

全国 2008 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. 房地产关系本质上属于 (A) 1-7
A. 经济关系 B. 思想关系
C. 法律关系 D. 意志关系
2. 根据《城市规划法》, 规划行政主管部门对城市建设必须坚持“一书两证”制度, 其中的“一书”是 (D) 1-27
A. 申请书 B. 审批书
C. 规划意见书 D. 选址意见书
3. 下列属于农用地的是 (C) 2-55
A. 住宅用地 B. 荒地
C. 草地 D. 旅游用地
4. 《农村土地承包法》规定的林地承包经营期限为 (C) 2-50
A. 30 年 B. 30~50 年
C. 30~70 年 D. 50~70 年
5. 依据《土地管理法》的规定, 具有征地审批权的是 (B) 2-57
A. 各级人民政府 B. 国务院和省、自治区、直辖市人民政府
C. 县级以上人民政府 D. 国土资源部和县级以上土地管理部门
6. 凡未按照法律规定办理房屋产权登记的, 其房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定均为 (A) 3-96
A. 无效 B. 不成立
C. 有效 D. 基本成立
7. 无正当理由闲置不用公有房屋住宅达到某一期限时, 公有房屋产权人可以收回住宅, 该期限是 (B) 3-105

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. 3个月 B. 6个月
C. 1年 D. 2年
8. 土地权属变更的程序是 (D) 3-101
A. 变更调查—变更申请—变更审核—变更登记注册、发证
B. 变更申请—变更审核—变更调查—变更登记注册、发证
C. 变更审核—变更调查—变更申请—变更登记注册、发证
D. 变更申请—变更调查—变更审核—变更登记注册、发证
9. 城市房屋在以下哪种情况下可以出租? (C) 6-171
A. 无房屋所有权证 B. 共有房屋未经共有人同意
C. 已抵押的房屋 D. 权属有争议
10. 下列房地产中不能设定抵押的是 (C) 6-163
A. 出让取得的国有土地使用权 B. 张某的个人房屋
C. 我国某名牌大学的教学楼 D. 某私营企业的国有土地使用权
11. 凡公民之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间因房地产方面的权益发生争执而提起的民事诉讼,应当由何地人民法院受理? (D) 1-8
A. 原告住所地 B. 被告住所地
C. 房地产行政管理部门所在地 D. 讼争的房地产所在地
12. 所有人对房屋的实际控制体现的是 (A) 3-73
A. 占有权 B. 使用权
C. 收益权 D. 处分权
13. 处分抵押的房地产时,可以依法将抵押关系设定以后土地上新增的房屋与抵押财产一同处分,对处分新增房屋所得,抵押权人 (B) 6-167
A. 有权优先受偿 B. 无权优先受偿
C. 可以作为处分财产受偿 D. 无权受偿
14. 房地产抵押权人对抵押物不享有 (C) 6-170
A. 优先受偿权 B. 物上代位权
C. 占有使用权 D. 保全担保价值权
15. 房地产转让时,对房屋所有权与土地使用权 (C) 6-149

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

- A. 只转让房屋所有权 B. 只转让土地使用权
C. 同时转让 D. 可由转让合同约定
16. 某单位非法转让土地, 并获非法所得 5 000 万元人民币, 则其所面临的最高罚款额为人民币 (C) 13-281
A. 1 000 万元 B. 1 500 万元
C. 2 500 万元 D. 5 000 万元
17. 在租赁期限内, 房屋产权人转让房屋所有权, (B) 3-105
A. 租赁关系随之终止 B. 原租赁协议继续履行
C. 承租人可以单方终止租赁关系 D. 原所有权人应当补偿承租人的损失
18. 商业、旅游、娱乐用地的土地使用权出让的最高年限是 (B) 4-114
A. 30 年 B. 40 年
C. 50 年 D. 60 年
19. 土地增值税采用四级超额累进税率, 增值额 (A) 10-233
A. 未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%
B. 超过扣除项目金额 50%, 未超过 100% 的部分, 税率为 50%
C. 超过扣除项目金额 100%, 未超过 200% 的部分, 税率为 60%
D. 超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 70%
20. 房地产开发的前提是必须取得 (A) 4-107
A. 国有土地使用权 B. 集体土地使用权
C. 国有土地所有权 D. 集体土地所有权
21. 按照《城市房地产管理法》的规定, 必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途动工开发土地, 超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发的, 可以 (B) 2-46
A. 征收相当于出让金 20% 的土地闲置费
B. 无偿收回土地使用权
C. 退回 50% 的出让金并收回土地使用权
D. 征收相当于出让金两倍的土地闲置费

22. 在指定的期限内, 由符合条件的单位或个人以书面形式竞投某地段的土地使用权, 由出让人根据一定的要求择优确定土地使用权受让人的出让方式是 (A) 4-115
- A. 招标 B. 拍卖
C. 协议 D. 竞争
23. 确属必需的, 可以由县级以上人民政府批准划拨土地使用权的建设用地是 (C) 4-118
- A. 能源项目用地 B. 交通项目用地
C. 公益事业用地 D. 水利设施用地
24. 拆迁补偿的对象有 (B) 5-145
- A. 违章建筑 B. 未超过批准期限的临时建筑
C. 临时建筑 D. 改建成永久性建筑的临时建筑
25. 拆迁房屋的单位实施拆迁必须取得 (D) 5-140
- A. 房屋拆迁证明书 B. 房屋拆迁同意书
C. 房屋拆迁认可资格 D. 房屋拆迁许可证
26. 房屋拆迁管理部门是被拆迁人时, 拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的, 经当事人申请, 裁决的机关是 (C) 1-9
- A. 同级人民法院 B. 上级房屋拆迁管理部门
C. 同级人民政府 D. 同级人民检察院
27. 在出售住宅小区房屋前, 应当选聘物业管理公司承担住宅小区的管理, 并与其签订物业管理合同的是 (A) 8-207
- A. 房地产开发企业 B. 房屋管理部门
C. 房地产中介机构 D. 房地产承建企业
28. 为满足物业产权人、使用人的个别需求, 受其委托而提供的服务是 (B) 8-202
- A. 公众代办性质的服务 B. 特约服务
C. 商业服务类服务 D. 部分公共设施的管理
29. 可以向城镇职工出售的公有住房是 (C) 7-186
- A. 办公、经营和住房混合在一起的住房
B. 两户或者两户以上共用厨房、厕所的单元房

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

- C. 国有企业、事业单位的套间住房
D. 已列入城市规划有待改造拆迁的住房
30. 经住房公积金管理委员会批准, 住房公积金管理中心可以将住房公积金用于 (B) 9-227
A. 单位职工集体建房 B. 购买国债
C. 购买股票和企业债券 D. 投资公共设施建设
31. 外商投资成片土地开发经营时, 中国向外商出让的土地使用权 (D) 11-248
A. 可以是无偿的
B. 期限必须短于国内房地产企业的同类土地使用期限
C. 包括地上、地下和空间使用权
D. 只是一种地上使用权
32. 可以加收城镇土地使用税的情况是 (A) 10-235
A. 逾期不使用所征土地 B. 征用城市中心地段的土地
C. 用地在批准权限以内 D. 前一次征地还未使用, 又进行征地
33. 狭义的涉外房地产是指房地产法律关系的 (B) 11-242
A. 客体具有涉外因素 B. 主体具有涉外因素
C. 内容具有涉外因素 D. 主体、客体和资金来源具有涉外因素

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. 国家建设征收土地行为的法律特征是 (BCD) 2-67
A. 征地主体的多样性 B. 征地理由的合法性
C. 征地行为的行政性 D. 征地条件的补偿性
E. 征地程序的灵活性
35. 协商处理房地产纠纷必须遵循的原则有 (CE) 12-260
A. 公平 B. 平等
C. 自愿 D. 有偿
E. 合法

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

36. 按房地产开发的目的不同, 房地产开发可以分为 (AE) 4-109

- A. 经营性开发 B. 单项开发
- C. 小区开发 D. 成片开发
- E. 自用性开发

37. 土地使用权的特征主要包括 (ABCD) 2-43

- A. 权利的派生性 B. 客体的有限性
- C. 取得的法定性 D. 使用的期限性
- E. 利益的共享性

38. 房地产法所涉及的范围主要包括 (ABCDE) 1-29

- A. 规划 B. 土地
- C. 房产 D. 建筑
- E. 住宅

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房地产市场 1-3

答: 房地产市场是指国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。

40. 商品房预售 6-159

答: 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”。

41. 土地登记制度 2-57

答: 土地登记制度是指国家依照规定程序将土地的权属、用途、面积、政府对该宗地的利用设置的管制条件等情况登记在专门的簿册上, 同时向土地所有者和土地使用者颁发土地证书的制度。

42. 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。

43. 外商投资企业用地 11-245

答：外商投资企业用地是指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外商独资企业进行生产经营和工程建设所需要的用地。

四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

44. 简述建筑物区分所有权的特征。3-81

答：建筑物区分所有权作为一种综合性的物权，具有如下特征：

（1）复合性与一体性：复合性是指：建筑物区分所有权由三种权利构成，即专有所有权、共用部分持分权和成员权。一般不动产所有权，其构成则是单一的，仅指权利主体对不动产享有占有、使用、收益及处分的权利。

（2）专有所有权的主导性：在建筑物区分所有权三项内容（权利）中，专有所有权处于主导地位。表现为：一是区分所有权人取得专有所有权即意味着取得了共用部分持分权（共有所有权）及成员权。反之，区分所有权人丧失了专有所有权亦即意味着丧失了共用部分持分权与成员权。二是区分所有权人专有所有权的大小，决定了共用部分持分权及成员权的大小。三是在区分所有权成立登记上，只登记专有所有权，而共用部分持分权及成员权则不单独登记。

（3）权利主体身份的多重性：在建筑物区分所有权上，由于其由专有所有权、共用部分持分权及成员权构成，因而区分所有权人的身份亦具有多重性。而一般不动产所有权，其权利主体之身份只能是单一的，要么作为所有权人，要么作为共有人，而不得同时具有所有权人和共有人的双重身份。

45. 简述业主委员会的职责。8-206

答：业主委员会是业主大会执行机构，履行下列职责：

- （1）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （2）代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；
- （3）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；
- （4）监督业主公约的实施；
- （5）业主大会赋予的其他职责。

46. 违反《城市房地产管理法》应承担法律责任的情形主要有哪些？13-286

答：一、违法出让土地使用权的责任

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

二、擅自从事房地产开发经营、中介服务的责任

1、未取得营业执照

2、未取得资质等级证书的

三、违法转让房地产的责任

1、违法转让土地使用权的

2、违法转让划拨土地使用权的房地产的

3. 违法转让房地产开发项目的

四、违法预售商品房的责任

五、违反规定交付房屋的责任

1、将未经验收的房屋交付使用的

2、将验收不合格的房屋交付使用的

六、违法收费的责任

47. 简述处理涉外房地产关系应遵循的基本原则。11-243

答：立法、执法工作中必须坚持以下原则：

(1) 维护国家主权原则：房地产是重要的生活和生产资料，也是开展对外经济技术交流与合作所不可缺少的物质条件。在处理涉外房地产问题时，应当将维护国家的主权和安全放在首位，坚持国家和集体对土地的所有权，任何组织或个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地，无论以何种方式与外商合作进行房地产的开发和经营活动，都要以维护我国主权为前提。还需特别说明的是，在我国内地，土地归国家所有和集体所有，不因外资投入而发生土地所有权的变化。

(2) 平等互利原则：平等互利原则是指在国际经济贸易活动中，中外各方当事人之间，在法律地位上是平等的，在经济上应对双方有利。这一原则是国际间进行经济技术合作的基础。在涉外房地产关系中，我们坚持平等互利，既不接受外商附加的显失公平的条款，也不提出任何不合理的要求。土地和房产开发经营方面，只要坚持平等互利原则，可以多利用一些外资。

(3) 统一管理原则：这种统一管理主要表现在：①任何单位和个人使用土地，都必须经过当地人民政府的审查批准；②任何单位和个人使用土地，都必须遵守已经确定的建设总体规划。不允许私自占有土地，无计划地进行各种建设；③土地使用权统一进行有

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

偿出让。统一管理,有利于国家法律、政策的贯彻落实,有利于经济、文化建设的协调发展,实现经济效益、社会效益和生态效益的有机结合和统一。

五、论述题(本题8分)

48. 论述农村土地承包经营权流转的方式。2-52

答: 一、土地承包经营权采取转包、出租、转让或者其他方式流转,当事人双方签订书面合同。采取转让方式流转的,应当经发包方同意;采取转包、出租、互换或者其他方式流转的,应当报发包方备案。

二、土地承包经营权流转合同一般包括以下条款:

- 1、双方当事人的姓名、住所;
- 2、流转土地的名称、坐落、面积、质量等级;
- 3、流转的期限和日期;
- 4、流转土地的用途;
- 5、双方当事人的权利和义务;
- 6、流转价款及支付方式;
- 7、违约责任。

三、土地承包经营权采取互换、转让方式流转,当事人要求登记的,应当向县级以上地方人民政府申请登记。未经登记,不得对抗善意第三人。

四、承包方可以在一定期限内将部分或者全部土地承包经营权转包或者出租给第三方,承包方与发包方的承包关系不变。

五、承包方将土地交由他人代耕不超过一年的,可不签订书面合同。

六、承包方之间为方便耕种或者各自需要,可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换。

七、承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的,经发包方同意,可以将全部或者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户,由该农户同发包方确立新的承包关系,原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

八、承包方之间为发展农业经济,可以自愿联合将土地承包经营权入股,从事农业合作生产。

六、案例分析题(本题10分)

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

49. 2003年5月,某市烟草公司向某银行申请贷款2000万元,并用一块以出让方式取得的土地(已取得土地使用权证)进行抵押。于是银行与该公司签订了贷款合同,并且办理了抵押土地的登记手续。在取得贷款后的一年多时间里,烟草公司在用于抵押的土地上建起了简易仓库,出租给邻近的金属公司临时存放货物,但没有办理租赁合同登记备案手续。后烟草公司无法按期偿还贷款,于是银行要求拍卖其抵押的土地,以抵偿贷款。烟草公司在此时却提出,土地的所有权属于国家,烟草公司无权将其抵押,认为抵押合同无效。银行坚持不同意,并提出不仅要将土地进行拍卖,而且要求烟草公司将土地抵押期间所得的租金收益也应交给银行。双方争执不下,于是银行向法院起诉。

问题:

(1) 烟草公司能否将以出让方式取得的土地进行抵押?为什么?6-162

答:可以。房地产抵押是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为,烟草公司已经取得土地使用权证,所以可以抵押。

(2) 烟草公司与金属公司签订的租赁合同是否有效?为什么?6-175

答:有效。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。房屋租赁登记备案不应当作为租赁合同的生效要件

(3) 银行能否对该土地抵押期间的租金收益主张权利?为什么?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。

(4) 本案应如何处理?6-169

答:本案抵押合同成立并生效,应该判决将抵押土地进行拍卖,拍卖价款以及租金收益都作为偿还贷款的范围。

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!