

全国 2011 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. 下列不属于民事性质房地产关系的是 (B) 1-25
A. 房屋抵押
B. 房屋征收
C. 房屋买卖
D. 房屋继承
2. 建设占用土地, 涉及农用地转为建设用地的, 应当首先办理农用地的 (A) 2-56
A. 转用审批手续
B. 出让审批手续
C. 征用审批手续
D. 转让审批手续
3. 下列关于承包期的说法不正确的是 (C) 2-50
A. 林地承包期限为 30~70 年
B. 草地承包期限为 30~50 年
C. 耕地承包期限为 70 年
D. 特殊林地承包期经批准可以延长
4. 农村土地承包经营权采取互换、转让方式流转, 未经登记时产生的法律后果为 (D) 2-52
A. 无效
B. 不成立
C. 有效, 可以对抗善意第三人
D. 不得对抗善意第三人
5. 征收基本农田或者基本农田以外耕地超过 35 公顷的, 必须由 (A) 2-68
A. 国务院批准
B. 省级人民政府批准
C. 县级人民政府批准
D. 乡级人民政府批准
6. 大多数英美法系国家采用的房地产权属登记及其效力模式是 (B) 3-95
A. 谢尔曼模式
B. 托伦斯模式
C. 科斯模式
D. 考夫曼模式
7. 根据我国现行有关法律的规定, 房屋产权的取得、转移、变更和他项权利设定的法定生效要件是 (C) 3-96
A. 签订书面合同
B. 经有关主管部门批准
C. 办理房屋产权登记
D. 办理公
8. 城镇居民购买商品房的适用的是 (B) 6- (教材中无法找到标准答案)

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

- A. 成本价
B. 市场价
C. 政府调节价
D. 政府定价
9. 《土地增值税暂行条例》规定, 建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额一定比例的, 免征土地增值税, 该比例为 (C) 4-111
- A. 30%
B. 25%
C. 20%
D. 15%
10. 下列关于房地产资质一级企业条件的表述中, 不正确的是 (C) 4-127
- A. 自有流动资金 2000 万元以上, 注册资金不低于 2000 万元
B. 具有 5 年以上从事房地产开发的经历
C. 累计竣工 5 万平方米以上的房屋建筑面积, 或累计完成与之相当的房地产开发投资
D. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于 40 人
11. 下列国家对房地产中介服务人员管理的办法中, 不正确的是 (D) 4-131
- A. 执业咨询认证
B. 采取统一考试
C. 注册登记
D. 年检
12. 对被征收房屋价值的补偿, 不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的 (D) 5-145
- A. 征收价格
B. 政府定价
C. 建筑成本
D. 市场价格
13. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定, 被征收人在补偿方式上 (C) 5-146
- A. 应当采取货币补偿
B. 应当采取房屋产权调换
C. 既可以选择货币补偿, 也可以选择房屋产权调换
D. 房屋租赁
14. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 27 条规定, 实施房屋征收应当 (B) 5-
(教材中无法找到标准答案)
- A. 先搬迁, 后补偿
B. 先补偿, 后搬迁
C. 边搬迁, 边补偿
D. 先征收, 后补偿
15. 房地产抵押合同中, 抵押人应享有的权利是 (D) 6-170
- A. 要求保全抵押房地产担保价值
B. 处分抵押权
C. 优先受偿权
D. 对抵押房地产的占有、使用和收益权

过 (D) 9-215

- A. 65%
- B. 70%
- C. 75%
- D. 80%

25. 职工所在单位为职工缴存的住房公积金, 属于 (B) 9-223

- A. 单位所有
- B. 职工个人所有
- C. 单位和职工个人共有
- D. 国家所有

26. 从 1989 年 1 月 1 日起, 在耕地占用税的收入中, 中央与地方的分成比例为 (C)

10-235

- A. 5 : 5
- B. 4 : 6
- C. 3 : 7
- D. 2 : 8

27. 土地增值税税率采用 (D) 10-233

- A. 比例税率
- B. 二级超额累进税率
- C. 三级超额累进税率
- D. 四级超额累进税率

28. 涉外房地产关系的法律适用是指对涉外房地产关系的成立、解释和争议处理所适用的法律, 即所适用的准据法是 (A) 11-242

- A. 实体法
- B. 程序法
- C. 冲突规范
- D. 国际法

29. 关于外商投资企业使用土地的限制表述中, 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. 外商投资企业用地期限与企业的经营期限相同
- C. 外商投资企业可以自行改变土地的用途
- D. 外商投资企业可以根据需要改变土地利用规划

30. 将要搬迁的房屋, 存在产权、债权纠纷的, 解决的方式是 (D) 5- (教材中无法找到标准答案)

- A. 由县级以上人民政府处理
- B. 由房地产主管部门处理
- C. 由房地产开发商处理
- D. 由被搬迁人自行处理

31. 国有土地使用权转让合同的转让方, 应当依法取得 (C) 2-43

- A. 建设用地通知书
- B. 建设用地规划许可证
- C. 国有土地使用权证书
- D. 建设用地批准书

32. 擅自出卖、转让军队房地产, 情节严重的, 对直接责任人员, 处以 (B) 13-281

- A. 2 年以上, 7 年以下有期徒刑
- B. 3 年以上, 10 年以下有期徒刑

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!

C. 5 年以上, 10 年以下有期徒刑 D. 5 年以上, 12 年以下有期徒刑

33. 违反《基本农田保护条例》规定, 破坏基本农田保护区标志的, 由县级以上地方人民政府土地行政主管部门或者农业行政主管部门责令恢复原状, 可以处一定数额以下的罚款, 该数额是 (C) 13-285

A. 50000 元 B. 10000 元

C. 1000 元 D. 500 元

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. 在我国房地产法律体系中, 属于专门法的包括 (BDE) 1-19

A. 《民法通则》 B. 《住宅法》

C. 《继承法》 D. 《土地管理法》

E. 《城市房地产管理法》

35. 下列属于契税征税对象的有 (ABCD) 10-240

A. 国有土地使用权出让 B. 土地使用权转让

C. 房屋买卖 D. 房屋赠与

E. 农村集体土地承包经营权转让

36. 外商投资企业用地的取得方式包括 (ABCD) 11-245

A. 通过出让方式取得土地使用权 B. 土地使用权作价入股方式

C. 通过租赁厂房和场地方式取得 D. 通过企业拍卖或租赁经营方式取得

E. 通过买卖双方私下协商方式取得

37. 设立房地产中介服务机构应具备的条件包括 (ABCD) 4-129

A. 有自己的名称、组织机构 B. 有固定的服务场所

C. 有必要的财产和经费 D. 有足够的专业人员

E. 有三年以上的从业资历

38. 房地产法律关系中违法的主体包括 (ABCDE) 1-24

A. 国家机关 B. 公民个人

C. 事业单位 D. 公司

E. 企业

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 不动产 1-3

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

答:

是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

40. 异产毗连房屋 3-78

答:

是指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑物而为不同所有人共有的房屋。

41. 房地产中介服务 4-128

答:

是指为房地产开发和交易提供各种媒介性活动的总称。

42. 房屋租赁 6-171

答:

是指房屋所有人作为出租人将其房屋出租给承租人使用, 由承租人向出租人支付租金的行为。

43. 个人住房贷款 9-216

答:

是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。

四、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44. 简述城市公房管理的内容。 3-104

答:

城市公房管理的内容主要包括:

一、城市公房是指坐落于直辖市、市、建制镇的国有房屋和集体所有的房屋。

二、城市公房管理的内容包括:

- (1) 所有权登记;
- (2) 使用管理;
- (3) 租赁管理;
- (4) 买卖管理;
- (5) 修缮管理。

45. 简述世界各国土地制度的主要模式。 4-111

答:

(1) 以土地私有制为基础的完全市场模式。这一模式下的土地可以在市场上自由买卖, 价格也主要由供求关系和竞争程度决定, 如美国、日本等。

(2) 以土地公有制为基础的非市场模式。在这种模式下, 土地所有权属于国家(或集体),

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

由国家无偿分配给使用者使用, 如前苏联、东欧等国家。

(3) 土地以公有制为主的国家控制的市场模式。在这种模式下, 土地所有权属于国家, 但在一定条件下允许出卖或再卖(转让), 如英联邦国家、我国香港地区。

46. 简述搬迁补偿的方式。5-145

答:

(1) 产权调换。产权调换有利于保护被拆迁人的房屋产权, 但是, 产权调换在有些情况下是难以适用的。

(2) 货币补偿。这种方式有利于一次性解决房屋搬迁安置中的问题, 能够解决搬迁人无房可换的困难。

(3) 产权调换与作价补偿相结合。这种折中的方式, 克服了单纯产权调换方式和单纯货币补偿方式的不足, 发挥了产权调换和货币补偿的长处, 有利于协调双方在补偿问题上的分歧, 是一种行之有效的方式。

47. 简述物业管理的特征。8-199

答:

(1) 物业管理关系是民事关系
物业管理不同于房地产的行政管理, 物业管理虽然也成“管理”, 实质上并非行政意义上的管理与被管理关系, 而是在物业管理服务企业与业主之间形成的一种平等的、服务性质的法律关系。

(2) 物业管理关系基于服务合同而产生
根据部门规章和各地地方性法规的规定, 物业管理服务企业从事物业管理服务, 应当与业主或者业主委员会签订物业管理服务合同。

(3) 物业管理关系具有有偿性
物业管理是通过营利性的企业——专业化的物业管理服务公司来实施的。物业管理服务公司实行的管理、提供的服务是有偿的。

五、论述题(本题 8 分)

48. 论土地管理法的立法宗旨。2-38

答:

土地管理立法是为了实现土地管理的科学化、规范化。土地行为规范化, 就是要将土地利用和管理活动纳入法制化的轨道, 实现依法治理土地。

根据土地管理法的规定, 其立法目的有以下几个方面:

(1) 维护土地的社会主义公有制。

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

- (2) 保护、开发土地资源, 合理利用土地。
- (3) 切实保护耕地。
- (4) 促进社会经济的可持续发展。

六、案例分析题(本题 10 分)

49. 2010 年 1 月, 王某与张某签订书面房屋租赁合同, 但未办理房屋租赁登记, 约定在 2010 年 1 月至 2011 年 12 月 31 日期间租用张某房屋一间, 随后王某搬进了该房屋。2011 年 3 月, 张某以房屋改建为由要求王某搬出, 遭王某拒绝。2010 年 6 月, 张某欲以该房屋申请银行抵押贷款, 书面告知王某, 王某表示不同意。但是, 张某在告知银行该租赁关系存在的情况下, 仍将该房屋抵押给银行并获得贷款 30 万元, 期限为 2010 年 6 月至 12 月。2011 年 1 月, 银行以贷款到期为由要求张某还贷。由于张某无法还贷, 故银行要求将该房屋拍卖抵作还款, 并要求王某立即搬出。

请回答下列问题:

(1) 王某与张某之间的租赁合同是否有效? 为什么? 6-175

答:

合同有效。根据最高人民法院的司法解释, “法律、行政法规规定合同应当办理登记手续, 但未按规定登记后生效的, 当事人未办理登记手续不影响合同的效力。” 因此, 该合同未办理房屋租赁登记仍然是有效的。

(2) 张某能否以改建为由要求王某搬出, 为什么? 6-172

答:

不能。合同一经依法订立便具有法律约束力。合同法规定, 六个月以上的租赁合同应采取书面形式, 故该合同在形式上也合法, 张某无权要求王某搬出。

(3) 王某不同意张某将房屋抵押是否影响张某向银行贷款? 为什么? 6-177

答:

不影响。《担保法》规定, “抵押人将一经出租的财产抵押的, 应当书面告知承租人, 原租赁合同继续有效。” 该条并未规定必须征得承租人同意, 故王某是否同意不影响张某向银行贷款。

(4) 银行是否有权要求王某搬出, 为什么? 6-177

答:

无权。依《担保法》上条规定, “原租赁合同继续有效”, 因此, 后设定的抵押权在实现时, 承租人受“买卖不破租赁”规则的保护, 租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。

自考备考三件套: 自考笔记、真题及答案、录音课件!