

全国 2011 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. 在我国, 土地使用权 (B) 1-3
A. 不得转让或抵押 B. 可以转让或抵押
C. 可以转让不能抵押 D. 不能转让可以抵押
2. 城市房地产管理关系属于 (D) 1-18
A. 物业公司监督管理行为 B. 建筑规划投资行为
C. 开发商与所有权人交易行为 D. 政府管理、监督行为
3. 房地产法律关系的客体是 (C) 1-24
A. 国家机关 B. 企事业单位
C. 土地和房屋 D. 社会团体
4. 承包方对其承包的基本农田, 不得进行的行为是 (C) 2-49
A. 有偿流转土地承包经营权 B. 自主地进行生产经营
C. 在承包的基本农田上挖鱼塘 D. 与其它承包方互换经营权
5. 针对荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地, 不宜采取的承包方式是 (D) 2-53
A. 招标 B. 拍卖
C. 公开协商 D. 家庭承包
6. 实行基本农田保护区制度是保护耕地的一项基本措施, 不应划入基本农田保护区的是 (C) 2-60
A. 铁路公路交通沿线的耕地 B. 农业科研教学示范田
C. 退耕还牧、还林、还湖的耕地 D. 城镇建设用地周边的耕地
7. 国家建设用地必须是 (B) 2-65
A. 荒山荒地 B. 国有土地
C. 未栽种的农用地 D. 农民集体所有的土地
8. 下列各项中, 属于房屋共有特征的是 (B) 3-75
A. 房屋主体是单一的
B. 房屋主体不同, 但客体是同一项房产
C. 房产属于不同的主体, 不同主体共同使用房产的某一部分

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

- D.因享有共有权, 共有人可违反其他共有人意志擅自对房屋进行处分
- 9.县级以上人民政府在一定期限内对本行政区域内的房屋进行统一的权属登记, 该登记为 (D) 3-97
- A.初始登记 B.变更登记
C.转移登记 D.总登记
- 10.房地产开发用地是指取得开发用地的 (A) 4-107
- A.使用权B.所有权
C.占有权D.收益权
- 11.土地使用权的出让方只能是 (A) 4-113
- A.国家 B.各级人民政府土地管理部门
C.法人 D.自然人
- 12.土地使用权出让实践中, 容易产生土地条件相当而出让金差别较大的情况是 (C) 4-114
- A.拍卖 B.招标
C.协议 D.公开竞价
- 13.拆迁补偿的范围包括被拆除的 (D) 5-145
- A.所有的房屋及其附属物 B.违章建筑物
C.超过期限的临时建筑物 D.未超过期限的临时建筑物
- 14.被拆迁人, 是指被拆迁房屋的 (A) 5-135
- A.所有人B.使用人
C.租赁人D.抵押权人
- 15.拆迁出租房屋时, 被拆迁人和承租人对解决租赁关系达不成协议的, 拆迁补偿应当实行 (C) 5-135
- A.货币补偿, 再由被拆迁人承担违约责任
B.货币补偿, 被拆迁人无需承担违约责任
C.房屋产权调换
D.产权调换和货币补偿结合
- 16.依照城市房地产交易法律制度的有关规定, 房地产交易的形式不包括 (C) 6-149
- A.房地产转让B.房地产抵押
C.房地产开发D.房屋租赁
- 17.以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件之一是按照出让合同约定已经支付一定比例的土地使用权出让金, 并取得土地使用权证书, 该比例是 (D) 6-153

自考备考三件宝:
自考笔记、真题及答案、录音课件!

A.30% B.50%

C.80% D.100%

18.下列各项中,属于房地产抵押人权利的是 (A) 6-170

A.对抵押房地产的占有、使用和获取收益权

B.保持抵押房地产的价值权

C.物上代位权

D.优先受偿权

19.职工购买公房,可以一次付款,也可以分期付款。实行分期付款的期限一般不超过

(B) 7-188

A.5年 B.10年

C.15年 D.20年

20.下列各项中,不属于城镇住房制度改革基本原则的是 (A) 7-180

A.推行住房的实物分配原则

B.国家、集体、个人三者共同负担的原则

C.租、售、建并举的原则

D.在统一政策的基础上因地制宜、分散决策的原则

21.职工以标准价购买的公有住房,拥有 (B) 7-191

A.有限产权 B.部分产权

C.全部产权 D.使用权

22.物业管理的核心内容是物业的 (A) 8-199

A.共有部分和共同事务 B.共有部分

C.共有部分和个体事务 D.共同事务

23.有权批准业主公约的组织是 (B) 8-207

A.物业管理公司 B.业主大会

C.业主委员会 D.居民委员会

24.物业管理服务合同成立后,应在规定的期限内报物业行政管理部门 (D) 8-213

A.批准 B.审核备案

C.审查 D.登记备案

25.个人住房贷款期限在1年以上的,遇法定利率调整,于下年初开始,应该 (A) 9-219

A.按相应利率档次执行新的利率规定

B.按相应利率档次执行旧的利率规定

C.经借贷双方协商确定利率标准

自考备考三件宝:
自考笔记、
真题及答案、
录音课件!

D.由金融行政主管部门确定利率标准

26.关于申请人申请住房公积金贷款,下列说法中正确的是(D) 9-227

- A.申请人无须提供担保
- B.申请人经住房公积金管理委员会批准可以不提供担保
- C.申请人经住房公积金管理中心批准可以不提供担保
- D.申请人应当提供担保

27.下列属于可以提取住房公积金的情形是(C) 9-226

- A.为父母或子女购买住房并以其姓名登记的
- B.偿还银行贷款的
- C.离休、退休的
- D.欠缴国家税款无力支付的

28.下列关于土地增值税范围的表述中,正确的是(A) 10-233

- A.土地增值税的范围为土地使用权、地上建筑物及其他附着物
- B.土地增值税的范围仅为土地使用权
- C.土地增值税的范围为土地使用权和地上建筑物
- D.土地增值税的范围为地上建筑物及其他附着物

29.城镇土地使用税的计税依据是(C) 10-234

- A.纳税人实际占用的土地面积的价值
- B.纳税人实际占用的土地面积加一定量的误差
- C.纳税人实际占用的土地面积
- D.建筑物的建筑面积

30.耕地占用税的计税依据是(A) 10-236

- A.纳税人实际占用的耕地面积
- B.纳税人实际占用耕地面积的市场评估价
- C.纳税人实际占用耕地面积近三年农作物总产量的市场价
- D.纳税人实际占用耕地面积和村民会议确定的间接损失

31.下列关于外商投资企业使用土地的表述中,正确的是(B) 11-249

- A.外商投资企业对其占有的土地拥有所有权
- B.外商投资企业对其占有的土地拥有使用权
- C.外商投资企业可以自行改变土地用途
- D.外商投资企业使用土地享受超国民待遇

自考备考三件宝:
自考笔记、
真题及答案、
录音课件!

32. 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其已经取得土地使用权或所有权的, 应当 (A) 12-265

- A. 先申请行政复议; 对行政复议决定不服, 可以依法向人民法院起诉
- B. 先申请仲裁; 对仲裁裁决不服, 可以依法向人民法院起诉
- C. 直接向人民法院起诉
- D. 先申请调解; 对调解不服的, 可以依法向人民法院起诉

33. 未经业主大会同意, 物业管理企业擅自改变管理用房的用途, 由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正, 给予警告, 并处 (A) 13-289

- A. 1 万元以上 10 万元以下罚款
- B. 2 万元以上 15 万元以下罚款
- C. 3 万元以上 20 万元以下罚款
- D. 4 万元以上 30 万元以下罚款

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. 我国房地产法律体系中专门法包括 (ACD) 1-19

- A. 农村土地承包法
- B. 担保法
- C. 建筑法
- D. 住宅法
- E. 草原法

35. 下列属于房地产法律关系特征的有 (ACE) 1-24

- A. 主体的多元性
- B. 主体的单一性
- C. 客体的确定性
- D. 客体的双重性
- E. 内容多样性

36. 依照《城市房地产抵押管理办法》的有关规定, 下列房地产不得设定抵押的有

(ABCDE) 6-163

- A. 权属有争议的房地产
- B. 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产
- C. 列入文物保护的建筑物
- D. 已依法公告列入拆迁范围的房地产
- E. 被依法查封的房地产

37. 免征房产税的情形有 (ABCDE) 10-239

自考备考三件宝: 自考笔记、真题及答案、录音课件!

- A.国家机关、人民团体、部队自用房产
- B.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产
- C.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产
- D.个人所有非营业用的房产
- E.财政部批准免征税的房产

38.外商投资开发经营成片土地的审批程序包括 (BCDE) 11-247

- A.土地管理机构的设立
- B.项目建议书的编制和审批
- C.设立开发企业的审批
- D.土地使用权的取得
- E.成片开发规划的批准

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.土地再开发 4-108

答: 土地再开发, 就是在不增加城区现有土地使用面积的情况下, 对城区原有土地进行再开发, 即进行改造, 通过一定量资金、劳动等的投入, 调整用地结构, 完善城市基础设施, 以提高现有土地的使用功能, 提高土地利用效益。

41.城市房屋拆迁管理体制 5-138

答: 城市房屋拆迁管理体制是指由城市房屋拆迁管理机构及其管理职责、管理程序、相互关系等组成的有机整体。

42.业主 8-202

答: 业主是物业的所有权人, 对物业享有占有、使用、收益和处分的权利。

43.物业管理 8-198

答: 物业管理是指业主通过选聘物业管理企业, 由业主和物业管理企业按照物业管理服务合同约定, 对房屋及配属的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理, 维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

四、简答题 (本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44.简述处理房地产相邻关系应遵循的原则。 3-80

答: 处理相邻关系应当遵循的原则有:

(1) 有利生产: 相邻关系的处理要从有利于生产发展、有利于社会主义市场经济建设的角度出发, 特别是在处理因土地的使用而引起的相邻关系纠纷时, 既要注意保护相邻各方的合法权益, 又要考虑有利于生产的发展。

(2) 方便生活: 相邻关系往往直接关系到人民群众的生活, 处理不好, 就会对人民群众的生活造成不利影响。特别是涉及群众住房、生活设施等方面的相邻关系纠纷时, 更应从有利于生活、方便群众的角度出发。

(3) 团结互助: 相邻各方不仅是平等主体之间的关系, 而且还是社会主义协作的关系。在处理相邻关系时, 相邻各方应依法给予对方方便, 或接受必要的限制。在发生矛盾时, 要从大局出发, 做到团结互助, 协商解决。人民法院在处理相邻关系纠纷时, 亦应从有利于团结互助的原则出发, 着重调解解决纠纷。

(4) 公平合理: 相邻关系涉及多方利益。相邻各方在处理相邻关系时, 必须依法合理地行使自己的权利, 不得只顾自己的利益而妨碍或者损害对方的利益。相邻关系中受益的一方, 应对承担义务而支付费用和遭受损失的另一方给予适当补偿。

45. 简述土地使用权划拨的特征。4-116

答: 土地使用权划拨的特征有:

(1) 土地使用权划拨是一种具体的行政行为, 国家行使社会经济管理者的行政权力, 将土地使用权进行分配或调整。

(2) 土地使用权划拨是一种无偿的行为, 土地使用者取得使用权无需支付地价, 但这并不等于使用者不需支付任何费用。一般情况下, 土地使用者必须对原先土地使用者支付补偿费和安置费, 同时, 土地使用者必须依照《城镇土地使用税暂行条例》的规定缴纳土地使用税。

(3) 土地使用权可以有期限的, 也可以是无期限的, 《城市房地产管理法》第 22 条规定: “依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的, 除法律、行政法规另有规定外, 没有使用期限的限制。”

(4) 划拨的土地使用权, 不可以转让、出租、抵押。《国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 44 条规定: “划拨土地使用权, 除本条例第四十五条规定的情况外, 不得抵押。”而第 45 条规定的情况是企业、公司、其他经济组织和个人对其使用的划拨土地, 领有国有土地使用证, 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明, 并补签土地使用权出让合同的条件下, 经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准, 可以转让、出租、抵押。

46. 简述我国城镇住房制度改革的基本内容。7-183

答: 城镇住房制度改革的基本内容是:

(1) 把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制;

- (2) 把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制;
- (3) 把住房实物分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式;
- (4) 建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系;
- (5) 建立住房公积金制度;
- (6) 发展住房金融和住房保险, 建立政策性和商业性并存的住房信贷体系;
- (7) 建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场, 逐步实现住房资金投入产出的良性循环, 促进房地产业和相关产业的发展;
- (8) 加快住房建设, 改善居住条件, 满足城镇居民不断增长的住房需求。

47. 简述非法处分农村集体所有土地的法律后果。13-281

答: 擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的, 由县级以上人民政府土地行政管理部门责令限期改正, 没收违法所得, 并处罚款, 罚款额为非法所得的处 5% 以上、20% 以下。

五、论述题 (本大题 8 分)

48. 试述我国《土地管理法》设立的耕地保护制度。2-58

答: 切实保护耕地是我国的一项基本国策:

一、切实保护耕地是《土地管理法》的立法目的之一。该法第 3 条指出: “十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。” 这是有我国人多地少, 人均耕地严重短缺的现状所决定的。切实保护耕地关系到农业的长期稳定发展, 关系到整个国民经济持续、健康、快速发展、关系到全民根本利益, 所以必须列为基本国策。

二、实现耕地总量动态平衡, 是耕地保护的目标。为保护这一目标, 《土地管理法》规定了一系列的制度:

- 1、从规划上保证总量平衡:
- 2、实行土地用途管制制度:
- 3、实行占用耕地补偿制度:
- 4、实行基本农田保护制度:
- 5、禁止闲置和荒芜土地。

六、案例分析题 (本题 10 分)

49. 2008 年 8 月 20 日, 甲与乙签订了一份房屋租赁合同。合同约定: 甲将自有住房一套出租给乙居住, 每月租金 2000 元, 按月收租, 租期二年。合同签订后, 双方到房地产管理部门办理了登记手续。当日, 乙交付了押金和租金后入住。此后, 乙每月按期交租。2009 年 2 月, 甲因欠丙 60 万元, 便将该房屋抵押给丙, 双方订立了抵押合同, 但未办理抵押登记手续。

续,合同约定:如甲不能在2009年6月底还债,该房屋归丙所有。后甲在2009年6月底未能还债,丙于是在2009年7月起开始主张实现其抵押权,要求乙向其缴纳租金,乙以自己与甲签订房屋租赁合同,丙无权收取租金为由拒绝。此后,即从2009年7月至2010年5月,无论甲、丙怎样催促,乙既拒绝向甲交租,也不向丙交租,遂甲决定终止租赁合同。

问题:

(1) 甲能否将已出租的房屋抵押给丙?为什么?6-176

答:可以。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,因此甲可以将已经出租的房屋抵押给丙。

(2) 甲与丙签订抵押合同后,抵押权是否成立?为什么?6-165

答:抵押权没有成立。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) 抵押合同的内容是否合法?为什么?6-170

答:内容合法。因为是双方的真实意思表示,且合同内容合法,形式要件符合法律规定,因而具有法律效力。

(4) 甲是否有权终止租赁合同,收回房屋?为什么?6-172

答:有权终止租赁合同。法律规定因承租人违约行为,出租人有权收回租赁房屋而终止合同,拖欠租金累计6个月以上的视为违约。从2009年7月至2010年5月已经10个月,因此乙已经构成违约。

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!