

全国 2013 年 1 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 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. 房地产关系具有直接的物质利益内容, 其本质上属于 (C) 1-7
A. 经营关系 B. 管理关系
C. 经济关系 D. 租赁关系
2. 根据《城市规划法》的规定, 规划行政主管部门对城市建设必须坚持 (D) 1-27
A. “两书一证”制度 B. “两书两证”制度
C. “一书一证”制度 D. “一书两证”制度
3. 县级以上土地行政主管部门在履行监督检查职能时, 无权采取的措施是 (D) 1-31
A. 责令当事人停止正在进行的土地违法活动
B. 对非法占有土地现场进行拍照摄像
C. 责令违法嫌疑人在调查期间不得转移财物
D. 没收违法嫌疑人的财物
4. 农村宅基地和自留地、自留山, 其所有权属于 (B) 2-41
A. 国家 B. 农民集体
C. 村委会 D. 农民个人
5. 承包期间, 发包方可以收回承包地的理由是 (D) 2-50
A. 承包方全家迁入小城镇定居
B. 妇女结婚嫁到新居住地未取得承包地
C. 因自然灾害严重损毁承包地
D. 承包方全家迁入设区的市, 转为非农业户口且不交回承包的耕地和草地
6. 一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩 600 公顷以上的, 须报相关机关批准, 该机关是 (B) 2-63
A. 全国人民代表大会常务委员会 B. 国务院
C. 国家发展与改革委员会 D. 省级人民政府
7. 公有房屋的使用人无正当理由闲置住宅达到一定时间, 房屋产权人可以收回其使用 (C) 6-172
权, 该闲置时间为
A. 1 个月 B. 3 个月

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

- C.6个月 D.12个月
8. 在建筑物区分所有权的权利构成中,处于主导地位的是 (A) 3-81
- A.特制所有权 B.共有权
C.社员权 D.地役权
9. 对新建房屋所进行的权属登记,称为 (C) 3-98
- A.总登记 B.转移登记
C.初始登记 D.变更登记
10. 按房地产开发的目的不同,房地产开发可分为 (B) 4-109
- A.单项开发、小区开发和成片开发 B.经营性开发和自用性开发
C.新城区开发和旧城区改造 D.政府开发和非政府开发
11. 房地产开发企业赖以生存和发展的必要条件是 (A) 4-110
- A.经济效益 B.社会效益
C.环境效益 D.生态效益
12. 适合我国现阶段实际情况的土地使用制度是 (D) 4-112
- A.以土地私有制为基础的完全市场模式
B.以土地公有制为基础的非市场模式
C.以土地公有制为主的国家控制市场模式
D.土地公有制下的国家控制与市场调节相结合的模式
13. 国有土地上征收补偿的对象是被征收房屋及其附属物的 (A) 5-144
- A.所有人 B.使用人
C.租赁人 D.抵押权人
14. 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 (C) 5-146
- A.成本价格 B.标准价格
C.市场价格 D.政府指导价格
15. 实施房屋征收应当 (D) 5-135
- A.先搬迁、后补偿 B.补偿和搬迁同时进行
C.先征用、后补偿 D.先补偿、后搬迁
16. 合营企业中的中方合营者以土地使用权折价入股,该合营企业 (C) 11-248
- A.自成立之日起取得土地使用权 B.应当缴纳土地转让费
C.中方合营者拥有土地使用权 D.外方合营者拥有土地使用权
17. 《城市房地产管理法》规定,以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为 (A) 6-157
- A.原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限
B.原土地使用权的使用年限
C.政府与新受让人约定的年限
D.原受让人与新受让人约定的年限
18. 通过出让方式取得的土地使用权,因土地使用权期限届满,地上建筑物、其他附着物的所有权 (B) 2-46
- A.由国家有偿取得 B.由国家无偿取得
C.由国家适当补偿原所有人后取得 D.不得变更

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

19. 职工购买公房, 可以一次性付款, 也可以分期付款。分期付款的首期付款不得少于实际售价的 (C) **7-188**
- A. 50% B. 40%
C. 30% D. 20%
20. 1994年, 国务院发布的, 进一步明确城镇住房制度改革目的、基本内容和近期任务的规范性文件是 (A) **7-180**
- A. 《关于深化城镇住房制度改革的决定》
B. 《关于加强住房公积金管理的意见》
C. 《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》
D. 《关于进一步深化城镇住房改革, 加快住房建设的通知》
21. 1988年国务院发布的《关于在全国城镇分期分批推进住房制度改革的实施方案》中规定, 向职工出售新建住房, 按标准价计算。其标准价包括 (D) **7-186**
- A. 贷款利息和税金 B. 管理费
C. 勘查设计和前期工程费 D. 住房本身建筑造价及征地和拆迁补偿费
22. 具体进行物业管理的行为主体是 (A) **8-199**
- A. 物业管理服务公司 B. 业主委员会
C. 全体业主 D. 房地产行政主管部门
23. 关于业主大会, 下列说法正确的是 (C) **8-203**
- A. 业主大会由物业管理区域内 2/3 以上业主组成
B. 无论业主人数的多少, 必须成立业主大会
C. 业主大会由物业管理区域内全体业主组成
D. 一个物业管理区域可以成立一个或多个业主大会
24. 下列关于物业管理服务企业的法律地位的表述中, 正确的是 (B) **8-211**
- A. 物业管理服务企业依据房地产开发企业的规定实施物业管理
B. 物业管理服务企业是独立的企业法人
C. 物业管理服务企业与业主委员会是领导与被领导关系
D. 物业管理服务企业是执法机构
25. 商业银行发放个人抵押贷款, 贷款额与抵押物实际价值的比例 (抵借比) 最高不得超过 (D) **9-215**
- A. 50% B. 60%
C. 70% D. 80%
26. 职工个人缴存的住房公积金, 缴存的方式是 (B) **9-225**
- A. 由职工个人每月向受托银行缴存
B. 由职工所在单位每月从其工资中代缴
C. 由住房公积金管理委员会每月向受托银行缴存
D. 由设区的市级人民政府财政部门每月向受托银行缴存
27. 住房公积金管理委员会属于 (C) **9-223**
- A. 核算住房公积金的机构 B. 负责住房公积金保值的机构
C. 住房公积金管理的决策机构 D. 负责住房公积金提取的机构
28. 土地增值税税率采用 (B) **10-233**

- A. 比例税率
B.四级超额累进税率
C.固定税率
D.差别税率
29. 下列关于房产税征税范围的表述中, 正确的是 (C) 10-239
A. 城市和郊区及所辖的行政村
B.城市、县城、建制镇及所辖的行政村
C.城市、县城、建制镇和工矿区
D.城市、县城、建制镇、工矿区和行政村
30. 契税实行比例税率, 税率为 (A) 10-240
A.3%~5%
B.4%~6%
C.5%~7%
D.6%~8%
31. 关于代管侨房的法律特点, 下列表述中正确的是 (B) 11-256
A. 所有人书面委托
B.是单方的意思表示
C.是非强制性行为
D.代管人在任何情况下均不能取得代管房屋的所有权
32. 房地产纠纷, 按其法律性质可分为 (B) 12-259
A. 涉外房地产纠纷和非涉外房地产纠纷
B.民事性质的房地产纠纷和行政性质的房地产纠纷
C.民事性质的房地产纠纷和刑事性质的房地产纠纷
D.行政性质的房地产纠纷和刑事性质的房地产纠纷
33. 未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的, 由县级以上人民政府房地产开发管理部门责令限期改正, 处以 (A) 13-286
A. 5 万元以上 10 万元以下罚款
B.10 万元以上 20 万元以下罚款
C.20 万元以上 30 万元以下罚款
D.30 万元以上 40 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, 请将其选出并将“答题卡”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。
34. 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 (ABD) 1-1
A. 农用地
B.建设用地
C.房屋用地
D.未利用地
E. 工业用地
35. 我国房地产法的基本原则包括 (BCDE) 1-21
A. 平等互利原则
B.土地公有原则
C.城镇住房商品化原则
D.房地产综合开发原则
E. 土地有偿使用原则
36. 下列属于禁止房地产转让的情形有 (ABCDE) 6-152
A. 依法收回土地使用权的
B.共有房地产, 未经其他共有人书面同意的
C.权属有争议的
D.未依法登记领取权属证书的
E. 被依法裁定查封的房地产
37. 下列在中国境内拥有房屋产权的单位和个人, 属于房产税纳税人的有 (ABCDE) 10-240
A. 个体工商户
B.国有企业
C.中外合资企业
D.外商独资企业
E. 自然人

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

38. 处理涉外房地产关系应当遵循的原则有 (ABC) 11-244
- A. 维护国家主权原则 B. 平等互利原则
C. 统一管理原则 D. 产权优先原则
E. 外国人由国籍所在国管辖原则

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。

三、名词解释题 (本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房地产相邻权 3-77

答:

房地产相邻权, 是指两个或两个以上相互毗邻的房地产所有人或使用人在行使房地产的占有、使用、收益和处分权时, 相互之间应当给予便利或者接受限制而发生的权利义务关系。

40. 国有土地使用权出让 4-113

答:

国有土地使用权出让, 是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者, 由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

41. 临时建筑 5-145

答:

临时建筑是指结构简易、临时性必须限期拆除的建筑物、构筑物和其他设施。

42. 业主委员会 8-204

答:

业主委员会是经过业主大会选举产生并且经房地产行政主管部门登记, 在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。

43. 房地产纠纷 12-258

答:

房地产纠纷, 是指当事人因有关房地产的权益而引起的争议。

四、简答题 (本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44. 简述征地费用的构成。 2-68

答:

- (1) 土地补偿费。
- (2) 安置补助费。
- (3) 青苗补偿费。
- (4) 地上附着物补偿费。
- (5) 新菜地开发建设基金。

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

(6) 土地复垦费或耕地开垦费。

45. 简述我国现行土地使用制度的特点。4-112

答:

- (1) 国家实行国有土地有偿出让及保持少量必要的行政划拨。
- (2) 土地使用权已成为具有相对独立意义的一种物权, 即依法占有、使用、收益和一定处分的权利, 土地使用者成为权利主体。
- (3) 国家垄断城镇土地一级市场, 同时加强土地二级市场的管理。
- (4) 建立系统的登记制度, 明确登记是确认土地使用权的要件。

46. 简述我国城镇住房制度改革的基本原则。7-180

答:

- (1) 国家、集体、个人三者共同负担的原则。
- (2) 租、售、建并举的原则。
- (3) 统一政策下的因地制宜、分散决策的原则。
- (4) 新旧机制转换的原则。

47. 简述违法转让房地产的法律责任。13-286

答:

- (1) 违法转让土地使用权的。

违反城市房地产管理法的规定转让土地使用权的, 由县级以上人民政府土地行政管理部门没收违法所得, 可以并处罚款。

- (2) 违法转让划拨土地使用权的房地产的。

违反城市房地产管理法关于以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的规定, 转让此种房地产的, 由县级以上人民政府土地行政管理部门责令缴纳土地使用权出让金, 没收违法所得, 可以并处罚款。

- (3) 违法转让房地产开发项目的。

违反城市房地产开发经营管理条例规定, 擅自转让房地产项目的, 由县级以上人民政府土地行政管理部门责令停止违法行为, 没收违法所得, 可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

五、论述题 (本题 8 分)

48. 试述土地使用权取得的方式。2-44

答:

土地使用权的取得方式主要有两种类型, 即原始取得和传来取得。

- (1) 原始取得。土地使用权原始取得的方式, 主要为有偿出让和行政划拨。

有偿出让是改革开放以来逐步形成的一种新的国有土地使用权取得方式。土地使用权成为生产要素, 其意义十分重大。

行政划拨是一直沿用的国有土地使用权取得方式。自改革开放以来, 特别是在实行国有土地有偿使用制度后, 对行政划拨方式控制使用, 只能适用于一定范围的用地项目。

- (2) 传来取得。土地使用权传来取得的方式, 包括通过转让、抵押权的实现或民事执行, 变更国有土地使用权的主体等。

转让方式是指根据当事人双方自愿达成的协议, 一方将其拥有的土地使用权转移给另一方的

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

行为。转让的法律形式包括买卖、交换和赠与。

抵押权的实现是指依据抵押合同,按照担保法规定的条件和方式,将抵押人拥有的国有土地使用权转移给抵押权人或依法拍卖给第三人。

民事执行是指依照民事诉讼法或破产法的有关规定,将被执行人或者破产人拥有的国有土地使用权以拍卖、变卖或者其他方式用于清偿债务。

六、案例分析题(本题 10 分)

49. 甲公司于 2011 年 10 月 10 日通过拍卖方式拍得位于某市郊区的一块工业建设用地,同年 10 月 15 日,甲公司与某市土地管理部门签订《建设用地使用权出让合同》,同年 10 月 21 日,甲公司缴纳全部土地出让金,同年 11 月 5 日,甲公司办理完毕建设用地使用权登记,并获得建设用地使用权证。2012 年 1 月 28 日,甲公司以上述建设用地使用权作抵押,向乙银行借款 8,000 万元,借款期限 3 年。该抵押权办理了登记手续。此后,甲公司依法办理了各项立项、规划、建筑许可、施工许可等手续之后开工建设厂房。2012 年 5 月,因城市修改道路规划,政府提前收回甲公司取得的尚未建设厂房的部分土地,用于市政公路建设。

问题:

(1)甲公司于何时取得建设用地使用权?为什么? 4-115

答:

2011 年 10 月 21 日取得使用权。

受让人交付土地使用权出让金,出让人交付土地,办理土地使用权登记手续,受让人领取土地使用证书。

(2)甲公司建造的厂房是否属于乙银行抵押权涉及的抵押物范围?为什么? 6-162

答:

属于。

房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

(3)在政府提前收回甲公司部分建设用地使用权的情况下,乙银行能否就甲公司获得的补偿金主张权利?为什么? 6-170

答:可以。抵押权人可以基于抵押人让与的赔偿请求权或补偿请求权,代替抵押人直接向侵权人或保险公司请求损害赔偿或保险金。

自考备考三件宝:
自考笔记、
真题及答案、
录音课件!