

绝密★考试结束前

# 全国 2014 年 4 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. 从自然属性来看, 土地是万物之本, 是一切生产和一切存在的源泉, 其特征是 ( A ) 1-49  
A. 基础性 B. 支配性  
C. 风险性 D. 排他性
2. 依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定, 出让取得教育、科技、文化用地使用权的最高年限为 ( C ) 4-92  
A. 30 年 B. 40 年  
C. 50 年 D. 70 年
3. 住房公积金的贷款对象仅为住房公积金的缴存主体, 除信用等级高的个人可以上浮外, 单笔最高额度为人民币 ( C ) 9-215  
A. 20 万元 B. 30 万元  
C. 40 万元 D. 50 万元
4. 房地产信托融资中, 信托公司运用信托资金主要采取的信托方式中不包括 ( D ) 9-219  
A. 贷款信托 B. 股权信托  
C. 财产权信托 D. 人格权信托
5. 《房屋登记办法》要求房屋登记机构自受理国有土地范围内房屋所有权登记申请之日起一定时间内, 将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的决定, 该时间是 ( C ) 2-67  
A. 10 个工作日 B. 15 个工作日  
C. 30 个工作日 D. 60 个工作日
6. 划拨国有建设用地使用权依法转为出让国有建设用地使用权的, 应申请 ( A ) 2-68

- A. 初始登记  
B. 转移登记  
C. 更正登记  
D. 异议登记
7. 下列建设用地使用权流转属于土地一级市场的是 ( A ) 3-75  
A. 建设用地使用权入股  
B. 建设用地使用权转让  
C. 建设用地使用权出租  
D. 建设用地使用权抵押
8. 根据我国《土地管理法》的规定, 行使征收土地审批权的政府机关至少应是 ( C ) 3-76  
A. 乡级人民政府  
B. 县级人民政府  
C. 市级人民政府  
D. 省级人民政府
9. 按照国家规定, 需要有关部门批准或核准的建设项目, 以划拨方式提供国有土地使用权的, 建设单位在报送有关部门批准或核准前, 应当向城乡规划主管部门申请核发 ( B ) 3-85  
A. 建设项目用地呈报说明书  
B. 选址意见书  
C. 项目规划书  
D. 土地利用总体规划书
10. 对于经营性房地产开发用地, 建设用地使用权合同设立的方式是 ( A ) 4-91  
A. 国有建设用地使用权出让  
B. 国有土地出租  
C. 国有土地使用权作价出资  
D. 建设用地使用权划拨
11. 国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁, 短期租赁的年限一般不超过 ( C ) 4-92  
A. 1 年  
B. 3 年  
C. 5 年  
D. 10 年
12. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》明确了征收补偿的责任主体是 ( B ) 4-96  
A. 建设单位  
B. 人民政府  
C. 财政部门  
D. 住房和城乡建设管理部门
13. 根据《城市房地产管理法》及《城市房地产开发经营管理条例》的规定, 设立房地产开发企业必须有一定金额的注册资本, 该金额最低为 ( B ) 5-115  
A. 50 万元  
B. 100 万元  
C. 1000 万元  
D. 5000 万元
14. 下列关于房地产开发企业资质等级条件的表述中, 符合一级资质的是 ( A ) 5-116  
A. 注册资本 5000 万元以上  
B. 从事房地产开发经营时间 3 年以上  
C. 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 20 万平方米以上  
D. 连续 3 年建筑工程质量合格率达到 100%
15. 《建设工程质量管理条例》规定, 在正常使用条件下, 建设工程电气管线的最低保修期限为 ( B ) 5-139  
A. 1 年  
B. 2 年  
C. 3 年  
D. 5 年
16. 下列关于工程款优先受偿权规则的表述中, 不正确的是 ( B ) 5-131  
A. 承包人的工程款清偿不仅优先于普通债权, 而且优先于以该工程设定的抵押权  
B. 工程款优先受偿权不得对抗已交付购买商品房全部或大部分款项的商品房买受人

- C. 优先受偿的工程款不仅包括工人工资、材料款等在工程建设中实际支出的款项, 也包括发包人违约所造成的承包人的利息损失或违约金
- D. 优先权行使的期限为 6 个月, 自工程竣工之日或合同约定的竣工之日起计算
17. 根据《城市房地产管理法》的有关规定, 房地产交易的形式不包括 ( D ) 6-141
- A. 房地产转让  
B. 房地产抵押  
C. 房地产租赁  
D. 房地产经纪
18. 根据《城市房地产管理法》的有关规定, 商品房预售的, 商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题, 由 ( B ) 6-145
- A. 全国人大规定  
B. 国务院规定  
C. 住房和城乡建设部规定  
D. 国土资源部规定
19. 房屋转租中, 因承租人的原因, 出租人有权解除合同的情形为 ( A ) 6-156
- A. 未经出租人同意, 承租人擅自转租  
B. 虽经出租人同意, 承租人转租给第三人, 但未向房屋所在地房屋管理部门备案  
C. 出租人知道或应当知道承租人转租, 但在六个月内未提出异议  
D. 因承租人拖欠租金, 但次承租人请求代承租人支付欠付的租金
20. 下列关于房屋承租人行使优先购买权的表述中, 正确的是 ( A ) 6-156
- A. 出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务, 在合理期限内通知了承租人, 承租人有以同等条件优先购买房屋的权利  
B. 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋, 承租人的优先购买权优先于房屋共有人  
C. 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋, 在 5 日前通知了承租人, 承租人虽未参加拍卖, 人民法院应当认定承租人仍然享有优先购买权  
D. 出租人将房屋出卖给其兄弟, 承租人若行使优先购买权, 人民法院应当支持
21. 下列关于规制商品房销售广告的表述中, 不正确的是 ( D ) 6-150
- A. 预售房地产, 未取得该项目预售许可证的, 不得发布广告  
B. 涉及面积的, 应当表明是建筑面积或者使用面积  
C. 涉及销售价格的, 应当清楚表示为实际的销售价格, 明示价格的有效期限  
D. 广告中含有能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺
22. 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的 ( A ) 10-232
- A. 5%  
B. 7%  
C. 10%  
D. 12%
23. 关于经纪机构从事房地产代理活动的表述中, 正确的是 ( A ) 7-163
- A. 必须以被代理人的名义从事代理活动  
B. 可以以被代理人的名义也可以以自己的名义从事代理活动  
C. 必须以自己的名义从事代理活动  
D. 不得超越代理权限, 但对被代理人有益的, 对被代理人有约束力
24. 下列关于土地增值税征税范围的选项中, 正确的是 ( A ) 11-240
- A. 有偿转让国有土地使用权

- B. 有偿转让集体土地使用权  
C. 以继承方式取得的国有土地上的房屋  
D. 以赠与方式取得的国有土地上的房屋
25. “依山傍水”小区建成后, 业主们决定通过业主大会选举业主委员会。根据物权法律制度的规定, 下列关于业主大会选举业主委员会表决通过标准的表述中, 正确的是 ( D ) 8-185
- A. 经专有部分占建筑物总面积  $2/3$  以上的业主或占总人数  $2/3$  以上的业主同意  
B. 经专有部分占建筑物总面积  $2/3$  以上的业主且占总人数  $2/3$  以上的业主同意  
C. 经专有部分占建筑物总面积超过  $1/2$  的业主或占总人数超过  $1/2$  的业主同意  
D. 经专有部分占建筑物总面积超过  $1/2$  的业主且占总人数超过  $1/2$  的业主同意
26. 业主是房屋的 ( D ) 8-183
- A. 使用人  
B. 占有人  
C. 租赁人  
D. 所有人
27. 物业服务企业或者其他管理人的管理权源于 ( C ) 8-181
- A. 房地产开发商的委托  
B. 业主的委托  
C. 物业服务公司的章程  
D. 政府房地产管理部门的委托
28. 根据《物权法》和《城市房地产抵押管理办法》的规定, 下列财产中, 不可以作为抵押权客体的是 ( D ) 9-202
- A. 建设用地使用权  
B. 房屋及其土地附着物  
C. 以招标方式取得的荒地的土地承包经营权  
D. 依法公告列入拆迁范围的房地产
29. 同一财产向两人以上债权人抵押的, 拍卖、变卖抵押财产所得价款应当依照有关担保法律制度的规定清偿。下列各项中, 不符合《物权法》规定的是 ( D ) 9-205
- A. 抵押权已登记的, 按照登记的先后顺序清偿  
B. 抵押权已登记且登记顺序相同的, 按照债权比例清偿  
C. 抵押权已登记的先于未登记的受偿  
D. 抵押权未登记的, 按照抵押合同生效时间的先后顺序清偿
30. 房地产抵押权设立的时间是抵押合同 ( C ) 9-205
- A. 签订之时  
B. 约定之日  
C. 登记之时  
D. 履行之时
- 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. 下列选项中, 属于业主在物业管理中享有的权利有 (ABCE) 8-184
- A. 监督业主委员会的工作  
B. 参加业主大会会议, 行使投票权  
C. 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议  
D. 对政府房地产管理部门提出意见与建议



37. 土地利用总体规划 3-82

答：

土地利用总体规划是在一定行政区域内，根据国家社会经济可持续发展的要求和当地的自然、经济、社会条件，对土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体安排和布局。

38. 房屋租赁 6-153

答：

根据《城市房地产管理法》第 53 条，房屋租赁，是指房屋所有权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。

39. 房地产融资 9-200

答：

房地产融资即房地产资金的融通，是指借助货币流通，为房地产业的开发、流通和消费等环节进行货币资金的调剂及其他一些相关的金融服务。

40. 房地产税收 11-234

答：

房地产税收，是指以房地产为纳税依据的税种和以房地产开发、经营、流转过程中特定行为为纳税依据的税种的总称。

四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

41. 简述宅基地使用权的概念及特征。 2-60

答：

根据《物权法》第 152 条的规定，宅基地使用权是指农村集体组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造住宅及其附属设施的权利。宅基地使用权具有以下特征：

- (1) 宅基地使用权的权利人只能是本农村集体的成员。城镇居民不得购置宅基地。
- (2) 宅基地使用权只能用于建造个人住宅及其附属设施。
- (3) 宅基地使用权实行“一户一宅”。
- (4) 宅基地使用权具有福利性。农村村民取得本农民集体所有土地上的宅基地基本上是无偿的，或者只缴纳少量的费用。
- (5) 除转让给符合条件的本农民集体成员外，宅基地使用权人不得出卖或以其他方式转让其宅基地。

42. 简述建设工程招标的性质和范围。 5-124

答：

一、招标的法律性质

招标的法律性质属于要约邀请。建设单位招标的根本目的是希望有施工单位就该建设项目向其投标（要约），然后



建设单位在收到的若干要约中依据一定的原则和标准进行评选，对符合要求的投标（要约）进行承诺，签订一份《建设工程施工合同》。

## 二、招标的适用范围

施工单项合同估算价在 200 万人民币以上，或者项目总投资在 3000 万元人民币以上的项目；同时，法律规定了例外情形，即强制招标的项目有：

- 1、大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- 2、全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- 3、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

大多数房地产开发项目，尤其是商品住宅和保障房的开发项目，都属于关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标确定施工单位。

### 43. 简述商品房包销的基本流程。7-175

答：

商品房包销的基本流程大致如下：

- (1) 开发商授权包销人全权销售一定范围的商品房；
- (2) 双方确定商品房包销基价；
- (3) 不论商品房是否能够售出，包销商必须定期向开发商支付确定数额的商品房价款（或者根据已完成销售的情况，包销人定期按照包销基价向出卖人支付已完成销售的包销款项）；
- (4) 商品房销售后，超过包销基价部分为包销商的经营收入；
- (5) 如果低于基价售出，其不足基价部分，由包销商向开发商补偿；
- (6) 包销期限届满，由包销人按照包销基价购入全部未售出的商品房。

### 44. 简述建筑物专有部分所有权的确定标准。8-179

答：

依据最高人民法院 2009 年颁布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《建筑物区分所有权司法解释》）第 2 条规定，需要具备以下条件，才可以作为建筑物区分所有权中专有部分的客体：

- (1) 构造上的独立性，即被区分的部分在建筑物的构造上，可以加以区分并与建筑物的其他部分隔离。
- (2) 须具有适用上的独立性，即被区分的各部分，可以为居住、工作或其他目的使用。
- (3) 能够登记成为业主所有权的客体。规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当为专有部分的组成部分。

## 五、论述题（本题 10 分）

### 45. 论述国有土地上房屋征收的补偿范围、标准和方式。4-98

答：

一、依《条例》第 17 条，作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- 1、被征收房屋价值的补偿。
- 2、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。《条例》第 22 条明确规定：“因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门

应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。”

3、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。依《条例》第23条，对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。该条进一步要求市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

二、依《条例》第19条，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市场价格。以市场价格作为补偿标准，则评估的时候不仅要看房屋的价值，更要看土地使用权的价值。这基本可以确保被征收人的居住条件有改善、生活水平不下降，从而保障被征收人的基本利益。

三、依《条例》第21条，房屋征收的补偿方式有两种，即货币补偿和房屋产权调换。

1、货币补偿是指政府将被征收房屋的价值，以货币结算方式补偿给被征收房屋的所有人；

2、房屋产权调换是指政府用自己建造或购买的产权房屋与被征收房屋进行调换产权。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

## 六、案例分析题（本题11分）

46. 2013年2月20日，王某与丁某签订了一份房屋买卖合同。合同约定，王某将一套位于锦城住宅小区的房屋出售给丁某，房价200万元。丁某因一笔银行定期存款一个月后才到期，购房款不足，遂与王某商定，先交付一半的购房款，等余款付清后交房并办理房屋所有权变更登记手续。一个月以后，丁某前往王某处付款并要求办理过户手续时，得知王某已经将该套房屋卖给了张某，并与张某办理了房屋所有权变更登记手续。经过交涉没有结果后，丁某向人民法院提起诉讼，主张拥有该房屋的所有权，但法院经审理判决该房屋所有权属于张某。张某入住后，发生如下事项：（1）张某要求租用地下车库的停车位时，被告知车位已满，张某由于没有合适的位置停车，遂自行将小区内的一块绿地改造为停车位；（2）由于很多业主对电梯运行状况不满意，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，业主委员会决定动用专项维修基金对现有电梯进行改造。

问题：

（1）王某与丁某之间签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？1-49

答：

王某与丁某之间签订的房屋买卖合同无效。据《物权法》规定，不动产物权变动以登记为生效要件。

（2）法院判决该套房屋所有权属于张某是否正确？请说明理由。2-63

答：

院判决该套房屋所有权属于张某是正确的。《物权法》第14条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

（3）张某自行将小区内的一块绿地改造为停车位的行为是否合法？请说明理由。

答：8-181

不合法。小区内的绿地属于建筑区蓝天内的全体业主共有，张某自行改造为停车位的行为是不合法的。

（4）业主委员会决定动用专项维修基金对现有电梯进行改造的决定是否合法？请说明理由。8-197

答：

合法。住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共同设施设备保修期满后的维修和更新、改造



爱考题软件商城 (ikaoti.cn/shop ) 出品 自考三件宝：笔记、真题及答案、音频！  
的资金。电梯属于住宅共同部分，可以用专项维修资金改造。

qq593777558