

房地產經紀 技能測試題庫

因部份題目涉及的法律及行政法規已作出修改，故相關題目已作更新或被刪除。
由 2021 年 1 月 1 日起房地產經紀技能測試將使用本次更新的版本。

目 錄

一、 前言	
二、 單項選擇題	
2.1 主體	1
2.2 買賣租賃	22
2.3 登記、公證、稅務	42
2.4 不動產	64
2.5 房地產中介業務法	84
2.6 物業管理	95
2.7 經濟房屋法	112
三、 多項選擇題	
3.1 主體	118
3.2 買賣租賃	123
3.3 登記、公證、稅務	131
3.4 不動產	143
3.5 房地產中介業務法	150
3.6 物業管理	155
3.7 經濟房屋法	162

出版：澳門特別行政區政府勞工事務局

版權：澳門特別行政區政府房屋局

上載日期：2020 年 12 月 2 日

2.1 主體

1. 法律主體必然具有哪些能力?

- A. 權利能力
- B. 行為能力
- C. 訴訟能力
- D. 以上皆是

答案： A

2. 根據澳門《民法典》規定，自然人何時開始具有權利能力?

- A. 胎兒
- B. 完全出生且有生命時
- C. 年滿14歲
- D. 年滿18歲

答案： B

3. 下列哪一種情況導致自然人權利能力終止?

- A. 死亡
- B. 失蹤滿七年
- C. 年滿65歲
- D. 被醫學診斷為神志不清

答案： A

4. 因精神失常、聾啞或失明而顯示無能力處理本人人身及財產事務之人，得在法律上宣告為()。

- A. 準禁治產
- B. 禁治產
- C. 被保佐人
- D. 未成年人

答案： B

5. 因慣性揮霍、濫用酒精飲料或麻醉品而顯示無能力適當處理其財產之人，法律上得宣告為()。

- A. 準禁治產
- B. 禁治產
- C. 被保佐人
- D. 未成年人

答案： A

6. 澳門《民法典》規定的未成年人是指:

- A. 未滿14歲的人
- B. 未滿16歲的人
- C. 未滿17歲的人
- D. 未滿18歲的人

答案： D

7. 澳門《民法典》規定的未成年人得結婚的年齡是:

- A. 年滿14歲
- B. 年滿15歲
- C. 年滿16歲
- D. 年滿17歲

答案： C

8. 未成年人在以下哪一情況可以進行買賣法律行為?

- A. 以具親權的父母代理
- B. 由公證員許可
- C. 由物業登記局許可
- D. 以上皆不對

答案： A

9. 下列哪一個情況屬未成年人無行為能力的例外情況?

- A. 年滿14歲對因其工作而取得之財產所作之管理或處分
- B. 年滿15歲對因其工作而取得之財產所作之管理或處分
- C. 年滿16歲對因其工作而取得之財產所作之管理或處分
- D. 以上皆不對

答案： C

10. 未成年人作出以下哪一項法律行為，必須經法院許可?

- A. 購買物業
- B. 以其名下物業進行抵押
- C. 出租物業
- D. 以上皆不是

答案： B

房地產經紀技能測試題庫

11. 因無法定代理人或無具足夠權力之受權人之人，因患病或其他類似原因，而明顯不能親自作出財產管理的行為及指定受權人，得向法院聲請指定()。
- A. 監護人
 - B. 代理人
 - C. 保佐人
 - D. 受寄人

答案： C

12. 以下哪一項描述最為正確?
- A. 夫妻財產制是主要規範夫妻個人債務範圍的法律制度
 - B. 夫妻財產制是主要規範夫妻共同債務範圍的法律制度
 - C. 夫妻財產制是主要規範夫妻共同債權範圍的法律制度
 - D. 夫妻財產制是規範夫妻婚姻關係存續期間內其相互間財產關係的法律制度

答案： D

13. 下列哪一個不是澳門《民法典》所訂明的婚姻財產制度?
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 分別財產分享制
 - D. 一般共同財產制

答案： C

14. 下列哪一個是澳門《民法典》所規定的婚姻財產制度之候補制度?
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 分別財產分享制
 - D. 一般共同財產制

答案： A

15. “夫妻共同擁有他們在結婚前或結婚後各自或共同取得的財產”是屬於哪一個婚姻財產制度的特徵?
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 一般共同財產制
 - D. 分別財產制

答案： C

房地產經紀技能測試題庫

16. “夫妻各自對結婚前或選用該財產制前屬其所有的財產及其後基於任何原因而取得之財產具擁有權及收益權，並得自由處分之。停止採用有關財產制時，財產增加數額較少之一方有權從他方財產所增加數額與其本人財產所增加數額之差額中取得一半”是屬於哪一個婚姻財產制度的特徵？
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 一般共同財產制
 - D. 分別財產制
- 答案： A
17. “夫妻各自擁有其所取得的財產，並可自由收益、管理及處分”是屬於哪一個婚姻財產制度的特徵？
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 一般共同財產制
 - D. 分別財產制
- 答案： D
18. “結婚前或選用該財產制前所取得的財產屬夫妻各自擁有，選用該財產制後的存續期間內所取得的財產屬夫妻共同擁有”是屬於哪一個婚姻財產制度的特徵？
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 一般共同財產制
 - D. 分別財產制
- 答案： B
19. 甲、乙採取得財產分享制結婚，根據物業登記證明顯示，物業業權人為甲方。在預約出售該物業時，是否必須甲、乙雙方共同簽訂該預約買賣合同？
- A. 是
 - B. 否
 - C. 因應見證律師的要求
 - D. 因應買方的要求
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

20. 甲、乙採一般共同財產制結婚，根據物業登記證明顯示，物業業權人為甲方。在預約出售該物業時，倘若乙沒有簽訂該預約買賣合同，該預約買賣是否對乙具有約束力？

- A. 是
- B. 否
- C. 因應見證律師的要求
- D. 因應買方的要求

答案： B

21. 甲、乙採取得共同財產制結婚，根據物業登記證明顯示，物業業權人為甲方；及甲方於婚後取得該物業。在預約出售該物業時，是否必須甲、乙雙方共同簽訂該預約買賣合同？

- A. 是
- B. 否
- C. 因應見證律師的要求
- D. 因應買方的要求

答案： B

22. 甲、乙採取得共同財產制結婚，根據物業登記證明顯示，物業業權人為甲方；及甲方於婚前取得該物業。在預約出售該物業時，僅有甲以預約出售人的身份簽訂該預約買賣合同，是否僅預約出售物業的1/2的份額？

- A. 是
- B. 否
- C. 因應見證律師的要求
- D. 因應買方的要求

答案： B

23. 甲、乙採取得共同財產制結婚，現甲方進行個人的投資，其個人以預約出售人的身份與丙簽訂一項物業預約買賣合同，其後甲方不履行預約買賣合同；亦不向丙方作出任何違約賠償。乙方就甲方上述的不履行預約買賣合同的行為是否向丙方負有法律上的責任？

- A. 有；因甲、乙採取得共同財產制結婚
- B. 有，因為乙方為甲方的配偶
- C. 有，因為乙沒有表示反對
- D. 沒有，因為該責任不屬澳門《民法典》所規定由夫妻雙方負責的債務

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

24. 甲已婚，與配偶乙採一般共同財產制結婚；及其與配偶育有兩名未成年子女。根據物業登記證明顯示，一物業的所有權人登錄為甲，現甲不幸於一起交通事故中身亡。甲之配偶乙及其兩名未成年子女可否以所有權人的身份出售該物業予丙？

- A. 可，因甲之配偶及其未成年子女屬澳門《民法典》中法定繼承人的第一順序
- B. 可，因該物業屬甲與乙的共同財產
- C. 不可，因乙與其子女倘未取得物業的所有權
- D. 不可，甲並沒有留下遺囑指定乙與其子女可出售該物業

答案： C

25. 甲、乙採取得財產分享制結婚，婚後甲方個人以買方身份簽訂買賣公證書，購買一物業。其配偶乙是否享有該物業一半的所有權？

- A. 是，因該物業是在甲乙結婚後，甲方才購買，所以乙方當然享有物業的一半所有權
- B. 是，因甲方並沒有在買賣公證書內聲明排除其配偶乙的份額
- C. 否，因乙方並沒有以甲方配偶的身份在買賣公證書上簽署及聲明接受該物業一半的份額
- D. 否，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為取得財產分享制

答案： D

26. 甲、乙採取得共同財產制結婚，婚後甲方個人以買方身份簽訂買賣公證書，購買一物業。其配偶乙是否享有該物業一半的所有權？

- A. 是，因該物業是在甲乙結婚後，甲方才購買，所以乙方當然享有物業的一半所有權
- B. 是，因甲方並沒有在買賣公證書內聲明排除其配偶乙的份額
- C. 否，因乙方並沒有以甲方配偶的身份在買賣公證書上簽署及聲明接受該物業一半的份額
- D. 否，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為取得共同財產制

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

27. 甲、乙採一般共同財產制結婚，婚後甲方個人以買方身份簽訂買賣公證書，購買一物業。其配偶乙是否享有該物業一半的所有權？
- A. 是，因該物業是在甲乙結婚後，甲方才購買，所以乙方當然享有物業的一半所有權
 - B. 是，因甲方並沒有在買賣公證書內聲明排除其配偶乙的份額
 - C. 否，因乙方並沒有以甲方配偶的身份在買賣公證書上簽署及聲明接受該物業一半的份額
 - D. 否，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為一般共同財產制

答案： A

28. 甲、乙採分別財產制結婚，婚後甲方個人以買方身份簽訂買賣公證書，購買一物業。其配偶乙是否享有該物業一半的所有權？
- A. 是，因該物業是在甲乙結婚後，甲方才購買，所以乙方當然享有物業的一半所有權
 - B. 是，因甲方並沒有在買賣公證書內聲明排除其配偶乙的份額
 - C. 否，因乙方並沒有以甲方配偶的身份在買賣公證書上簽署及聲明接受該物業一半的份額
 - D. 否，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為分別財產制

答案： D

29. 甲、乙採一般共同財產制結婚，婚後甲方可否僅以個人為買方身份簽訂買賣公證書購買物業？
- A. 可，但必須經公證員同意
 - B. 可，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為一般共同財產制
 - C. 不可，因甲方是在結婚後才購買該物業
 - D. 不可，因甲、乙雙方所採用的婚姻財產制為一般共同財產制

答案： B

30. 甲、乙採一般共同財產制結婚，婚後，甲方欲出售其婚前購買取得的物業，物業的出售人應為？
- A. 甲方個人
 - B. 甲、乙雙方
 - C. 視乎買家要求
 - D. 由公證員決定

答案： B

31. 甲、乙採取得共同財產制結婚，甲方可否單獨簽立買賣公證書出售其婚前購買取得的物業？
- A. 可，因該物業屬甲方的個人財產
 - B. 可，只要乙方沒有明示反對
 - C. 不可，因該物業屬於甲乙雙方的共同財產
 - D. 取決於公證員是否接受
- 答案： A

32. 甲、乙採取得財產分享制結婚，甲方可否單獨簽立買賣公證書出售其婚前購買取得的物業？
- A. 可，因該物業屬甲方的個人財產
 - B. 可，只要乙方沒有明示反對
 - C. 不可，因該物業屬於甲乙雙方的共同財產
 - D. 取決於公證員是否接受
- 答案： A

33. 甲、乙採一般共同財產制結婚，婚後，甲、乙雙方共同以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業，其後，甲方可否單獨簽立買賣公證書以出售其所佔相關物業的份額？
- A. 可
 - B. 不可
 - C. 視乎買家的同意
 - D. 視乎公證員是否同意
- 答案： B

34. 甲、乙採分別財產制結婚，婚後，甲、乙雙方共同以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業，其後，甲方可否單獨簽立買賣公證書以出售佔相關物業的份額？
- A. 可，因甲方出售其所佔的份額屬個人財產
 - B. 可，只要乙方同意放棄行使優先權
 - C. 不可，必須連同乙方所佔的份額一併出售
 - D. 不可，因甲、乙雙方所佔的份額不可分割
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

35. 甲、乙採取得財產分享制結婚，婚後，甲、乙雙方共同以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業，其後，甲方可否單獨簽立買賣公證書以出售其所佔相關物業的份額？
- A. 可，但甲方必須先進行份額的分割
 - B. 可，只要乙方同意放棄行使優先權
 - C. 不可，必須連同乙方所佔的份額一併出售
 - D. 不可，因甲、乙雙方所佔的份額不可分割
- 答案： B
36. 甲、乙採取得共同財產制結婚，婚後，甲、乙雙方共同以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業，其後，甲方可否將其所佔有該物業的份額出售予配偶乙？
- A. 可，因甲方只是出售其所佔的份額
 - B. 可，因買家為乙方
 - C. 不可，因買家為乙方
 - D. 不可，因甲、乙雙方所佔的份額不可分割
- 答案： D
37. 甲在婚前以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業。其後，甲、乙採一般共同財產制結婚。婚後，甲方可否將其婚前所取得的物業一半的份額出售予配偶乙方？
- A. 可，因甲方只是出售其所佔的份額
 - B. 可，因買家為乙方
 - C. 不可，因買家為乙方
 - D. 不可，因甲、乙雙方所佔的份額不可分割
- 答案： D
38. 甲、乙採分別財產制結婚，婚後，甲、乙雙方共同以買方的身份簽立買賣公證書購買取得物業，其後，甲方可否將其所佔有該物業的份額出售予配偶乙？
- A. 可，因甲方出售其所佔的份額屬個人財產
 - B. 可，因買家為乙方
 - C. 不可，因買家為乙方
 - D. 不可，因甲、乙雙方所佔的份額不可分割
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

39. 如果夫妻共同擁有不動產，以下哪一選項是僅在夫妻雙方同意下，方可作出的法律行為？
- A. 設定質權
 - B. 設定抵押權
 - C. 預約出售
 - D. 以上皆是
- 答案： B
40. 下列哪一類人士或組織不可在澳門購買物業？
- A. 非本地居民／非本地設立的法人
 - B. 本澳永久性居民但持有外國護照人士
 - C. 本澳非永久性居民但持有外國護照人士
 - D. 以上皆不對
- 答案： D
41. 物業買賣上俗稱“三方約”是指哪三方？
- A. 買家、賣家及地產代理
 - B. 買家、賣家及見證人
 - C. 買家、地產代理及貸款銀行
 - D. 買家、賣家及貸款銀行
- 答案： D
42. 根據澳門《民法典》規定，法人分為哪幾類？
- A. 社團、財團、分層建築物所有人大會
 - B. 社團、財團、公司
 - C. 公司、商業企業、合營組織
 - D. 社團、財團、合營組織
- 答案： D
43. 下列哪一項是對法人住所的正確描述？
- A. 大股東的住址
 - B. 行政管理機關成員的地址
 - C. 由其章程訂定，若章程無訂定者，以主要行政管理機關慣常運作地
 - D. 向社會公眾所公開的聯絡地址
- 答案： C

44. 以下哪一類型的公司非屬《商法典》所規定的公司類型?
A. 有限公司
B. 無限公司
C. 人力公司
D. 股份有限公司
答案： C
45. 依《商法典》規定所設立的公司屬哪一類型的法人?
A. 社團
B. 財團
C. 合營組織
D. 以上皆可
答案： C
46. 以下哪一類型的法人可以購買或出售物業；出租或承租物業?
A. 社團
B. 財團
C. 合營組織
D. 以上皆可
答案： D
47. 在澳門設立的公司，可以根據以下哪一份文件證明公司在法律上仍存續?
A. 公司的章程
B. 公證員的證明
C. 財政局的證明
D. 商業登記證明
答案： D
48. 社團由以下哪一個機關作為代表作出行為?
A. 會員大會
B. 理事會
C. 監事會
D. 以上皆可
答案： B
49. 財團由以下哪一個機關作為代表作出行為?
A. 會員大會
B. 理事會
C. 監事會
D. 以上皆可
答案： B

50. 公司由以下哪一個機關作為代表作出行為?

- A. 股東大會
- B. 公司秘書
- C. 行政管理機關
- D. 監事會

答案： C

51. 透過以下哪一項文件得以證明在本澳依法設立的公司行政管理機關成員?

- A. 公司的章程
- B. 公司股東會決議
- C. 公司商業登記證明
- D. 公司秘書聲明

答案： C

52. 公司的行政管理機關是屬於哪一種性質的機關?

- A. 決議機關
- B. 執行機關
- C. 監察機關
- D. 通訊機關

答案： B

53. 一法人的法定代理人或一公司的行政管理機關為一已婚人士甲，該其代理人或公司作出行為，甲的配偶乙是否需要一同作出行為?

- A. 需要，因其為已婚狀況
- B. 需要，僅當其以取得共同財產制或一般共同財產制結婚
- C. 不需要，因甲不是以個人身份作出行為
- D. 因應行為的相對方要求

答案： C

54. 根據《商法典》規定，以下哪個主體得為公司的行政管理機關成員?

- A. 必須為具有完全權利能力之自然人
- B. 必須為具有完全權利能力之已婚自然人
- C. 必須為法人
- D. 得為法人或具有完全權利能力之自然人

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

55. 如法人被指定為行政管理機關成員，則應指定自然人作為該法人之代表職任有關職務，該自然人必須是()。
- A. 該法人的行政管理機關成員
 - B. 該法人的股東
 - C. 該法人的監事會成員
 - D. 沒有限制

答案： D

56. 下列哪一項為正確之陳述?
- A. 股東作出的行為等同公司作出的行為
 - B. 公司與股東之間得進行物業買賣
 - C. 登記在公司名下的物業，法律上的所有權屬於股東
 - D. 持公司資本額50%或以上的單一股東作出的行為等同公司作出的行為

答案： B

57. 一商業機構中，職稱為經理、董事或其他相類似職稱的人員，是否即為澳門《商業典》所規定的公司的行政管理機關?
- A. 是，因只有行政管理機關才可使用該等職稱
 - B. 否，要以商業登記證明記載為準
 - C. 要因應相關商業機關內部守則而定
 - D. 因應不同類型的商業機關而定

答案： B

58. 商業登記證明的有效期為發出日起計的多少個月?
- A. 兩個月
 - B. 三個月
 - C. 四個月
 - D. 六個月

答案： B

59. 一公司的行政管機關必然有權力代表公司作出所有行為?
- A. 是
 - B. 否
 - C. 視乎行為相對方是否接受
 - D. 視乎律師是否接受

答案： B

60. 以下哪一項文件是具體列明行政管理機關代表公司的權力範圍的文件?
- A. 公司的股東大會決議
 - B. 公司董事會決議
 - C. 公司章程
 - D. 公司會計簿冊
- 答案： C
61. 甲聲稱為乙公司的行政管理機關及有權代理從事房地產買賣業務的乙公司出售公司之物業，從以下哪一文件證明甲具代表乙公司作出行為的權力?
- A. 公司章程
 - B. 財政局營業稅M/1格式
 - C. 社會保障基金社保登錄證明
 - D. 商業登記證明
- 答案： D
62. 一間依據其他國家或地區法律所設立的法人或公司，可否在本澳購買或承租物業?
- A. 可以
 - B. 不可以
 - C. 與本澳簽訂國際協約的國家或地區所設立的法人或公司才可以
 - D. 要物業登記局預先批准才可以
- 答案： A
63. 以下哪一個政府部門在本澳負責辦理根據1961年10月5日海牙簽訂的《取消要求外國公文書的認證公約》所作出的附加意見書?
- A. 法院
 - B. 法務局
 - C. 商業及動產登記局
 - D. 檢察院
- 答案： B

64. 利用下列哪種文件可證實一間依據其他國家或地區法律所設立的法人或公司的代表人在本澳作出法律行為的有效性？
- A. 附有當地政府部門發出的法人或公司登記註冊登記及當地公證人證明的相關法人或公司的決議文件
 - B. 附有當地政府部門發出的法人或公司登記註冊登記及當地律師證明的相關法人或公司的決議文件
 - C. 附有根據1961年10月5日海牙簽訂的《取消要求外國公文書的認證公約》所作出的附加意見書的當地公證人證明的相關法人或公司的決議文件
 - D. 附有根據1961年10月5日海牙簽訂的《取消要求外國公文書的認證公約》所作出的附加意見書的當地律師證明的相關法人或公司的決議文件

答案： C

65. 一間依據其他國家或地區法律所設立的法人或公司在出售或出租其名下在本澳的物業時有否特別約束？
- A. 要物業登記局預先批准才可以
 - B. 只可出售或出租予本地居民或法人
 - C. 沒有特別約束
 - D. 此情況不可能發生，因為依據其他國家或地區法律所設立的法人或公司並不能在本地區購買物業

答案： C

66. 甲非為本地區居民，現甲購售一物業及簽立買賣公證書，以下哪一項文件不能作為證實其身份的文件？
- A. 中國內地發出的身份證
 - B. 中國內地發出的護照
 - C. 中國內地發出往來港澳通行證
 - D. 葡國發出的身份證

答案： C

房地產經紀技能測試題庫

67. 甲為本澳有一物業的所有人，現授權予乙代表其就該物業進行買賣或租賃。根據法律的規定，有否對該授權的方式有所限制?
- A. 沒有，法律沒有規定
 - B. 有，必須以本澳官方語言作出
 - C. 有，必須按照法律規定所要求的方式作出
 - D. 沒有，按授權人的意願的方式作出

答案： C

68. 在物業買賣實務上一般所稱為“大授權”的授權書，以下哪一陳述最為正確?
- A. 指授權人不可超過一名人士的授權書
 - B. 指受權人不可超過一名人士的授權書
 - C. 指受權人不可作出轉授權的授權書
 - D. 指授權係為受權人或第三人利益而作出者，在未經上述利害關係人同意前，不得廢止之授權書

答案： D

69. 甲為本澳有一物業的所有人，簽署一授權書予乙代表其就該物業進行買賣或租賃。甲在簽署該授權書後死亡，留有三方繼承人。現乙可否持有關授權書代理甲出售或出租相關的物業?
- A. 可，因甲簽署該授權書時是物業的所有權人
 - B. 可，因甲在死亡前沒有廢止該授權書
 - C. 不可，因未得其繼承人同意
 - D. 不可，因甲的死亡，導致該授權書的法律效力終止

答案： D

70. 甲為本澳有一物業的所有人，簽署一授權書予乙代表其就該物業進行買賣或租賃。其後，甲自行與丙簽署了買賣公證書出售該物業。現乙可否持有關授權書代理甲出售或出租相關的物業?
- A. 不可，因甲的出售行為，導致該授權書的法律效力終止
 - B. 不可，因該授權書沒有得到丙的同意
 - C. 可，因甲簽署該授權書時是物業的所有權人
 - D. 可，因甲在出售物業前沒有廢止該授權書

答案： A

71. 下列哪一項為對“雙方代理”的正確陳述?

- A. 法律行為中一方當事人多於一人時，代理人同意代表該方當事人的所有人士
- B. 代理人同時為本人又為第三人或自己的代理人而作法律行為
- C. 代理人在代理本人作出行為時，取得行為相對方的同意
- D. 代理人同一時間代理本人作出多個行為

答案： B

72. 甲、乙以一般共同財產制結婚，婚後，甲簽署一授權書予乙代理其購買任何在本澳的物業及出售其名下在本澳的任何物業。乙方可否持該授權書代表甲購買物業或出售甲名下的物業?

- A. 不可以，甲只能以個人名義購買
- B. 不可以，因甲、乙所有的財產屬共同財產，雙方必須共同出售有關財產
- C. 可以，因根據法律的規定，夫妻一方均得透過向他方授權或夫妻雙方相互授權，而賦予他方特別權力，就現在或將來之全部或部分個人財產及共同財產作出有償的生前行為
- D. 可以，因相關物業位於澳門

答案： C

73. 簽訂買賣公證書的某一方為已婚者，該方必須提供下列哪一項的資料?

- A. 配偶的名稱，及聲明與配偶所採用的婚姻財產制度
- B. 配偶的身份證明副本，及聲明與配偶的子女數目
- C. 配偶的身份證副本，及與配偶的結婚證書
- D. 配偶的身份證副本，及配偶的出生證明

答案： A

74. 簽訂買賣公證書的某一方為本澳設立的法人者，該方必須提供下列哪一項的資料?

- A. 有效期為二個月之法人登記證明
- B. 有效期為三個月之法人登記證明以及代理人具足夠權力之書證
- C. 法人的代理人的聲明書
- D. 律師發出聲請法人的代理人具權力的信函

答案： B

房地產經紀技能測試題庫

一依法在本澳設立的公司，行政管理機關有三名成員。現該公司可否僅透過股東大會決議委托公司某一非行政管理機關成員的人員代表公司簽署物業買賣公證書或物業的租賃合同?

- A. 不可以，因公司的行政管理機關才可代表公司
- B. 不可以，因必須由行政管理機關決議而非股東大會決議
- C. 可以，因根據法律的規定，股東大會有權決議作出委托
- D. 因應公司章程是否明示允許股東大會對有關事項作出決議

答案： C

一依法在本澳設立的公司，行政管理機關有三名成員。現該公司可否僅透過股東大會決議委托一名非公司的股東、非任何機關成員及非公司僱員人士代表公司簽署物業買賣公證書或物業的租賃合同?

- A. 不可以，因公司的行政管理機關才可代表公司
- B. 不可以，因必須由行政管理機關決議而非股東大會決議
- C. 不可以，因必須透過作出公證文書的方式對相關人士作出委託
- D. 因應公司章程是否明示允許股東大會對有關事項作出決議

答案： C

甲在本澳有一物業，現欲簽署一授權書委托乙代理其出售物業，該授權應以下列哪一項方式為之?

- A. 書面作成
- B. 書面作成及經律師見證甲之身份
- C. 書面作成及經乙見證甲之身份
- D. 以公證文書或經認證之文書作成

答案： D

以下哪一類人士不得為受權人?

- A. 被宣告為準禁治產之人
- B. 已解除親權的未成年人
- C. 法人
- D. 18歲以上但未婚之人士

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

79. 甲已婚，配偶為乙。甲因繼承在本澳取得一物業，一般情況下，甲與乙採哪一種婚姻財產制結婚，該物業在甲繼承後屬於甲、乙的共同財產？
- A. 取得財產分享制
 - B. 取得共同財產制
 - C. 一般共同財產制
 - D. 分別財產制
- 答案： C
80. 根據澳門《民法典》不論夫妻間採哪一婚姻財產制結婚，對以下哪一項財產作出處分、出租或設定負擔必須取得夫妻雙方的同意？
- A. 商業企業
 - B. 家庭居所
 - C. 汽車
 - D. 夫妻贈送給對方的禮物
- 答案： B
81. 無權利能力而作出法律行為導致的法律效果為下列何者？
- A. 無效
 - B. 可撤銷
 - C. 可補正
 - D. 以上皆是
- 答案： A
82. 下列哪一項為出售他人之物的法律效果？
- A. 無效
 - B. 可撤銷
 - C. 可禁止
 - D. 以上皆是
- 答案： A
83. 在神智不清的情況下簽署的合同的法律效果是甚麼？
- A. 無效
 - B. 可撤銷
 - C. 不產生任何效力
 - D. 以上皆是
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

84. 買家向賣家購買一單位時，問賣家有關的單位是否有人曾經在單位內去世，如有，他是不會買的。賣家知道上一手業主的親戚曾在單位內病逝，但不將事件告訴買家。簽署買賣公證書後，買家得知曾有人在單位內死亡。這時，該買賣的法律效果是甚麼？
- A. 無效
 - B. 可撤銷
 - C. 有效
 - D. 不存在
- 答案： B

85. 甲、乙二人在2002年結婚，結婚時未對婚姻財產制度做出選擇，2012年，甲打算將以其個人名義在婚後取得的不動產出售，是否需要乙做出同意？
- A. 是
 - B. 否
 - C. 由物業登記局登記官決定
 - D. 由公證員決定
- 答案： B

2.2 買賣租賃

1. 以下哪項為現行法律對訂立不動產租賃合同應採用的法定方式?

- A. 私文書
- B. 經公證認定的私文書
- C. 經認證文書
- D. 公文書

答案： B

2. 根據《民法典》的規定，租金的預付不得超過多少期租金?

- A. 一期租金
- B. 二期租金
- C. 六期租金
- D. 十二期租金

答案： A

3. 根據《民法典》的規定，租賃合同中約定以按金名義存放的預付租金的金額，可相當於多少期租金金額?

- A. 一期租金金額
- B. 二期租金金額
- C. 六期租金金額
- D. 十二期租金金額

答案： B

4. 根據《民法典》的規定，租賃合同的最長期間不得超過多少年?

- A. 十年
- B. 二十年
- C. 三十年
- D. 四十年

答案： C

5. 甲簽訂一租賃合同將一物業出租予乙，該合同中並無訂定合同的期間，那麼，該租賃合同的存續期應為?

- A. 一年
- B. 兩年
- C. 三年
- D. 四年

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

6. 出租人及承租人在租賃合同中僅協定了每月租金金額，但無訂明租金支付之時間。根據《民法典》的規定，租金支付期應如何確定？
- A. 無任何支付期限
 - B. 只要在相關月份的任一日支付即可
 - C. 每月一號到期
 - D. 首期租金在訂立合同日到期，其餘各期租金在有關月份之首個工作日到期
- 答案： D

7. 倘承租人逾期支付租金，為免被解除租賃合同或負損害賠償責任，承租人得在下述時間內繳足逾期租金？
- A. 逾期後五天內
 - B. 逾期後六天內
 - C. 逾期後七天內
 - D. 逾期後八天內
- 答案： D

8. 出租人因承租人拖欠商舖租金數月而在法院提起勒遷之訴，並請求解除相關租賃合同，承租人經考慮認為繼續承租該商舖有利可圖，但數度與出租人擬和不果，承租人可以以下述哪種方式使有關訴訟權利失效？
- A. 支付全數欠租
 - B. 支付全數欠租及法定利息
 - C. 支付法定損害賠償
 - D. 支付全數欠租及法定損害賠償
- 答案： D

9. 在依法及依約可調整租金的情況下，出租人應於何時及以何種方式通知承租人新租金金額及其計算資料？
- A. 至少提前十日口頭通知
 - B. 至少提前十五日書面通知
 - C. 至少提前二十日口頭通知
 - D. 在調整租金的期間前至少三十日以書面方式通知
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

10. 承租人未經出租人許可或承認而將物業借用、轉租或分租予第三人，可導致以下哪項法律後果？
- A. 出租人有權向該第三人另外收取租金
 - B. 構成非法侵入住所
 - C. 出租人有權解除租賃合同
 - D. 轉租對承租人及次承租人之間不產生效力
- 答案： C
11. 除非與出租人另有協議，否則，因轉租而承租人向次承租人收取的租金不得超出或按比例超出原租賃合同所定租金加上上限為多少的金額？
- A. 原租賃合同所定租金的百分之十
 - B. 原租賃合同所定租金的百分之二十
 - C. 原租賃合同所定租金的百分之三十
 - D. 原租賃合同所定租金的百分之四十
- 答案： B
12. 轉租的情況下，承租人向次承租人收取的租金超過出租人同意的金額或法定轉租租金金額時，可導致以下哪項法律後果？
- A. 出租人有權解除合同
 - B. 出租人有權增加原租賃合同的租金金額
 - C. 轉租租金自動縮減至法定轉租租金金額
 - D. 次承租人有權不支付租金
- 答案： A
13. 除出租人及承租人協議廢止租賃合同外，倘原租賃合同終止，則轉租合同的法律效果為何？
- A. 失效
 - B. 仍生效
 - C. 次承租人繼受承租人的權利義務，無須出租人許可或承認
 - D. 次承租人得向出租人要求賠償
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

14. 根據《民法典》的規定，在居住用途之不動產租賃中，除承租人本人外，以下哪些人得在有關房屋內居住？
- A. 承租人之同事
 - B. 承租人之朋友
 - C. 父母、配偶及子女
 - D. 在無協定之情況下，不超過五名住客
- 答案： C

15. 根據《民法典》的規定，除非另有協議，在物業租賃非旨在提供住宿為目的時，倘承租人向以下數目之人仕提供住宿並收取回報，出租人有權解除合同？
- A. 一人
 - B. 二人
 - C. 三人
 - D. 三人以上
- 答案： D

16. 如何識別商業企業的存在？
- A. 擁有商舖業權
 - B. 具有生財工具及設備
 - C. 透過查閱商業登記及／或財政局之資料
 - D. 必須成立一家公司持有商業企業
- 答案： C

17. 甲為某商舖的所有人，甲以該商舖經營茶餐廳及其名義將登記為該茶餐廳的企業主。現甲將該茶餐廳之經營權連同上述商舖之享益權出租予乙。其之後，乙將該茶餐廳之經營及該商舖之權益轉租予丙。以下哪項是乙應作出的行為？
- A. 乙須獲得甲之同意
 - B. 乙無須獲得甲之同意
 - C. 乙只須向甲作出通知
 - D. 以上皆非
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

18. 甲作為某商舖的所有人，將該商舖出租予乙用作經營茶餐廳，乙為此自行申請及取得經營茶餐廳之准照。其後，乙將該茶餐廳之經營及租賃合同之權益出租予丙。以下哪項是乙應作出的行為？
- A. 乙須獲得甲之同意
 - B. 乙無須獲得甲之同意
 - C. 乙無權作出上述出租
 - D. 乙及丙之間約定之租賃無效
- 答案： B
19. 商舖所有人甲出租予乙經營茶餐廳，乙將茶餐廳之經營（商業企業）出租予丙，為著使商舖租賃之讓與產生效力，乙須要作出以下哪項行為？
- A. 於讓與作出十五天內向甲作出通知
 - B. 於讓與作出二十天內向甲作出通知
 - C. 於讓與作出三十天內向甲作出通知
 - D. 於讓與作出六十天內向甲作出通知
- 答案： A
20. 乙將茶餐廳之經營（商業企業）出售（頂讓）予丙，該茶餐廳所在之單位屬甲所有，就商業企業之轉讓，以下哪項是乙應作出的行為？
- A. 乙須獲得甲之同意
 - B. 乙無須獲得甲之同意
 - C. 甲可以此為理由解除合同
 - D. 甲及乙之原租賃合同失效，甲須與丙另立合同
- 答案： B
21. 甲為某一商舖的所有人及出租該商舖予乙經營茶餐廳。基於可歸責於乙的原因，使該茶餐廳關閉逾一年。甲或乙可作出以下哪項行為？
- A. 甲有權解除合同
 - B. 待合同屆滿時，合同方告失效
 - C. 乙有權解除合同
 - D. 乙可以此為理由要求調低租金
- 答案： A

22. 根據《商法典》的規定，倘沒有將商業企業租賃作商業登記，則產生以下哪項的法律效果？
- A. 合同無效
 - B. 合同有效，但商業企業被視為違法經營
 - C. 出租人須獨自承擔自租賃合同訂立日起至登記前的因經營而生之債務責任
 - D. 出租人與承租人對自租賃合同訂立日起至登記前的因經營而生之債務責任承擔連帶責任
- 答案： D

23. 甲出租一住宅單位予乙，期後甲未有知會，亦未經乙同意，將該住宅單位出售予丙，產生以下哪項的法律效果？
- A. 乙可以此為理由解除租賃合同
 - B. 因與丙沒有訂立租賃合同，乙仍須向甲支付租金，並由甲將租金轉交丙
 - C. 因丙從未與乙訂立任何租賃合同，故甲與乙之間之租賃合同不約束丙
 - D. 丙繼承了甲在原租賃合同中的權利和義務，受該合同約束
- 答案： D

24. 甲與乙訂定了一住宅單位的預約買賣合同，作為預約買受人的甲已繳足買賣價金，且獲交付物業，甲隨即將該物業出租予丙。後來，有關預約買賣合同被解除，則相關的租賃合同產生以下哪項的法律效果？
- A. 該租賃合同隨即失效
 - B. 該租賃合同在訂立後兩年內仍有效
 - C. 乙有義務與丙另訂租賃合同
 - D. 以上皆非
- 答案： B

25. 甲擁有一個位於殷皇子大馬路8888號地下的單位，該單位在物業登記上的用途為居住用途，甲可出租該單位予他人作商業用途嗎？
- A. 在未依法更改單位用途之情況下，不能違反原訂用途
 - B. 可以，因相鄰單位都是商業用途
 - C. 可以，只要獲民政總署批准即可
 - D. 以上皆非
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

26. 倘承租人將物業用作不法用途或非原定目的之用途，則出租人有權作出以下哪一行為？
- A. 有權自行進入物業作出搜查
 - B. 有權要求調整租金
 - C. 即時收回物業
 - D. 有權解除合同
- 答案： D

27. 倘承租人擬對物業作出實質更改其外部結構或內部間隔之工程，則須出租人作出以下哪項行為？
- A. 出租人口頭同意即可
 - B. 須出租人書面同意
 - C. 無須出租人同意
 - D. 由土地工務運輸局之同意取代出租人之同意
- 答案： B

28. 甲及乙兩人以一般共同財產制結婚，離婚時，兩人仍有一物業登記於他們的名下，但兩人在離婚後並無就該物業辦理任何財產分割手續。現甲打算將物業出租予第三者，租期為六年，為著使該租賃合同有效，甲須作出以下哪項行為？
- A. 自行與承租人簽立書面租賃合同
 - B. 無須簽立任何書面合同，透過銀行帳戶支付租金即可
 - C. 由承租人單方簽立書面聲明同意承租該物業
 - D. 以書面方式取得乙的同意
- 答案： D

29. 甲、乙及丙三人共同擁有一居住用途單位，每人各持有三分之一的業權，倘出租該單位為期兩年，須獲得佔物業總值至少()的業權人同意。
- A. 超過20%
 - B. 超過30%
 - C. 超過40%
 - D. 超過50%
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

30. 不動產租賃合同的失效、解除、單方終止及單方廢止的規定均屬強行規定，即使租賃雙方共同協議，違反該等規定而訂定的條款的法律效果為何？
- A. 無效
 - B. 仍有效，但僅在租賃雙方之間產生效力
 - C. 會被行政當局罰款
 - D. 以上皆非
- 答案： A

31. 不動產出租人就承租人不履行租賃合同及承租人義務提出解除合同應以何種方式為之？
- A. 向法院提起訴訟
 - B. 透過雙掛號郵件向承租人作出通知
 - C. 透過刊登於報章之聲明向承租人作出通知
 - D. 透過電話向承租人作出通知
- 答案： A

32. 倘出租人擬向法院提起訴訟以解除租賃合同，解除之訴應在何時提起？
- A. 隨時，只要解除之原因仍存在
 - B. 自獲悉作為解除根據之事時起一年內
 - C. 自獲悉作為解除根據之事時起兩年內
 - D. 自獲悉作為解除根據之事時起三年內
- 答案： B

33. 除基於承租人本人或其親屬之原因外，而使承租人未能對承租的物業享益，承租人可作出以下哪項行為？
- A. 若非出租人之責任，則承租人無權解除合同
 - B. 若屬暫時不能享益，則承租人無權解除合同
 - C. 僅得透過雙方協議解除合同
 - D. 不論出租人是否須負責任，承租人均得解除合同
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

34. 涉及以居住為目的之不動產租賃，承租人在以下哪一情況下得單方廢止租賃合同？
- A. 須業權人同意方可單方廢止
 - B. 須獲法院許可方可單方廢止
 - C. 承租人不不論任何原因均不可單方廢止
 - D. 不管任何原因均能作出
- 答案： D
35. 根據《民法典》的規定，除租賃雙方另有協議外，住宅單位的承租人單方廢止租賃合同的法定提前通知期間為多久？
- A. 三十天
 - B. 六十天
 - C. 九十天
 - D. 一百八十天
- 答案： C
36. 除非另有協定，住宅單位承租人依法行使單方廢止租賃合同時，出租人有權獲得以下哪項的補償？
- A. 無權獲得任何賠償
 - B. 有權獲得相當於一個月租金作為補償
 - C. 有權獲得九十天租金作為補償
 - D. 有權獲得相當於直至租期屆滿時的所有未到期租金作為賠償
- 答案： B
37. 不動產租賃中，出租人的單方終止何時生效？
- A. 租賃期間屆滿時
 - B. 承租人獲通知後隨即生效
 - C. 法定提前通知期間屆滿時生效
 - D. 即時生效
- 答案： A
38. 不動產租賃中，出租人的單方終止須以何種方式作出？
- A. 口頭通知
 - B. 書面通知
 - C. 以上各種均可
 - D. 無須通知，租期屆滿即自動失效
- 答案： B

39. 下述哪一期間內，出租人無權在租期屆滿時單方終止不動產租賃？

- A. 自租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年
- B. 自租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足四年
- C. 自租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足五年
- D. 自租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足六年

答案： A

40. 不動產預約買賣合同之訂立方式為以下哪一方式？

- A. 口頭
- B. 電子郵件
- C. 私文書
- D. 以上皆是

答案： C

41. 甲委託房地產經紀丙替其推銷出售一住宅單位，甲因事離澳數天，期間，乙對該住宅單位感興趣，決定簽立預約買賣合同並支付定金，由於甲不在澳門，亦無向任何人或丙作出授權，丙遂以甲的名義與乙先行簽立預約買賣合同，該合同欠缺甲簽名。該合同的法律效果為何？

- A. 仍約束甲，因替甲成功出售
- B. 只要甲不提出反對，不需甲之事後追認
- C. 倘甲不賣，丙須雙倍賠償乙
- D. 無效

答案： D

42. 不動產預約買賣中，買方向賣方支付之全部或部分金額，均推定及視為以下哪項的性質？

- A. 提前履行
- B. 違約金
- C. 定金
- D. 首期價金

答案： C

房地產經紀技能測試題庫

43. 甲承諾出售一住宅單位予乙，並為此簽立了預約買賣合同，訂於三十天後簽立買賣公證書（做契）。在簽立買賣公證書之期限未屆滿前，乙驚覺甲已透過買賣公證書將該住宅單位出售予丙，且已作出物業登記。以下哪項是乙可行使的法律權利？
- A. 乙可入稟法院請求特定執行
 - B. 乙可求查封該住宅單位
 - C. 因簽立買賣公證書之期限未屆滿，乙無權採取任何行動
 - D. 儘管簽立買賣公證書之期限未屆滿，因已確定甲不履行，乙有權獲得雙倍定金之返還

答案： D

44. 在不動產預約買賣合同不被履行的情況下，特定執行是指以下哪一選項？
- A. 透過法院查封買賣標的物業
 - B. 透過法院迫令預約出賣方簽立買賣公證書
 - C. 透過法院迫令預約買受方接收買賣標的物業
 - D. 透過法院判決取代不履行一方作出訂立買賣公證書的意思表示

答案： D

45. 不動產的買賣合同，須以下列哪一方式訂立方為有效？
- A. 公證書
 - B. 經認證文書
 - C. 經認定簽署的文書
 - D. 私文書

答案： A

46. 不動產買賣公證書及因此而生的印花稅由何人承擔？
- A. 買賣雙方各負擔一半
 - B. 除非另有協議，由買方負擔
 - C. 賣方負擔
 - D. 政府負擔

答案： B

47. 不可廢止之授權書是指以下哪項?

- A. 除有合理理由外，未經受權人同意，授權人不可廢止
- B. 未經授權人同意，受權人不可廢止
- C. 無論如何均不可廢止
- D. 以上皆是

答案： A

48. 從下列哪項文件上可確定經濟房屋之不可轉讓性是否已消除？

- A. 物業登記資料
- B. 工務局獨立單位說明書
- C. 財政局發出之聲明書，當中須顯示業權人已履行其義務並有關物業得自由轉讓
- D. 房屋局發出之聲明書，當中須顯示業權人已履行其義務並有關物業得自由轉讓

答案： D

49. 甲向發展商購入一興建中樓宇（“樓花”），在有關預約買賣合同中，發展商無同意甲可自由轉讓有關合同地位予第三人，倘甲在沒有發展商的同意前已作出此轉讓，則該合同地位轉讓的法律效力為何？

- A. 通知發展商有關轉讓，並經其書面同意後轉讓方能生效
- B. 因合同地位屬甲所有，故通知發展商即可，無須其同意
- C. 不用通知發展商也無須其同意，轉讓已作出即產生效力
- D. 以上皆非

答案： A

50. 甲、乙及丙三位好朋友一同購入皇朝區一辦公室用途單位作投資，每人各佔業權的三分之一。後來，因甲急須現金周轉，在未經乙及丙之同意下，甲可否將其三分之一業權出售予第三人？

- A. 甲必須經乙及丙同意方可出售
- B. 甲只要獲得整體業權百分之五十以上的共有人同意即可出售
- C. 甲只要獲得整體業權三分之一的共有人同意即可出售
- D. 甲對其份額之業權可自由處分出售，但乙及丙可行使優先權購入該份額

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

51. 甲、乙及丙三位好朋友共同擁有一辦公室用途單位，並按份各佔三分之一的所有權，由於該辦公室是由三個面積相同的房間組成的，甲可否在未經乙及丙之同意下，將辦公室其中一個房間出售？
- A. 可以，因甲佔三分之一的業權
 - B. 可以，因甲之出售不影響乙及丙對該單位其餘三分之二之使用權
 - C. 不可以，除非將該房間與其他房間以牆壁完全分隔開來，並另設一獨立出入口
 - D. 不可以，因共有人只可出售業權份額，不可出售物業之特定部分

答案： D

52. 倘夫妻以取得共同財產制結婚後，丈夫以個人名義購入一物業。數年後，丈夫擬出售該物業予第三人，則以下哪項是正確的做法？
- A. 須妻子同意及一同簽立買賣公證書出售
 - B. 由於丈夫購買時無須妻子簽署，故出售亦無須妻子同意
 - C. 僅可出售業權的二分之一
 - D. 以上皆非

答案： A

53. 倘夫妻以分別財產制結婚後，丈夫以個人名義購入一物業，並一直以該物業作為家庭居所。數年後，丈夫擬出售該物業予第三人，以下哪項是正確的做法？
- A. 須妻子在買賣公證書上聲明同意出售
 - B. 基於分別財產制，物業屬丈夫個人財產，故出售無須妻子同意
 - C. 僅可出售業權的二分之一
 - D. 以上皆非

答案： A

54. 甲去世時遺下唯一的財產，一個住宅單位，其僅有繼承人兩名乙及丙，有關繼承人資格已經公證書確定並已作物業登記，為乙及丙各佔1/2份額。乙擬將其繼承份額出售時，以下哪項是正確的選擇？
- A. 僅可出售予乙的子女
 - B. 由於由繼承人出售，故以私文書出售即可
 - C. 丙可行使法定優先權，優先購入乙的繼承份額
 - D. 不可出售，因會削弱乙之配偶及子女在將來之可繼承財產

答案： C

55. 一住宅單位因其所有人之去世而作成了確認繼承人資格公證書並已為該單位之繼承作物業登記，有關遺產之繼承在物業登記上顯示為全體繼承人共同共有，換言之，繼承人之間沒有作出任何分割行為，每人所佔份額均無確定，倘出售予第三人：
- A. 須全部繼承人同意
 - B. 須百分之五十以上的全體繼承人同意
 - C. 須三分之一的全體繼承人同意
 - D. 以上皆非

答案： A

56. 甲出售予乙一座大廈地下的商舖，商舖有本身獨立出入口位處及面向街道，無須經大廈的共同出入口進出。乙為免日後須承擔大廈共同部分的管理費責任，要求在買賣公證書及預約買賣合同內訂明該物業買賣僅涉及有關商舖，排除及放棄大廈共同部分之一切權利。以下哪項是正確的選擇？
- A. 由於乙根本無須使用大廈本身的出入口及升降機等，乙有權放棄共同擁有大廈共同部分的權利
 - B. 大廈獨立單位屬業權人本身之私有財產，而大廈共同部分屬全體大廈業權人之共有財產，故可以分開轉讓
 - C. 乙在購買商舖同時必然成為大廈共同部分的業權人，單位所有權及大廈共同部分之共同所有權是不可分開轉讓的
 - D. 以上皆非

答案： C

57. 甲向乙出售住宅單位乙個，簽立預約買賣合同時甲聲明單位面積為850平方呎，乙在簽立預約買賣合同同時向甲全數支付了有關買賣價金之後，經查閱物業登記資料，方發現有關單位的面積僅得800平方呎，但乙仍希望購買該單位及訂立買賣公證書，則下列哪項選項正確？
- A. 因單位面積不符，故不能訂立買賣公證書
 - B. 就減少了的面積，買賣價金按比例減少，乙得要求甲退回相應已支付的金額
 - C. 甲可主張合同無效
 - D. 由於屬乙本身的疏忽，故乙不具要求減少價金的權利

答案： B

房地產經紀技能測試題庫

58. 倘某住宅單位之業權於物業登記內顯示同時附有某一指定車位之使用權，則以下哪選項是正確的？
- A. 住宅單位之轉讓使車位之使用權亦一併轉讓
 - B. 住宅單位之轉讓不會使車位之使用權亦一併轉讓，須另訂買賣公證書轉讓車位之使用權
 - C. 住宅單位可與車位分開轉讓
 - D. 住宅單位不可轉讓
- 答案： A

59. 根據《民法典》的規定，物業共有人行使優先權以購買其他共有人之業權份額之期間為自接獲出售方通知有關出賣計劃及合同條款後的()天。
- A. 八
 - B. 十
 - C. 二十
 - D. 三十
- 答案： A

60. 甲為東北大馬路一政府租賃批地的承批人，中國內地商人乙對該土地業權極感興趣，經洽商，甲出售該土地業權予乙，該出售土地業權的行為是否有效？
- A. 甲只作為承批人，無權出售土地業權
 - B. 甲可以出售土地業權，只要仍處於批租期間內
 - C. 甲可以出售土地業權，只要乙向政府直接支付買賣價金
 - D. 甲無權出售土地業權，但可自由轉讓承批人地位，無須政府同意或另訂土地批租合同
- 答案： A

61. 甲為路環原居民，歷代均居住於路環的一所平房，甲僅有一“紗紙契”作為平房所在土地的權利證明，但有關土地業權並無在物業登記資料上顯示。以下哪選項是正確的？
- A. 甲可憑“紗紙契”向物業登記局申請作出取得業權的登記
 - B. 甲可透過買賣公證書出售該土地
凡在物業登記內無顯示為私有財產的土地，均為國家所有的
 - C. 土地，因此甲持有的“紗紙契”不足以讓甲取得相關土地之所有權
 - D. 以上皆非
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

62. 商業企業轉讓人須遵守不競業義務的上限為多少年?尤其不得自行、透過第三人或為第三人經營另一能因所營事業、地點或其他情況而使被移企業之顧客轉移之企業。
- A. 五年
 - B. 十年
 - C. 十五年
 - D. 二十年
- 答案： A
63. 除非另有約定，商業企業轉讓時，下列何者符合與企業相關之債權在商業企業轉讓作出登記日起之法律狀況?
- A. 仍屬轉讓人所有，債務人仍須向轉讓人作出償付
 - B. 自動讓與企業取得人，債務人應向企業取得人作出償付
 - C. 轉讓人須代債務人向企業取得人作出償付
 - D. 債務消除
- 答案： B
64. 根據《商法典》的規定，商業企業在轉讓前因經營而生之債務，由誰負責?
- A. 轉讓人無任何責任
 - B. 企業取得人無任何責任
 - C. 企業取得人須承擔之責任以載於必備帳簿者為限，並在清償後對轉讓人有求償權
 - D. 僅企業取得人須承擔責任，對轉讓人並無求償權
- 答案： C
65. 根據《商法典》的規定，商業企業轉讓時，就先前轉讓人與企業員工訂立的勞動合同，對企業取得人產生以下哪項的法律效力?
- A. 繼受相關勞動合同之權利及義務
 - B. 不繼受相關勞動合同之權利及義務
 - C. 企業取得人須遣散該等企業員工，並重新與該等員工訂立勞動合同
 - D. 以上皆非
- 答案： A

66. 以下哪選項中的人士可作為不動產預約買賣中的預約出賣方?

- A. 物業登記上顯示的業權人
- B. 承租人
- C. 占有人
- D. 借用人

答案： A

67. 甲向乙購入A單位，然而，有關物業登記顯示，該單位已存有一查封登記。假如甲真的透過買賣公證書購入A單位並作登記，之前已作的查封登記仍會存在嗎?

- A. 不會存在，因為查封登記是臨時登記，而後來甲的取得登記是確定登記
- B. 不會存在，因為查封針對的只是乙，甲取得後，乙再不是業主，查封不可繼續存在
- C. 不會存在，因為查封登記與取得登記是根本上不可能並存的
- D. 仍會存在，因為查封登記先於甲的取得登記，甲取得單位時亦繼承了有關查封此一存在於物業登記上的負擔

答案： D

68. 甲以“大授權”的形式，將屬其所有的某單位授權予乙，請問以下論述哪一項是不正確的?

- A. 除非有合理理由，否則授權不能由甲單方廢止
- B. 該單位的所有權尚未移轉予乙
- C. 出售不動產後所得的價金屬於甲
- D. 乙不可以將不動產售予自己

答案： D

69. 甲在2010年6月10日與乙簽訂租賃合同，將其物業出租予乙，月租10,000元，租期為1年，2011年4月1日甲將物業出售給丙，以下哪項論述是正確的?

- A. 丙可以要求乙在合同到期日搬出
- B. 丙可以要求乙立即搬出
- C. 丙可以要求乙下月開始按照市價調整租金
- D. 丙可以要求乙下月開始向其支付租金

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

70. 甲在2018年6月10日與乙簽訂租賃合同，將其物業出租予乙，月租10,000元，租期為3年，甲若想在合同到期時收回物業，應如何處理？
- A. 甲可以在合同中註明到期時不再續期
 - B. 甲可以提前六十日以書面方式通知不再續期
 - C. 甲可以在合同到期後翌日以書面方式通知不再續期
 - D. 甲可以提前三十日以書面方式通知不再續期
- 答案： A

71. 發展商甲有一塊工業用地，預計發展為住宅大廈，乙購買了該大廈的樓花，並支付了十萬元作為定金，四十萬元作首期，但最終政府沒有批准土地改用途，此時應如何處理？
- A. 甲只需要退回乙支付的全部金額
 - B. 甲需要退回乙支付的全部金額及十萬元的賠償
 - C. 甲需要退回乙支付的全部金額及利息
 - D. 甲需要退回乙支付的全部金額及五十萬元的賠償
- 答案： D

72. 甲乙簽訂物業預約買賣合同，乙支付了五十萬元作為定金，取得單位鎖匙並開始進行裝修，但期間甲已將該物業以公文書方式出售予丙，此時應如何處理？
- A. 乙可以要求法院特定執行
 - B. 甲可以要求乙支付裝修期間的租金
 - C. 乙可以要求撤銷甲丙之間的買賣
 - D. 乙可以留置該物業，不准丙進入
- 答案： D

73. 在新法後訂立租賃合同，最初訂立的租期為二年，承租人想在原訂的租期滿後繼續承租有關不動產，以下何種情況是正確？
- A. 出租人無權單方終止合同，必須讓承租人繼續承租下去
 - B. 出租人可以單方終止合同
 - C. 出租人可以收回有關不動產
 - D. 承租人可要求以同樣租金續租叁年
- 答案： A

74. 在新法後訂立轉租合同要“認筆跡”嗎？
- A. 轉租合同的雙方簽名均須“認筆跡”
 - B. 轉租合同無需認筆跡
 - C. 轉租合同新租客簽名需認筆跡
 - D. 轉租合同原租客簽名需認筆跡
- 答案： A
75. 如租賃合同的簽名沒有“認筆跡”，有何後果？
- A. 合同有效
 - B. 合同無效
 - C. 對租客有效
 - D. 對業主有效
- 答案： B
76. 出租的物業易手，租賃最少三年的期間是否要重新計算？
- A. 該三年的期間亦無須重新計算
 - B. 三年的期間重新計算
 - C. 合同不受三年期間限制
 - D. 重新計算二年的期間
- 答案： A
77. 業主加租時，有沒有加租上限？
- A. 由業主與租客自行協定
 - B. 樓價百份之十
 - C. 前次租金百份之二十
 - D. 同區平均租金百份之二十
- 答案： A
78. 出租人與承租人協議“退租”，並約定承租人於翌月底將單位交還出租人，有關的協議至少可以哪種方式訂立？
- A. 以口頭方式
 - B. 以私文書方式
 - C. 以公文書方式
 - D. 以經認證文書方式
- 答案： B

2.3 登記、公證、稅務

1. 房屋稅的課徵對象是什麼?

- A. 市區房屋的收益
- B. 農地
- C. 船隻
- D. 飛機

答案： A

2. 市區房屋稅的收益是指甚麼?

- A. 有租賃關係時的租金
- B. 無租賃關係時使用人的經濟利益
- C. 無租賃關係時享用人的經濟利益
- D. 以上皆是

答案： D

3. 下列哪項為有租賃關係的市區房屋稅稅率?

- A. 16%
- B. 10%
- C. 6%
- D. 12%

答案： B

4. 下列哪項為無租賃關係的市區房屋稅稅率?

- A. 16%
- B. 10%
- C. 6%
- D. 12%

答案： C

5. 下列哪項為正確的新建樓宇供居住及商業用途免稅期?

- A. 澳門4年／氹仔、路環6年
- B. 澳門6年／氹仔、路環6年
- C. 澳門4年／氹仔、路環4年
- D. 澳門6年／氹仔、路環4年

答案： A

6. 根據市區房屋稅章程，扣除房屋收益的開支需何時申報？

- A. 1月份
- B. 4月份
- C. 7月份
- D. 10月份

答案： A

7. 根據市區房屋稅章程，發生租賃關係的市區房屋在租賃關係發生後至多
多少日內需要通知財政局？

- A. 自訂立租賃合同15日內
- B. 自訂立租賃合同30日內
- C. 自訂立租賃合同45日內
- D. 自訂立租賃合同60日內

答案： A

8. 以下哪項為每年房屋稅的自願納稅期？

- A. 在6月份接獲通知後30日
- B. 在7月份接獲通知後30日
- C. 在8月份接獲通知後30日
- D. 以上皆是

答案： D

9. 如自願納稅期限屆滿後逾60日，納稅人仍不繳納房屋稅的法定後果是甚麼？

- A. 加徵遲延利息
- B. 加繳3%的稅款
- C. 強制徵收
- D. 以上皆是

答案： D

10. 納稅人故意申報不正確房屋稅資料的法定後果是甚麼？

- A. 科處罰款澳門幣100-5,000元
- B. 科處罰款澳門幣1,000-50,000元
- C. 科處罰款澳門幣200-10,000元
- D. 科處罰款澳門幣1,000-20,000元

答案： C

房地產經紀技能測試題庫

11. 未在所定期間內向財政局提交有關訂定私人租賃合同之財政局M/4或 M/4-A 格式之告知書的法定後果是甚麼?
- A . 科處罰款澳門幣100-5,000元
 - B . 科處罰款澳門幣500-5,000元
 - C . 科處罰款澳門幣200-10,000元
 - D . 科處罰款澳門幣1,000-20,000元
- 答案： B
12. 租客或分租客不向財政局負責稽查工作的人員出示租金收據的法定後果是甚麼?
- A . 科處罰款澳門幣100-5,000元
 - B . 科處罰款澳門幣500-5,000元
 - C . 科處罰款澳門幣200-10,000元
 - D . 科處罰款澳門幣1,000-20,000元
- 答案： A
13. 以下哪種形式為印花稅的徵收形式?
- A . 印花稅票(印花)
 - B . 憑單
 - C . 特別印花
 - D . 以上皆是
- 答案： D
14. 印花稅票(印花)在何處購買?
- A . 財政局
 - B . 郵政局
 - C . 行政公職局
 - D . 登記局
- 答案： A
15. 根據《印花稅繳稅總表》的規定，以任何形式或依據作出的不動產租賃所應繳納的印花稅稅率，是其租賃涉及的金額之多少?
- A . 0.5%
 - B . 1%
 - C . 2%
 - D . 3%
- 答案： A

16. 根據《印花稅繳稅總表》的規定，原則上，證明書每一版的印花稅稅率是多少？

- A. 澳門幣5元
- B. 澳門幣10元
- C. 澳門幣15元
- D. 澳門幣20元

答案： A

17. 租賃印花稅是以誰為徵收對象？

- A. 承租人
- B. 出租人
- C. 分租人
- D. 以上皆是

答案： B

18. 對默許地延續之租賃關係，有關之應付印花稅每年應徵收多少次？

- A. 1次
- B. 2次
- C. 3次
- D. 4次

答案： A

根據《印花稅規章》的規定，所有立契、立租約之公證員、書記及有關人員均有義務在每月十五日前把對上一個月經其辦理之租約以行政長官批示批准之表格填報送交到哪裏？

- 19.
- A. 郵政局
 - B. 澳門財稅廳
 - C. 行政公職局
 - D. 登記局

答案： B

20. 《印花稅繳稅總表》第三十條，即「法庭外達成之財產分割或區劃」，所述之印花稅由哪個部門計算及徵收？

- A. 澳門財稅廳
- B. 郵政局
- C. 行政公職局
- D. 登記局

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

《印花稅繳稅總表》第二十九條，即「銀行業務：信貸營運之利息及佣金，銀行服務之佣金及其他從保管財物，中介付款及資本管理之銀行收益」，所述之印花稅款項由哪個部門收取？

- A. 財政局
- B. 郵政局
- C. 行政公職局
- D. 信貸機構

答案： D

22. 哪些文件、文書及行為須繳納印花稅？

- A. 買賣合同
- B. 買賣預約合同
- C. 在執行中贖回不動產
- D. 以上皆是

答案： D

23. 根據《印花稅規章》的規定，如資產中有不動產的無限公司、兩合公司、有限公司或股份有限公司之股東，經取得該公司股或出資後，即擁有公司多少資本時，該股東亦須就公司資產中的不動產，繳納按有償方式作出移轉不動產稅率計算的財產轉移印花稅？

- A. 超過50%
- B. 超過70%
- C. 超過80%
- D. 超過90%

答案： C

24. 誰人特別有義務監察印花稅的徵收？

- A. 地產發展商
- B. 地產包銷商
- C. 地產公司
- D. 物業登記局局長，商業及動產登記局局長

答案： D

25. 未在所定期限內繳納財產移轉印花稅，將被科以等於所欠稅款多少倍的罰款？

- A . 2倍
- B . 3倍
- C . 4倍
- D . 5倍

答案： B

26. 如不同意為徵收移轉不動產印花稅而作出的結算行為，可向哪個部門提出異議？

- A . 評稅委員會
- B . 複評委員會
- C . 行政公職局
- D . 登記局

答案： B

27. 不動產估價委員會的主席由誰指派？

- A . 行政長官
- B . 經濟財政司司長
- C . 財政局局長
- D . 房屋局局長

答案： C

28. 買賣或有償讓與不動產公證文書的印花稅稅率是多少？

- A . 0.5%
- B . 1%
- C . 2%
- D . 3%

答案： A

29. 在世人士之間的饋贈印花稅稅率是多少？

- A . 0.5%
- B . 1%
- C . 2%
- D . 3%

答案： A

30. 以有償方式移轉價值為澳門幣200萬元或以下的不動產，應繳納的財產移轉印花稅稅率是多少？
- A . 0.5%
 - B . 1%
 - C . 2%
 - D . 3%
- 答案： B

31. 以有償方式移轉價值為澳門幣200萬元以上至澳門幣400萬元以下的不動產，就當中金額在澳門幣200萬元以上至澳門幣400萬元的部分，應繳納的財產移轉印花稅稅率是多少？
- A . 0.5%
 - B . 1%
 - C . 2%
 - D . 3%
- 答案： C

32. 以有償方式移轉價值超過澳門幣400萬元的不動產，就當中金額在澳門幣400萬元以上的部分，應繳納的財產移轉印花稅稅率是多少？
- A . 0.5%
 - B . 1%
 - C . 2%
 - D . 3%
- 答案： D

33. 以無償方式移轉財產的印花稅稅率是多少？
- A . 1%
 - B . 2%
 - C . 3%
 - D . 5%
- 答案： D

34. 營業稅的課徵對象是甚麼？
- A . 從事工商業活動性質的自然人
 - B . 從事工商業活動性質的法人
 - C . 不受職業稅管制的經濟活動
 - D . 以上皆是
- 答案： D

35. 營業稅的徵收在結算後至多多少日內須作出?

- A. 結算後8日內
- B. 結算後9日內
- C. 結算後10日內
- D. 結算後11日內

答案： A

36. 根據營業稅章程第41條，如納稅期屆滿60日後而仍未繳交營業稅的處罰?

- A. 定額罰款澳門幣100元
- B. 定額罰款澳門幣500元
- C. 定額罰款澳門幣1,000元
- D. 科處最高欠繳稅額一半之罰款

答案： D

37. 根據營業稅章程的規定，基於清算，頂讓或其他原因而終止業務，需於至多多少日內通知財政局?

- A. 終止後10日內
- B. 終止後15日內
- C. 終止後20日內
- D. 終止後30日內

答案： B

38. 下列哪一選項為正確的營業稅之徵收期?

- A. 每年1月份及2月份
- B. 每年2月份及3月份
- C. 每年3月份及4月份
- D. 每年4月份及5月份

答案： B

39. 根據《營業稅規章》的規定，如經營者在未預先向財政局提交營業稅M/1格式申報書而營業，其法定後果是甚麼?

- A. 科處罰款澳門幣200-100,000元
- B. 科處罰款澳門幣400-200,000元
- C. 科處罰款澳門幣800-400,000元
- D. 科處罰款澳門幣1,000-600,000元

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

40. 如經營者無預先申報而營業的罰則是下列何者?

- A. 罰款澳門幣200-100,000元
- B. 罰款澳門幣400-200,000元
- C. 罰款澳門幣800-400,000元
- D. 罰款澳門幣1,000-600,000元

答案： A

41. 根據《營業稅規章》的規定，納稅人不將更改公司之名稱或商業標誌的事實在法定期限內通知財政局，其法定後果是甚麼?

- A. 科處罰款澳門幣200-100,000元
- B. 科處罰款澳門幣400-200,000元
- C. 科處罰款澳門幣800-400,000元
- D. 科處罰款澳門幣1,000-600,000元

答案： A

42. 根據《營業稅規章》的規定，如納稅人在其提交的營業稅M/1格式申報書上故意申報虛假資料或遺漏任何對其業務作分類起重要作用之事實，其法定後果是甚麼?

- A. 科處罰款澳門幣200-100,000元
- B. 科處罰款澳門幣400-200,000元
- C. 科處罰款澳門幣800-400,000元
- D. 科處罰款澳門幣1,000-600,000元

答案： A

43. 根據《營業稅規章》的《行業總表》50.00.20中，屬樓宇之建造及維修工程行業的營業稅每年為多少?

- A. 澳門幣500元
- B. 澳門幣1,000元
- C. 澳門幣2,000元
- D. 澳門幣3,000元

答案： A

44. 根據《營業稅規章》的《行業總表》83.11.00中，屬不動產活動及對公司之服務行業的房產代理(經紀)，其營業稅每年為多少?

- A. 澳門幣500元
- B. 澳門幣1,000元
- C. 澳門幣2,000元
- D. 澳門幣3,000元

答案： A

45. 所得補充稅的B組納稅人，其每年所得補充稅的申報期為哪些月份？

- A. 每年1月份及2月份
- B. 每年2月份及3月份
- C. 每年3月份及4月份
- D. 每年4月份及5月份

答案： B

46. 所得補充稅的A組納稅人，其每年所得補充稅的申報期為哪些月份？

- A. 每年1月份及2月份
- B. 每年2月份及3月份
- C. 每年3月份及4月份
- D. 每年4月份至6月份

答案： D

47. 根據《所得補充稅規章》的規定，所得補充稅的B組納稅人，在申報其估定所得利潤時，必須符合以下哪項所列的條件？

- A. 需經在財政局註冊的會計師或核數師簽名
- B. 需經在財政局註冊的會計師或核數師核對
- C. 自行申報
- D. A及B

答案： C

48. 根據《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施》的規定，對監察從事不動產中介業務的實體，在預防他人實施清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的義務之履行情況，受以下哪一政府部門監察？

- A. 財政局
- B. 澳門金融管理局
- C. 經濟局
- D. 法務局

答案： C

49. 根據房屋局發出的《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施指引》，從事不動產中介業務的實體，在什麼情況下須對合同訂立人、涉及不動產交易中之利害關係人和不動產作識別？

- A. 從事不動產中介業務中建立業務關係時
- B. 只要檢視交易或透過任何其他方式，使其懷疑或知悉某些事實有跡象顯示有人實施清洗黑錢或資助恐怖主義犯罪
- C. 對合同訂立人之前提供的身份資料的真實性及適當性存疑
- D. 以上皆是

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

- 根據房屋局發出的《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施指引》，從事不動
50. 產中介業務的實體，須把交易的識別文件由交易活動進行日起計最少保存多少年？
- A . 3年
 - B . 5年
 - C . 10年
 - D . 15年
- 答案： B
51. 以下哪一項才是對稅務編號的正確表述？
- A . 申報編號: 5 29/09/1994
 - B . 登錄編號 : 071744 SO
 - C . 房地產紀錄:071744
 - D . 登錄編號 : 22042-F
- 答案： C
52. 下列哪些機構被豁免徵收房屋稅？
- A . 私人醫務所
 - B . 中央人民政府駐澳機構
 - C . 私人停車場
 - D . 供公眾停泊的私人停車場
- 答案： B
53. 澳門特區現時有多少間公共公證署？
- A . 3間
 - B . 4間
 - C . 5間
 - D . 6間
- 答案： A
54. 根據《公證法》的規定，對簽署人的簽名作出公證認定(實務上俗稱為“驗筆跡”)的類型有哪些？
- A . 對照認定
 - B . 當場認定
 - C . 特別註明認定
 - D . 以上皆是
- 答案： D

55. 根據《公證法》的規定，若公證員被要求對在空白紙張上的簽名作出公證認定，該公證員應作出何種行為？
- A. 要求在其面前再行簽名
 - B. 要求出示身份證明文件才認定簽名
 - C. 對簽名認定
 - D. 拒絕對該等簽名認定
- 答案： D
56. 以個人對照認定或當場認定方式認證每個簽名的公證費用是多少？
- A. 澳門幣10元
 - B. 澳門幣20元
 - C. 澳門幣30元
 - D. 澳門幣40元
- 答案： A
57. 下列哪一項為由公證員參與的授權書形式？
- A. 公證文書
 - B. 經認證之文書
 - C. 由被代理人簽名且簽名經當場認定的文書
 - D. 以上皆是
- 答案： D
58. 辦理涉及不動產買賣的公證書時，該公證書內應具備下列哪一項內容？
- A. 汽車登記摺
 - B. 學生證
 - C. 衛生局金咭
 - D. 聲明國籍及住址
- 答案： D
59. 物業登記書面報告（查屋紙）的申請費用是多少？
- A. 澳門幣10元
 - B. 澳門幣20元
 - C. 澳門幣30元
 - D. 澳門幣40元
- 答案： A
60. 以下哪項為物業登記書面報告（查屋紙）上會載有的資料？
- A. 物業的業主姓名
 - B. 銀行抵押資料
 - C. 涉及訴訟的資料
 - D. 以上皆是
- 答案： D

61. 只涉及一房地產或獨立單位的物業登記證明書的申請費用是多少?
- A. 澳門幣50元加印花稅 (印花稅為澳門幣15元，證明書多於一版則每版加收澳門幣5元)
 - B. 澳門幣20元加印花稅 (印花稅為澳門幣15元，證明書多於一版則每版加收澳門幣5元)
 - C. 澳門幣30元加印花稅 (印花稅為澳門幣15元，證明書多於一版則每版加收澳門幣5元)
 - D. 澳門幣40元加印花稅 (印花稅為澳門幣15元，證明書多於一版則每版加收澳門幣5元)
- 答案： A
62. 以下哪項為物業登記證明上會載有的資料?
- A. 物業的業主姓名
 - B. 銀行抵押資料
 - C. 涉及訴訟的資料
 - D. 以上皆是
- 答案： D
63. 下列哪一項為物業登記證明作用?
- A. 物業登記證明可用於司法目的
 - B. 物業登記證明可用於公共行為
 - C. 向公眾公開物業的法律狀況
 - D. 以上皆是
- 答案： D
64. 根據《物業登記法典》的規定，基於疑問之臨時物業登記之有效期是多少?
- A. 1年
 - B. 2年
 - C. 3年
 - D. 4年
- 答案： A
65. 關於物業登記之不存在，以下哪一項論述是正確的：
- A. 如欠缺作出透過電腦確認登記為有效之行為，且該欠缺不可彌補，則該等登記在法律上不存在。
 - B. 如繕立於簿冊內之登記欠缺簽名，且該欠缺不可彌補，則該等登記在法律上不存在。
 - C. 登記不存在，得由任何人隨時主張，而不論法院有否作出宣告。
 - D. 以上皆是
- 答案： D

66. 在《物業登記法典》中，下列哪一項行為須要作出登記？
- A. 設定分層所有權之行為
 - B. 分層所有權之變更
 - C. 融資租賃及其轉移
 - D. 以上皆是
- 答案： D
67. 根據《物業登記法典》的規定，哪些人具有請求登記之正當性？
- A. 法律關係之權利主體
 - B. 法律關係之義務主體
 - C. 原則上所有對登記有利害關係之人
 - D. 以上皆是
- 答案： D
68. 根據《物業登記法典》的規定，下列哪一種情況下應拒絕作出物業登記？
- A. 所呈交之文件明顯不能用作證明須作物業登記之任何事實
 - B. 有關的事實明顯無效
 - C. 該登記以基於疑問之臨時登記方式繕立，而該等疑問尚未清除
 - D. 以上皆是
- 答案： D
69. 根據《物業登記法典》的規定，登記須於至多多少日內按呈交之順序繕立？
- A. 10日
 - B. 15日
 - C. 20日
 - D. 25日
- 答案： B
70. 根據《物業登記法典》的規定，下列哪一項為物業標示的目的？
- A. 記載房地產在形體上之識別資料
 - B. 說明財政局房屋紀錄之狀況
 - C. 說明地籍狀況
 - D. 以上皆是
- 答案： D

71. 根據《物業登記法典》的規定，哪些人可請求就登記行為及存檔文件發出證明？
- A. 只可由利害關係人作出請求
 - B. 只可由律師作出請求
 - C. 只可由公證員作出請求
 - D. 任何人
- 答案： D
72. 根據《物業登記法典》的規定，對登記局局長決定拒絕作出被申請之任何登記行為，得以甚麼方式提出申訴？
- A. 向登記局局長提出聲明異議
 - B. 行政上訴
 - C. 向法院上訴
 - D. 以上皆是
- 答案： D
73. 在書面報告(查屋紙)中，澳門土地的性質有哪些分類？
- A. 工商業用地和居住用地
 - B. 政府用地和生活用地
 - C. 都市用地和農用地
 - D. 公共用地和私家用地
- 答案： C
74. 根據《預防及遏止清洗黑錢犯罪》的規定，以下哪些情況構成清洗黑錢？
- A. 掩飾利益的不法來源
為規避有關產生利益的犯罪的正犯或參與人受刑事追訴或刑事處罰而轉換或
 - B. 轉移本人或第三人所獲得的利益，又或協助或便利該等將利益轉換或轉移的活動
 - C. 隱藏或掩飾利益的真正性質、來源、所在地、處分、調動或擁有人的身份
 - D. 以上皆是
- 答案： D
75. 根據《預防及遏止清洗黑錢犯罪》的規定，倘屬法人的房地產中介人在從事不動產中介業務時，拒絕與所有具預防和遏止清洗黑錢犯罪職權的當局合作，會被處以何種處罰？
- A. 罰款澳門幣1,000至5,000
 - B. 罰款澳門幣10,000至500,000
 - C. 罰款澳門幣100,000至5,000,000
 - D. 解散
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

76. 如在從事不動產中介業務中有跡象顯示有人實施清洗黑錢或資助恐怖主義犯罪，尤其經分析合同訂立人、客戶的做法後考慮到該等活動的性質、複雜性、次數或當中所出現的不尋常情況，不論所涉金額為何，房地產中介人及房地產經紀應自偵測到該活動後()內，將該活動向金融情報辦公室舉報。
- A. 兩個工作日
 - B. 三個工作日
 - C. 五個工作日
 - D. 七個工作日
- 答案： A
77. 在2018年10月，甲在本澳取得一個商業用途的單位，在2020年12月，甲想取得一個居住用途的單位，甲是否需要繳納取得非首個居住用途不動產的印花稅？
- A. 需要
 - B. 不需要
 - C. 不需要，因為兩個單位的取得時間已超過1年
 - D. 不需要，因為兩個單位的取得時間已超過2年
- 答案： B
78. 甲在本澳擁有一個居住用途的單位，另外，甲與乙以各佔50%的業權份額方式共有另一個居住用途的單位，現在，甲欲向乙購買該50%的業權份額，甲是否需要繳納取得非首個居住用途不動產的印花稅？
- A. 不需要
 - B. 不需要，因為甲買入的只是50%份額的業權
 - C. 需要
 - D. 甲乙之間的交易金額超過澳門幣300萬才需要
- 答案： C
79. 甲與乙以各佔50%的業權份額方式共有一個居住用途的單位，除此之外，甲是一個車位的擁有人，現在，乙將該50%的業權份額出讓予甲，甲是否需要繳納取得非首個居住用途不動產的印花稅？
- A. 不需要
 - B. 需要，因為甲本身已經是單位50%的業權份額擁有人
 - C. 需要，因為甲本身擁有一個車位
 - D. 甲乙之間的交易金額超過澳門幣300萬才需要
- 答案： A
80. 租賃印花稅是以合約內()為基礎計算，以()為徵收對象。
- A. 租用期總租金、出租人
 - B. 月租金、出租人
 - C. 年租金、出租人
 - D. 租用期總租金、承租人
- 答案： A

81. 不動產租賃印花稅的稅率是多少？

- A. 千分之一
- B. 千分之二
- C. 千分之三
- D. 千分之五

答案： D

82. 作為居住用途的不動產或其權利的移轉依據的文件、文書及行為中，如取得人為法人、自然人商業企業主或非本地居民，且不屬本規章及其他特別法例所定的獲豁免繳納印花稅者，不論有償或無償取得該不動產或權利，除須繳納不動產移轉印花稅外，尚須繳納以下哪種印花稅？

- A. 特別印花稅
- B. 額外印花稅
- C. 非常規印花稅
- D. 法人及非本地居民印花稅

答案： B

83. 根據《印花稅規章》第五十三-A 條及印花稅繳稅總表第42條規定，額外印花稅的稅率是多少？

- A. 百分之五
- B. 百分之八
- C. 百分之十
- D. 百分之二十

答案： C

84. 公司甲與自然人乙一起購入作居住用途的不動產，是否需要繳納額外印花稅？

- A. 不需要
- B. 需要，但只需要繳納一半
- C. 需要，但只需要公司一方繳納
- D. 需要

答案： D

85. 本地居民甲與非本地居民乙為夫妻關係，兩人一起購入作居住用途的不動產，是否需要繳納額外印花稅？

- A. 不需要
- B. 需要，但只需要繳納一半
- C. 需要，但只需要非本地居民一方繳納
- D. 需要

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

86. 一份授權進行不動產買賣的授權書，如當中不涉及雙方代理的權力，且不屬於不可廢止的授權，那麼，有關的授權書是否需要繳納不動產移轉印花稅？
- A. 需要
 - B. 需要，但只需要繳納一半
 - C. 需要，但只需要在使用時才繳納
 - D. 不需要
- 答案： D

87. 根據《印花稅規章》第58條規定，納稅人自有關文件、文書或行為作出之日起()內，必須向財政局申請結算及繳納不動產移轉印花稅。
- A. 二十日
 - B. 三十日
 - C. 四十日
 - D. 五十日
- 答案： B

88. 根據第6/2011號法律第1條規定，對因移轉位於澳門特別行政區的已建成、興建中或正在規劃興建中的()、()、()或()用途的不動產或其權利，須繳納的特別印花稅。
- A. 居住、商業、寫字樓或機動車輛停泊
 - B. 居住、商業、寫字樓或工業
 - C. 居住、商業、寫字樓或倉庫
 - D. 居住、商業、寫字樓或自由職業
- 答案： A

89. 特別印花稅的納稅主體是？
- A. 不動產或其權利的取得人
 - B. 不動產或其權利的移轉人
 - C. 不動產或其權利的授權人
 - D. 以上皆是
- 答案： B

90. 根據第6/2011號法律第2條第1款規定，就用作取得不動產或其權利的文件、文書或行為結算印花稅，且在結算之日起()內對該等不動產或其權利作出臨時或確定移轉，須繳納特別印花稅。
- A. 半年
 - B. 一年
 - C. 兩年
 - D. 三年
- 答案： C

91. 納稅主體自買賣預約合同或買賣公證書簽署之日起()日內，須結算及繳納特別印花稅？
- A. 10日
 - B. 15日
 - C. 20日
 - D. 30日
- 答案： B

92. 以下哪種情況的移轉獲豁免繳納特別印花稅？
- A. 向配偶、直系血親或姻親、二親等內的旁系血親或姻親作出的移轉
 - B. 因離婚、撤銷婚姻或因法院裁判的分產而在配偶之間作出的移轉
 - C. 因繼承的移轉，以及繼承人之間對遺產的財產作出的移轉
 - D. 以上皆是
- 答案： D

93. 根據第2/2018號法律的規定，當中的不動產是指：
- A. 位於澳門特別行政區的已建成、在建中或規劃興建中的居住用途的不動產
 - B. 位於澳門特別行政區的已建成、在建中或規劃興建中的商業用途的不動產
 - C. 位於澳門特別行政區的已建成、在建中或規劃興建中的工業用途的不動產
 - D. 位於澳門特別行政區的已建成、在建中或規劃興建中的辦公室用途的不動產
- 答案： A

94. 根據第2/2018號法律的規定，當中的擁有不動產或其權利是指：
- A. 已藉繼承方式取得不動產或其權利的狀況
 - B. 已藉取得時效方式取得不動產或其權利的狀況
 - C. 已藉買賣方式取得不動產或其權利的狀況
 - D. 以上皆是
- 答案： D

- 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，僅在
95. 獲得()的預先許可後，方可作出在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，否則該等法律行為無效。
- A. 物業登記局
 - B. 房屋局
 - C. 土地工務運輸局
 - D. 財政局
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

96. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，在同時具備哪些要件時方可獲發預先許可？
- A. 已獲發整體建築工程准照
 - B. 已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程
 - C. 如屬以分層所有權制度興建的樓宇，則已完成設定分層所有權的臨時登記
 - D. 以上皆是
- 答案： D
97. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，由()作出聲明，以確認預約買賣合同符合本法律及其他適用法例的規定，並指明預約買賣合同載有本法律附件所載的必要事項，且其他合同條款與該等事項的內容不相抵觸。
- A. 發展商
 - B. 私人公證員
 - C. 公共公證員
 - D. 律師
- 答案： D
98. 自預約買賣“樓花”合同作出公證認定後，預約買受人須何時申請物業登記？
- A. 10日
 - B. 15日
 - C. 20日
 - D. 30日
- 答案： D
99. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，如在法律所規定的期間屆滿後，預約買受人才申請物業登記，有何法律後果？
- A. 拒絕登記
 - B. 科處罰款
 - C. 繳納三倍手續費
 - D. 預約買賣“樓花”合同無效
- 答案： C
100. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，房地產中介人何時才可與發展商訂立房地產中介合同？
- A. 任何時候
 - B. 在預約買賣“樓花”合同簽署前
 - C. 在獲得土地工務運輸局的預先許可後
 - D. 以上皆是
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

101. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，房地產中介人須何時將與發展商訂立的房地產中介合同副本送交土地工務運輸局存檔？
- A. 自合同訂立後5日內
 - B. 自合同訂立後10日內
 - C. 自合同訂立後15日內
 - D. 自合同訂立後20日內
- 答案： A
102. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，應()為執行監察職務而提出的要求，任何公共或私人實體，尤其是發展商、預約買受人、合同地位受讓人、具擔保物權的債權人及房地產中介人均有提供協助的義務。
- A. 房屋局
 - B. 土地工務運輸局
 - C. 物業登記局
 - D. 財政局
- 答案： B
103. 發展商在未獲得土地工務運輸局發出的預先許可前銷售“樓花”，會被科處那些處罰？
- A. 禁止繼續銷售
 - B. 禁止繼續興建
 - C. 科處澳門幣2萬元至10萬元的罰款
 - D. 科處擬承諾轉讓的在建樓宇價值的10%的罰款
- 答案： D
104. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，在獲得土地工務運輸局的預先許可前，房地產中介人與發展商訂立了房地產中介合同，會被科處哪項處罰？
- A. 禁止繼續銷售
 - B. 註銷准照
 - C. 科處澳門幣2萬元至10萬元的罰款
 - D. 以上皆是
- 答案： C
105. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，申請公證認定時，須提交什麼文件？
- A. 物業登記證明
 - B. 財政局發出的房地產紀錄證明
 - C. 土地工務運輸局發出的預先許可證明
 - D. 房屋局發出的預先許可證明
- 答案： A

2.4 不動產

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，澳門土地按其所屬法律制度可劃分為以下哪項分類？
- A. 公產、無主地、私產
 - B. 私有土地、私產
 - C. 公產、私產、私有土地
 - D. 無主地、公產、私產
- 答案： C
2. 澳門回歸前，未被依法確認為私有土地，其所有權屬於()所有。
- A. 葡萄牙國共和國政府
 - B. 澳門地區
 - C. 澳門或海島市政廳
 - D. 澳門物業登記局
- 答案： B
3. 在澳門回歸後，那些在回歸前及回歸後都未被依法確認為私有土地的土地，其所有權屬於()所有。
- A. 中華人民共和國
 - B. 澳門特別行政區政府
 - C. 民政總署
 - D. 澳門物業登記局
- 答案： A
4. 在本澳地區境內的土地和自然資源收益權歸澳門特別行政區()支配。
- A. 運輸工務司司長辦公室
 - B. 檢察院
 - C. 立法會
 - D. 政府
- 答案： D
5. 澳門特別行政區以法律保護()財產權。
- A. 公共
 - B. 私有
 - C. 澳門政府
 - D. 公共及私有
- 答案： D

6. 以下哪一項屬於公產?

- A. 道路、海灘、礦藏
- B. 水溝、潭及可航行或浮游之水道及連同其底土
- C. 土地所有人或地上權人所獲承認之土地上空界限之上之各空氣層
- D. 以上皆是

答案： D

7. 得以准照臨時佔用的土地，屬於下列何種性質的土地?

- A. 公產土地
- B. 私產土地
- C. 私有土地
- D. 集體財產土地

答案： A

8. 不視為公產或私有土地的土地，一概屬()。

- A. 私有財產
- B. 集體財產
- C. 私產
- D. 社區財產

答案： C

9. 私有土地受()法律制度規範。

- A. 集體財產
- B. 私有財產
- C. 社區財產
- D. 公共財產

答案： B

10. 以下何者是對“私有土地”的正確描述?

- A. 如私有土地與屬公產或私產的土地相鄰，其界線由行政當局劃定
- B. 私人可以透過取得時效方式取得私產的所有權
- C. 私有土地絕對不可作公用徵收
- D. 私有土地上興建的建築物不需行政當局的批准

答案： A

11. 不受使用及佔用的一般制度規範且按其設立的目的具特別用途的土地，稱為()。
- A. 公產
 - B. 保留地
 - C. 私產
 - D. 私有土地
- 答案： B
12. 主要目的在於保護大自然，且不容許對該等土地作任何使用或佔用，屬()保留地。
- A. 部分
 - B. 暫時
 - C. 永久
 - D. 全部
- 答案： D
13. 僅准許以不抵觸其設立時擬達的公用目的的方式使用或佔用，屬()保留地。
- A. 部分
 - B. 暫時
 - C. 永久
 - D. 全部
- 答案： A
14. 以下哪項情事得特別設立部分保留地？
- A. 旅遊用途、設置公共或私人的衛生場所及其他以公共衛生為目的的場所
 - B. 公共房屋的建造、設置公共部門
 - C. 森林保護、綠化區的設立或維護
 - D. 以上皆是
- 答案： D
15. 都市性或具有都市利益的土地是指：
- A. 都市核心，以及認為適宜確保該核心擴展的範圍
 - B. 城市中主要商業大廈設立的範圍
 - C. 城市中人口最多的區域
 - D. 以宗教的堂區作出區分
- 答案： A

16. 以下哪類人士得在本澳提出土地批給的申請?

- A. 本澳居民或本澳設立的法人
- B. 非本澳居民
- C. 非本澳設立的法人
- D. 以上皆可

答案： D

17. 向每一自然人或法人以租賃方式批給的土地面積每次最多不得超過()，
總數不得超過()。

- A. 1萬平方米、5萬平方米
- B. 2萬平方米、20萬平方米
- C. 2萬平方米、10萬平方米
- D. 5萬平方米、20萬平方米

答案： C

18. 甲、乙以分別財產制結婚。甲多次向政府申請以租賃方式批給土地及已獲得以租賃方式批給的土地總面積達八萬平方米。現乙首次以申請人的身份向政府申請以租賃方式批給一幅土地，在沒有例外的情況下，倘乙獲批給土地，該批給的土地面積最大是多少?

- A. 5萬平方米
- B. 2萬平方米
- C. 2.5萬平方米
- D. 沒上限

答案： B

19. 一自然人股東甲持有A有限公司一股，該股佔公司資本額60%。A有限公司多次向政府申請以租賃方式批給土地及已獲得以租賃方式批給的土地總面積達九萬平方米。現股東甲個人首次以申請人的身份向政府申請以租賃方式批給一幅土地，在沒有例外的情況下，倘甲獲批給土地，該批給的土地面積最大是多少?

- A. 1萬平方米
- B. 2萬平方米
- C. 2.5萬平方米
- D. 沒上限

答案： A

20. 處置土地的一般職權屬於以下哪一政府官員?

- A. 行政長官
- B. 運輸工務司司長
- C. 行政法務司司長
- D. 經濟財政司司長

答案： A

21. 以租賃方式批給的都市性土地或具有都市利益的土地，批給的期限上限為多少年？

- A. 10年
- B. 25年
- C. 50年
- D. 沒有期限

答案： B

22. 以租賃方式批給的土地，批給分為哪兩個階段?

- A. 一般批給、特定批給
- B. 臨時批給、確定批給
- C. 局部批給、完整批給
- D. 臨時批給、終局批給

答案： B

23. 以下何者為正確的陳述?

- A. 租賃方式批給的土地，承批人可自由轉租賃予第三人
- B. 租賃方式批給的土地，在任何的情況下，承批人要通知行政長官後方可自由轉租賃予第三人
- C. 租賃方式批給的土地，必須獲行政長官預先許可後才可作出轉租賃
- D. 租賃方式批給的土地，承批人在完全符合在利用期限所規定的條款後，承批人可自由轉租賃

答案： C

24. 以租賃方式批給的土地，租金按()計算，如須繳付()，則連同租金一併徵收。

- A. 月、登記費
- B. 月、公證費
- C. 季、物業稅
- D. 年、房屋稅

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

25. 以租賃方式批給的都市性土地或具有都市利益的土地，隨後的續期，每次上限為多少年？
- A. 5年
 - B. 10年
 - C. 15年
 - D. 25年
- 答案： B

26. 以下哪項屬於以租賃方式批給的都市性土地或具有都市利益的土地豁免公開招標的情況？
- A. 不足作正常建築用途的零碎地塊的批給
 - B. 續期
 - C. 移轉批給所衍生的狀況
 - D. 以上皆是
- 答案： D

27. 以下哪項屬於以租賃方式批給的都市性土地或具有都市利益的土地可豁免公開招標的情況？
- A. 發展不牟利的教育、文化、衛生、體育事業或社會服務
 - B. 參與由行政當局發起的城市建設計劃
 - C. 旨在興建主要屬居住用途且僅供澳門特別行政區公共行政當局現職或退休人員使用的樓宇的批給
 - D. 以上皆是
- 答案： D

28. 以租賃方式批給的農用土地，批給的期限上限為多少年？
- A. 10年
 - B. 25年
 - C. 50年
 - D. 沒有期限
- 答案： A

29. 以租賃方式批給的農用土地，隨後的續期，每次上限為多少年？
- A. 1年
 - B. 2年
 - C. 5年
 - D. 10年
- 答案： B

30. 以准照()，適用於臨時使用的土地及不宜設立長期的權利的土地。
- A. 長期租借
 - B. 租賃
 - C. 佔用
 - D. 送贈
- 答案： C
31. 容許以屬私人實體或公共實體作為權利人的土地的權利交換()。
- A. 公產
 - B. 可處置的土地的權利
 - C. 都市性土地或具有都市利益的土地
 - D. 農用土地
- 答案： B
32. 批給的標的由卷宗內的()及在土地上劃界而確定。
- A. 物業登記
 - B. 門牌資料
 - C. 地籍圖
 - D. 土地用途性質
- 答案： C
33. 下列哪個政府部門負責土地劃界?
- A. 土地工務運輸局
 - B. 地圖繪製暨地籍局
 - C. 物業登記局
 - D. 民政總署
- 答案： B
34. 劃界分為()及()兩個階段。
- A. 一般、特定
 - B. 臨時、確定
 - C. 簡單、詳細
 - D. 一般、詳細
- 答案： B

35. 不論任何批給，對自然資源尤其是礦藏、石礦及水源的權利，均視為保留予()。

- A. 承批人
- B. 首先發現者
- C. 首先作出登記者
- D. 國家

答案： D

36. 批給及佔用土地的程序，可分為()及()程序。

- A. 普通、特別
- B. 臨時、確定
- C. 簡單、詳細
- D. 普通、複雜

答案： A

37. 無償批給及以准照佔用土地的程序適用()程序。

- A. 普通
- B. 特別
- C. 臨時
- D. 簡單

答案： B

由行政當局主動開展的批給土地的普通程序階段組成的順序為：(1)

公佈批給憑證；(2) 在物業登記局作臨時批給的登記；(3)

38. 就臨時批給轉為確定批給作出登記；(4) 將擬公開招標的土地臨時劃界；(5) 公開招標；(6) 證實有關利用及確定劃界；(7) 臨時批給；(8) 聽取土地委員會的意見。

- A. (1) (4) (3) (6) (2) (7) (5) (8)
- B. (2) (8) (5) (3) (6) (4) (7) (1)
- C. (4) (5) (8) (7) (1) (2) (6) (3)
- D. (4) (5) (7) (8) (2) (1) (6) (3)

答案： C

39. 以下哪項是使批給土地由臨時批給轉為確定批給的情況？

- A. 簽署批給合同
- B. 根據批給合同支付了頭三年的地租
- C. 批出土地後，取決於承批人的申請
- D. 土地的利用獲法定的證明後

答案： D

40. 以下何者為正確的陳述?

- A. 在確定有償批給土地的續期，只有承批人才可提出續期的申請
- B. 在確定有償批給土地的續期的申請是向土地工務運輸局提交
- C. 土地臨時佔用准照係向運輸工務司司長申請
- D. 在無償批給土地的程序內，必須在土地批給之前進行公開招標

答案： B

41. 根據《土地法》的規定，土地仍為臨時批給時，替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況，均須經行政長官()。

- A. 獲得事後通知
- B. 與承批人及受讓人共同簽署三方合同
- C. 預先許可
- D. 預先通知

答案： C

42. 根據物業登記資料顯示，一分層建築物的物業以租賃方式批給及性質為臨時批給。可否就該物業的獨立單位辦理簽訂買賣公證書?

- A. 可
- B. 不可
- C. 因應公證員是否接受辦理
- D. 因應物業登記局是否接受辦理

答案： B

43. 以下哪項可能導致不許可批出土地程序當事人(承批人)的替換或轉移的原因?

- A. 與程序或批給相關的溢價金、地租、租金、費用或稅項尚未繳清等
- B. 工程的實施不按獲核准的工程計劃進行
- C. 不遵守土地利用的任一期間
- D. 以上皆是

答案： D

44. 對土地的批給、批給土地的失效、解除及收回的宣告公布於()。
- A. 本地最多人閱讀的兩份中文及葡文報紙
 - B. 物業登記證明
 - C. 公報
 - D. 法院公告
- 答案： C
45. 以下哪項有關批給土地的事宜須在物業登記局作出登記?
- A. 將批給所衍生的權利移轉
 - B. 臨時批給及確定批給，以及確定批給的續期
 - C. 因許可修改批給標的、用途或更改批給土地的利用而導致的批給修改
 - D. 以上皆是
- 答案： D
46. 經定界之土地及在該土地上無獨立經濟價值之建築物，為()。
- A. 都市房地產
 - B. 農用房地產
 - C. 普通房地產
 - D. 特別房地產
- 答案： B
47. 土地上定著之任何樓宇連同附屬樓宇之土地，為()。
- A. 都市房地產
 - B. 農用房地產
 - C. 普通房地產
 - D. 特別房地產
- 答案： A
48. 根據《都市房地產的使用規範》法律，以下哪項不屬於都市房地產的一般用途?
- A. 住宅或居住
 - B. 工業、商業
 - C. 軍事、國防
 - D. 社會、集體或公共設備用途
- 答案： C

49. 實務上，在房地產市場上出售的由多個樓層、多個獨立單位及公共空間所組成的建築物的住宅樓宇、商住樓宇在法律上稱為()。
- A. 高層建築物
 - B. 分層建築物
 - C. 多層建築物
 - D. 綜合建築物
- 答案： B
50. 以下何者是對“分層建築物”的正確描述？
- A. 具條件構成獨立部分之各單位，可按分層所有權制度分別屬於不同之所有人
 - B. 可由單一樓宇或一樓宇群構成
 - C. 具有供分層建築物之全體或部分所有人使用之共同部分
 - D. 以上皆是
- 答案： D
51. 下列何者是為在澳門公共房屋政策中，對社會房屋的正確陳述？
- A. 根據《房屋發展合同》制度興建的房屋，並可供符合條件的人士購買
 - B. 根據第69/88/M號法令可供符合條件的人士使用借貸的房屋
 - C. 根據第69/88/M號法令可供符合條件的人士租賃的房屋
 - D. 專供海外到澳門定居的人士購買的房屋
- 答案： C
52. 指定分層建築物的獨立單位部分、公共部分以及各部分用途的文件是分層建築物的()。
- A. 物業登記證明書
 - B. 設定憑證
 - C. 管理規章
 - D. 售樓書
- 答案： B
53. 分層建築物中哪一部分可以透過簽訂買賣公證書出售？
- A. 獨立單位部分
 - B. 公共部分
 - C. 獨立單位及公共部分
 - D. 以上皆不可
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

54. 除了分層建築物的設定憑證外，還有哪些政府文件顯示及證實相關分層建築物的獨立單位的劃分？
- A. 物業登記證明書
 - B. 圖則
 - C. 管理規章
 - D. 售樓書
- 答案： A
55. 建築物上的間隔牆屬於樓宇的()。
- A. 不可代替物部分
 - B. 集合物部分
 - C. 非本質構成部分
 - D. 本質構成部分
- 答案： D
56. 用以區分分層建築物之各獨立單位，須在分層建築物所有權之設定憑證及有關房屋之說明書內以一()或足以使各單位相互認別之資料加以區別。
- A. 符號
 - B. 編號
 - C. 獨立名稱
 - D. 顏色
- 答案： C
57. 用以構成及標明分層建築物內的各獨立單位的個別化，其中的資料是以該樓宇總價的百分率或千分率訂出每一單位的()。
- A. 相對價值
 - B. 立體面積
 - C. 建築面積
 - D. 實用面積
- 答案： A
58. 一分層建築物的獨立單位的所有權屬()所有。
- A. 該分層建築物整體所有人
 - B. 該獨立單位之專屬所有人
 - C. 該獨立單位所在樓層的各獨立單位所有人共同
 - D. 曾在物業登記證明作業權人登錄者共同
- 答案： B

59. 一分層建築物的共同部分的所有權屬()所有。
- A. 該分層建築物整體所有人
 - B. 該獨立單位之專屬所有人
 - C. 該獨立單位所在樓層的各獨立單位所有人共同
 - D. 曾在物業登記證明作業權人登錄者共同
- 答案： A
60. 根據現行相關法例，分層建築物中被指定為停車位用途的部份的法律狀況分為以下哪種方式?
- A. 屬分層建築物的獨立單位
 - B. 屬分層建築物的共同部分
 - C. 屬分層建築物的構成未分割份額方式出售的獨立單位
 - D. 以上皆是
- 答案： D
61. 根據《民法典》的規定，一切用作物之保存或改善之費用，視為下列哪種費用?
- A. 保存費用
 - B. 維修費用
 - C. 改善費用
 - D. 保養費用
- 答案： C
62. 根據《民法典》的規定，改善費用分為以下哪幾項?
- A. 必要改善費用、簡單改善費用、結構改善費用
 - B. 基本改善費用、有益改善費用、結構改善費用
 - C. 基本改善費用、結構改善費用、奢侈改善費用
 - D. 必要改善費用、有益改善費用、奢侈改善費用
- 答案： D
63. 根據《民法典》的規定，用作避免物之失去，毀滅或毀損之改善費用是()費用。
- A. 必要
 - B. 有益
 - C. 奢侈
 - D. 結構
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

64. 根據《民法典》的規定，雖對物之保存非不可或缺，但可增加其價值之改善費用是()費用。
- A. 必要
 - B. 有益
 - C. 奢侈
 - D. 基本
- 答案： B
65. 根據《民法典》的規定，指不但對物之保存非不可或缺，亦不會增加其價值，但只作為迎合個人之喜好者之改善費用是()費用。
- A. 必要
 - B. 有益
 - C. 奢侈
 - D. 基本
- 答案： C
66. 根據《民法典》的規定，屬於一人所有之物，與不屬於該人之他物附合或結合為一體時，即產生()。
- A. 添附
 - B. 先占
 - C. 用益
 - D. 留置
- 答案： A
67. 根據《民法典》的規定，土地所有人在其土地上建造之樓宇或其他建築物內開設直接面向相鄰地產之窗或門時，須在各有關之門窗工作物與相鄰房地產之間預留()之距離。
- A. 一公尺
 - B. 一公尺半
 - C. 二公尺
 - D. 二公尺半
- 答案： B
68. 根據《民法典》的規定，兩幢樓宇高度相同者，推定分隔兩樓宇之整幅牆壁或圍牆屬誰所有？
- A. 兩幢樓宇的所有業主共有
 - B. 兩幢樓宇中以總體面積較多的一幢樓宇的所有業主共有
 - C. 兩幢樓宇中以總體面積較少的一幢樓宇的所有業主共有
 - D. 兩幢樓宇之所有業主按其樓宇所佔總體面積的比例共有
- 答案： A

69. 甲為一住宅物業單位之所有人，現甲出售該住宅物業單位給乙。當雙方完成哪項手續時，乙取得該住宅物業單位的所有權？
- A. 甲、乙簽訂預約買賣合同
 - B. 甲、乙簽訂買賣公證書
 - C. 完全支付該住宅物業單位移轉不動產的印花稅
 - D. 在物業登記局完成該住宅物業單位的取得登記
- 答案： B

70. 根據《土地法》的規定，以下哪項是導致臨時批給失效的原因？
- A. 都市性土地或具有都市利益的土地的臨時批給期間，連續或間斷中止利用或重新利用土地的時間達合同所規定的期間
 - B. 都市性土地或具有都市利益的土地的臨時批給期間，未能在合同訂定的期間及按合同的規定完成土地的利用或重新利用
 - C. 農用土地在臨時批給期間，連續或間斷中止利用超過十二個月
 - D. 以上皆是
- 答案： D

71. 以下哪一土地可以批給：
- A. 公共道路
 - B. 全部保留地所包含的土地
 - C. 綠化地段
 - D. 海灘
- 答案： C

72. 透過公佈於《公報》的行政長官批示，可基於()將公產土地視作可處置的土地而歸併為私產。
- A. 特別用途
 - B. 公共利益
 - C. 經濟用途
 - D. 興建房屋
- 答案： B

73. 如()土地的性質許可，該土地可作為專用批給的標的。
- A. 私產
 - B. 社區財產
 - C. 公產
 - D. 私有財產
- 答案： C

74. 保留地由()設立，但應遵守已核准的()。
- A. 法律、都市規劃
 - B. 行政法規、城市規劃
 - C. 行政長官批示、都市規劃
 - D. 行政長官批示、城市規劃
- 答案： B
75. 保留地一般屬()土地。
- A. 可處置的
 - B. 大自然的
 - C. 公產
 - D. 私產
- 答案： A
76. 保留地可屬()保留地或()保留地。
- A. 普通、特別
 - B. 整體、一半
 - C. 全部、部分
 - D. 永久、暫時
- 答案： C
77. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，澳門特別行政區對可處置的土地尤可作出
哪些行為：
- A. 按照第10/2013號法律《土地法》的規定管理土地，尤其按第10/2013號法律《土地法》第六章的規定進行處置
 - B. 用於興建公共房屋
 - C. 用於興建作為公共部門的設施或供有關人員居住的樓宇
 - D. 以上皆是
- 答案： D
78. 都市性土地或具有都市利益的土地的使用和利用條件為()所訂定者。
- A. 城市規劃
 - B. 都市規劃
 - C. 社區規劃
 - D. 市政規劃
- 答案： A
79. 農用土地須按其()及()加以使用和利用。
- A. 種植面積、預期收成
 - B. 使用效能、性能
 - C. 方法、面積
 - D. 面積、產量
- 答案： B

80. 屬專用批給的情況，向每一自然人或法人批給的土地面積每次最多不得超過()，總數不得超過()。
- A . 1千平方米、3千平方米
 - B . 2千平方米、5千平方米
 - C . 4千平方米、8千平方米
 - D . 5千平方米、1萬平方米
- 答案： D
81. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，如屬以准照臨時佔用的情況，向同一自然人或法人發出的每一准照所容許臨時佔用的土地面積不得超過()。
- A . 1千平方米
 - B . 3千平方米
 - C . 5千平方米
 - D . 1萬平方米
- 答案： C
82. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，以租賃或轉租賃方式批給都市性土地或具有都市利益的土地所衍生的權利，包括以下哪項？
- A . 有權按照有關設定憑證所定的用途和限制進行興建、改建工程或保存建築物
 - B . 已興建或保存的建築物的所有權繼續屬承批人或轉承批人所有，直至批給因第10/2013號法律《土地法》或合同規定的任何原因而消滅為止
 - C . 有權將已興建的建築物作出抵押
 - D . 以上皆是
- 答案： D
83. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，以下何者為正確的陳述？
- A . 轉租賃批給無須經行政長官預先許可
 - B . 轉租賃批給僅在特別情況下才需要經行政長官預先許可
 - C . 轉租賃批給僅在涉及公共利益的情況下才需要經行政長官預先許可
 - D . 轉租賃批給須經行政長官預先許可
- 答案： D
84. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，在租賃批給合同內是否可以引入溢價金的訂定的特別條款，以維護澳門特別行政區利益或第三人的權利？
- A . 可以引入
 - B . 租賃方式批給的土地面積為1萬平方米時才可以引入
 - C . 租賃方式批給的土地面積為2萬平方米時才可以引入
 - D . 不可以引入
- 答案： A

85. 關於都市性土地或具有都市利益的土地的批給，以下何者為正確的陳述？
- A. 不論任何情況，在臨時批給之前均須進行公開招標
 - B. 在臨時批給之前須進行公開招標，但在例外情況下，可按第10/2013號法律《土地法》第55條的規定豁免公開招標
 - C. 經土地委員會建議，才須進行公開招標
 - D. 在臨時批給之前無須進行公開招標
- 答案： B

86. 可否將批給的農用土地作轉租賃？
- A. 可以
 - B. 只可以部分轉租賃
 - C. 可以，但轉租賃前要取得土地委員會同意
 - D. 不可以
- 答案： D

- 根據澳門第10/2013號法律《土地法》規定，如對公產土地的專用需要進行固定及
87. 不可拆卸設施的投資且該專用屬公用，則可將公產土地作專用批給。以下哪些用途的專用可視為屬公用？
- A. 設置燃料銷售站
 - B. 設置道路交通輔助服務站
 - C. 設置為確保提供電訊、電力、天然氣或水的公共服務所需的設備
 - D. 以上皆是
- 答案： D

88. 在以准照佔用的土地上，僅可以建造哪些建築物或設施？
- A. 僅可建造永久性建築物或設施
 - B. 僅可建造臨時性建築物或設施
 - C. 僅可建造具公共用途的建築物或設施
 - D. 僅可建造具社會用途的建築物或設施
- 答案： B

89. 將可處置的土地的權利用作交換時，視乎土地的用途，僅可按()或以()給予該等權利。
- A. 租賃制度、准照佔用的制度
 - B. 專用批給制度、准照佔用的制度
 - C. 長期租賃批給制度、准照佔用的制度
 - D. 無償批給制度、准照佔用的制度
- 答案： A

90. 批給及佔用土地的卷宗，由哪個政府部門負責編製及組成？
- A. 運輸工務司
 - B. 土地工務運輸局
 - C. 房屋局
 - D. 土地委員會
- 答案： B
91. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，原則上，以下哪些事由可以引致替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況？
- A. 以無償或有償方式自願作出生前替換或移轉的行為
 - B. 法院的執行
 - C. 繼承
 - D. 以上皆是
- 答案： D
92. 出現哪種情況，行政長官可以解除租賃批給？
- A. 在合同或法律所定期間內不繳付溢價金
 - B. 未經預先許可而修改批給用途或更改土地的利用
 - C. 土地的使用偏離批給的目的，或該等目的從未實現
 - D. 以上皆是
- 答案： D
93. 土地範圍的界定按什麼資料作出？
- A. 地籍
 - B. 物業登記證明
 - C. 房地產紀錄
 - D. 規劃條件圖
- 答案： A
94. 非法佔用屬公產或私產的土地，且不服從行政長官依法發出的騰空土地的命令者，將以()處罰。
- A. 《刑法典》第一百八十五條規定的侵入限制公眾進入之地方罪
 - B. 《刑法典》第二百零六條規定的毀損罪
 - C. 《刑法典》第二百零九條規定的侵占不動產罪
 - D. 《刑法典》第三百一十二條第一款規定的違令罪
- 答案： D
95. ()具職權發出騰空非法佔用屬公產或私產的土地的命令，並訂定騰空土地的期間。
- A. 行政長官
 - B. 運輸工務司司長
 - C. 土地工務運輸局局長
 - D. 房屋局局長
- 答案： A

2.5 房地產中介業務法

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，“房地產中介業務”是屬於以下那一項法律性質的活動的正確定義？
- A. 民事
 - B. 商業
 - C. 行政
 - D. 以上皆可
- 答案： B

2. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產經紀必須是以下那一類法律主體？
- A. 自然人
 - B. 公司
 - C. 社團
 - D. 財團
- 答案： A

3. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下那一項是“房地產中介合同”的正確定義？
- A. 房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的有償提供勞務合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務
 - B. 房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的無償提供勞務合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務
 - C. 房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的無償委任合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務
 - D. 房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的有償委任合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務
- 答案： A

4. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，在沒有例外的情況下，在同一時期內，房地產經紀可為多少名房地產中介人提供服務？
- A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 4
- 答案： A

房地產經紀技能測試題庫

5. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人准照的有效期為多少年？
- A . 1
 - B . 2
 - C . 3
 - D . 4
- 答案： C

6. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，應房地產中介人提出中止准照申請，該中止期間不得在其准照有效期內連續或間斷超過多少個月？
- A . 48
 - B . 36
 - C . 24
 - D . 12
- 答案： D

7. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，應房地產經紀提出中止准照申請，該中止期間不得連續或間斷超過多少個月？
- A . 12
 - B . 18
 - C . 24
 - D . 36
- 答案： A

8. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人何時有權收取佣金？
- A . 在房地產中介合同簽訂後
 - B . 在沒有訂明的其他情況外，僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金
 - C . 在房地產中介合同簽訂後，房地產中介人向客戶發出書面通知時
 - D . 在房地產中介合同簽訂後，房地產中介人向客戶作出親身口頭通知時
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

9. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介合同須以何種方式訂立？
- A. 書面
 - B. 口頭
 - C. 書面或口頭皆可
 - D. 必須為公證書
- 答案： A

10. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，如未訂明房地產中介合同的有效期限，則該有效期視之為多少個月？
- A. 24
 - B. 18
 - C. 12
 - D. 6
- 答案： D

11. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人應將已訂立的房地產中介合同存檔及保存多少年？
- A. 1
 - B. 3
 - C. 5
 - D. 10
- 答案： C

12. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人在有義務但拒絕讓執行職務的具房地產中介範疇職責的主管實體的人員進入受監察的地點及商業營業場所及其內逗留者，構成以下哪項犯罪？
- A. 普通傷害身體完整性罪
 - B. 輕微違反
 - C. 違令罪
 - D. 以上皆非
- 答案： C

13. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪些人士有保密義務？
- A. 房地產中介人
 - B. 房地產經紀
 - C. 房地產中介人的全體僱員
 - D. 以上皆是
- 答案： D
14. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪些人士有合作義務？
- A. 房地產中介人
 - B. 房地產經紀
 - C. 房地產中介人的全體僱員
 - D. 以上皆是
- 答案： D
15. 具房地產中介範疇職責的主管實體的人員在執行監察職務時，是否可請求警察當局及行政當局提供所需的協助？
- A. 可
 - B. 不可
 - C. 僅在執行職務時遇到反對或抗拒的情況下方可
 - D. 僅在房地產中介人同意後方可
- 答案： A
16. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人在什麼情況下可以獲償還已支付的費用？
- A. 為客戶作出了必要支出時
 - B. 為客戶作出了任何支出時
 - C. 為客戶支出不超過澳門幣1,000元時
 - D. 與客戶有約定時
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

17. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人對客戶有何義務？
- A. 在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力及正當性
 - B. 從與其訂立合同的客戶取得關於不動產的資訊，尤其不動產的法律狀況、特徵、價格及付款條件，並將該等資訊以清楚、客觀及適當的方式提供予其他客戶及利害關係人
 - C. 以不使人誤解的方式將其負責促成的法律行為準確及清楚地告知客戶
 - D. 以上皆是
- 答案： D
18. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人對於以下列事項，哪些情況下有義務通知房屋局？
- A. 無論是房地產中介人或房地產經紀，當從業要件的遵守情況有變更時，須自發生變更之日或獲悉變更之日起十日內通知
 - B. 僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生之日起十日內通知
 - C. 終止其業務，須自終止之日起十日內通知
 - D. 以上皆是
- 答案： D
19. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，供房地產中介人及其房地產經紀從事房地產中介業務的設施，可以是：
- A. 居住用途的單位
 - B. 工業用途的單位
 - C. 商業用途的單位
 - D. 以上皆是
- 答案： C
20. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介合同中必須載明哪些事項：
- A. 佣金
 - B. 倘有的由一個中介人代表雙方的情況
 - C. 房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址
 - D. 以上皆是
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

21. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，屬公司的房地產中介人，當公司合同、章程或公司機關據位人有變更時，須自發生變更之日起幾日內通知房屋局？
- A . 5日
 - B . 10日
 - C . 15日
 - D . 30日
- 答案： B

22. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生之日起幾日內通知房屋局？
- A . 5日
 - B . 10日
 - C . 15日
 - D . 30日
- 答案： B

23. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人的准照是否可以移轉？
- A . 可以
 - B . 可以，但要移轉方和受移轉方必須簽署書面合同
 - C . 可以，但受移轉方亦必須是房地產中介人，且雙方必須簽署書面合同
 - D . 不可以
- 答案： D

24. 根據第4/2013號行政法規《房地產中介業務法施行細則》，續發房地產中介人准照的申請，須由利害關係人於准照有效期屆滿前最後幾多個月內向房屋局提出？
- A . 1個月
 - B . 3個月
 - C . 6個月
 - D . 9個月
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

25. 根據第4/2013號行政法規《房地產中介業務法施行細則》，續發房地產經紀准照的申請，須由利害關係人於准照有效期屆滿前最後幾多個月內向房屋局提出？
- A. 1個月
 - B. 3個月
 - C. 6個月
 - D. 9個月

答案： C

26. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人准照中止或註銷後，會否導致其已訂立的房地產中介合同立即失效？
- A. 會
 - B. 不會
 - C. 不會，因為在中止或註銷後的6個月內仍然有效
 - D. 不會，只要客戶仍未支付佣金

答案： A

27. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，未持有有效准照而以房地產中介人身份從事房地產中介業務者，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科處澳門幣5萬元至30萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是

答案： D

28. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人僱用沒有持有有效房地產經紀准照的人員從事房地產中介業務，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 按其所僱用的每一未持有有效房地產經紀准照的人，科澳門幣3萬元至15萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是

答案： D

房地產經紀技能測試題庫

- 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，如房地產中介人的商業營業場所並非設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內時，可被處以哪些處罰及附加處罰？
29. 非設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內時，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D

- 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人在訂立房地產中介合同前，向客戶提供涉及房地產中介業務的服務時，可被處以哪些處罰及附加處罰？
30. 同前，向客戶提供涉及房地產中介業務的服務時，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D

- 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人在訂立房地產中介合同前，是否可以向客戶提供屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的不動產的資訊？
31. 同前，是否可以向客戶提供屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的不動產的資訊？
- A. 不可以
 - B. 可以
 - C. 可以，只要不動產的價值不超過澳門幣500萬
 - D. 可以，只要不動產的價值不超過港幣500萬
- 答案： B

- 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人如沒有即時向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為有利害關係的事實及任何影響該法律行為的訂立的事實，可被處以哪些處罰及附加處罰？
32. 報有關與房地產中介合同所指法律行為有利害關係的事實及任何影響該法律行為的訂立的事實，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

33. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人如在訂立房地產中介合同時，沒有進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實不動產的特徵是否與客戶提供的一致，以及不動產是否設有任何責任或負擔，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D
34. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人沒有將已訂立的房地產中介合同存檔及保存五年，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D
35. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人不服從已適當表明身份的房屋局人員的監察，讓該等人員進入商業營業場所以查閱及索取存檔合同及其他與房地產中介活動有關的文件，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D
36. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產中介人沒有在指定的期限內，向房屋局提供其所要求的與從事房地產中介業務有關的資料，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： D
37. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產經紀將其所屬的房地產中介人的客戶轉介予其他房地產中介人時，且沒有獲其所屬的房地產中介人及該客戶同意，可被處以哪項處罰？
- A. 科澳門幣5千元至2萬5千元罰款
 - B. 永久禁止從事房地產中介業務
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案： A

38. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產經紀在從事業務時，沒有佩帶由房地產中介人發出的工作證，可被處以哪項處罰？
- A. 口頭警告
 - B. 科澳門幣5千元至2萬5千元罰款
 - C. 禁止從事房地產中介業務1星期
 - D. 以上皆是
- 答案： B
39. 房地產中介人收到房屋局罰款聽證通知後，向房屋局申請註銷房地產中介人准照，試問以下哪一項陳述是正確的？
- A. 行政違法處罰程序將因此而歸檔
 - B. 註銷申請將不獲批准
 - C. 行政違法處罰程序將繼續進行
 - D. 房地產中介人將被處以雙倍罰款
- 答案： C
40. 房地產中介人收到房屋局作出的罰款決定後，向房屋局申請註銷房地產中介人准照，試問以下哪一項陳述是正確的？
- A. 行政違法處罰程序將因此而歸檔
 - B. 註銷申請將不獲批准
 - C. 房地產中介人的責任並不因准照的註銷而自動消滅
 - D. 房地產中介人將被處以雙倍罰款
- 答案： C
41. 房地產經紀收到房屋局罰款聽證通知後，向房屋局申請註銷房地產經紀准照，試問以下哪一項陳述是正確的？
- A. 行政違法處罰程序將因此而歸檔
 - B. 註銷申請將不獲批准
 - C. 行政違法處罰程序將繼續進行
 - D. 房地產經紀將被處以雙倍罰款
- 答案： C
42. 房地產經紀收到房屋局作出的罰款決定後，向房屋局申請註銷房地產經紀准照，試問以下哪一項陳述是正確的？
- A. 行政違法處罰程序將因此而歸檔
 - B. 註銷申請將不獲批准
 - C. 房地產經紀的責任並不因准照的註銷而自動消滅
 - D. 房地產經紀將被處以雙倍罰款
- 答案： C

2.6 物業管理

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物之管理，

1. 包括一切旨在促進及規範分層建築物()的使用、收益、安全、保存及改良的行為。
- A. 獨立單位部分
 - B. 共同部分
 - C. 獨立單位及共同部分
 - D. 供某一獨立單位專用的公共部分
- 答案： B

2. 以下哪項是正確的陳述？

- A. 凡是以分層建築物制度興建的樓宇，共同部分的管理受《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規範
- B. 分層建築物的管理規章內容必須經工務局審批通過
以房屋發展合同制度所建樓宇的管理適用第41/95/M號法令規
- C. 範，補充適用《民法典》及《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定
- D. 凡是以分層建築物制度興建的樓宇，共同部分的管理僅受該分層建築物的管理規章規範

答案： C

3. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在簡單管理制度下，分層建築物設有一個決議機關，稱為()，以及一個執行機關，稱為()。

- A. 分層建築物所有人大會、管理機關
- B. 分層建築物所有人大會、監察機關
- C. 管理機關、監察機關
- D. 分層建築物之所有人大會、大會主席

答案： A

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在綜合管理制度下，

4. 就分層建築物的每一子部分，設有一個決議機關，稱為()，以及一個執行機關，稱為()。

- A. 分層建築物子部分所有人大會、分層建築物子部分管理機關
- B. 分層建築物子部分所有人大會、分層建築物子部分聯合管理機關
- C. 管理機關、監察機關
- D. 分層建築物子部分所有人大會、大會主席

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

5. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物共同儲備基金之設立屬()的。
- A. 任意
 - B. 必須
 - C. 臨時
 - D. 《分層建築物共同部分的管理法律制度》沒有規定
- 答案： B

6. 以下對“分層建築物共同儲備基金”描述不正確的是哪項?
- A. 用以承擔非預見性的開支
 - B. 共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支，由分層建築物所有人大會通過
 - C. 共同儲備基金的供款金額自所有人大會議決通過預算後的當月作出
 - D. 用以進行共同部分的保存及修補工作而產生的必要開支

答案： C

- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物所有人
7. 向共同儲備基金作出的供款金額，相當於用以支付法定的分層建築物的負擔的定期給付數額的()。
- A. 5%
 - B. 6%
 - C. 9%
 - D. 10%

答案： D

8. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，對分層建築物的共同部分投保火險屬()。
- A. 任意性
 - B. 強制性
 - C. 臨時性
 - D. 《分層建築物共同部分的管理法律制度》沒有規定
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

9. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物所有人大會就法定的分層建築物的負擔而議決應繳的數額的會議紀錄，附同已到期但仍未繳付的負擔的單據副本，只要能以明確的方式及透過簡單的數學計算確定每一分層建築物所有人的欠款正確金額，在司法訴訟上構成()。
- A. 起訴狀
 - B. 證據文件
 - C. 執行憑證
 - D. 上訴狀

答案： C

10. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物的規章之制定、通過及修改由分層建築物的()進行議決。
- A. 佔分層建築物百分之十的獨立單位的所有人
 - B. 分層建築物所有人大會主席
 - C. 管理機關
 - D. 分層建築物所有人大會

答案： D

11. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下哪些人受分層建築物的規章約束？
- A. 分層建築物所有人
 - B. 對分層建築物的獨立單位擁有權利的第三人
 - C. 獨立單位的任何占有人或單純的持有人
 - D. 以上皆是

答案： D

12. 在未成立管理機關的情況下，一住宅單位的所有人甲與乙簽訂了預約買賣合同，在簽署買賣公證書前，甲交付該單位給乙，隨即乙入住該單位及由其負責向管理實體支付每月的管理費。現乙拖欠支付相關單位兩個月的管理費，誰負有責任支付拖欠繳付的管理費？
- A. 甲負完全責任
 - B. 乙負完全責任
 - C. 甲、乙負連帶責任
 - D. 甲、乙各負百分之五十的責任

答案： C

13. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，首次(第一次)的分層建築物所有人大會的會議應於何時召集?
- A. 相關分層建築物的使用准照發出時
 - B. 相關分層建築物作出臨時分層所有權登記時
 - C. 相關分層建築物之半數獨立單位已移轉、或百分之三十的獨立單位已被占用時，如未出現上述情況，自樓宇使用准照發出之日起十八個月後，且至少有一個獨立單位已移轉
 - D. 相關分層建築物作出確定分層所有權登錄時
- 答案： C
14. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，誰有權召集分層建築物的首次所有人大會?
- A. 實際管理分層建築物的自然人或法人
 - B. 占份額至少為分層建築物總值之十分之一的分層建築物所有人
 - C. 在符合法律的規定下，任何分層建築物所有人均可召集或聲請法院命令有責任召集的人
 - D. 以上皆可
- 答案： D
15. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物所有人大會須於每年()月份舉行由管理機關召集的會議。
- A. 一
 - B. 四
 - C. 七
 - D. 十
- 答案： A
16. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下哪一事項的決議須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過?
- A. 通過上年度的帳目或本年度的預算
 - B. 在共同部分進行更新工程
 - C. 修改分層建築物的規章
 - D. 罷免管理機關成員
- 答案： B

17. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下哪一事項的決議須至少取得分層建築物總值的過半數票通過？
- A. 進行更新工程
 - B. 更改設定憑證
 - C. 修改分層建築物的規章
 - D. 對小部分損毀之分層建築物重建
- 答案： C

18. 除了分層建築物的設定憑證外，還有哪份政府文件顯示及證實相關分層建築物的獨立單位所佔總值的百分比？
- A. 物業登記證明書
 - B. 建築圖則
 - C. 分層建築物的規章
 - D. 售樓書
- 答案： A

19. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物所有人大會在辦理出席登記時，應要求分層建築物所有人或其代理人在()上簽名。
- A. 各單位的物業登記證明
 - B. 召集書
 - C. 出席名單
 - D. 分層建築物的設定憑證
- 答案： C

20. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，與分層建築物所有人大會會議相關的所有文件，由()負責保管，並可提供予分層建築物所有人、有關獨立單位擁有權利的第三人，以及獨立單位的任何占有人或單純的持有人()。
- A. 管理機關、查閱
 - B. 管理機關、複印
 - C. 分層所有人大會主席、查閱
 - D. 分層所有人大會主席、複印
- 答案： A

21. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，下列哪項為分層建築物所有人大會的無效決議？
- A. 違反公共秩序、善良風俗或旨在保護公共利益之法律規定的決議
 - B. 未經所需之票數通過的決議
 - C. 在未經召集之分層建築物所有人大會會議上通過的決議
 - D. 以上皆是
- 答案： D

22. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，因標的、召集分層建築物所有人的程序或大會運作上出現不當情事而違反法律或規章的分層建築物所有人大會的決議，均()。
- A. 分層建築物的各所有人可予不受約束
 - B. 可透過法院宣告無效
 - C. 可撤銷
 - D. 約束所有分層建築物各所有人及利害關係人
- 答案： C

23. 以下哪人士不屬根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定，對分層建築物所有人大會的非有效決議，具有提出爭辯的正當性的實體？
- A. 被發展商聘請或管理機關聘請對樓宇提供物業管理服務的物業管理公司
 - B. 任何未就該決議投贊成票的分層建築物所有人
 - C. 管理機關
 - D. 檢察院
- 答案： A

24. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，對屬召集上的不當情事或一般導致決議非有效的程序上的不當情事，只有()方可主張。
- A. 被發展商聘請或管理機關聘請對樓宇提供物業管理服務的物業管理公司
 - B. 具投票權的人
 - C. 管理機關
 - D. 檢察院
- 答案： B

25. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，對分層建築物所有人大會的非有效決議的爭辯，是向()提請相關的爭辯。
- A. 檢察院
 - B. 法院
 - C. 物業登記局
 - D. 房屋局
- 答案： B

26. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在爭議有關決議有效性的訴訟中，由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人擔任被告的()，但管理機關為原告者除外。
- A. 管理機關
 - B. 分層建築物所有人大會主席
 - C. 分層建築物所有人的代理人
 - D. 出席作出受爭議決議的相關分層建築物之所有人
- 答案： C

27. 以下哪項是正確的陳述?

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，屬多
A. 於一百個獨立單位的分層建築物，管理機關須由至少六名成員組成

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，屬多
B. 於一百個獨立單位的分層建築物，管理機關須由至少五名成員組成

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，屬多
C. 於一百個獨立單位的分層建築物，管理機關須由至少四名成員組成

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，屬多
D. 於一百個獨立單位的分層建築物，管理機關須由至少三名成員組成

答案： D

28. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，管理機關成員的任期不可超過()年，且()續任。
- A. 兩、不可
 - B. 兩、可
 - C. 三、不可
 - D. 三、可
- 答案： D

29. 以下哪項不屬根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物管理機關之職務範圍？
- A. 召集分層建築物所有人大會會議
 - B. 自行決定分層建築物共同儲蓄金的用途及開支
 - C. 就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支
 - D. 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的執行
- 答案： B

30. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物的管理機關具有()，可指定任何一名成員進入分層建築物中任何非屬獨立單位的部分進行檢查，但進入獨立單位則須徵得有關分層建築物所有人的許可。
- A. 檢查權
 - B. 執行權
 - C. 處分權
 - D. 監察權
- 答案： A

31. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，如管理機關本身的行為及其為執行分層建築物所有人大會決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、分層建築物所有人本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向()提出申訴。
- A. 管理機關主席
 - B. 管理機關
 - C. 分層建築物所有人大會主席
 - D. 分層建築物所有人大會
- 答案： D

32. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物簡單管理制度中有關分層建築物所有人的權利、義務及負擔的規定，經適當配合亦適用於受()制度管理的分層建築物。

- A. 綜合管理
- B. 複雜管理
- C. 特別管理
- D. 特殊管理

答案： A

33. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，其子部分共同部分的負擔，由()按獨立單位在分層建築物子部分總值中所占的百分比或千分比攤分。

- A. 分層建築物聯合管理機關
- B. 分層建築物子部分所有人
- C. 分層建築物子部分管理機關
- D. 分層建築物所有人大會主席

答案： B

34. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物的聯合管理機關是負責對()之管理。

- A. 分層建築物整體及各子部分共同部分
- B. 分層建築物各子部分共同部分
- C. 分層建築物整體的共同部分
- D. 分層建築物定為停車場用途的公共部分

答案： C

35. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度由分層建築物整體的共同部分所產生的負擔，各所有人應向()支付相關的負擔。

- A. 聯合管理機關
- B. 所屬的分層建築物子部分管理機關
- C. 整體所有人大會主席
- D. 聯合管理機關主席

答案： B

36. 以下哪項是正確的陳述?

- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，應就分層建築物整體的共同部分及每一子部分共同部分分別設立專屬的儲備基金
- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，僅需就分層建築物整體的共同部分設立專屬的儲備基金
- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，僅就分層建築物每一子部分共同部分分別設立專屬的儲備基金
- 在適用綜合管理制度的分層建築物，《分層建築物共同部分的管理法律制度》沒有就設立專屬的儲備基金作出規定

答案： A

37. 以下哪項是正確的陳述?

- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，應就分層建築物整體的共同部分及每一子部分共同部分分別召開分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會
- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，僅須召開分層建築物整體的所有人大會
- 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，僅須就分層建築物每一子部分召開分層建築物子部分所有人大會
- 在適用綜合管理制度的分層建築物，《分層建築物共同部分的管理法律制度》沒有就分層建築物整體的共同部分及每一子部分召開所有人大會作出規定

答案： A

房地產經紀技能測試題庫

38. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在適用綜合管理制度的分層建築物，聯合管理機關是由()組成。
- A. 分層建築物整體所有人大會及分層建築物整體管理機關
 - B. 分層建築物整體所有人大會及子部分管理機關
 - C. 分層建築物子部分所有人大會及子部分管理機關
 - D. 各子部分管理機關
- 答案： D
39. 第41/95/M號法令適用於以公共房屋制度興建的哪一類樓宇的管理？
- A. 社會房屋
 - B. 臨時房屋
 - C. 經濟房屋
 - D. 專屬公共實體或政府部門的使用的樓宇
- 答案： C
40. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物在執行首次(第一次)分層所有人大會之決議前，樓宇共有部分之管理應由下列何者負責？
- A. 房屋局
 - B. 土地工務運輸局
 - C. 獲土地批出之企業
 - D. 房屋局及獲土地批出之企業共同負責
- 答案： C
41. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物之管理服務之費用由()核准。
- A. 房屋局
 - B. 土地工務運輸局
 - C. 獲土地批出之企業
 - D. 房屋局及獲土地批出之企業共同
- 答案： A
42. 根據第41/95/M號法令規定，下列何者負責監察相關分層建築物之管理？
- A. 物業登記局
 - B. 房屋局
 - C. 土地工務運輸局
 - D. 檢察院
- 答案： B

房地產經紀技能測試題庫

43. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物之首次(第一次)分層所有人大會之舉行應由()促進及安排。
- A. 物業登記局
 - B. 土地工務運輸局
 - C. 房屋局
 - D. 獲土地批出之企業
- 答案： C

44. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物之所有人第一次大會主席團由三名成員組成，分別有()之代表、()之代表及()之代表。
- A. 物業登記局、房屋局、土地工務運輸局
 - B. 物業登記局、房屋局、獲土地批出之企業
 - C. 房屋局、樓宇共同部管理企業、出席所有人大會之社會知名人士
 - D. 房屋局、樓宇共同部管理企業、出席大會之分層所有人
- 答案： D

45. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物所有人大會選出一()，以行使分層建築物共同部分的管理職能。
- A. 提供物業管理服務的公司
 - B. 代表人
 - C. 管理委員會
 - D. 主席
- 答案： C

46. 根據第41/95/M號法令規定，樓宇應設有一個()間，作為信件之遞交中心及向分層所有人提供一般資訊之中心，及在內張貼以葡文及中文書寫之會議召集書、年度預算草案、年度報告及帳目、以及有關樓宇共有部分管理之其他文件。
- A. 管理處
 - B. 門廳
 - C. 康樂中心
 - D. 會所
- 答案： B

47. 根據第41/95/M號法令規定，分層建築物所有人大會票數計數的方式為以下哪項？
- A. 每一獨立單位為一票
 - B. 按相關獨立單位所占之百分比或千分比而擁有分層建築物總值比例相應之票數
 - C. 按每一獨立單位之所有人人數目計算，每一所有人為一票
 - D. 按每一獨立單位之市場價值而擁有分層建築物整幢物業的市場價值比例相應之票數
- 答案： A
48. 甲將物業出售給乙時，尚欠管理公司五萬元管理費，管理費應由誰支付？
- A. 由甲支付
 - B. 由乙支付
 - C. 由甲乙連帶支付
 - D. 由甲乙共同支付
- 答案： A
49. 分層建築物的負擔是指哪些開支？
- A. 為分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良所需的開支
 - B. 為支付屬共同利益的服務所需的開支
 - C. 法律所指的其他開支
 - D. 以上皆是
- 答案： D
50. 由分層建築物所有人承擔的分層建築物負擔包括哪些？
- A. 為分層建築物共同部分提供清潔服務、為分層建築物提供看守服務、為分層建築物管理提供服務、為共同部分投保，以及為集體設施，尤其升降機、供水、排水、供電、防火、空調、通風、排煙、燃氣及通訊等設施的保養及管理而支付的固定及定額開支
 - B. 為共同部分所耗用的電力及水而支付的固定但不定額開支及其他類似開支
 - C. 為分層建築物共同儲備基金的供款
 - D. 以上皆是
- 答案： D
51. 獨立單位的所有人對移轉該獨立單位所有權之前的已到期但仍未繳付的分層建築物負擔是否需要負責？
- A. 需要負責
 - B. 需要與獨立單位的取得人負連帶責任
 - C. 需要與獨立單位的取得人負共同責任
 - D. 不需要負責
- 答案： A

52. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，更新工程是指以下哪項？
- A. 在分層建築物外部可見的共同部分進行導致更改建築線條或建築物外觀的工程
 - B. 在分層建築物的共同部分進行涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其他結構部分的工程
 - C. 更改共同部分用途的工程
 - D. 以上皆是
- 答案： D

53. 分層建築物所有人可()經分層建築物所有人大會許可，在分層建築物的共同部分進行對在其獨立單位的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用屬必要或()改善，但不得因有關改善而妨礙其他分層建築物所有人使用其本身的物或共有物，以及損害其重要利益。
- A. 須、有益
 - B. 須、奢侈
 - C. 無須、有益
 - D. 無須、基本
- 答案： C

54. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，除火險外，分層建築物所有人大會可否決定就其他風險進行投保？
- A. 可
 - B. 可，但有關風險必須是涉及公共安全
 - C. 可，但有關風險必須屬高風險
 - D. 否
- 答案： A

55. 在分層建築物所涉及的關係中產生的衝突應優先透過訴訟外的方法解決，尤其透過()及()方法解決。
- A. 談判、和解
 - B. 調解、仲裁
 - C. 和解、仲裁
 - D. 談判、調解
- 答案： B

56. 對不遵守《民法典》關於分層所有權的規定、本法律的規定、分層建築物的規章的規定、分層建築物所有人大會的決議或管理機關的決定的情況，分層建築物所有人大會可在有關分層建築物的規章內定出()，而不論有否其他可科處的處罰。

- A. 損害賠償
- B. 定額罰款
- C. 強制措施
- D. 金錢處罰

答案： D

57. 分層建築物所有人大會召集書應於舉行會議前，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點，連續張貼()。

- A. 10日
- B. 20日
- C. 25日
- D. 30日

答案： B

58. 每一分層建築物所有人在分層建築物所有人大會上按其獨立單位在分層建築物總值中所占的()或()擁有相應的票數。

- A. 百分比、面積
- B. 面積、價值
- C. 百分比、千分比
- D. 價值、千分比

答案： C

59. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，在分層建築物管理規章無特別規定的情況下，須在出席分層建築物所有人大會會議的分層建築物所有人中，以出席者的()通過的決議選出會議主席。

- A. 三分之一的票數
- B. 過半數票
- C. 百分之十五數票
- D. 百分之二十五數票

答案： B

60. 涉及管理機關成員的選舉或罷免的分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後()內寄存於房屋局。
- A . 10日
 - B . 15日
 - C . 20日
 - D . 30日
- 答案： B
61. 屬多於()獨立單位的分層建築物，須由至少()成員組成管理機關。
- A . 50個、3名
 - B . 100個、3名
 - C . 150個、5名
 - D . 200個、10名
- 答案： B
62. 管理機關成員的任期不可超過()年。
- A . 二年
 - B . 三年
 - C . 四年
 - D . 五年
- 答案： B
63. 管理機關成員在什麼情況下可以續任？
- A . 任期屆滿後自動續任
 - B . 任期屆滿後透過法院申請續任
 - C . 須透過分層建築物管理機關的另一決議方可續任
 - D . 須透過分層建築物所有人大會的另一決議方可續任
- 答案： D
64. 管理機關成員的報酬按()之規定及條件支付。
- A . 分層建築物管理機關的決議
 - B . 分層建築物所有人大會的決議
 - C . 分層建築物管理規章
 - D . 法院判決
- 答案： B
65. 出現以下哪些情況，可以取代由發展商為管理分層建築物而選出的管理實體？
- A . 由分層建築物所有人大會選出管理機關成員
 - B . 由法院委任管理機關成員
 - C . 由分層建築物所有人大會按法律規定聘請的提供分層建築物管理服務的商業企業主
 - D . 以上皆是
- 答案： D

2.7 經濟房屋法

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋對私人房屋市場及社會房屋政策起著()的作用。

- A. 指導性
- B. 決策性
- C. 補充性
- D. 平衡性

答案： C

2. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項是經濟房屋的單位之用途?

- A. 自住
- B. 出租
- C. 商業活動
- D. 公益活動

答案： A

3. 經濟房屋樓宇的建造由誰負責?

- A. 房屋局
- B. 承建商
- C. 土地工務運輸局
- D. 澳門特別行政區政府

答案： D

4. 以下哪項是經濟房屋單位類型?

- A. 一房一廳(T1)
- B. 兩房一廳(T2)
- C. 三房一廳(T3)
- D. 以上皆是

答案： D

5. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項符合“自住”的定義?

- A. 單位的預約買受人或所有人及其家團在單位內居住或將單位出租
- B. 單位的預約買受人或所有人及其家團實際占用相關單位
- C. 單位的預約買受人或所有人及其家團在單位內實際及長期性居住占用
- D. 單位的預約買受人或所有人及其家團在單位內實際及暫時性居住占用

答案： C

房地產經紀技能測試題庫

6. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項是申請經濟房屋要符合的一般要件？
- A. 性別限制
 - B. 學歷限制
 - C. 收入及資產限額
 - D. 以上皆是
- 答案： C
7. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項是正確的陳述？
- A. 每月收入僅包括在澳門特別行政區內所取得的收入
 - B. 每月收入僅包括在澳門特別行政區外所取得的收入
 - C. 每月收入包括在澳門特別行政區內外所取得的收入
 - D. 每月收入包括在澳門特別行政區內外所取得的固定收入
- 答案： C
8. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項是正確的陳述？
- A. 資產淨值是指在澳門特別行政區內的資產
 - B. 資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產
 - C. 資產淨值是指在澳門特別行政區內的動產資產
 - D. 資產淨值是指在澳門特別行政區內外的不動產資產
- 答案： B
9. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋的申請方式為以下哪一種？
- A. 公開申請
 - B. 預先評定資格之限制招標
 - C. 無預先評定資格之限制招標
 - D. 以上皆是
- 答案： A
10. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，獲接納的經濟房屋申請人的組別的最優先次序排列為以下哪一項？
- A. 個人申請人
 - B. 非核心家團
 - C. 核心家團
 - D. 以上皆不是
- 答案： C

房地產經紀技能測試題庫

11. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，何時方可訂立經濟房屋單位的買賣預約合同？
- A. 任何期間均可訂立
 - B. 按相關法例規定進行委託工程後
 - C. 按相關法例規定完成工程後
 - D. 按相關法例規定完成分層所有權物業登記後
- 答案： B
12. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋單位的出售取決於以下哪一項文件的發出？
- A. 使用准照
 - B. 分層所有權物業登記證明書
 - C. 許可書
 - D. 公證書
- 答案： C
13. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋單位的不可轉讓的期間，自使用准照發出之日起計，為期多久？
- A. 六年
 - B. 十一年
 - C. 十六年
 - D. 二十一年
- 答案： C
14. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，誰有權可解除經濟房屋單位的不可轉讓的負擔？
- A. 行政長官
 - B. 法務局局長
 - C. 土地工務運輸局局長
 - D. 房屋局局長
- 答案： D

房地產經紀技能測試題庫

15. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項為可解除經濟房屋單位的不可轉讓的負擔的情況？
- A. 不可轉讓的期間未滿六年，證明預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾
 - B. 不可轉讓的期間滿六年，提出獲房屋局局長認為合理的解釋
 - C. 不論在任何情況下或期間內，證明已向房屋局繳付根據《經濟房屋法》規定所計算的補價
 - D. 不論在任何情況下或期間內，證明已向房屋局繳付根據本地區銀行信用機構評估單位市場價值，在扣除購買單位時已支付的價金後的餘款

答案： A

16. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋單位在不可轉讓的期間屆滿後，可將單位售予以下哪種人士或實體？
- A. 任何人士
 - B. 在澳門特別行政區成立的公司
 - C. 澳門特別行政區永久性居民
 - D. 澳門特別行政區永久性居民且具有中國國籍者

答案： C

17. 以下哪一項法律事實屬於根據第10/2011號法律《經濟房屋法》的規定須作出登記？
- A. 單位的租賃
 - B. 單位的預約出售
 - C. 單位的空置
 - D. 單位的查封

答案： B

18. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋單位在不可轉讓的期間屆滿後，在首次出售相關單位時，以下哪種人士或實體享有優先權買入該單位？
- A. 澳門特別行政區永久性居民
 - B. 房屋局
 - C. 在澳門特別行政區成立的公司
 - D. 土地工務運輸局

答案： B

房地產經紀技能測試題庫

19. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，在經濟房屋單位在不可轉讓的期間屆滿後，如單位仍屬首次購買者或因其死亡而移轉予未經法院裁判分居或分產的生存配偶、卑親屬或尊親屬，則市區房屋稅可獲多少百分比的減免？

- A . 100%
- B . 50%
- C . 30%
- D . 不獲減免

答案： B

20. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經屋的不可轉讓期間滿六年，業主可向房屋局申請解除不可轉讓的負擔。下列何者為解除後之效果？

- A . 業主可自由地將單位出售
- B . 業主可自由地將單位出租
- C . 業主可自由地將單位部分出租
- D . 業主可將單位售予符合申請經屋資格的澳門特別行政區永久性居民

答案： D

21. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，假設A在取得新建成的經屋單位後，於不可轉讓期間滿六年，馬上申請並獲批准解除不可轉讓的負擔，隨即將該單位轉售予B。B在取得該單位後，要再過多少年才達到經屋的不可轉讓期間屆滿，而可按照相關規定出售該單位呢？

- A . 馬上可轉售
- B . 6年
- C . 10年
- D . 16年

答案： C

22. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，假設A在2012年以100萬元購入一經屋單位，當時房屋局設定的房價補貼比率為50%。至2030年，A將該單位售出，財政局稅務評定該單位的價格為300萬元。那麼，A需向房屋局繳付的補價為？

- A . 100萬元
- B . 125萬元
- C . 150萬元
- D . 200萬元

答案： C

3.1 主體

1. 以下哪項是法律上所指的人?

- A. 自然人
- B. 商業企業
- C. 法人
- D. 會計師合伙

答案：A、C

2. 下列哪些屬於澳門《民法典》所指的無行為能力的情況?

- A. 準禁治產
- B. 已婚的未成年人
- C. 禁治產
- D. 傷殘人士

答案：A、C

3. 下列哪些並不屬於澳門《民法典》所指的無行為能力的情況?

- A. 已婚的未成年人
- B. 準禁治產
- C. 禁治產
- D. 法人

答案：A、D

4. 以下哪項不屬“親權”的範圍?

- A. 父母對未成年子女的財產之管理
- B. 成年子女對父母的財產之管理
- C. 成年子女對父母的人身事務之管理
- D. 父母對未成年子女的人身事務之管理

答案：B、C

5. 下列何者是對“親權解除”的正確描述?

- A. 親權解除必須透過法院的宣告
- B. 未成年人結婚，親權即予解除
- C. 在任何情況下，只要年滿18歲者，親權即予解除
- D. 解除親權賦予未成年人完全行為能力，從而可處理其人身事務及自由處分其財產

答案：B、D

6. 下列何者屬不正確陳述?

- A. 採取得共同財產制結婚的夫妻，在購買物業時只要夫妻任一方簽訂買賣公證書，配偶即取得物業的一半份額
- B. 採用一般共同財產制結婚的夫妻，可由夫妻任一方以物業所有人的名義以物業設定抵押權
- C. 採用取得財產分享制的夫妻，夫妻間名下的物業可以相互買賣
- D. 採用一般共同財產制結婚的夫妻，夫妻間名下的物業可以相互買賣

答案：B、D

7. 下列何者對“家庭居所”的描述不正確?

- A. 夫妻結婚後第一個購買取得的物業
- B. 採用一般共同財產制結婚的夫妻所購買的所有物業
- C. 僅在夫妻雙方同意下，方可將家庭居所轉讓
- D. 因家庭居所而產生的債務由夫妻共同負責

答案：A、B

8. 下列何者屬不正確陳述?

- A. 物業預約買賣合同必須以公證書的方式作成
- B. 物業買賣公證書的出售人必須是物業的所有權人
- C. 已落大訂的物業預約買受人可以出租人的身份簽訂租賃合同
- D. 物業的買受人於簽訂買賣公證書後取得物業的所有權

答案：A、C

9. 下列何者是對“法人”的正確描述?

- A. 依據法律規定設立的組織
- B. 法人存在了就不能消滅
- C. 成員必須包括自然人
- D. 法人之能力範圍包括對實現其宗旨屬必要或適宜之一切權利及義務

答案：A、D

10. 下列何者是對公司“股東大會”的正確描述?

- A. 代表公司作出行為的機關
- B. 決議特定人士代表公司作出行為
- C. 決議公司事項的機關
- D. 股東大會的成員由公司行政管理機關指定

答案：B、C

11. 根據《商法典》的規定公司章程中得為行政管理機關成員訂定為以下哪個職稱?

- A. 經理
- B. 股東
- C. 監事
- D. 董事

答案：A、D

12. 甲聲稱為乙公司的行政管理機關及有權代理業務範圍為從事衣服零售的乙公司出售公司之物業，除了商業登記證明，從以下哪些文件能證明甲具代表乙公司作出行為的權力?

- A. 公司章程
- B. 財政局營業稅M/1格式
- C. 公司股東會決議
- D. 公司財產記錄簿冊

答案：A、C

13. 下列何者是對“根據1961年10月5日海牙簽訂的《取消要求外國公文書的認證公約》所作出的附加意見書”的正確描述?

- A. 適用於在一締約國領土內作成，而需在另一締約國領土內出示的各種公文書法律
- B. 證實簽字的真實性，文書簽字人作成文書所依據的身份
- C. 任何文件皆可根據該公約作出證明
- D. 於中國內地作出的政府文件或公證文件於本地出示時亦需作出

答案：A、B

房地產經紀技能測試題庫

14. 當簽立買賣公證書時，為自然人的買賣雙方當事人必須列明在買賣公證書上的身份資料是以下哪些資料？
- A. 全名
 - B. 年齡
 - C. 婚姻狀況
 - D. 膚色
- 答案：A、C

15. 自然人簽訂買賣公證書時，可以哪些文件得對其身份作出證實？
- A. 身份證
 - B. 護照
 - C. 出世紙
 - D. 駕駛執照
- 答案：A、B

16. 以下哪項為推定死亡之宣告的法律效果？
- A. 由保佐人對死亡宣告者的財產作出管理
 - B. 與死亡相同
 - C. 債之可請求性亦視為消滅
 - D. 所簽署的授權書仍然有效，直至保佐人廢止
- 答案：B、C

17. 下列何者是對“法人”的正確描述？
- A. 必須由自然人組成
 - B. 有法律人格
 - C. 有權利能力
 - D. 有行為能力
- 答案：B、C、D

3.2 買賣租賃

1. 以下哪項是不動產出租人之法定義務?

- A. 確保承租人能按物業之原定用途享益
- B. 負責支付管理費，與承租人另有協議除外
- C. 必須提供日常家用的電器予承租人
- D. 將物業交予承租人

答案：A、B、D

2. 以下哪項是不動產承租人之法定義務?

- A. 謹慎使用物業
- B. 容許出租人檢查物業
- C. 不將租賃物用於不符合原定目的之用途
- D. 按時支付租金

答案：A、B、C、D

3. 根據《民法典》的規定，倘承租人逾期八日才支付租金，出租人有權作出以下哪項行為?

- A. 拒絕收取後期之租金
- B. 即時收回有關物業
- C. 解除合同，或在逾期少於或等於三十日之情況下收取欠租及相等於欠租金額的百分之五十作為法定損害賠償
- D. 解除合同，或在逾期多於三十日之情況下收取欠租金額的雙倍

答案：A、C、D

4. 以下哪些屬根據《民法典》的規定可調整租金之情況?

- A. 出租人遵守政府命令而對物業進行特別保養工程或改善工程，但該工程開支可要求第三人支付除外
- B. 據租賃合同已約定之規定及條件
- C. 出租人及承租人雙方同意
- D. 據租賃市場價值，有關物業租值升值超過百分之二十

答案：A、B、C

房地產經紀技能測試題庫

5. 除了物業登記顯示的業權人及其具足夠權力的受權人外，下述哪些人得合法及具正當地出租物業？
- A. 任何人，只要持有該物業的鎖匙即可
 - B. 已支付全數買賣價金且獲交付物業的預約買受人
 - C. 已去世之業權人的繼承人，並視乎租期是否六年以上而須全體繼承人或半數以上繼承人同意
 - D. 用益權人
- 答案：B、C、D

6. 倘住宅單位之承租人死亡，租賃合同在下述哪些人仍生存之情況下維持有效？
- A. 與承租人同居於該住宅單位逾一年之父母及祖父母
 - B. 未分居且居於該住宅單位之配偶
 - C. 由承租人扶養及與其同居於該住宅單位的子女及／或孫子女
 - D. 與承租人有事實婚姻關係且同居於該住宅單位逾一年的人
- 答案：A、B、C、D

7. 根據《民法典》的規定，商舖承租人死亡後，倘其繼承人無意繼續有關租賃合同，繼承人應作出以下哪些的行為？
- A. 無須作出任何行為，因相關租賃自承租人死亡後隨即失效
 - B. 須於六十天內以書面方式通知出租人放棄有關租賃
 - C. 須於六十天內向出租人返還有關商舖之使用權
 - D. 須向法院請求解除有關租賃合同
- 答案：B、C

8. 根據《民法典》的規定，不動產租賃之終止方式有以下哪種？
- A. 租賃雙方透過協議廢止
 - B. 解除
 - C. 出租人提出的單方終止
 - D. 承租人的單方廢止
- 答案：A、B、C、D

9. 根據《民法典》的規定，原則上，不動產租賃的法定單方終止期至少為多久？

- A. 對於為期一年的租賃，法定單方終止期至少為三十日
- B. 對於為期一年以上六年以下的租賃，法定單方終止期至少為九十日
- C. 對於為期六年或六年以上的租賃，法定單方終止期至少為一百二十日
- D. 對於為期六年或六年以上的租賃，法定單方終止期至少為一百八十日

答案：B、D

10. 根據《民法典》的規定，不動產租賃中，倘出租人未遵守法定或約定的提前通知期而作出單方終止，以下哪選項是正確的？

- A. 單方終止不產生效力
- B. 租賃合同即告自動續期
- C. 自動續期期間相同於合同之原定期間；如合同之原定期間超過一年者，則續期期間僅為一年，但另有訂定者除外
- D. 向承租人賠償未遵守期間的租金後，單方終止仍有效

答案：A、B、C

11. 根據《商法典》的規定，商業企業租賃合同須符合以下哪些方式？

- A. 書面作出，並視乎構成商業企業之財產性質而以公證書或私文書訂立
- B. 銀行作出擔保
- C. 租賃雙方在合同內之簽署須經筆跡認定
- D. 作商業登記

答案：A、C、D

12. 所有人甲出租商舖予乙作經營餅店之用，其後乙將該餅店（商業企業）頂讓予丙（轉讓），丙在接手經營起隨即將有關商舖改作經營針織廠，且由於所經營的行業不同，丙無向乙一併購買製作糕餅工具。甲認為乙及丙之間並非商業企業之轉讓，理由可包括以下哪項？

- A. 屬商業企業一部分且屬不可或缺的經營設施、用具、貨品或其他組成部分無連同商業企業一併轉讓
- B. 轉讓後利用承租物業經營另一類商業活動
- C. 轉讓後使用承租物業作總體上不相同的用途
- D. 以上皆非

答案：A、B、C

13. 為著使不動產預約買賣合同具有物權的效力，有關合同除須於具有買賣雙方簽署之文書上作成外，亦須符合以下哪些方式？
- A. 在合同上明示給予該買賣物權效力
 - B. 刊於報章上使其物權效力得以向第三人公開
 - C. 文書應為經認證文書
 - D. 作物業登記
- 答案：A、C、D

14. 根據《民法典》的規定，不動產預約買賣中，倘買方或賣方不履行合同，其法律後果為何？
- A. 合同隨即失效，須返還已支付的定金予預約買方
 - B. 屬買方不履行，賣方得沒收買方已支付之定金
 - C. 屬賣方不履行，買方得要求賣方雙倍返還定金
 - D. 倘能證實損失高於定金，且該損失屬合理、可預期及因不履行而生，則亦可獲得超出之損害部分之賠償
- 答案：B、C、D

15. 不動產買賣合同的基本法律效力為以下哪些選項？
- A. 買方須支付買賣價金
 - B. 賣方須交付物業
 - C. 物業所有權移轉
 - D. 管理費債務移轉
- 答案：A、B、C

16. 為著簽立不動產買賣公證書，必須向買賣雙方收集哪些資料？
- A. 身份證明資料
 - B. 出生公證書
 - C. 婚姻狀況
 - D. 倘為已婚，其配偶之身份證明資料及婚姻財產制度
- 答案：A、C、D

17. 倘不動產買賣任一方無法親自出席簽立買賣公證書，得透過以下哪選項的方式辦理？
- A. 由他方先簽署，無法出席一方與同一公證員再另訂一天簽署
 - B. 由他方先在澳門簽署，無法出席一方另行在外地公證署簽署
 - C. 公證授權書授權他人代理
 - D. 經認證文書的授權書授權他人代理
- 答案：C、D

房地產經紀技能測試題庫

18. 甲向乙出售一住宅單位，並稱該單位連天台及單位門前走廊已用鐵閘分隔的部分出售，自稱合共有一千多平方呎的可使用面積。經查閱物業登記資料後，乙發現該住宅單位僅六百平方呎，而天台及走廊的部分無法從相關單位及整幢大廈的物業登記中知悉有關業權。以下哪選項為可能的原因?
- A. 天台及走廊為分層建築物之公共部分，為相關大廈之全體業權人共同擁有，甲不可私自轉讓
 - B. 以鐵閘在大廈走廊闢出作甲私用的部分屬非法佔用
 - C. 基於約定俗成，大廈頂樓住宅單位之業權人必然合法地具有天台的業權
 - D. 在不影響其他業權人及住戶的情況下，住宅單位業權人對門前的部分走廊具專屬使用權

答案：A、B

19. 具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同（簡稱“具預約的消費借貸合同”），具有以下哪些性質或內容?
- A. 未正式簽立“不動產買賣及抵押公證書”前訂立的
 - B. 內容涉及發展商及預約買受人之間的不動產買賣預約，以及預約買受人與銀行之間就購買不動產之貸款
 - C. 為該擔保有關購買不動產之貸款，預約買受人承諾將會把不動產抵押給銀行
 - D. 當物業完成分層登記時，倘預約買受人不按期償還貸款，銀行有權取代預約買受人的合同地位，成為預約買方，將來可以直接與發展商簽立買賣公證書，甚至將不動產出售

答案：A、B、C、D

20. 關於具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同（簡稱“具預約的消費借貸合同”），以下哪些論述是正確的?
- A. 以私文書作出
 - B. 買賣雙方之簽署須作筆跡認定
 - C. 無須作出物業登記
 - D. 必須作出物業登記

答案：A、B、D

房地產經紀技能測試題庫

21. 根據《商法典》的規定，商業企業轉讓須符合下列哪些方式？

- A. 須書面作出，並視乎構成商業企業之財產性質而以公證書或私文書訂立
- B. 須銀行作出擔保
- C. 轉讓雙方在合同內之簽署須經筆跡認定
- D. 商業登記屬強制性

答案：A、C

22. 根據《商法典》的規定，商業企業轉讓中的轉讓人尤其有以下哪些義務？

- A. 交付顧客及供應商名單，並將企業取得人介紹予企業之顧客及供應商
- B. 交付合作人名單
- C. 交付非專利之商業及製造秘密
- D. 於五年內提供與企業有關之帳簿及信件，以便查閱或複製

答案：A、B、C、D

23. 以下哪些行為需以私文書方式做出？

- A. 將物業預約出售
- B. 將物業抵押予銀行
- C. 將物業出租
- D. 買賣車輛

答案：A、C

24. 下面哪些情況租賃合同續租時需要“認筆跡”？

- A. 租約期滿，租賃雙方均沒有提出單方終止，租約自動續期
- B. 續租時沒有修改任何條款
- C. 續租時有租金調整
- D. 在租賃合同未到期前雙方協議修改租賃合同條款，例如調整租金

答案：C、D

25. 訂立租賃合同需要哪種手續？

- A. 於公證員面前簽署合同，進行當場認定的“認筆跡”手續
- B. 簽署合同後，把文件及證件交給公證員進行對照認定的“認筆跡”手續
- C. 由地產經紀見證
- D. 由見證人見證

答案：A、B

26. 在不動產租賃合同上，哪些人的簽名必須要“認筆跡”？

- A. 租賃雙方當事人的簽名
- B. 租客簽名
- C. 業主簽名
- D. 房地產中介人（見證人）

答案：A、B、C

27. 以下屬於授權他人出租物業的時的手續？

- A. 口頭授權即可
- B. 以文書作成
- C. 在公證員面前簽署並進行當場認定
- D. 簽署後將文件及證件交公證員對照認定

答案：B、C

28. 出租的物業易手，新業主與承租人需要再“認筆跡”嗎？

- A. 沒有重新訂立租賃合同，不需要再“認筆跡”
- B. 重新訂立租賃合同，有修改條款，無需認筆跡
- C. 重新訂立租賃合同，沒有修改任何條款，無需認筆跡
- D. 如重新訂立租賃合同，無論有沒有修改條款，均需認筆跡

答案：A、D

29. 出租人在租賃未滿三年時不得單方終止租賃合同，出租人可以加租嗎？

- A. 原先的租賃合同並沒有訂明加，其後由租賃雙方透過另一協議訂定加租
- B. 在租賃合同內早已預先訂明如何調整租金
- C. 租賃雙方在訂立合同前後均沒有達成加租協議，出租人可自由加租金
- D. 原先的租賃合同並沒有訂明加，承租人不同意加租或加租幅度，承租人堅持要租住滿三年，出租人便不能調整租金了

答案：A、B、D

3.3 登記、公證、稅務

1. 下列哪些屬於市區房屋?

- A. 接合或永久性座落地上的樓宇
- B. 樓宇廊路用地
- C. 組成一幢樓宇的各個獨立單位
- D. 工業用途的房屋

答案：A、B、C、D

2. 下列哪些屬於房屋稅的納稅義務人?

- A. 收益權利持有人
- B. 業權人
- C. 確實占有人
- D. 分租人

答案：A、B、C、D

3. 在澳門市及海島市(氹仔及路環)工業用途新建樓宇的房屋稅豁免期分別為多久?

- A. 澳門市為5年
- B. 澳門市為10年
- C. 海島市(氹仔及路環)為5年
- D. 海島市(氹仔及路環)為10年

答案：A、D

4. 以下哪項開支可以作為扣除房屋收益，扣除額最高可達房屋收益的10%?

- A. 保養費及維修費
- B. 管理費
- C. 水費
- D. 電費

答案：A、B

5. 以下哪些實體，可獲豁免徵收因移轉財產而生的印花稅?

- A. 澳門特別行政區、其政府機關，以及自治實體
- B. 宗教社團或組織，以及行政公益法人
- C. 社團
- D. 公司

答案：A、B

6. 以下誰有權對憑單印花作出結算?

- A. 澳門財稅廳廳長
- B. 發出有關憑單之機關
- C. 銀行
- D. 公證員

答案：A、B、D

7. 私人性質的租賃合同，可採用何種形式繳納印花稅?

- A. 印花稅票（印花）
- B. 憑單
- C. 現金
- D. 支票

答案：A、B

8. 營業稅的計征基期(周期)是：

- A. 應繳納的當年
- B. 開業當月的第一日開始至同年的12月31日
- C. 1月1日至同年停業翌月的第一日
- D. 開業當月的第一日開始至停業翌月的第一日

答案：A、B、C、D

9. 根據《營業稅規章》的規定，以下哪些行為需要向財政局遞交營業稅M/1格式申報書?

- A. 從事工商業活動之開業
- B. 增加資本
- C. 更改公司名稱或地址
- D. 結業

答案：A、B、C、D

10. 所得補充稅的總收益是指下列哪幾項收益總和減除有關負擔後的所得額?

- A. 工業活動的收益
- B. 工作的收益
- C. 商業活動的收益
- D. 政府的資助

答案：A、C

11. 所得補充稅按照其申報方式的不同可分為？

- A. A組
- B. B組
- C. C組
- D. D組

答案：A、B

12. 哪些納稅人必須採用A組所得補充稅的申報方式？

- A. 資本額不少於100萬澳門元的公司
- B. 股份有限公司
- C. 可課稅利潤近3年平均達50萬澳門元以上的個人或法人
- D. 不屬A項、B項及C項的其他的個人或法人

答案：A、B、C

13. 哪些納稅人可以採用B組所得補充稅的申報方式？

- A. 不屬必須採用A組所得補充稅申報方式的公司
- B. 不屬必須採用A組所得補充稅申報方式的個人
- C. 資本額達150萬澳門元的有限公司
- D. 可課稅利潤近3年平均達50萬澳門元以上的個人或法人

答案：A、B

14. 根據《預防及遏止清洗黑錢犯罪》法律的規定，從事不動產中介業務的實體，在預防及遏止清洗黑錢犯罪中必須履行以下哪些義務？

- A. 對合同訂立人、客戶採取客戶盡職審查措施，包括識別和核實身份的義務
- B. 採取偵測清洗黑錢可疑活動的適當措施
- C. 保存有關文件
- D. 與具權限的機關合作

答案：A、B、C、D

房地產經紀技能測試題庫

根據房屋局發出的《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施指引》，從事不動產中介業務的實體，在對合同訂立人、涉及不動產交易中之利害關係人和不動產作識別時，識別要求應包含以下哪些資料？

- A. 如屬自然人，應包括姓名及/或其所使用的其他姓名、身份證明文件類別及號碼、常居地址及出生日期；倘屬外地居民，除上述資料外，尚包括國籍及/或證件簽發地
- B. 如屬以代理或受託人身份進行交易的情況，如有可能，應包括有關代理憑證副本
- C. 如屬法人，對本地註冊成立的公司而言，其資料應包括公司商業名稱、公司住所、商業及動產登記局發出之商業登記書面報告，及交予財政局的收益申報書；對外地註冊成立的公司而言，其資料應包括等同於本地公司所需之文件，有效註冊證明及其他相關文件
- D. 不動產的完整識別資料；進行的交易類別（購買、出售）；交易總值；支付方式（現金、支票、信用卡、融資借貸等）；交易日期。

答案：A、B、C、D

根據房屋局發出的《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施指引》，在預防及遏止清洗黑錢犯罪中，從事不動產中介業務的實體，應有義務與以下哪些政府部門合作？

- A. 金融情報辦公室
- B. 司法警察局
- C. 檢察院和法院
- D. 房屋局

答案：A、B、C、D

根據房屋局發出的《清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防措施指引》，以下哪些情況的交易被視為高風險之情況？

- A. 大額現金交易（即等於或超過澳門幣五十萬元或等值外幣之現金交易，但不包括本票、支票、信用卡或其他支付方式的交易）
- B. 交易涉及本地或外地的高知名度政治人物
- C. 交易涉及海外公司、信託公司、離岸公司或其他具複雜組織架構的公司
- D. 客戶來自聯合國安理會的受制裁國家，又或來自反洗錢金融行動特別工作組（FATF）公布之高風險及不合作國家或地區名單

答案：A、B、C、D

18. 根據《預防及遏止清洗黑錢犯罪》的規定，出現以下哪些情況，法人須對清洗黑錢犯罪負責？
- A. 法人機關或代表人以該等實體的名義及為其利益而實施清洗黑錢犯罪
聽命於法人機關或代表人的人以該等實體的名義及為其利益而實施清洗黑錢
 - B. 犯罪，且因該機關或代表人故意違反本身所負的監管或控制義務方使該犯罪有可能發生
 - C. 法人的行政管理機關成員以其個人的名義及為其個人利益而實施清洗黑錢犯罪
 - D. 以上皆是

答案：A、B

19. 根據《預防及遏止清洗黑錢犯罪》的規定，倘法人須對清洗黑錢犯罪負責，可被科處哪些附加刑？
- A. 禁止從事某些業務，為期一年至十年
 - B. 封閉場所，為期一個月至一年
 - C. 永久封閉場所
 - D. 受法院強制命令約束

答案：A、B、C、D

20. 根據《物業登記法典》的規定，以下哪項事實須作出登記？
- A. 對不動產的取得
 - B. 對不動產的抵押
 - C. 轉讓之許諾，但僅以賦予該行為物權效力者為限
 - D. 對不動產的融資租賃及其移轉

答案：A、B、C、D

21. 根據《民事登記法典》的規定，以下哪項事實被列作澳門之民事登記範圍？
- A. 出生、死亡
 - B. 親子關係、親權行使
 - C. 婚姻、所採用的財產制度
 - D. 失蹤人、推定死亡

答案：A、B、C、D

22. 下列何者為合法的制作不動產買賣合同者？
- A. 公共公證員
 - B. 私人公證員
 - C. 專責公證員
 - D. 律師

答案：A、B、C

23. 與公共機關發生不動產租賃關係時，下列何者為合法的制作合同者？

- A. 公共公證員
- B. 私人公證員
- C. 專責公證員
- D. 律師

答案：A、B、C

24. 公共公證署有權作出以下哪項行為？

- A. 認定簽名
- B. 繕立公證書
- C. 發出證明和證明書
- D. 制作授權書

答案：A、B、C、D

25. 哪些行為必須由公證員作出方為有效？

- A. 不動產買賣合同
- B. 設定抵押
- C. 不動產租賃合同
- D. 動產買賣合同

答案：A、B

26. 對照認定是指將簽名與下列哪些文件的簽名作對比？

- A. 身份證明文件上的簽名
- B. 銀行存摺上的簽名
- C. 護照上的簽名
- D. 私人公司的工作證上的簽名

答案：A、C

27. 根據《公證法典》的規定，以下哪項文件或文書係以所發出之證明予以證實？

- A. 公證機關存檔的文件
- B. 公證機關存檔的公證文書
- C. 鑑定私人文件的副本
- D. 以上皆是

答案：A、B

28. 下列哪項何種屬公證員發出的擔任職務證明書的內容?

- A. 證明某居民擔任公共職務
- B. 證明某人擔任法人行政管理職務
- C. 親子關係
- D. 婚姻關係

答案：A、B

29. 下列何者屬因簽訂不動產買賣公證書而需要繳納的公證書印花稅?

- A. 以不動產買賣的價格而徵收的印花稅
- B. 每份公證書擬徵收的印花稅
- C. 律師費
- D. 律師樓行政費

答案：A、B

30. 下列主體中，哪些豁免繳納印花稅?

- A. 儲金局
- B. 行政公益法人
- C. 公司
- D. 個人企業主

答案：A、B

31. 物業登記書面報告（查屋紙）可以在何處以口頭方式申請?

- A. 物業登記局
- B. 第一公證署
- C. 海島公證署
- D. 離島區市民服務中心及政府綜合服務大樓

答案：A、B、C、D

32. 下列何者屬物業登記書面報告（查屋紙）的效用?

- A. 沒有法律效力
- B. 具有法律效力
- C. 只供參考作用
- D. 供制作買賣公證書之用

答案：A、C

房地產經紀技能測試題庫

33. 根據《物業登記法典》的規定，請求發出物業登記證明，必須遞交甚麼文件或資料？
- A. 由物業登記局提供的申請表
 - B. 指出有關單位的正確地址
 - C. 有關的房地產紀錄編號，如該物業已記錄在財政局的房地產紀錄內
 - D. 出生證明

答案：A、B、C

34. 有關物業的須登記事實，在未進行物業登記時，其法律效力是甚麼？
- A. 可對抗第三人
 - B. 不可對抗第三人
 - C. 可在當事人或其繼承人之間主張，但抵押權除外
 - D. 以上皆是

答案：B、C

35. 下列哪項屬於導致物業登記無效的原因？
- A. 根據虛假憑證繕立之登記
 - B. 根據不足以作為被登記事實之法定證據之憑證繕立之登記
 - C. 由屬無職權之人確認為有效之登記，但屬《民法典》第363條所規定之情況除外
 - D. 登記前並無作出呈交之登記或違反連續性原則之登記

答案：A、B、C、D

36. 下列哪項屬於導致登記不準確的原因？
- A. 繕立之登記與登記所依據之憑證不符
 - B. 登記內存有由憑證所產生但尚未導致登記無效之缺陷
 - C. 由屬無職權之人確認為有效之登記，但屬民法典第364條所規定之情況除外
 - D. 根據虛假憑證繕立之登記

答案：A、B

房地產經紀技能測試題庫

37. 根據《物業登記法典》規定，註銷抵押登記是根據以下哪些文件作出？
- A. 載有債權人就註銷表示同意之公文書
 - B. 載有債權人就註銷表示同意之經認證之文書
 - C. 載有債權人就註銷表示同意之私文書
 - D. 以上皆是
- 答案：A、B
38. 根據《物業登記法典》的規定，物業標示的摘錄應載有哪些事項？
- A. 專有順序編號
 - B. 屬農用房地產或都市房地產
 - C. 房地產之面積及組成部分
 - D. 地籍圖之編號及日期
- 答案：A、B、C、D
39. 不準確之物業登記及不適當繕立之物業登記的更正，得由以下哪些人士發起？
- A. 由登記局局長主動更正
 - B. 應任何利害關係人之請求而更正
 - C. 由律師作出更正
 - D. 以上皆是
- 答案：A、B
40. 下列何者屬於正確的物業登記之更正方式？
- A. 基於經登錄之全體利害關係人之同意作出
 - B. 基於法院之裁判作出
 - C. 由律師作出
 - D. 以上皆是
- 答案：A、B
41. 誰具有對登記局局長之決定提出申訴之正當性？
- A. 申請作出登記之人
 - B. 直接受登記局局長之決定損害之利害關係人
 - C. 間接受登記局局長之決定損害之利害關係人
 - D. 以上皆是
- 答案：A、B
42. 買賣物業時，需要繳納的稅項或費用包括：
- A. 公證手續費、公證書印花稅、不動產確定移轉印花稅
 - B. 憑單印花稅
 - C. 登記手續費
 - D. 登記印花稅
- 答案：A、B、C

房地產經紀技能測試題庫

43. 根據《印花稅規章》的規定，出現哪種情況時，須作附加結算？
- A. 有跡象顯示所移轉的財產或權利的真實價值高於納稅主體所申報的價值
 - B. 在有關文件、文書或行為中發現存有已客觀損害結算結果之錯誤或遺漏
 - C. 購入新建成的樓宇
 - D. 購入單位的建築面積超過一千呎

答案：A、B

44. 根據第6/2011號法律，以下何者為特別印花稅的稅率的正確陳述？
- 如移轉是在就有關文件、文書或行為結算印花稅之日起一年內作出，稅率為
- A. 六月二十七日第17/88/M號法律通過的《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之二十
- 如移轉是在就有關文件、文書或行為結算印花稅之日起半年內作出，稅率為
- B. 六月二十七日第17/88/M號法律通過的《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之十五
- 如移轉是在A項所指期間屆滿後一年內作出，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之十
- C. 如移轉是在A項所指期間屆滿後半年內作出，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五
- D. 如移轉是在A項所指期間屆滿後半年內作出，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五

答案：A、C

45. 根據第2/2018號法律，以下何者為取得印花稅的稅率的正確陳述？
- A. 如取得的不動產或其權利屬取得人第二個不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五
 - B. 如取得的不動產或其權利屬取得人第三個或以上的不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之十
 - C. 如取得的不動產或其權利屬取得人第四個或以上的不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之十五
 - D. 如取得的不動產或其權利屬取得人第五個或以上的不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之二十

答案：A、B

46. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，以下何者為正確的陳述？
- A. 承諾轉讓在建樓宇的法律行為，以預約買賣合同或讓與合同地位的合同作為憑證
 - B. 承諾轉讓在建樓宇的法律行為，以預約買賣合同或讓與合同地位的合同作為憑證，且立約人的簽名須經公證認定
 - C. 承諾於在建樓宇上設定負擔或承諾將合同地位讓與他人的法律行為以私文書作為憑證
 - D. 承諾於在建樓宇上設定負擔或承諾將合同地位讓與他人的法律行為以私文書作為憑證，且立約人的簽名須經公證認定

答案：B、D

47. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，預約買賣“樓花”合同必須載有哪些事項？
- A. 在建樓宇的預先許可編號
 - B. 在建樓宇的幢數、樓宇高度、樓層數目、獨立單位的用途
 - C. 樓宇物業管理的實體、主要服務內容、收費標準
 - D. 獨立單位實用面積及共同部分分攤面積與圖則面積誤差的處理方式

答案：A、B、C、D

48. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，發展商向法院聲請註銷登記的特別訴訟程序時，須附同哪些文件？
- A. 預約買賣合同及倘有的讓與合同地位合同的認證繕本
 - B. 催告預約買受人或受讓人支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明
 - C. 再次催告預約買受人或受讓人支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明，信函中須明確警告如在指定的不少於十五日的寬限期內不支付有關價金將解除合同，以及提起註銷登記的特別訴訟程序
 - D. 土地工務運輸局發出的已建樓宇層數的進度證明

答案：A、B、C、D

49. 根據第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的規定，出現何種情況，公證員須拒絕對立約人的簽名作出公證認定？
- A. 存在非以預約出售人、合同地位讓與人或預約設定負擔人的名義所作的臨時取得登記
 - B. 預約買賣合同欠缺法律所指的律師聲明
 - C. 立約人並未持有澳門特別行政區身份證
 - D. 以上皆是

答案：A、B

3.4 不動產

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據澳門《民法典》，不動產包括下列何者？
- A. 水、附於土地上之樹木及天然孳息
 - B. 水、海上運輸交通工具
 - C. 天空、航空器
 - D. 農用房地產及都市房地產；及其附著部分
- 答案：A、D
2. 澳門特別行政區享有的土地和自然資源使用或開發，可以政府自行行使，也可以批給下列何者使用和開發？
- A. 沒有法律人格的公共機構
 - B. 法人
 - C. 個人
 - D. 商業企業
- 答案：B、C
3. 根據《土地法》的規定，澳門特別行政區對可處置的土地作出哪些行為？
- A. 用於興建公共房屋
 - B. 出售給私人或法人
 - C. 用於興建作為公共部門的設施或供有關人員居住的樓宇
 - D. 為專營公司向銀行信用機構作貸款之擔保
- 答案：A、C
4. 可處置的土地按其用途分為以下哪幾類？
- A. 工業土地
 - B. 農用土地
 - C. 都市性土地或具有都市利益的土地
 - D. 商業土地
- 答案：B、C
5. 根據《土地法》的規定，對於私產（可處置土地）的處置方式有以下哪種？
- A. 臨時佔用
 - B. 批給
 - C. 抵押
 - D. 借用
- 答案：A、B

房地產經紀技能測試題庫

6. 根據《土地法》的規定，以下哪實體可獲無償批給土地？
- A. 公法人、行政公益法人
 - B. 經營專營業務的公司
 - C. 社團
 - D. 獲法律認可的宗教信仰團體，但有關土地須用作興建廟宇、崇拜地點或從事其援助或教育活動

答案：A、D

7. 以下哪種土地，可透過租賃方式批給？
- A. 都市性土地及具有都市利益的土地
 - B. 保留地
 - C. 公產
 - D. 農用土地

答案：A、D

8. 以下哪項屬於以租賃方式批給的農用土地豁免公開招標的情況？
- A. 支付溢價金
 - B. 續期
 - C. 移轉批給所衍生的狀況
 - D. 批給的期限少於10年

答案：B、C

9. 可處置的土地的權利用作交換時，視乎其用途，僅可按()制度或以()的制度給予該等權利。
- A. 准照佔用
 - B. 抵押
 - C. 租賃
 - D. 設定用益權

答案：A、C

10. 以下哪項屬批給土地的利用的完成之情況?

- A. 臨時批給的土地係農用者，僅於批給面積開始開墾或耕種時
- B. 臨時批給的土地係農用者，僅於批給面積已全部開墾或耕種，或已開始經營時
- C. 臨時批給的土地係用作興建都市建築物者，僅於全部完成核准圖則所載建築物的已建地基時
- D. 臨時批給的土地係用作興建都市建築物者，僅於全部完成獲核准計劃所載建築物的內外工程，且已履行為有關批給而設定的特別負擔時

答案：B、D

11. 在批給土地仍為臨時批給時，程序當事人(承批人)的替換及移轉批給所衍生的狀況，得因下列哪些事情而進行?

- A. 取得時效
- B. 合夥、以無償或有償方式自願作出生前替換或移轉的行為
- C. 繼承、法院的執行
- D. 授權

答案：B、C

12. 當批給土地屬以下哪些情況時，不容許批給土地的程序當事人作出替換?

- A. 無償的土地批給
- B. 租賃方式批給
- C. 專用批給
- D. 長期租借方式批給

答案：A、C

13. 根據《民法典》的規定，以下哪項屬分層建築物被明確界定為共同的部分?

- A. 設定分層建築物基礎之土地之權利
- B. 附於分層建築物之樓宇或樓宇群之天井及花園
- C. 停車位
- D. 以上皆是

答案：A、B

14. 下列何者屬正確的陳述?

- A. 分層建築物之所有人對各獨立單位之轉讓享有優先權
- B. 分層建築物之所有人對各獨立單位之轉讓不享有優先權
- C. 分層建築物之所有人對共同部分享有請求分割之權利
- D. 分層建築物之所有人對共同部分不享有請求分割之權利

答案：B、D

房地產經紀技能測試題庫

15. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，在回歸後，禁止：

- A. 以繼承的方式取得私有土地
- B. 以不動產添附方式取得公產或私產的任何權利
- C. 以取得時效方式取得未作批給的公產或私產的任何權利
- D. 以先占的方式取得私有土地

答案：B、C

16. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，下列哪些土地被視為可處置的土地？

- A. 未在物業登記上登記，且非屬公產法律制度，亦非在澳門特別行政區成立前已依法確定移轉予私人的私產的土地
- B. 私有土地
- C. 未作出批給或未撥作任何公共或私人用途的私產土地
- D. 公產土地

答案：A、C

17. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，得以租賃方式批給哪些土地？

- A. 都市性土地及具有都市利益的土地
- B. 工業土地
- C. 商業土地
- D. 農用土地

答案：A、D

18. 無償批給僅可授予哪些人士？

- A. 公法人
- B. 私法人
- C. 行政公益法人
- D. 獲法律認可的宗教信仰團體，但有關土地須用作興建廟宇、崇拜地點或從事其援助或教育活動

答案：A、C、D

19. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，以下何者為正確的陳述？

- A. 在回歸後，特區政府可以繼續使用長期租借方式批給土地
- B. 在回歸後，特區政府僅可在公共利益的情況下使用長期租借方式批給土地
- C. 在回歸後，特區政府已不再使用長期租借方式批給土地
- D. 在本法律生效前已按長期租借方式設定的批給受本法律及補充法規的規定，以及受有關合同的條款規範，並以適用的民法作補充規定

答案：C、D

20. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，以下何者為正確的陳述？

- 如屬臨時批給土地以興建都市建築物的情況，僅於全部完成獲核准計劃所載
- A. 建築物的內外工程，且已履行為有關批給而設定的特別負擔時，方視作已完成利用
 - B. 如屬臨時批給土地以興建都市建築物的情況，僅於全部完成獲核准計劃所載建築物的內外工程時，方視作已完成利用
 - C. 如屬臨時批給農用土地的情況，僅於批給面積已全部開墾或耕種，或已開始經營時，方視作已完成利用
 - D. 如屬臨時批給農用土地的情況，僅於批給面積已全部開墾或耕種時，方視作已完成利用

答案：A、C

21. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，禁止替換程序當事人的情況包括哪些？

- A. 無償的土地批給
- B. 有償的土地批給
- C. 供從事專營業務的土地批給
- D. 專用批給

答案：A、C、D

22. 根據澳門第10/2013號法律《土地法》，關於屬農用土地的批給，以下何者為正確的陳述？

- A. 禁止以生前行為替換程序當事人
- B. 移轉臨時或確定批給所衍生的狀況，須經行政長官預先許可，但屬確定批給的死因移轉除外
- C. 在任何情況下均禁止替換程序當事人
- D. 移轉臨時或確定批給所衍生的狀況，不須經行政長官預先許可

答案：A、B

23. 將批給卷宗歸檔的情況包括哪些情況？

- A. 未經行政長官的許可而替換程序當事人
- B. 捨棄申請
- C. 程序因可歸責於利害關係人的原因而中止超過六個月
- D. 反對溢價金條款

答案：A、B、C

24. 哪種批給失效須公佈於《公報》？

- A. 臨時批給
- B. 專用批給
- C. 確定批給
- D. 永久批給

答案：A、C

25. 非法佔用屬公產或私產的土地者，按被佔用的土地面積，科處多少罰款？

- A. 不足或等於五百平方米，罰款澳門幣五萬元至澳門幣十萬元
- B. 五百平方米以上至一千五百平方米，罰款澳門幣十五萬元至澳門幣七十五萬元
- C. 一千五百平方米以上至二千五百平方米，罰款澳門幣八十萬元至澳門幣一百五十萬元
- D. 二千五百平方米以上，罰款澳門幣一百六十萬元至三百萬元

答案：A、B、C、D

3.5 房地產中介業務法

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，須符合下列那項要件，方獲發給及續發屬自然人商業企業主的房地產中介人准照？
- A. 具有有效的房地產經紀准照
 - B. 未被宣告破產或無償還能力
 - C. 具備商業營業場所
 - D. 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務

答案：A、B、C、D

2. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下那項是獲發給及續發屬公司的房地產中介人准照的要件？
- A. 住所或一名按法律委任的代表常居地設於澳門特別行政區，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件
 - B. 至少一名行政管理機關成員、董事或經理具有有效的房地產經紀准照
 - C. 公司所營事業包括從事房地產中介業務
 - D. 公司在澳門特別行政區有效登記成立至少達五年

答案：A、B、C

3. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，發生以下哪項情況時，利害關係人被視為不具備適當資格，而不可獲發或續發房地產經紀准照，又或者當該名利害關係人作為公司及其行政管理機關成員、董事或經理時，而不可獲發或續發屬公司的房地產中介人准照？
- A. 利害關係人被確定裁判判處一年或以下的實際徒刑
 - B. 利害關係人被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外
 - C. 利害關係人曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款
 - D. 利害關係人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且正處於禁止期間內

答案：B、C、D

4. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪項情況構成註銷房地產中介人准照？
- A. 應准照持有人提出申請
 - B. 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為九個月至一年
 - C. 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照
 - D. 准照持有人死亡、消滅或終止其業務

答案：A、B、C、D

房地產經紀技能測試題庫

5. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪項是獲發給及續發房地產經紀准照的要件？
- A. 合格完成高中教育
 - B. 合格完成大學教育
 - C. 通過由主管實體舉辦的房地產中介業務職業技能鑒定
 - D. 必須年滿25歲及具有法定行為能力

答案：A、C

6. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，發生以下哪項情況將註銷房地產經紀准照？
- A. 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照
 - B. 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為九個月至一年
 - C. 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為一個月至兩年
 - D. 准照持有人未自願繳付按本法律作出的且已轉為不可申訴的處罰決定所科的罰款

答案：A、B、D

7. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪項是房地產中介人的權利？
- A. 不需客戶的同意，便可將該客戶轉介予其他房地產中介人或向其他房地產中介或其房地產經紀披露該客戶的資料
 - B. 收取佣金及按與客戶的約定獲償還已支付的費用
 - C. 拒絕有損其業務或不法的委託
 - D. 保留由其支配的款項及文件以確保收取佣金款項

答案：B、C、D

房地產經紀技能測試題庫

8. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，以下哪項是房地產中介人對客戶的義務？
- A. 確保客戶成功訂立在房地產中介合同中所訂立相關的法律行為
 - B. 以不使人誤解的方式將其負責促成的法律行為準確及清楚地告知客戶
 - C. 必須遵守由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及《房地產中介業務法》訂定具約束力及強制性的指引
 - D. 絕對不可同時代表雙方客戶

答案：B、C

9. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，除房地產中介人及其全體僱員外，以下哪些人士同樣負有保密義務？
- A. 行政機關成員
 - B. 行政機關成員之配偶及其直系血親
 - C. 房地產經紀
 - D. 房地產經紀之配偶及其直系血親

答案：A、C

10. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，除罰款外，尚可按行政違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度作出以下哪項附加處罰？
- A. 關閉商業營業場所
 - B. 在一定期間內禁止離境
 - C. 定時向主管機關報到
 - D. 禁止從事房地產中介業務

答案：A、D

11. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，合作義務的內容包括：
- A. 簽署具房地產中介範疇職責的主管實體的人員所發出的任何文件
 - B. 讓工作人員進入須受監察的地點及商業營業場所，並在其內逗留直至完成監察工作為止
 - C. 提供個人的財產資料
 - D. 出示和提供所要求與從事房地產中介業務有關的文件及資訊

答案：B、D

房地產經紀技能測試題庫

12. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》的規定，如屬由一個中介人代表雙方的情況，以下哪些為正確的陳述？
- A. 中介人應以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人
 - B. 中介人應得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同
 - C. 中介人以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人
 - D. 中介人應在事前要通知房屋局
- 答案：A、B、C
13. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，屬公司的房地產中介人，下列事項，哪項有義務通知房屋局？
- A. 公司機關據位人變更
 - B. 公司章程變更
 - C. 公司聘請文員
 - D. 公司聘請房地產經紀
- 答案：A、B、D
14. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，未持有有效准照而以房地產經紀身份從事房地產中介業務者，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科處澳門幣2萬元至10萬元罰款
 - B. 關閉商業營業場所1個月至1年
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 永久禁止從事房地產中介業務
- 答案：A、C
15. 根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》，房地產經紀為多於一名房地產中介人提供服務，且沒有中介人明示許可，可被處以哪些處罰及附加處罰？
- A. 科澳門幣1萬元至5萬元罰款
 - B. 永久禁止從事房地產中介業務
 - C. 禁止從事房地產中介業務1個月至1年
 - D. 以上皆是
- 答案：A、C

3.6 物業管理

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物的管理是指包括一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的()的行為。
- A. 出售、抵押
 - B. 使用、收益
 - C. 保存、改良
 - D. 安全
- 答案：B、C、D
2. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物的管理受()約束。
- A. 複雜管理制度
 - B. 一般管理制度
 - C. 簡單管理制度
 - D. 綜合管理制度
- 答案：C、D
3. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，下列何者為分層建築物所有人的權利?
- A. 參與分層建築物所有人大會之會議及投票
 - B. 就管理機關的行為向分層建築物所有人大會提出申訴
 - C. 因管理機關在有過錯下違反其義務而提出針對該機關的司法訴訟
 - D. 決定其所居住樓層共同部分的使用
- 答案：A、B、C
4. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，下列何者為分層建築物所有人的義務?
- A. 遵守分層建築物的規章
 - B. 繳付分層建築物的負擔
 - C. 履行管理機關所作出的決定
 - D. 以上皆是
- 答案：A、B
5. 以下哪項是根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定，歸入“共同儲備金”的款項包括哪些?
- A. 因違反分層建築物的規章而被科處金錢處罰的所得
 - B. 每一年度的帳目淨盈餘，如分層建築物所有人大會有此決議
 - C. 分層建築物所有人的供款
 - D. 因拖欠定期給付而依法須支付的損害賠償
- 答案：A、B、C、D

房地產經紀技能測試題庫

6. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物的首次（第一次）所有人大會，應討論及決議的事項有以下哪些？
- A. 選舉管理機關成員
 - B. 通過管理機關的名稱
 - C. 通過相關年度的預算
 - D. 通過火險合同的保費
- 答案：A、B、C、D

7. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物所有人大會召集書應張貼於分層建築物的甚麼地方？
- A. 會所出入口
 - B. 樓宇入口的大堂
 - C. 共同通道中的某一地點
 - D. 專屬某特別所有人專用的公共部分
- 答案：B、C

8. 以下哪項屬根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五？
- A. 在共同部分進行更新工程
 - B. 更改分層所有權設定憑證
 - C. 通過由共同儲備基金支付的開支
 - D. 罷免管理機關成員
- 答案：C、D

9. 根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，分層建築物管理機關對分層建築物共同部分進行檢查的目的在於查證以下哪些事項？
- A. 相關獨立單位所有人有否違法使用獨立單位
 - B. 是否有必要進行屬共同利益的工程
 - C. 供水、燃氣、電力、污水及雨水下水道系統的運作及安全是
否符合法律規定
 - D. 獨立單位的裝修是否符合建築安全標準
- 答案：B、C

房地產經紀技能測試題庫

10. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，如已就獨立單位訂立轉讓或設定用益權的預約合同，並將獨立單位交付預約取得人，那麼，在以下哪些情況下，僅由預約取得人行使由法律規定的屬分層建築物所有人的權利及承擔上述法律第四條及第五條規定的義務？
- A. 已就預約合同作出登記
 - B. 就訂立預約合同的事實，以書面方式向管理機關或向實際管理分層建築物的自然人或法人作出通知；又或在無上述兩者時，向召集分層建築物所有人大會會議的人士作出該通知
 - C. 已支付預約合同的全部價金
 - D. 預約出賣人的書面同意
- 答案：A、B
11. 以下哪些人士可在地面層獨立單位的外牆及在其本身的出入口作出與在該單位所營業務有關的改善，而無須經分層建築物所有人大會許可？
- A. 占有人
 - B. 承租人
 - C. 所有人
 - D. 用益權人，且其用益權已作出登記
- 答案：C、D
12. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，涉及以下哪些目的而進行樓板的結構更改工程，無須經分層建築物所有人大會許可？
- A. 合併位於同一樓宇內屬垂直相連的兩個或多個獨立單位
 - B. 合併位於同一樓宇內屬橫向相連的兩個或多個獨立單位
 - C. 連接同一獨立單位的上下兩層或多層
 - D. 以上皆是
- 答案：A、C
13. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，如對樓宇共同部分的必要及緊急的修補，由何者進行？
- A. 分層建築物所有人大會
 - B. 管理機關
 - C. 在無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何分層建築物所有人
 - D. 物業管理公司
- 答案：B、C

14. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，科處金錢處罰的職權屬於哪個機關？
- A. 分層建築物所有人大會
 - B. 管理機關
 - C. 管理機關，倘獲分層建築物所有人大會授權
 - D. 物業管理公司
- 答案：A、C
15. 就以下事項，分層建築物所有人大會具職權作出決議？
- A. 選舉及罷免管理機關成員
 - B. 通過共同儲備基金的管理規則
 - C. 對管理機關行為的申訴
 - D. 通過上年度的帳目
- 答案：A、B、C、D
16. 分層建築物所有人大會的召集書必須載有以下哪些事項？
- A. 舉行會議的日期、時間及地點
 - B. 會議議程
 - C. 通過決議所需的票數
 - D. 舉行第二次分層建築物所有人大會
- 答案：A、B
17. 在分層建築物所有人大會上，分層建築物所有人可由哪些人士代理？
- A. 承租人
 - B. 受權人，只要具備經公證認定被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件
 - C. 另一分層建築物所有人，只要具備被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，並出示被代理人的身份證明文件副本
 - D. 占有人
- 答案：B、C
18. 房屋局在收到涉及管理機關成員的選舉或罷免的分層建築物所有人大會的會議錄副本後，在何種情況下，可以拒絕有關寄存申請？
- A. 所選出的管理機關成員超過三名
 - B. 罷免在任管理機關成員前選出新管理機關
 - C. 所選出的管理機關成員中含有法人
 - D. 有關選舉或罷免管理機關成員的決議未經所需的票數通過
- 答案：B、D

19. 什麼人可以擔任分層建築物的管理機關成員？

- A. 分層建築物所有人
- B. 有作出用益權登記的用益權人
- C. 已經獲得單位交付的預約取得人
- D. 單位的占有人

答案：A、B、C

20. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下哪項屬分層建築物管理機關之職務範圍？

- A. 召集分層建築物所有人大會會議
- B. 編製及提交上年度的帳目及本年度的預算
- C. 作出涉及共同部分的保全行為
- D. 執行分層建築物所有人大會的決議

答案：A、B、C、D

21. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，管理機關成員終止職務時，應將哪些文件交予在任或接替其職務的成員？

- A. 其所管領的所有文件、設備及其他屬分層建築物的財產
- B. 分層建築物所有人或第三人對分層建築物的債務清單
- C. 涉及共同部分的保險合同的相關資料
- D. 截至職務終止日的帳目報告

答案：A、B、C、D

22. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下何者為正確的陳述？

- A. 分層建築物所有人大會在執行屬其本身的職務時，具有對任何分層建築物所有人或第三人提起訴訟的正當性
- B. 管理機關在執行屬其本身的職務或經分層建築物所有人大會許可的職務時，具有對任何分層建築物所有人或第三人提起訴訟的正當性
- C. 管理機關可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告
- D. 分層建築物所有人大會可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告

答案：B、C

23. 為着哪些目的，分層建築物所有人大會可議決聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主？
- A. 協助管理機關成員執行其職務
 - B. 在管理機關成員不執行其職務時
 - C. 因沒有在任的管理機關成員，而須按分層建築物所有人大會的指示執行工作及作出特定行為
 - D. 在分層建築物所有人大會認為適宜時

答案：A、C

24. 在聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主時，分層建築物所有人大會應至少就哪些事項作出決議？
- A. 提供服務者的識別資料
 - B. 合同期間
 - C. 合同的標的，包括明細列出所協議的事項及工作
 - D. 服務的回報、支付的條件及方式

答案：A、B、C、D

25. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，以下何者為正確的陳述？
- A. 提供分層建築物管理服務的合同須以書面方式訂立
 - B. 如屬由分層建築物所有人大會提出終止合同的情況，應在合同期間或續期期間屆滿前至少三個月作出通知
 - C. 如屬由提供服務者提出終止合同的情況，則應至少提前六個月作出有關通知，否則，合同自作出通知後，經過所欠的預先通知期間方終止
 - D. 在提供分層建築物管理服務的合同規定提供服務者有權在合同不續期時取得

答案：A、B、C

3.7 經濟房屋法

房地產經紀技能測試題庫

1. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項是經濟房屋的建造與出售應遵守原則？
- A. 建築成本自由預計
 - B. 在房屋面積上及類型上符合澳門特別行政區居民的實際住房需要
 - C. 符合城市發展和城市整治規劃
 - D. 平等原則
- 答案：B、C、D

2. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，以下哪項不是建造經濟房屋的目的？
- A. 促進符合澳門特別行政區居民實際需要及購買力的房屋的供應
 - B. 協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題
 - C. 促進澳門特別行政區房地產市場交易活動的發展
 - D. 控制澳門特別行政區居民擁有房地產的數量
- 答案：C、D

3. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，按經濟房屋法建造的多層樓宇可同時作以下哪些用途？
- A. 居住
 - B. 商業
 - C. 社區、集體或公共設施
 - D. 停泊機動車輛
- 答案：A、B、C、D

4. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，房屋局對經濟房屋樓宇的建造及單位的出售具有以下哪項職權？
- A. 決策
 - B. 監督
 - C. 統籌
 - D. 監察樓宇建造工程
- 答案：B、C

房地產經紀技能測試題庫

5. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，家團可分為以下哪一種類？

- A. 核心家團
- B. 直系家團
- C. 非核心家團
- D. 旁系家團

答案：A、C

6. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，經濟房屋單位應設有以下哪些空間？

- A. 廚房
- B. 衛生間
- C. 廳
- D. 房間

答案：A、B、C、D

7. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，除符合一般要件外，以下哪些家團或個人可申請經濟房屋單位中『保留單位』？

- A. 居住在災民中心或臨時房屋中心者
- B. 有實際社會需要並經由社會工作局推薦者
- C. 因公共利益需要而須遷離所居住的土地者
- D. 所居住的樓宇被評定為澳門特別行政區不動產類文化財產，需要進行修復工程或更改為非居住用途而須遷離者

答案：A、B、C、D

8. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，提交經濟房屋的申請只可由同時符合下列哪項要件的一名家團成員或個人申請人作出？

- A. 年滿十六歲
- B. 年滿十八歲
- C. 澳門特別行政區永久性居民
- D. 具中國國籍

答案：B、C

房地產經紀技能測試題庫

9. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》的規定，以下哪項組別是為可獲接納的申請人？
- A. 個人申請人
 - B. 核心家團
 - C. 非核心家團
 - D. 擴展家團
- 答案：A、B、C

10. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，在單位交付預約買受人前，如預約買受人捨棄取得單位，其雖有權獲退回為購買單位已支付的價金，但在退回的金額中須扣減以下哪些款項？
- A. 債權銀行的欠款
 - B. 相當於單位售價1%的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支
 - C. 相當於單位售價1%的款項，以抵銷財政局所承擔的行政開支
 - D. 相當於單位售價1%的款項，以抵銷土地工務運輸局所承擔的行政開支
- 答案：A、B

11. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》的規定，下列哪些情況，房屋局局長可批准解除經濟房屋不可轉讓的負擔，容許業主將單位出售？
- A. 不可轉讓的期間未滿六年，但證明預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾
 - B. 不可轉讓的任何期間內，所有人不足以支付債權銀行的欠款
 - C. 不可轉讓的期間滿六年，但須提供房屋局局長接納的合理解釋
 - D. 不可轉讓的期間滿六年，不論是否有合理解釋
- 答案：A、D

12. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，關於不可轉讓的負擔的終止，下列的陳述何者為正確？
- A. 不可轉讓的負擔終止後，業主可自由處分該經屋單位
不可轉讓的負擔屆滿後，在房屋局沒有行使優先權的情況下
 - B. 業主按照法例規定向房屋局繳付補價後，方可將單位售予本澳永久性居民
 - C. 不可轉讓期間達十六年，負擔即會自動終止
 - D. 不可轉讓期間達六年，負擔即會自動終止
- 答案：B、C

13. 根據第10/2011號法律《經濟房屋法》，關於不可轉讓的負擔的解除，下列的陳述何者為正確？
- A. 不可轉讓的負擔解除後，業主可自由處分該經屋單位
 - B. 不可轉讓的負擔解除後，業主可將單位售予符合申請經屋資格的本地澳永久性居民
 - C. 不可轉讓期間達六年，負擔即會自動解除
 - D. 不可轉讓期間達六年，可向房屋局申請解除負擔

答案：B、D

14. 甲購買了一個居雅大廈的經屋單位後，不可以做出哪一項行為：
- A. 將該單位整體租予他人居住
 - B. 將該單位整體借予他人居住
 - C. 將單位作非居住用途
 - D. 在該單位訂立買賣公證書後，購買其他的私人樓宇

答案：A、B、C