

绝密★考试结束前

全国 2013 年 10 月高等教育自学考试

房地产法试题

课程代码: 00169

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项:

1. 答题前, 考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。

2. 每小题选出答案后, 用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动, 用橡皮擦干净后, 再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

一、单项选择题《本大题共 30 小题, 每小题 1 分, 共 30 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, 请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定, 我国工业用地使用年限最高为 (C) 4-92

- A. 20 年
B. 30 年
C. 50 年
D. 70 年

2. 征收基本农田以外的耕地不足 35 公顷的, 由(B)3-79

- A. 国务院批准
B. 省、自治区、直辖市人民政府批准
C. 市级人民政府批准
D. 县级人民政府批准

3. 下列有关房屋预售条件的表述中, 不符合法律规定的是(D)6-143

- A. 已交付全部土地使用权出让金, 取得土地使用权证书
B. 持有建设工程规划许可证
C. 按提供预售的商品房计算, 投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 25%以上, 并已经确定施工进度和竣工交付日期
D. 按提供预售的商品房计算, 投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 15%以上, 并获得房地产管理部门批准

4. 国有土地租赁是出让方式的补充, 其不得适用的情形是(A)4-91

考试学习软件商城提供自考课程: 题库学习软件、历年真题及答案、音频课件等!

- A. 利用原有建设用地进行经营性房地产开发
B. 原有建设用地因发生土地转让后依法应当有偿使用
C. 原有建设用地因企业改制后依法应当有偿使用
D. 原有建设用地因改变土地用途后依法应当有偿使用
5. 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)4-99
- 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. 县政府必须提供改建地段房屋
6. 房屋征收范围确定后, 不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变用途等不当增加补偿费用的行为, 违反规定实施的(B)4-98
- A. 勒令拆除
B. 不予补偿
C. 处以罚款
D. 补办手续
7. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》要求市县级人民政府在作出房屋征收决定前要进行的评估是(D)4-99
- A. 社会福利评估
B. 社会风险评估
C. 商业利益评估
D. 房屋价格评估
8. 下列土地所有权, 只能归国家所有的是(A)2-58
- A. 城市市区土地
B. 农村和城郊土地
C. 宅基地
D. 自留地、自留山
9. 不动产物权转让时办理的登记叫做(C)2-68
- A. 初始登记
B. 总登记
C. 转移登记
D. 他项权利登记
10. 房屋所有人出卖已出租的房屋, 承租人在同等条件下享有(A)6-156
- A. 优先购买权
B. 阻止权
C. 优惠购买权
D. 拒绝交租金的权利
11. 被征收人在法定期限内对补偿决定不申请复议或者不提起行政诉讼的, 在补偿决定的期限内又不搬迁的, 由作出房屋拆迁决定的县、市人民政府申请(C)4-100
- A. 仲裁机构执行
B. 行政机关执行
C. 人民法院执行
D. 社会机构执行
12. 房地产抵押合同的生效时间是(B)9-205
- A. 签订之日
B. 登记之日
C. 履行之日
D. 约定之日
13. 业主委员会经业主大会选举产生, 应当自产生之日起 30 日以内(C)8-186

- A. 向物业所在地居民委员会备案
B. 向物业所在地区、县级工商行政管理部门备案
C. 向物业所在地区、县级人民政府房地产行政主管部门备案
D. 向物业所在地区、县级人民政府宣誓就职
14. 下列不得设定抵押的房地产是(C)9-202
- 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
15. 按《房地产管理办法》、《城市房地产开发经营管理条例》的规定, 下列符合设立房地产开发企业应具备资本条件的是(A)5-115
- A. 注册资本 100 万元人民币以上
B. 注册资本 50 万元人民币以上
C. 注册资本 30 万元人民币以上
D. 注册资本 10 万元人民币以上
16. 召开业主大会会议(B)8-186
- A. 应当于会议召开 1 个月前通知全体业主
B. 应当于会议召开 15 日前通知全体业主
C. 应当于会议召开 5 日前告知居民委员会
D. 每位业主应当作好业主大会会议记录
17. 下列关于住房公积金提取和使用的表述, 不正确的是(C)10-233
- A. 职工死亡, 其继承人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额
B. 职工提取住房公积金账户内的存储余额的, 应由所在单位核实并出具提取证明
C. 住房公积金管理中心可以向他人提供担保
D. 申请人申请住房公积金贷款的, 应当提供担保
18. 我国房产税中依照房屋租金计算缴纳的税率为(B)11-242
- A. 1.2%
B. 12%
C. 15%
D. 20%
19. 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)6-141
- A. 房地产转让
B. 房地产抵押
C. 房地产开发
D. 房屋租赁
20. 限价商品住房, 对多次参加摇号均未摇中且轮候 3 年以上 (不含 3 年) 的申请家庭, 区县住房保障管理部门可以(C)10-229
- A. 优先配售
B. 重新摇号配售
C. 直接配售
D. 暂缓配售
21. 土地增值税采用四级超率累进税率, 下列表述正确的是(A)11-240
- A. 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%

C. 15 日以内 D. 30 日以内

30. 下列关于商品房包销的描述, 错误的是(C)7-174

- A. 包销商一般是房地产经纪机构 B. 包销商拥有该商品房的独家销售权
C. 包销商对商品房的价格无任何决定权 D. 包销可以帮助开发商化解风险

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, 请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

31. 按照土地用途, 土地分为 (ABC) 3-85

- A. 农用地 B. 建设用地
C. 未利用地 D. 已利用地
E. 空闲地

32. 依据《城市房地产管理办法》, 下列属于不得转让的房产是(ABCDE)4-107

- A. 司法机关依法查封的房产
B. 权属有争议的
C. 未依法登记取得权属证书的
D. 共有房地产未取得其他共有人书面同意的
E. 行政机关依法裁决限制转让的房产

33. 依据《物业管理条例》规定, 下列属于业主大会职责的是(ABE)8-185

- A. 制定管理规约 B. 使用专项维修资金
C. 维修物业 D. 保养物业
E. 选举业主委员会

34. 根据《物权法》的规定, 下列可以抵押的有(CD)9-203

- A. 土地所有权 B. 宅基地
C. 房屋 D. 土地承包经营权
E. 依法被查封的房地产

35. 目前, 我国的房地产中介服务机构有(ABC)7-160

- A. 房地产咨询机构 B. 房地产价格评估机构
C. 房地产经纪机构 D. 房地产开发商
E. 房地产管理部门

非选择题部分

注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上, 不能答在试题卷上。

考试学习软件商城提供自考课程: 题库学习软件、历年真题及答案、音频课件等!

三、名词解释题 (本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

36. 房产税 11-241

答:

房产税是以城镇房产为征税对象, 以房产余值或房产租金收入为计税依据而征税的一种房地产税。

37. 存量房 6-151

答:

存量房是相对于房地产开发商投资新建造的商品房——增量房而言的, 它是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋, 即通常所说的二手房。

38. 地役权 2-61

答:

依《物权法》第 156 条规定, 地役权是按照合同约定, 利用他人的不动产, 以提高自己的不动产的效益的权利。其中他人的不动产为供役地, 自己的不动产为需役地。

39. 经济适用房 10-224

答:

经济适用住房, 是指政府提供政策优惠, 限定套型面积和销售价格, 按照合理标准建设, 面向城市低收入住房困难家庭供应, 具有保障性质的政策性住房。

40. 个人住房贷款 9-212

答:

个人住房贷款是担保贷款。贷款人发放个人住房贷款时, 借款人必须提供担保。借款人到期不能偿还贷款本息的, 贷款人有权依法处理其抵押物或质物, 或由保证人承担偿还本息的连带责任。实践中大多数借款人以其所购房屋向银行提供抵押担保。

四、简答题 (本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

41. 简述物业服务企业的法律地位。 8-187

答:

物业服务企业的法律地位是:

(1) 物业服务企业的管理权来源于物业服务合同授予的权限

业主团体是物业管理的权利主体, 业主委员会根据业主大会的决定, 来选聘物业服务企业, 提供一定质量水平的管理服务。不过业主委员会不能直接替业主大会选聘物业服务企业, 只能是代为签合同。

(2) 物业服务企业与业主大会或业主在法律地位上是平等的

他们之间是受托人和委托人、服务者和被服务者关系，物业服务企业提供的服务水平质量、收费标准，除依法限制外，基本上是一种商业交易的合同关系，两者之间不存在领导与被领导、管理与被管理的关系。

(3) 物业服务企业与业主大会、业主委员会必须依法依约建立合作关系

物业服务企业要要和业主委员会进行协调配合，处理好物业服务企业、业主与业主委员会三者的关系。

42. 简述土地管理制度的基本内容。3-75-76

答：

土地管理制度的主要内容有：

(1) 土地利用管理制度

土地利用管理制度可划分为土地用途管制制度和土地节约集约利用制度。

(2) 土地市场管理制度

土地市场包括土地一级市场和二级市场，其中一级市场主要是建设用地使用权划拨和出让，还包括以租赁、作价出资或入股等有偿方式从政府取得国有建设用地使用权的行为；二级市场主要是建设用地使用权转让、出租和抵押。

(3) 土地征收征用制度

土地征收征用制度主要包括征收征用的补偿标准的确定；征收征用的审批权限；征收征用的程序。

(4) 土地执法监察制度

土地执法监察包括对土地违法行为的认定和法律责任的追究。

43. 简述房地产交易的特征。6-140

房地产交易具有下面的特征：

(1) 第一，房地产交易是平等主体间的法律关系。

无论是房地产转让、房地产抵押还是房屋租赁，都属于平等主体间的法律关系，受合同法、物权法、担保法等调整。

(2) 第二，房地产交易中的房地产转让和抵押交易的完成，既要求当事人签订合同，还要求当事人办理权属登记手续。《城市房地产管理法》第36条明确要求房地产转让、抵押的当事人办理权属登记。

(3) 第三，房地产交易行为受到政府的管制和调控。

44. 简述房地产中介服务的主要特点。7-160-161

答：

房地产中介服务主要有三个特点：

(1) 房地产中介服务以房地产中介机构的名义开展，房地产中介人员不得以个人名义承接房地产中介业务或收

取费用。

(2) 房地产中介服务是一种委托服务。房地产中介服务是受当事人委托进行的, 中介服务机构在当事人委托的范围内从事房地产中介服务活动, 提供当事人所要求的服务。

(3) 房地产中介服务是一种有偿服务。房地产中介服务是一种有偿性、服务性的经营活动, 委托人应当按照一定的标准向房地产中介服务机构支付报酬、佣金。

五、论述题 (本题 10 分)

45. 论述建设单位的前期物业管理义务。8-194-195

答:

建设单位在前期物业管理中的法定义务有以下几个方面:

一、通过招投标方式选聘物业服务企业

1、招投标是法定的选聘方式

为了进一步提升物业管理行业的市场化程度, 促进物业管理企业提高服务质量, 改进内部管理, 使广大业主真正获得满意服务, 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则, 通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

2、经批准在特定情况下采用协议方式

投标人少于3个或者住宅规模较小的, 经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准, 可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

3、选聘应签订书面的前期物业服务合同

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前, 建设单位选聘物业服务企业的, 应当签订书面的前期物业服务合同。

4、前期物业服务合同的期限

前期物业服务合同可以约定期限; 但是, 期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的, 前期物业服务合同终止。

二、制定临时管理规约

1、临时管理规约的内容和原则

建设单位应当在销售物业之前, 制定临时管理规约, 对有关物业的使用、维护、管理, 业主的共同利益, 业主应当履行的义务, 违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2、建设单位明示和说明义务

建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示, 并予以说明。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时, 应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

三、其他重要义务

1、物业共用部位, 共用设施的权利保障和交接查验

考试学习软件商城提供自考课程: 题库学习软件、历年真题及答案、音频课件等!

业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分，物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

2、物业管理资料的移交

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

- (1) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (4) 物业管理所必需的其他资料。物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会（《物业管理条例》第 58 条）。

违反上述规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款（《物业管理条例》第 59 条）。

3、物业管理用房的配置

建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。违反上述规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

4、承担物业的保修责任

建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

六、案例分析题（本题 11 分）

46. 2011 年 5 月 5 日，白云公司与顺昌公司签订了一份房屋租赁合同，约定：白云公司将位于兴华路的一栋大楼出租给顺昌公司，每月租金 180 万元，每月 1 日收租，租期 2 年，从 2011 年 6 月 1 日到 2013 年 5 月 31 日止。合同签订后，双方到房地产管理部门办理了登记备案手续。顺昌公司交付了 500 万元押金和首月租金后，白云公司将楼房交付顺昌公司使用。此后，顺昌公司按期交租。2011 年 10 月，白云公司因欠蓝天公司 4 000 万元债务，便将该栋大楼抵押给蓝天公司，双方订立了抵押合同，约定：如白云公司不能在 2011 年 12 月底还债，蓝天公司将对该房屋行使抵押权。但是一直到 2011 年 12 月，白云公司仍然无钱清偿对蓝天公司的债务。2012 年 1 月，蓝天公司要求顺昌公司向其缴纳租金，顺昌公司拒绝。从 2012 年 1 月至 2013 年 3 月，顺昌公司以白云公司与蓝天公司之间存在的抵押合同纠纷尚未解决为由，既拒绝向白云公司交租，也不向蓝天公司交租。2013 年 4 月，蓝天公司以抵押合同纠纷诉至法院。

问题：

(1)白云公司能否将已出租的房屋抵押给蓝天公司？是否需要取得顺昌公司的同意？为什么？ 9-206

答：

白云公司可以将已出租的房屋抵押给蓝天公司，不需要取得顺昌公司的同意。因为已出租的房屋不在禁止抵押的房地产范围内。

(2)如果白云公司与蓝天公司签订的抵押合同没有进行登记,抵押权成立吗?为什么? 9-205

答:

如果白云公司与蓝天公司签订的抵押合同没有进行登记,抵押权不成立,因为根据《物权法》规定,抵押权自登记时设立。

(3)如果白云公司与蓝天公司的抵押有效,那么蓝天公司在债务履行期限届满时如何实现其抵押权?如顺昌公司提出异议能否成立?为什么? 9-206

答:《物权法》第195条规定:“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿……”顺昌公司提出异议不能成立,因为实现抵押权时,蓝天公司承受原有租赁权的负担。

(4)蓝天公司是否有权向顺昌公司收取租金,以充抵白云公司的债务?为什么? 9-206

答:蓝天公司是否有权向顺昌公司收取租金,以充抵白云公司的债务。因为在先租凭后抵押的情况下,实现抵押权时,受让人应当承受原有租赁权的负担。

qq593777558