

全国 2009 年 1 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. 房地产开发企业将未经验收的房屋交付使用的, (C) 13-287
 - A. 由工商行政部门吊销营业执照
 - B. 由县级以上人民政府处以房屋总造价 2% 以下罚款
 - C. 由县级以上人民政府房地产开发管理部门责令限期补办验收手续
 - D. 由房屋业主责令限期补办验收手续
2. 在房地产法律关系中, 管理性的房地产法律关系属于 (A) 1-26
 - A. 行政法律关系
 - B. 民事法律关系
 - C. 刑事法律关系
 - D. 宪法法律关系
3. 房改期间购买公有住房享受一次性税费优惠为 (B) 7-188
 - A. 免缴土地增值税
 - B. 免缴房屋契税和土地使用税
 - C. 免缴个人所得税
 - D. 免缴营业税
4. 土地所有权属于 (C) 1-2
 - A. 国家或个人所有
 - B. 国家或企业所有
 - C. 国家或农民集体所有
 - D. 个人或农民集体所有
5. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的, 国家在一定条件下可以无偿收回土地使用权, 即开发商未动工超过出让合同约定的动工开发日期满 (A) 2-46
 - A. 2 年
 - B. 3 年
 - C. 4 年
 - D. 5 年
6. 《农村土地承包法》规定的耕地承包期为 (B) 2-50
 - A. 20 年
 - B. 30 年
 - C. 40 年
 - D. 50 年
7. 外国人作为私房所有人不能亲自办理房产登记手续的, 可以 (C) 11-253

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

- A. 延期办理 B. 委托中国某机关代为办理
C. 委托中国律师代为办理 D. 不予办理但承认其产权
8. 在土地承包期内, 农民因结婚离开原居住地, 发包方 (C) 2-51
A. 可以收回其承包地 B. 在其于新居住地取得承包地后收回
C. 不得收回其承包地 D. 应将承包地转为集体机动地
9. 土地承包经营权的出租, 在同等条件下, 本集体经济组织成员 (A) 2-52
A. 享有优先权 B. 经过承包人同意享有优先权
C. 不享有优先权 D. 不得承租
10. 根据法律规定, 征收基本农田或者征收基本农田以外的耕地超过 35 公顷的, 批准的国家机关是 (C) 2-57
A. 省级人民政府 B. 县级人民政府
C. 国务院 D. 农业部
11. 下列属于房地产法调整对象的是 (A) 1-18
A. 城市房地产开发经营关系 B. 农村房地产开发经营关系
C. 房屋倒塌致人伤亡产生的关系 D. 盗窃房产证产生的关系
12. 共有人对共有的房屋性质存在争议, 其处理原则是 (C) 3-76
A. 共同共有
B. 按份共有
C. 如果不能证明房屋是按份共有, 应认定为共同共有
D. 如果不能证明房屋是共同共有, 应认定为按份共有
13. 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金所有权属于 (A) 9-223
A. 职工个人 B. 职工所在单位
C. 职工个人和职工所在单位共同共有 D. 职工个人和职工所在单位按份共有
14. 房屋相邻一方因铺设煤气管道需经过另一方的房屋, 另一方 (D) 3-78
A. 有权拒绝 B. 在给予补偿后应予许可
C. 因煤气管道有危险而有权拒绝 D. 应当许可
15. 在房屋权属登记中, 下列属于变更登记的是 (A) 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!

- A. 房屋扩建、改建或部分拆除 B. 房屋买卖、交换、继承
C. 房屋设定抵押权、典权 D. 土地使用年限届满
16. 关于房地产开发用地, 正确的理解是 (A) 4-111
- A. 开发商仅取得国有土地使用权
B. 开发商取得国有土地所有权
C. 开发商可对农民集体所有土地进行房地产开发
D. 开发商仅取得建设权, 没有土地使用权
17. 居住用地使用权出让的最高年限为 (C) 4-114
- A. 50 年 B. 60 年
C. 70 年 D. 80 年
18. 耕地占用税的纳税人为 (D) 10-236
- A. 外商投资企业
B. 单位和外商投资企业
C. 个人和外商投资企业
D. 占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人
19. 土地使用权的划拨是 (D) 4-116
- A. 立法行为 B. 民事行为
C. 抽象行政行为 D. 具体行政行为
20. 根据法律规定, 房地产开发企业具有一级资质的资金条件是 (A) 4-126
- A. 自有流动资金 2000 万元以上, 注册资金不低于 2000 万元
B. 自有流动资金 3000 万元以上, 注册资金不低于 3000 万元
C. 自有流动资金 4000 万元以上, 注册资金不低于 4000 万元
D. 自有流动资金 5000 万元以上, 注册资金不低于 5000 万元
21. 个人住房贷款中借款人以所购自用房抵押的, 必须为抵押住房价值额的 (D) 9-218
- A. 1/2 B. 1/3
C. 1/4 D. 全部
22. 商品房的预售人办理登记备案手续的期限为自签约之日起 (B) 6-161
- A. 10 天内 B. 30 天内

C. 60 天内 D. 90 天内

23. 村民甲因与村主任发生矛盾, 将本村的基本农田保护区标志烧毁, 对此(B) 13-285

- A. 农田行政管理部门应当将甲交付公安局进行处理
- B. 农田行政管理部门应当责令甲恢复现状
- C. 村民委员会可以对甲处以 1000 元以下罚款
- D. 由司法机关对甲予以处理

24. 关于房屋租赁, 下列表述正确的是 (A) 6-176

- A. 房屋已抵押的, 抵押人有权自行出租
- B. 房屋共有人一方有权自行出租
- C. 未取得房屋所有权证的不得出租
- D. 无需在房地产管理部门登记即可出租

25. 非法占用耕地、林地等农用地, 改变被占用土地用途, 数量较大, 造成耕地、林地大量毁坏的, 处以 (A) 13-280

- A. 5 年以下有期徒刑或拘役, 并处或单处罚金
- B. 5 年以下有期徒刑或拘役
- C. 6 年以下有期徒刑或拘役
- D. 7 年以下有期徒刑或拘役

26. 出租方对已出租房屋设定抵押权的, 租赁合同在有效期内对抵押权人 (A) 6-177

- A. 无效 B. 有效
- C. 部分有效 D. 部分无效

27. 在职工家庭里, 已售公房的产权共有关系属于 (B) 7-193

- A. 按份共有 B. 共同共有
- C. 成年人共同共有 D. 成年人按份共有

28. 对行政裁决期满不起诉又不自行拆除非法建筑的单位和个人, 由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行, 执行费由 (C) 13-284

- A. 申请人承担 B. 申请人和被申请人共同承担
- C. 被申请人承担 D. 人民法院承担

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

29. 拆迁范围确定后, 法律不禁止 (B) 5-143

- A. 续租房屋 B. 向有关部门申诉
- C. 新建、扩建、改建房屋 D. 改变房屋和土地用途

30. 住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下, 可能获得住房公积金管理委员会批准使用公积金的条件是 (D) 9-227

- A. 购买国有上市公司的股票 B. 购买不动产
- C. 向国有企业提供担保 D. 购买国债

31. 土地增值税税率采用 (A) 10-233

- A. 超额累进税率 B. 超率累进税率
- C. 超倍累进税率 D. 全额累进税率

32. 房屋拆迁人与被拆迁人对补偿方式和补偿金额等事项协商不成, 当事人可向房屋拆迁管理部门申请裁决, 如果不服, 可向人民法院提起诉讼的期限为接到裁决之日起 (B) 12-271

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

33. 房产契税征税对象是 (D) 10-240

- A. 房屋租赁 B. 农村集体土地经营权转让
- C. 房屋修缮 D. 国有土地使用权出让

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. 城市房屋权属登记的程序主要包括 (ABCDE) 3-98

- A. 登记收件 B. 产权审查
- C. 绘制权证 D. 税费发证
- E. 勘丈绘图

35. 农村土地承包方享有的权利包括 (ABCD) 2-49

- A. 土地承包经营权
- B. 土地承包经营权的流转

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

C. 承包地被征用、占用时依法获得补偿的权利

D. 法律、行政法规规定的其他权利

E. 自主开发权

36. 拆迁出租房屋时候, 拆迁补偿安置协议的签署方包括 (ABC) 5-135

A. 拆迁人 B. 被拆迁人

C. 被拆迁房屋的承租人 D. 公证机关

E. 被拆迁房屋的主管部门

37. 土地使用权出让的方式有 (BCD) 4-114

A. 划拨 B. 招标

C. 拍卖 D. 协议出让

E. 赠与

38. 房地产交易的要式性是指 (AD) 6-149

A. 交易通过合同形式实现 B. 交易要经公证部门公证

C. 交易双方意思表示真实 D. 房地产权属的变动须办理登记手续

E. 交易双方具有民事行为能力

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房屋按份共有 3-76

答:

房屋按份共有是指两个或两个以上的人对同一项房屋按照确定的份额享受权利、承担义务。每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。

40. 房地产关系 1-7

答:

房地产关系是指人们取得、开发、利用、经营和管理土地、房屋而形成的社会关系。房地产关系本质上属于经济关系, 因为它具有直接的物质利益内容。

41. 房地产抵押 6-162

答:

自考备考三件宝: 自考笔记、真题及答案、录音课件!

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。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产折价或者拍卖、变卖所得的价款优先受偿。

42. 住房公积金 9-222

答:

住房公积金,是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业以及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体(以下统称单位)及其在职职工缴存的长期住房储金。

43. 涉外房地产 11-242

答:

涉外房地产关系,是指具有涉外因素的房地产关系。从理论上说,涉外房地产有广义与狭义之分。广义的理解,是指涉外房地产法律关系主体、客体、内容三要素中,有与国外或境外相联系的某一具

体因素。狭义的理解,是指房地产法律关系的客体——房屋、土地位于我国境内,主体具有涉外因素。

四、简答题(本大题共4小题,每小题6分,共24分)

44. 物业管理服务企业在物业管理中应履行哪些义务? 8-212

答: 物业管理服务企业应履行以下义务:

- (1) 履行物业管理服务合同,依法经营;
- (2) 接受业主委员会和业主及使用人的监督;
- (3) 重大管理措施应提交业主委员会审议批准;
- (4) 接受行政管理部门监督指导;
- (5) 定期向全体业主公布管理费用收支账目;
- (6) 物业管理服务合同终止时,须向业主委员会移交全部房屋、物业管理档案、财务等资料和本物业的公共财产,包括管理费、公共收入积累形成的资产。业主委员会有权指定专业审计机构对物业管理财务状况进行审计。

45. 简述房产税的纳税人、征税范围和计税依据。 10-238

答:

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

(1) 纳税人：房产税的纳税人为在中国境内拥有房屋产权的单位和个人。产权属于全民所有的，其经营管理的单位和个人为纳税义务人。产权出典的，承典人为纳税义务人。产权所有人、承典人不在房产所在地或者产权未确定或租典纠纷未解决的，房产代管人或者使用人为纳税义务人。

(2) 征税范围：房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区。城市以市行政区域（含郊区）为征税范围；县城以县城镇行政区域（含镇郊）为征税范围；建制镇以镇人民政府所在地的镇区（不包括所辖的行政村）为征税范围；工矿区指大中型工矿企业所在地非农业人口达 2000 人以上、工商业比较发达的工矿区。开征房产税的工矿区须经省级税务局批准。

(3) 计税依据：房产税计税依据为依照房产原值一次减除 10%- 30%后的余值。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。房屋出租的，以房屋租金收入为计税依据。

46. 简述房地产权属登记的公示功能。3-93

答：房地产权属登记的公示功能，是将房地产权利的事实向社会公开用以标示房地产流转的功能。这是为维护房地产交易安全的需要，一方面可以防止不具有支配权或者不再具有支配权的人进行欺诈；另一方面公示房地产已经设立的相关权利，如抵押权，也可以防止以隐瞒权利的瑕疵进行交易。

47. 简述房地产法律责任的形式。13-276

答：一、民事责任

房地产关系中承担民事责任的方式主要有：

- 1、停止侵害
- 2、排除妨碍
- 3、消除危险
- 4、返还财产
- 5、恢复原状
- 6、修理、重作、更换或退回
- 7、赔偿损失
- 8、违约金

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

9、消除影响，恢复名誉

10、赔礼道歉。

二、行政责任

房地产行政管理相对人承担行政责任的形式：

- 1、警告
- 2、罚款
- 3、没收违法所得、没收非法财物
- 4、责令停产停业
- 5、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照。

包括房地产行政管理部门在内的国家行政机关及其工作人员承担行政责任的形式：对房地产行政管理部门、其他行政机关及其工作人员而言，基本的行政责任形式是行政处分。

三、刑事责任

房地产关系中发生的犯罪及其刑事责任：

- 1、非法转让、倒卖土地使用权罪
- 2、非法占用耕地、林地罪
- 3、非法批准征用、占有土地罪和非法低价出让国有土地使用权罪
- 4、擅自出卖、转让军队房地产罪
- 5、其他。

五、论述题（本大题 8 分）

48.论述住房部分产权的法律性质。3-88

答：一、几种有代表性的看法

1、单独所有权说：有学者认为，住房部分产权属于受到特殊限制的单独所有权。其基本理由是：第一，价值取向。把住房部分产权的法律性质设计为单独所有权是比较正确的价值判断，有利于稳定职工队伍。同时，这也是对社会分配不公的一种矫正措施。第二，有利于住房进入市场。把住房部分产权设计成单独所有权，经过特定的时期，购房人就可以比较自由地在房地产市场上转售其住房，而不构成侵权行为。这样，符合住房商品化的目标，有利于房地产市场的发展。

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

2、租赁权说：有学者认为，住房部分产权的法律性质为租赁权。其基本理由如下：第一，购房款为租金而非价款。购房人与原产权单位之间存在着行政隶属关系或劳动关系，购房人对所购住房支付的标准价，具有福利性质，故属租金而非价款。第二，原产权单位负有房屋出租人的义务。有的地方房改政策规定，原产权单位仍负有供水、供热、修缮住房的义务。这些都是租赁权的特征。

3、共有权说：有学者认为，住房部分产权的法律性质为共有权。其基本理由如下：第一，政策依据。有些部门规章和地方政策规定，购房人和原产权单位对所售住房享有共有权。第二，房产登记。许多县、市在进行房屋产权登记时将住房部分产权分成份额予以登记。第三，地方规章的内容。几乎所有地方规章都规定：“原产权单位有优先购买权”；“售房收入在扣除双方原投资后的增值部分，按售房单位和购房人原投资所取得的产权比例分配”；“售房收入扣除有关税费后所得收益，按政府、单位、个人的产权比例进行分配”。这些都是共有权的表现。

4、他物权说：有学者认为，住房部分产权从法律性质来看应为他物权。其基本理由是：他物权是一种受限制的物权，住房部分产权也是一种受限制物权，因此，住房部分产权的法律性质应定性为他物权。

二、比较与分析

1、部分产权产生的历史条件：住房部分产权赖以产生的过渡条件不同于以前的计划经济条件，也不同于将来的市场经济条件。特殊的历史条件必然孕育特殊的事物。住房部分产权就是在这种历史条件下产生的一种新的物权形式——部分所有权。

2、我国住房制度改革的有关规定：1994年7月18日《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》对职工所购住房的产权界定为三种情况：第一种是职工以市场价购买的住房，产权归个人所有；第二种是职工以成本价购买的住房，产权归个人所有，不过在进入市场的时间上要受一定限制；第三种是职工按标准价购买的住房，拥有部分产权。所以，部分产权即指部分所有权。

3、部分产权的内容：部分产权的内容即占有权、使用权、有限的收益权和处分权。这些内容与所有权的内容基本一致，但也有一定区别。其区别在于其收益权和处分权只是部分的，或者说是有限的。如住房部分产权5年后（现在有的地方已提前）进入市场时，在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权。售、租房收入在补交土地使用权出让

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

金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,原售房单位有一定比例的收益分配。如果把住房部分产权界定为单独或全部所有权,则不能反映部分产权的有限性、特殊性或部分性。

4、部分产权的主体:如前所述,住房部分产权是一项具有占有权、使用权、有限的收益权和处分权的新的物权,是所有权的一种特殊表现形式。共有权是两个或两个以上的人,对同一项财产共同享有所有权,其主体不是单一的,其内容不特殊。而住房部分产权的主体是单一的,其内容是特殊的或有限的。所以,住房部分产权也不同于共有权。

六、案例分析题(本大题 10 分)

49.2004 年 11 月 23 日,泰丰公司与某市土地局签订了《国有土地使用权出让合同》。约定土地局将位于该市城区西北角面积为 8939.77 平方米的国有土地使用权有偿出让给泰丰公司,使用期 40 年,并约定合同签订后 30 日内,泰丰公司向土地局缴付土地使用权出让金总额 15%的定金,在签订合同后 60 日内,支付完全部土地使用权出让金,逾期 30 日仍未全部支付的,土地局有权解除合同。合同签订后,泰丰公司于 2004 年 12 月 27 日给付土地局全部定金及部分土地出让金。2004 年 12 月 28 日,土地局给泰丰公司核发了该出让土地的土地使用权证书。然而,由于资金困难,到 2005 年 4 月 1 日,泰丰公司未将余款交付土地局。经多次催促后,土地局书面通知泰丰公司,限其于 9 月 30 日前全部履行合同,否则将按有关规定处理。泰丰公司接到通知后,经过努力却未筹集到钱款,至 2005 年 9 月 30 日,仍未按规定履行合同。于是,土地局决定解除合同,收回土地使用权,对所发土地使用证进行注销登记,于 2005 年 10 月 24 日将该决定通知书送达泰丰公司。

问题:

(1)土地局出让了土地,又以对方违约为由收回,是否可以?请说明理由。(3分) 2-46

答:可以。因为因土地使用者严重违反城市规划或违反土地使用权出让合同,国家可以强制收回土地,泰丰公司到期没有支付全部土地出让金已经构成违约。

(2)如土地出让合同规定的土地用途是建设办公楼,泰丰公司是否可以用来建设高尔夫球场?为什么?(2分) 2-46

答:不可以。因为以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。

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

(3) 如土地局出让的是集体土地使用权, 那么本出让合同是否有效? 为什么? 如出让合同签订的时间是《城市房地产管理法》实施之前的 1994 年 3 月, 在哪种情况下, 泰丰公司才取得该集体土地的使用权? (3 分) 12-266

答: 无效。因为对于出让集体土地使用权或者未经依法批准的国有土地使用权的, 应当认定合同无效。但在一审诉讼期间, 对于转让集体土地使用权, 经土地管理部门批准补办了征用手续转为国有土地, 并依法办理了出让手续的, 或者转让未经依法批准的国有土地使用权依法补办了审批、登记手续的, 可以认定转让合同有效。

(4) 如果本案的出让方是该市城市建设管理局, 本合同是否有效? 为什么? (2 分) 12-266

答: 无效。因为国有土地使用权出让合同的出让方, 依法应当是市、县人民政府土地管理部门。出让合同只能由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。其他部门、组织和个人作为出让方与他人签订的出让合同, 应当认定为无效。

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!