土空间规划层级的是（ ）。

A. 省级国土空间规划

B. 县级国土空间规划

C. 市级国土空间规划

D. 村国土空间规划

15. 下列属于年度自查主要检查内容的是（ ）。

A. 高标准农田建设

B. 耕地保有量

C. 永久基本农田保护面积

D. 耕地保护制度建设

16. 国有土地上房屋征收通常处于建设项目的（ ）阶段。
- A. 立项工作
B. 前期工作
C. 建设工作
D. 施工工作
17. 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
18. 房屋征收部门应当将暂停办理事项书面通知有关部门，暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过（ ）。
- A. 6 个月
B. 9 个月
C. 1 年
D. 2 年
19. 下列不属于有偿使用土地的形式为（ ）。
- A. 出让
B. 租赁
C. 作价出资、入股
D. 抵押
20. 根据《土地管理法》，村民自有的宅基地所有权归（ ）所有。
- A. 国家
B. 村民个人
C. 村民家庭
D. 农民集体
21. 以下关于建设用地的分类，说法正确的是（ ）。
- A. 建筑物用地是按土地使用的权利性质分类
B. 构筑物用地是按土地使用的权利性质分类
C. 建筑物用地是按土地上附着物的性质分类
D. 国有建设用地是按土地上附着物的性质分类
22. 私立学校土地使用权出让的法定最高年限为（ ）年。
- A. 40 年
B. 50 年
C. 60 年
D. 70 年
23. 十分钟生活圈居住人口规模上限是（ ）。
- A. 30000
B. 20000
C. 25000

- D. 15000
24. 施工单位对房屋建筑工程的保修期从（ ）之日起计算。
- A. 交付之日
 - B. 工程竣工验收合格
 - C. 工程开工之日
 - D. 工程结算完成之日
25. 开发商延期交房，经催告后在（ ）个月的合理期限内仍未交房，购房人有权解除合同。
- A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 6
26. 政府原因造成延迟开工，签订补充协议，延期动工开发期限最长不超过（ ）。
- A. 3 个月
 - B. 6 个月
 - C. 2 年
 - D. 1 年
27. 从公益与营利的角度，规定了公共管理与公共服务设施用地占城市建设用地的比例为（ ），并且各类用地的中类应在用地平衡表中列出，以保证对公共服务用地的土地供给，强调了对基础民生需求服务的保障，合理调控市场行为。
- A. 1%~3%
 - B. 3%~5%
 - C. 5%~8%
 - D. 6%~8%
28. 业主的建筑物区分所有权不包含（ ）。
- A. 对专有部分享有的所有权
 - B. 对建筑区划内共有部分享有的共有权
 - C. 对建筑区划内共有部分享有的共同管理的权利
 - D. 对专有部分享有的共有权
29. 下列物业服务的收费实行市场调节价的是（ ）。
- A. 房改房
 - B. 老旧住宅小区
 - C. 前期物业管理服务收费
 - D. 住宅小区停车服务的收费
30. 业主大会的执行机构是（ ）。
- A. 居委会
 - B. 业主代表大会
 - C. 物业服务企业
 - D. 业主委员会
31. 业主交存的住宅专项维修资金属于（ ）所有。
- A. 业主
 - B. 业主大会

- C. 业主委员会
D. 物业服务企业
32. 物业管理的基本特征不包括（ ）。
A. 信息化
B. 社会化
C. 专业化
D. 市场化
33. 商品房现房广告不得涉及的内容是（ ）。
A. 装修装饰
B. 开发企业名称
C. 物业管理内容
D. 以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置
34. 商品房预售广告必须载明的内容是（ ）。
A. 开发企业名称
B. 装修装饰内容
C. 贷款银行名称
D. 投资回报的承诺
35. 房地产开发企业应当在商品房竣工验收后，与商品房买受人共同申请办理（ ）和房屋所有权转移登记。
A. 建设用地转让权
B. 房屋使用权
C. 国有建设用地使用权
D. 土地使用权
36. 房地产抵押是指抵押人以其合法的房地产以（ ）的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。
A. 转移房屋所有权
B. 转移占有
C. 不转移占有
D. 转移土地使用权
37. 某房地产开发公司开发建设一个写字楼工程建设总投资为 5000 万元。在其他商品房预售条件具备的情况下，按提供预售的商品房计算，其投入开发建设的资金应达到（ ）万元以上，政府有关部门才有可能为其核发《商品房预售许可证》。
A. 450
B. 1000
C. 1250
D. 1500
38. 下列关于商品房销售说法错误的是（ ）。
A. 房地产开发企业不得返本销售
B. 商品住宅必须按套销售
C. 允许分割拆零销售
D. 一房不可两卖

39. 下列哪一项是商品房现售合同的内容（ ）。
- A. 面积差异处理方式
 - B. 规划设计变更
 - C. 合同备案
 - D. 房屋登记
40. 李某与 w 房地产开发公司签订了商品房预售合同，预测建筑面积为 100 m²。后经过有关部门批准，李某所预购商品房实测建筑面积为 95 m²，其面积误差比为（ ）。
- A. -3%
 - B. 3%
 - C. -5%
 - D. 5%
41. 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
42. 房屋租赁合同约定的租赁期限依法不得超过（ ）年。
- A. 5
 - B. 10
 - C. 15
 - D. 20
43. 成套住宅中，出租供人员居住的部分有（ ）。
- A. 卧室
 - B. 封闭阳台
 - C. 厨房
 - D. 卫生间
44. 网络信息平台要加快实现对同一房源信息合并展示，及时撤销超过（ ）未维护的房源信息。
- A. 10 日
 - B. 10 个工作日
 - C. 30 日
 - D. 30 个工作日
45. 下列关于抵押的表述中，错误的是（ ）。
- A. 正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押
 - B. 海域使用权不可以抵押
 - C. 所有权、使用权不明或者有争议的财产不可以抵押
 - D. 学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施不可以抵押
46. 二级房地产开发企业可以承担建筑面积（ ）以下的开发建设项目。
- A. 25 万 m²

- B. 20 万 m^2
C. 15 万 m^2
D. 不受限制
47. 房地产估价师职业资格考试要求（ ）及以上学历可以参加。
A. 高中
B. 专科
C. 本科
D. 硕士
48. 某注册房地产估价师出借注册证书，违法所得为 2 万元，最高可被处以（ ）万元罚款。
A. 1
B. 2
C. 3
D. 6
49. 房地产估价师的注册有效期为（ ）年。
A. 2
B. 3
C. 4
D. 6
50. 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
51. 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（ ）。
A. 50%
B. 60%
C. 70%
D. 80%
52. 下列属于定额税率的是（ ）。
A. 土地增值税、耕地占用税
B. 教育附加税
C. 城镇土地使用税
D. 城市维护建设税
53. 对个人销售或购买住房按（ ）征收印花税。
A. 0%
B. 0.3%
C. 0.5%
D. 0.25%
54. 小规模纳税人是指年应税销售额在规定标准以下的增值税纳税人。小规模纳税人的具体认定标准为年应征增值税销售额（ ）万元及以下。

- A. 200
B. 300
C. 400
D. 500
55. 耕地占用税实行（ ）。
- A. 累进税率
B. 定额税率
C. 累退税率
D. 一般税率
56. 下列选项中，可以依照有关法律法规申请退税的是（ ）。
- A. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属
B. 房屋被县级以上人民政府征收
C. 在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积
D. 继承人通过继承承受土地
57. 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额（ ）以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。
- A. 二分之一
B. 三分之一
C. 三分之二
D. 四分之三
58. 关于不动产登记资料查询的一般规定，不正确的表述是（ ）。
- A. 不动产权利人、利害关系人可以委托律师或者其他代理人查询、复制不动产登记资料
B. 不动产登记资料，应当在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构进行
C. 查询人到非不动产所在地的不动产登记机构申请查询的，该机构不应拒绝
D. 不动产权利人、利害关系人委托代理人代为申请查询不动产登记资料的，被委托人应当提交双方身份证明原件和授权委托书
59. 下列登记中，房屋登记机构应当进行实地查看的情形是（ ）登记。
- A. 预购商品房预告
B. 房屋转移
C. 在建工程抵押权
D. 房屋抵押权
60. 城市房屋征收评估价值的确定不考虑被征收房屋的（ ）。
- A. 区位
B. 用途
C. 搬迁补助费
D. 建筑面积

二、多选题

1. 法律规定可以属于集体所有的自然资源有（ ）。
- A. 森林

- B. 矿藏
 - C. 水流
 - D. 山岭
 - E. 荒地
2. 土地管理的目的有（ ）。
- A. 维护土地公有制
 - B. 保护土地生态环境
 - C. 防止水土流失
 - D. 调整土地关系
 - E. 实现土地资源的可持续利用
3. 下列属于非法占地的有（ ）。
- A. 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的
 - B. 依法收回非法批准、使用的土地，有关当事人拒不归还的
 - C. 不按照批准的用途使用土地的
 - D. 不按照批准的用地位置和范围占用土地的
 - E. 超越批准权限非法批准占用土地的
4. 廉租住房保障资金的来源有（ ）。
- A. 财政预算资金
 - B. 房屋维修资金
 - C. 土地出让净收益
 - D. 住房公积金增值收益
 - E. 廉租住房预售资金
5. 为符合条件家庭提供公共租赁住房，可通过（ ）方式实现。
- A. 实物配租
 - B. 税收优惠
 - C. 发放租赁补贴
 - D. 租金核减
 - E. 购买经济适用住房
6. 国土空间规划技术标准体系包括（ ）。
- A. 基础专用
 - B. 编制审批
 - C. 基础通用
 - D. 信息技术
 - E. 实施监督
7. 土地是自然的产物，具有（ ）。
- A. 不可再生性
 - B. 不可移动性
 - C. 可再生性
 - D. 自我修复性
 - E. 可移动性

8. 根据土地利用总体规划，将土地用途分为（ ）。
A. 农用地
B. 建设用地
C. 固有土地
D. 集体土地
E. 未利用地
9. 下列关于以划拨方式取得国有土地使用权的说法正确的有（ ）。
A. 建设单位报送有关部门批准前，应当向城乡规划主管部门申请核发施工许可证
B. 建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请
C. 建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地
D. 县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地
E. 城市、县人民政府城乡规划主管部门核发建设用地规划许可证
10. 区片综合地价是征收农民集体农用地的（ ）。
A. 土地补偿费
B. 安置补助费标准
C. 社会保险缴费补贴
D. 农民社会保障费用
E. 征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用
11. 房屋征收的限制条件有（ ）。
A. 为了公共利益的需求
B. 为取得利益最大化的效果
C. 必须严格依照法律规定的权限和程序
D. 以房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格对被征收人的损失予以公平补偿
E. 以房地产估价机构评估价值对被征收人的损失予以公平补偿
12. 根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，关于国有建设用地使用权挂牌出让的说法，错误的有（ ）。
A. 挂牌出让，出价最高者得
B. 居住用地，只能采取挂牌出让方式
C. 在挂牌期限内，竞买者最多可报价 3 次
D. 在挂牌期限内只有一个竞买人报价的，挂牌程序可正常进行
E. 挂牌期限届满，主持人宣布完最高报价及报价者后，如有竞买人愿意继续竞价的，转为现场竞价
13. 下列用地类型中，属于农村集体建设用地的有（ ）。
A. 沟渠
B. 田间道
C. 养殖水面
D. 村办小学用地
E. 乡镇企业用地

14. 城市地价动态监测的作用表现在（ ）。
- A. 通过城市地价动态监测，及时更新城市基准地价
 - B. 通过城市地价动态监测，建立地价信息发布及查询系统
 - C. 提高土地市场地价信息透明度
 - D. 城市地价动态监测是编制地价指数的基础
 - E. 为企业清产核资和股份制改造中确定土地资产量提供依据
15. 标定地价的作主要体现在（ ）。
- A. 是政府出让土地使用权时确定出让金额的最初依据价格
 - B. 为政府管理土地市场提供依据
 - C. 为企业清产核资和股份制改造中确定土地资产量提供依据
 - D. 为国家核定土地增值税和税制改革提供依据
 - E. 在企业清产核资和组建股份制企业，为核定企事业单位所占有使用的土地资产量提供依据
16. 地价管理的措施主要包括（ ）。
- A. 提供地价信息
 - B. 制定地价标准
 - C. 保持基准地价和标定地价
 - D. 监管土地估价行业
 - E. 宏观调控地价水平
17. 《土地管理法》规定，国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划（ ）。
- A. 是各类开发、保护、建设活动的基本依据
 - B. 已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划
 - C. 已经编制国土空间规划的，需再编制土地利用总体规划和城乡规划
 - D. 编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行
 - E. 编制国土空间规划后，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行
18. 根据《建设工程企业资质管理制度改革方案》，工程勘察资质有（ ）。
- A. 综合资质
 - B. 特级资质
 - C. 行业资质
 - D. 专业资质
 - E. 事务所资质
19. 城市体检围绕各项指标采取（ ）相结合的方式开展。
- A. 外力干预度
 - B. 安全协查
 - C. 城市自体检
 - D. 第三方体检
 - E. 社会满意度调查
20. 物业管理服务收费的计费方式主要包括（ ）。
- A. 包干制
 - B. 酬金制

- C. 社会服务费
D. 社区服务费
E. 一般服务费
21. 下列属于居住区建筑应符合的规定有（ ）。
A. 居住区建筑的最大高度限定为 60m
B. 老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数 2h
C. 在原设计建筑外增加设施均可使相邻住宅原有日照标准略微降低
D. 旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1h
E. 既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯不应使相邻住宅原有日照标准降低
22. 物业管理的社会化有两个基本含义，即（ ）。
A. 房地产施工企业要到社会上去选聘物业服务企业
B. 物业服务企业要到社会上去寻找房地产施工企业
C. 物业服务人要到社会上去寻找可以代管的物业
D. 物业的权利人要到社会上去选聘物业服务人
E. 政府职能部门要到社会上去选聘物业服务企业
23. 房地产预售、销售广告，必须载明以下（ ）事项。
A. 开发企业名称
B. 中介服务机构代理销售的载明该机构名称
C. 预售许可证书号
D. 项目的具体位置
E. 项目的销售价格有效期
24. 根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供（ ）。
A. 《住宅质量保证书》
B. 《住宅立面示意图》
C. 《住宅剖面示意图》
D. 《住宅平面示意图》
E. 《住宅使用说明书》
25. 对因质量问题给购房人造成损失应当有合理的界定，不应包含（ ）。
A. 开发商的直接损失
B. 开发商的精神损失等间接性损失
C. 购房人的精神损失等间接性损失
D. 商品房销售代理商的直接损失
E. 购房人的直接损失
26. 建设工程竣工验收应当具备（ ）。
A. 完成建设工程设计和合同约定的各项内容
B. 有完整的技术档案和施工管理资料
C. 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告
D. 有勘察、设计、施工、监理单位共同签署的质量合格文件
E. 有施工单位签署的工程保修书

27. 下列建设工程必须实行监理的有（ ）。
A. 三峡水利工程
B. 农民个人出资自建住宅
C. 利用外国政府贷款工程
D. 民营企业投资开发建设的住宅小区工程
E. 娱乐设施
28. 关于房屋租赁合同的效力，以下说法正确的是（ ）。
A. 当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力
B. 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般不予支持
C. 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照已经合法占有租赁房屋的先于已经办理登记备案手续的顺序确定履行合同的承租人
D. 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照已经办理登记备案手续的先于合同成立在前的顺序确定履行合同的承租人
E. 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照已经合法占有租赁房屋的先于合同成立在前的顺序确定履行合同的承租人
29. 商品房屋租赁期间内，不影响房屋租赁合同继续有效的情形有（ ）。
A. 房屋抵押
B. 房屋继承
C. 变更房屋用途
D. 房屋买卖
E. 经出租人同意转租房屋
30. 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
31. 房地产转让是指房地产权利人通过（ ）或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。
A. 买卖
B. 出租
C. 抵押
D. 赠与
E. 质押
32. 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（ ）。
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. 依法收回土地使用权的
33. 房地产估价师初始注册的条件有（ ）。
A. 年龄不超过 65 周岁
B. 取得房地产估价师执业资格
C. 受聘于具有资质的房地产估价机构
D. 在房地产估价机构有出资或股份
E. 具有完全民事行为能力
34. 下列行为属于房地产估价机构的禁止行为的是（ ）。
A. 利用开展业务之便，谋取不正当利益
B. 受理与自身有利害关系业务
C. 聘用注册房地产估价师从事评估业务
D. 出具具有重大遗漏的评估报告
E. 以恶性压价不正当手段招揽业务
35. 房地产估价机构等级分为（ ）。
A. 一级
B. 二级
C. 三级
D. 四级
E. 暂定级
36. 房地产中介服务是（ ）等活动的总称。
A. 房地产咨询
B. 房地产估价
C. 房地产经纪
D. 房地产转让
E. 房地产抵押
37. 房产税的计税依据有（ ）。
A. 土地出让金
B. 房产余值
C. 房产原值
D. 增值额
E. 租金收入
38. 以下属于不动产登记机构不予查询不动产登记资料，并出具不予查询告知书的情形是（ ）。
A. 查询人提交的申请材料不符合查询暂行办法规定的
B. 申请查询的主体不符合查询暂行办法规定的
C. 申请查询的目的不合法法律法规规定的
D. 申请查询的事项不符合查询暂行办法规定的
E. 不动产权利人委托代理人代为申请查询不动产登记资料，被委托人提交了双方身份证明原件和授权委托书

39. 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

40. 下列关于登记簿的表述，正确的有（ ）。

- A. 不动产登记机构完成登记，应当依法向申请人核发不动产权证书或者登记证明
- B. 不动产权证书和不动产登记证明由自然资源部统一监制
- C. 不动产权证书有单一版和集成版两个版本
- D. 目前主要采用集成版证书
- E. 查封登记需要颁发证书或证明

三、阅读理解

（一）某城市政府，因公共利益的需要，对该城市东部城区国有土地上 15000m² 房屋进行征收，经调查，其中有 2000m² 房屋未经登记。本次征收项目的价款评估工作，由甲房地产估价机构负责。被征收人李某，拥有的唯一一套 70m² 住宅被征收。李某以货币补偿款，及 20 万元个人积蓄另购买一套现售普通商品住房。

1. “公共利益的需要”是指（ ）。

- A. 对危房集中地段的改造
- B. 对基础设施落后地段的改建
- C. 组织实施保障性安居工程建设
- D. 改善性高档住宅区的建设

2. 对于 2000m² 未经登记的房屋，正确的处理为（ ）。

- A. 由征收主体认定
- B. 由司法机关查封处理
- C. 由房地产估价师根据经验确认
- D. 由征收部门与被征收人协议确认

3. 关于承接本征收项目价款评估的估价机构，表述错误的是（ ）。

- A. 由被征人与征收部门协商确认
- B. 甲估价机构的等级至少为二级
- C. 甲估价机构应与征收部门签订估价委托合同
- D. 由于被征收人意见不统一，以随机抽选方式确认

（二）某综合楼一层及二层登记用途分别为零售商业、办公，一屋建筑面积为 2000m²，二层建筑面积为 1500m²，甲公司于 2016 年 5 月承租该综合楼，租赁期限为 10 年。甲公司于 2018 年 5 月，将租赁该综合楼二层装修改造成酒楼，并在二层平台另外加建了 300m² 的厨房。2021 年 5 月，该综合楼所有权人以其申请抵押贷款，乙房地产估价机构接受委托抵押估价，并于 2021 年 6 月出具估价报告。

1. 该综合楼的抵押建筑面积为（ ）m²。

- A. 1500

- B. 2000
- C. 3500
- D. 3800

2. 对于“二层平台另外加建了 300m²的厨房”，理解正确的为（ ）。

- A. 若甲公司未经出租人同意的加建，出租人请求甲公司恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持
- B. 若甲公司未经出租人同意的加建，甲公司请求出租人支付加建工程款，人民法院应予支持
- C. 若甲公司获得出租人同意的加建，办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担
- D. 若甲公司获得出租人同意的加建，未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担

3. 关于抵押的说法正确的为（ ）。

- A. 乙估价机构原则上由甲公司委托
- B. 估价报告的有效期自 2021 年 5 月起算
- C. 乙估价机构出具的估价报告中应载有快速变现价值
- D. 若抵押权人要求抵押权实现，甲公司在同等条件下具有优先购买权

（三）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 平方米的住宅。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。

1. 该项目土地使用权出让合同由（ ）与甲公司签订。

- A. 该市人民政府土地管理部门
- B. 该区人民政府土地管理部门
- C. 该区人民政府
- D. 该市人民政府

2. 乙机构确定李某被征收房屋的性质应遵循的原则为（ ）。

- A. 由城市房产管理部门认定
- B. 由城市规划行政主管部门认定
- C. 一般以房屋权属证书及权属档案的记载为准
- D. 由乙机构根据经验确定

3. 甲公司应向土地管理部门缴纳（ ）。

- 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

4. 该项目的工程竣工验收工作由（ ）负责组织实施。

- A. 该区人民政府建设行政主管部门

- B. 该市工程质量监督机构
C. 甲公司
D. 丙公司
5. 甲公司实施该项目的项目资本金不得少于（ ）万元。
A. 1200
B. 1800
C. 2100
D. 3000
6. 在办理商品房预购手续时，王某（ ）。
A. 可以申请住房公积金贷款
B. 可以在商品房预售合同中约定所购房屋面积误差为 5%
C. 应将商品房预售合同分别报房产和土地管理部门登记备案
D. 应当办理预购商品房抵押登记
7. 王某转让该住宅时随增值税附征的城市维护建设税为（ ）元。
A. 100
B. 308
C. 1100
D. 1540

（四）某房地产开发企业开发 1 幢商住楼。2014 年 5 月，以该在建工程抵押向甲银行贷款，未办理登记。2014 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。2014 年 12 月，无房屋住的刘某以 90 万元购买 70 m²期房一套，2016 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。2017 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. 该项目竣工验收前，甲银行和该企业可能申请的登记为（ ）。
A. 房屋所有权首次登记
B. 抵押
C. 在建工程抵押
D. 抵押权预告
2. 关于法院处置抵押物时优先保护的說法，正确的为（ ）。
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
3. 刘某应缴纳的契税为（ ）元。
A. 9000
B. 13500
C. 27000
D. 45000
4. 契税的征税对象是（ ）。

- A. 发生权属转移的商品
 - B. 发生权属转移的土地
 - C. 发生权属转移的房屋
 - D. 发生权属转移的服务
5. 关于该企业出租商业用房的说法，正确的是（ ）。
- 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

答案部分

一、单选题

1. 【正确答案】D

【答案解析】土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前 1 年申请续期。

2. 【正确答案】C

【答案解析】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应予登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

3. 【正确答案】C

【答案解析】县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门建立信用监管、动态巡查等机制，加强对建设用地供应交易和供后开发利用的监管，对建设用地市场重大失信行为依法实施惩戒，并依法公开相关信息。

4. 【正确答案】D

【答案解析】单位和个人的缴存比例不低于 5%，原则上不高于 12%。

5. 【正确答案】C

【答案解析】1986 年中国房地产发展的主要特点是针对低租金的传统住房制度，提出了以大幅度提租为基本环节的改革思路。

6. 【正确答案】B

【答案解析】全国人民代表大会制定和修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。

7. 【正确答案】A

【答案解析】国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位和社会团体及其在职职工都应按月缴存住房公积金。有条件的地方，城镇单位聘用进城务工人员，单位和职工可缴存住房公积金，城镇个体工商户、自由职业人员可申请缴存住房公积金。

8. 【正确答案】C

【答案解析】经济适用住房购房人拥有有限产权，购房满 5 年可转让，但应按照规定交纳土地收益等价款。

9. 【正确答案】A

【答案解析】选项 BC 属于基础通用类，选项 D 属于实施监督类。

10. 【正确答案】B

【答案解析】土地管理基本制度：按用途对土地进行分类、土地利用总体规划规定土地用途、土地用途变更实行审批、对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚。

11. 【正确答案】D

【答案解析】土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

12. 【正确答案】B

【答案解析】省长、自治区主席、直辖市市长为第一责任人。

13. 【正确答案】D

【答案解析】2008年，我国首次提出“永久基本农田”的概念，之前一直称为“基本农田”。需要注意的是，永久基本农田既不是在原有基本农田中挑选的优质基本农田，也不是永远不能占用的基本农田。“永久”两字在此处的作用，主要是体现国家对基本农田高度重视、严格保护的态度。因此，从内涵来看，永久基本农田与基本农田并没有本质区别。

14. 【正确答案】D

【答案解析】“五级”是指国土空间规划的层级，对应我国的行政管理体系，分为国家级、省级、市级、县级和乡镇级五个层级。

15. 【正确答案】A

【答案解析】年度自查主要检查所辖市（县）上一年度的耕地数量变化、耕地占补平衡、永久基本农田占用和补划、高标准农田建设、耕地质量保护与提升、耕地动态监测等方面情况，涉及补充耕地国家统筹的省份还应检查该任务落实情况。

16. 【正确答案】B

【答案解析】国有土地上房屋征收通常处于建设项目的前期工作阶段，是城市建设的重要组成部分。

17. 【正确答案】A

【答案解析】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。

18. 【正确答案】C

【答案解析】房屋征收部门应当将暂停办理事项书面通知有关部门。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

19. 【正确答案】D

【答案解析】有偿使用土地有多种形式，如土地使用权出让、土地租赁、土地使用权作价出资、入股等。

20. 【正确答案】D

【答案解析】宅基地，即农村村民建住宅使用农民集体所有的土地。

21. 【正确答案】C

【答案解析】按土地上附着物的性质分类分为：建筑物用地；构筑物用地。

22. 【正确答案】B

【答案解析】《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的出让最高年限如下：（1）居住用地70年；（2）工业用地50年；（3）教育、科技、文化卫生、体育用地50年；（4）

商业、旅游、娱乐用地 40 年；（5）综合或其他用地 50 年。

23. 【正确答案】C

【答案解析】十分钟生活圈居住区。以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路、支路或用地边界线所围合，居住人口规模为 15000~25000 人（约 5000~8000 套住宅），配套设施齐全的地区。

24. 【正确答案】B

【答案解析】房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

25. 【正确答案】C

【答案解析】《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在 3 个月的合理期限内仍未履行，解除权人请求解除合同的，人民法院应予支持，但当事人另有约定的除外。

26. 【正确答案】D

【答案解析】延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过 1 年。

27. 【正确答案】C

【答案解析】从公益与营利的角度，规定了公共管理与公共服务设施用地（包括行政办公、文化设施、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利、文物古迹、外事、宗教设施用地）占城市建设用地的比例为 5%~8%，并且各类用地的中类应在用地平衡表中列出，以保证对公共服务用地的土地供给，强调了对基础民生需求服务的保障，合理调控市场行为。

28. 【正确答案】D

【答案解析】业主的建筑物区分所有权是一个权利束，包括对专有部分享有的所有权、对建筑区划内共有部分享有的共有权和共同管理的权利，这三种权利具有不可分离性。

29. 【正确答案】D

【答案解析】保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。

30. 【正确答案】D

【答案解析】业主委员会是业主大会的执行机构。

31. 【正确答案】A

【答案解析】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、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

32. 【正确答案】A

【答案解析】社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特性。

33. 【正确答案】D

【答案解析】选项 D，房地产广告中不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置。

34. 【正确答案】A

【答案解析】房地产预售、销售广告，必须载明以下事项：（1）开发企业名称；（2）中介机构代理销售的，载明该机构名称；（3）预售或者销售许可证书号。

35. 【正确答案】C

【答案解析】商品房竣工验收后，房地产开发企业应及时申请商品房房屋所有权首次登记，并按照规定与商品房买受人共同申请办理国有建设用地使用权和房屋所有权转移登记。

36. 【正确答案】C

【答案解析】房地产抵押是指抵押人以合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

37. 【正确答案】C

【答案解析】按提供预售的商品房计算，投入开发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。5000 万元×25%=1250 万元。

38. 【正确答案】C

【答案解析】《商品房销售管理办法》规定，房地产开发企业的禁止性行为包括：（1）在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人；（2）采取返本销售或变相返本销售的方式销售商品房；（3）不符合商品房销售条件的，房地产开发企业销售商品房，向买受人收取任何预订款性质费用；（4）分割拆零销售商品住宅；（5）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房。

39. 【正确答案】D

【答案解析】商品房现售合同的主要内容包括：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；商品房质量及保修责任；房屋登记；物业管理；其他事项。

40. 【正确答案】C

【答案解析】面积误差比= $[(\text{实测面积}-\text{预测面积})/\text{预测面积}]\times 100\%=(95-100)/100=-5\%$ 。

41. 【正确答案】B

【答案解析】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。

42. 【正确答案】D

【答案解析】《民法典》合同编规定，租赁期限不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

43. 【正确答案】A

【答案解析】厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

44. 【正确答案】D

【答案解析】网络信息平台要加快实现对同一房源信息合并展示，及时撤销超过 30 个工作日未维护的房源信息。

45. 【正确答案】B

【答案解析】选项 B 错误，《民法典》规定，债务人或者第三人有权处分可以抵押的财产有：建筑物和其他土地附着物；建设用地使用权；海域使用权；生产设备、原材料、半成品、产品；正在建造的建筑物、船舶、航空器；交通运输工具；法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。抵押人可以将以上财产一并抵押。不得抵押的财产有：土地所有权；宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外。学校、幼儿园、医疗机构

等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；所有权、使用权不明或者有争议的财产；依法被查封、扣押、监管的财产；法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

46. 【正确答案】A

【答案解析】一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制。二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万 m² 以下的开发建设项目。

47. 【正确答案】B

【答案解析】根据《房地产估价师职业资格制度规定》，具备下列考试报名条件的公民，可以申请参加房地产估价师职业资格考试：（1）拥护中国共产党领导和社会主义制度；（2）遵守中华人民共和国宪法、法律、法规，具有良好的业务素质和道德品行；（3）具有高等院校专科以上学历。

48. 【正确答案】C

【答案解析】《注册房地产估价师管理办法》规定，注册房地产估价师有禁止行为之一的，有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下且不超过 3 万元的罚款。

49. 【正确答案】B

【答案解析】房地产估价师注册有效期为 3 年。

50. 【正确答案】D

【答案解析】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。房屋征收评估涉及公共利益，是法律规定必须评估范围，属于法定评估，故其档案保存期限不得少于 30 年。

51. 【正确答案】B

【答案解析】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%。

52. 【正确答案】C

【答案解析】城镇土地使用税是采用分类分级的幅度定额税率。耕地占用税实行定额税率。土地增值税实行四级超率累进税率。

53. 【正确答案】A

【答案解析】对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

54. 【正确答案】D

【答案解析】小规模纳税人是指年应税销售额在规定标准以下的增值税纳税人。小规模纳税人的具体认定标准为年应征增值税销售额 500 万元及以下。转登记纳税人按规定再次登记为一般纳税人后，不得再转登记为小规模纳税人。

55. 【正确答案】B

【答案解析】耕地占用税实行定额税率。

56. 【正确答案】C

【答案解析】选项 ABD 均为免税情形。

57. 【正确答案】C

【答案解析】处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性

质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

58. 【正确答案】C

【答案解析】选项C错误，查询人到非不动产所在地的不动产登记机构申请查询的，该机构应当告知其到相应的机构查询。

59. 【正确答案】C

【答案解析】对房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，在建建筑物抵押权登记，因不动产灭失导致的注销登记，以及不动产登记机构认为需要实地查看的情形，不动产登记机构应当实地查看。

60. 【正确答案】C

【答案解析】调查登记事项，一般包括被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等。上述因素是评估确定被征收房屋价值的主要依据，对其他可能影响房屋价值评估的因素，在调查过程中也应予以查明。

二、多选题

1. 【正确答案】ADE

【答案解析】《宪法》第九条规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。”

2. 【正确答案】ADE

【答案解析】土地管理的目的：维护土地公有制；调整土地关系；实现土地资源的可持续利用。

3. 【正确答案】ABCD

【答案解析】选项E属于非法批地类。

4. 【正确答案】ACD

【答案解析】廉租住房保障资金来源：一是廉租住房保障资金纳入年度预算安排；二是住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租住房保障；三是土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%，各地还可根据实际情况进一步适当提高比例；四是廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维护和管理。

5. 【正确答案】AC

【答案解析】公租房可以采用实物保障，也可以实行货币补贴。廉租住房单套建筑面积控制在50m²以内，保证基本居住功能。廉租住房保障也采取发放租赁补贴、由低收入家庭在市场上自行承租住房的方式。

6. 【正确答案】BCDE

【答案解析】国土空间规划技术标准体系由基础通用、编制审批、实施监督、信息技术等四种类型标准组成。

7. 【正确答案】AB

【答案解析】土地是自然的产物，具有不可再生性，还具有不可移动性。

8. 【正确答案】ABE

【答案解析】根据土地利用总体规划，将土地用途分为农用地、建设用地和未利用地。

9. 【正确答案】BCDE

【答案解析】选项 A，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选址意见书。

10. 【正确答案】AB

【答案解析】区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。区片综合地价采用农用地产值修正法、征地案例比较法等方法综合测算。

11. 【正确答案】ACD

【答案解析】房屋征收作为一种以取得国有土地上单位、个人的房屋为目的的强制性行为，有严格法定的限制条件：（1）房屋征收只能是为了公共利益的需要；（2）房屋征收必须严格依照法律规定的权限和程序；（3）以房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格对被征收人的损失予以公平补偿。

12. 【正确答案】BC

【答案解析】选项 B 错误，住宅用地可选择招标、挂牌、拍卖等方式出让；选项 C，没有最多报价 3 次的规定。

挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

挂牌主持人连续 3 次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

13. 【正确答案】DE

【答案解析】农村集体建设用地分类包括：（1）宅基地，即农村村民建住宅使用农民集体所有的土地；（2）经营性建设用地，包括但不限于乡镇企业用地；（3）公益性公共设施用地，即乡（镇）村公共设施和公益事业建设土地。

14. 【正确答案】ABCD

【答案解析】城市地价动态监测的作用表现在以下三个方面：①通过城市地价动态监测，及时更新城市基准地价；②通过城市地价动态监测，建立地价信息发布及查询系统，提高土地市场地价信息透明度；③城市地价动态监测是编制地价指数的基础。

15. 【正确答案】ABCD

【答案解析】标定地价的作主要体现在：是政府出让土地使用权时确定出让金额的最初依据价格；为政府管理土地市场提供依据；为企业清产核资和股份制改造中确定土地资产量提供依据；为国家核定土地增值税和税制改革提供依据。

16. 【正确答案】ABDE

【答案解析】地价管理的措施主要包括：提供地价信息、制定地价标准、宏观调控地价水平、监管土地估价行业。

17. 【正确答案】ABD

【答案解析】经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据；已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划，编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

18. 【正确答案】AD

【答案解析】根据《建设工程企业资质管理制度改革方案》，工程勘察资质分为综合资质和专业资质，将专业资质及劳务资质整合为岩土工程、工程测量、勘探测试等3类专业资质。综合资质不分等级，专业资质等级压减为甲、乙两级。

19. 【正确答案】CDE

【答案解析】城市体检的主要内容是由生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力8个方面、65项指标构成的城市体检指标体系，围绕各项指标采取城市自体检、第三方体检和社会满意度调查相结合的方式开展。

20. 【正确答案】AB

【答案解析】物业服务收费的计费方式主要包括包干制和酬金制两种方式。

21. 【正确答案】BD

【答案解析】居住区建筑的最大高度限定为80m。住宅建筑的间距应符合《城市居住区规划设计标准》规定的以底层窗台面（室内地坪0.9m高的外墙位置）为计算起点的日照时数和有效日照时间带。对特定情况，还应符合下列规定：老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数2h；在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外；旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数1h。

22. 【正确答案】CD

【答案解析】物业管理的社会化有两层基本含义，一是物业的权利人要到社会上去选聘物业服务人；二是物业服务人要到社会上去寻找可以代管的物业。

23. 【正确答案】ABC

【答案解析】房地产预售、销售广告，必须载明以下事项：开发企业名称；中介服务机构代理销售的，载明该机构名称；预售许可证书号。

24. 【正确答案】AE

【答案解析】根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

25. 【正确答案】ABCD

【答案解析】对给购房人造成损失应当有合理的界定，应只包含直接损失，不包含精神损失等间接损失。

26. 【正确答案】ABCE

【答案解析】选项D，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件属于建设单位办理工程竣工验收备案应当提交的文件。

27. 【正确答案】AC

【答案解析】下列建设工程必须实行监理：国家重点建设工程、大中型公用事业工程、成片开发的住宅小区工程、利用外国政府或者国际组织贷款援助资金的工程等。

28. 【正确答案】ACDE

【答案解析】选项B，房屋租赁合同无效，当事人可以请求人民法院参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的。

29. 【正确答案】ABDE

【答案解析】抵押权设立前，抵押房地产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。“买卖不破租赁”并不仅限于出租人出售房屋，还包括房屋赠与、析产、继承、遗赠、互换、变卖拍卖等导致房屋所有权变动情形。承租人在房屋租赁期间内死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

30. 【正确答案】ABE

【答案解析】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。

31. 【正确答案】AD

【答案解析】房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

32. 【正确答案】BCE

【答案解析】《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，并规定了下列房地产不得转让：（1）以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：①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按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。（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房地产。（4）未经其他共有人书面同意的共有房地产。（5）权属有争议的房地产。（6）未依法进行登记领取权属证书的房地产。（7）法律和行政法规规定禁止转让的其他情形。

33. 【正确答案】ABCE

【答案解析】房地产估价师注册的条件为：取得房地产估价师执业资格；达到房地产估价师继续教育合格标准；受聘于具有资质的房地产估价机构；无《注册房地产估价师管理办法》第十四条规定不予注册的情形。不予注册的情形有：不具有完全民事行为能力；刑事处罚尚未执行完毕的；因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申

请注册之日止不满五年的；因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚以外原因受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满3年的；以欺骗、贿赂等不正当手段获准的房地产估价师注册被撤销，自被撤销注册之日起至申请注册之日止不满3年的；申请在2个或2个以上房地产估价机构执业的；为现职公务员的；年龄超过65周岁的。

34. 【正确答案】ABDE

【答案解析】房地产估价机构不得有下列行为：（1）利用开展业务之便，谋取不正当利益；（2）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；（3）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；（4）受理与自身有利害关系业务；（5）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；（6）出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；（7）聘用或者指定不符合资产评估法规定的人员从事评估业务；（8）违反法律、行政法规的其他行为。

35. 【正确答案】ABC

【答案解析】房地产估价机构等级分为一、二、三级。

36. 【正确答案】ABC

【答案解析】房地产中介服务是指专业人员在房地产投资、开发、销售、交易等各个环节中，为当事人提供专业服务的经营性活动，是房地产咨询、房地产估价、房地产经纪等活动的总称。

37. 【正确答案】BE

【答案解析】对于非出租的房产，以房产原值一次减除10%~30%后的余值为计税依据。具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定。对于出租的房产，以房产租金收入为计税依据。

38. 【正确答案】ABCD

【答案解析】有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询告知书：①查询人提交的申请材料不合查询暂行办法规定的；②申请查询的主体或者查询事项不符合查询暂行办法规定的；③申请查询的目的不合法法律法规规定的；④法律、行政法规规定的其他情形。查询人对不动产登记机构出具的不予查询告知书不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

39. 【正确答案】ACE

【答案解析】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。

40. 【正确答案】ABC

【答案解析】选项D，目前主要采用单一版证书。选项E，查封登记不颁发不动产权证书或登记证明。

三、阅读理解

（一）1. 【正确答案】ABC

【答案解析】《房屋征收条例》界定了公共利益的范围，即：①国防和外交的需要；②由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；③由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；④由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；⑤由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；⑥法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

2. 【正确答案】A

【答案解析】本题考查的是房屋征收的程序。对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；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。

3. 【正确答案】AB

【答案解析】甲估价机构应当由被征收人在规定时间内协商选定；除三级暂定资质外，其他资质的房地产估价机构都可以从事房屋征收评估工作。

(二) 1. 【正确答案】C

【答案解析】本题考查的是房地产抵押的概念及条件。 $2000+1500=3500\text{m}^2$ 。另外加建了 300m^2 的厨房，没有明确其是否经过批准，故权属不明，不在抵押范围内。

2. 【正确答案】ACD

【答案解析】本题考查的是房屋租赁的其他相关权利义务。承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。

3. 【正确答案】CD

【答案解析】本题考查的是房地产抵押权的实现、房地产抵押估价的要求。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，但商业银行与借款人另有约定的，也可以按照约定，由约定方委托房地产估价机构进行评估。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1年。

(三) 1. 【正确答案】A

【答案解析】《城市房地产管理法》第十五条规定，土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

2. 【正确答案】C

【答案解析】对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；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。

3. 【正确答案】B

【答案解析】土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

4. 【正确答案】C

【答案解析】建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单

位进行竣工验收。

5. 【正确答案】A

【答案解析】《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于20%”。 $6000 \text{ 万元} \times 20\% = 1200 \text{ 万元}$ 。

6. 【正确答案】ABD

【答案解析】面积误差比绝对值超过3%时，买受人有权解除合同。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。

7. 【正确答案】D

【答案解析】城建税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。“两税”税额仅指“两税”的正税，不包括税务机关对纳税人加收滞纳金和罚款等非税款项。城建税实行的是地区差别税率，按照纳税人所在地的不同，税率分别规定为7%、5%、1%三个档次，具体是：纳税人所在地在城市市区的，税率为7%；在县城、建制镇的，税率为5%；不在城市市区、县城、建制镇的，税率为1%。职工王某以抵押贷款方式，于2018年2月以5000元/ m^2 的价格预购了一套80 m^2 的住宅， $5000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 400000 \text{ 元}$ 。王某于2018年9月将该套住宅转让给他人，售房收入44万元。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额征收增值税， $440000 \text{ 元} \times 5\% = 22000 \text{ 元}$ ；根据纳税人所在地在城市市区的，城市维护建设税税率为7%， $22000 \times 7\% = 1540 \text{ (元)}$ 。

(四) 1. 【正确答案】CD

【答案解析】选项A，当事人签订买卖房屋的协议或者签订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，预告登记的权利人为购房人。选项B、C，《民法典》还将正在建造的建筑物抵押纳入抵押权登记的范畴。选项D，抵押权预告登记，权利人是发放贷款的银行。

2. 【正确答案】AC

【答案解析】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：①抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；②抵押权已经登记的先于未登记的受偿；③抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

3. 【正确答案】A

【答案解析】 $900000 \times 1\% = 9000$ 。

4. 【正确答案】BC

【答案解析】契税的征税对象是发生权属转移的土地、房屋。

5. 【正确答案】AC

【答案解析】《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。