

全国 2009 年 10 月自学考试房地产法试题

课程代码: 00169

一、单项选择题(本大题共 33 小题, 每小题 1 分, 共 33 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的, 请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 1991 年 5 月 24 日, 国务院决定将每年的 6 月 25 日定为全国的(B)1-15
A. “房屋日” B. “土地日”
C. “物业日” D. “住宅日”
2. 城市的整体规划、对公有房屋和私有房屋的管理反映了(C)1-18
A. 城市物业管理关系 B. 土地承包和管理关系
C. 城市房地产管理关系 D. 城市建筑设计管理关系
3. 征用基本农田 50 亩进行房地产开发的, 其批准机关是(D)1-30
A. 省一级人民政府 B. 市一级人民政府
C. 县一级人民政府 D. 国务院
4. 房地产开发企业通过出让方式取得土地使用权的, 该块土地下的矿产资源所有权属于(B)2-43
A. 开发商 B. 国家
C. 业主委员会 D. 业主大会
5. 超过土地使用权出让合同约定的动工开发期限满 2 年未动工开发的, 该土地使用权(A)4-110
A. 可以无偿收回 B. 只能有偿收回
C. 应当无偿收回 D. 应当有偿收回
6. 建设占用土地, 涉及农用地转为建设用地的, 应当办理农用地(A)2-56
A. 转用审批手续 B. 征用审批手续
C. 出让审批手续 D. 转让审批手续
7. 房屋发生扩建、翻建、改建及相应的宅基地使用范围的增减时, 所进行的登记属于(B)3-98

本档资源由考试真题软件网 (down.examebook.com) 搜集整理二次制作!

自考备考三件宝:
自考笔记、
真题及答案、
录音课件!

- A.原始登记 B.变更登记
C.转移登记 D.他项权登记
- 8.房地产权属登记的托伦斯模式的最先设计国家是(D)3-95
A.德国 B.法国
C.日本 D.澳大利亚
- 9.通过房地产权属登记建立产籍资料,为房地产的规划、税收提供依据,属于房地产权属登记的(B)3-94
A.产权确认功能 B.管理功能
C.公示功能 D.保障功能
- 10.以划拨方式取得的土地使用权(B)4-117
A.均有期限限制 B.一般没有期限限制
C.原则上不允许进入房地产市场D.具有有偿属性
- 11.根据我国相关法律规定,房地产开发资质一级企业的自有流动资金为(A)4-126
A.2000 万元以上 B.3000 万元以上
C.4000 万元以上 D.5000 万元以上
- 12.对于房地产开发企业通过依法申请所获得的建设用地,国家依然享有该片土地的(B)1-2
A.使用权B.所有权
C.占有权D.出让权
- 13.在我国现行法律制度下,对拆迁补偿形式(B)5-146
A.一概实行货币补偿
B.当事人可以选择
C.当事人原则上不可以选择
D.主要实行产权置换
- 14.当拆迁范围确定后,不得禁止被拆迁人(D)5-143
A.扩建、改建房屋B.续租房屋
C.改变房屋和土地使用用途D.继承房地产
- 15.在城镇房屋补偿过程中,要对被拆除的房屋进行补偿,(A)5-144

- A.对附属物也应当进行补偿
B.对附属物不予补偿
C.对超过了用地期限的临时建筑也应予以补偿
D.对宅基地也应当予以补偿
- 16.下列情形不属于房地产转让的是(B)6-151
- A.房地产赠与
B.国家对集体土地所有权的征收
C.以房地产抵债
D.一方以土地使用权为条件, 另一方以资金为条件进行合作建房
- 17.根据我国现行法律制度, 商品房预售(A)6-159
- A.必须交付全部土地出让金
B.必须取得建设规划许可证, 但不需要施工许可证
C.必须取得土地使用证, 但不需要施工许可证
D.必须取得土地使用证, 但可以只缴纳部分土地出让金
- 18.房地产抵押权属于(C)6-163
- A.一种独立权 B.一种优先权与独立权
C.一种价值支配权 D.一种独立权与价值权
- 19.职工以成本价购买的公有住房产权归(C)3-89
- A.单位所有 B.居委会所有
C.个人所有 D.国家所有
- 20.房改后国家投入住房建设的资金将主要通过分配机制转变为职工的(A)7-181
- A.货币工资 B.实际工资
C.实物工资 D.补发工资
- 21.公有住房的出售带有很强的政策倾向性, 主要是为了解决职工家庭的(A)7-192
- A.居住问题 B.经济问题
C.工作问题 D.使用权问题
- 22.在物业管理的整个环节中, 起主导作用的主体是(D)8-199
- A.开发商 B.物业管理企业

C.政府房地产管理部门D.业主

23.下列不属于业主大会职责的是(B)8-203

- A.选聘、解聘物业管理企业
- B.自主成立物业管理企业
- C.决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施
- D.更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作

24.业主与物业管理企业间的物业管理关系基于(A)8-199

- A.双方的服务合同而产生
- B.开发商的指定而产生
- C.开发商的聘任而产生
- D.政府的任命而产生

25.纳税人建造普通标准住宅出售,免征土地增值税的条件是(C)4-111

- A.增值额未超过扣除项目 10%的
- B.增值额未超过扣除项目 15%的
- C.增值额未超过扣除项目 20%的
- D.增值额未超过扣除项目 25%的

26.开征房产税的工矿区须经特定的管理机关批准,该管理机关是(D)10-239

- A.乡镇税务所B.县级税务局
- C.地、市级税务局D.省级税务局

27.甲向乙购买房屋一套,契税的计税依据为(A)10-240

- A.成交价格 B.卖方报价
- C.参考价格 D.买方报价

28.国有土地使用权转让合同的转让方,应当依法取得(C)12-267

- A.施工许可证B.建设工程规划许可证
- C.国有土地使用权证 D.商品房预售许可证

29.享有土地使用权的一方以土地使用权作为投资与他人合作建房,双方所签订的合建合同实际上属于土地使用权有偿(B)12-269

- A.出让 B.转让

本档资源由考试真题软件网 (down.examebook.com) 搜集整理二次制作!

C.抵押 D.出租

30.公民、法人或者其他组织认为行政机关的具体行政行为侵犯了其已经取得的土地所有权或者使用权的,

应当先申请行政复议,对行政复议决定不服的,可以向人民法院提起(C)12-265

A.民事诉讼 B.刑事诉讼

C.行政诉讼 D.违宪诉讼

31.房地产法律责任的主要形式不包括(A)13-276

A.经济责任 B.刑事责任

C.行政责任 D.民事责任

32.下列房地产违法行为,应承担行政责任的是(D)13-278

A.不履行房屋预售合同B.侵犯他人的房屋产权

C.不按时交付商品房 D.无照经营房地产开发企业

33.对土地复垦实行的原则是(C)1-21

A.“谁主张,谁举证” B.“谁受益,谁负责”

C.“谁破坏,谁复垦” D.“谁使用,谁付费”

二、多项选择题(本大题共 5 小题,每小题 2 分,共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的,请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

34.房地产开发的特征主要包括(BCDE)4-108

A.利润丰厚 B.投资量大

C.建设周期长D.涉及面广

E.工程项目多

35.20 世纪 80 年代初以前,我国住房制度的特征主要包括(ABCDE)7-178

A.国家包B.福利性

C.低租金D.供给制

E.等级制

36.下列对物业管理特征表述正确的是(BD)8-199

A.物业管理关系具有无偿性

本档资源由考试真题软件网 (down.examebook.com) 搜集整理二次制作!

- B.物业管理关系是民事关系
- C.物业管理关系是不平等关系
- D.物业管理关系具有有偿性
- E.物业管理关系等同于行政意义上的管理与被管理关系

37.住房公积金所具有的特征主要包括(ABCD)9-223

- A.社会性B.互助性
- C.保障性D.政策性
- E.自愿性

38.房地产契税的征税对象为转移土地、房屋权属的行为,主要包括(ABCD)10-240

- A.房屋买卖
- B.房屋交换
- C.土地使用权转让
- D.国有土地使用权出让
- E.农村集体土地承包经营权的转让

三、名词解释题(本大题共5小题,每小题3分,共15分)

39. 建筑物区分所有权 3-81

答:

建筑物区分所有权是指建筑物所有人对建筑物专有部分的所有权、共用部分的持分权以及因共同关系所生的成员权。其中,专有部分所有权(专有权)又称特制所有权;共用部分持分权又称共有权;因共同关系所生的成员权又称社员权。

40. 临时安置补助费 5-147

答:

临时安置补助费是指拆迁人对被拆迁人或者房屋承租人在过渡期内自行过渡可能发生费用的补助,通常又称为过渡费。在过渡期内,被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的,拆迁人应当支付临时安置补助费。临时安置补助费的标准,由省、自治区、直辖市人民政府作出规定。

41. 商品房预售 6-159

答:

本文档资源由考试真题软件网(down.examebook.com)搜集整理二次制作!

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。房屋预售又称“卖楼花”。

42. 业主委员会 8-204

答:

业主委员会是经过业主大会选举产生并且经房地产行政主管部门登记,在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。

43. 经济适用住房 9-219

答:

经济适用住房是指已列入国家计划,由城市政府组织房地产开发企业或集资建房单位建造,以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。

四、简答题(本大题共4小题,每小题6分,共24分)

44. 我国房地产法的基本原则有哪些? 1-21

答:

我国房地产法的基本原则如下:

- (1) 土地公有原则。
- (2) 土地有偿使用原则。
- (3) 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则。
- (4) 房地产综合开发原则。
- (5) 城镇住房商品化原则。
- (6) 宏观调控与市场调节相结合的原则。

45. 外商投资企业用地取得的方式有哪些? 11-245

答:

外商投资企业用地取得的方式有:

(1) 通过出让方式取得土地使用权:外商投资企业可以通过拍卖、招标、协议方式,与土地管理部门

签订国有土地使用权出让合同,并在按规定缴纳出让金后,取得土地使用权。

(2) 土地使用权作价入股方式:此种方式一般是中方合营者将厂房及设备连同土地使用权等作价入股,与外商合资、合作经营。

本档资源由考试真题软件网(down.examebook.com)搜集整理二次制作!

(3) 通过租赁厂房和场地的方式取得: 如果场地使用权未作为中国合营者投资的一部分, 那么合营企业应向中国政府缴纳土地使用费, 这实际上是租赁厂房和场地的形态。

(4) 通过企业拍卖或租赁经营方式取得土地使用权: 此种方式一般是外商参加拍卖活动, 竞买企业而进行经营, 或通过租赁经营而取得企业的土地使用权。

(5) 目前还有一些外商与农村经济组织如乡镇企业合资、合作经营, 实际上也取得了集体土地使用权。鉴于集体土地使用权不得出让, 不得转让于非农业建设, 农村经济组织是以该土地使用权作为合资或合作条件的。

46. 商品房买卖中关于质量方面的纠纷如何处理? 12-260

答:

解决房地产纠纷的法律方式有:

(1) 协商: 协商是指房地产纠纷的当事人在自愿的基础上, 依据实际情况, 自行商量解决争议。《合同法》、《土地管理法》都主张当事人协商解决争议。协商必须遵循以下原则: 第一, 自愿。即双方愿意进行商谈, 并达成一致协议。在任何一方都不得以势压人, 将自己的意志强加给对方。任何单位或者个人亦不得非法干预。第二, 合法。双方达成的协议必须是合法的, 不得违反国家法律、法规, 不得损害社会公共利益。

(2) 行政处理: 行政处理是指由房地产行政主管部门在自己的职权范围内, 对某些特定情况下的房地产纠纷直接作出处理决定。这种处理可能是根据发生纠纷的当事人的要求而作出的, 也可能是房地产行政主管部门主动地作出的。

(3) 仲裁: 仲裁, 亦称公断, 指的是由第三者(专门的仲裁机构、仲裁员)根据发生房地产纠纷的当事人双方的仲裁协议和一方的申请, 对他们的争议作出判断和裁决。仲裁决定一经依法作出, 即对当事人各方具有法律的约束力。平等主体的公民(自然人)、法人和其他组织之间发生的房地产合同纠纷和没有合同的房地产纠纷, 可以依法采用仲裁方式处理。仲裁必须依照自愿、独立、公正、及时的原则进行。仲裁具有简便、灵活和专家办案等特点。

(4) 诉讼: 从狭义上理解, 房地产纠纷案件仅指民事性质的纠纷, 由人民法院民事审判庭或经济审判庭或房地产审判庭审理。从广义上理解, 房地产纠纷案件还包括一部分行政性质的纠纷, 由人民法院行政审判庭审理。房地产案件审判同其他民事、经济审判一样, 坚持独立审判, 以事实为根据、以法律为准绳, 当事人享有平等的诉讼权利, 当事人有权在法律规定的范围内处分自己的民事权利和诉讼权利等原则。审判方式可以处理各种房地产纠纷, 因

本档资源由考试真题软件网 (down.examebook.com) 搜集整理二次制作!

而大量的此类纠纷都是由人民法院受理和审理的。其中，土地权属确认纠纷应先经过行政处理，然后才能提起诉讼；而土地侵权纠纷，则可直接提起诉讼。

47. 简述建设单位违反物业管理规定所要承担的法律。13-288

答：

建设单位违反物业管理规定所要承担的法律有：

(1) 住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物、世管理企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处

10万元以下的罚款。

(2) 建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级单位不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。

五、论述题（本大题8分）

48. 试述农村土地承包经营中发包方的权利和义务。2-48

答：农村土地承包经营中发包方的权利和义务有：

一、发包方的权利：发包方享有以下权利：

1、发包的权利。即发包属于本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地，其他组织或个人

不得侵害、剥夺发包方的这项权利，其他组织或个人进行发包没有法律效力。

2、监督的权利。承包合同签订后，发包方有权监督承包方按照承包合同约定的用途合理利用土地，并保护土地。

3、处理的权利。此处专指制止承包方损害承包地和农业资源的行为。

4、法律、行政法规规定的其他权利。例如，发包方有权根据《农业法》、《农民承担费用和劳务管理条例》的规定和承包合同的约定，以村提留和乡统筹的形式向承包方收取承包费。

二、发包方的义务：发包方承担下列义务：

1、维护承包方的土地承包经营权。承包方依法取得的土地承包经营权，是承包方享有的一项独立的权利，

受到国家法律保护。发包方应当采取措施维护承包方的土地承包经营权,不得非法变更、解除承包合同。

2、尊重承包方的生产经营自主权。承包方有权依法自主组织生产经营活动,不受其他组织和个人的干涉。发包方必须尊重承包方的生产经营自主权,不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动。

3、为承包方提供必要服务。

发包方作为集体经济组织或者村民委员会有义务依照承包合同的约定,为承包方提供生产、技术、信息等服务。发包方提供服务原则上应当是无偿的,根据情况,只要承包方自愿支付,发包方也可以收取适当的费用,但不准强制承包方接受有偿服务。

4、组织农业基础设施建设。农业基础设施主要是指乡村机耕道路、机井和灌溉排水等农田水利设施。农业基础设施建设通常涉及本集体经济组织的大部分农户,靠个别承包户的力量很难完成,必须由发包方统一组织进行。

5、法律、行政法规规定的其他义务。例如,承包过程中不得违反规定预留或者增加机动地,不得向承包方收取法律、法规规定以外的费用。

六、案例分析题(本题 10 分)

49.2000年3月5日,甲公司与乙公司签订了一份房屋租赁合同,约定:甲公司将A广场的一栋大楼出租给乙公司,每月租金150万元,按月收租,租期二年,从2000年4月1日到2002年3月30日止。合同签订后,双方到房地产管理部门办理了登记备案手续。乙公司交付了押金和租金后,甲公司将楼房交付乙公司使用。此后,乙公司按期交租。2000年9月,甲公司因欠丙公司2800万元,便将该楼房抵押给丙公司,双方订立了抵押合同,约定:如甲公司不能在2000年12月底还债,丙公司将对该房屋行使抵押权。但是一直到2000年12月,甲公司仍然无钱清偿对丙公司的债务,于2001年1月,丙公司要求乙公司向其缴纳租金,乙公司拒绝。从2000年1月至2001年3月,乙公司以甲公司、乙公司之间存在的抵押合同纠纷尚未解决为由,既拒绝向甲公司交租,又不向丙公司交租。2001年4月,甲公司、丙公司因抵押合同纠纷诉到法院。

问题:

(1)甲公司能否将已出租的房屋抵押给丙公司,是否需要取得乙公司的同意?为什么?(3分)6-176

本档资源由考试真题软件网(down.examebook.com)搜集整理二次制作!

答: 可以将房屋出租但不需要经过乙公司的同意。因为抵押设定之前或之后, 抵押人均可以将已经设定抵押的房屋出租给第三人使用。将已经出租的房屋设定抵押的, 抵押人应将已出租的事实告知承租人和抵押权人, 由承租人判断是否仍继续承租, 抵押权人判断是否接受该抵押。因此, 甲公司告知乙公司即可。

(2) .如果甲公司与乙公司签订抵押合同没有进行登记, 甲公司与丙公司的抵押合同是否有效?为什么?(2分)6-165

答: 无效。根据我国有关法律规定, 房地产抵押权未办理登记的, 抵押权不成立。

(3) 如果甲公司与丙公司的抵押合同有效, 那么丙公司能否在债务履行期限届满时将楼房拍卖, 以清偿自己的债权?如承租人提出异议能否成立?为什么?(3分)6-169

答: 丙公司可以拍卖楼房清偿自己的债权。若承租人提出则异议不成立。因为《担保法》第53条规定: “债务履行期届满抵押权人未受清偿的, 可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿; 协议不成的, 抵押权人可以向人民法院提起诉讼。”

(4) 丙公司是否有权向乙公司收取租金, 以充抵甲公司的债务?为什么?(2分)6-165

答: 可以。因为抵押担保的范围包括主债权、利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的, 按照约定。

考试课件网: <http://www.examebook.cn/>

——我们专业提供自考易考题库课件集、自考免费电子书、自考历年真题及标准答案!

考试真题软件网: <http://down.examebook.com/>

——我们专业提供自考历年真题及答案整理版、自考考前模拟试题!

考试学习软件商城: <http://www.examebook.com/>

——为您提供各种考试学习软件课件更为便利的购买通道!

自考备考三件宝:
自考笔记、
真题及答案、
录音课件!