

全国 2018 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。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的,请将其选出。

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,其特征除具有基础性外,还具有
A. 强制性
B. 有限性
C. 永续性
D. 阶段性
2. 根据《房地产业基本术语标准》,存量房屋的产权交易市场属于房屋
A. 一级市场
B. 二级市场
C. 三级市场
D. 四级市场
3. 下列属于房地产中介服务的是
A. 房地产开发项目转让
B. 房屋设施管理
C. 房屋维修养护
D. 房地产估价
4. 国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部于 2011 年 11 月发布的《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》对集体土地所有权的主体和代表作了具体的规定,凡是村民小组土地权属界线存在的,土地应确认给村民小组农民集体所有,发证到村民小组农民集体;由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。对于村民小组组织机构不健全的,可以由代理人代为申请登记、保管土地权利证书。该代理人是
A. 村支部书记
B. 村委会主任
C. 村民委员会
D. 村党支部

5. 宅基地使用权的申请人必须具备
- A. 选民资格
B. 市民资格
C. 居民资格
D. 村民资格
6. 我国目前不动产登记, 除海域使用权登记外, 基本实现了
- A. 属地登记
B. 属人登记
C. 分级登记
D. 属地登记与分级登记相结合
7. 宅基地和自留地、自留山属于
- A. 国家所有
B. 集体所有
C. 集体占有
D. 个人所有
8. 规定城市土地的开发、出让、转让、抵押的法律是
- A. 土地管理法
B. 物权法
C. 城市房地产管理法
D. 城乡规划法
9. 城乡规划是各级政府统筹安排城乡发展建设空间布局, 保护生态和自然环境, 合理利用自然资源, 维护社会公正与公平的重要依据, 其根本任务是
- A. 促进城乡经济社会全面协调可持续发展
B. 促进土地科学使用
C. 促进人居环境根本改善
D. 促进土地法制环境根本好转
10. 根据国土资源部 2001 年发布的《土地分类》, 下列属于公共建筑用地的是
- A. 餐饮旅馆业用地
B. 采矿业用地
C. 娱乐建筑用地
D. 民用机场用地
11. 根据国土资源部《规范国有土地租赁若干意见》的规定, 对于部分用地, 无论是利用原有建设用地, 还是利用新增建设用地, 都必须实行出让, 不实行租赁。该部分用地是
- A. 原有建设用地发生土地转让
B. 企业改制
C. 原有建设用地发生场地出租
D. 经营性房地产开发
12. 建设用地使用权出让合同约定的使用年限届满, 土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的, 其建设用地使用权
- A. 自动续期
B. 由国家征收
C. 由国家无偿收回
D. 由国家有偿收回
13. 建设单位应当自领取施工许可证之日起一定期限内开工, 该期限是
- A. 1 个月
B. 2 个月
C. 3 个月
D. 6 个月
14. 设立房地产开发企业, 应当具有一定数量以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员, 该数量的最低限额是
- A. 2 名
B. 3 名
C. 4 名
D. 5 名

15. 没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为
- A. 有效
B. 无效
C. 可变更
D. 效力待定
16. 房地产开发企业在交付商品住宅时，应当向买受人提供
- A. 住宅质量保证书
B. 房产权属证明书
C. 国有土地使用权证书
D. 建设用地规划许可证书
17. 房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起一定期限内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的材料报送房屋所在地房地产行政主管部门。该期限是
- A. 30 日
B. 45 日
C. 60 日
D. 90 日
18. 下列关于房地产交易中房屋和土地关系的表述，正确的是
- A. 除有相反证据证明外，建设用地使用权人建造的建筑物的所有权属于建设用地使用权人
B. 房屋所有权人当然享有占用土地的所有权
C. 建设用地使用权转让，附着于该土地上的建筑物可以单独处分
D. 以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权不得抵押，但转让时可以一并转让，所得价款，相当于土地的部分，抵押权人不享有优先权
19. 下列关于房地产代理的表述中，不正确的是
- A. 经纪机构以自己的名义从事代理活动
B. 经纪机构必须在代理权限范围内从事房地产代理活动
C. 代理行为的法律后果直接由被代理人承担
D. 房地产经纪机构提供代办贷款服务的，应当向委托人说明服务的内容、收费标准等情况，经委托人同意后另行签订合同
20. 根据《房地产经纪管理办法》，房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起一定期限内到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案，该期限是
- A. 15 日
B. 30 日
C. 45 日
D. 60 日

21. 根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，商品房包销是出卖人与包销商订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销商以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，除当事人另有约定外，由包销商按照合同约定的包销
- A. 时间购买
 - B. 方式购买
 - C. 程序购买
 - D. 价格购买
22. 《物权法》规定，业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约以外，应当经利害关系人
- A. 四分之一以上同意
 - B. 二分之一以上同意
 - C. 三分之二以上同意
 - D. 全体同意
23. 物业管理的本质是
- A. 服务
 - B. 管理
 - C. 经营
 - D. 监督
24. 下列属于业主大会职责的是
- A. 制定和修改管理规约
 - B. 监督管理规约的实施
 - C. 监督和协助物业服务企业履行物业服务合同
 - D. 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况
25. 下列关于房地产按揭特点的表述中，正确的是
- A. 房地产按揭实质上是房屋买卖合同
 - B. 房地产按揭实质上包括房屋买卖合同和购房贷款合同两层法律关系
 - C. 房地产按揭实质上包括房屋买卖合同、购房贷款合同和抵押合同三层法律关系
 - D. 房地产按揭实质上包括房屋买卖合同、购房贷款合同、抵押合同和开发商房屋质量保证四层法律关系
26. 房地产开发融资不包括
- A. 股权融资
 - B. 债权融资
 - C. 基金融资
 - D. 合作开发
27. 下列不属于个人住房抵押贷款特点的是
- A. 安全性
 - B. 风险性
 - C. 流动性
 - D. 效益性

28. 经济适用住房购买后一定期限内不得上市交易，确需转让的，由政府按照原价并考虑折旧和物价水平等因素进行回购，该期限是
- A. 1 年
B. 2 年
C. 3 年
D. 5 年
29. 廉租住房由公共财政出资建设，建筑面积不超过
- A. 30 平方米
B. 40 平方米
C. 50 平方米
D. 60 平方米
30. 下列关于土地增值税构成要素的表述中，不正确的是
- A. 土地增值税的纳税人为转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人
- B. 土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额
- C. 因国家建设需要依法征收、收回的房地产免征土地增值税
- D. 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起 15 天内向房地产所在地的主管税务机关办理纳税申报

二、多项选择题：本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的，请将其选出，错选、多选或少选均无分。

31. 乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内对规划的一定事项进行公告，这些事项包括
- A. 规划目标
B. 规划期限
C. 规划原则
D. 规划范围
E. 地块用途
32. 根据我国《城市房地产开发经营条例》的规定，房地产项目转让应具备一定的条件，这些条件包括
- A. 转让方应具备房地产开发经营资格
- B. 受让方应具备房地产开发经营资格
- C. 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书
- D. 转让交易的房地产项目，必须按照转让合同的约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上
- E. 转让交易的房地产项目，必须按照转让合同的约定进行投资开发，属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件
33. 设立住房置业担保公司应当具备的条件包括
- A. 有自己的名称
B. 有自己的组织机构
C. 有固定的服务场所
D. 有一定数量的周转住房
E. 有不少于 5000 万元人民币的实有资本

34. 下列关于买卖不破租赁规则的表述中, 正确的有
- A. 房屋租赁期内, 因赠与、析产、继承或者买卖房屋的, 原房屋租赁合同继续有效
 - B. 房屋租赁期内, 因赠与、析产、继承或者买卖房屋的, 由于合同主体发生变更, 原房屋租赁合同应当随之变更
 - C. 房屋在出租前已设立抵押权, 因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的, 不适用买卖不破租赁规则
 - D. 房屋在出租前已被人民法院依法查封的, 不适用买卖不破租赁规则
 - E. 房屋在出租前房屋权属有争议的, 不适用买卖不破租赁规则
35. 城镇土地使用税的纳税人是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人, 其中所称的单位包括
- A. 国有企业
 - B. 私营企业
 - C. 个体工商户
 - D. 国家机关
 - E. 军队

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。

- 36. 不动产权属证书
- 37. 国有土地租赁
- 38. 质量保修期
- 39. 房产税
- 40. 无追索权的项目融资

四、简答题: 本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

- 41. 简述物权公示公信原则。
- 42. 简述项目公司股权收购的优点。
- 43. 简述房地产估价的原则。
- 44. 简述政府房地产主管部门统一建设的房地产经纪网上交易平台服务的对象和内容。

五、论述题：本题 10 分。

45. 试述房地产合作开发利润分配和责任承担。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 2015 年 3 月 5 日，甲公司与乙公司签订了一份房屋租赁合同，约定甲公司将 A 广场的一栋大楼出租给乙公司，每月租金 150 万元，按月收取，租期 2 年，从 2015 年 4 月 1 日起到 2017 年 3 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。乙公司交付首月租金后，甲公司将楼房交与乙公司使用。2015 年 9 月，甲公司因欠丙公司 2800 万元，便将该楼房抵押给丙公司，双方订立了抵押合同，约定如甲公司不能在 2015 年 12 月底还债，丙公司将对该房屋行使抵押权。但是，直到 2015 年 12 月底，甲公司仍然未清偿丙公司的债务。2016 年 1 月，丙公司要求乙公司向其缴纳租金，乙公司拒绝。从 2016 年 1 月至 2017 年 3 月，乙公司以甲公司与丙公司之间存在抵押合同纠纷尚未解决为由，既拒绝向甲公司交租，又不向丙公司交租，并要求甲公司将该房屋出售给自己，甲公司同意但丙公司不同意。

问题：（1）甲公司将已出租的房屋抵押给丙公司，是否需要取得乙公司的同意？为什么？（2 分）

（2）如果甲公司与丙公司的抵押合同有效，丙公司能否在债务履行期限届满时将楼房拍卖，以实现自己的债权？若乙公司提出异议能否成立？为什么？（3 分）

（3）丙公司是否有权向乙公司收取租金，以充抵甲公司的债务？为什么？（3 分）

（4）如果乙公司代为清偿了甲公司的债务，房屋管理部门是否准予办理该房屋的过户手续？（3 分）