

全国 2017 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。

- 按照权利类型分类,下列各项中不属于不动产权限范围的是
A. 建设用地使用权
B. 地役权
C. 宅基地使用权
D. 留置权
- 依据《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》的规定,涉外不动产权关系,适用
A. 中华人民共和国法律
B. 不动产所在地(国)的法律
C. 不动产所有人本国法律
D. 不动产所在地或不动产所有人本国法律
- 下列各项中,属于非平等主体之间的房地产关系的是
A. 国有土地上房屋征收补偿关系
B. 物业服务合同关系
C. 房地产中介委托合同关系
D. 房地产物权关系
- 宅基地使用权转让必须经本集体经济组织
A. 全体成员同意
B. 2/3 以上成员同意
C. 1/2 以上成员同意
D. 1/4 以上成员同意
- 依据《物权法》第 22 条的规定,不动产登记费
A. 按件收取
B. 按不动产面积收取
C. 按不动产容积收取
D. 按不动产价款的一定比例收取

6. 依据《物权法》规定，当事人申请不动产登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料，登记机构应当
- A. 要求对不动产进行鉴定
 - B. 要求对不动产进行确权
 - C. 如实、及时登记有关事项
 - D. 要求对不动产进行评估
7. 土地利用管理制度可划分为土地用途管制制度和
- A. 土地规划计划制度
 - B. 土地节约集约利用制度
 - C. 农用地转用审批制度
 - D. 耕地动态平衡制度
8. 征收土地需由市、县人民政府拟定“一书四方案”，逐级上报有批准权的人民政府批准。这里的“一书”是指
- A. 农用地转用说明书
 - B. 补充耕地计划书
 - C. 建设项目用地呈报说明书
 - D. 征用土地报告书
9. 土地储备机构应为市、县人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于国土资源管理部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作的
- A. 国家机关
 - B. 事业单位
 - C. 社会团体
 - D. 国有企业
10. 根据国土资源部 2001 年的《土地分类》，下列各项中属于商服用地的是
- A. 金融业用地
 - B. 仓储业用地
 - C. 娱乐业用地
 - D. 体育业用地
11. 国有土地使用权作价出资入股，必须经一定级别的人民政府土地管理部门批准，该级别是
- A. 中央一级
 - B. 省级以上
 - C. 地市级以上
 - D. 县级以上
12. 依据《土地管理法》的规定，闲置土地超过一定年限的，国家收回土地使用者的土地使用权，该年限是
- A. 1 年
 - B. 2 年
 - C. 3 年
 - D. 4 年
13. 按照《城乡规划法》的规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理
- A. 建设工程规划许可证
 - B. 建设用地使用权证
 - C. 建设单位资质证明
 - D. 建设工程施工许可证
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专职会计人员，该数量的最低限额是
- A. 1 名
 - B. 2 名
 - C. 3 名
 - D. 4 名

15. 根据最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》的规定，合同承包人转包的建设工程合同
- A. 有效
B. 无效
C. 可变更
D. 效力待定
16. 下列关于《商品房买卖合同示范文本》效力的表述中，正确的是
- A. 商品房买卖合同示范文本具有强制执行力，当事人不得更改
B. 商品房买卖合同示范文本具有强制执行力，但允许当事人在协商一致的基础上，排除示范文本中的部分条款
C. 商品房买卖合同示范文本具有强制执行力，当事人仅就示范文本中没有规定的条款进行协商
D. 商品房买卖合同示范文本只具有示范作用，并不排除当事人另外签订合同
17. 依据《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用若干问题的解释》的规定，业主是指房屋的
- A. 所有权人
B. 使用人
C. 承租人
D. 管理人
18. 凡房地产经纪机构居间或代理买卖的存量房，房源信息在网上公示满一定期限后，房地产经纪机构方可为达成交易意向的买卖双方提供网上签约操作服务。该期限是
- A. 1天
B. 2天
C. 3天
D. 4天
19. 下列关于房地产中介服务主要特点的表述中，正确的是
- A. 房地产中介服务既可以房地产中介机构的名义开展业务，也可以房地产中介人员个人名义承接房地产中介业务
B. 房地产中介服务是一种委托服务
C. 房地产中介服务既可以是有偿服务，也可以是无偿服务
D. 房地产中介服务只能发生在房地产交易环节
20. 下列关于房地产居间的表述中，正确的是
- A. 房地产中介机构开展居间活动时，居间人作为房地产交易合同的当事人直接参与合同的订立
B. 居间人促成合同成立后，委托人应当按照约定支付报酬
C. 居间人未促成合同成立的，委托人应当按照其提供的劳动量支付适当报酬
D. 居间买卖合同中关于禁止买方利用经纪公司提供的房源信息却绕开该经纪公司与卖方签订房屋买卖合同的约定无效

21. 下列关于商品房包销的表述中, 不正确的是
- A. 商品房包销商应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构
 - B. 商品房包销中, 销售广告经开发商认可的, 如果产生虚假广告, 对外由开发商承担责任
 - C. 商品房包销中, 销售广告未经开发商认可的, 如果产生虚假广告, 对外由开发商承担责任
 - D. 商品房包销中, 销售广告未经开发商认可的, 如果产生虚假广告, 对外由包销商承担责任
22. 下列关于建筑物区分所有权特征的表述中, 不正确的是
- A. 建筑物区分所有权由专有权、共有权和共同管理权组成, 表现出复合性
 - B. 建筑物区分所有权的客体, 包括专有部分, 但不包括共有部分
 - C. 建筑物区分所有权具有整体性
 - D. 建筑物区分所有权属人性较强
23. 下列关于商品房交付与风险转移关系的表述中, 正确的是
- A. 除当事人另有约定外, 房屋的转移占有, 视为房屋的交付使用
 - B. 出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的, 直接影响到标的物毁损、灭失风险的转移
 - C. 买受人接到出卖人的书面交房通知, 无正当理由拒绝接收的, 房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知到达的次日起由买受人承担, 但法律另有规定或者当事人另有约定的除外
 - D. 因房屋不符合质量要求致使不能实现合同目的的, 买受人应当拒绝接受房屋并解除合同
24. 下列属于业主委员会职责的是
- A. 制定和修改管理规约
 - B. 筹集和使用专项维修基金
 - C. 选聘和解聘物业服务企业
 - D. 召集业主大会会议, 报告物业管理的实施情况
25. 下列不得设定为抵押权标的的是
- A. 建设用地使用权
 - B. 土地承包经营权
 - C. 耕地
 - D. 房屋及其他土地附着物
26. 商业用房开发贷款的期限最长不超过
- A. 1年
 - B. 3年
 - C. 5年
 - D. 10年

27. 下列关于住房抵押贷款保险制度的表述中，正确的是
- A. 保险期限一般自抵押合同签订之日起至还清贷款本息止
 - B. 保险金额为所购住房合同金额
 - C. 保险的第一受益人为贷款人
 - D. 保险的第一受益人为借款人
28. 确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则，房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率不高于
- A. 1%
 - B. 3%
 - C. 5%
 - D. 7%
29. 下列关于限价商品房特征的表述中，正确的是
- A. 限价商品房获得土地的方式是行政划拨
 - B. 限价商品房免交土地出让金
 - C. 限价商品房价格的确定采保本微利原则
 - D. 限价商品房的出售对象是不符合经济适用住房申请条件而又无力购买商品住房的家庭或个人
30. 下列关于城镇土地使用税构成要素的表述中，不正确的是
- A. 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
 - B. 城镇土地使用税的征税范围是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地
 - C. 城镇土地使用税的计税依据是纳税人实际占用的土地面积
 - D. 国家机关、人民团体自用的土地减半征收城镇土地使用税

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. 集体土地征收在实质上和程序上都有严格的条件，这些条件包括
- A. 公共利益
 - B. 法定程序
 - C. 保障就业
 - D. 妥善安置
 - E. 足额补偿
32. 根据《物权法》规定，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取的出让方式有
- A. 双方协议
 - B. 拍卖
 - C. 招标
 - D. 挂牌出让
 - E. 政府指定

33. 下列关于禁止发布商品房销售广告的情形，正确的有
- A. 在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的
 - B. 在未经国家征用的集体所有的土地上建设的
 - C. 预售房地产，但未取得该项目预售许可证的
 - D. 权属有争议的
 - E. 拆迁安置未落实的
34. 住房置业担保当事人应当签订书面合同，保证合同的内容一般应当包括
- A. 被担保的主债权种类、数额
 - B. 债务人履行债务的期限
 - C. 保证的方式
 - D. 保证担保的范围
 - E. 保证期间
35. 土地增值税的征税范围包括
- A. 出售国有土地使用权
 - B. 继承国有土地上的房屋
 - C. 受赠国有土地上的房屋
 - D. 出售国有土地上的房屋
 - E. 出售集体土地上的房屋

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. 不动产预告登记
- 37. 劳务分包
- 38. 房屋质量保证期
- 39. 耕地占用税
- 40. 房地产开发融资

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

- 41. 简述房地产中房产与地产的关系。
- 42. 简述房屋强制搬迁的基本流程。
- 43. 简述房地产估价的意义。
- 44. 简述房地产经纪服务合同的主要内容。

五、论述题：本题 10 分。

- 45. 试述《国有土地上房屋征收与补偿条例》对公共利益范围的界定。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 2013 年 3 月，甲企业向中国建设银行 A 市支行贷款 2000 万元，贷款期限为 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日，并对利息、违约责任等相关事项进行了约定。甲企业将自己的一栋培训楼和一栋办公楼作为抵押。抵押合同约定，如果甲企业不按期清偿贷款，则该办公楼及培训楼将由 A 市支行变卖，以清偿贷款。随后，双方办理了抵押登记手续。到 2014 年 4 月 1 日，甲企业只归还了 500 万元贷款本金及部分利息。A 市支行对甲企业催要后，甲企业仍然不能清偿。2014 年 7 月，A 市支行与甲企业协商行使抵押权，拟将甲企业的培训楼、办公楼变卖给乙公司，用所得款项清偿所欠银行的全部债务后，剩余部分归甲企业。为此，三方共同签订了协议。乙公司购买该培训楼及办公楼后，计划拆除并进行重新开发，但由于乙公司资金不足，故打算与丙公司进行合作，由乙公司提供土地，丙公司提供资金并负责项目管理，房屋建成后双方按照 4:6 的比例进行分配。乙公司与丙公司合作过程中，由于乙公司未能按期办好土地使用的有关手续，影响了房产项目的开发，双方由此产生纠纷而诉至法院。法院审理中查明，甲企业使用的土地最初依划拨方式而获得。

问题：（1）甲企业与 A 市支行签订的抵押合同是否有效？为什么？（3 分）

（2）如果甲企业还有其他债权人的到期债权，那么，除甲企业的贷款本金之外，对于 2014 年 4 月到 2014 年 7 月的贷款利息，以及甲企业未能按期还款产生的违约金，A 市支行能否对变卖培训楼及办公楼的款项优先受偿？为什么？（4 分）

（3）乙公司与丙公司合作是否可以不办理土地使用权出让手续？为什么？（4 分）