

全国 2015 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“答题卡”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 下列土地中不属于国家所有的是
A. 被依法征收的土地
B. 农村宅基地
C. 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地
D. 城市市区土地
2. 下列关于《城市房地产管理法》调整范围的表述中,不正确的是
A. 调整范围只限制于城镇房地产法律关系
B. 既调整平等主体之间的房地产关系,也调整非平等主体之间的房地产关系
C. 调整国家实施房地产管理的行为
D. 调整房地产开发行为
3. 张三购买王二位于东海市某小区的商品房,该交易全部完成,张三取得了该商品房的
A. 土地所有权、房屋所有权
B. 土地使用权、房屋使用权
C. 土地所有权、房屋使用权
D. 土地使用权、房屋所有权
4. 房屋出租、抵押、典当、承租房屋的转租及使用权转让等部分产权交易属于
A. 房屋一级市场
B. 房屋二级市场
C. 房屋三级市场
D. 房屋四级市场
5. 在担保物权中,主要针对不动产设立的是
A. 质权
B. 留置权
C. 抵押权
D. 典权

6. 不动产物权变动的公示方式是
- A. 公告
B. 登记
C. 交付
D. 通知
7. 地役权的特征之一是
- A. 地役权的客体仅限于土地
B. 地役权的主体限于需役地所有权人和供役地所有权人
C. 地役权具有可分性
D. 地役权具有从属性
8. 满足国家规定的一系列条件、利用农村集体建设用地建设的公租房，其产权归
- A. 国家所有
B. 开发商所有
C. 农村集体经济组织所有
D. 房屋租赁者所有
9. 出让取得的建设用地使用权，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，商业、旅游、娱乐用地最高年限为
- A. 70 年
B. 50 年
C. 40 年
D. 30 年
10. 根据《土地管理法》的规定，符合土地利用总体规划，并依法取得农民集体所有建设用地使用权的企业，可以转移土地使用权的情形是
- A. 企业改变经营方向
B. 企业连年亏损
C. 企业发生破产、兼并
D. 企业资不抵债
11. 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、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反该规定的，
- A. 给予警告
B. 予以罚款
C. 不予补偿
D. 给予一定补偿
12. 根据《物权法》第 149 条的规定，住宅建设用地使用权出让合同的使用年限届满，土地使用者要继续使用土地的，
- A. 自动续期
B. 应当至迟于届满前一年申请续期
C. 重新签订土地使用权出让合同
D. 按规定支付土地使用权出让金
13. 作为建设用地重要组成部分的房地产开发用地只能是
- A. 城镇国有土地
B. 城市郊区土地
C. 农民集体所有土地
D. 未利用地
14. 根据《城市房地产管理法》的规定，划拨建设用地使用权的批准主体是
- A. 县级以上人民政府
B. 市级以上人民政府
C. 省级以上人民政府
D. 中央人民政府
15. 房地产估价机构资质的有效期限为
- A. 10 年
B. 5 年
C. 3 年
D. 1 年
16. 关于物业管理的基本含义，下列选项中不正确的是
- A. 主要是对物的管理，实际上是一种服务行为
B. 从物业利用秩序的角度，是针对人的管理，目的在于约束物业使用人的行为
C. 本质上是一种行政管理行为
D. 从社区环境角度，管理主要是保安、清洁、绿化养护

17. 房地产估价机构及执行业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，
- A. 应当回避
 - B. 可以回避
 - C. 不得回避
 - D. 一般不需回避
18. 根据《房地产经纪管理办法》第 25 条的规定，对房地产经纪机构和房地产经纪人员低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价或承购、承租自己提供经纪服务的房屋行为
- A. 不支持不反对
 - B. 进行保护
 - C. 不予保护
 - D. 明确禁止
19. 下列选项中，不属于房地产开发所要求的是
- A. 政治效益
 - B. 经济效益
 - C. 社会效益
 - D. 环境效益
20. 下列体现国家对房地产交易管制的表述中，错误的是
- A. 禁止特定种类的房地产交易
 - B. 规定特定种类的房地产交易的前置条件
 - C. 房地产交易程序管理
 - D. 房地产交易价格管理
21. 下列选项中，属于“业主”的是
- A. 房屋承租人
 - B. 房屋所有人
 - C. 房屋占有人
 - D. 房屋使用人
22. 交付商品住宅时，房地产开发企业应当向买受人提供
- A. 《住宅质量鉴定书》、《土地使用许可证》
 - B. 《土地使用许可证》、《住宅使用说明书》
 - C. 《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》
 - D. 《住宅使用说明书》、《住宅质量鉴定书》
23. 下列选项中，不属于物业服务企业特征的是
- A. 依法设立
 - B. 具有独立法人资格
 - C. 独立从事管理服务
 - D. 设立需经过物业行政主管部门审批
24. 房地产抵押权设立的条件是
- A. 签订委托处置协议
 - B. 办理抵押登记
 - C. 签订房屋转让合同
 - D. 收取房产证原件
25. 根据《物权法》的相关规定，下列不可以设定抵押权的房地产是
- A. 土地所有权
 - B. 建设用地使用权
 - C. 土地承包经营权
 - D. 房屋
26. 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、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职工缴存的
- A. 短期住房储金
 - B. 长期住房储金
 - C. 临时住房储金
 - D. 阶段住房储金
27. 住房公积金管理的决策机构是
- A. 省、自治区人民政府
 - B. 住房公积金管理中心
 - C. 住房公积金管理委员会
 - D. 住房公积金缴存单位

28. 根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》的规定，国家有权收回土地使用者闲置一定期限的土地，该期限是
- A. 1 年以上
B. 2 年以上
C. 3 年以上
D. 4 年以上
29. 下列情形中，应当缴纳耕地占用税的是
- A. 军事设施占用耕地
B. 幼儿园占用耕地
C. 学校教学用房占用耕地
D. 铁路专用线占用耕地
30. 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收的税是
- A. 城镇土地使用税
B. 土地增值税
C. 房产税
D. 契税

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。

31. 房地产法的渊源主要有
- A. 宪法
B. 法律、行政法规
C. 行政规章
D. 司法解释和指导性案例
E. 习惯和各类合同示范文本
32. 下列关于相邻关系的表述中，正确的有
- A. 相邻关系仅指发生在两个不动产相邻的所有人或使用人之间的关系
B. 相邻人可以是自然人，也可以是法人
C. 相邻关系的客体一般不是不动产和动产本身
D. 相邻关系的发生常与不动产的自然条件有关
E. 处理相邻关系时，法律法规没有规定的可以按照当地习惯处理
33. 法律对建筑工程招标的范围作了具体规定，下列选项中属于强制招标的项目有
- A. 关系到社会公共利益的项目
B. 关系到社会公众安全的项目
C. 使用国际组织贷款、援助资金的项目
D. 未使用国有资金投资的项目
E. 保障房开发项目
34. 建设工程监理是建设单位对建筑工程实行监督的有力方式，其特点有
- A. 服务性
B. 中立性
C. 专业性
D. 独立性
E. 公正性
35. 下列关于房地产经纪人和房地产经纪人协理注册后执业规定的表述中，正确的有
- A. 只能受聘一个经纪机构
B. 可以以房地产经纪人或房地产经纪人协理的身份从事经纪活动
C. 为委托人保守商业秘密
D. 有权要求委托人提供与交易相关的资料
E. 有权要求委托人支付因开展房地产经纪活动而发生的成本费用

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. 土地再开发
37. 狭义的房地产开发
38. 土地登记
39. 房地产开发项目
40. 限价商品住房

四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

41. 简述房地产中介服务的主要特点。
42. 简述物业管理与业主自治的关系。
43. 简述国有土地上的建设用地使用权的特征。
44. 简述房地产按揭的概念及特点。

五、论述题（本题 10 分）

45. 试述业主大会的性质、主要职责及业主大会会议有效性的基本要求。

六、案例分析题（本题 11 分）

46. 红海服装城是红海市市场发展中心所属的一个大型商业项目，因资金需要，2012 年 11 月 8 日，红海市市场发展中心决定将服装城一、二层共 180 个摊位进行出售。众多个体工商户与红海市市场发展中心签订了“红海服装城摊位买卖协议”，约定每个摊位售价 35 万元，出资购买者取得固定摊位，对所购摊位拥有所有权。但双方未到相关部门办理房屋权属变更登记。红海市市场发展中心自行向购买摊位的个体工商户颁发了“红海服装城摊位所有权证”。2014 年 2 月 16 日，因为市政道路建设需要，红海市决定对红海服装城进行拆迁，收回该土地使用权、对服装城建筑实行征收，按规定给予红海市市场发展中心经济补偿。2014 年 4 月 6 日，红海市市场发展中心发出“告摊主用户书”，称：因城市建设需要，红海服装城拟进行拆迁，从 4 月 16 日起服装城停止营业，请各固定摊位的摊主于一个月之内自行搬出服装城，待新服装城建好以后再给各位摊主安排摊位，但不给予各位摊主经济补偿。各位摊主认为：服装城固定摊位的所有权人是出资购买摊位的个体户，因此，各固定摊位的摊主应该获得房屋征收拆迁补偿款，红海市市场发展中心还应给予各位摊主停业期间的经济赔偿。双方为此发生争议。

- 问题：(1) 红海服装城各固定摊位的摊主是否已经取得了所购买摊位的所有权？为什么？（3分）
- (2) 我国房屋征收补偿的责任主体是谁？（2分）
- (3) 我国房屋征收的补偿范围有哪些？（3分）
- (4) 红海服装城各固定摊位的摊主是否能够获得政府对服装城征收拆迁的补偿款？为什么？（3分）