

## 全国 2012 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, 按照土地资源状况和土地利用总体规划, 将土地分为( A )1-1  
A. 农用地、建设用地、未利用地                      B. 农业用地、工业用地、建筑用地  
C. 农用地、建筑用地、荒山荒地                      D. 农业用地、工业用地、建设用地
2. 在地方权限范围内, 行使征收土地批准权的机关是( B )1-31  
A. 中央人民政府    B. 省级人民政府  
C. 地市级人民政府                                      D. 县级人民政府
3. 征用基本农田、基本农田以外的耕地超过 35 公顷的、其他土地超过 70 公顷的须由相关机关批准, 该机关是( A ) 1-30  
A. 国务院    B. 省级人民政府  
C. 县人民政府    D. 镇人民政府
4. 发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包, 应当事先经本集体经济组织成员的村民会议 2 / 3 以上的成员或者( C ) 2-53  
A. 1 / 3 以上村民代表的同意                      B. 1 / 2 以上村民代表的同意  
C. 2 / 3 以上村民代表的同意                      D. 3 / 4 以上村民代表的同意
5. 为了保障农民的土地承包经营权利, 《土地承包法》规定, 草地的承包期限为( B )2-50  
A. 30 年    B. 30~50 年  
C. 30~70 年    D. 经相关部门批准可无限期延长
6. 某村为修建村公共设施, 占用了本村甲村民小组所有的土地, 则该土地所有权归( C )2-71  
A. 村民委员会    B. 国家  
C. 甲村民小组    D. 该公共设施的管理者
7. 房屋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是( C ) 3-78  
A. 房屋共同共有                                      B. 房屋按份共有  
C. 异产毗连房屋                                      D. 房屋相邻
8. 职工对于以标准价购买的公有住房, 享有( B ) 7-191

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

- A. 独立产权  
B. 部分产权  
C. 完全产权  
D. 公有产权
9. 房屋因买卖、交换、赠与等原因而致使其权属发生转移, 办理产权过户手续时所进行的登记是( D ) 3-98
- A. 变更登记  
B. 他项权利登记  
C. 注销登记  
D. 转移登记
10. 下列建设用地中, 不能通过行政划拨的方式取得土地使用权的是( A ) 4-117
- A. 住宅用地  
B. 城市基础设施用地  
C. 社会公用事业用地  
D. 军事用地
11. 居住用地土地使用权出让的最高年限为( D ) 4-114
- A. 40 年  
B. 50 年  
C. 60 年  
D. 70 年
12. 通过划拨获得土地使用权后, 可以转让、出租、抵押土地使用权的单位和组织是( D ) 4-118
- A. 社会团体  
B. 事业单位  
C. 行政机关  
D. 企业
13. 征收范围确定后, 被征收人可以进行的活动是( C ) 5-142
- A. 改变房屋用途  
B. 改建房屋  
C. 暂时居住房屋  
D. 扩建房屋
14. 下列关于房屋征收补偿的表述中, 不正确的是( A ) 5-144, 146
- A. 因征收房屋造成的停产停业损失不予补偿  
B. 被征收人可以自己选择补偿方式  
C. 被征收人可以选择货币补偿, 也可以选择房屋产权调换  
D. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置应给予补偿
15. 房屋征收的补助和奖励办法由一定级别的人民政府规定, 该级别是( D ) 5-136
- A. 乡镇级  
B. 市、县级  
C. 地市级  
D. 省级
16. 依照城市房地产交易法律制度的有关规定, 房地产交易的对象不包括( A ) 6-151
- A. 土地使用权  
B. 土地上的房屋所有权  
C. 土地所有权  
D. 土地上的其他建筑物的所有权
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进行投资开

发,属于房屋建设工程的,应完成一定比例以上的开发投资总额,该比例是( C )

6-154

- A. 10%    B. 15%  
C. 25%    D. 50%

18. 依照《城市房地产管理法》的规定,商品房预购人将其购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题,由相关机构规定,该机构为( D ) 6-160

- A. 国家工商行政管理总局                          B. 省级人民政府  
C. 全国人大常委会                                  D. 国务院

19. 职工以标准价购买的公有住房,经过一定年限后可依法进入市场,该年限一般为( B )

7-191

- A. 3年    B. 5年  
C. 8年    D. 10年

20. 公房出售的对象是( A ) 7-192

- A. 职工家庭  
B. 职工个人  
C. 职工及其成年家属  
D. 职工及出资购买该公房的其他家庭成员

21. 我国开始全面推行住房公积金制度是在( C ) 7-185

- A. 1980年    B. 1986年  
C. 1994年    D. 1998年

22. 业主大会的执行机构是( C ) 8-204

- A. 物业管理公司                                  B. 居民委员会  
C. 业主委员会                                      D. 房地产公司

23. 物业管理服务公司的权利源于( A ) 8-211

- A. 业主大会和业主委员会                          B. 政府土地管理部门  
C. 居民委员会                                      D. 房地产开发企业

24. 下列属于物业管理服务企业义务的是( D ) 8-212

- A. 向房地产行政管理部门提交重大管理措施  
B. 减免业主委员会成员的物业管理费  
C. 为业主提供个性化健康咨询  
D. 定期向全体业主公布管理费用收支账目

25. 经济适用住房开发贷款期限由借贷双方根据经济适用住房建设周期协商确定,最长不得

自考备考三件宝: 自考笔记、真题及答案、录音课件!

超过( C ) 9-220

- A. 1年 B. 2年  
C. 3年 D. 4年
26. 下列属于个人住房贷款借款人条件的是( A ) 9-217
- A. 有稳定的职业和收入, 信用良好, 有偿还贷款本息的能力  
B. 具有中国国籍, 年满 23 周岁  
C. 已接受九年义务教育  
D. 无犯罪记录
27. 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  
D. 由金融行政主管部门重新确定利率标准
28. 下列属于狭义房地产税的是( D ) 10-229
- A. 企业所得税 B. 个人所得税  
C. 营业税 D. 土地增值税
29. 土地增值税的征税范围( A ) 10-233
- A. 为土地使用权、地上建筑物及其他附着物  
B. 仅为土地使用权  
C. 为土地使用权和地上建筑物  
D. 为地上建筑物及其他附着物
30. 在农村新建住宅时, 可以给予减免耕地占用税的情形是( D ) 10-237
- A. 农村致富带头人  
B. 到农村创业的高校毕业生  
C. 投资农业的外资企业  
D. 农村革命烈士家属、革命残废军人、革命老根据地生活困难的农户
31. 外国人办理房屋登记时所提交的证件及文书( D ) 11-253
- A. 可以提交副本  
B. 经房屋登记部门同意可以提交副本  
C. 经外国人国籍所在国证明可以提交副本  
D. 须提交正本

自考备考三件宝:  
自考笔记、  
真题及答案、  
录音课件!

32. 出现土地侵权纠纷时, 当事人( C ) 12-262
- A. 只能提交土地管理部门调解
  - B. 必须经过土地管理部门调解后提起诉讼
  - C. 可以直接提起诉讼
  - D. 必须申请仲裁
33. 阻碍土地行政管理部门的工作人员依法执行职务, 应依法给予( D ) 13-285
- A. 行政处分
  - B. 纪律处分
  - C. 行政处分和治安管理处罚
  - D. 治安管理处罚或追究刑事责任

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. 房地产市场作为一类特殊商品交换具有自己的若干特性, 表现在( ABCD ) 1-3
- A. 终级分配
  - B. 综合功能
  - C. 多级市场
  - D. 法定形式
  - E. 国家干预
35. 土地使用权的特征包含( BCDE ) 2-43
- A. 主体的确定性
  - B. 客体的有限性
  - C. 取得的法定性
  - D. 使用的期限性
  - E. 权利的派生性
36. 房地产转让可通过下列方式实现( ABCD ) 6-151
- A. 买卖
  - B. 赠与
  - C. 以房地产作价入股
  - D. 以房地产抵债
  - E. 房屋抵押
37. 下列属于契税征税对象的是( BCDE ) 10-240
- A. 国有土地所有权出让
  - B. 国有土地使用权出让
  - C. 土地使用权转让
  - D. 房屋买卖
  - E. 房屋赠与、房屋交换
38. 对外商投资企业使用土地的限制有( ABC ) 11-249
- A. 不能擅自改变土地的用途
  - B. 对其占有的土地有使用权, 但无所有权
  - C. 必须严格按照该土地的利用规划使用土地
  - D. 用地期限比企业的经营期限短

E. 用地期限比企业的经营期限长

### 三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房屋所有权 3-73

答:

房屋所有权, 是指房屋所有人依法对自己所有的房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。

40. 房地产开发 4-107

答:

房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

41. 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。

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. 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。

### 四、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44. 简述房地产相邻关系的种类。 3-77

答:

房地产相邻关系涉及面广、内容复杂, 在现实生活中, 主要有以下几种:

- (1) 因使用林地、通道, 或通行而发生的相邻关系。
- (2) 因相邻环境保护而发生的相邻关系。
- (3) 因险情危害而发生的相邻关系。
- (4) 因相邻通风、采光、管线设置而发生的相邻关系。

45. 简述设立房地产开发企业的必要条件。 4-122

答:

房地产开发企业的设立条件主要包括:

- (1) 有自己的名称和组织机构;
- (2) 有固定的经营场所;
- (3) 有符合国家规定的注册资本;
- (4) 有足够的专业技术人员;
- (5) 法律、行政法规规定的其它条件。

46. 简述业主委员会的职责。 8-206

答:

业主委员会是业主大会的执行机构,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) 业主大会赋予的其它职责。

47. 简述拒不履行土地复垦义务的法律职责。 13-282

答:

土地复垦,实行“谁破坏、谁复垦”的原则。违反土地管理法规定,拒不履行土地复垦义务的,由县级以上人民政府土地行政管理部门责令限期改正。逾期不改正的,责令缴纳复垦费用,专项用于土地复垦;还可处以罚款,罚款额为土地复垦费的2倍以下。

### 五、论述题(本题 8 分)

48. 试述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,就是要将土地的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。
- (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. 2008年6月,某市居民路某通过肖某介绍,与张某签订书面协议,将自己的3间

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

平房卖给张某。肖某建议张、路二人到房管局办理过户手续,但张、路二人认为,有中间人证明就行了,过户手续可办可不办。于是,张某在交付给路某 35 万元购房款后,就搬进路某的 3 间平房居住。2010 年 2 月,该市房屋征收管理部门通知张某搬出其所居住的房屋,自行另找住房,理由是:市里准备兴建老年人福利院,张某居住街区平房所在地属于被征收的范围。张某将此事告知路某后,路某即到房屋征收管理部门,声明张某居住的住房是自己的,自己现在住房紧张,要求房屋征收管理部门拆除住房后,给自己另行安排住房。房屋征收管理部门答应了路某的要求。张某不服,向人民法院提起诉讼。

请问:(1)张某与路某的房屋买卖协议是否有效?为什么? 6-156

答:

张某与路某签订的合同有效。

因为该房地产转让合同反映了双方当事人的意志,合同一经依法成立,当事人即直接发生权利义务关系。

(2)张某与路某买卖的 3 间平房的产权是否转移?为什么? 3-96

答:

张某与路某买卖的 3 间平房的产权不发生转移。

因为根据《城市房屋产权产籍管理暂行办法》第 18 条规定,凡未按照本办法申请并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,均为无效。张某与路某的房屋买卖由于未经登记而不发生产权转移的效力。

(3)应该对张某还是路某给予征收补偿? 5-135

答:

应该向路某给予征收补偿。

因为路某与张某的房屋买卖未经登记,因此房屋产权没有转移,房屋的所有权仍然归路某享有。在征收法律关系中,被征收人是指被征收房屋的所有人。因此,该征收补偿应当向路某做出。

自考备考三件宝:  
自考笔记、  
真题及答案、  
录音课件!